

07

Akademiska Hus Årsredovisning



AKADEMISKA HUS



Innehåll

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

MARKNAD

Hyses- och fastighetsmarknaden	8
Marknadsandelar	9
Akademiska Hus marknad	10
Konkurrenter	14
Våra geografiska delmarknader	15
Hyseskontrakt och hyresintäkter	26
Uthyrnings- och vakansgrad	28
Riskhantering och framtid	30

VERKSAMHETEN

Fastighetsvärdering	36
Lönsamhet	40
Driftskostnader	41
Underhållskostnader	43
Femårsöversikt	44
Kommentarer till femårsöversikt	45
Regioner och koncern	47
Regionerna	48
Finansiering	50
Byggprojektverksamhet	53
Projektbeskrivningar	56

HÅLLBAR UTVECKLING

Hållbarhet	59
Miljö	60
Medarbetare	63

STYRNING

Koncernens bolagsstyrningsrapport	67
Styrelse och revisorer	71
Direktion och koncernstab	72

EKONOMISK REDOVISNING

Resultat i sammandrag	74
Resultaträkningar	75
Balansräkningar	76
Förändringar av eget kapital	78
Kassaflödesanalyser	79
Noter	80
Revisionsberättelse	103
Definitioner	104
Adresser	105

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 6–57, 73–103.



Vd har ordet

Vd Thomas Norell sammanfattar 2007. Akademiska Hus ökade lönsamheten i fastighetsförvaltningen och uppvisade ett mycket stabilt kassaflöde. Året har också präglats av en orolig kreditmarknad och något sänkta fastighetsvärden.

Sidorna 4–5



Marknad

Marknadsavsnittet ger utförlig information om Akademiska Hus kunder, tjänster och marknad. Här finns bland annat en analys av den största kundgruppens utveckling och vilka utvecklingsfrågor som är centrala för bolaget.

Sidorna 8–35



Verksamhet

Hur arbetar Akademiska Hus? I verksamhetsavsnittet finns information om företagets fastighetsvärdering och lönsamhet, projektverksamhet och förvaltningsarbete samt finansiering. Här hittar du även femårsöversikten och nyckeltal med kommentarer för regioner och för koncernen som helhet.

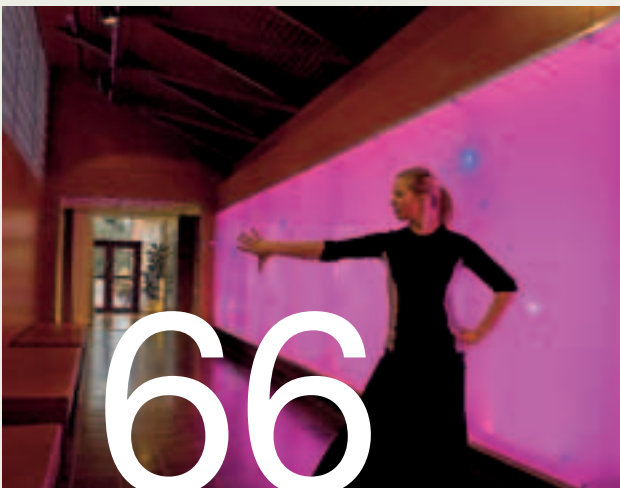
Sidorna 36–57



Hållbar utveckling

Akademiska Hus bedriver sedan flera år ett ambitiöst arbete inom nyckelområdena miljö, arbetsmiljö och medarbetare. Det kan du läsa mer om i detta hållbarhetsavsnitt.

Sidorna 58–65



Styrning

Hur leds Akademiska Hus? Under Koncernens styrning återfinns Akademiska Hus bolagsstyrningsrapport. Här hittar du även en presentation av koncernens ledning och styrelse.

Sidorna 66–72

Ekonomisk redovisning

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

Sidorna 73–104



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. Genom affärsidén ska Akademiska Hus bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation. Bolaget har även ett ansvar att som förvaltare tillvarata de stora ekonomiska och kulturella värden som finns i fastigheterna.

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 3 222 000 kvm och det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna är 48 389 Mkr.

Resultat och nyckeltal

	2007	2006
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	4 693	4 596
Driftöverskott, Mkr	2 918	2 843
Resultat före skatt, Mkr	1 673	4 229
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	48 389	48 454
Totalavkastning fastigheter, %	4,6	9,8
varav direktavkastning, %	6,0	6,0
varav värdeförändring, %	-1,4	3,8
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	4,9	12,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	10,0
Soliditet, %	47,4	47,2
Belåningsgrad, %	33,9	33,5
Räntetäckningsgrad, %	399	434



Kort bakgrund

1993 upphörde den centraliserade lokaltilldelningen inom staten och Byggnadsstyrelsen upplöstes med det övergripande målet att uppnå en effektivare lokalförsörjning och en effektivare fastighets- och förmögenhetsförvaltning. En mer rättvisande bild i statsbudgeten av mark- och lokalkostnader skulle också erhållas. Det blev 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 åren har medfört ett ökat intresse för Akademiska Hus del av fastighetsmarknaden, lokaler för högre utbildning och forskning, vilket skärpt konkurrensen och varit positivt för våra 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.

Ökat driftöverskott och fortsatt låga vakanser

- Hyresintäkterna uppgick till 4 635 Mkr (4 544).
- Driftöverskottet uppgick till 2 918 Mkr (2 843). Ökningen beror till del på att kostnaden för energi har minskat, trots stigande priser. Bakom detta ligger ett framgångsrikt energieffektiviseringsarbete.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 253 Mkr (3 038). Försämringen mellan åren består huvudsakligen av värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna.
- Vakansgraden uppgick till 3,1 procent (3,5) av ytan.
- Direktavkastningen uppgick till 6,0 procent (6,0).



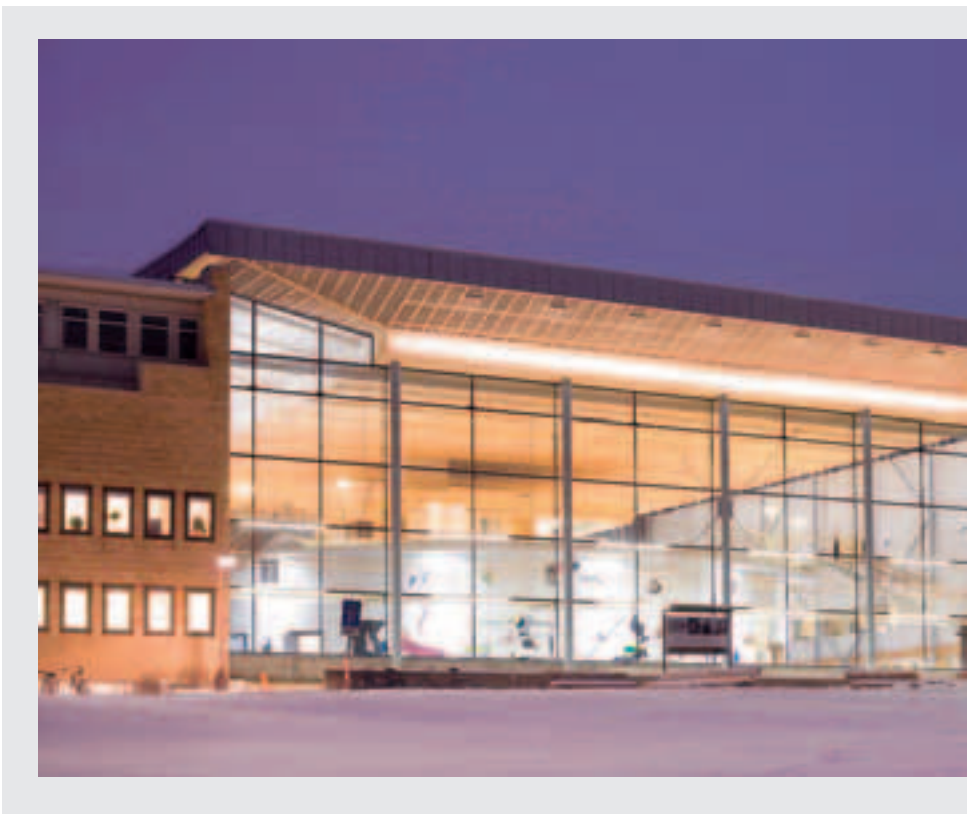
Pedagogikum - nytt centrum för pedagogik och psykologi i kulturhistorisk miljö

Under 2007 påbörjades byggandet av Pedagogikum, ett nytt centrum för lärarutbildning, pedagogik och psykologi, i Uppsala. Verksamheter som tidigare har legat utspridda samlas nu på ett modernt campus i den kulturhistoriska miljön i kvarteret

Blåsenhus. I byggnaden ska en gemensam plattform för den pedagogiska utvecklingen vid Uppsala universitet skapas. Akademiska Hus investerar 540 miljoner kronor i projektet som står klart att ta emot studenter och personal 2010.

Försäljningar

Årets försäljningar uppgick till 504 Mkr. Den största försäljningen var kontorsfastigheten Mimer 5 i Stockholms innerstad som såldes till Fabege. Fastigheten Van der Huff, som har inhyst Teaterhögskolan, såldes till Oscar Properties.



Stabil finansiering trots turbulens och kreditoro

Finansiellt har årets andra hälft kännetecknats av turbulens och kreditoro som botten i problem på den amerikanska bolåne marknaden. Riskpremien för finansie-

ringar har ökat under året. Akademiska Hus har dock utan större prispåverkan kunnat emittera både under de korta och långa finansieringsprogrammen. I kraft av

Akademiska Hus kreditvärdighet kunde en långfristig obligationsemission trots turbulensen genomföras i Schweiz.



Solcellsteknik minskar utsläpp

För att stödja och följa utvecklingen av alternativa energitekniker har Akademiska Hus under året anlagt flera solcellsanläggningar, varav två är Sveriges största. Satsningen visar främst hur ny teknik kan komplettera befintlig byggnation och därmed minska utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser.



Två medarbetare har tilldelats Stora Energipriset

Enno Abel har belönats med Stora Energipriset 2007 för sitt arbete för energisnål installationsteknik. Genom att installera ny energisnål teknik i befintliga hus kan stora mängder energi sparas, samtidigt som ett gott inomhusklimat bibehålls. Stora Energipriset har tidigare även tilldelats Akademiska Hus tekniske direktör, Tomas Hallen. Han mottog priset 2005 för sitt arbete med att ta fram energieffektiva tekniklösningar som bland annat har lett till att fastigheters energibehov har kunnat minskas ned till en femtedel.



Lindells väggmålning i nytt ljus

Hjärtat på campus Umeå, Lindellhallen, har under året byggts om för att lyfta fram dess betydelse som en av de viktigaste kreativa mötesplatserna på campus. Här passerar tusentals människor varje dag på väg till universitetsbiblioteket och hörsalarna i byggnaden. Särskilt iögonfallande är Lage Lindells berömda väggmålning från 1972, som gett hallen dess namn. Rymd och ljus har skapats genom att taket har höjts och den vackra målningen exponeras tydligt genom glasfasaden. Takhöjningen har även gett rum för ett café med utsikt över campus och mötesplatser för studier och avkoppling.



Vd har ordet

Förbättrat driftöverskott

Fastighetsåret 2007 har till stor del präglats av oron på kreditmarknaden och en tilltagande osäkerhet om värdeutvecklingen för fastigheter. Detta har påverkat Akademiska Hus resultat genom ökade lånekostnader och utebliven värdeökning i fastigheterna. Räntehöjningen måste betalas och påverkar naturligtvis kassaflödet. Den något negativa orealiserade värdeförändringen i fastigheterna drar ner resultatet, men är ingen belastning i det mycket stabila kassaflödet i Akademiska Hus fastighetsrörelse. Driftöverskottet av fastighetsrörelsen uppgick för 2007 till 2 918 Mkr (2 843). De finansiella kostnaderna har ökat med 191 Mkr till -610 (-419) och värdeförändringarna i förvaltningsfastigheterna uppgick till -684 Mkr (1 818). Den negativa värdeförändringen beror på att Akademiska Hus något höjt kalkylräntan för fastigheter med kortare hyresavtal.

Effektivitet och lönsamhet i fastighetsförvaltningen betalar sig

Satsningen på effektivitet och lönsamhet i fastighetsförvaltningen 2007 har givit resultat. Driftöverskottet för året har ökat från 875 kr/kvm till 906 kr/kvm. Utvecklingen och marknadsföringen av tomma lokaler har lett till att vakanserna minskat ytterligare något. Vid utgången av året var den ekonomiska vakansgraden 2,1 procent (2,6). Förvaltningsfrågorna är ett fortsatt fokusområde för Akademiska Hus.

Fastighetsbeståndet förädlas ständigt

Sedan några år har den uthyrningsbara ytan inte utökats, utan ligger

relativt stabilt på cirka 3,2 miljoner kvadratmeter. Detta återspeglar den uppbromsning som skett då det gäller volymtillväxten inom högre utbildning och forskning. Samtidigt sker det hela tiden en omstrukturering av fastighetsbeståndet genom nybyggnader, om- och tillbyggnader, förvärv och försäljningar.

Under året har inga större förvärv genomförts, medan fastighetsförsäljningar uppgår till 504 Mkr. Försäljningarna avser fastigheter som inte längre kommer att behövas för vår kärnverksamhet; högre utbildning och forskning. Vi har under året driftsatt byggnadsinvesteringar om 1 682 Mkr.

Projektkoncentration till Stockholm/Solna och Uppsala

Vi har även under 2007 påbörjat två mycket stora nybyggnader – Pedagogikum i Uppsala och Karolinska Institutet Science Park i Solna. Projekten är en del av den utveckling som ligger i tiden med ökad integration mellan lärarutbildning och närliggande universitetsutbildning och forskning respektive samverkan mellan traditionell grundforskning, mer tillämpad forskning och forskning inom företag som samverkar med den akademiska forskningen.

Planeringen för stora byggnadsinvesteringar under kommande år har tagit fart under 2007 och är starkt koncentrerade till Stockholm/Solna och Uppsala. I Stockholm/Solna är det en planering för successiv överflyttning av lärarutbildningen i Konradsberg till Frescati och Albano och utbyggnader på KI-området i Solna. Utbyggnadsplanerna på KI-området är en del i den stora utbyggnadsplanering



som pågår för Norra station och Karolinska Universitetssjukhuset. I Uppsala föreligger i första hand stora nybyggnader för Sveriges lantbruksuniversitet på Ultunaområdet. Byggnationerna ska ersätta äldre, rivningsmogna eller på annat sätt olämpliga byggnader.

Hårda miljömål för ökad hållbarhet

Akademiska Hus fastighetsbestånd motsvarar ungefär en femtiondedel (1/50 eller 2 procent) av lokalfastigheterna i Sverige. Energiförbrukningen för värme, el och kyla uppgår till drygt 870 GWh för 2007, vilket ungefär motsvarar cirka 200 kWh/kvm BTA. År 2000 ställde vi upp som mål att minska energiförbrukningen med 10 procent till år 2010. Målet nåddes redan 2006, varpå ett nytt mål sattes att minska förbrukningen med ytterligare 20 procent fram till år 2025. Det är det viktigaste miljömålet för Akademiska Hus och en grundbult i arbetet för ökad hållbarhet. Vi har nyligen påbörjat det omfattande arbetet med energideklarationer för alla större byggnader. Deklarationerna kommer att bli ett viktigt underlag för fortsatt analys av möjligheterna till förbättrad energihushållning genom ökade investeringar i energismarta lösningar. I 2008 års hållbarhetsarbete kommer vi att utarbeta en ny femårsplan med mål och åtgärdsplaner för fortsatt energioptimering.

Reformer att vänta för största kundgruppen

Regeringen genomför för närvarande ett ovanligt stort antal utredningar om den högre utbildningen och forskningen. Utredningar som

under 2008 och 2009 beräknas leda till beslut om reformer på en rad områden såsom resurstilldelningssystemet för grundläggande utbildning, friare ställning i vissa avseenden för universiteten, ändrad organisation av myndigheter som fördelar statliga medel till forskning, framtida lärarytelse och en forskningspolitisk proposition 2008 som förväntas innebära en större satsning på forskning i framtiden.

Med Akademiska Hus tydliga inriktning på lokaler för högre utbildning och forskning är det särskilt viktigt att tidigt fånga dessa förändringar och att omsätta förändringarna i strategiska fastighetsplaner och konkurrenskraftig verksamhetsutveckling.

Göteborg den 6 mars 2008

Thomas Norell

Affärsidé, visioner och mål

AkaVision – övergripande strategier

AkaVision

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

AkaVision är det 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 är kreativitet, attraktivitet, långsiktighet, lönsamhet och effektivitet.

Akademiska Hus ska:

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

Strategier

Koncernen arbetar med strategier inom fyra delområden: marknad, lönsamhet, fastigheter/hållbarhet 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 strategisk koppling till våra campus och som bidrar till att skapa en attraktiv helhet.

Lönsamhet

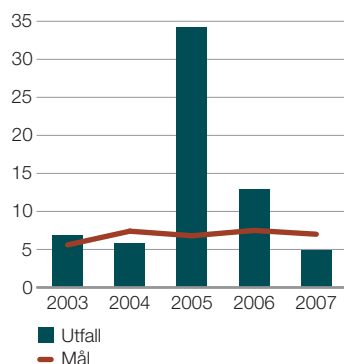
Vi eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet.

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

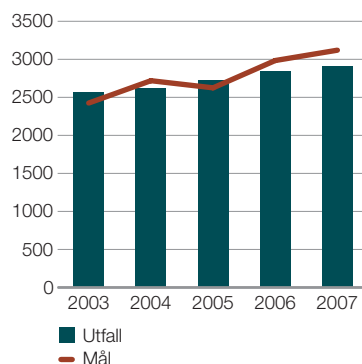
Fastigheter och hållbarhet

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.

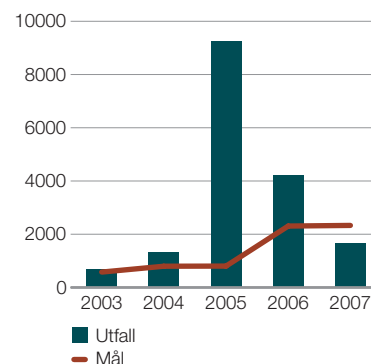
Avkastning på eget kapital, %



Driftöverskott, Mkr



Resultat före skatt, Mkr



Medarbetarskap 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 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 tillväxtkapacitet 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 630 beslutsfattare och verksamhetsföreträdare var dessa ungefär lika nöjda med Akademiska Hus som hyresvärd som föregående år. NKI (Nöjd kundindex) blev för andra året 69 och detta utfall var inte i nivå med det uppsatta målet på 71.

Dock uppgav hela 94 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 fastighetsförvaltning (bra samarbete kring drift och underhåll, bra hantering av felanmälningar och hålla utfästelser om servicekvalitet), byggverksamhet och personlig service.

Mål för fastigheter och hållbarhet

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.

Lösamhetsmål

Ägarens övergripande ekonomiska mål är att avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter över en konjunkturcykel. För 2007 uppgick avkastningen på eget kapital till 4,9 procent att jämföras med målet på 8,2 procent. Ränteutvecklingen under 2007 medförde att den femåriga statsobligationsräntan i genomsnitt blev 4,2 procent. Dessutom ska utdelningen uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt. Soliditeten bör vara lägst 35 procent.

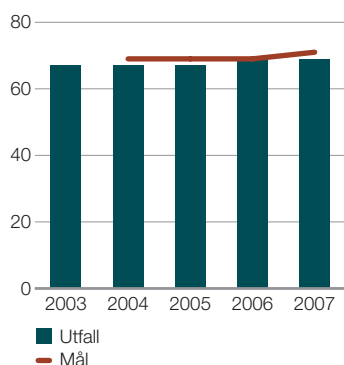
Medarbetar- och ledarskapsmål

Nöjd medarbetarindex (NMI) beskriver hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation. 2007 års enkät med 94 procent svarsfrekvens visade att koncernens medarbetare har blivit påtagligt mer nöjda med sin arbetssituation jämfört med tidigare år. Utfallet med en förbättring på tre enheter var i nivå med det uppsatta målet som var 69.

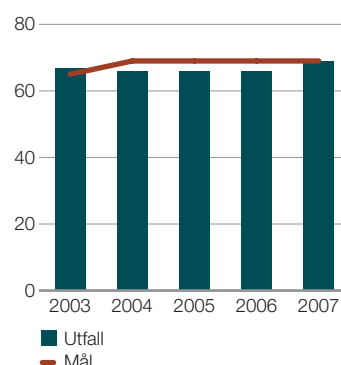
De faktorer som har störst påverkan på NMI är arbetsgivare, arbetsuppgifter, kompetens och utveckling samt information.

Den totala frisknärvaron var 96,7 procent och det var en förbättring jämfört med förra årets 96,0 procent.

NKI (Nöjd kundindex)



NMI (Nöjd medarbetarindex)



Hyres- och fastighetsmarknaden

Dämpad men fortsatt god tillväxt

Sverige är idag del av en global fastighetsmarknad och påverkas därför av den dämpade tillväxt som väntas under de kommande åren.

Generella marknadsförutsättningar

Den globala ekonomin förväntas fortsätta att växa i dämpad takt under de närmsta åren. Den finansiella oron i USA kan förväntas bestå en bit in under 2008 med risk för en kraftig avmattning av den amerikanska ekonomin som följd. Detta ger vissa återverkningar på den svenska ekonomin mot slutet av 2008 och 2009.

Sverige är inne i en period av stark ekonomisk tillväxt och ökande sysselsättning. Expansionen drivs förutom av stigande export och privat konsumtion även av växande investeringar. Stigande inkomster, skattesänkningar och förändringar i socialförsäkringssystemen har sammantaget medfört en fortsatt stark konjunkturutveckling och ökad sysselsättning. Samtidigt finns tendenser till överhettning och stigande inflation. Riksbanken har mot denna bakgrund höjt reporäntan. Tillväxten i Sverige förväntas avta något i en nära framtid. En nedväxling i investeringstakten är sannolikt den främsta orsaken bakom en dämpad svensk tillväxt under de kommande åren.

Regionala marknader i Sverige

Det finns ett klart samband mellan storleken på en region, befolkningsmässigt, och tillväxten. En större marknad ger stordriftsfördelar och lockar människor och kapital. För att skapa tillväxt i hela landet krävs strategier som utgår från lokala förutsättningar och mobiliserar utvecklingskraften i landets olika regioner.

För tillväxt krävs regionförstoring och om regionen är liten så krävs specialisering på efterfrågan från andra marknader. Regionförstoring sker genom att pendling underlättas. Pendlingsmöjlighet, regionernas ekonomi och långsiktiga tillväxt är viktiga parametrar att följa för aktörer på fastighetsmarknaden, liksom vilka segment på fastighetsmarknaden som har bäst förutsättningar i den region man valt att finnas i. Att till exempel små inlandsregioner fått bättre förutsättningar för tillväxt vittnar Affärsvärldens tillväxtliga om. Sveriges snabbast växande regioner just nu är Haparanda, Pajala och Kiruna. Även Malmö, Stockholm, Luleå, Blekinge och Göteborg återfinns bland de 20 snabbast växande regionerna. För rikets totala tillväxt väger dock de mindre regionerna lätt. Det är i de stora regionerna huvuddelen av tillväxten skapas. De tre storstadsregionerna svarar för drygt hälften av landets tillväxt.

Fastighetsmarknaden

Sverige är idag del av en global fastighetsmarknad. I över hälften av alla fastighetstransaktioner i Sverige är köparna utländska investerare. Under 2006 var Sverige den fjärde största investerarmarknaden i Europa med sex procent av det investerade kapitalet. Den transparanta svenska marknaden uppskattas av utländska investerare.

Tillgången till information är god genom den offentliga registerhållningen, vilket underlättar köpprocesser.

Efter en mycket hög transaktionsvolym i Europa, liksom i Sverige, under de två första kvartalen 2007 har omsättningen sjunkit. Minskad likviditet genom sämre finansieringsmöjligheter och ökade kostnader för kapital tillsammans med lägre riskbenägenhet förväntas följa av den globala finansiella turbulensen. Tillgången på kapital för att köpa fastigheter bedöms dock vara fortsatt god på längre sikt. I Sverige förväntas priserna på de bästa fastigheterna stabiliseras. För övriga fastigheter förväntas en viss avmattning i takt med att räntorna stiger och riskbenägenheten minskar. Avkastningskraven har redan nu stagnerat för att för vissa typer av objekt så smått vända något uppåt igen.

Hyresmarknaden i Sverige

Högre sysselsättning och fortsatt stark framtidstro driver efterfrågan på hyresmarknaden för kontor. Den ökade aktiviteten och rekryteringsbehov inom kontorsbundna branscher såsom försäkringsbolag och bemanningsföretag leder till ökad efterfrågan på kontorslokaler. Utbudet av moderna kontor i centrala lägen möter inte längre efterfrågan på alla platser. För det närmaste året förväntas vakanserna att fortsätta sjunka liksom att hyrorna förväntas stiga. Generellt är det de nybyggda, centralt belägna och yteffektiva lokalerna som har störst hyrestillväxt att vänta. Även imageskapande lokaler med profileringsmöjligheter för hyresgästen efterfrågas. Hushållens köpkraft har ökat kraftigt under 2007. Den ökande konsumtionen leder till att även butikshyrorna i folktäta stråk utvecklas positivt.

Från och med 2008 förväntas en något dämpad konjunktur och viss ekonomisk avmattning i Sverige. Detta, i kombination med att flera nybyggda kommersiella ytor kommer ut på marknaden, kan bidra till en generellt sett svagare hyresökning för de därefter kommande åren.

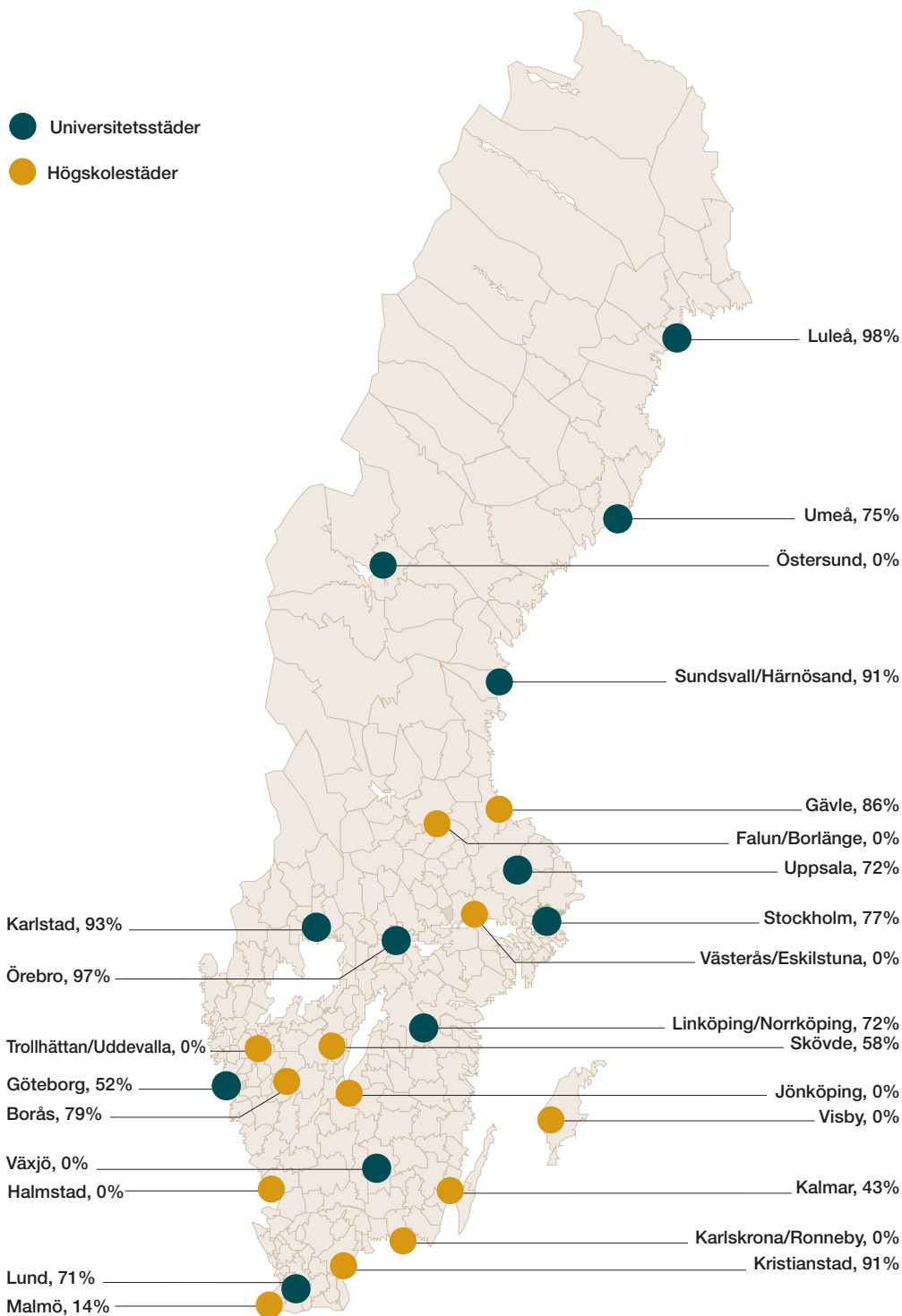
Byggmarknaden

En allt större brist på arbetskraft i kombination med hastigt avskaffade subventioner förväntas dämpa utvecklingen på byggmarknaden. Med stigande byggpriser och byggstarter som förskjuts kan bostadsbyggandet komma att minska. Byggmarknaden har även fortsatt problem med att få fram byggmaterial. Stigande priser, marknadsdominans och regleringar är även framtida bekymmer som måste lösas för att underlätta byggandet.

Under första halvåret 2007 minskade antalet påbörjade bostadslägenheter med 29 procent jämfört med samma period 2006. Med anledning av att många byggherrar försökt tidigarelägga byggstarten till före årsskiftet 2006/2007 för att få subventioner beräknas påbörjandet av bostäder 2007 vara lägre än vad som annars skulle vara fallet. Antalet färdigställda bostadsprojekt ökade däremot med 26 procent under samma period.

Marknadsandelar

AKADEMISKA HUS ANDELAR AV UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEMARKNADEN





Akademiska Hus marknad

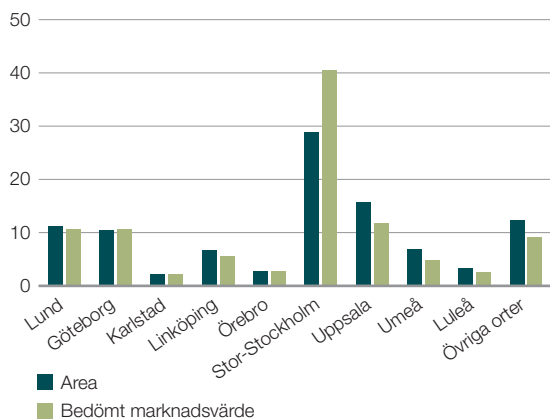
Högre utbildning och forskning största kundgruppen

Akademiska Hus affärsidé är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag på kreativa miljöer för högre utbildning och forskning. Dominerande kundgrupp är universitet och högskolor, där strategisk utveckling av campusområden och kreativa miljöer för våra kunder står i fokus.

Under de snart 15 år som Akademiska Hus existerat har en viktig uppgift varit att kreativt och med hög kvalitet ta hand om den stora expansion och lokalefterfrågan som präglar universitets- och högskolesektorn samt att kvalitetshöja och effektivisera driftsorganisationen för att ta hand om det växande fastighetsbeståndet.

Akademiska Hus vision ställer krav på framsynhet, flexibilitet och service i arbetet med att ge hyresgästerna bästa stöd i frågor som rör lokalförsörjning. Detta betyder att vi måste ha fokus på lyhörddhet och följsamhet i de förändringar som våra hyresgäster ställs inför.

Beståndets uthyrningsbara area och bedömda marknadsvärde, %



Akademiska Hus Norr

- Sundsvall
- Härnösand
- Umeå
- Luleå
- Kiruna

Akademiska Hus Uppsala

- Uppsala
- Ultuna
- Gävle

Akademiska Hus Stockholm

- Stockholm
- Solna
- Huddinge
- Kista

Akademiska Hus Öst

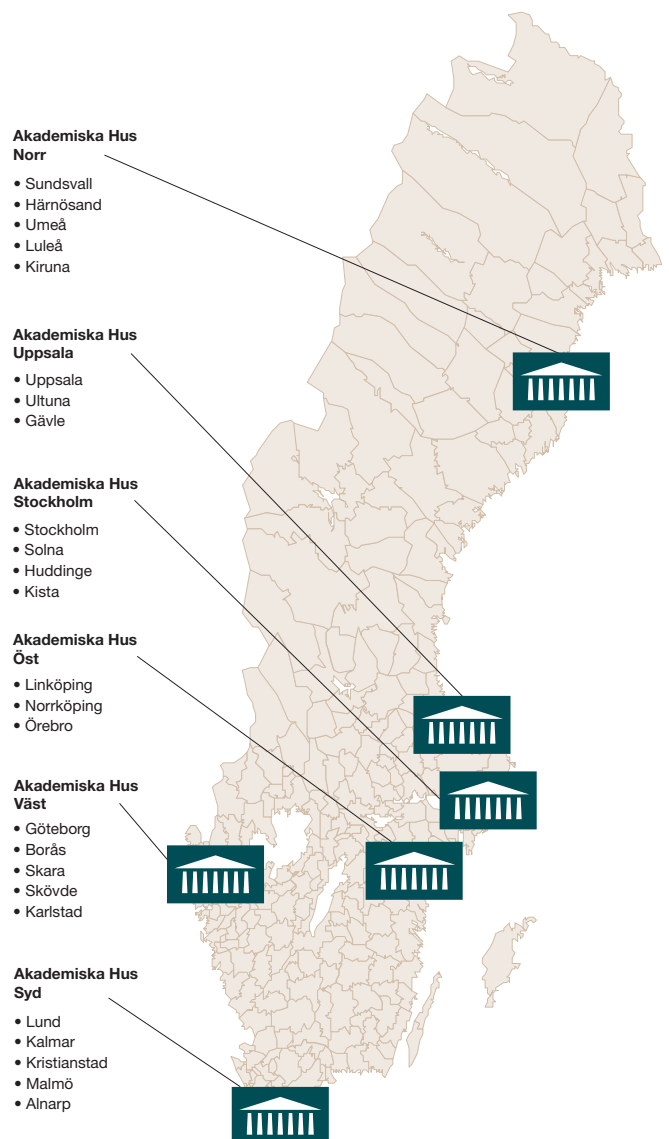
- Linköping
- Norrköping
- Örebro

Akademiska Hus Väst

- Göteborg
- Borås
- Skara
- Skövde
- Karlstad

Akademiska Hus Syd

- Lund
- Kalmar
- Kristianstad
- Malmö
- Alnarp





I rättegångssalen på Örebro universitet kan juridikstudenterna bland annat öva muntlig framställning.

Fastighetsbeståndets fördelning på universitetsorter

2007-12-31	Undervisningslokaler, kvm	Laboratorielokaler, kvm	Kontor/ Administrativa lokaler, kvm	Övriga lokaler, kvm	Kvm totalt	Varav vakant, kvm	Area, %	Bedömt marknadsvärde, tkr	Bedömt marknadsvärde, %	Bedömt marknadsvärde, kr/kvm
Lund	168 832	163 954	24 874	1 464	359 124	15 698	11,1	5 130 250	10,6	14 150
Göteborg	186 068	111 938	27 126	13 653	338 785	10 569	10,5	5 186 007	10,7	15 055
Karlstad	64 629	0	2 864	0	67 493	0	2,1	1 005 456	2,1	14 897
Linköping	49 456	120 701	29 846	15 260	215 263	6 785	6,7	2 643 380	5,5	11 611
Örebro	64 374	0	12 378	9 243	85 995	0	2,7	1 305 032	2,7	15 045
Stor-Stockholm	362 439	296 158	190 449	62 383	927 982	29 468	28,8	19 549 753	40,4	20 731
Uppsala	118 323	258 747	87 685	37 764	502 519	19 252	15,6	5 713 531	11,8	10 773
Umeå	142 914	50 114	13 395	15 979	222 402	681	6,9	2 269 607	4,7	10 037
Luleå	46 212	43 462	14 080	3 742	107 496	0	3,3	1 199 702	2,5	10 909
	1 203 247	1 045 074	402 697	159 488	2 827 059	82 453	87,7	44 002 718	90,9	15 223
Övriga orter	257 500	64 395	48 756	24 411	395 062	16 702	12,3	4 386 399	9,1	11 064
Totalt	1 460 747	1 109 469	451 453	183 899	3 222 121	99 155	100,0	48 389 117	100,0	14 713
Kategorier	45%	34%	14%	6%	100%					

Kundkategorier 2007-12-31

	Total uthyrd yta, kvm	Andel, %
Universitet och högskolor	2 550 723	79
Övriga statliga myndigheter	153 018	5
Chalmers	124 415	4
Kommuner	30 648	1
Institut och stiftelser	43 662	1
Övriga	218 190	7
Vakant yta	101 465	3
Totalt	3 222 121	100

Tio största kunderna

	Total uthyrd yta, kvm	Andel, %
Lunds universitet	337 688	10
Stockholms universitet	269 300	8
Uppsala universitet	252 216	8
SLU (Sveriges lantbruksuniversitet)	219 142	7
Göteborgs universitet	214 326	7
Kungliga Tekniska högskolan	202 055	6
Umeå universitet	185 616	6
Linköpings universitet	184 517	6
Karolinska Institutet	165 179	5
Chalmersfastigheter AB	124 415	4
Summa	2 154 454	67

Forskning och utbildningskvalitet

Internationellt och i Sverige märks ett allt större intresse för termer som excellens och kvalitet och på de svenska lärosätena kan man märka en beredskap och kraftansamling för att förbättra det egna lärosätets konkurrensmöjligheter, nationellt såväl som internationellt. I det nya förslaget för resurstilldelning används orden kvalitetskriterier som ledord för resurstilldelning och konkurrens som viktig pådrivningsfaktor. För att utveckla hög kvalitet föreslår utredningen lärosätena att samarbeta och

att satsa på profilering och koncentration. Utredningsförslaget förordar de EU-gemensamma rekommendationerna; att främja system för privata investeringar och donationer till forskning. För Akademiska Hus kan en väntad strukturförändring vid lärosätena bli märkbar till exempel genom utveckling och tillväxt av verksamhet och lokalbehov på orter med starka forsknings- och utbildningsprofiler och neddragning på orter med svagare profiler. Sannolikt kommer vi att märka av en allt större samverkan med näringsliv och omgivande samhälle.



Forskningspropositionen 2008

Sverige har internationellt en framskjuten position avseende sina satsningar på forskning och utveckling. Dock finns tecken på att den svenska forskningens position under senare år försvagats, vilket bland annat kan förklaras med att de statliga resurserna till forskning och utveckling varit otillräckliga under en rad år. För att motverka en nedåtgående trend och för att bibehålla den höga vetenskapliga kva-

liteten i svensk forskning krävs ökade satsningar. 2008 kommer en ny forskningspolitisk proposition där regeringen avser att lägga fram förslag till olika åtgärder för att stärka svensk forskning. Redan 2008 beräknas resurserna för forskning och utveckling öka med cirka 1,6 miljarder kronor. Främst kommer satsningar att ske på starka forskningsmiljöer, där ambitionen är att Sverige ska konkurrera med de bästa miljöerna i världen.

Utredning	Område	Tillsatt	Avlämnas
Resurser för kvalitet "Rut 2"	Översyn av resurstilldelningssystemet för utbildning och forskning.	2006-04-12	2007-11-02
Avveckling av kår- och nationsobligatoriet	Förslag till avskaffande av obligatoriet med säkerställt studentinflytande och god studiesocial verksamhet.	2007-04-04	2008-02-15
Forskningsorganisation	Utvärdering av organisation för forskningsfinansiering samt, vid behov, förslag till förändringar.	2007-06-20	2008-03-26
Frihetsutredning	Översyn av verksamhetsformer för lärosätena med inriktning mot ökat självstyre.	2007-11-27	2008-12-05
Den kliniska forskningens behov och villkor	Utredning av behov och villkor för klinisk forskning samt hälso- och sjukvårdens forskning. Åtgärdsplan i syfte att stärka klinisk forskning.	2007-03-22	2009-03-31
Studiesocial utredning	Översyn av studiesociala frågor, studiemedelssystem, studiestödsadministration och genomströmning i den högre utbildningen.	2007-11-22	2009-03-31

Genom sitt ordförandeskap i Nordiska ministerrådet 2008 vill Sverige verka för ett nordiskt samarbete med högre kvalitet och ökad konkurrenskraft som mål. Bland annat vill man främja gemensam nordisk infrastruktur för forskning.

Studentutveckling

Samtidigt med ett ökat fokus på excellens och kvalitet pågår en stor och bred utbildningsverksamhet. Mellan 1990 och 2003 fördubblades antalet högskolestuderande från cirka 193 000 till cirka 385 000. Från 2004 har antalet studenter i högskoleutbildning minskat till att återigen börja stiga inför läsåret 2007/2008. Den förra regeringens mål var att 50 procent av befolkningen skulle ha påbörjat någon typ av högre utbildning före 25 års ålder. Detta mål har lett till den stora utbyggnad av högskolesektorn som vi sett under 1990-talet och första delen av 2000-talet. Den stora tillväxten av antalet högskolestuderande är avslutad och de närmaste årens studentvolym kommer att vara beroende av storleken på de årskullar som slutar gymnasieskolan, samt av konjunktur- och arbetsmarknadsläge.

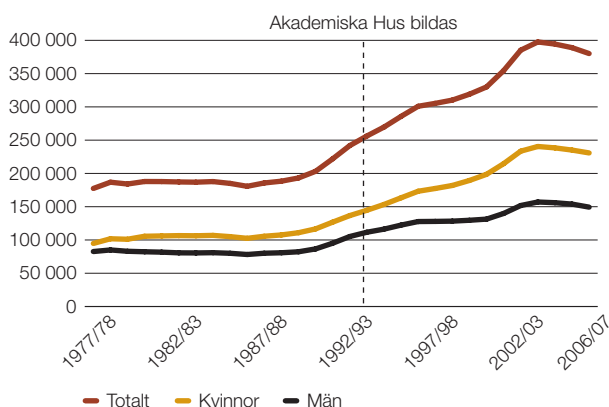
Anslagsutveckling

Sedan budgetomläggningen 1993 har realvärdet av de anslag som gått till högre utbildning minskat om man mäter anslag per individ. På samma sätt har det reella värdet av forskningsanslagen urholkats. Anslagsneddragningen har varit kopplad till krav på rationalisering och hushållning hos de statliga myndigheterna. För universitets- och högskolesektorn, som är särskilt personal- och lönetung, har detta varit extra kännbart. Neddragningstrenden kommer sannolikt att vika eftersom utbildningsdepartementet ser över kvalitet och resurser i utbildningen så att förutsättningarna för kvalitativ verksamhet blir rimliga. Budgeten för 2008 innehåller en satsning på ökad kvalitet i utbildningen genom omfördelning av tidigare takbelopp. För forskningen har budgeterats 300 Mkr utöver vad som angetts i budgetpropositionen. Besparingskraven har dock startat en process som kommer att fortsätta och som medför konsekvenser för Akademiska Hus. Flera universitet och högskolor har sett över och kommer att se över sitt lokal innehav i syfte att spara och rationalisera.

Utredningar inom universitets- och högskolesektorn

Ett antal viktiga utredningar avseende högre utbildning och forskning har avrapporterats respektive igångsatts under det gångna året. De mest intressanta för Akademiska Hus redovisas i tabellen på sid 12.

Registrerade studenter i grundutbildning efter läsår och kön 1977/78–2006/07



Vi vet ännu inte vad slutresultatet av dessa utredningar kommer att bli, men kan vara säkra på att de kommer att generera påtagliga förändringar i förutsättningarna för den högre utbildningens och forskningens verksamheter och finansiering. Märkbar är den politiska inriktningen mot ökad frihet för universitet och högskolor. I direktiven till "Frihetsutredningen" står att förslagen ska inriktas mot att lärosätenas självbestämmande ska öka, och att lärosätena ska spela en viktig roll i den regionala utvecklingen, bland annat genom samverkan med omgivande näringsliv och kommersialisering av forskningsresultat. Utredaren ombeds även pröva om nuvarande former för medels- och fastighetsförvaltning kan vara alltför begränsande. Ett skäl till det stora utredningsflödet är att regeringen vill skapa beredskap inför ökad globalisering och internationell påverkan på den svenska utbildningssektorn. De svenska lärosätena måste kunna hävda sig internationellt. Man ska kunna prestera goda resultat på hemmaplan och agera på den internationella spelplanen. Ett viktigt steg som tagits under året är den svenska anpassningen till Bologna-deklarationen med ökad möjlighet för studenter inom Europa att fritt röra sig mellan lärosäten. Detta, tillsammans med allt effektivare sökverktyg för information om det enskilda lärosätets verksamhet och kvalitet kommer att utveckla allt större konkurrens, nationellt, såväl som internationellt.

Utvecklingsfrågor för Akademiska Hus

Akademiska Hus har under senare år märkt av lärosätenas anpassning till en stramare ekonomi. Nu kommer även förberedelserna inför en situation med hårdnande konkurrens om medelstilldelning. Detta kommer att innebära att lokaler avträds, men samtidigt att hyresgästerna efterfrågar nya, effektivare och modernare lokaler. De lokaler som lämnas kan finnas i äldre, svårutnyttjade byggnader, men också i byggnader som inte är optimalt placerade för den verksamhet som bedrivs. Akademiska Hus kommer således att behöva fortsätta med att investera i nya lokaler för sina hyresgäster, samtidigt som det finns risk för vakanser. En förändring och utveckling mot ökat samarbete och samfinansiering mellan universitets- och högskolesektorn och näringslivet bör kunna öppna upp nya möjligheter. Nya samverkansformer mellan akademi och näringsliv kan ge lokalefterfrågan inom områden där Akademiska Hus har hög kompetens.

Intervjuer, undersökningar och levande exempel visar att den nya generationen studenter önskar mer service och stadsliv till campusområdena, samtidigt som man vill slå vakt om den unika akademiska miljön med exponering mot kunskap och kultur. Internationella exempel visar att en kombination av kunskaps- och upplevelsemiljöer är en framgångsfaktor. För campusområden kan detta betyda rik förekomst av mötesplatser, gärna aktiverade i så kallade "hot spots", socialt liv hand i hand med akademisk verksamhet, tydliga, aktiva stråk med bland annat marknadsföring och utåtriktad synlig verksamhet från lärosätena, som bjuder in både studenter och allmänhet att ta del av och stimuleras av kunskapsutbudet. Mötesplatser kan även ligga utanför själva campus, till exempel i områden med kunskapsintensiva företag som gärna vill placera sig intill en akademisk miljö. Akademiska Hus har vinnlagt sig om att vara i fronten med de bästa arkitekterna, representerade genom högkvalitativa byggnader på campus. Akademiska Hus, universitet och högskolor bör ytterligare utveckla samarbetet för att skapa kreativa och attraktiva miljöer som bidrar till framgångsrik verksamhetsutveckling för lärosätena.

Konkurrenter

Lokala aktörer största konkurrenterna

I region öst hyr Linköpings universitet 69 procent av sin area av Akademiska Hus. Den största enskilda konkurrenten i Linköping är Lands-tinget i Östergötland från vilka universitetet hyr omkring 10 procent av sin area. I region norr hyr Umeå universitet 80 procent och Luleå tekniska universitet 82 procent av Akademiska Hus. I region väst hyr Göteborgs universitet 51 procent av Akademiska Hus. De största konkurrenterna i Göteborg är de kommunägda bolagen Kulturfastigheter och HIGAB samt Chalmersfastigheter AB. I region syd hyr Lunds universitet 69 procent av Akademiska Hus, den största enskilda konkurrenten i Lund är Statens Fastighetsverk. I region Uppsala hyr Uppsala universitet 66 procent av Akademiska Hus. Den enskilt största konkurrenten är även i Uppsala Statens Fastighetsverk från vilka universitetet hyr cirka 14 procent av sin area. I region Stockholm hyr institutioner, högskolor och universitet 72 procent av sin area av Akademiska Hus. De största konkurrenterna i denna region är Fysikhuset i Stockholm, Stiftelsen Clara, Fastighets AB Vreten samt Statens Fastighetsverk.

Akademiska Hus är klart den största fastighetsägaren inom detta segment, och 73 procent av den totala arean i landet som hyrs av universitet och högskolor ägs av Akademiska Hus.

Inom vissa delmarknader finns fortfarande många vakanta lokaler, vilket gör att konkurrensen på hyresmarknaden är hård. Detta medför att högre krav ställs på fastighetsägaren att ta ut rätt hyra och leverera rätt produkt. Att ha ett starkt varumärke som hyresvärd ger då ett försprång.

Varumärket

Varumärket Akademiska Hus är välkänt, främst inom segmentet universitet och högskolor. Kundgruppen inom detta segment är den största men inte den enda målgruppen. Bland Akademiska Hus kunder finns också flera forskningsinstitut, myndigheter, kommuner och företag.

Att bygga ett starkt varumärke innebär inte enbart att synas, utan också att skapa goda och långsiktiga relationer med befintliga hyresgäster. Just nu pågår ett 40-tal ny-, till- och ombyggnadsprojekt på Akademiska Hus orter, för att skapa en trivsamt och effektiv miljö för befintliga och nya hyresgäster att verka i.

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	125 000	3	Göteborg
Statens Fastighetsverk	130 500	3	Uppsala, Lund, Stockholm, Göteborg
Stiftelsen Clara	51 500	1	Stockholm
Fastighets AB Vreten	37 500	1	Västerås
Fysikhuset Stockholm AB	37 500	1	Stockholm

Marknadsandelar på de största universitetsorterna

	Umeå	Uppsala	Stockholm	Linköping/ Norrköping	Göteborg	Lund
Total LOA Tkvm	271	574	889	247	606	474
Akademiska Hus marknadsandel i procent	75	72	77	72	54	71
Sammanlagd marknadsandel för de fyra största konkurrerande fastighetsägarna per respektive marknad	18	20	16	18	26	15
Summa marknadsandel för de fem största fastighetsägarna	93	92	93	90	80	86

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 ovan.

Nyckeltal Sveriges största fastighetsbolag

	Värde förvaltnings- fastigheter, Mkr	Hyresintäkt 2007	Vakans värde %	Uthyrningsbar yta 1 000 kvm
Akademiska Hus AB	48 389	4 635	2	3 222
Vasakronan AB	45 236	2 874	4	1 850
AP Fastigheter AB	39 682	2 805	10	1 891
Fabege AB	30 829	532	8	1 546
Castellum AB	27 717	2 259	12	3 003
Hufvudstaden AB	20 531	1 213	3	354
Wihlborgs Fastigheter AB	13 397	1 035	7	1 241

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. Uppgifterna ovan har hämtats från bolagets bokslutskommunikéer/rapporter avseende 2007.



Campus Åkroken i Sundsvall har belönats med det prestigefulla internationella stadsbyggnadspriset Charter Awards.

Våra geografiska delmarknader

Lokal närvaro från norr till söder

Akademiska Hus finns på trettiofyra orter i landet, från Kiruna i norr till Malmö i söder. Verksamheten är uppdelad på sex regioner för att ge kunderna så god service som möjligt.

REGION NORR

Framför allt Sundsvall, Umeå och Luleå stärker regionen, eftersom alla tre tillhör några av Sveriges snabbast växande städer. Behovet av lokaler har därmed ökat, en hel del nyinvesteringar görs på dessa orter och fler fastighetsbolag har visat intresse för att investera.

Hyresmarknaden på orterna där Akademiska Hus är representerat är stabilt god och har varit det under flera år, med undantag för Härnösand. Vakanserna är också mycket små, även om de på sikt kan tänkas öka något med tanke på det minskade sökandetryck som drabbat samtliga av våra största hyresgäster: Umeå universitet, Luleå tekniska universitet och Mittuniversitetet. I Härnösand är redan idag en dryg fjärdedel av beståndet, 7 500 kvm, outhyrt. Den närmaste framtiden andas ändå optimism. Just nu pågår även bygget av Botniabanan, från Sundsvall till Umeå, som kommer att få stor betydelse för regionen när den är färdig 2010. Även Kiruna blomstrar med anledning av en framgångsrik gruvnäring.

Allmänna fakta om regionens större orter

	Kiruna	Luleå	Umeå	Sundsvall	Härnösand
Folkmängd 31 dec. 2007	23 122	73 146	111 771	94 575	24 922
Folkökning 2007	-136	-167	536	59	-158
Antal helårsstudenter 2006	0	7 312	16 825	2 498	1 861
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	700-1 000	950-1 250	1 100-1 400	950-1 250	700-1 000
Hyresutveckling	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil
Vakansgrad, %	7-10	2-5	2-5	3-5	3-5
Vakansutveckling	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil

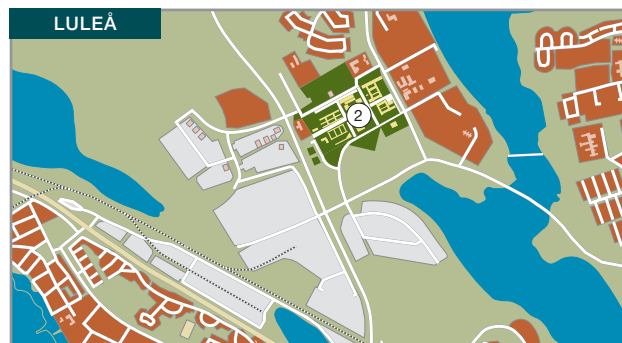
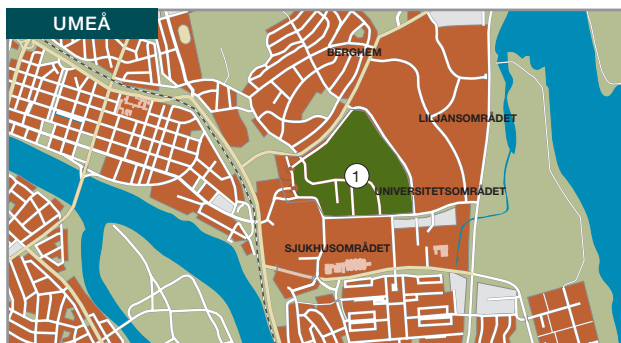
Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.



Fastighetsförteckning region Norr

Karhänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr
	Seminariet	Seminariet 16	Mittuniversitetet, Kastellskolan	32%	Härnösand	4 281	2 281	3 236
	Sjöbefällsskolan, Topasen, Sambiblioteket mfl	Ådelstenen 6	Mittuniversitetet, Härnösands kommun	77%	Härnösand	33 398	5 210	32 074
	Mätstugan	STG 388+ ¹⁾	Institutet för rymdfysik	100%	Lycksele	165		106
	Norrbyn	Norrbyn 2:122	Umeå universitet	100%	Norrbyn	2 489		4 962
	Västhagen	Västhagen 1	Mittuniversitetet	100%	Sundsvall	6 188		6 210
	Åkroken	Åkroken 1	Mittuniversitetet	92%	Sundsvall	24 030		40 012
1	Umeå Campus	Stadsliden 6:6	Umeå universitet, Sveriges lantbruksuniversitet	95%	Umeå	222 402	681	262 411
	Kiruna	Kiruna 1:304-1:309	Institutet för rymdfysik	87%	Kiruna	8 221		13 111
2	Luleå campus	Porsön 1:405	Luleå tekniska universitet	100%	Luleå	107 496		132 006
TOTALT						408 670	8 172	494 128
Hyresreduktioner och vakanser								-9 907
Intäkter i sålda fastigheter								2 036
Hyresintäkter netto								486 257

¹⁾ Byggnad på fri grund



REGION UPPSALA

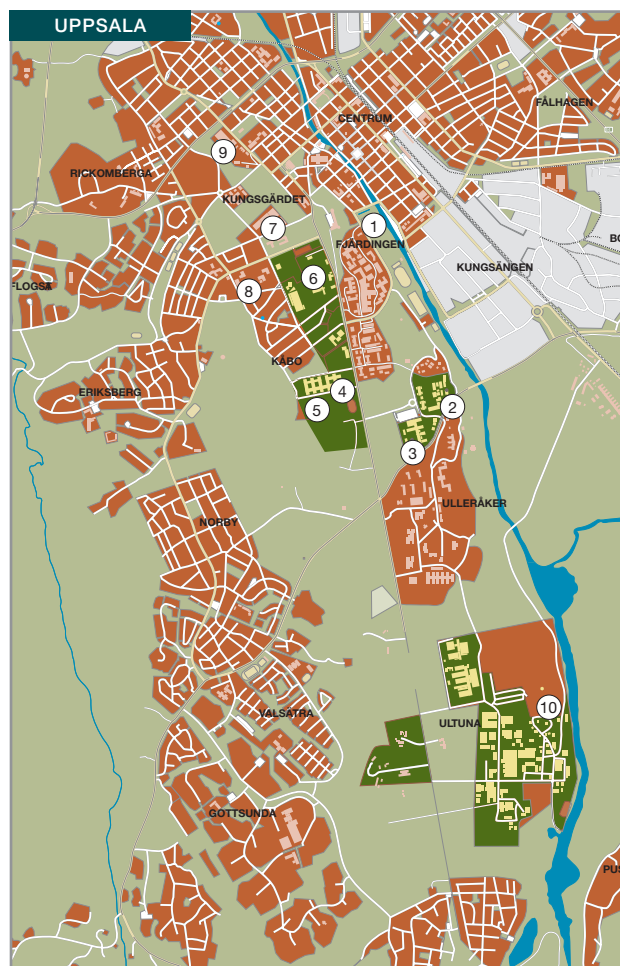
Uppsala är med sina 185 600 invånare Sveriges fjärde största kommun och en av de snabbast växande. Tillväxten i näringsliv och systerställningsgrad ökar kraftigt. Traditionella näringar som verkstads- och läkemedelsindustrin finns väl representerad men även konsultverksamheter, bland annat inom IT-sektorn, har vuxit kraftigt de senaste åren. Kommunens två universitet bidrar till god tillgång på kvalificerad arbetskraft.

Hyresmarknaden i Uppsala är fortsatt stabil. Vakansgraden ligger fortsatt på låga 4-6 procent. De lokaler som universitetet sagt upp och lämnat i Uppsala har visat sig attraktiva på hyresmarknaden, speciellt i centrala lägen längs Dag Hammarskjölds väg där vakanta lokaler snabbt hyrs ut. Marknadsföringen av Ultuna Park och Polacksbackens företagspark har varit framgångsrik och vakansgraden har sjunkit under året. Inför 2008 och 2009 förväntas vakansgraden att minska ytterligare.

I kvarteret Blåsenhus har byggandet av Pedagogikum påbörjats och projektering av Skandionkliniken för protonterapi påbörjats med parallella uppdrag. En friskvårdsanläggning planeras också i området. Sammantaget utvecklas området till ett centralt och attraktivt campusområde för Uppsala universitet.

I Ultuna fortskrider planerna på ett mer samlat universitetscampus för SLU. Ekologiklustret har fått sina lokaler iordningställda under året medan projektering pågår för Biocentrum, Mark, Vatten och miljöcentrum samt VH-fakultetens lokaler.

Högskolan i Gävle brottas med ett minskat söktryck till sina utbildningar. Detta har gett negativa ekonomiska konsekvenser för högskolan och övertalighet bland personalen. Högskolan arbetar nu med att kostnadseffektivisera sin verksamhet varför ett minskat behov av lokalyta kan förväntas de närmaste åren.



Fastighetsförteckning region Uppsala

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr
	Gävle Kungsbäck	Kungsbäck 2:8	Högskolan i Gävle	98%	Gävle	44 797	1 750	61 358
	Studsvik	Hånö Säteri 1:9	Uppsala universitet	100%	Tystberga	0	0	907
1	Svettis	Fjärdingen 34:1	Uppsala universitet	100%	Uppsala	1 950	0	1 871
2	MIC	Kronåsen 1:15	Uppsala universitet	90%	Uppsala	27 267	2 306	37 355
3	Ångströmslab	Kronåsen 7:1	Uppsala universitet	100%	Uppsala	51 921	0	92 478
4	BMC, Magistern	Kåbo 1:10	Uppsala universitet	97%	Uppsala	83 245	1 396	146 462
5	Rosendalsgymn, Fyrkanten	Kåbo 1:20	Uppsala kommun	100%	Uppsala	9 061	334	13 991
6	Kv Blåsenhus	Kåbo 5:1	Uppsala universitet	50%	Uppsala	37 901	0	44 873
7	Engelska Parken	Kåbo 14:3	Uppsala universitet	100%	Uppsala	41 077	458	55 799
8	Kv Lagerträdet (EBC)	Kåbo 34:12	Uppsala universitet	100%	Uppsala	29 641	0	42 545
9	Ekonomikum	Luthagen 62:7	Uppsala universitet	100%	Uppsala	21 838	0	28 658
10	Ultuna	Ultuna 2:23 m.fl.	Sveriges lantbruksuniversitet	75%	Uppsala	198 618	14 758	218 003
	Skinnskatteberg	Skinnskatteberg-Eriksbo 1:12	Sveriges lantbruksuniversitet	100%	Skinnskatteberg	3 216	0	1 776
TOTALT						550 532	21 002	746 076
Hyresreduktioner och vakanser								-24 385
Intäkter i sålda fastigheter								467
Hyresintäkter netto								722 158

REGION STOCKHOLM

Stockholm fortsätter att växa. Under de två första kvartalen 2007 ökade länets befolkning med drygt 14 700 personer, vilket motsvarar cirka 50 procent av Sveriges hela befolkningsökning. En ökad sysselsättning samtidigt som den sammanlagda lönesumman växer ger en tillväxt för regionen som hamnar på ny toppnivå.

Koncernens största region, Akademiska Hus Stockholm, har närmare 1 miljon kvm samlade till ett antal stora campus i Frescati, utmed Valhallavägen på Östermalm, vid Karolinska i Solna, på Kungsholmen samt i Flemingsberg och Kista. En marinbiologisk forskningsstation på Askö ingår också i beståndet.

På Stockholms hyresmarknad är omsättningen av lokaler hög. Många företag byter lokaler. Trenden är att flytta till nyare och framförallt mer yteffektiva lokaler. Detta samt en ökande sysselsättning förväntas bidra till att vakansgraden fortsätter minska och då främst i övriga innerstaden samt i närförorter och i Kista.

Transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden har fram till tredje kvartalet 2007 överträffat 2006 under samma period. Direktavkastningen, som pressats ner kraftigt sista åren, har under första halvåret 2007 legat relativt stabil.

Ett antal omfattande stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt pågår i regionen, bland annat byggandet av Norra Länken, Citybanan, överdäckningen av Norra stationsområdet och utbyggnad av Albanoområdet. Flera av dessa tangerar Akademiska Hus campusområden vilket fått regionbolaget att sätta fokus på strategisk fastighetsutveckling.

Inom regionen finns de största vakanserna i Kista.

Allmänna fakta om regionens större orter

	Uppsala	Stockholm	Gävle
Folkmängd 31 dec. 2007	187 541	795 163	92 681
Folkökning 2007	2 354	12 278	265
Antal helårsstudenter 2006	22 682	58 215	6 008
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 500–1 700	2 300–2 600 ¹⁾	1 000–1 200
Hyresutveckling	Upp	Upp ¹⁾	Stabil
Vakansgrad, %	4–6	8–10 ¹⁾	5–7
Vakansutveckling	Stabil	Stabil ¹⁾	Stabil

¹⁾ Innerstad utanför CBD.

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, tkr
	Askö	Askö 1:4	Stockholms universitet	98%	Trosa	2 402	0	2 778
1	Studentpalatset	Bergsmannen Större 8	Stockholms universitet	100%	Stockholm	3 176	0	4 701
2	Campus Konradsberg	Centauren 1	Stockholms universitet	100%	Stockholm	10 052	0	20 162
3	Arkitektur	Domherren 1	Kungliga Tekniska högskolan	100%	Stockholm	12 916	0	13 846
	Universitetsområdet Flemingsberg	Embryot 1	Karolinska Institutet	100%	Huddinge	16 616	0	34 612
4	KTH campus	Forskningen 1	Försvarshögskolan	27%	Stockholm	60 101	1 657	98 110
5	Campus Solna	Haga 4:35	Karolinska Institutet	72%	Solna	159 999	4 529	410 297
	Electrum	Keflavik 2	Kungliga Tekniska högskolan	46%	Stockholm	60 089	6 727	79 535
6	Spökslottet	Kungstenen 4	Stockholms universitet	100%	Stockholm	1 433	0	2 588
7	KTH campus	Maskiningenjören 1	Kungliga Tekniska högskolan	71%	Stockholm	23 511	1 420	50 134
	Universitetsområdet Flemingsberg	Medicinaren 4	Karolinska Institutet	100%	Huddinge	48 291	0	82 973
8	GIH	Idrottshögskolan 1	Gymnastik- och idrottshögskolan	99%	Stockholm	12 588	0	14 225
9	Kräftriket	Norra Djurgården 1:44	Stockholms universitet	66%	Stockholm	28 442	2 710	38 054
10	Frescati Hage	Norra Djurgården 1:45	Stockholms universitet	94%	Stockholm	15 275	338	15 258
11	Lilla Frescati	Norra Djurgården 1:46	Stockholms universitet	99%	Stockholm	8 864	0	12 718
12	Frescati	Norra Djurgården 1:48	Stockholms universitet	96%	Stockholm	177 955	186	304 394
13	KTH campus	Norra Djurgården 1:49	Kungliga Tekniska högskolan	87%	Stockholm	145 133	2 153	262 127
14	Albano	Norra Djurgården 2:2	Ingen hyresgäst, endast mark		Stockholm	0	0	
	Nynäs	Nynäs 5:1	Stockholms universitet	100%	Nyköping	52	0	40
15	Campus Konradsberg	Ormbäraren 3	Stockholms universitet	87%	Stockholm	38 922	0	70 041
	Forum	Reykjanes 1	Kungliga Tekniska högskolan	47%	Stockholm	48 836	2 952	51 339
16	Svea Fanfar	Svea Artilleri 12	Tomställda		Stockholm	1 656	1 656	
17	Campus Konradsberg	Taffelberget 7	Stockholms universitet	100%	Stockholm	557	0	541
18	Campus Gärdet	Tre Vapen 2	SIDA	47%	Stockholm	53 570	5 140	83 551
TOTALT						930 436	29 468	1 652 024
Hyresreduktioner och vakanser								-51 878
Intäkter i sålda fastigheter								10 771
Hyresintäkter netto								1 610 916





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.

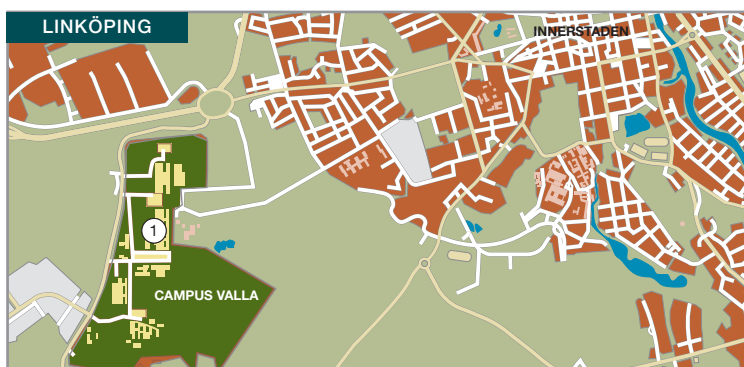
Linköping har en stark tillväxt och är tätt följd av Norrköping. Linköpings universitet, som är ett av de större i Sverige, bedriver sin verksamhet i båda städerna. Universitetet är också en stark motor för tillväxten på de båda orterna. Örebro, som storleksmässigt är jämbördigt med Linköping och Norrköping, har en tillväxttakt som nästintill motsvarar dessa orters. Örebro tillhör Mälardalens arbetsmarknadsregion vilken, i takt med att infrastrukturen förbättras, allt starkare vävs samman med Stockholm-Uppsalaregionen. Hyres-

marknaden på de tre orterna är stabil. Akademiska Hus har bara en mindre vakans i Linköping. I Grythyttan finns Måltidens Hus som är en del av Örebro universitet och som sedan några år ingår i region östs fastighetsbestånd. Orten har en begränsad hyresmarknad och koncernen har inga vakanser här.

Allmänna fakta om regionens större orter

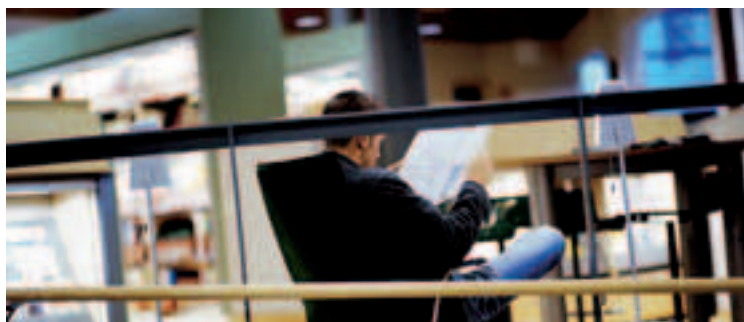
	Linköping	Norrköping	Örebro
Folkmängd 31 dec. 2007	140 367	126 680	130 429
Folkökning 2007	1 787	1 217	1 452
Antal helårsstudenter 2006	12 800	4 400	8 752
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 300–1 500	1 100–1 400	1 100–1 350
Hyresutveckling	Stabil	Stabil	Stabil
Vakansgrad, %	5–7	5–8	2–5
Vakansutveckling	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, tkr
1	Campus Valla	Intellektet 1	Linköpings universitet	73%	Linköping	215 263	6 785	274 868
2	Örebro universitet	Universitet	Örebro universitet	100%	Örebro	85 995		145 203
		Kåkenhus 11	Linköpings universitet	100%	Norrköping	12 993		23 496
		Täppan 23	Linköpings universitet	100%	Norrköping	16 269		28 421
		Måltidens Hus 6:419	Örebro universitet	100%	Grythyttan	3 128		4 005
		Kärnhuset 6:432	Örebro universitet	100%	Grythyttan	1 656		911
		Kopparhammaren			Norrköping	0		0
TOTALT						335 304	6 785	476 904
Hyresreduktioner och vakanser								-7 705
Hyresintäkter netto								469 199



REGION VÄST

Göteborgsregionen har under flera decennier genomgått omvälvande strukturförändringar i näringslivet. Bilindustrin med underleverantörer är fortfarande en stor arbetsgivare, men idag finns ett diversifierat näringsliv med såväl avancerad industri som kvalificerade tjänsteföretag. Göteborgsregionen har haft den högsta tillväxttakten i Sverige de senaste tio åren. Under samma period har antalet utlandsägda etableringar i Göteborgsområdet ökat kraftigt.

Huvuddelen av Akademiska Hus fastighetsbestånd i region Väst ligger i Göteborg. Kontorshyresmarknaden i Göteborg kännetecknas av sjunkande vakanser, stigande hyror samt liten pågående nyproduktion och relativt få planerade projekt. Akademiska Hus har inga större vakanser i Göteborg. På Medicinareberget pågår en

större nybyggnad som är fullt uthyrd till Göteborgs universitet.

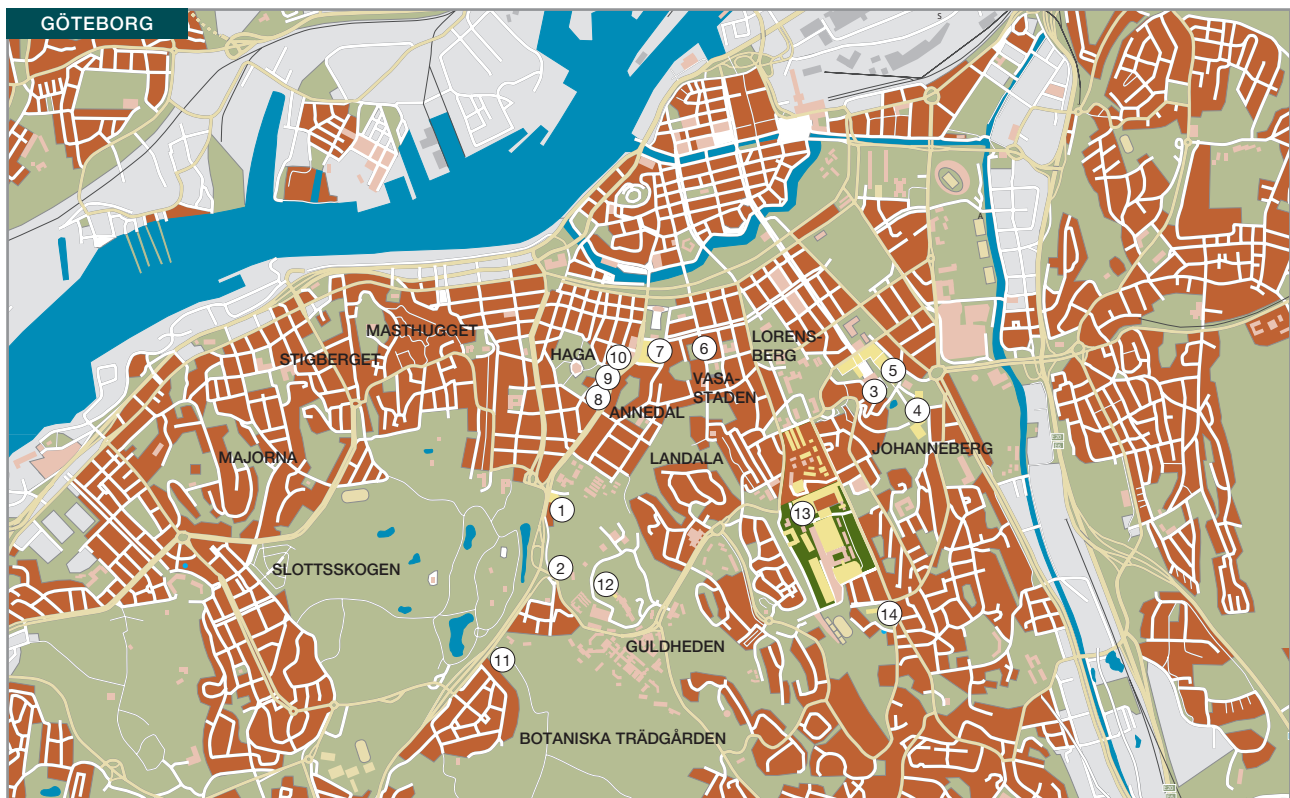
Akademiska Hus bedriver även verksamhet i Borås, Karlstad, Skara och Skövde. På dessa orter är hyresmarknaden stabil, förutom i Borås där marknadshyror är stigande. Akademiska Hus har inga större vakanser på någon av orterna. I Karlstad pågår en större nybyggnad som kommer att färdigställas under 2008. Den är fullt uthyrd till Karlstads universitet.

Akademiska Hus, region väst, har också ett par mindre forskningsstationer som ligger vid havet. På Tjärnö marinbiologiska forskningslaboratorium bedriver Göteborgs universitet marin forskning och i Fiskebäckskil finns Kristinebergs Marina Forskningsstation.

Allmänna fakta om regionens större orter					
	Göteborg	Borås	Skara	Skövde	Karlstad
Folkmängd 31 dec. 2007	493 502	100 985	18 544	50 197	83 641
Folkökning 2007	3 745	764	-51	44	763
Antal helårsstudenter 2006	33 402	5 244	300	4 092	7 922
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 500-1 800	950-1 250	750-1 000	900-1 250	1 100-1 350
Hyresutveckling	Upp	Upp	Stabil	Stabil	Stabil
Vakansgrad, %	9-9,5	5-7	1-5	3-5	5-7
Vakansutveckling	Ned	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil

Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.





Fastighetsförteckning region Väst

Karhänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr
1	KK2	Annedal 20:2	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	5 515		8 974
2	Psykologen	Annedal 21:11	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	6 169		8 836
3	Dicksonsgatan	Lorensberg 13:6	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	627		879
4	Näckrosdammen	Lorensberg 21:1	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	32 340		44 196
5	Artisten	Lorensberg 24:3	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	14 968		25 867
6	Viktoriegatan	Vasastaden 12:19	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	4 142		5 219
7	Handels	Haga 22:1	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	25 511		37 465
8, 9, 10	Samvetet	Haga 21:19	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	21 566		30 860
11	Botan	Änggården 34:2	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	9 789		18 908
12	Medicinareberget	Änggården 718:138	Göteborgs universitet	98%	Göteborg	78 683		131 791
13	Chalmers	Johanneberg 31:9	Chalmersfastigheter AB	98%	Göteborg	128 152	310	156 347
14	Mattecentrum	Krokslätt 109:20, 110:3	Chalmersfastigheter AB	100%	Göteborg	11 259	10 259	23 416
	Karlstads universitet	Universitetet 1	Karlstads universitet	98%	Karlstad	67 493		91 724
	Balder	Balder 7	Högskolan i Borås	100%	Borås	32 239		36 925
	Sandgärdet	Sandgärdet 6, 7, 8, 11, 13, Innerstaden 1:3	Högskolan i Borås	100%	Borås	13 457		24 305
	Högskolan Skövde	Göta 1	Högskolan i Skövde	100%	Skövde	19 766		26 351
	Stenbocken 1		Sveriges lantbruksuniversitet	70%	Skara	4 197	529	3 559
	Sälgen 15		Sveriges lantbruksuniversitet	100%	Skara	671		333
	Skytten 2		ATG-klinikerna AB	60%	Skara	4 911		3 747
	Metes 2		Djurskyddsmyndigheten	100%	Skara	1 193		1 464
	Tjärnö	Korsnäs 1:16	Göteborgs universitet	100%	Strömstad	5 960		9 231
	Kristineberg	Skaftö-Fiskebäck 1:500	Kungliga Vetenskapsakademien	100%	Lysekil	2 748		4 467
	Orrspelsgatan	Krokslätt 109:9	Bostad	100%	Göteborg	64		28
TOTALT						491 420	11 098	694 892
Hyresreduktioner och vakanser								-27 054
Intäkter i sålda fastigheter								1 175
Hyresintäkter netto								669 013



REGION SYD

Öresundsregionen är en av Europas mest dynamiska gränsregioner med 3,6 miljoner invånare. En fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP genereras här. Infrastrukturen är väl utbyggd tack vare stora investeringar, där Öresundsbron är den hittills största satsningen. Nu pågår Citytunnelprojektet, som bland annat ska knyta samman och förbättra den spårbundna trafiken mellan Sverige och Danmark. Malmö högskola, Lunds universitet, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) i Alnarp och Högskolan Kristianstad ingår i Öresundsuniversitetet, ett samarbete mellan 12 universitet med 150 000 studenter och 14 000 forskare, vilket gör regionen till en av Europas främsta universitetsregioner.

Huvuddelen av Akademiska Hus syds fastigheter finns i Lund. Universitetet här är Skandinaviens största. Ett stort antal forsknings- och utvecklingsföretag har genom åren utvecklats i samspel med universitetet och forskningsbyn Ideon. Under 2008 kommer cirka 40 000 kvm kontorsyta att färdigställas i Lund. Akademiska Hus har idag en vakansgrad på cirka fyra procent. Merparten av vakanserna finns inom området för Lunds Tekniska Högskola framförallt inom Kemicentrum. Fler lokaler kommer att bli lediga det närmaste året men aktiviteten inom närområdet är stor och intressenter för lokaler inom området finns. Vakanserna på Kemicentrum blir den stora utmaningen framöver.

Tandvårdshögskolan är Akademiska Hus enda fastighet i Malmö med ett för framtiden förstklassigt läge i anslutning till den nya stationen för citytunneln. Tillväxten i Malmös näringsliv är god. Malmö lockar till sig allt fler huvudkontor. Hyresmarknaden i Malmö är stabil med en vakansgrad under 10 procent. Akademiska Hus har inga vakanser i Malmö.

Akademiska Hus syd har fastigheter på ytterligare tre orter; Alnarp, Kristianstad och Kalmar där Alnarp är den minsta orten med SLU som största kund. Här har vakanserna ökat. Den tilltalande gröna miljön, läget inom Öresundregionen med goda kommunikationer är faktorer som kan attrahera intressenter. Arbetet med en utvecklingsplan för området har startats, där möjligheter till exploatering av vissa lågt utnyttjade områden och en ny och tydligare infart till området undersöks.

Kalmar och Kristianstad är två orter med stabil fastighetsmarknad. Akademiska Hus del av campusområdet i Kristianstad, i Näsby, är helt uthyrt till högskolan. Högskolan förväntas effektivisera sitt lokalutnyttjande. Ytterligare expansion känns inte trolig inom överskådlig tid i Kristianstad. I Kalmar är vakansgraden sex procent, där hälften är intäckta 2008 och intresset kommer sannolikt att öka med våra nya hyresgäster på plats.

Allmänna fakta om regionens större orter

	Lund	Alnarp	Kalmar	Kristianstad	Malmö
Folkmängd 31 dec. 2007	105 286	20 023	61 533	77 245	280 801
Folkökning 2007	2 000	589	212	705	4 557
Antal helårsstudenter 2006	25 545	781	5 889	4 946	10 413
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 400–1 700	1 400–1 700	900–1 150	900–1 200	1 200–1 500 ¹⁾
Hyresutveckling	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Upp
Vakansgrad, %	1–4	7–10	5–8	2–5	5–8
Vakansutveckling	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Ned

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, tkr
1	Språk & Litteraturcentrum, Universitetsbiblioteket	Absalon 5	Lunds universitet	100%	Lund	31 172	713	36 965
2	Biomedicinskt Centrum, Astronomi, Zoologen	Eskil 21	Lunds universitet	100%	Lund	55 566		130 980
3	Lunds Tekniska Högskola	Helgonagården 6:16	Lunds universitet/ Lunds Tekniska Högskola	99%	Lund	187 619	11 618	258 598
4	Kultur-anatomen, Finngatan, Klassiska m.fl.	Hyphoff 5	Lunds universitet	100%	Lund	8 048	1 013	8 293
5	Historiska institutionen	Maria Magle 6	Lunds universitet	100%	Lund	2 146		2 817
6	Socialhögskolan	Paradis 47	Lunds universitet	100%	Lund	1 383		2 203
7	Eden, Byrålogen, G:a Kirurgen m.fl.	Paradis 51	Lunds universitet	100%	Lund	30 509	1 448	37 436
8	Socialhögskolan	Sankt Peter 33	Lunds universitet	100%	Lund	943		1 193
9	Geocentrum 1 m.fl.	Saxo 3	Lunds universitet	100%	Lund	4 090	762	1 081
10	Akademiska Hus kontorshus	Studentkåren 4	Akademiska Hus Syd	100%	Lund	2 521		2 639
11	Fysik, Geocentrum 2 m.fl.	Sölve 1	Lunds universitet	97%	Lund	35 127	144	63 279
	Alnarp	Alnarp 1:60	Sveriges lantbruksuniversitet	77%	Lomma	67 658	5 267	51 354
	Elevbostad	Alnarp 1:63	Sveriges lantbruksuniversitet	100%	Lomma	156		62
	Bostad	Alnarp 1:64	Privatbostad	100%	Lomma	145		75
	Tandvårdshögskolan	Klerken 4	Malmö högskola	94%	Malmö	16 766		17 550
	Nisbethska, Bibliotek, Falken	Falken 3	Högskolan i Kalmar	94%	Kalmar	12 325	256	15 758
	Rostad	Rostad 1	Högskolan i Kalmar	40%	Kalmar	4 131	879	3 890
	Sjöfartshögskolan m.fl.	Eldaren 1	Högskolan i Kalmar	88%	Kalmar	12 360		20 539
	Högskolan	Näsby 34:24	Högskolan Kristianstad	97%	Kristianstad	33 094	530	37 626
TOTALT						505 759	22 630	692 338
	Hyresreduktioner och vakanser							-14 829
	Hyresintäkter netto							677 509



Hyreskontrakt och hyresintäkter

Långa hyreskontrakt och förnyade avtal

Akademiska Hus kontraktspportfölj kännetecknas av långa hyresavtal med främst universitet och högskolor. De långa hyreskontrakten skapar goda förutsättningar för att bygga upp bra relationer med kunderna med fokus på en effektiv förvaltning.

Vid slutet av 2007 var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,3 år. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,4 år. För större komplexa specialbyggnader för laboratorie- och

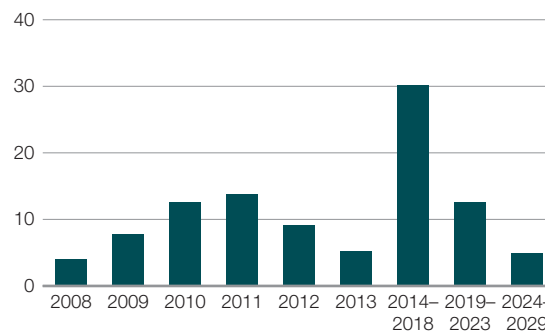
forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden vilket innebär ett hyresavtal som är 10, 15 eller 20 år. Anledningen är att det är svårt att finna alternativ användning för dessa lokaler om inte betydande ombyggnationer företas.

Akademiska Hus har 1 248 kontrakt (hyresobjekt) med ett totalt hyresvärde (bashyra) på 4 312 Mkr (4 059) fördelat på totalt 3 222 121 kvm. Det genomsnittliga hyreskontraktet uppgår alltså till hela 2 582 kvm med en årshyra på 3,5 Mkr.

Hyreskontrakt 2007-12-31

Region	Genomsnittlig kontraktstid, år	Kontraktens genomsnittliga återstående löptid, år
Syd	9,6	6,2
Väst	12,1	7,7
Öst	10,0	5,2
Uppsala	9,9	5,6
Stockholm	10,8	6,6
Norr	8,5	5,7
Totalt	10,4	6,3

Hyreskontraktens förfallostruktur, kontrakterad hyra, %





På Ingvar Kamprad Designcentrum i Lund utbildar Lunds Tekniska Högskola bland annat blivande industridesigners.

Under 2007 omförhandlades 8,4 procent, motsvarande 340 Mkr i hyresvärde, av kontraktsporföljen. Under 2008 kan 11 procent av hyreskontrakten omförhandlas.

Vid omförhandlingar beaktas förfallostrukturen i syfte att uppnå en jämn spridning sett över tiden för att minimera tidsrisken. För kommande år föreligger en god spridning av hyreskontraktens förfallostruktur.

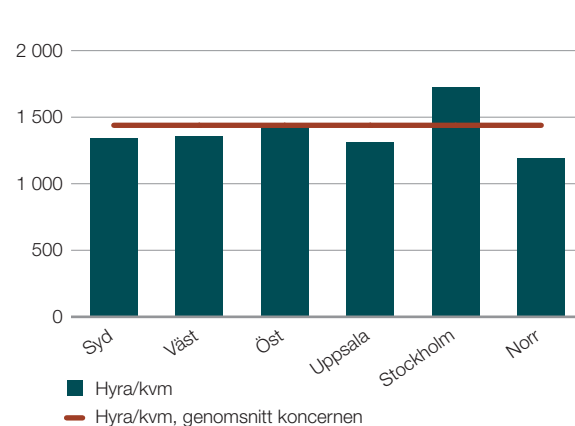
Hyresintäkterna inklusive hyrestillägg för 2007 uppgick till 4 778 Mkr (4 708). Omförhandlingar under året har på flertalet orter lett till oförändrade eller något sänkta hyresnivåer.

Hyresintäkterna uppgår till i genomsnitt 1 439 kr/kvm (1 399) och har ökat under den senaste femårsperioden till följd av investeringar i fastighetsbeståndet.

Hyresintäkter



Hyresintäkter per region, kr/kvm





Uthyrnings- och vakansgrad

Fortsatt mycket låg vakansgrad

Akademiska Hus har en för fastighetsbranschen som helhet mycket hög uthyrningsgrad. Orsaken är bolagets inriktning på lokaler för universitet och högskola i kombination med den tillväxt som skett inom högskolesektorn under det senaste decenniet. Under 2007 har uthyrningen varit framgångsrik och vakanserna har sjunkit ytterligare trots för branschen redan mycket låga nivåer.

Tillväxten som ägt rum inom högskolesektorn har medfört ett utökat lokalbehov vilket säkerställts genom nybyggnation. Ofta har det varit fråga om specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet vilket medfört långa kontrakt på tio år eller mer. Under de senaste åren har dock högskolesektorns behov av mer lokalyta minskat och många kunder ser över sina lokalbehov.

Det totala beståndet uppgick vid utgången av 2007 till sammanlagt 3 222 121 kvm av vilka 3 122 969 eller 96,9 procent var uthyrda. Vakanserna uppgick till 99 155 kvm vilket motsvarar 3,1 procent. Hyresbortfallet på den vakanta arean värderas till 98 Mkr vilket ger en ekonomisk vakansgrad på 2,1 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. Cirka 10 procent av den vakanta arean

är inte uthyrningsbar. Dessa delar är under ombyggnad och kontrakt på dessa lokaler har redan tecknats eller så används lokalerna tillfälligt för annat ändamål.

Vakanserna har under året minskat med drygt 12 800 kvm och uppgår till 99 155 kvm (111 955). Förändringen under 2007 är huvudsakligen hänförlig till region Uppsala och den förbättrade uthyrningssituationen på Ultunaområdet. För Ultunaområdet pågår arbete med detaljplan för att bland annat möjliggöra för bostads-exploatering.

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.

I region norr är vakanserna låga med undantag för Härnösand där vakanserna uppgår till 7 491 kvm vilket motsvarar en vakansgrad på cirka 20 procent. Det är den högsta vakansgraden på en enskild ort hos Akademiska Hus. Efterfrågan på lokaler är fortsatt låg i Härnösand. I Luleå kommer viss vakans att uppstå till följd av lokal-effektiviseringar inom Luleå tekniska universitet.



Studero på Ångströmlaboratoriet i Uppsala.

Region Uppsala har under de senaste åren fått ökade vakanser, främst i Ultuna, i takt med att Sveriges lantbruksuniversitet effektiviserar sin lokalanvändning. För att motverka detta satsar bolaget på att marknadsföra Ultuna Park för företag som kan dra fördel av närheten till SLU. Planarbete pågår också för framtida bostadsändamål.

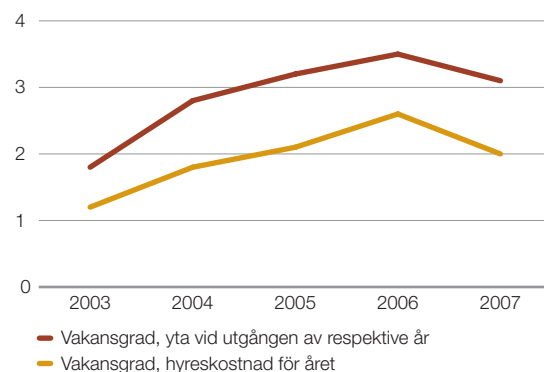
Den sammanlagt största vakanta arean, 29 468 kvm, finns i region Stockholm. I regionen finns 29 procent av den sammanlagda uthyrningsbara ytan och den sammanlagda vakansgraden blir därför bara 3,2 procent. Kista är den delmarknad där bolaget har störst vakanser uttryckt i kvadratmeter. Vakansgraden uppgår till cirka nio procent, vilket är något mindre än vad den är för marknaden i Kista som helhet.

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

I region väst består vakansen av Matematiskt centrum på Chalmersområdet uppgående till 10 259 kvm. Planer på försäljning finns för omvandling till bland annat studenbostäder.

I region 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.

Vakansgrad, %



Vakanser 2007-12-31	Ort	Fastighet	Kvm	Andel kvm	Mkr	Andel Mkr
Uthyrningsbart	Göteborg	Matematiskt centrum, Chalmers	10 259		17,5	
	Linköping	Terra	6 785		5,4	
	Stockholm, Kista	Electrum	6 407		10,3	
	Härnösand	Topasen	4 151		2,4	
	Lund	Kemi	3 865		1,4	
	Stockholm, Kista	Forum	2 952		4,3	
	Uppsala, Ultuna	EMC	2 929		3,2	
	Stockholm	Wallenberglaboratoriet	2 457		1,3	
	Härnösand	Seminariet	2 203		1,8	
	Stockholm	Maskinteknik, KTH	1 420		1,0	
	Uppsala	BMC	1 396		1,8	
	Härnösand	Sjöbefälsskolan	1 188		1,0	
	Övriga		19 355		21,6	
Summa uthyrningsbara vakanser			65 367	2,0%	72,9	1,5%
Ej uthyrningsbart	Stockholm	Konstfack	4 500		6,3	
	Uppsala, Ultuna	Kliniskt centrum hus 4	3 433		3,4	
	Övriga		2 840		5,2	
Summa ej uthyrningsbara vakanser			10 773	0,3%	15,0	0,3%
Uthyrningsbart av ringa ekonomiskt värde			23 015	0,7%	10,0	0,2%
TOTALT			99 155	3,1%	97,8	2,1%



Riskhantering och framtid

Fastighetsförvaltning kräver långsiktiga strategiska beslut

På kort sikt finns begränsade möjligheter att påverka resultatet. Stor kraft ägnas åt förvaltningsfrågorna för att påverka resultatet på lång sikt. Ett exempel är utvecklingen av egna energilösningar för att minska kostnaderna. Akademiska Hus har långa avtal vilket ger stabila intäkter. 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.

Akademiska Hus kommer inte att lämna resultatprognoser från och med 2007 års årsredovisning. Anledningen till förändringen är att Akademiska Hus årsredovisning ingår i de obligationsprospekt som omfattas av nya EU-regler. Om en emittent väljer att inkludera en resultatprognos ska prospektet innehålla en redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för prognosen och prospektet ska innehålla ett revisorsyttrande. Efter avstämning i bolagets revisionskommitté är slutsatsen att en granskning och verifiering av de antaganden som resultatprognosen består av skulle bli alltför omfattande. Resultatprognoser har därför utelämnats ur årsredovisningen.

Viss information om hur framtiden bedöms kommer dock fortsättningsvis att lämnas under olika delrubriker avseende de viktigaste områdena.

Strategisk risk – att äga och förvalta fastigheter

Akademiska Hus påverkas av regeringens utbildningspolitik och makroekonomiska faktorer som inflation, sysselsättning och samhällstillväxt.

Väsentliga risker utgör också investeringar och transaktioner med fastigheter. Stora investeringar i kreativa miljöer för kunskap och forskning har skapat Akademiska Hus campusmiljöer. I detta avse-

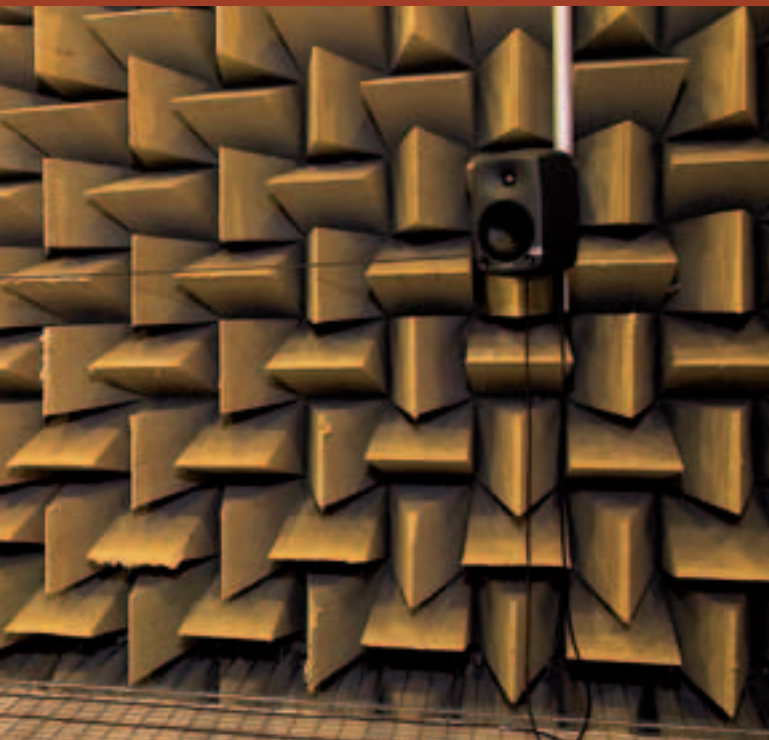
ende har fastighetsportföljen en strategisk risk. Campusmiljöerna har ett specifikt ändamål och är inte i en vidare mening generella. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långt hyreskontrakt som motiverar investeringen föreligger. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att möta och hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

Operativa risker

Strategin att äga och förvalta fastigheter innebär också operativa risker vilka Akademiska Hus arbetar aktivt med att hantera. Med operativ risk avses främst risk för ekonomiska och förtroendemässiga konsekvenser som följer av brister i interna rutiner och system. 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 skulle kunna inträffa. Interna direktiv och riktlinjer ligger till grund för riskhanteringen inom Akademiska Hus. Till skillnad från marknadsriskerna är hanteringen generellt mer inriktad på att minska riskerna. Företagskulturen är kritisk för att den interna kontrollen ska utgöra en normal och nödvändig förutsättning i verksamheten. En viktig del i hanteringen av de operativa riskerna är ett standardiserat och processorienterat arbetssätt. De väsentliga delarna av förvaltningsverksamheten är processorienterad och innehåller kontrollpunkter. Efterlevnad av det fastslagna arbetsättet revideras löpande i kvalitetssäkringsarbetet.

De operativa riskerna som hanteras kan indelas i:

- Administrativa – otillräckliga eller icke-ändamålsenliga rutiner, bristande kontroller och rapportering, mänskliga fel, kompetensbrister, oklar ansvarsfördelning.
- IT – felaktiga datasystem, informationssäkerhet, avbrottsrisker



Ekofria rummet på Chalmers tekniska högskola i Göteborg är helt tyst. Här bedrivs undervisning och forskning om bland annat högtalare och mikrofoner, hur människans hörsel fungerar och hur vi bearbetar informationen i de ljud vi hör.

- Juridiska – bristfällig dokumentation, felaktiga avtal. Koncernens tillgångar är försäkrade i enlighet med bedömt försäkringsbehov.

Risker - fastighetsförvaltning

Miljörisker

Att äga och förvalta fastigheter är alltid förknippat med miljörisker. Miljöbalken lägger stort ansvar på fastighetsägaren. Genom att uppfylla kraven för miljöcertifiering enligt ISO 14001:2004 hanteras dessa risker på ett strukturerat och samordnat sätt.

Utifrån dokumenterade miljöutredningar identifieras miljöpåverkan och miljöarbetet planeras därefter. Miljöutredningens resultat sammanställs och värderas så att de miljöaspekter som innebär störst miljöpåverkan prioriteras som "betydande miljöaspekter". Miljöaspekterna utgörs av energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen samt en god inomhusmiljö. Under 2007 har dessa utökats att även omfatta transporter.

Akademiska Hus använder sig av riskanalys som metod för att identifiera, förebygga, minimera eller eliminera miljörisker i verksamheten. Detta görs vid köp, ny- eller ombyggnation såväl som i löpande förvaltning

Innan ett fastighetsförvärv genomförs företas en dokumenterad miljövärdering i en så kallad due-diligenceutredning.

Vid ny- eller ombyggnation tas stora mängder naturtillgångar i anspråk och miljöverkningsarna sträcker sig långt fram i tiden. De beslut som träffas i projekterings- och byggnadsskedet har avsevärda återverkningar på miljökonsekvenserna under byggnadens livscykel samt på kostnaderna över tid. I varje projekt upprättas därför miljöprogram som preciserar miljömål för det enskilda projektet. Miljömålen formuleras utifrån en riskanalys för det aktuella projektet.

Miljöriskanalyser ligger som underlag för förebyggande åtgärder för att eliminera eller minimera risker samt skapa beredskapsåtgärder för de risker som trots allt finns kvar. Miljöriskanalysen ses över årligen. Sambandet mellan energianvändning och utsläpp av växthusgaser påverkar vårt val av energisystem och energislag. Akademiska Hus medverkar till att en kontinuerlig bedömning och utfasning sker av farliga ämnen i varor och byggprodukter.

Den under senare år allt mer påtagliga klimatförsämringen innebär att nya typer av risker måste beaktas. Extrema vädersituationer ställer andra krav på byggnader. I framtiden kommer sannolikt klimatförändringarnas effekter att behöva vägas in på ett mer genomgripande sätt i byggande och förvaltning.

Värdeförändringar

Värdeförändringar påverkas dels av externa faktorer och dels av specifika förändringar i fastigheterna. Externa faktorer är marknadshyresutvecklingen samt direktavkastningskrav och kalkylräntekrav. Specifika förändringar i fastigheterna är vakansförändringar och investeringar. Värdeförändringar i befintligt bestånd är ofta den enskilt största resultatposten. Det är dock ett realiserat resultat och påverkar inte kassaflödet. En realiserad värdeförändring med en procentenhet påverkar resultatet med 484 Mkr.

Hyesintäkter

Hyesintäkterna är säkrade genom, i jämförelse med branschen i övrigt, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus 10,4 år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,3 år.

Specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet uppgår till cirka 34 procent av beståndet och avseende dessa tecknas långa kontrakt på tio år eller mer. Under de senaste åren har dock högskolesektorns behov av lokalyta minskat och många kunder ser över sina lokalbehov.

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. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent påverkar resultatet före skatt med 46 Mkr och marknadsvärdet med 658 Mkr.

Hyror från statliga kunder utgör 88 procent av hyresintäkterna och avseende dessa hyresintäkter föreligger ingen kreditrisk. Få fastighetsbolag uppvisar en sådan kombination av långa och säkra intäktsflöden.

2007 ökade hyresintäkterna i samtliga regioner och uppgick till 4 635 Mkr (4 543). Störst ökning finns i region öst (30 Mkr), Stockholm (29 Mkr) och norr (26 Mkr). Övriga regioner uppvisar hyresintäkter strax över nivån för 2006. I Stockholm slår helårseffekten av driftsättningar och uthyrningar under 2006 igenom. Öst ökar tack vare färdigställda projekt i A-huset i Linköping samt hyresgäst Anpassningar i Örebro. I norr hänför sig ökningen främst till helårseffekt av driftsättningar och hyresnivåökning i Umeå och Luleå.

Vakanser

Ökade vakanser påverkar resultatet direkt. Uppföljning och hantering 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 99 155 kvm (111 955) vilket motsvarar 3,1 procent (3,5). Den ekonomiska vakansgraden är lägre och

uppgår till 2,1 procent (2,6). Vakanserna har generellt sett ett lägre hyresvärde än fastighetsbeståndet i stort. Den ekonomiska vakansgraden motsvarar 98 Mkr (125). En förändring av den ekonomiska vakansgraden med 1 procentenhet påverkar resultatet före skatt med 43 Mkr och marknadsvärdet med 730 Mkr.

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

Driftskostnader

Energikostnader utgör merparten av de totala driftskostnaderna och är svåra att påverka i ett kortare perspektiv. Driftskostnader är delvis att betrakta som fasta då uppvärmning ofta måste ske även om en vakans föreligger. Den snabba ökningen av energipriserna har dock inte fått fullt genomslag i resultatet på grund av tidiga upphandlingar och energibesparande åtgärder. En förändring av driftskostnaderna med 1 procent påverkar resultatet med knappt 8 Mkr och marknadsvärdet med 137 Mkr.

Kostnader för energi, bränsle och vatten vidaredebiteras till cirka 50 procent till kunderna som tillägg till hyran vilket innebär att Akademiska Hus inte är fullt ut exponerat för prisökningar. För att möta eventuella prisuppgångar på el så är per årsskiftet 76 procent av den beräknade användningen för 2008 prissäkrad. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på elbörsen Nordpool.

Akademiska Hus kommer att fortsätta arbetet med att möta prisutvecklingen på främst fjärrvärme. Projekteringen av egna lösningar fortgår och med den osäkerhet om den framtida prisutvecklingen som råder är detta ett område med hög prioritet. Akademiska Hus kommer att eftersträva att investera i nya energilösningar i alla delar av beståndet där sådana satsningar är lönsamma.

Underhåll och investeringar

Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas eller förskjutas i tiden för att möta en resultatförsämring eller vakans. En förändring av underhållskostnaderna med 1 procentenhet påverkar resultatet med 7 Mkr och marknadsvärdet med 50 Mkr (förändring av underhållsschablon i fastighetsvärderingen).

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 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 finanspolicyn anger den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens risksyn, hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras samt vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa. Planen för hantering av finansiella risker för nästkommande år fastställs i december och i den återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. Den genomsnittliga räntebindningen var 1,6 år vid årsskiftet, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Finansieringsverksamheten beskrivs utförligare på sidan 50–52.

Framtid – fortsatt positiv ekonomisk utveckling trots konjunkturläget

Omvärldsfaktorer

Konjunktur och ränta

Den fleråriga konjunkturuppgången bedöms inte fortsätta 2008. De flesta bedömare menar att en avmattning av ekonomin har påbörjats under andra delen av 2007. Oron på den amerikanska bolånemarknaden har bidragit till ett minskat förtroende för det finansiella systemet med ökade riskpremier och därmed en kredit-åstramning som följd. Detta har bidragit till nedrevideringar av tillväxtprognoserna. Mot den något svagare realekonomiska utvecklingen står ett kvardröjande högt kostnadstryck. Inflation prognosen (KPI) för 2008 har successivt höjts och förväntas överstiga 3,5 procent som ett genomsnitt för året. Prognoserna i slutet av 2007 pekar på att inflationen avtar något mot slutet av 2008. Den tidigare relativt svaga arbetsmarknaden som tidigare verkat återhållande har under året utvecklats starkare och har haft en positiv effekt på lokalhyresmarknaden. Mot slutet av året har dock den finansiella turbulensen bidragit till högre finansieringskostnader för både enskilda och företag. Följden har blivit densamma som vid en penningpolitisk åstramning och har därmed fått en dämpande effekt på konjunkturen.

Ränteutvecklingen för 2008 är svårbedömd. Den valda räntebindningen Akademiska Hus hade vid årsskiftet bidrar till att räntekostnaden påverkas med en viss eftersläpning av ränteförändringar.

Fastighets- och lokalhyresmarknaden

Fastighetsmarknaden under 2007 innehöll ett trendbrott. Första halvåret kännetecknades av fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, detta från redan låga nivåer och en rekordhög transaktionsnivå. Under hösten medförde dock de kärvar villkoren på kreditmarknaden att transaktionsmarknaden bromsade in och andra halvåret har inneburit stagnerande priser och värderingar. Akademiska Hus bedömer att transaktionsmarknaden bromsar in ytterligare under 2008.

Lokalhyresmarknaden visar en mer diversifierad utveckling. Hyresmarknaden har under en längre period haft stabila hyresnivåer dock med relativt höga vakanser på många delmarknader. Sverige befinner sig i ett expansivt läge med ekonomisk tillväxt och ökande sysselsättning vilket driver efterfrågan på hyresmarknaden, vilken bedöms vara fortsatt stabil. Att kunna erbjuda kunder attraktiva och moderna miljöer är, och kommer att fortsätta vara, en avgörande framgångsfaktor.

Hyresavtal och vakanser

För 2008 kommer hyresintäkterna att öka något. Det beror främst på helårseffekter av byggnader som tagits i drift under 2007.

Inga större vakanser bedöms uppstå under 2008. Akademiska Hus befintliga vakanser finns huvudsakligen i Göteborg, Kista, Ultuna och Härnösand. I Göteborg är det Matematiskt centrum på Chalmersområdet uppgående till 10 259 kvm som är vakant. Planer på försäljning finns för omvandling till bland annat studenbostäder. Vakanserna i Kista uppgår till cirka 10 000 kvm. I Härnösand är efterfrågan låg och vakanserna svåra att påverka. På Ultunaområdet i Uppsala, som till största delen har Sveriges lantbruksuniversitet



(SLU) som kund, består vakanserna till stor del av små och omoderna byggnader vilka oftast inte kan hyras ut till annan kund utan väsentlig ombyggnation. I den långsiktiga planeringen för Ultunaområdet finns flera större nybyggnationer, samtidigt som betydande rivningar av befintliga byggnader planeras.

Energikostnader

Akademiska Hus fortsätter arbetet med att möta den negativa prisutvecklingen. Projekteringen 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 utvecklas ytterligare.

Några utmaningar

Det sedan tidigare startade projektet för att utveckla förvaltningsverksamheten och samtidigt sänka förvaltningskostnaderna fortsätter. Det övergripande syftet är att bibehålla och stärka lönsamhet och konkurrenskraft.

Ett annat viktigt område är genomförandet av Akademiska Hus planerade byggnadsinvesteringar. För 2008 beräknas investeringarna uppgå till 2,3 miljarder. Stora krav kommer att ställas på framförallt 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 nöjda 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 kassaflöde bedöms vara stabilt. 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.

Känslighetsanalys

I tabellen anges hur koncernens resultat före skatt, avkastning på eget kapital och bedömda marknadsvärde påverkas. Känslighetsanalysen visar påverkan på årsbasis efter fullt genomslag.

Förändrad kalkylränta och direktavkastningskrav med en procentenhet skulle påverka resultatet och marknadsvärdet med 6–8 miljarder kronor och avkastningen på eget kapital skulle förändras med 18–23 procentenheter. Förändringar i kalkylräntan och/eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet allra mest. Det är dock viktigt att komma ihåg att kassaflödet inte påverkas.

Akademiska Hus påverkbara intäkts- och kostnadsposter som påverkar resultat och värdering består av hyresintäkter, vakanser, driftskostnader, underhållskostnader, kostnader för fastighetsadministration samt i viss mån kostnadsräntan. I känslighetsanalysen har inte gällande kontraktsporfölj beaktats utan beräkning har skett som om variablerna vore helt rörliga.

En förändring i någon av dessa poster påverkar resultat och värdering enligt tabellen.

Känslighetsanalys skuldportfölj

Akademiska Hus räntebärande skuldportfölj är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar i marknaden. Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat, lägst ett år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden att variera i mindre utsträckning än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader. Akademiska Hus har räntebindningar såväl inom som utom balansräkningen. Syftet med räntederivatportföljen är att möjliggöra en förlängning av skuldportföljens räntebindning utöver den som uppnås i finansieringen. Om räntan går upp skulle den befintliga räntebindningen behöva ske till en högre ränta och således ökar värdet på räntederivatportföljen. I nedanstående analys presenteras resultateffekten av en ränteuppgång med en procentenhet för samtliga löptider. Beräkningarna utgår från en oförändrad skuldstorlek.

Tillfälliga kortfristiga placeringar hade mycket kort räntebindning vilket motiverar att resultateffekter inte har beaktats.

Analysen av skuldportföljens räntekänslighet delas upp i två delar:

- Värdeförändring på räntederivatportföljen (nuvärden).
- Kassaflödesmässiga effekter under ett kalenderår för poster med kort räntebindning som erhåller ny kortfristig ränta för resterande del av året.

Känslighetsanalys 2007

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på eget kapital, procentenheter	Påverkan på marknadsvärdet, Mkr	Påverkan på marknadsvärdet, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	46	0,1	658	1,4
Vakanser, +/- en procentenhet	43	0,1	730	1,5
Driftskostnader, +/- en procent	8	0,0	137	0,3
varav energi, bränsle och vatten	5	0,0	92	0,2
Underhållskostnader, +/- en procent (*)	7	0,0	50	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-3 056	-8,9	-3 056	-6,3
Kalkylränta, - en procentenhet	3 390	9,8	3 390	7,0
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-3 227	-9,4	-3 227	-6,7
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	4 457	12,9	4 457	9,2

(*) Förändring av underhållskostnad har vid påverkan på resultat och avkastning på eget kapital beräknats utifrån verkliga underhållskostnader. Påverkan på marknadsvärdet har beräknats utifrån underhållsschablon i värderingsmodellen.

Känslighetsanalys skuldportfölj

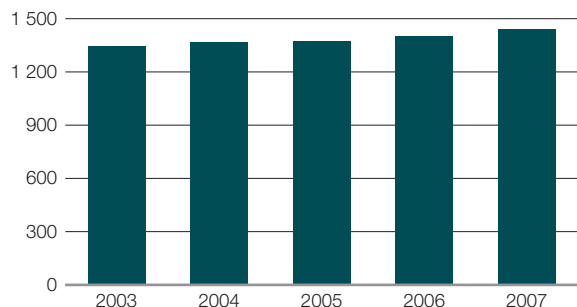
	Nominellt belopp, Mkr	Kapitalbindning, år genomsnitt	Räntebindning, år genomsnitt	Ränterisk, en räntepunkt, Mkr	Ränta, %	Värdeförändring vid +100 räntepunkter, Mkr på balansdagen (*)	Räntenetto vid +100 räntepunkter, Mkr under resterande del av kalenderår (*)
Fast ränta inom balansräkningen	2 300	4,9	4,9	0,9	3,43	-	-
Räntederivat, fast ränta	2 586	-	4,2	1,0	5,53	92	-
Räntederivat, rörlig ränta	-2 586	-	0,3	-0,1	-4,67	-	18
Rörlig ränta inom balansräkningen	15 019	3,3	0,2	0,2	4,41	-	-126
Summa	17 319	3,5	1,4	2,0	4,54	92	-108

(*) Avser 100 räntepunkter i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

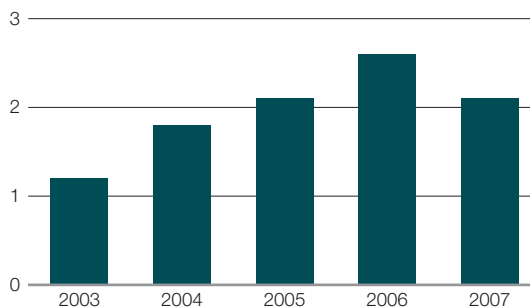
I nedanstående diagram redovisas det historiska utfallet avseende faktorerna i känslighetsanalysen. En förändrad vakanssituation påverkar inte resultatet nämnvärt medan det i värderingshänseende skulle få en stor effekt om den genomsnittliga ekonomiska vakans-

graden skulle öka från till exempel 2,1 procent till 3,1 procent och vakansökningen återspeglar ett genomsnitt av hyresvärdet. En sådan vakansökning, uttryckt i antal kvadratmeter, skulle innebära cirka 32 000 kvm LOA.

Hyresintäkter, kr/kvm



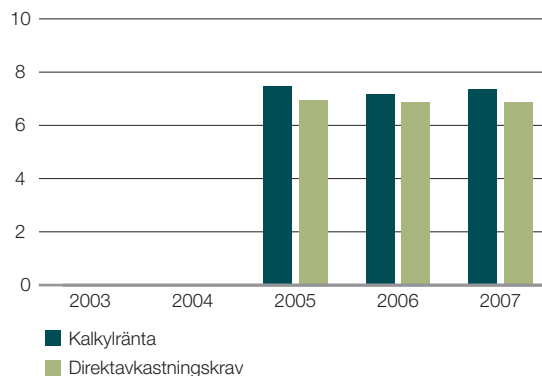
Vakansgrad hyra, %



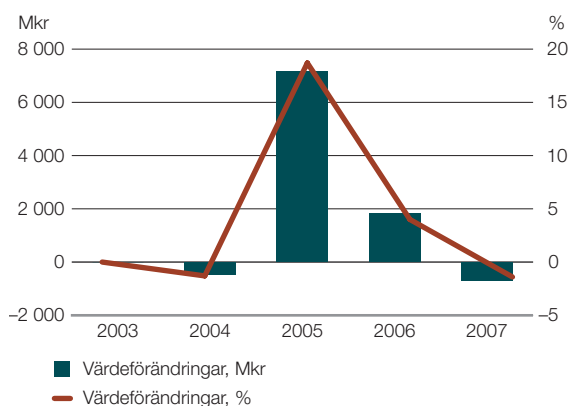
Driftskostnader, kr/kvm



Värderingsvariabler, %



Värdeförändringar



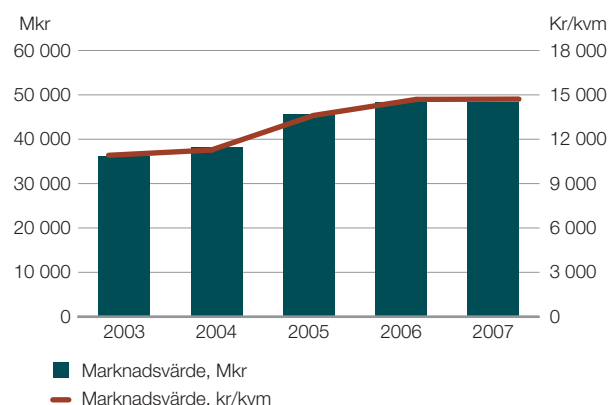


Fastighetsvärdering

Riskpåslagen i kalkylräntorna har ökat något

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår 2007-12-31 till 48 389 Mkr (48 454). Årets realiserade värdeförändring är negativ och uppgår till -684 Mkr (1 818). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 14 713 kr (14 695). Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering.

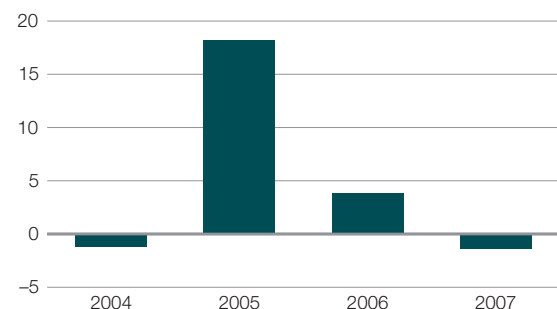
Fastigheternas värde



Värdeförändring 2007

Värdeförändringen under året är negativ med 684 Mkr vilket motsvarar en minskning med 1,4 procent (ökning med 3,8) av marknadsvärdet. Värdeminskningen för Akademiska Hus beror nästan helt på höjd

Värdeförändring, %



kalkylränta på grund av att riskpåslagen ökat i värderingarna. Kalkylräntan uppgår i genomsnitt till 7,3 procent (7,1). Uthyrningsgrad/vakansgrad och hyresnivåer har endast förändrats marginellt. Flera fastighetsbolag redovisar för 2007 en positiv värdeförändring beroende på stora innehav i Central Business District-lägen (CBD) i Stockholm, Göteborg och Malmö av kommersiella lokaler, butiker och köpcentrum vilka haft en positiv hyrestillväxt med upp till 10 procent. Under 2006 var den positiva värdeförändringen 1 818 Mkr och berodde på sjunkande direktavkastningskrav.

Totalavkastningen för 2007 uppgår till 4,6 procent (9,8) varav direktavkastningen utgör 6,0 procent (6,0) och värdeminskning med -1,4 procent (3,8).

Förändringar 2007

Förutom realiserade värdeförändringar har investeringar skett med 1 123 Mkr varav 435 Mkr är hänförliga till Stockholm. Under året har Kärnhuset i Linköping förvärvat för 15 Mkr. Årets försäljningar uppgick till 504 Mkr varav de största är försäljningen av Vanadishus AB i Stockholm med 380 Mkr, försäljningen av fastigheten Van Der Huff 8 i Stockholm med 90 Mkr och försäljningen av fastigheten Kommandantsången 8:8 i Göteborg med 20 Mkr.

Förändring av fastighetsbeståndet under 2007	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2006	48 454
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 108
+ Förvärv	15
- Försäljningar	-504
+ Orealiserad marknadsvärdesförändring	-684
varav värdeminskning på grund av höjd kalkylränta	(-720)
varav värdeminskning på grund av ökad fastighetsadministration	(-193)
varav värdeökning på grund av höjda marknadsräntor	(169)
varav övrig värdeförändring	(60)
Bedömt marknadsvärde 31 december 2007	48 389

Den generella uppgången på fastighetsmarknaden har avstannat under 2007.

Marknaden under första delen av 2007 kännetecknades av ett rekordstort antal transaktioner samt en viss fortsatt yield-kompression. Förreträdesvis har detta gällt fastigheter inom lägen i CBD i Stockholm och Göteborg. Akademiska Hus beslut under första halvåret var att inte justera vare sig direktavkastningskrav eller kalkylränta med motiveringen att våra fastigheter inte fanns i de hetaste lägena. Efter som-



Bibliotek- och läranderesurser på Högskolan i Borås är en modern biblioteksmiljö med plats för såväl livliga gruppdiskussioner som tysta studier i enskildhet.

Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, regioner, Mkr

Region	2007-12-31	2006-12-31	Förändring	Varav investeringar/förvärv	Varav försäljningar/utrangeringar	Varav realiserad värdeförändring
Norr	4 264	4 190	74	217	-6	-137
Uppsala	6 334	6 170	164	132	-8	39
Stockholm	19 571	19 670	-99	435	-470	-65
Öst	4 604	4 729	-125	151	-	-276
Väst	7 240	7 252	-12	52	-20	-43
Syd	6 377	6 443	-66	136	-	-202
Totalt	48 389	48 454	-65	1 123	-504	-684

maren 2007 har dock marknaden vänt. Flera rapporter har kommit om att marknaden för kommersiella fastigheter har nått sin topp och stagnerande priser och värderingar rapporteras. Antalet transaktioner har minskat och den sedan sommaren pågående kreditorn har medfört att riskpåslagen i kalkylräntorna åter ökat något. Akademiska Hus har mot denna bakgrund och efter avstämning med DTZ valt att låta direktavkastningskraven vara oförändrade och samtidigt justera upp kalkylräntan med 0,5 procentenheter för alla värderingsobjekt med hyrestider sex år eller kortare. Hyresgäsfaktorer som kategori av hyresgäst, hyresgästens långsiktighet och betalningsförmåga har av marknaden under flera år vägt allt tyngre i värderingarna. Akademiska Hus har till 88 procent hyresgäster med svenska staten som huvudman och därtill långa kontrakt.

Den sedan flera år pågående ökande betydelsen av hyresgäsfaktorerna, vilka måste bedömas som väldigt starka för Akademiska Hus, medför att direktavkastningskravet kan ligga kvar på samma nivå som 2006.

Direktavkastningskravet per ort och läge visas i diagram på sidan 39. I direktavkastningskravet för Akademiska Hus ligger den specifika restvärdesrisk som föreligger i Akademiska Hus fastighetsbestånd. Laborativa lokaler utgör 34 procent av fastighetsbeståndet för vilka en relativt sett högre risk finns i hyresflödet på lång sikt. Den högre risken motiverar den relativt sett något högre nivån på direktavkastningskravet (för förklaring av värderingsläge se avsnitt om ort och läge). Uppjusteringen av kalkylräntan har en negativ resultateffekt med 720 Mkr.

Externvärdering

Ett urval av fastigheterna värderas varje år av externa värderingsföretag som benchmark för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och

kostnader externvärderas också. Förutom bebyggda fastigheter har under 2007 också utbyggnadsreserver externvärderats. Externvärderingarna har 2007 utförts av DTZ vars värderare är auktoriserade av Samfundet för Fastighetsekonomi.

Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 10 objekt externvärderats vilka värdemässigt utgör cirka 10 procent av det totala värdet. Avvikelsen i värdet för de externvärderade objekten jämfört med den interna värderingen ligger på objektsnivå inom intervallet +/-10 procent. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell. Utförda externvärderingar av Akademiska Hus utbyggnadsreserver ger något lägre värden. Dessa utgör vid utgången av 2007 endast 2,0 procent av det totala bedömda marknadsvärdet.

Internvärdering

46 349 Mkr (96 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts med den interna kassaflödesvärderingen.

Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter	Mkr	Andel
Intern värderingsmodell	46 349	96%
Utbyggnadsreserver	981	2%
Övrig värdering	1 059	2%
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter 31 december 2007	48 389	100%

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. Värderingsob-

jekten har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter. Kassaflödet består av varje värderingsobjekts intäkter och kostnader, det vill säga driftöverskottet. Hyresbetalningarna har beräknats utifrån gällande avtal. Om hyresnivån vid avtalets slut har bedömts marknadsmässig så har det antagits att avtalet kunnat förlängas med oförändrade villkor i annat fall har hyrorna justerats till en marknadsmässig nivå.

Kassaflödet för driftskostnader är baserat på budget och prognoser. Fastighetsadministrativa kostnader har bedömts utifrån den genomsnittliga kostnadsnivån inom Akademiska Hus och underhållskostnader är bedömda utifrån dels faktiska kostnader och dels erfarenheter från jämförbara objekt samt branschmässiga nyckeltal för underhåll. Investeringar har bedömts utifrån det investeringsbehov som föreligger.

För att säkerställa driftöverskottet under kalkylperioden görs dessutom bedömningar om inflation och vakanser. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde vilket ska utgöra ett troligt marknadsvärde vid tidpunkten. Restvärdet beräknas med direktavkastningsmetod. Driftöverskottet år 1 till 10 liksom restvärdet år 11 diskonteras med en kalkylränta. Summan av 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 avstämda 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 88 procent svenska staten som huvudman och den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 6,3 år. Kassaflödet under kalkylperioden är med dessa förutsättningar mycket väl säkerställt 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.

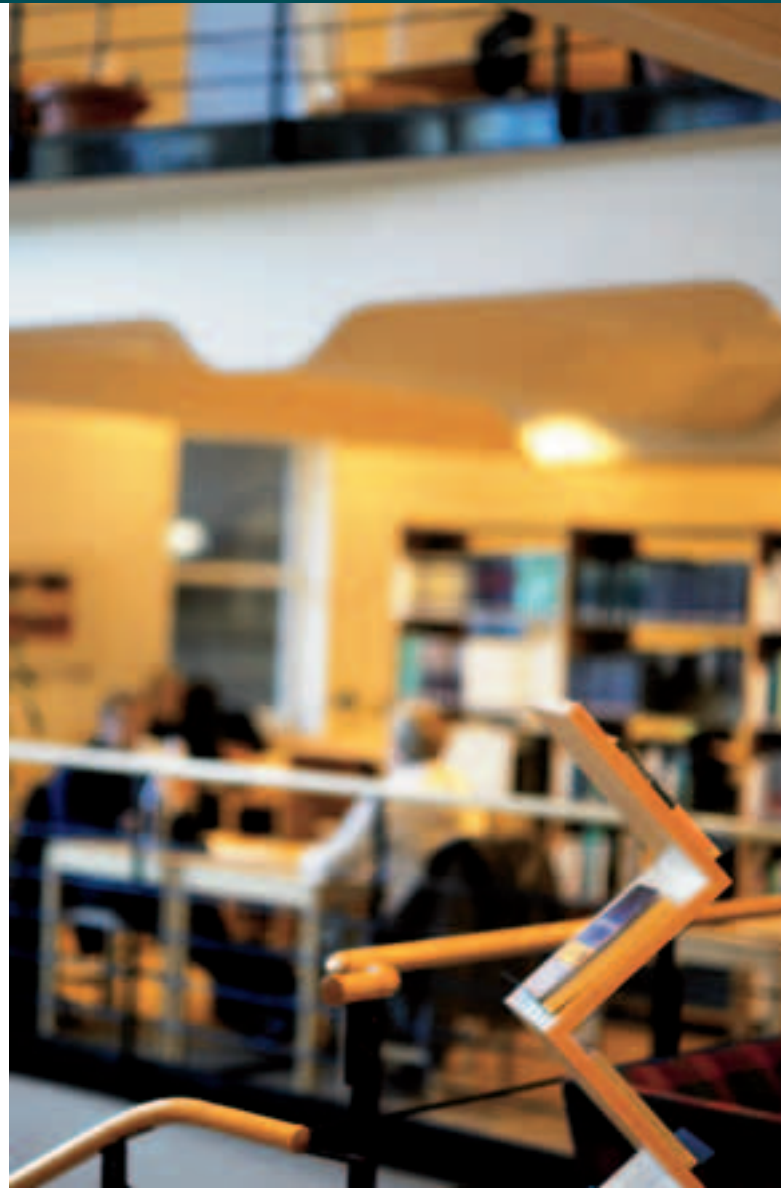
AA Innerstadslägen i Stockholm och Göteborg

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 laborativa lokaler och icke-laborativa lokaler. Andelen laborativa lokaler uppgår inom Akademiska Hus till 34 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.

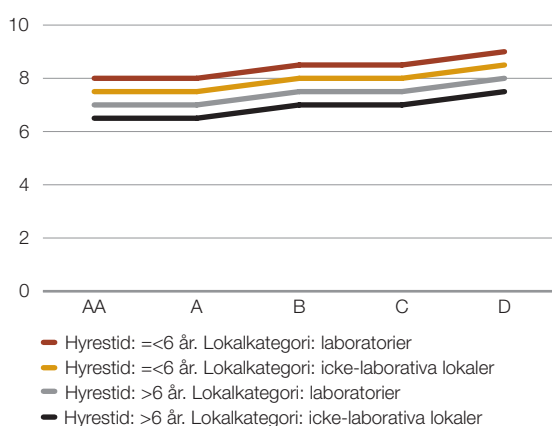
Kvarvarande hyrestid

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. Under andra delen av 2007 har riskpåslagen i kalkylräntorna ökat något på grund av kreditoron. Akademiska Hus har med anledning av detta valt att höja kalkylräntorna för alla värderingsobjekt med hyrestider sex år eller kortare.

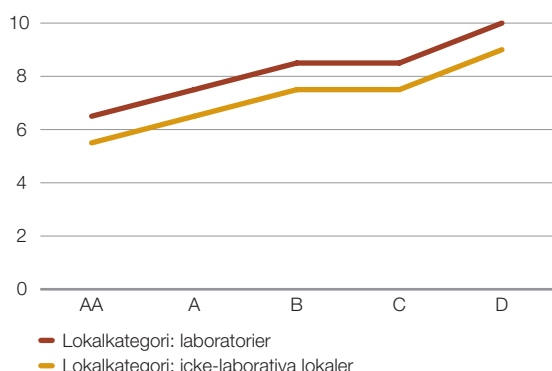
Kalkylränta och direktavkastningskrav

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika värderingsobjekt inom intervallet 6,5–9,0 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori i värderingsobjektet. Kalkylräntan varierar måttligt vilket kan motiveras genom genomsnittligt långa och säkra flöden under kassaflödesperioden. För 2007 har kalkylräntan justerats upp med 0,5 procentenheter för alla värderingsobjekt med hyrestider mindre eller lika med 6 år. För 2007 uppgår den genomsnittliga kalkylräntan till 7,3 procent (7,1).

Kalkylränta, % per ort och läge



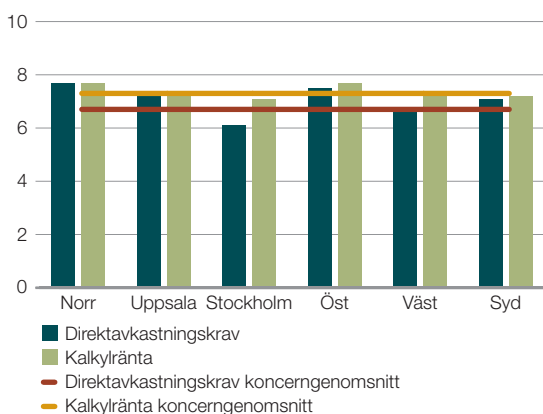
Direktavkastningskrav, % per ort och läge



Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 5,5 procent och 10,0 procent beroende på ort, läge och lokalkategori. Ett större spann för direktavkastningskravet finns jämfört med kalkylräntan med anledning av att direktavkastningskravet avser osäkra förhållanden efter år 10. För 2007 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,7 procent (6,7).

Direktavkastningskrav och kalkylränta per region redovisas i nedanstående diagram.

Direktavkastning och kalkylränta per region, %



Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för marknadsvärderingen:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen (KPI) beräknas till 2,0 procent per år under hela kalkylperioden och baseras på Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent.
- 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 (KPI).
- Fastighetsadministrativa kostnader har antagits schablonmässigt till 75 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.

Utbyggnadsreserver

Av det bedömda marknadsvärdet utgör 981 Mkr utbyggnadsreserver där byggrätter om cirka 1,3 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

46 349 Mkr har värderats enligt den interna värderingsmodellen och 981 Mkr avser utbyggnadsreserver. Återstående värde, 1 059 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. Utöver förvaltningsfastigheter finns inom Akademiska Hus pågående nyanläggningar uppgående till 1 316 Mkr (894) vilka värderats till nedlagda kostnader.

Lönsamhet

Stabilt driftöverskott

Driftöverskott och direktavkastning

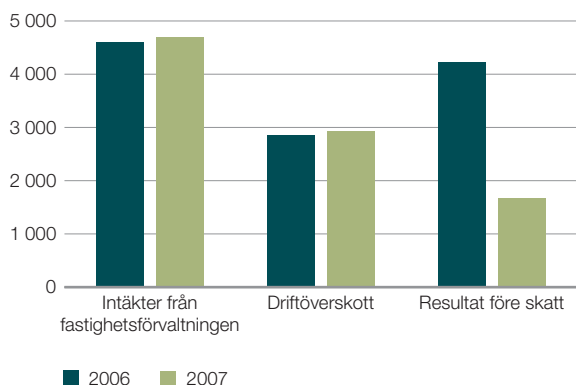
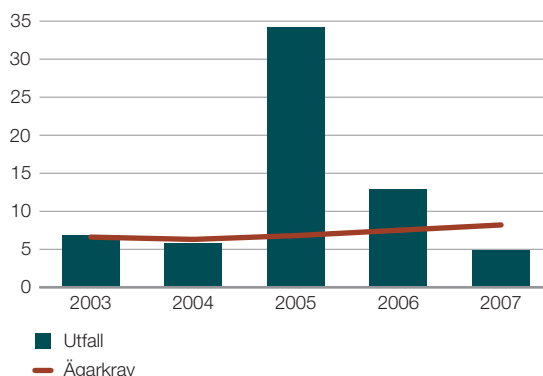
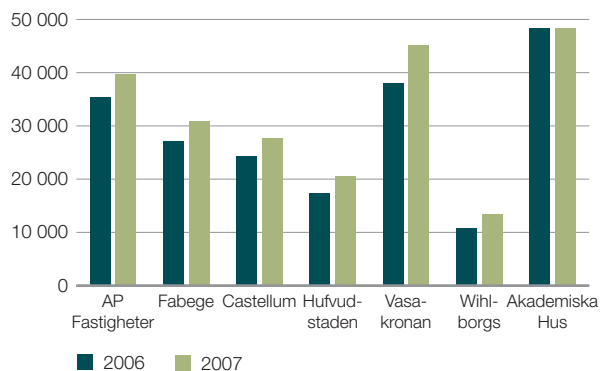
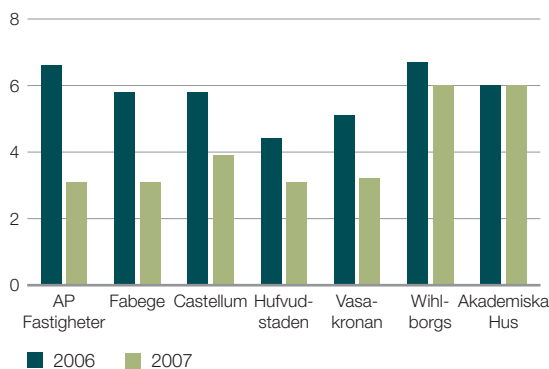
Inom fastighetsförvaltningen är resultatet stabilt och ökar jämfört med 2006. Förvaltningsintäkterna ökar mer än förvaltningskostnaderna. Driftöverskottet, det vill säga resultatet från koncernens fastighetsrörelse före centrala administrationskostnader och finansiellt netto, uppgick till 2 918 Mkr (2 843). Utvecklingen av driftöverskottet har allt sedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv. Driftöverskottsmarginalen uppgår till 62 procent (62).

Direktavkastningen uppgår till 6,0 procent (6,0) på bedömt marknadsvärde.

Avkastning på eget och totalt kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick för 2007 till 4,9 procent (12,9) och avkastningen på totalt kapital blev 4,8 procent (10,0). Den negativa förändringen förklaras främst av den negativa värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna med 684 Mkr på grund av höjd kalkylränta i värderingarna då riskpåslagen ökat under året samt att finansnettot försämrats till -610 Mkr (-419) beroende på ränteuppgången.

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. Ränteutvecklingen under 2007 har medfört att den femåriga statsobligationsräntan ökat och i genomsnitt utfallit till 4,2 procent. Avkastningskravet har således utfallit till 8,2 procent.

Driftöverskottsmarginal**Intäkter och resultat, Mkr****Avkastning på eget kapital, %****Marknadsvärde 2006 – 2007, Mkr****Direktavkastning 2006 – 2007, %**

Uppgifterna ovan har hämtats från bolagens bokslutskommunikéer/rapporter avseende 2007. De flesta fastighetsbolag rapporterar ökande fastighetsvärden under 2007.

Uppgifterna ovan har hämtats från bolagens bokslutskommunikéer/rapporter avseende 2007. Direktavkastningen har definierats som driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde enligt resultat- och balansräkning 2007-12-31.

Driftskostnader

Driftskostnader – den största påverkbara delen av förvaltningskostnaderna

För 2007 uppgick driftskostnaderna till 782 Mkr (803) varav kostnader för energi och vattenförsörjning uppgick till 530 Mkr (538). Driftskostnaderna stod därmed för 44 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.

Akademiska Hus driftskostnader ska bedömas med beaktande av lokalernas komplexitet. En stor andel laboratorier samt lång utnyttningstid av lokalerna som successivt dessutom ökar. Laboratorielokaler uppgår till 1,1 miljoner kvm (34 procent). Detta utgör orsaken till Akademiska Hus relativt höga driftskostnadsnivå. Byggnadernas tekniska komplexitet har stor betydelse ur driftskostnadssynpunkt. Nya och ombyggda lokaler som tillkommit under de senaste åren har i stor utsträckning bestått av stora laboratorieareor vilka är mer resurskrävande än normala lärosalsbyggnader ur såväl energisynpunkt som vad gäller tillsyn och skötsel. Orsaken till den negativa kostnadsutvecklingen avseende driften beror dock 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. Driftskostnadernas andel av hyresintäkterna är dock tämligen stabil. Genomsnittligt för koncernen uppgår driftskostnaderna för året till 244 kr/kvm (247). Av driftskostnaderna avser 165 kr/kvm (166) energi, bränsle och vatten. Den regionala fördelningen av driftskostnaderna redovisas i tabell.

Energiushållning kan förbättras ytterligare i takt med att incitamentsmodeller införs som gynnar såväl kunder som hyresvärd. Målsättningen är att fördela energikostnaderna mellan Akademiska Hus och kunderna på ett sätt som ger incitament för båda till energibesparningar. Beroende på energianvändningens art och byggnadens

karaktär finns två huvudspår för fördelningen av energikostnaderna mellan kunden och Akademiska Hus.

1. Energitkostnader debiteras som tillägg till hyran. Vid årsskiftet 2007/2008 debiteras el och värme separat i 55 procent av kontraktet. Vidaredebiteringsgraden av energi, bränsle och vatten varierar lokalt mellan 22 och 75 procent och beror bland annat på andelen energiintensiva laboratorier samt kontraktens förfallostruktur. För laboratorieintensiva byggnader eftersträvas en kontraktssituation där kunden själv står för energikostnaden beroende på att det är själva laboratorieverksamheten som använder mest energi, vilken kunden själv styr över. Av årets driftskostnader avseende energi, bränsle och vatten på 530 Mkr vidaredebiterades 303 Mkr direkt till kund. Arbete med att anpassa debiteringsgraden pågår vid samtliga kontraktsförhandlingar. På grund av den långa, genomsnittliga kontraktslängden (6,3 år) kommer dock denna förändring att ta tid.
2. Energitkostnaderna ingår som en del i hyran. För undervisningslokaler eller byggnader av enklare karaktär består energikostnaden till cirka 75 procent av uppvärmning och är till största delen möjlig att påverka för hyresvärd. För dessa byggnader eftersträvas en kontraktssituation där energikostnaden ingår i hyran då detta ger Akademiska Hus störst incitament till energieffektiviseringsåtgärder.

De regionala variationerna i driftskostnadsstrukturen som förekommer är orsakade av:

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

Val av olika incitamentsmodeller utgör dock inte det primära arbetet för att sänka driftskostnaderna. Aktivt arbete för att sänka driftskostnaderna sker huvudsakligen genom driftoptimering av befintliga system

Driftskostnader, Mkr	Regioner						Koncernen
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	
El	49	43	30	67	88	32	308
Värme	25	22	16	38	59	16	176
Vatten	2	3	2	5	5	3	20
Kyla	3	2	3	0	10	1	18
Energi, övrigt	2	2	0	-1	11	0	7
Total energi, bränsle, vatten	82	72	50	109	173	52	530
Energi, bränsle och vatten, kr/kvm	162	145	153	199	185	126	165
Markkostnader, skötsel mm	9	7	5	10	15	6	51
Byggnadskostnader	1	8	3	17	29	10	67
Avfallshantering	2	3	0	2	4	2	14
Arbetskraftskostnad drift	15	16	7	18	19	8	83
Övrigt	15	3	4	2	15	2	41
Total övriga driftskostnader	42	36	19	48	83	28	256
Total driftskostnader	124	108	69	157	256	80	786
Driftskostnader, kr/kvm	245	219	210	286	273	195	244
varav energi, bränsle och vatten, kr/kvm	162	145	153	199	185	126	165
Andel vidaredebitering energi	43%	48%	38%	75%	64%	22%	55%

och där så är möjligt och lönsamt genom införande av nya energieffektivare tekniska system. Kunskap om energianvändningen i byggnaderna är kritisk kompetens för att kunna genomföra effektiviseringsåtgärder samt teknisksystemskiften. Denna kompetens finns i Akademiska Hus genom den egna förvaltningspersonalen.

Exempel på nya tekniska system är de stora marklageranläggningar för värme såväl som kyla som har installerats i Lund, Örebro, Göteborg och Karlstad. I Kristianstad pågår planering för en marklageranläggning.

En bidragande orsak till att driftskostnadsökningarna trots allt hållits måttliga är de framgångsrika förhandlingar med energileverantörer som Akademiska Hus genomför. Ett annat sätt att minska driftskostnaderna är koncerngemensam upphandling av elkraft på elbörsen Nordpool. För att möta eventuella prisuppgångar på el så är per årsskiftet 76 procent av den beräknade användningen för 2008 prissäkrad.

Energiaktiviteter

Akademiska Hus använder sig sedan en tid av ett gemensamt system för insamling, övervakning och uppföljning av vår energianvändning. Under tiden som de sista orterna övergår helt till det nya systemet fortskrider också utvecklingen. Systemet medger timvis insamling av vårt bestånd och efter aggregering av mätvärden fås en samlad bild av energianvändningen. Med hjälp av vårt datalager samutnyttjas denna information och presenteras i flera olika verktyg där vår webbaserade kund-

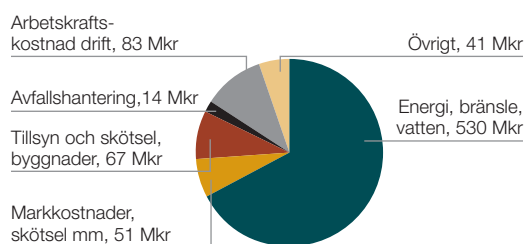
portal är ett. Systemet medger också att våra hyresgäster kan få sin energianvändning separerad efter faktisk förbrukning månadsvis. Med sådana lösningar kan vi finna incitament för oss som hyresvärd att tillsammans med våra hyresgäster kunna påverka vår energiförbrukning.

Under 2006–2007 har en utbildning genomförts för ungefär 200 ingenjörer, tekniker och förvaltare inom koncernen. Utbildningen har täckt grunderna inom de tekniska system som finns inom våra byggnader såväl som ett antal metoder för att hitta och åtgärda brister eller besparingspotential. Syftet med utbildningen har varit att hitta besparingspotential inom vårt byggnadsbestånd utan att för den skull ge avkall på inomhusklimatet. Verktyget "Paletten" som utvecklats inom Akademiska Hus har kontinuerligt varit återkommande som referens under utbildningen, denna samling handgripliga råd är en av grunderna i vårt energibesparingsarbete.

Under 2008 ska Akademiska Hus byggnadsbestånd energideklarerars. Energideklarationen beskriver en byggnads energianvändning och bygger på ett EG-direktiv som syftar till att göra våra byggnader mer energieffektiva.

Deklarationerna kommer att utföras av externa energiexperter och ske kontinuerligt över hela landet under 2008. Syftet med energideklarationerna är att finna energiåtgärder utan bekostnad på inomhusklimatet som ej får försämrars. Energiexperten kommer att tillsammans med Akademiska Hus personal ta fram uppgifter och förslag på åtgärder som ska vara kostnadseffektiva. En sammanfattning av energideklarationen kommer anslås i entréen på våra byggnader.

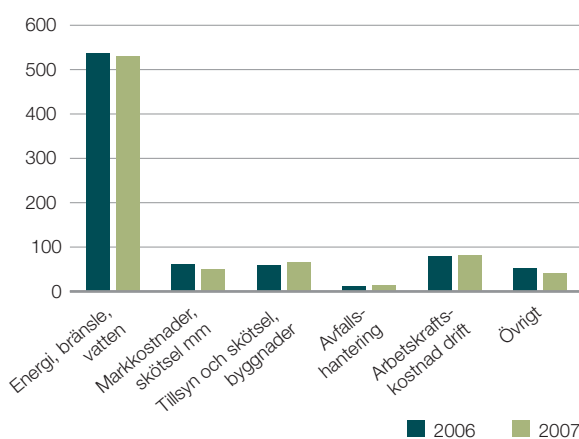
Driftskostnadsfördelning 2007



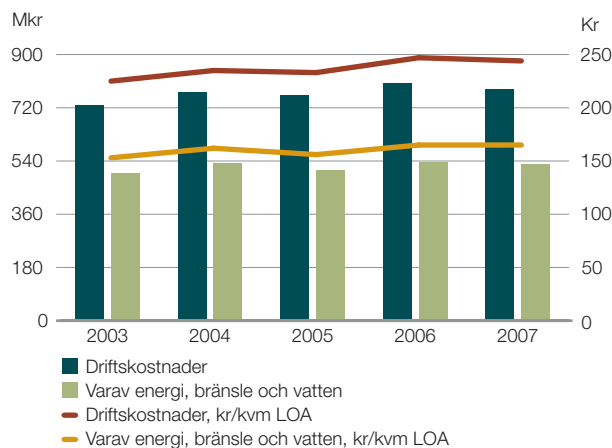
Driftskostnader – andel av hyresintäkter, %



Driftskostnader 2006–2007, Mkr



Driftskostnader



Underhållskostnader

Stabil underhållsnivå

Underhållskostnader består av åtgärder som genomförs för att återställa slitna eller skadade byggnadsdelar till ursprunglig standard och funktion.

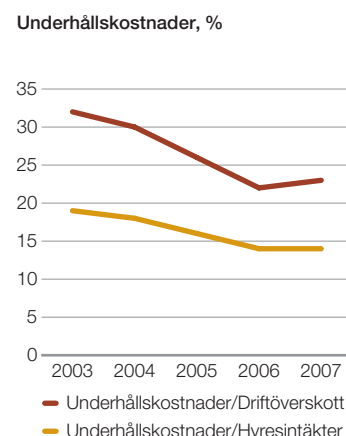
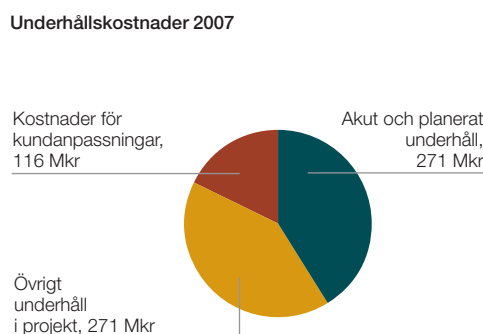
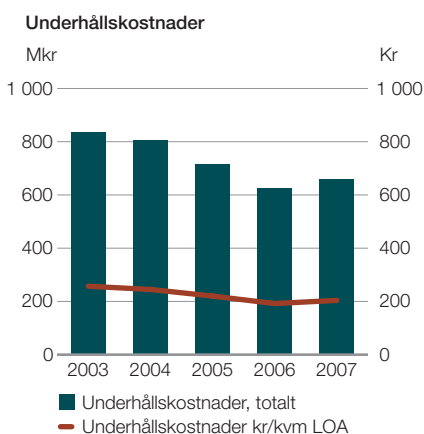
Underhållskostnaderna för året uppgår till 658 Mkr (624). Akademiska Hus har sedan starten 1993 satsat på underhållsåtgärder med syfte att höja standarden på fastighetsbeståndet vilken nu, generellt sett, bedöms som mycket tillfredsställande. Som en effekt av de tidigare åtgärderna förväntas nu underhållskostnaderna, relativt sett, sjunka i framtiden. Förändringar i volymen ombyggnationer mellan enskilda år medför dock att variationerna mellan åren kan vara förhållandevis stora. Sett över tiden har underhållskostnaderna utvecklats i nivå med hyresintäkter och driftöverskott. Av underhållskostnaderna avser 271 Mkr (257) akut och planerat underhåll, 271 Mkr (252) underhåll i projekt och 116 Mkr (115) kundanpassningar. Genomsnittligt för koncernen uppgår underhållskostnaderna för året till 204 kr/kvm (192). Akut och planerat underhåll utgör 84 kr/kvm

(79) och underhåll i projekt 84 kr/kvm (78). Regional fördelning av underhållskostnaderna redovisas i tabellen nedan. Underhållskostnaderna varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer.

I region syd har under 2007 tre större ombyggnationer genomförts som medfört underhållsåtgärder. Det är renoveringen av slottet i Alnarp vilket resulterat i underhållsåtgärder om 30 Mkr samt i Lund, Lunds universitets Technology Transfer Office (TTO) uppgående till 17 Mkr och Region Skånes avdelning för informationstekniktjänster (ITT) uppgående till 13 Mkr.

I Uppsala har det under året förekommit två större ombyggnadsprojekt som medfört underhållsåtgärder. Det är Undervisningshuset i Ultuna uppgående till 35 Mkr samt Engelska Parken hus 4 för Institutionen för hushållsvetenskap med 24 Mkr. I Stockholm uppgår motsvarande siffra för ombyggnaden för Naprapathögskolan i Frescatiområdet till 20 Mkr samt av Fastigheten Tre Vapen för Naturvårdsverket till 12 Mkr.

Underhållskostnader Mkr	Regioner						Summa
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	
Akut och planerat underhåll	42	43	28	44	82	33	271
Underhåll i projekt	78	31	14	89	43	16	271
Kundanpassningar	24	16	18	25	11	22	116
Totala underhållskostnader	144	90	59	158	136	71	658
Underhållskostnader i kr/kvm	285	181	180	288	145	175	204
varav akut och planerat underhåll i kr/kvm	82	87	85	79	88	81	84
varav underhåll i projekt i kr/kvm	155	62	41	163	46	40	84
varav kundanpassningar i kr/kvm	47	33	54	46	11	54	36



Femårsöversikt

	Diagram	2007	2006	2005	2004	2003 ¹⁾
Resultaträkning, Mkr						
Förvaltningsintäkter		4 693	4 596	4 533	4 530	4 413
Driftskostnader		-786	-803	-762	-783	-730
Underhållskostnader		-658	-624	-717	-806	-835
Fastighetsadministration		-239	-253	-254	-245	-216
Driftöverskott		2 918	2 843	2 727	2 625	2 573
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-617	1 874	7 214	-478	-
Centrala administrationskostnader		-30	-38	-35	-35	-22
Rörelseresultat	1	2 283	4 649	9 917	2 119	1 604
Finansiellt netto		-610	-419	-647	-794	-895
Resultat före skatt	1	1 673	4 229	9 270	1 324	710
Årets resultat		1 253	3 038	6 654	950	503
Balansräkning, Mkr						
Bedömt marknadsvärde fastigheter	2	48 389	48 454	45 616 ²⁾	38 230	36 118
Pågående nyanläggningar		1 316	894	1 121	806	1 555
Övriga tillgångar		2 449	3 147	3 414	1 385	1 471
Eget kapital		24 700	24 801	22 455	16 618	7 506
Räntebärande skulder		18 009	18 270	19 140	17 454	16 794
Övriga skulder och avsättningar		9 445	9 424	8 556	6 349	3 138
Kassaflöde, Mkr						
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 814	1 777	1 675	1 200	1 591
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3	-685	-1 000	-328	-1 502	-1 894
Kassaflöde före finansiering		1 129	777	1 347	-302	-303
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 664	-624	-450	164	-840
Årets kassaflöde	3	-535	153	897	-139	-1 143
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Totalavkastning fastigheter, %		4,6	9,8	24,7	5,9	1,3
varav direktavkastning, %		6,0	6,0	6,5	7,1	7,1
varav värdeförändring, %		-1,4	3,8	18,2	-1,2	-5,8
Hysesintäkter kr/kvm		1 439	1 399	1 372	1 365	1 342
Driftskostnader kr/kvm		244	247	233	238	225
Underhållskostnader kr/kvm (inkl kundanpassningar)		204	192	219	245	257
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %		62	62	60	58	58
Driftöverskott kr/kvm		906	875	835	799	791
Vakansgrad, yta		3,1	3,5	3,2	2,8	1,8
Vakansgrad, hyra		2,1	2,6	2,1	1,8	1,2
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ³⁾	2	14 713	14 695	13 610	11 269	10 913
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital efter schabloniskatt, % ⁴⁾	4	4,9	12,9	34,2	5,8	6,9
Avkastning på totalt kapital, % ⁵⁾	4	4,8	10,0	22,6	5,4	5,9
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr		16 411	16 250	16 336	-	-
Soliditet, %		47,8	47,2	44,8	41,1	-
Räntetäckningsgrad, % ⁶⁾	5	399	434	435	327	179
Räntekostnad i relation till räntebärande nettolåneskuld medelkapital, %		3,6	2,5	3,8	4,5	5,3
Belåningsgrad, %	5	33,9	33,5	35,8	-	-
Utdelning, Mkr		967 ⁷⁾	1 400	660	394	250
Hyresgäster och personal						
Nöjd kundindex (NKI)		69	69	67	67	67
Genomsnittligt antal anställda		397	398 ⁸⁾	446	442	430
Nöjd medarbetarindex (NMI)		69	66	66	66	67

¹⁾ 2003 redovisas enligt ÅRL. 2004 och framåt enligt IFRS.

²⁾ Övergång till ny värderingsmodell.

³⁾ Exklusive värdet av utbyggnadsreserver.

⁴⁾ Ägarens avkastningskrav är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Under 2007 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 4,2 procent.

⁵⁾ Enligt IFRS 2007, 2006 och 2005.

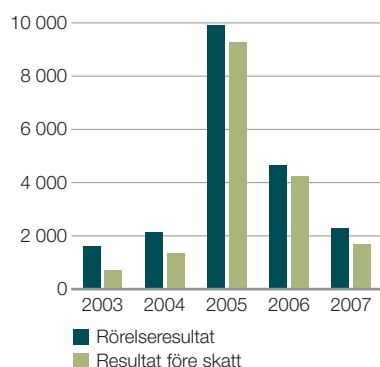
⁶⁾ Exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter från och med 2004.

⁷⁾ Enligt styrelsens förslag till årsstämman den 29 april 2008.

⁸⁾ Från och med 2006 används annat beräkningssätt.

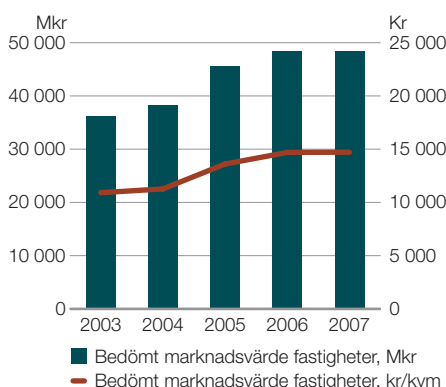
Kommentarer till femårsöversikt

1. Resultat, Mkr



Koncernens rörelseresultat uppgick till 2 283 Mkr (4 649). Årets realiserade värdeförändring i fastighetsbeståndet uppgick till -684 Mkr (1 818) och är orsaken till resultatförsämringen. Driftöverskottet ökade jämfört med föregående år med 2,6 procent och uppgick till 2 918 Mkr (2 843). Resultatet före skatt uppgick till 1 673 Mkr (4 229). Finansnettot har under året försämrats till -610 Mkr (-419) till följd av stigande kortfristiga räntor med anledning av Riksbankens höjningar av reporäntan samt ökade kreditspreadar på grund av kreditorn.

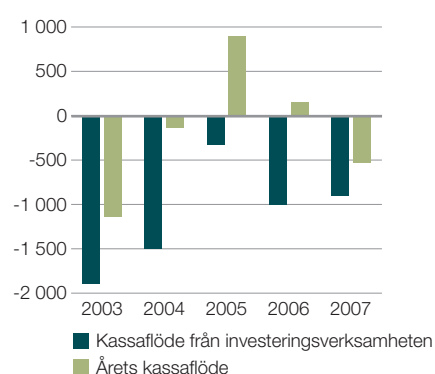
2. Marknadsvärde förvaltningsfastigheter



Det bedömda marknadsvärdet har ökat och uppgår till 48 389 Mkr (48 454). Värdeminskningen är negativ och uppgår till 684 Mkr. Under andra halvan av 2007 har antalet transaktioner på marknaden för kommersiella fastigheter minskat markant och den pågående kreditorn har medfört att riskpåsagen i kalkylräntorna åter ökat något.

Akademiska Hus värdeminskning beror nästan helt på höjd kalkylränta i värderingarna. Uthyringsgrad/vakansgrad och hyresnivåer har endast förändrats marginellt.

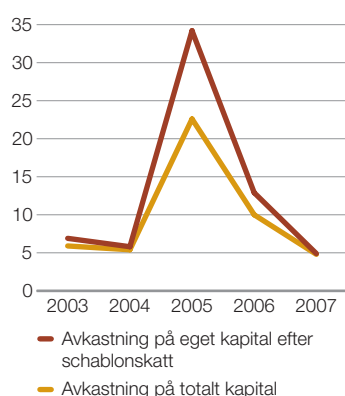
3. Investeringar och kassaflöde, Mkr



Nettoinvesteringarna 2007 uppgick till 1 682 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 (investeringar redovisas i diagrammet med negativt tecken).

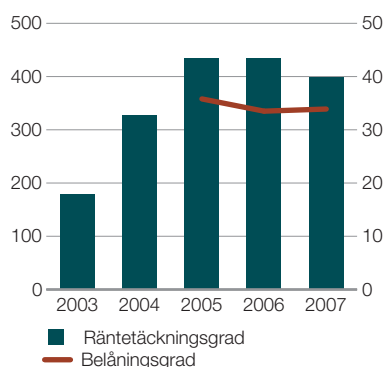
Resultat före skatt uppgår till 1 673 Mkr och justeringar för poster ej ingående i kassaflödet, främst realiserade värden fastigheter, uppgår till 507 Mkr. Efter minskning både av kortfristiga fordringar och av ej räntebärande skulder, uppgår kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 814 Mkr. Nettoinvesteringarna påverkade kassaflödet negativt med 902 Mkr. Utdelningen under 2007 uppgick till 1 400 Mkr och minskade finansieringsverksamhetens kassaflöde. Efter förändringen i likvida medel uppgår årets kassaflöde till 535 Mkr.

4. Avkastning, %



Avkastningen uppgick till 4,9 procent på eget kapital och 4,8 procent på totalt kapital. Det av ägaren utställda målet om en avkastning på eget kapital på den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter uppgick till 8,2 procent och uppnåddes ej för året. Dock ska målet ses över en konjunkturcykel och får då anses uppnått.

5. Räntetäcknings- och belåningsgrad, %



Belåningsgraden uppgick till 33,9 procent för året. Räntetäckningsgraden uppgick till 399 procent.





Regioner och koncern

Nyckeltal

Nyckeltal för regioner och koncernen

Nyckeltal	Regioner						Koncernen
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	
Hysesintäkter, kr/kvm	1 342	1 356	1 422	1 314	1 721	1 192	1 439
Driftskostnader, kr/kvm	245	219	210	286	273	195	244
Underhållskostnader, kr/kvm	285	181	180	288	145	175	204
Driftöverskott, kr/kvm	738	874	960	662	1 193	755	906
Fastighetsadministrativa kostnader, kr/kvm	78	78	71	74	74	70	74
Vakans, %	4,5	2,3	2,0	3,8	3,2	2,0	3,1
Direktavkastning, %	5,8	6,0	6,8	5,8	5,7	7,3	6,0

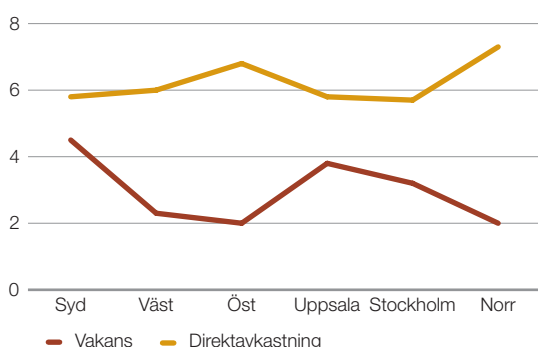
Fastighetsfakta

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	504 720	493 540	330 073	549 605	935 777	408 082	3 221 797
Vakanser, kvm	22 630	11 098	6 785	21 002	29 468	8 172	99 155
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 377	7 217	4 604	6 334	19 571	4 264	48 389
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	12 507	14 505	13 252	10 960	20 699	10 268	14 713

NKI och NMI

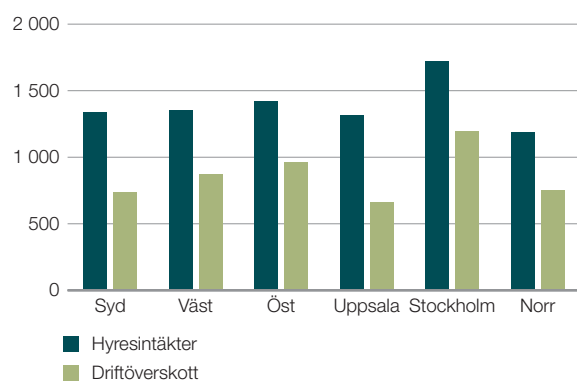
Nöjd kundindex (NKI)	68	66	78	66	69	74	69
Nöjd medarbetarindex (NMI)	64	64	73	71	71	73	69

Vakans och direktavkastning, %



Direktavkastningen uppgår i genomsnitt till 6,0 procent. Regionbolagen uppvisar en direktavkastning på mellan 5,7 och 7,3 procent. Vakanserna ligger på en fortsatt låg nivå och har under året minskat till 3,1 procent (3,5).

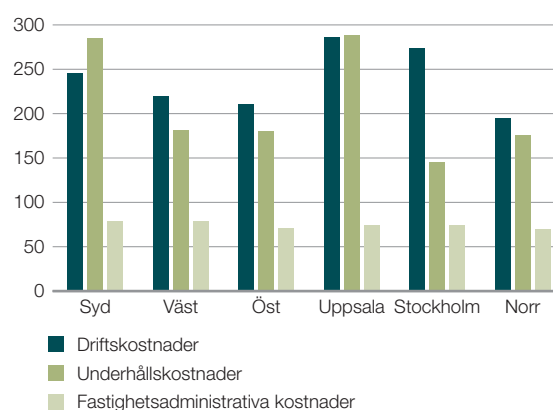
Hysesintäkter och driftöverskott, kr/kvm



Hysesintäkterna uppgår i genomsnitt till 1 439 kr/kvm och varierar mellan 1 192 kr/kvm i norr och 1 721 kr/kvm i Stockholm. Skillnaden beror främst på olika marknadsförutsättningar. En större andel laboratorier medför ökade hysesintäkter.

Driftöverskottet räknat i kr/kvm uppgår till i genomsnitt 906 kr/kvm och är högst i Stockholm med 1 193 kr/kvm.

Förvaltningskostnader, kr/kvm



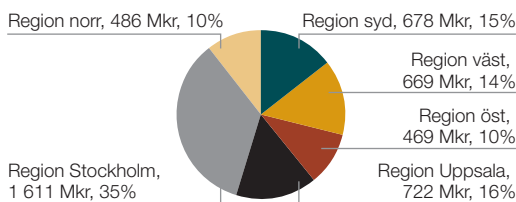
Driftskostnader räknat i kr/kvm uppgår till mellan 195 kr/kvm i norr och 286 kr/kvm i Uppsala. Cirka 2/3-delar av driftskostnaderna utgörs av energi, bränsle och vatten. Stockholm har en betydligt större andel laboratorier som är mer resurskrävande i detta avseende.

Fastighetsadministration uppgår till mellan 70 kr/kvm i region norr och 78 kr/kvm i regionerna syd och väst. Störst variation mellan regionbolagen uppvisar underhållskostnader och detta beroende på förekomsten av större underhållsprojekt. I Uppsala och region syd har under året omfattande åtgärder genomförts på bland annat slottet i Alnarp, Undervisningshuset i Ultuna samt Engelska Parken hus 4 i Uppsala.

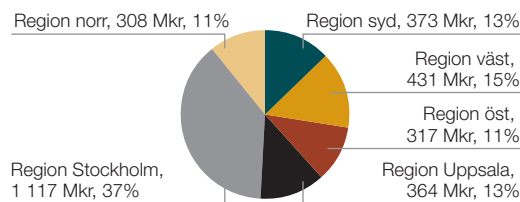
Regionerna

Resultat och översikt

Hyresintäkter netto, regionernas andelar



Driftöverskott, regionernas andelar



Region Syd

Mkr	2007	2006
Hyresintäkter netto, Mkr	678	671
Driftöverskott, Mkr	373	304
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-203	398
Rörelseresultat, Mkr	166	699
Årets resultat, Mkr	0	410
Direktavkastning, %	5,8	5,1

Fastighetsfakta	2007	2006
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	504 720	502 133
Vakanser, kvm	22 630	19 721
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 377	6 443

"Antalet underhållsprojekt har minskat vilket medfört ett avsevärt bättre driftöverskott jämfört med föregående år. Trots att över 3 000 kvm hyrts ut till nya hyresgäster, bland annat Region Skåne och Lunds kommun, har vakansgraden ökat framför allt beroende på Lunds universitets fortsatta avflyttningar. Även under detta år har indextalen för NKI och NMI förbättrats jämfört med föregående år. NKI har nu ökat 11 enheter på två år vilket är ett resultat av vår mycket kraftfulla satsning på kundnöjdhet i hela regionen", säger regiondirektör Mikael Lundström.

Region Väst

Mkr	2007	2006
Hyresintäkter netto, Mkr	669	668
Driftöverskott, Mkr	431	414
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-34	551
Rörelseresultat, Mkr	394	941
Årets resultat, Mkr	183	586
Direktavkastning, %	6,0	5,9

Fastighetsfakta	2007	2006
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	493 540	511 923
Vakanser, kvm	11 098	7 835
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	7 217	7 251

"Året har i huvudsak dominerats av kraftsamling inom förvaltningen med utredning om ny organisation som bättre ska möta framtida utmaningar som energi- och klimatarbetet, underhållsplanering och ökat fokus på kunden. Det interna arbetet har medfört en ökad medarbetarnöjdhet i regionen. I övrigt har året dominerats av en omfattande hyresförhandling med vår största kund Göteborgs universitet. Driftöverskottet har utvecklats positivt till följd av minskad energianvändning och minskade driftkostnader", säger regiondirektör Birgitta Hohlfält.

Region Öst

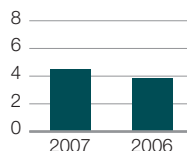
Mkr	2007	2006
Hyresintäkter netto, Mkr	469	439
Driftöverskott, Mkr	317	303
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-274	264
Rörelseresultat, Mkr	39	563
Årets resultat, Mkr	-56	330
Direktavkastning, %	6,8	6,6

Fastighetsfakta	2007	2006
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	330 073	325 308
Vakanser, kvm	6 785	7 752
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	4 604	4 729

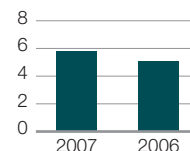
"Hyresförhandlingarna under året har i några fall medfört tydliga hyressänkningar i Linköping. Under hösten 2007 har vi dock sett tecken på en begynnande återhämtning på den lokala hyresmarknaden", säger regiondirektör Bengt Erlandsson.

Regionens utfall jämfört med föregående år

Vakansgrad, %

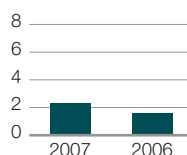


Direktavkastning, %

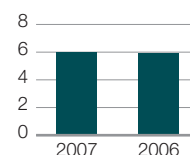


Regionens utfall jämfört med föregående år

Vakansgrad, %

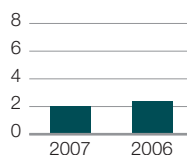


Direktavkastning, %

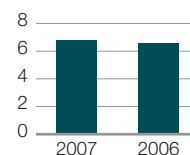


Regionens utfall jämfört med föregående år

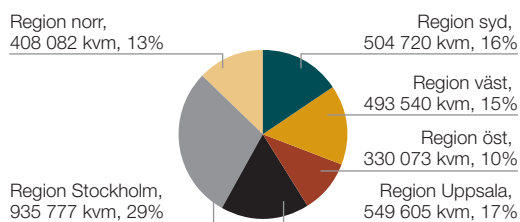
Vakansgrad, %



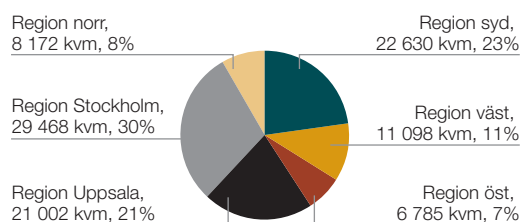
Direktavkastning, %



Uthyrningsbar yta i genomsnitt, regionernas andelar



Vakanser kvm, regionernas andelar



Region Uppsala

Mkr	2007	2006
Hysesintäkter netto, Mkr	722	723
Driftöverskott, Mkr	364	446
Värdeförändring fastigheter, Mkr	42	153
Rörelseresultat, Mkr	399	592
Årets resultat, Mkr	196	311
Direktavkastning, %	5,8	7,3

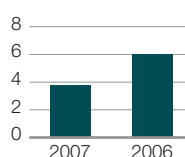
Fastighetsfakta	2007	2006
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	549 605	561 532
Vakanser, kvm	21 002	33 192
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 334	6 170

"Regionens universitet har båda arbetat för att effektivisera sitt lokalutnyttjande. Detta har inneburit att hyresavtal sagts upp för avlyftning. Under verksamhetsåret har ett flertal av dessa lokaler anpassats och fått nya hyresgäster utanför universitetssektorn. Omfattande investeringar planeras de närmaste fem-sju åren", säger regiondirektör Hans Antonsson.

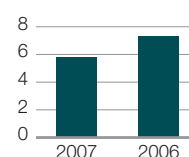


Regionens utfall jämfört med föregående år

Vakansgrad, %



Direktavkastning, %



Region Stockholm

Mkr	2007	2006
Hysesintäkter netto, Mkr	1 611	1 582
Driftöverskott, Mkr	1 117	1 091
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-11	410
Rörelseresultat, Mkr	1 101	1 481
Årets resultat, Mkr	495	768
Direktavkastning, %	5,7	5,6

Fastighetsfakta	2007	2006
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	935 777	948 745
Vakanser, kvm	29 468	34 126
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	19 571	19 671

"Regionens driftöverskott för 2007 är i nivå med 2006 års siffror trots att fastighetsbeståndet har minskat till följd av ett par avyttringar. Under 2007 har investeringsnivån varit fortsatt hög samtidigt som arbetet med att utveckla nya byggrätter i Stockholm och Solna har intensifierats. Regionen har under året stärkt sitt NKI till 69 vilket är en ökning med tre enheter och på samma sätt har NMII ökat till 71 vilket även det är en uppgång med tre enheter jämfört med föregående år", säger regiondirektör Lennart Karlsson.

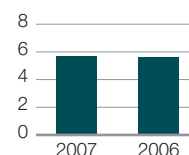


Regionens utfall jämfört med föregående år

Vakansgrad, %



Direktavkastning, %



Region Nord

Mkr	2007	2006
Hysesintäkter netto, Mkr	486	461
Driftöverskott, Mkr	308	275
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-136	98
Rörelseresultat, Mkr	169	372
Årets resultat, Mkr	54	205
Direktavkastning, %	7,3	6,8

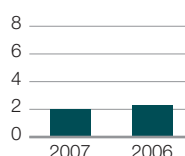
Fastighetsfakta	2007	2006
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	408 082	399 311
Vakanser, kvm	8 172	9 329
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	4 264	4 190

"De goda resultaten förväntas bibehållas genom medarbetarnas gedigna arbete med höjt NKI, fokuserad energioptimering och effektivare förvaltning. Med anledning av minskad investeringsvolym och förändrad efterfrågan på ett par orter påbörjas strukturförändringar inom regionen. Campus Hämösand avyttras under 2008 och konverteringar för nya hyresgäster sker i Luleå och Sundsvall 2008-2009", säger regiondirektör Matias Lindberg.

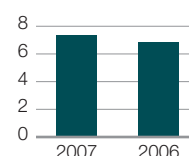


Regionens utfall jämfört med föregående år

Vakansgrad, %



Direktavkastning, %



Finansiering

Stabil finansiering trots turbulens och kreditoro

Året har till stora delar karakteriserats av turbulens på de finansiella marknaderna. Koncernens finansieringsbehov har dock kunnat täckas utan större prispåverkan.

Koncernens finansiering

Koncernen bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna mot en önskad låg finansieringskostnad. Koncernstyrelsen fastställer finanspolicyn i samband med det konstituerande styrelsemötet. I den anges den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker, samt vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa. Planen för hantering av finansiella risker för nästkommande år fastställs i december och i den återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten.

Finansieringsverksamhetens mål och strategier

- Att med en centraliserad finansförvaltning möjliggöra stordriftsfördelar och en effektiv hantering av exponering för finansiella risker inom koncernen.
- Att i kraft av koncernens starka 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.

Mandat för räntebindning

Den totala skuldportföljen delas upp i fyra separata portföljer som hanteras utifrån olika förutsättningar. För beräkning av ränterisken exponering inkluderar även räntederivat.

Riskberäknad portfölj

Den riskberäknade portföljen är den huvudsakliga delen av skuldportföljen och åsätts ett räntebindningsmandat som uttrycks som ett intervall för portföljens genomsnittliga räntebindningstid. Portföljen uppgick vid årsskiftet till 14 600 Mkr. Mandatet har varit 1–2,5 år under 2007.

Dedicerad portfölj

Koncernen har ett fåtal större hyreskontrakt som löper med ränteanknuten hyra utöver indexuppräknningen. Hyresjustering sker med hänsyn till statslåne- eller subventionsräntan, normalt vart femte år.

Risker och finansiell riskhantering

Finansiell risk	Definition av riskexponering	Risikbegränsning enligt policy
Ränterisk	Risken för 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 lånevolymen. 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.

För att undvika ett mekaniskt agerande ska dessa hyreskontrakt räntebindning täckas till lägst 50 procent. Vid årsskiftet uppgick denna portfölj till 1 905 Mkr.

Realränteportfölj

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

Kort portfölj

Skuldportföljens storlek varierar till följd av kvartalsvisa hyresinbetalningar och utbyte av säkerheter. Kort portfölj utgörs av de kortfristiga lån som upptas i avvaktan på hyresinbetalningarna samt lämnade säkerheter. Syftet är att undvika förändringar i riskberäknad portföljs räntebindning till följd av dessa variationer. Portföljen kan därför maximalt uppgå till nästkommande hyresinbetalning, inklusive moms samt lämnade säkerheter.

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 lånevolymen.

Finansieringsformer och rating

Koncernen 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. Koncernen har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating med stable outlook samt en kortfristig på A1+ / K1 från Standard & Poor's.

Finansieringsprogram och rating

	Rating Standard & Poor's	Ram 2007-12-31	Utnyttjat nom. 2007-12-31
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	1 621 Mkr
ECP (Euro Commercial Papers)	A1+	600 MUSD	60 MUSD
MTN (Medium Term Note)	AA	8 000 Mkr	4 595 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	1 500 MUSD	869 MUSD

Räntebärande nettolåneskuld inklusive derivatinstrument

Belopp i Mkr	2007-12-31	2006-12-31
Summa lån från finansieringsprogram	16 914	16 907
Finansiella derivatinstrument	856	1 155
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	29	29
Summa övriga finansiella skulder	885	1 184
SKULDER	17 799	18 091
Kortfristiga placeringar	798	815
Kassa och bank	46	564
Finansiella derivatinstrument	544	462
TILLGÅNGAR	1 388	1 841
NETTOLÅNESKULD (inklusive finansiella derivatinstrument)	16 411	16 250

I tabellen ovan ingår inte avsättning till pensioner och liknande förpliktelser med 220 Mkr (212).

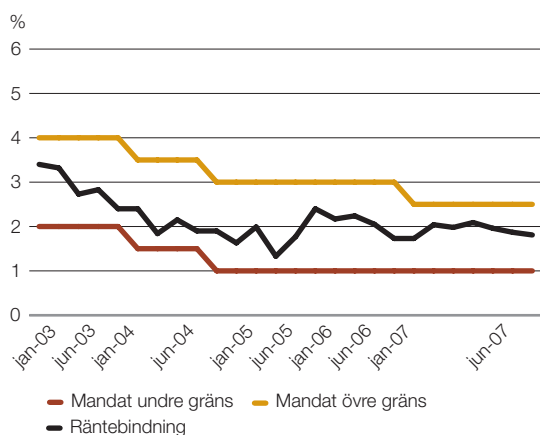
Skuldförvaltningen under 2007

Under året har problemen i den amerikanska bolånemarknaden successivt fördjupats. I takt med att amerikanska banker rapporterade växande orealiserade förluster och nedskrivningsbehov minskade förtroendet för det finansiella systemet. Detta bidrog till ökade riskpremier och därmed en kreditåttstramning som även koncernen märkte av.

Stigande priser för bland annat energi och livsmedel har bidragit till en högre inflationstakt. Mot slutet av året har flera ekonomer gjort nedrevideringar av tillväxtprognoserna. I USA har Federal Reserve sänkt räntan under hösten samtidigt som ECB avstått från att genomföra tidigare signalerade räntehöjningar. I Sverige har Riksbanken under året höjt reporäntan från 3 till 4 procent och signalerar i slutet av året att ytterligare någon höjning under första halvåret 2008 kan vara aktuell.

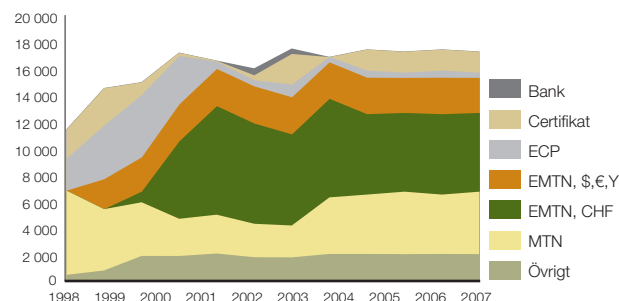
Hanteringen av koncernens räntebindning är central inom finansieringsverksamheten. Den vid varje tidpunkt valda räntebindningen baseras på koncernens bedömning av den framtida ränteutvecklingen. Bedömningarna utgår från analys av makrodata och ekonomisk statistik samt av de finansiella marknadernas utveckling.

Räntebindning och mandat, 2003 – 2007



Totalt har 1 760 Mkr emitterats under obligationsprogrammen, varav 1 120 Mkr i den schweiziska marknaden. Emissionerna har bidragit till en i stort sett bibehållen kapitalbindning. 63 procent av koncernens totala finansiering härrörde vid årets utgång från utlandet.

Finansieringskällor Mkr, 1998–2007



Förfallostruktur för räntebindning och nettolåneskuldens kapitalbindning per 2007-12-31

År	Räntebindning, Mkr	Kapitalbindning, Mkr
2008	12 834	4 697
2009	1 300	2 365
2010	1 500	3 095
2011	-1	759
2012 och senare	1 686	5 905
Totalt	17 319	16 821

Nyckeltal	2003	2004	2005	2006	2007
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr (*)	-	-	16 336	16 250	16 411
Räntebärande skulder	16 794	17 454	19 140	18 270	18 009
Räntetäckningsgrad, %	179	327	435	434	399
Räntebindning, december, år	2,4	1,6	2,4	1,9	1,6
Räntebindning, årsgenomsnitt, år	3,0	2,1	1,85	2,1	1,9
Kapitalbindning, december, år	3,2	2,3	4,0	3,7	3,6
Kapitalbindning, årsgenomsnitt, år	3,3	2,7	2,9	3,6	3,6

(*) Omräkning enligt IFRS ej gjord för 2004 och tidigare.

Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -610 Mkr (-419), varav värdeförändringar i räntederivat 116 Mkr (220). Den räntebärande nettolåneskulden uppgick i genomsnitt till 16 913 Mkr (16 773).

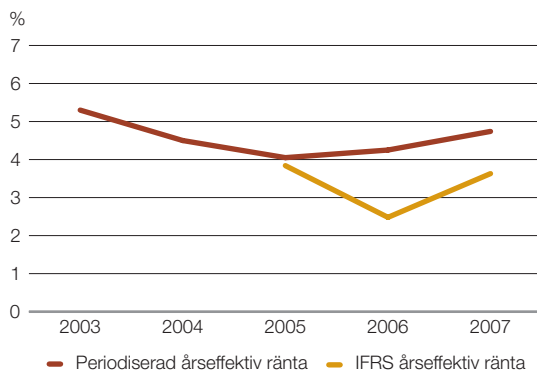
Finansieringskostnadens sammansättning

	2005	2006	2007
Finansieringskostnad för lån, %	2,62	2,81	3,80
Räntenetto ränteswappar, %	1,05	0,93	0,45
Periodiseringar och avgifter, %	0,03	0,02	0,01
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS, %	0,15	-1,28	-0,63
Total finansieringskostnad, %	3,85	2,48	3,63

Den högre räntan förklaras av stigande kortfristiga räntor under året till följd av Riksbankens höjningar av reporäntan samt av ökade kredit-spreadar på grund av kreditoron.



Jämförelser olika beräkningar av räntekostnaden, 2003–2007



Utsikter för 2008

Koncernen gör bedömningen att Riksbanken sannolikt kommer att göra endast små förändringar av reporäntan under 2008. Inflationen kommer inledningsvis att fortsätta stiga främst på grund av stigande livsmedels- och energipriser. De strama förhållandena på kreditmarknaderna kommer sannolikt att fortsätta. Federal Reserve fortsätter att sänka räntan vilket bidrar till en svagare dollar och därmed indirekt en starkare euro. Detta sammantaget med en lugnare inflationsutveckling senare under året och avtagande tillväxttakt leder sannolikt till att även ECB kommer att sänka räntan.

Portföljtillväxten för koncernen beräknas bli måttlig under 2008. Finansieringsbehovet består till största delen av förfallande lån på 4 500 Mkr, budgeterade nettoinvesteringar på 2 255 Mkr samt utdelningen. Dessa förväntas till viss del finansieras med det goda kassaflödet från fastighetsverksamheten.

Räntebärande skuld per årsskifte och dess genomsnittliga ränta

	Obligationer, fast ränta		Övriga långfristiga skulder, rörlig ränta		Certifikat		Totalt inom balansräkningen		Ränteswappar, fast ränta		Ränteswappar, korta		Totalt	
	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %
2007-12-31	2 298	3,43	12 620	4,59	1 996	4,33	16 914	4,41	2 586	5,53	-2 586	-4,67	16 914	4,54
2008-12-31	2 298	3,43	10 233				12 531		3 186	4,83			12 531	
2009-12-31	2 298	3,43	7 976				10 274		1 886	4,73			10 274	
2010-12-31	799	4,07	6 028				6 827		1 886	4,73			6 827	
2011-12-31	799	4,07	5 241				6 040		1 886	4,73			6 040	
2012-12-31	799	4,07	4 440				5 239		1 161	4,70			5 239	
2013-12-31	799	4,07	4 434				5 233		-100	4,48			5 233	
2014-12-31	799	4,07	2 897				3 696		-100	4,48			3 696	
2015-12-31	599	4,01	649				1 248		-100	4,48			1 248	

Byggprojektverksamhet

Nybyggnadsprojekt framför allt i Stockholm – Uppsala

Akademiska Hus har sedan starten 1993 byggt för i genomsnitt 2 miljarder per år och är därmed en av Sveriges största byggherrar. Hittills har byggverksamheten varit väl spridd över landet men under den närmste framtiden kommer fokus att ligga på Stockholm – Uppsala.

Målsättning

Med en så stor årlig projektvolym är det väsentligt för Akademiska Hus att projektprocessen 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 och att miljöerna ska kunna förstärka den kreativitet som hyresgästerna besitter. Det innebär god arkitektur med avseende på såväl hela campusområden som på enskilda byggnader. Planlösningar ska ge förutsättningar att arbeta effektivt och lokalerna ska vara grupperade på ett genomtänkt sätt med samband som känns naturliga men även skapar förutsättningar för möten över gränser. Akademiska Hus har i särskilt dokument formulerat förutsättningar för att säkra god arkitektur.

För att kunna erbjuda konkurrenskraftiga hyror måste investeringen tillsammans med årliga kostnader för drift och underhåll minimeras. Eftersom Akademiska Hus bygger för en långsiktig förvaltning läggs stor vikt vid att genomföra LCC (Life Cycle Cost)-bedömningar i projekten just för att erhålla en så bra avvägning mellan investering och drifts- och underhållskostnader som möjligt.

Fastighetsutveckling

Det ligger i såväl kundernas som i Akademiska Hus intresse att den utvecklingspotential som finns i fastigheterna och campusområdena tas tillvara på bästa sätt. Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med att utveckla planer för fastigheterna och campusområdena, 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 bidrar till att utveckla 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. Det är samtidigt en strategisk resurs att ha långsiktiga utbyggnadsmöjligheter på våra större campusområden.

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

Akademiska Hus har introducerat ett nytt datoriserat projektledningssystem, som kommer att göra det lättare att ta tillvara alla de projekterfarenheter som finns inom koncernen. Även de externa projektledare som koncernen anlitar kommer därmed att ingå i kunskapsmassan. Akademiska Hus arbetar aktivt med att öka tillgängligheten i hela fastighetsbeståndet så att i första hand alla publika lokaler fungerar bra för personer med olika typer av funktionshinder. Redan nu har koncernen kommit långt i detta arbete.

Tidiga skeden

Det är i de tidiga skedena, då idéer ska formuleras och projektförutsättningarna analyseras, som en hyresgäst har som störst nytta av en byggherre med gedigna kunskaper om hyresgästens verksamhet.

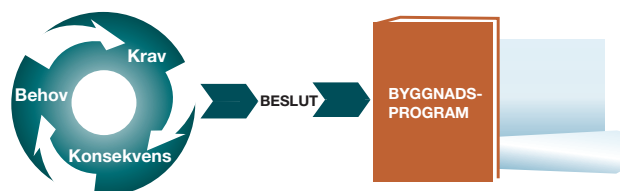
Akademiska Hus erbjuder kvalificerat stöd i dessa tidiga skeden, de viktigaste i ett projekts genomförande. Idéer om en förändring kartläggs och analyseras, lokalbehov identifieras, samband internt och externt kartläggs och lokaliseringalternativ prövas och kostnadsuppskattas, hela tiden i nära samverkan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

Byggprocessen

Upphandling sker alltid enligt Akademiska Hus riktlinjer och alltid i konkurrens. Baserat på bedömning av marknad och projektspecifika förhållanden bestäms för varje projekt bästa byggprocess.

Entreprenörernas erfarenheter och kunskaper om byggmetoder och materialval är angeläget att tillföra i ett projekt. Detta kan ske på olika sätt. Akademiska Hus prövar för närvarande metoder för samarbetslösningar med entreprenörer baserade på upphandling i konkurrens. Partnering är en sådan metod.

Akademiska Hus mår om att arbeta med små egna kontrollorganisationer och ställer krav på anlitate leverantörer att dessa själva måste försäkra sig om att levererad produkt har rätt kvalitet och är fri från fel. Leverantören måste kunna påvisa att arbete och kontroll utförs med sådan kunskap och systematik att risken för fel minimeras.

Akademiska Hus lägger således stor vikt vid systematiskt kvalitets- och miljöarbete och försäkras om att leverantören medverkar i det arbetet genom att i projekt genomföra interna projektrevisioner och andrapartsrevisioner.

Projektprocessen



Under sommaren 2008 invigs det nya vetenskapshuset i Karlstad, där en multimediastudio i form av ett svävande ägg är ett av de spännande arkitektoniska inslagen.

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

Byggprocessen avslutas med att byggnadens alla system samprovas, vilket kan vara nog så omfattande och tidskrävande. Denna tidsperiod måste planeras i detalj för att allt ska fungera och för att de eventuella brister som samprovningen blottar ska kunna åtgärdas i tid.

Projektverksamheten 2007

Koncernens totala projektportfölj uppgår till 10 506 Mkr (8 400). Här ingår förutom investeringar i fastigheter även projektanknutet underhåll. De olika investeringarna kategoriseras i pågående, beslutade/planerade och övriga.

- Pågående projekt är projekt som är igångsatta, 4 756 Mkr.
- Beslutade/planerade projekt är projekt som är beslutade eller där någon form av uppgörelse eller överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst, 947 Mkr.
- Övriga projekt är projekt under utredning, 4 802 Mkr.

Under 2007 har investeringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar uppgått till 2 182 Mkr (2 400). Projektportföljen för kommande år har en markant tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt.

Driftsatta projekt 2007 >50 Mkr

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kunder	Hyrestid år	Beräknat årligt driftöverskott, Mkr
Biovitrum	Solna	Nybyggnad	80	Biovitrum	20	6
IKSU tillbyggnad	Umeå	Nybyggnad	59	Stiftelsen Universitetshallen	10	6
SIDA, Tre vapen	Stockholm	Om- och tillbyggnad	289	Naturvårdsverket	6	
Kemi 3 och 4	Lund	Om- och tillbyggnad	75	Lunds universitet	10	
A-huset, del C	Linköping	Om- och tillbyggnad	74	Linköpings universitet	7	
C-huset etapp II	Luleå	Om- och tillbyggnad	73	Luleå tekniska universitet, Kårhusrestaurangen	10/5	
Tandvårdshögskolan labflygel	Malmö	Om- och tillbyggnad	71	Malmö högskola	10	
Naturvetarhuset	Umeå	Om- och tillbyggnad	70	Umeå universitet	7	
Berzelius Lab Nano	Lund	Om- och tillbyggnad	67	Lunds universitet	10	
Histologi	Göteborg	Om- och tillbyggnad	62	Göteborgs universitet	10	

Pågående projekt 2007-12-31 >50 Mkr

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kunder	Hyrestid år	Beräknat årligt driftöverskott, Mkr
Karolinska Institutet Science Park	Solna	Nybyggnad	587	Biovitrum	15	32
Pedagogikum	Uppsala	Nybyggnad	516	Uppsala universitet	20	
Hus 21	Karlstad	Nybyggnad	278	Karlstads universitet	20	22
Billbergska Huset	Örebro	Nybyggnad	190	Örebro universitet	10	13
Läkemedelscentrum	Göteborg	Nybyggnad	97	Göteborgs universitet	20	7
Undervisningshuset	Ultuna	Nybyggnad	64	Sveriges lantbruksuniversitet	20	6
Kemacentrum	Lund	Om- och tillbyggnad	356	Lunds universitet	10	
Teaterhögskolan	Stockholm	Om- och tillbyggnad	176	Teaterhögskolan	15	
Kåkenhus, hus 6 +7	Norrköping	Om- och tillbyggnad	158	Linköpings universitet	10	
EBC 3	Uppsala	Om- och tillbyggnad	92	Uppsala universitet	20	
Geo-Vetenskap	Stockholm	Om- och tillbyggnad	72	Stockholms universitet	10	
Kunskapsskolan	Uppsala	Om- och tillbyggnad	69	Kunskapsskolan	15	
Ekologihuset	Ultuna	Om- och tillbyggnad	61	Sveriges lantbruksuniversitet	10	
Kunskapsgymnasiet	Uppsala	Om- och tillbyggnad	60	Kunskapsskolan	10	
BMC Deletapp 31	Uppsala	Om- och tillbyggnad	58	Uppsala universitet	10	

Projektbeskrivningar

A-huset på Campus Valla

Kundernas lokalbehov varierar över tid. Verksamheten ändrar inriktning eller omfattning. Ny pedagogik och teknik gör sitt intåg. Ibland krävs nybyggnationer, men oftast byggs befintliga fastigheter om i mindre eller större utsträckning. Under 2007 färdigställdes en omfattande ombyggnad av A-huset på Campus Valla i Linköping, som nu står rustat att möta dagens krav såväl som framtida behov.

Linköpings universitet är största hyresgästen på Campus Valla. Här studerar och arbetar 19 000 personer. 4 200 av dem har sin hemvist i A-huset, som är den näst största byggnaden på campus. A-huset stod klart i början av 1970-talet. Sedan dess har verksamheten förändrats, och så även pedagogik och teknik. Då huset byggdes fanns inte samma behov av grupparbetsplatser som präglar dagens undervisning. Idag läggs stor vikt även vid de ytor som blir kreativa mötesplatser där människor kan grupperbeta och umgås även utanför lärosalar och arbetsrum. Behovet av laboratorier ser också annorlunda ut – de stora maskinerna som krävdes i undervisningen i början av 1970-talet har i många fall idag ersatts av datorer för data-simuleringar vilket har förändrat kraven på utformning och klimatanläggningar markant. Dessutom var universitetet i behov av mer yta för sin expanderande verksamhet.

Resultatet blev en omfattande ombyggnad som genomfördes i fyra etapper för att störa verksamheten så lite som möjligt. Vid varje etapp tömdes den aktuella delen av byggnaden helt och hållet invändigt och enbart byggnadens ytterväggar och bjälklag behölls. En ny våning byggdes till genom att nya bjälklag lades till på delar av en

befintlig våning med hög takhöjd. På så sätt tillfördes 6 300 nya kvm utan att någon tillbyggnad krävdes. Dessutom omfattande ombyggnaden nya installationer, då de nya behoven och ny teknik krävde och möjliggjorde en förbättrad innemiljö. Hela arbetet präglades av vikten av en fortsatt flexibilitet i huset, till exempel har de nya installationerna dragits så att de underlättar framtida ombyggnader, större såväl som mindre.

Idag är A-huset på Campus Valla en plats för modern undervisning och forskning, kreativa mötesplatser för studenter och personal och med möjligheter till flexibla lokallösningar för att möta de krav kunden kan ha i framtiden.

Fakta:

- Ombyggnaden av A-huset avslutades 2007 och kostade cirka 290 miljoner att genomföra.
- Byggnaden omfattar 36 000 kvm totalyta, varav 6 300 kvm tillkom vid ombyggnaden.
- I A-huset studerar och arbetar människor på Institutionen för ekonomisk och industriell utveckling.
- Förutom lärosalar, laboratorier och kontor finns även gemensamma platser för umgänge, mindre rum för grupparbeten samt flera studentkök i huset.
- Vid ombyggnaden anlades även en av Sveriges större solcellsanläggningar på husets tak. Där finns även solpaneler för varmvatten till ett tvätteri i huset.



Akademiska Hus – en partner i utvecklingen av Stockholm som vetenskapsregion

Som stor fastighetsägare med inriktning mot en för den ekonomiska utvecklingen viktig sektor blir Akademiska Hus ofta inbjuden som partner i långsiktiga samhällsbyggnadsprojekt och visionsarbeten. I Stockholmsregionen pågår just nu flera projekt där bolaget arbetar tillsammans med universiteten, berörda kommuner och andra aktörer för en långsiktig utveckling av områden av strategisk vikt för hela regionen.

I Stockholm finns ett sammanhängande område för högre utbildning och forskning som sträcker sig utmed Valhallavägen och vidare till Frescati. Inom området finns Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan (KTH) och ett 15-tal högskolor och forskningsinstitut. Strax sydväst om detta institutionsbälte finns Karolinska Institutets campus och Karolinska Universitetssjukhuset i Solna.

För närvarande pågår ett omfattande utvecklingsarbete inom detta område som bland annat syftar till att skapa möjligheter till utbyggnad för högre utbildning och forskning vilket kommer att förstärka de fysiska sambanden mellan de olika campusområdena. Området är samtidigt föremål för omfattande kompletterande bebyggelse för bostäder samt service- och verksamhetslokaler för de planerade överbyggnaderna av Norra station och Östra station. Betydande markområden kommer att frigöras i samband med landstingets planerade nybygge för Karolinska Universitetssjukhuset.

För Akademiska Hus är Albano ett viktigt utvecklingsområde. Albano är idag obebyggd före detta industrimark, strategiskt belägen mellan Stockholms universitets campusområde Frescati och KTH. Här finns även AlbaNova universitetscentrum, ett samarbete mellan de båda lärosätena. I Albano planeras en strukturerad stadsmässig bebyggelse med forskning, utbildning och studentbostäder för att binda ihop de båda universitetsområdena. Akademiska Hus, Stockholms universitet och KTH kommer under 2008 att arbeta vidare med förslag för områdets utformning, och sammanlagt kan det komma att röra sig om 70 000 till 90 000 kvadratmeter. Utbyggnaden av området kommer även att kräva omfattande infrastruktur- och servicesatsningar som bidrar till att skapa en levande och spännande ny stadsdel vid Roslagstull.

Tillsammans med Stockholms universitet har Akademiska Hus även tagit fram en utvecklingsplan för Frescatiområdet där Stockholms universitet finns beläget. Syftet med den planen är att ha beredskap för framtida projekt och förändringar inom området och ge förutsättningar för en bra dialog mellan olika aktörer och därmed en snabbare process när behoven konkretiseras. Ett av de mest omedelbara behov som utvecklingen av Frescati och Albano ska möjliggöra är den av universitetet beslutade överflyttningen av lärarutbildningen från Konradsberg.

Ett annat för Akademiska Hus viktigt utvecklingsområde är området kring nuvarande Norra station och utmed Solnavägen där Karolinska Institutets campus finns på västra sidan och en planerad nybyggnation för Karolinska Universitetssjukhuset har förlagts på den östra sidan av vägen. Planeringen för hela detta område sker samordnat mellan Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting och Akademiska Hus. Ett mål för den samordnade planeringen är att hela områdets ska uppfattas som en del av innerstaden bland annat genom att bebyggelsen till övervägande del ges innerstadskarakter med kvartersindelning och relativt höga hus. Ett annat mål med planeringen är att etablera området som ett i världen ledande innovationscentrum för "life science". För Akademiska Hus tar planeringen sikte på att tillskapa större utbyggnadsmöjligheter framförallt utmed Solnavägen där omvandlingen till ett innerstadsområde innebär att det ges utrymme för en betydligt hårdare exploatering än vad som hittills varit möjligt. Angeläget för Akademiska Hus är också att tillvarata sambandet och möjligheterna till utveckling av den kliniska tillämpade forskningen på sjukhussidan och den mer teoretiska grundforskningen som traditionellt legat på campussidan om Solnavägen. I mötet mellan den medicinska forskning som bedrivs inom industrin och motsvarande akademisk forskning har utbyggnaden för Karolinska Institutet Science Park en framskjuten roll.

Dessa utvecklingsprojekt är alla strategiskt viktiga i samhällsbyggnaden, förutsättningar för att Stockholm ska fortsätta utvecklas som kunskapsregion, och därmed bidra till Sveriges konkurrenskraft i den internationella utbildnings- och forskarvärlden.





Hållbar utveckling

58–65



Hållbarhet

Akademiska Hus ambitioner och visioner för ett hållbart samhälle

Akademiska Hus bedriver sen många år ett fokuserat och ambitiöst hållbarhetsarbete inom bland annat miljö, arbetsmiljö och personalfrågor. Bolaget är sedan 2004 anslutet till regeringsinitiativet Globalt Ansvar som bygger på riktlinjer för ett hållbart ansvarstagande i FN: s Global Compact.

Därför finns Akademiska Hus

Akademiska Hus har i uppdrag av ägaren staten att erbjuda landets universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. I bolagets vision ingår att vara ledande på detta genom att skapa uppmärksammade kreativa miljöer för våra kunder, och därigenom bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation. Förutom uppdraget har bolaget ett ansvar att som förvaltare tillvarata de stora ekonomiska och kulturella värden som finns i fastigheterna. Ägaren har också krav på avkastning, soliditet och utdelning.

Bildandet av Akademiska Hus 1992/93 var en del av ett reformpaket som både innehöll en förändring av anslagen till universitet och högskolor samt formerna för den statliga fastighetsförvaltningen. En stor del av den statliga fastighetsförvaltningen bolagiserades och skulle bedrivas på marknadsmässiga villkor. Varje enskild myndighet blev ansvarig för sin egen lokalförsörjning. Lärosätena blev därmed fria att gå ut på marknaden och i öppen konkurrens välja och förhandla om de lokaler man ville sitta i. Det övergripande målet med reformen var att uppnå en effektivare lokalförsörjning och en effektivare fastighets- och förmögenhetsförvaltning. Detta skulle även ge en mer rättvisande bild i statsbudgeten av mark- och lokalkostnader.

Miljöansvar

Akademiska Hus miljöarbete baseras ursprungligen på Det Naturliga Stegets fyra systemvillkor för hållbarhet. Miljöpolicyen, som formulerades i samband med certifieringen enligt ISO 14001, återfinns nu i bolagets viktigaste styrdokumentet AkaVision och beskriver hur verksamheten ska arbeta för att bidra till ett hållbart samhälle. Miljöarbetet innebär att fastigheter projekteras, byggs och förvaltas med största möjliga hänsyn till miljön. Ett antal betydande miljöaspekter som har särskilt stor påverkan på verksamheten är energi- och materialhushållning, utfasning av farliga ämnen samt säkerställande av god inommiljö. Miljömålen, och hur bolaget lever upp till dem, redovisas på sidorna 60–62.

Framgångsrikt friskvårds- och arbetsmiljöarbete

Under 2007 arbetsmiljöcertifierades Akademiska Hus i enlighet med AFS 2001:1. Arbetet med att göra en redan god arbetsmiljö ännu bättre pågår ständigt. För att stärka medarbetarnas hälsa pågår även ett omfattande friskvårdsarbete och sjukfrånvaron i bolaget är mycket låg. I avsnittet Medarbetare på sidorna 63–65 redovisas detta närmare.

Fortsatt hållbarhetsredovisning

Bolagets mål är att redovisa enligt den internationella standarden GRI, The Global Reporting Initiative, från och med räkenskapsåret 2008. Uppgifter kommer att publiceras löpande under året på hemsidan, www.akademiskahus.se.



Miljö

Vi värnar om en god och uthållig miljö

Akademiska Hus miljöpolicy innefattar ett antal nyckelord. Med konkreta exempel från verksamheten under 2007 visas här på sambandet mellan dessa nyckelord i AkaVision och det vardagliga arbetet. AkaVision har under året reviderats bland annat med följande tillägg: "Vi värnar om en god och uthållig miljö". Detta för att betona Akademiska Hus ambition att aktivt medverka till en hållbar utveckling.

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

Under 2007 genomförde certifieringsorganet Statens Tekniska Forskningsinstitut (SP) i Borås en omcertifieringsrevision av Akademiska Hus. Revisionen resulterade i att certifikatet enligt SS-EN ISO 14001:2004 förnyades för perioden 2008-2010.

Revisionsledarens bedömning är att "Akademiska Hus har ett väl fungerande miljöarbete vilket leder till ständiga förbättringar." Intrycket "utifrån genomförda stickprov är att företaget har mycket kompetent och motiverad personal. Ledningssystemet är i de flesta fall en naturlig del i arbetet."

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

Akademiska Hus har ställt sig bakom Kretsloppsrådets förslag till branschgemensam standard, "Riktlinjer för kretsloppsanpassad avfallshantering vid byggproduktion och rivning". Dels genom medverkan med ett pilotprojekt ECDC i Stockholm, dels genom en implementering vid den årliga projektledarträffen.

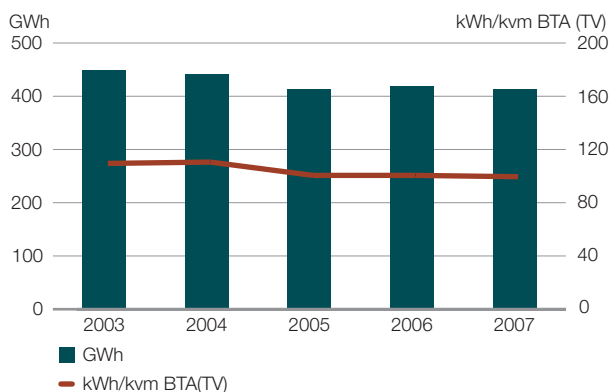
Akademiska Hus har också under hösten tagit fram ett webbaserat verktyg för rapportering och uppföljning av avfallsmängder vid rivning, ny- och ombyggnader.

Vid omcertifieringen granskade certifieringsorganet hur miljöarbetet förbättrats under perioden 2004-2007. Bedömningen var att "företagets prestanda för yttre miljö och succesiva förbättringsarbete under senaste tre-årsperioden är följande: Akademiska Hus har under ett antal år minskat sin totala energiförbrukning [...] Målet för materialhushållning, uttryckt som minskade massor till deponi har med stor säkerhet uppfyllts [...] Även målen för utfasning av farliga ämnen och att kunden ska vara nöjd med inommiljö har uppfyllts."

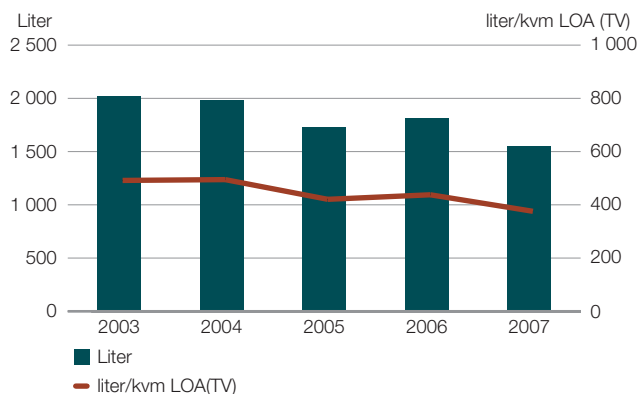
Akademiska Hus bygger och förvaltar fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.

Koncernen har medverkat i en sammanslagning av MilaB och Byggt Miljö (två fastighetsägda system för miljöbedömning av byggmaterial och byggprodukter). I juni gjordes ett namnbyte till Byggvarubedömningen. Bakom föreningen står nu 17 av landets största fastighetsägare samt ett entreprenadbolag och två konsultbolag. Under året har två nya medlemmar tillkommit, Stockholms lokaltrafik, SL och Västmanlands läns landsting. Dessutom anger Stockholms stad i sitt miljöprogram Byggvarubedömningen som verktyg för miljöbedömning av byggvaror.

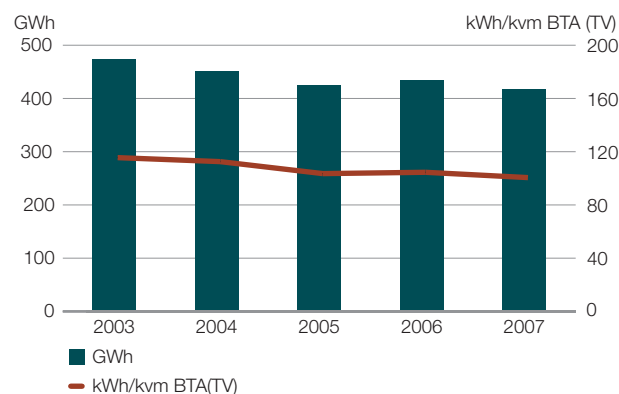
Elanvändning



Vattenanvändning



Värmeanvändning



Systemet kommer till användning såväl vid byggnation som förvaltning för att i ett hållbarhetsperspektiv möjliggöra val av material och produkter med bästa möjliga miljöprestanda.

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

Akademiska Hus genomför olika aktiviteter tillsammans med kunder för att skapa samsyn kring viktiga miljöfrågor. Miljögrupper och olika former av nätverk finns oftast på lokal nivå. Exempel på detta är Akademiska Hus miljösamarbete "Hållbart Campus" med Chalmers och Chalmersfastigheter AB (CFAB). Samarbetet har hittills resulterat i ett gemensamt energimål. En annan aktivitet som genomförts är en gemensam koldioxidinventering innefattande bland annat CO₂-utsläpp från energi och transporter. Genom miljösamarbetet mellan Chalmers, CFAB och Akademiska Hus har det under flera år genomförts miljöseminarier, med olika teman. Temat för 2007 var belysning och genomfördes i tre omgångar på Chalmers och Göteborgs universitet.

Akademiska Hus tar ansvar för att konsulter och entreprenörer arbetar aktivt och medvetet med våra betydande miljöaspekter genom ett förfarande med prekvalificering avseende bland annat kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöfrågor (KMA).

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

Under 2007 har ytterligare energilager för värme och kyla tagits i bruk, denna gång i Karlstad. Marklagret består av 35 borrhål som ger en besparing på cirka 1 000 MWh motsvarande 40 ton mindre utsläpp av CO₂ ekvivalenter.

Den totala mängden CO₂ som energiomsättning inom Akademiska Hus byggnader, inkluderande verksamhetsenergi, ger upphov till år 2007 (baserat på 2006 år resultat minskat med 2 procent) är: värme (426 GWh) = cirka 34 100 ton samt el (410 GWh) = cirka 16 400 ton.

Under 2006 genomfördes provborringar för att utvärdera möjligheterna till ett akviferlager för produktion av kyla och värme vid Akademiska Hus fastigheter i Kristianstad. Arbetet under 2007 fortskrider bland annat med en juridisk process för att få vattendom som förhoppningsvis kan föreligga under våren 2008. Förhandlingar har också skett med det kommunala energibolaget.

För varje fastighet eftersträvar Akademiska Hus den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunder som Akademiska Hus.

Även under 2007 har ett stort antal energikartläggningar gjorts i fastighetsbeståndet. De har lett till en mängd olika åtgärder som till exempel förbättrat klimatskal, tilläggsisolering, fönsterbyte, ombyggnad av ventilationsaggregat, värmeåtervinning, energibesparingar i dragskåp, ny styr- och reglerutrustning, justering av styrtider, utbyte av belysningsarmaturer, närvarostyrning av såväl belysning som ventilation av grupprum, lärosalar och konferensutrymmen, frekvensstyrning av ventilationsaggregat etc.

Koncernen medverkar aktivt i Boverkets arbete bland annat vid framtagande av förslag om energideklarationer. Akademiska Hus har handlat upp extern energikonsult för att under 2008 energideklarerat koncernens cirka 1 000 byggnader.

Akademiska Hus ska genom egen hög kompetens ligga i frontlinjen med utveckling och användning av modern och effektiv teknik med god miljöprofil som stöder byggnation och förvaltning och därmed ytterst våra kunders verksamhet.

Flera av regionbolagen har under året visat Al Gores film "En obekvämt sanning" internt för att höja medarbetarnas insikt och medvetenhet kring ett uthålligt samhälle. Stockholm och Göteborg har genomfört miljöutbildning för personalen.

Flera regionbolag har under året installerat solceller. Totalt har 1 600 kvm installerats till en total kostnad kring 13 Mkr. Statliga bidrag har samtidigt utgått med 70 procent av investeringen. Energiutfall har beräknats till 160 000 kWh el per år. Lönsamheten är ännu långt ifrån god och installationerna görs av teknikstödsskäl, "good will" och för att "känna på" tekniken.

Vi värnar om en god och uthållig ekologisk miljö.

Akademiska Hus medverkar aktivt i branschens utveckling av ett hållbart samhälle bland annat genom medverkan i Bygga-bo-dialogen, Kretsloppsrådet, Byggherrarnas miljö-, teknik- och kvalitetsgrupp och Sveriges Arkitekters Miljö- och Teknikutskott.

Region	El kWh/kvm LOA(TV)			El kWh/kvm BTA(TV)			Värme kWh/kvm LOA(TV)			Värme kWh/kvm BTA(TV)			Vatten liter/kvm LOA(TV)		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Syd	125	130	124	98	102	97	124	117	114	97	92	89	339	337	267
Väst	123	125	126	94	96	97	108	111	108	80	85	83	356	434	383
Öst	128	126	121	103	102	96	106	102	105	85	83	83	457	423	352
Uppsala	161	156	161	122	118	122	191	194	180	144	147	136	504	496	432
Stockholm	115	121	120	90	93	91	131	138	137	103	106	104	436	463	379
Norr	121	118	116	98	95	94	117	114	111	94	92	90	402	406	415
Totalt	128	129	128	100	100	99	132	134	130	103	104	100	418	435	373

Avstämning övergripande miljömål och aktiviteter för Akademiska Hus år 2007

Miljöaspekter och vision (ur AkaVision)

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 2007	Genomförda aktiviteter	Uppnådda mål
Mängden köpt energi, angivet i kWh/kvm, ska minskas med 30% till år 2025 jämfört med år 2000 (Bygga-bo-dialogen).	<ul style="list-style-type: none"> Mängden köpt energi, angivet i kWh/kvm, ska för år 2007 vara lägre än 2006 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 utvecklingsprojekt avseende energihushållning. 	<ul style="list-style-type: none"> Beroende på svårigheter att få fram uppgifter från leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla har koncernen tagit fram en schablon för beräkning av ekvivalenta utsläpp av växthusgaser (CO₂) för el, fjärrvärme och fjärrkyla. Denna kommer från och med 2007 att användas vid redovisning av CO₂ utsläpp. Koncernen medverkar aktivt i Boverkets arbete bland annat vid framtagande av förslag om energideklarationer. Region Stockholm har sedan något år tillbaka aktivt medverkat i samarbetet "Svalan" där flera företag i Stockholm samverkar för att utgöra en press på energileverantörers prissättning men samtidigt se vilka andra energiförsörjningsalternativ som finns att tillgå. Region väst har under året inlett ett fördjupat samarbete med CFAB med syfte att finna energieffektiva åtgärder inom Chalmers. Flera regionbolag har under året installerat solceller. Totalt har 1 600 kvm installerats till en total kostnad kring 13 Mkr. Statliga bidrag har samtidigt utgått med 70% av investeringen. Energiutfall har beräknats till 160 000 kWh el per år. Lönsamheten är ännu långt ifrån god och installationerna görs av teknikstödskäl, "goodwill" och för att "känna på" tekniken. 	<p>Koncernen redovisar en lägre energiförbrukning 2007 jämfört med föregående år.</p> <ul style="list-style-type: none"> Andelen hyreskontrakt där elen separatredovisas (faktureras) är för: Region syd 38%, Region väst 42%, Region öst 98%, Region Uppsala 72%, Region Stockholm 63%, Region norr 24% (Luleå 6% Um/Su/Hä 44%) Baserat på 2006 års resultat minskat med 2% är: värme (426 GWh) = c:a 34 100 ton, el (410 GWh) = c:a 16 400 ton. Kyla är inte uppmätt då volymerna för fjärrkyla är relativt låga.

MATERIALHUSHÅLLNING

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

Långsiktigt	År 2007	Genomförda aktiviteter	Uppnådda mål
Genom bättre kontroll på vårt materialflöde minskar mängden byggavfall som går till deponi till högst 10% år 2025.	<ul style="list-style-type: none"> Implementera Kretsloppsrådets nya anvisningar för avfallshantering i ombyggnad och rivning. Utreda om industriellt byggande innebär minskat materialflöde. Aktiv medverkan i branschens utveckling avseende materialhushållning. I ett projekt i koncernen prova Kretsloppsrådets nya förslag till anvisningar för avfallshantering i rivning och ombyggnationer. 	<ul style="list-style-type: none"> Genomfört vid projektledardagarna under hösten 2007 Frågan har diskuterats och ett antal studiebesök har gjorts under 2007 Koncernen har medverkat i såväl styrgrupp som referensgrupp till Kretsloppsrådets arbetsgrupp för "Riktlinjer för kretsloppsanpassad avfallshantering vid byggproduktion och rivning" Har genomförts och avrapporterats i projektet ECDC i region Stockholm. 	<ul style="list-style-type: none"> Mängden deponi i projekt redovisas i kg totalt samt som procentandel av samtliga fraktioner. Någon summering sker inte på enhets-, region- eller koncernnivå.

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 2007	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 ett fungerande system för: a/ utfasning av oönskade kemiska varor i förvaltningen b/ bedömning av miljöpåverkan vid val mellan olika material och produkter. Antalet produkter i koncernen med kemiskt innehåll på "svarta listan/undvikslistan" ska reduceras jämfört med 2006 Mer än 75% av antalet investeringsprojekt ska använda MilaB för utvärdering av farliga ämnen i material och varor. Aktiv medverkan i branschens utveckling avseende utfasning av farliga ämnen. 	<ul style="list-style-type: none"> Kemiska varor som ska fasas ut är "gråmarkerade" i regionernas kemikalielistor. Successiv utfasning sker av gråmarkerade produkter. Krav på att systemet används vid investerings- och ombyggnadsprojekt ställs i projektens miljöprogram i samtliga regionbolag utom ett. Koncernen har engagerat sig i en sammanslagning av de två på marknaden fungerande fastighetsägda bedömningsystemen Byggarbedömningen och Byggt Miljö. 	<ul style="list-style-type: none"> Systemet utgörs av miljöbedömningsystemet Byggarbedömningen. Preliminär sammanställning i Stockholm visar att det totala antalet kemiska produkter har ökat något. Sammanställning i Stockholm visar på att antalet anläggningar med HCFC har minskat under 2004–2007 från 15 st till 9 st. Antalet kg har minskat från 439 kg till 32 kg Vid föreningsstämman i juni godkändes den nya organisationen och ett namnbyte gjordes till Byggarbedömningen. Bakom föreningen står nu 17 av landets största fastighetsägare samt ett entreprenadbolag och två konsultbolag.

INNEMILJÖ

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

Långsiktigt	År 2007	Genomförda aktiviteter	Uppnådda mål
<ul style="list-style-type: none"> Inga konstaterade hälso-problem finns registrerade samt att hyresgäst ska vara nöjd med inomhusklimatet Riksdagens delmål 8 avseende God bebyggd miljö: År 2020 ska byggnader och deras egenskaper inte påverka hälsan negativt. Därför ska det säkerställas att radonhalten i alla skolor och förskolor år 2010 är lägre än 200 Bq/m³ luft. 	<ul style="list-style-type: none"> Förbättra utfallet "nöjda hyresgäster" i NKI-enkät med 1 enhet på frågorna Lokalerna är trivsamma Lokalerna har bra inomhusklimat Lokalerna är ändamålsenliga Radon • Fukt • Ett projekt i varje regionbolag ska revideras med avseende på fukthantering. Aktiv medverkan i branschens utveckling avseende en god inommiljö. 	<ul style="list-style-type: none"> Koncernen har tagit fram ett direktiv för hantering av radon, Rapport Radonhantering inom Akademiska Hus. Väst och öst har mått förekomst av radon. I norr pågår radonmätning. Koncernkontoret har införskaffat ett mätinstrument för såväl momentan som kontinuerlig mätning. Instrumentet är tänkt att användas vid indikativ mätning som vägledning huruvida normerad mätning ska genomföras. Väst och norr har genomfört sådan revision. Region Stockholm har ej utfört. Övriga regioner redovisar ej detta. Medverkan i ByggaBo Dialogen, Kretsloppsrådet och Byggherrarnas MTK-grupp. 	<p>NKI visar följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lokalerna är trivsamma (har sjunkit från 76 år 2006 till 75 år 2007) Lokalerna har bra inomhusklimat (har ökat från 54 år 2006 till 58 år 2007). Lokalerna är ändamålsenliga (har ökat från 74 år 2006 till 75 år 2007). På frågan omsorg om miljön är resultatet enligt följande: 76 (2005); 77 (2006); 75 (2007). Enstaka lokaler i Norrköping och Örebro uppvisar förhöjda radonhalter, i Linköping vid flera mätpunkter. Region Stockholm har få lokaler med radonförekomst relaterad till byggnadsmaterial. Markradon kan förekomma, kartläggning pågår. Uppsala har på grund av Uppsalaåsen hög risk för markradon.

Medarbetare

Satsning på medarbetarutveckling för att möta kundernas krav

För Akademiska Hus medarbetare kännetecknades 2007 av en fortsatt satsning på utveckling och friskvård. Den hårdnande konkurrensen om kvalificerad arbetskraft både inspirerar och kräver att Akademiska Hus fortsätter utvecklas till en ännu mer attraktiv arbetsgivare.

Med AkaVision har medarbetarna i Akademiska Hus skapat en gemensam värdegrund med utgångspunkt i affärsidén. AkaVision innehåller de fem nyckelorden kreativitet, attraktivitet, långsiktighet, lönsamhet och effektivitet.

Ny etikpolicy 2007

Akademiska Hus ska ses som ett företag med hög integritet och moral som driver och utvecklar sund och framgångsrik verksamhet. För att uppnå det måste alla anställda veta om och efterleva företagets etiska och moraliska åtaganden, det vill säga uppfattningar om vad som är rätt och fel.

Under 2007 har vi tagit fram och implementerat en ny etikpolicy för att stödja alla anställda och tydliggöra företagets ställningstaganden och de förväntningar som finns på personalen gällande kontakter med omvärlden och agerande i företagets namn. Policyn rör allmänna principer om efterlevnad av Akademiska Hus affärsidé och moraliska och etiska värden. Det finns även utförlig information om konkurrens, mutor, bestickning, representation och relationer till omvärld och anställda emellan.

Effektivt arbete genom processorientering

Koncernen bedriver ett omfattande processarbete och samordnings- och utvecklingsarbetet följer ledningssystemet och processkartan. Vår plattform för intern information och kommunikation, intranätet Aka Campus, är uppbyggd efter processkartan.

Koncernen har identifierat 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 kon-

cerngemensamma 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

Konkurrensen om kvalificerade medarbetare i fastighetsbranschen hårdnar alltmer och det har blivit ännu viktigare än tidigare vid rekryteringstillfället att förmedla företagets positiva inställning och möjlighet till individuell utbildning och utveckling.

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

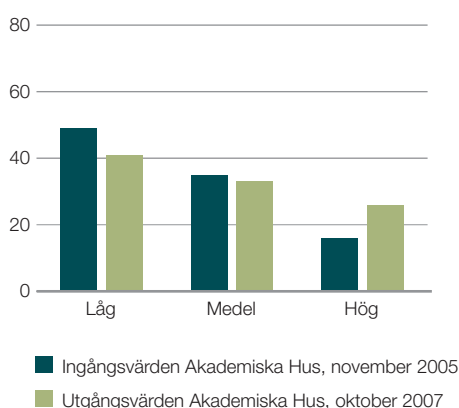
Utbildnings- och utvecklingstakten i koncernen är fortsatt hög. Eftersom merparten av Akademiska Hus kunder är verksamma inom just högre utbildning och forskning är det viktigt att medarbetarna från början har en god utbildningsnivå och att de under sin anställning kontinuerligt vidareutbildar sig för att följa kundernas förnyade krav och förutsättningar. Utvecklingssamtal är en viktig grund för kompetensutveckling och målet är att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmsta chef. Under 2007 uppgav 81 procent att de haft utvecklingssamtal med chef under det senaste året.

Utbildningskostnaden per anställd 2007 var i genomsnitt 20 000 kronor (18 000), vilket omfattar extern och intern utbildning. På grundval av affärsplaner och de individuella mål som diskuteras fram i utvecklingssamtalen, får varje medarbetare en personlig utvecklingsplan. Utbildningen omfattar både fördjupning inom respektive fackkompetenser, men även generella utbildningar inom till exempel kundrelationer och personlig utveckling.

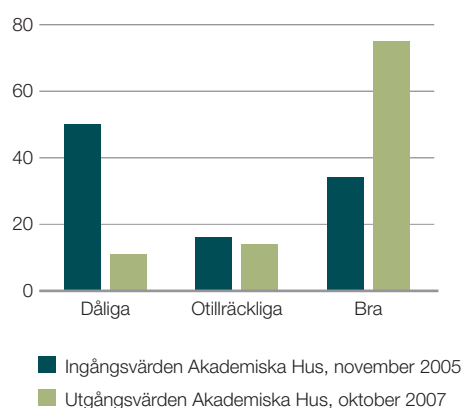
En gång per år hålls en gemensam utbildningsdag för alla medarbetare i koncernen då stor vikt läggs vid ökad kunskap om och förståelse för de delar av koncernen där man inte själv är verksam. Till utbildningsdagen inbjuds även kunder och andra externa som

Resultat från Spiritprogrammet

Kondition, %



Kostnader, %



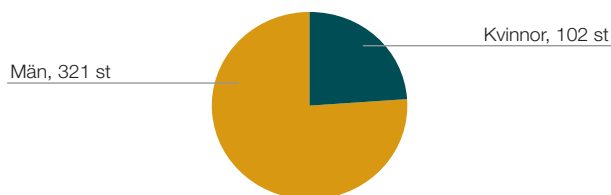


föreläsare. Två gånger per år träffas dessutom alla ledningsgruppsmedlemmar från samtliga bolag, cirka 50 medarbetare, för utvecklingsaktiviteter och erfarenhetsutbyte. Utveckling av koncernens processer sker i cirka 15 nätverk med representanter från berörda enheter. Nätverken, som utgör en bra bas för både individuell och organisatorisk utveckling, träffas normalt 3–6 gånger per år.

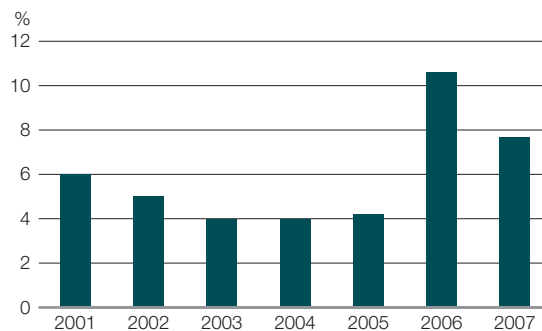
Ännu nöjdare medarbetare

Hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation och med Akademiska Hus som arbetsgivare mäts årligen i en enkät. 2007 års enkät visade att Akademiska Hus medarbetare har blivit påtagligt mer nöjda med sin arbetssituation jämfört med ifjol. Nöjd Medarbetarindex (NMI) uppgår i år till 69 vilket är en förbättring med tre enheter.

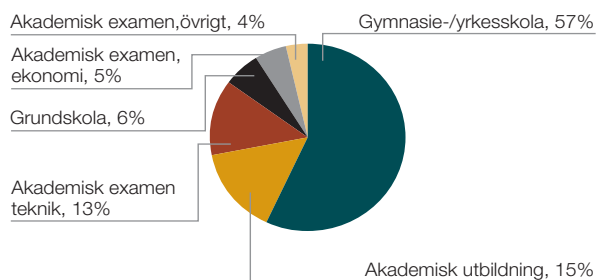
Fördelning, antal kvinnor och män



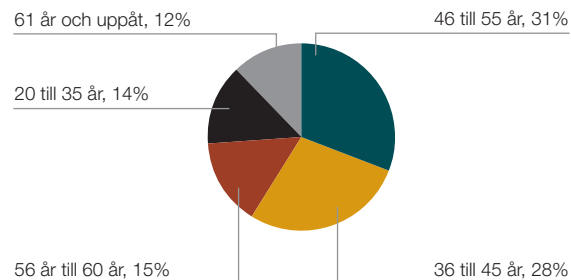
Personalomsättning, koncernen



Utbildningsnivå



Åldersfördelning



Svarsfrekvensen var ånyo mycket hög, 94 procent (94) av medarbetarna deltog. Resultatet redovisas, 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. De viktigaste faktorerna bakom NMI är arbetsgivare, arbetsuppgifter, kompetens och utveckling samt information.

Hela 63 procent av medarbetarna inom koncernen tycker att det har blivit bättre att arbeta hos Akademiska Hus under det senaste året medan 26 procent tycker att det är lika som förra året.

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

Arbetsmiljöcertifiering

Koncernens arbetsmiljöarbete är certifierat i enlighet med AFS 2001:1 "Systematiskt arbetsmiljöarbete" sedan april 2007.

Att vara certifierad innebär bland annat att vi åtagit oss att ständigt förbättra en redan bra arbetsmiljö. I koncernen är 50 medarbetare (12,6 procent) engagerade i de formella arbetsmiljökommittéer som finns i de olika bolagen.

Certifieringen innebär också att vi årligen undersöker vilka risker som finns i den egna verksamheten och vilka risker som hyresgästerna har och som har betydelse för vår personals säkerhet och hälsa. Utifrån de identifierade riskerna kartläggs och utvecklas även vår personals kompetens, nuvarande arbetsmetodik och övriga hjälpmedel för att kunna hantera dessa risker på säkert sätt.

En annan viktig del i det certifierade arbetsmiljöarbetet är att informera såväl den egna personalen som inhyrda leverantörer och entreprenörer om de risker som specificerat arbete kan medföra. Denna typ av information utgörs oftast av lokala säkerhetsbestämmelser utformade av Akademiska Hus och/eller hyresgästen.

Ett av de viktigare momenten i det certifierade arbetsmiljöarbetet är att följa upp och återföra resultatet till bolagets högsta ledning som beslutar om systemet fungerar och vilka åtgärder som behövs för att förbättra systemet.

På en fråga i medarbetarundersökningen om Akademiska Hus hanterar arbetsmiljöfrågor på ett bra sätt instämmer 85 procent av medarbetarna. Även övriga arbetsmiljöfrågor 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.

Friskvårdssatsning

Akademiska Hus har i samarbete med Spiritgruppen erbjudit alla anställda att delta i ett tre-årigt hälsoutvecklingsprogram för att öka medvetenheten om hälsa och minska ohälsan. Mottagandet hos de anställda har varit positivt och många har förbättrat både kostvanor och kondition. Totalt har nu 75 procent bra kostvanor jämfört med 34 procent när programmet startade för två år sedan.

Sjukfrånvaron uppgick till 3,3 procent varav långtidssjukfrånvaron, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde 2,1 procentenheter. Detta är en kraftig förbättring jämfört med föregående år då totala sjukfrånvaron var 4,0 procent och 2005 då totala sjukfrånvaron var 5,4 procent.

För att förebygga och minska kostnaderna för sjukfrånvaron har Akademiska Hus tillsammans med Alecta arbetat fram en koncerngemensam rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering. Rutinen 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 minskat betydligt och ligger för 2007 på 7,7 procent (10,6).

Mot bättre balans i könsfördelningen

Akademiska Hus hade vid årets slut 423 tillsvidareanställda (antal personer), 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 8 kvinnliga förvaltare och 5 kvinnliga projektledare i traditionellt manliga befattningar.

Mångfaldsarbete

Akademiska Hus har cirka 10 procent (cirka 40 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

	2005	2006	2007
Jag ställer upp på bolagets mål	85	86	86
Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter	78	78	80
Vårt bolag satsar på utbildning av medarbetarna för att utveckla företagets samlade kompetens	73	74	75
Vårt bolag ger mig möjlighet att utveckla min kompetens	75	77	77
Jag är totalt sett mycket nöjd med min närmaste chef	79	79	78
Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbete	82	84	84
Jag trivs på jobbet	86	87	87

Fördelning av antal anställda i befattning och kön

	Kvinnor	Män
Drifttekniker	4	160
Förvaltare	8	23
Fastighetschefer	1	12
Projektledare	5	23
Ekonomipersonal	38	5
Ledning	4	10
Övriga tjänster	42	88



Styrning

66–72



Koncernens bolagsstyrningsrapport

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 mars 2008, beskriver strukturen och processerna för koncernens styrning, ledning och kontroll. Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning (Bolagskoden) och uttalanden från "Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning" samt tillämpar de riktlinjer som regeringen anger i sin ägarpolitik (www.naring.regeringen.se). Akademiska Hus följer de regler Bolagskoden ställer upp för informationsgivning avseende bland annat bolagsstyrningsfrågor på bolagets hemsida samt tid och ort för årsstämma.

I bolagets bolagsordning finns angivet att bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och bedriva byggnadsverksamhet och byggadministration samt idka härmed förenlig verksamhet, även som att äga och förvalta lös egendom.

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).

Kodregel 2.1-2.3 Tillsättning av styrelse och revisorer

Akademiska Hus tillämpar inte reglerna i Bolagskoden som rör tillsättande av styrelse och revisorer.

Kodregel 3.2.5 Redovisning av styrelseledamöters oberoende

Akademiska Hus tillämpar inte reglerna i Bolagskoden som rör redovisning av styrelseledamöters oberoende.

Ägarstyrning

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.

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 ägande¹⁾. Enligt riktlinjen ska statliga bolag vara lika genomlysta som noterade privata bolag. De ska vara ett föredöme vad gäller hållbarhet, friskare arbetsplatser, jämställdhet och mångfald på arbetsplatser. Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med samtliga nämnda frågor och har styrande dokument som beskriver hur arbetet med etik, hållbarhet, jämställdhet och mångfald går till.

Nominering av styrelseledamöter och revisorer

Regeringens mål är att styrelserna ska ha hög kompetens som är väl anpassad till respektive företags verksamhet, situation och framtida utmaningar. Varje nominering av styrelseledamot ska utgå från kompetensbehovet i respektive företags styrelse. Styrelsens sammansättning ska vara sådan att styrelsen alltid besitter sådan branschkunskap eller annat kunnande som är relevant för bolaget. Sammansättningen ska också ske så att en balans uppnås avseende bakgrund, ålder och kön. 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.

Årsstämma

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. Stämman beslutar om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och i förekommande fall, ändringar i bolagsordningen.

Styrelsen

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 2007 bestått av åtta bolagsstämموvalda ledamöter samt två ledamöter som representerar de anställda i bolaget. Två av de bolagsstämموvalda ledamöterna, Eva-Britt Gustafsson och Ingemar Ziegler, invaldes medan övriga omvaldes. Claes Ljungh lämnade styrelsen. Av de åtta 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.

¹⁾ Se <http://www.naring.regeringen.se/content/1/c6/09/41/19/ea93479e.pdf>

Under 2007 sammanträdde styrelsen enligt följande:

Januari	Bokslutsrapport
Mars	Årsredovisning och investeringar
April (två möten)	Kvartalsrapport, investeringar, arbetsordning för styrelsen, ansvars- och befogenhetsfördelning, val av medlemmar till finans-, ersättnings- och revisionskommitté.
Juni	Investeringar, strategifrågor
Augusti	Delårsrapport
September	Investering
Oktober	Delårsrapport, investeringar, etikpolicy
December	Affärsplan och budget 2008 inklusive övergripande arbetsmiljö- och miljömål, finanspolicy och finansplan samt jämställdhets- och mångfaldsplan, investeringar, styrelseutvärdering.

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

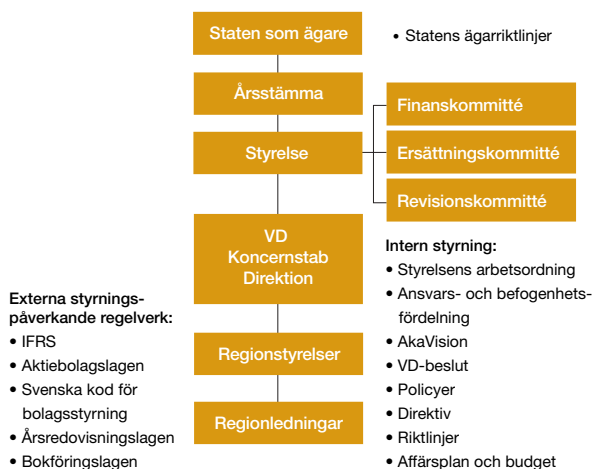
Styrelseledamöternas närvaro på mötena redovisas nedan.

Närvaro för styrelseledamöterna i koncernstyrelsen

Antal möten under 2007: 10 stycken

Styrelseledamöter	Närvarat på antal möten	Antal möten som ledamot inte närvarat på
Eva-Britt Gustafsson	7 (invaldes vid årsstämman den 19 april)	
Charlotte Axelsson	7	3
Sigbrit Franke	9	1
Marianne Förander	10	
Maj-Charlotte Wallin	8	2
Per Granath	10	
Claes Ljungh	3 (avgick ur styrelsen vid årsstämman den 19 april)	
Parzin Seradji	10	
Sveinn Jonsson	10	
Göran Wendel	7	3
Ingemar Ziegler	6 (invaldes vid årsstämman den 19 april)	1

Styrningsstruktur Akademiska Hus



Styrelsekommittéer

Finanskommitté		
Ledamöter	Uppgifter	Antal möten under 2007
Eva-Britt Gustafsson Göran Wendel Per Granath	Kommitténs uppgift är att bereda och följa finansieringsfrågor och därvid bistå styrelsen i dessa frågor.	3
Revisionskommitté		
Ledamöter	Uppgifter	Antal möten under 2007
Eva-Britt Gustafsson Maj-Charlotte Wallin Ingemar Ziegler Marianne Förander	Kommitténs uppgifter är att bistå styrelsen i frågor rörande ekonomisk risk, rapportering och kontroll, fastighetsvärdering, tillämpning av redovisningsprinciper, extern revision och bistå ägaren vid val av revisorer.	3
Ersättningskommitté		
Ledamöter	Uppgifter	Antal möten under 2007
Eva-Britt Gustafsson Sigbrit Franke Charlotte Axelsson	Kommittén har som uppgift att förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och ledning	inga protokollförda

Vid mötena kan också koncernens ekonomidirektör, finansdirektör, planeringsdirektör och verkställande direktör delta som föredragande. Samtliga deltagare har medverkat vid mötena under året. Åttersrapportering av kommitténs arbete sker till styrelsen. Vid varje styrelsemöte sker en genomgång av protokoll från respektive kommittés möte.

Företagsledning och verkställande direktör

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

Koncernens styrning utgår från koncernstaben och direktionen. Koncernstaben består av koncernchef, planeringsdirektör, finansdirektör, ekonomidirektör, it-chef, informationsdirektör, 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 koncernstaben.

Koncernstaben 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, personal, 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".

Regionerna

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.

Revisorer

Vid årsstämman 2007 beslutades att till revisorer för tiden intill slutet av årsstämman 2010 välja Deloitte AB, med auktoriserade revisorn Peter Gustafsson som huvudansvarig revisor. Av Riksrevisionen förordnad revisor är Anita Nilsson. Arvode till revisorerna ska under året utgå enligt räkning.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Allmänt

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 löpande process som involverar styrelse, ledning och personal och är utformad för att ge en rimlig försäkran om att företagets mål uppnås och för att skapa en tillförlitlig finansiell rapportering.

Redogörelsen över Akademiska Hus interna kontroll för den finansiella rapporteringen sker med uppdelning på Kontrollmiljö, Riskbedömning, Kontrollaktiviteter, Information och kommunikation samt Uppföljning. Detta är samma uppdelning som används i COSO, det internationellt mest etablerade ramverket för att beskriva ett företags interna kontroll.

Kontrollmiljön

Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar och ansvar som återfinns i styrande dokument som policys, riktlinjer och manualer.

Det övergripande dokumentet AkaVision beskriver Akademiska Hus sätt att arbeta, möta kunder, ta hand om tillgångar och att möta framtiden. AkaVision innehåller affärsidé, mål och strategier samt en beskrivning av företagets sätt att agera i olika sammanhang. Med AkaVision som grund upprättas ett antal direktiv och riktlinjer för vissa strategiska områden inom Akademiska Hus, till exempel fastighetsvärdering, finansiering, investering, redovisning och rapportering. Under 2007 har en särskild etikpolicy beslutats och information om detta har genomförts i koncernen. I Akademiska Hus ansvars-

och befogenhetsordning återfinns bland annat beslutsnivåer avseende olika beloppsgränser för investeringar.

Styrelsen har ett övergripande ansvar för den finansiella rapporteringen och ansvarar enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Revisionskommittén utövar styrelsens kontroll. Arbetsfördelningen mellan styrelse och vd regleras i den årligen beslutade arbetsordningen.

Riskbedömning

I riskbedömningen för Akademiska Hus identifieras posterna i den finansiella rapporteringen och processerna för finansiell rapportering, där risken för väsentliga fel är högst, det vill säga där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll. Identifierade riskområden är:

- Risker vid fastighetsvärdering. I fastighetsvärderingsprocessen är det bland annat viktigt att utvecklingen på fastighetsmarknaden följs och Akademiska Hus har frekventa avstämningar med externa värderare. De värderingsparametrar som används behandlas i revisionskommitté och styrelse.
- Akademiska Hus har en omfattande projektverksamhet med stora komplexa projekt. För att minimera riskerna genomförs projektgenomgångar regionalt och centralt samtidigt som det finns en beslutad ansvarsfördelning mellan regional och central nivå på såväl bolags- som styrelsenivå.
- Akademiska Hus backoffice- och redovisningsfunktion, som är organisatoriskt skild från finansenhetsen, granskar och kontrollerar utfall och rapportering från finansenhetsens verksamhet samt kontrollerar att givna mandat i finanspolicyn efterlevs vad avser motparts-, marknads-, likviditets- och valutarisker. Granskningsunderlaget består bland annat av rapporter ur finanssystemet.

Kontrollaktiviteter

Med hjälp av standardiserade rapporteringsrutiner, koncerngemensam ekonomihandbok och beslutade arbetsordningar ska fel och avvikelser förhindras, upptäckas och korrigeras. För väsentliga processer har både risker och kontroller dokumenterats i framtagna processbeskrivningar. Inom respektive IT-system finns ett antal inbyggda kontroller. Under 2007 har IT-säkerheten i koncernen kartlagts.

Generella risker finns i någon mån 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

Den externa ekonomiska informationen publiceras i direkt anslutning till aktuellt styrelsemöte. När det gäller kvartalsrapporter sker detta på hemsidan medan när det gäller årsredovisningen även görs tryckt publikation. Övriga informationskanaler kan nämnas, förutom styrelsemöten, av styrelsen utsedda kommittéer, möten i direktion och regionledningar samt övriga informationsmöten.

En viktig kanal för koncernens kommunikation är intranätet. Där återfinns bland annat:

- Direktiv och riktlinjer för bland annat fastighetsvärdering och finansiering.
- Ansvars- och befogenhetsordning.
- Attestinstruktioner.
- Organisation av ekonomifunktionerna.
- Rapportering och redovisningsinstruktioner.
- Tidplaner för rapportering och revision.

Inom koncernen träffas medarbetare regelbundet inom de fastlagda processerna i nätverksmöten bland annat för att vidareutveckla en koncerngemensam syn inom olika frågor. System och rutiner finns för att förse styrelse och ledning med rapporter i relation till satta mål. Den finansiella rapporteringen sker via ett koncerngemensamt rapporteringssystem med ett koncerngemensamt rapporteringspaket som alla enheter använder. Samtliga rapporterade enheter använder samma konto-/kodplan och samma ekonomisystem.

Uppföljning

Uppföljning sker löpande av att den interna styrningen är ändamålsenlig och effektiv utifrån fastställda policys, direktiv och riktlinjer. Bristar i systemet ska rapporteras till närmast överordnad.

Styrelsen erhåller vid varje styrelsemöte ekonomisk information och analys samt en avrapportering från senaste möte i de olika kommittéerna. Den ekonomiska rapporteringen följs upp varje kvartal samt med årsbokslut.

I revisionskommittén följer man upp revisionsfrågor och större principiella frågor med avseende på den finansiella rapporteringen, bland annat rörande fastighetsvärdering.

Koncernstaben genomför resultatuppföljning bland annat genom rapportering som innehåller budget, tidigare utfall, nyckeltal, avvikelser, textmässiga kommentarer med mera.

Akademiska Hus-koncernen har en gemensam ekonomi- och personalenhet. Denna enhet, som främst har transaktionsintensiva arbetsuppgifter, säkerställer en kontrollfunktion gentemot den regionala kärnverksamheten då den är organisatoriskt skild från denna.

Utöver den interna kontrollen beaktas rekommendationer från revisorer. Dessa rekommendationer följs upp och åtgärdas.

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

Resultaträkning

Post	Risker	Kontrollstruktur – direktiv med mera	Kontrollstruktur – processstöd	Kontrollstruktur – systemstöd
Hysesintäkter	– Förfallostrukturer – Samtliga hyresintäkter debiteras ej – Korrekt hyresintäkt debiteras ej		– Processbeskrivning av hyresprocessen – Processbeskrivning kundreskontra/hyresdebitering	– Systemkontroller i hyressystem
Driftskostnader		– Riktlinje för elhandel	– Processbeskrivning elhandel – Organisatoriskt åtskild backofficefunktion	– Energiuppföljningssystem
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	– Felaktigt beräknade marknadsvärden	– Direktiv för fastighetsvärdering	– Värderingshandbok och processbeskrivning framtagna. Gränsdragning mellan vad som är tillgång och vad som ska kostnadsföras	– Avstämning av anläggningsregister – Enhetligt systemstöd
Finansnetto	– Ränterisk – Refinansieringsrisk – Kredit- och motpartsrisk – Valutarisk	– Direktiv för finansiering – Riktlinje för backofficefunktionen	– Processbeskrivning finansiering – Organisatorisk åtskild backofficefunktion	– Avstämningar i finanssystem

Balansräkning

Post	Risker	Kontrollstruktur – direktiv med mera	Kontrollstruktur – processstöd	Kontrollstruktur – systemstöd
Förvaltningsfastigheter	– Säkerställa att alla förvaltningsfastigheter redovisas – Säkerställa av korrekt värdering	– Direktiv för fastighetsvärdering	– Värderingshandbok och processbeskrivning framtagna. Gränsdragning mellan vad som är tillgång och vad som ska kostnadsföras	– Avstämning av anläggningsregister – Enhetligt systemstöd
Räntebärande skulder	– Ränterisk – Refinansieringsrisk – Kredit- och motpartsrisk – Valutarisk	– Direktiv för finansiering – Riktlinje för backofficefunktionen	– Processbeskrivning Finansiering – Organisatorisk åtskild backofficefunktion	– Avstämningar i finanssystem

Styrelse och revisorer

STYRELSE

Eva-Britt Gustafsson, ordförande

Född 1950. Civilekonom. Styrelseordförande sedan 2007. Tidigare vd för Venantius AB. Ledamot i styrelser för JM AB, Sjötte AP-fonden, Euler Hermes Kreditförsäkring Norden AB samt Kammarkollegiets fonddelegation.

Charlotte Axelsson

Född 1948. Förvaltningssektion. 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. Filosofie doktor. Ledamot sedan 2001. Regeringens särskilda utredare, senior advisor vid Umeå universitet, gästprofessor vid KTH. Ordförande Kungliga Dramatiska Teatern, Utbildningsvetenskapliga kommittén inom Vetenskapsrådet, ledamot i Umeå Universitet, Lifco, Fam.Erling-Perssons Stiftelse, Supreme Education Council, Qatar.

Marianne Förander

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

Per Granath

Född 1954. Civilingenjör. Studier vid Handelshögskolan i Göteborg samt Stockholms universitet. Ledamot sedan 2005. Vd och koncernchef för Humana Group AB. Ordförande i Svefa Holding AB.

Sveinn Jonsson

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

Parzin Seradji

Född 1959. Driftingenjörsutbildning, KTH. Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2001. Driftingenjör på Akademiska Hus Stockholm AB. Styrelseledamot i föreningen Rödby.

Maj-Charlotte Wallin

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

Göran Wendel

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

Ingemar Ziegler

Född 1947. Filosofie kandidat, företagsekonomi och sociologi. Ledamot sedan 2007. Vd i AB Storstockholms Lokaltrafik. Ledamot i styrelsen för Fortifikationsverket, AB Transitio, AB SL Finans, Stiftelsen Clara, styrelsesuppleant i AB SLL Internfinans.

REVISORER

Peter Gustafsson

Född 1956. Revisor i Akademiska Hus sedan 2003. Deloitte AB. Auktoriserad revisor. Uppdrag i urval: Nexus, Rezidor Hotel Group, SAAB Automobile, SAS, Semcon, Ledstjärnan och Teleca.

Anita Nilsson

Född 1955. Revisor i Akademiska Hus sedan september 2006. Riksrevisionen. Auktoriserad revisor. Uppdrag i urval: Stiftelsen för Strategisk Forskning, Socialstyrelsen, Vetenskapsrådet, Riksdagsförvaltningen.



Eva-Britt Gustafsson



Charlotte Axelsson



Sigbrit Franke



Marianne Förander



Per Granath



Sveinn Jonsson



Parzin Seradji



Maj-Charlotte Wallin



Göran Wendel



Ingemar Ziegler



Peter Gustafsson



Anita Nilsson

Direktion och koncernstab



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



Från vänster: Agneta Rodosi, Gunnar Oders, Thomas Norell, Anders Rubenson, Marina Andersson, Per Brantsing Karlsson, Carolin Åberg Sjöqvist, Tomas Hallén.

DIREKTION

Thomas Norell

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. Förvaltningssekonom Göteborgs universitet. Tidigare erfarenhet: Planeringsråd Akademiska Hus koncernkontoret, lokalförsörjningschef och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun. Styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen för Stiftelsen för Byggandets Managementfrågor.

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. Förvaltningssekonom. Tidigare erfarenhet: Vd AB Telgebostäder, Vallonbygden AB samt Årehus AB.

Mikael Lundström

Född 1961. Regiondirektör Akademiska Hus Syd. Anställd 2005. Civilingenjör. Tidigare erfarenhet: Vice vd Jonas Lang LaSalle AB, regionchef Skandia Fastighet och förvaltningschef NCC Fastigheter.

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.

KONCERNSTAB

Thomas Norell

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, Akademiledamot i IVA.

Marina Andersson

Född 1978. Vikarierande informationsdirektör Akademiska Hus. Anställd 2006. Fil. kand. Tidigare erfarenhet: Konsult JKL.

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

73–104



Resultat i sammandrag

Koncernen

Intäkter

Koncernens omsättning för 2007 uppgick till 4 786 Mkr (4 704). Härav utgjorde hyresintäkterna 4 635 Mkr (4 544). Intäktsnivån har ökat något till följd av om-, till- och nybyggnation. Omförhandlingar under året har på flera orter lett till oförändrade eller något sänkta hyresnivåer.

Resultat

- Driftöverskottet uppgick till 2 918 Mkr (2 843). Kassaflödet inom fastighetsrörelsen är mycket stabilt.
- Rörelseresultatet före finansiell poster uppgick till 2 283 Mkr (4 649). Den stora resultatförändringen beror på realiserad värdeförändring avseende förvaltningsfastigheterna som uppgår till -684 Mkr (1 818). Värdeminskningen under 2007 beror nästan helt på höjd kalkylränta på grund av att riskpåslagen ökat i värderingarna.
- Det finansiella nettot var -610 Mkr (-419). Året har präglats av höjda marknadsräntor.
- Resultatet före skatt utgjorde 1 673 Mkr (4 229).

Fastighetsvärden

Koncernen använder en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. Detta värde uppgick till 48 389 Mkr (48 454).

Investeringar

Nettoinvesteringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar 2007 uppgick till 1 682 Mkr (1 802). Ett antal större projekt har färdigställts 2007. Bland dessa finns om- och tillbyggnaden av Tre Vapen i Stockholm för Naturvårdsverket och nybyggnad för Biovitrum i Solna. Dessutom har om- och tillbyggnad skett av Kemi etapp 3 och 4 i Lund, A-huset etapp C i Linköping, C-huset etapp 2 i Luleå, Tandvårdshögskolans labflygel i Malmö samt Naturvetarhuset i Umeå.

Försäljningar

Under året har fastigheten Mimer 5 i Stockholm uppgående till 12 439 kvm, Teaterhögskolan i Stockholm om 5 648 och fastigheten Kommendantsängen 8:8 i Göteborg om 2 500 kvm försålts. Dessutom har två mindre försäljningar skett i Uppsala. Försäljningarna har bidragit till resultatet med 66 Mkr.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 814 Mkr (1 778). Investeringsverksamheten uppgick till -684 Mkr (-1 000), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på 1 129 Mkr (778). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 664 Mkr (-624). Årets kassaflöde uppgår till -535 Mkr (153).

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 kunders verksamhet. Energianvändning redovisas särskilt i miljöredovisningen. Ett fåtal anläggningar inom koncernen 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 och resultat

Moderföretagets intäkter för 2007 utgjorde 129 Mkr (132). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 128 Mkr (122). Rörelseresultatet var 17 Mkr (3). Det finansiella nettot var 2 204 Mkr (1 181) inklusive utdelningar från regionbolag om 1 760 Mkr (710). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 2 220 Mkr (1 184). Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 1 Mkr (3). Det egna kapitalet uppgick till 6 382 Mkr (5 683).

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus ska utdelningen uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive realiserade värdeförändringar, med avdrag för eventuell skatt. 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 för 2007 summerar till 8,2 procent. Under 2007 uppgick soliditeten till 47,4 procent i koncernen och till 25,8 i moderbolaget. Efter den förslagna utdelningen blir soliditeten 45,5 procent i koncernen och 21,9 procent i moderbolaget. Ägarens mål för soliditeten uppnås även efter den föreslagna utdelningen.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst och andra fria fonder	58 211 400 kronor
Årets vinst	2 053 616 296 kronor
Summa	2 111 827 696 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att 967 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 1 144 827 696 kronor balanseras i ny räkning. Vad beträffar resultatet och ställningen i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
		2007	2006	2007	2006
Intäkter från fastighetsförvaltningen	5				
Hysesintäkter	7	4 635 052	4 543 873	–	–
Övriga förvaltningsintäkter	7, 8	57 873	52 065	–	–
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		4 692 925	4 595 938	–	–
Kostnader för fastighetsförvaltningen					
Driftskostnader	10	–786 024	–803 499	–	–
Underhållskostnader		–658 104	–623 648	–	–
Fastighetsadministration	10, 19	–239 068	–252 758	–84 349	–89 303
Övriga förvaltningskostnader	9	–91 669	–72 834	–	–
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen	6	–1 774 865	–1 752 739	–84 349	–89 303
Driftöverskott/underskott		2 918 060	2 843 199	–84 349	–89 303
Värdeförändringar fastigheter, positiva		1 224 100	3 316 148	–	–
Värdeförändringar fastigheter, negativa		–1 840 955	–1 442 401	–	–
Summa värdeförändringar fastigheter	5, 20	–616 855	1 873 747	–	–
Centrala administrationskostnader	6	–29 845	–37 750	–28 185	–36 142
Övriga rörelseintäkter	5, 11	93 258	107 695	129 122	132 503
Övriga rörelsekostnader	6, 12	–81 510	–138 349	–6	–4 178
Summa övriga rörelseposter		11 748	–30 654	129 116	128 325
Resultat före finansiella poster	5, 13, 14, 33	2 283 108	4 648 542	16 582	2 880
Finansiella intäkter		203 348	461 717	3 005 683	2 048 771
Finansiella kostnader		–813 425	–880 797	–801 863	–867 617
Summa finansiella poster	15, 32, 33	–610 077	–419 080	2 203 820	1 181 154
Resultat efter finansiella poster		1 673 031	4 229 462	2 220 402	1 184 034
Bokslutsdispositioner	16	–	–	–49 424	–48 046
Resultat före skatt		1 673 031	4 229 462	2 170 978	1 135 988
Skatt	17	–419 799	–1 191 393	–117 361	–121 886
ÅRETS RESULTAT	18	1 253 232	3 038 069	2 053 617	1 014 102
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 253 232	3 038 069		

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
		2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	20	48 389 118	48 454 287	–	–
Pågående nyanläggningar förvaltningsfastigheter	21	1 315 859	893 817	–	–
Inventarier och installationer	22	19 246	24 520	3 891	5 696
Summa materiella anläggningstillgångar		49 724 223	49 372 624	3 891	5 696
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	23	–	–	1 564 200	1 564 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	50	50	–	–
Derivatinstrument	24, 29	404 954	385 028	404 954	385 028
Andra långfristiga fordringar	25, 29	503 561	513 442	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		908 565	898 520	1 969 154	1 949 228
Uppskjuten skatt	17, 29	–	–	–	33 014
Summa anläggningstillgångar		50 632 788	50 271 144	1 973 045	1 987 938
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	26	253 926	369 342	–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	21 763 385	20 721 967
Aktuell skattefordran	17	82 561	–	–	6 856
Övriga fordringar	27	70 191	295 656	5 215	8 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	131 158	102 460	34 418	30 290
Derivatinstrument	24	139 401	77 702	139 401	77 702
Summa kortfristiga fordringar	29	677 237	845 160	21 942 419	20 845 685
Likvida medel					
Kortfristiga placeringar		797 601	815 250	797 601	815 250
Kassa och bank		46 232	563 563	45 779	563 507
Summa likvida medel	30	843 833	1 378 813	843 380	1 378 757
Summa omsättningstillgångar		1 521 070	2 223 973	22 785 799	22 224 442
SUMMA TILLGÅNGAR	5	52 153 858	52 495 117	24 758 844	24 212 380

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
		2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
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	31	47 099	1 842	–	–
Fond för verkligt värde	31	–	–	47 099	1 842
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		20 382 668	20 529 436	–	–
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		–	–	11 111	397 010
Årets resultat (i moderföretaget)		–	–	2 053 617	1 014 102
Summa eget kapital		24 699 717	24 801 228	6 381 777	5 682 904
Obeskattade reserver	16	–	–	321 971	272 546
Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Lån	32	12 113 499	13 062 578	11 939 902	12 881 932
Derivatinstrument	24	774 930	909 762	774 930	909 762
Uppskjuten skatt	17	7 407 450	7 218 838	21 198	–
Övriga skulder	34	6 942	9 134	696	2 487
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	33	220 430	212 064	75 961	77 130
Summa långfristiga skulder		20 523 251	21 412 376	12 812 687	13 871 311
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder		330 307	86 358	21 742	18 155
Skulder till koncernföretag		–	–	14 632	2 470
Skatteskulder	17	–	101 775	20 662	–
Övriga skulder	34	130 814	298 178	36 909	39 314
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	35	1 587 538	1 705 292	273 260	242 773
Lån	32	4 800 770	3 844 218	4 793 743	3 837 215
Derivatinstrument	24	81 461	245 692	81 461	245 692
Summa kortfristiga skulder		6 930 890	6 281 513	5 242 409	4 385 619
Summa skulder	5, 36	27 454 141	27 693 889	18 055 096	18 256 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 153 858	52 495 117	24 758 844	24 212 380
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	39	259 535	319 812	259 535	319 812
Eventualförpliktelser	40	2 301	2 107	120 387	111 799

Förändringar av eget kapital

Belopp i tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	
KONCERNEN						
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2006						
Resultat från kassaflödessäkringar	31	–	–	–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	31	–	–	–28 923	–	–28 923
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	–	–	–
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
Resultat från kassaflödessäkringar	31	–	–	60 190	–	60 190
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital		–	–	–17 598	–	–17 598
<i>Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	42 592	–	42 592
Kassaflödessäkringar	31	–	–	–	–	–
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	2 665	–	2 665
Årets resultat		–	–	–	1 253 232	1 253 232
<i>Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	45 257	1 253 232	1 298 489
Utdelning		–	–	–	–1 400 000	–1 400 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2007		2 135 000	2 134 950	47 099	20 382 668	24 699 717

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 2006						
Resultat från kassaflödessäkringar	31	–	–	–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	31	–	–	–28 923	–	–28 923
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	–	–	–
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
Resultat från kassaflödessäkringar	31	–	–	60 190	–	60 190
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital		–	–	–17 598	–	–17 598
<i>Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	42 592	–	42 592
Kassaflödessäkringar	31	–	–	–	–	–
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	2 665	–	2 665
Årets resultat		–	–	–	2 053 617	2 053 617
<i>Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	45 257	2 053 617	2 098 874
Utdelning		–	–	–	–1 400 000	–1 400 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2007		2 135 000	2 134 950	47 099	2 064 728	6 381 777

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	
		2007	2006	2007	2006
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	41	1 673 031	4 229 462	2 220 402	1 184 034
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	42	508 969	-2 059 460	-124 875	-212 677
Betald skatt		-404 776	-163 055	-53 231	-953
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		1 777 224	2 006 947	2 042 296	970 404
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		318 451	148 622	-1 041 891	-20 720 158
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-281 883	-377 684	41 650	-124 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 813 792	1 777 885	1 042 055	-19 874 400
Investeringsverksamheten					
	43				
Investeringar i andelar i koncernföretag		-	-15 421	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-489 479	-620 056	-	-
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		528 020	93 453	-	-
Investeringar i pågående nyanläggningar		-809 348	-570 621	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-4 896	-9 133	-1 327	-2 875
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		198	422	17	35
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		91 029	121 155	81 148	21 612 855
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-684 476	-1 000 201	79 838	21 610 015
Finansieringsverksamheten					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		-	35 650	-	-
Amortering av räntebärande skulder		-264 296	-	-257 270	-922 282
Utbetald utdelning		-1 400 000	-660 000	-1 400 000	-660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 664 296	-624 350	-1 657 270	-1 582 282
Årets kassaflöde		-534 980	153 334	-535 377	153 333
Likvida medel vid årets ingång		1 378 813	1 225 479	1 378 757	1 225 424
Likvida medel vid årets slut	30, 44	843 833	1 378 813	843 380	1 378 757

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 och koncernredovisningen godkändes för utfärdande av styrelsen den 6 mars 2008. Resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget och koncernen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2008.

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 2007. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RR 30:06 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

Från och med 1 januari 2007 tillämpar koncernen IFRS 7 Finansiella Instrument: Upplysningar och ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. IFRS 7 innebär utökade upplysningskrav avseende betydelsen av finansiella instrument för koncernens finansiella ställning och resultat samt karaktär och omfattning av risker som härrör från de finansiella instrumenten. Ändringen i IAS 1 innebär nya upplysningskrav om omfattningen av externfinansiering samt företagets mål, politik och metoder för förvaltning av kapital.

Fyra tolkningar utfärdade av IASBs International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) är obligatoriska för räkenskapsåret 2007. Dessa är: IFRIC 7 Tillämpning av inflationsjusteringsmetoden enligt IAS 29, Redovisning i höginflationsländer; IFRIC 8 Omfattning av IFRS 2; IFRIC 9 Omvärdering av inbäddade derivat samt IFRIC 10 Delårsrapportering och nedskrivningar. Företagsledningen bedömer att ikraftträdandet av dessa tolkningar inte kommer att medföra någon väsentlig finansiell effekt på koncernens finansiella rapporter.

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

Standard	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den:
IFRS 8 Operating Segments	1 januari 2009 eller senare
Ändring i IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar*	1 januari 2009 eller senare
Ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter*	1 januari 2009 eller senare
Ändring i IAS 23 Lånekostnader*	1 januari 2009 eller senare
Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering*	1 januari 2009 eller senare
Ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv*	1 juli 2009 eller senare
Ändring i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter*	1 juli 2009 eller senare
Ändring i IAS 28 Innehav i intresseföretag*	1 juli 2009 eller senare
Ändring i IAS 31 Andelar i joint ventures*	1 juli 2009 eller senare

* Ännu ej godkänd för tillämpning inom EU.

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

Tolkning	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den:
IFRIC 11 IFRS 2: Transaktioner med egna aktier, även koncerninterna	1 mars 2007 eller senare
IFRIC 12 Servicekoncessionsarrangemang*	1 januari 2008 eller senare
IFRIC 14 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their interaction*	1 januari 2008 eller senare
IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram*	1 juli 2008 eller senare

* Ännu ej godkänd för tillämpning inom EU.

Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu ej tillämpats. Bolaget har ännu inte utrett hur införandet av dessa nya standarder och tolkningar kommer att påverka 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 uppnås och de ingår inte i koncernredovisningen vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att moderföretagets bokförda värde på aktier i regionbolagen elimineras 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 allokteras till minsta möjliga kassagenererande enhet och det redovisade värdet prövas minst en gång per år för eventuellt nedskrivningsbehov. Prövning av nedskrivningsbehov sker dock oftare om det finns indikationer på att en värdeminskning inträffat under året.

Om ett förvärv medför att 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 hyres-

Not 3, forts.

intäkter. 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 hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid, utom i undantagsfall då en annan metod bättre återspeglar hur ekonomiska fördelar tillfaller koncernen.

Ränteutgifter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

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

Ersättningar till anställda

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

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

Pensionskostnaden för förmånsbestämda planer beräknas med hjälp av den så kallade Projected Unit Credit Method på ett sätt som fördelar kostnaden över den anställdes yrkesverksamma liv. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarier. Dessa åtaganden, det vill säga den skuld som redovisas, värderas till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar, där beräknade framtida löneökningar är beaktade, med användning av en diskonteringsränta som motsvarar räntan på förstklassiga företagsobligationer eller statsobligationer utfärdade i samma valuta som pensionen kommer att utbetalas i med en återstående löptid som är jämförbar med de aktuella åtagandena. Ackumulerade aktuariella vinster och förluster, utanför den 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 angiven 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 skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinnis 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 utvecklingskostnaderna samt är kontrollerbara. I dessa fall redovisas utgiften som en immateriell tillgång. I utgifterna ingår främst konsultkostnader, internt nedlagd tid och licenskostnader. Aktiverade utgifter för IT-projekt skrivs av över den bedömda nyttjandeperioden, vilken ej överstiger 5 år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som 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 kontraktetsdag 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.

Not 3, forts.

Inventarier och installationer

Inventarier och installationer består främst av IT-utrustning och kontorsinventarier. Dessa redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Datautrustning	33%
Inventarier och installationer	20%

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

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

Nedskrivningar

Nedskrivningar görs i de fall då en tillgångs redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utvärdera 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 nedskriven 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 rättarna 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 utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Koncernen kategoriserar sina finansiella instrument som:

- *Tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen*
Tillgångar under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen. Akademiska Hus samtliga placeringstillgångar och utestående derivatinstrument (med positivt verkligt värde) faller under denna kategori.

- *Lånefordringar och kundfordringar*
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 inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Akademiska Hus leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, derivatinstrument och låneskulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen och beräkning sker enligt allmänt vedertagna metoder. I de fall sådana 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.

Hyses- och kundfordringar samt övriga fordringar

Hyses- och kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde och redovisas därefter till fakturerat belopp efter avdrag för eventuella nedskrivningar (kundförluster), vilket motsvarar upplupet anskaffningsvärde. Hyses- och kundfordringarnas förväntade löptid är kort varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Osäkra fordringar bedöms individuellt och eventuella nedskrivningar redovisas inom rörelsens kostnader.

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 värdeförändring 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 (realiserade 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.

Not 3, forts.

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

Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och effekterna redovisas över resultatet.

Upplupen kupongränta periodiseras och resultatförs över löptiden. Lånekostnader, ränte- och transaktionskostnader, redovisas som kostnad i den period de uppkommer oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Finansieringskostnaden för koncernens pågående nyanläggningar belastar i sin helhet respektive års finansnetto.

Leverantörsskulder och andra skulder

Leverantörsskulder 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 derivatinstrumentets värdeförändringar mot rörelseresultatet. Värdeförändringar hänförliga till derivatinstrument som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring (cash flow hedge) förs mot eget kapital och redovisas mot finansiellt respektive rörelseresultat vid den tidpunkt som den underliggande exponeringen påverkar resultatet.

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) innehas i huvudsak för att erhålla önskad räntebindningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivat värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas mot finansnettot vid säkring av verkligt värde och mot eget kapital vid kassaflödessäkring. Nettot av upplupen intäktsränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid.

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med ränteswapavtal). Valutaderivat omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följaktligen effekterna från valutaomräkning av derivatet effekterna från valutaomräkningen av lånen i det finansiella resultatet.

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

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

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

Säkringsredovisning

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

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

Vid kassaflödessäkring värderas säkringsinstrumentet till verkligt värde samtidigt som den säkrade posten vid upplåning värderas enligt gällande värderingsmetod (kategorisering). Värdeförändring hänförlig till derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning, enligt kraven för kassaflödessäkring, redovisas löpande mot eget kapital till dess den underliggande 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 Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RR 32:06 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Akutgruppen. RR 32:06 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 tillgångarna och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen. Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på Akademiska Hus resultat och ställning (se vidare efterföljande not).

5 Segmentsrapportering

Den geografiska segmentsammansättningen 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	2007	2006
Syd	701 703	692 496
Väst	714 786	719 542
Öst	473 668	447 324
Uppsala	736 958	730 331
Stockholm	1 658 563	1 638 112
Norr	500 323	477 075
Övrig verksamhet	119 468	132 503
Eliminering koncerninterna intäkter	-119 286	-133 750
Totala intäkter	4 786 183	4 703 633

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

Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	2007	2006
Syd	171 600	704 193
Väst	399 718	946 423
Öst	42 937	566 976
Uppsala	405 870	597 717
Stockholm	1 111 306	1 491 860
Norr	173 382	376 106
Övrig verksamhet	44 462	39 022
Eliminering koncerninterna poster	-36 322	-36 005
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	2 312 953	4 686 292

Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	2007	2006
<i>Avstämning resultaträkningen</i>		
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	2 312 953	4 686 292
Centrala omkostnader	-29 845	-37 750
Resultat från finansiella poster (netto)	-610 077	-419 080
Skatt	-419 799	-1 191 393
Årets resultat enligt resultaträkningen	1 253 232	3 038 069

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2007	2006
Syd	-777	-874
Väst	-861	-967
Öst	-306	-340
Uppsala	-1 642	-1 792
Stockholm	-3 454	-10 995
Norr	-482	-614
Övrig verksamhet	-3 109	-4 167
Totala av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-10 631	-19 749

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2007	2006
Syd	-203 319	398 002
Väst	-34 021	550 526
Öst	-274 113	264 038
Uppsala	41 619	153 124
Stockholm	-11 414	410 447
Norr	-135 607	97 610
Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-616 855	1 873 747

Tillgångar (balansomslutning)	2007-12-31	2006-12-31
Syd	6 549 805	6 713 093
Väst	7 821 471	7 571 382
Öst	4 792 644	4 852 611
Uppsala	6 651 089	6 468 729
Stockholm	20 570 101	20 855 008
Norr	4 391 437	4 380 044
Övrig verksamhet	24 729 226	24 214 850
Eliminering av koncerninterna mellanhandvanden	-23 351 915	-22 560 600
Totala tillgångar	52 153 858	52 495 117

Skulder (balansomslutning)	2007-12-31	2006-12-31
Syd	4 028 000	4 095 266
Väst	4 593 118	4 254 365
Öst	2 947 524	2 812 517
Uppsala	3 942 781	3 669 492
Stockholm	12 457 586	12 480 403
Norr	2 578 218	2 463 390
Övrig verksamhet	18 036 986	18 256 938
Eliminering av koncerninterna mellanhandvanden	-21 130 072	-20 338 482
Totala skulder	27 454 141	27 693 889

Investeringar	2007	2006
Syd	108 670	221 669
Väst	252 566	135 641
Öst	218 801	134 288
Uppsala	283 882	124 998
Stockholm	548 601	616 246
Norr	136 922	190 514
Övrig verksamhet	1 327	2 875
Totala investeringar	1 550 769	1 426 231

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 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
<i>I koncernresultaträkningen/ resultaträkningen redovisade funktioner</i>				
Fastighetsförvaltningen	-1 774 865	-1 752 739	-84 349	-89 303
Centrala administrations- kostnader	-29 845	-37 750	-28 185	-36 142
Övriga rörelsekostnader	-81 510	-138 349	-6	-4 178
Summa rörelsekostnader fördelade på funktioner	-1 886 220	-1 928 838	-112 540	-129 623
<i>Fördelning av funktionernas kostnader per kostnadsslag</i>				
Energi, bränsle och vatten	-562 388	-573 875	-	-
Fastighetsadministration	-72 246	-79 246	-52 105	-57 860
Underhållskostnader, mate- rial och köpta tjänster	-699 680	-672 974	-	-
Tomträttsavgäld	-57 019	-45 787	-	-
Fastighetsskatt	-2 118	-2 263	-	-
Personalkostnader	-260 169	-269 033	-43 809	-52 199
Avskrivningar	-10 631	-19 749	-3 109	-4 167
Övriga kostnader	-221 969	-265 911	-13 517	-15 397
Summa rörelsekostnader redovisade per kostnads- slag	-1 886 220	-1 928 838	-112 540	-129 623

7 Hyreskontrakt

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 635 052 tkr (4 543 873) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 774 865 tkr (1 752 739).

Löp-tider för hyreskontrakt per 2007-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2008	156	198 378	5
2009	297	334 916	8
2010	207	508 191	12
2011	163	555 868	13
2012	69	438 728	10
2013	55	260 890	6
2014 och senare	255	2 031 002	46
Övrigt	251	25 784	-
Totalt	1 453	4 353 757	100

Kontrakterade hyresintäkter per 2007-12-31 efter kontraktstorlek

Kontrakterad hyresintäkt per kontrakt, tkr	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
>90 000	1	109 709	3
50 000 – 90 000	3	158 816	4
30 000 – 50 000	16	599 297	14
20 000 – 30 000	21	494 764	11
15 000 – 20 000	31	539 607	12
10 000 – 15 000	57	710 382	16
7 500 – 10 000	47	414 454	10
5 000 – 7 500	69	424 922	10
2 500 – 5 000	125	468 018	11
<2 500	832	408 004	9
Övrigt	251	25 784	-
Totalt	1 453	4 353 757	100

8 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
Parkeringsintäkter	43 422	41 859	-	-
Övrigt	14 451	10 206	-	-
Summa	57 873	52 065	-	-

9 Övriga förvaltningskostnader

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
Tomträttsavgäld, fastighets- skatt och övriga riskkostnader	-83 019	-68 488	-	-
Övrigt	-8 650	-4 346	-	-
Summa	-91 669	-72 834	-	-

10 Avskrivningar i fastighetsförvaltningen

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
Inventarier och installationer	-10 631	-19 749	-3 109	-4 167
Summa	-10 631	-19 749	-3 109	-4 167

Koncernen har 6 870 tkr (11 958) redovisats som fastighetsadministration och 3 761 tkr (7 791) som driftskostnad. I moderföretaget har 3 109 tkr (4 167) redovisats som fastighetsadministration.

11 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	69	278	-	-
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	55 947	59 973	-	-
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	30 078	37 557	-	-
Fakturering till regionbolagen	-	-	127 815	121 553
Övrigt	7 164	9 887	1 307	10 950
Summa	93 258	107 695	129 122	132 503

12 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	-7	-128	-6	-128
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-46 897	-49 091	-	-
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-28 442	-34 280	-	-
Evakueringskostnader	-	-11 500	-	-
Övrigt	-6 164	-43 350	-	-4 050
Summa	-81 510	-138 349	-6	-4 178

Not 13, forts.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2007			2006		
	Moderföretaget	Regionbolagen	Koncernen	Moderföretaget	Regionbolagen	Koncernen
<i>Löner och ersättningar</i>						
Styrelseledamöter, VD	2 615	6 943	9 558	2 633	6 700	9 333
Övriga anställda	21 771	131 171	152 942	28 061	129 065	157 126
Summa	24 386	138 114	162 500	30 694	135 765	166 459
<i>Sociala kostnader</i>						
Styrelseledamöter, VD	1 734	4 707	6 441	1 702	5 218	6 920
(varav pensionskostnader)	(1 062)	(3 084)	(4 146)	(1 001)	(3 527)	(4 528)
Övriga anställda	13 205	62 895	76 100	16 982	67 777	84 759
(varav pensionskostnader)	(8 798)	(33 336)	(42 134)	(9 908)	(37 060)	(46 968)
Summa	14 939	67 602	82 541	18 684	72 995	91 679
(varav pensionskostnader)	(9 860)	(36 420)	(46 280)	(10 909)	(40 587)	(51 496)

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktörer och regionbolagsdirektörer uppgår till 1 378 tkr (4 699). Motsvarande belopp i moderföretaget är 1 304 tkr (1 266).

13 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelade sig enligt följande:

	2007	2006
<i>Moderföretaget</i>		
Göteborg	51	49
<i>Regionbolagen</i>		
Syd	62	67
Väst	60	58
Öst	28	29
Uppsala	75	73
Stockholm	87	87
Norr	34	35
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	-	-
Koncernen totalt	397	398

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget 54 procent (52) och i koncernen 22 procent (25).

Könsfördelning styrelse, koncernledning och övriga ledande befattningshavare.

Styrelsen utgörs av 10 (9) ledamöter varav 5 (4) är kvinnor, det vill säga 50 procent (44).

Ledningsarbetet i koncernen bedrivs i två grupperingar, koncernstab (vd, planeringsdirektör, koncernjurist och enhetscheferna på koncernkontoret) och direktionen (vd, planeringsdirektör och regionbolagsdirektörerna). Koncernstaben består från och med 2008-01-01 av 5 (6) män och 3 (3) kvinnor, det vill säga 63 procent (67) män och 37 procent (33) kvinnor. Direktionen består av 7 (7) män och 1 (1) kvinna, det vill säga 88 procent (88) män och 12 procent (12) kvinnor.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen omfattar 25 (25) män och 9 (8) kvinnor, det vill säga 74 procent (76) män och 26 procent (24) kvinnor.

Not 13, forts.

Ersättningar till styrelsen

		Styrelsearvode	Ersättningskommitté	Finanskommitté	Revisionskommitté
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson ¹⁾	84	6	12	7
Ordförande	Claes Ljungh ¹⁾	76	6	12	–
Ledamot	Charlotte Axelsson	79	12	–	–
Ledamot	Sigbrit Franke	79	12	–	–
Ledamot	Marianne Förander	79	–	–	15
Ledamot	Per Granath	79	–	12	7
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin	79	–	–	15
Ledamot	Göran Wendel	79	–	25	–
Ledamot	Ingemar Ziegler ²⁾	41	–	–	7
Arbetstagarledamot	Sveinn Jonsson	–	–	–	–
Arbetstagarledamot	Parzin Seradji	–	–	–	–
Summa		675	36	61	51

¹⁾ Ordförande under del av 2007.

²⁾ Ledamot under del av 2007.

Ersättningar till ledande befattningshavare

		Grundlön	Pensionskostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Thomas Norell	1 746	718
Regionbolagsdirektör, Syd	Mikael Lundström	1 157	343
Regionbolagsdirektör, Väst	Birgitta Hohlfält	884	355
Regionbolagsdirektör, Öst	Bengt Erlandsson	872	290
Regionbolagsdirektör, Uppsala	Hans Antonsson	995	365
Regionbolagsdirektör, Stockholm	Lennart Karlsson	1 357	389
Regionbolagsdirektör, Norr	Matias Lindberg	936	253
IT-chef, Akademiska Hus AB	Per Brantsing-Karlsson	700	174
Teknisk direktör, Akademiska Hus AB	Tomas Hallén	865	432
Informationsdirektör, Akademiska Hus AB	Katarina Hägg Peterson ¹⁾	538	126
Ekonomidirektör, Akademiska Hus AB	Gunnar Oders	779	204
Finansdirektör, Akademiska Hus AB	Agneta Rodosi	998	178
Planeringsdirektör, Akademiska Hus AB	Anders Rubensson	1 089	566
Jurist, Akademiska Hus AB	Carolin Åberg-Sjöqvist ¹⁾	596	108
Summa		13 512	4 501

¹⁾ Föräldraledig under del av 2007.

Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

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

Ersättning för arbetet i kommittéerna fastställdes vid årsstämman 2007.

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. Avsättningen är totalt 45 procent av den överenskomna fasta kontanta årslönen. Den avtalade pensionsåldern är 64 år.

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

Avgångsvederlag

Med koncernchefen har träffats en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. För perioden från pensionsdagen till 65 års ålder (11 månader) har Akademiska Hus utfäst en pensionsnivå motsvarande 50 procent av den

lön koncernchefen har i december 2008. 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	
	2007	2006	2007	2006
Total sjukfrånvaro i %	3,3	4,0	4,2	3,5
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	62,1	65,9	61,2	61,7
Sjukfrånvaro för män i %	2,6	3,2	1,2	3,8
Sjukfrånvaro för kvinnor i %	5,7	6,4	6,7	3,2
Sjukfrånvaro för anställda under 30 år i %	2,8	4,4	3,6	1,8
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år i %	2,7	2,8	5,2	3,0
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre i %	4,1	5,3	2,6	4,5

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

14 | Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Moderföretaget	Regionbolagen	Koncernen
2007			
<i>Deloitte AB</i>			
Revisionsuppdrag	1 268	810	2 078
Övriga uppdrag	793	558	1 351
<i>Riksrevisionen</i>			
Revisionsuppdrag	349	–	349
Summa	2 410	1 368	3 778
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

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

15 | Resultat från finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>				
Utdelning*	–	–	1 760 000	710 000
Summa	–	–	1 760 000	710 000
<i>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</i>				
Ränteintäkter, övriga*	2 838	29 591	2 838	29 591
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	76 030	164 883	76 030	164 883
Summa	78 868	194 474	78 868	194 474
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>				
Ränteintäkter, koncernföretag*	–	–	1 046 111	879 985
Ränteintäkter, övriga*	21 521	51 716	17 745	48 785
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	102 959	215 527	102 959	215 527
Summa	124 480	267 243	1 166 815	1 144 297
Resultat från finansiella intäkter	203 348	461 717	3 005 683	2 048 771

Not 15, forts.

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>				
Räntekostnader, koncernföretag*	–	–	–	–62
Räntekostnader, övriga*	–750 885	–720 454	–739 323	–707 212
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	–68 266	–155 464	–68 266	–155 464
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	5 726	–4 879	5 726	–4 879
Resultat från finansiella kostnader	–813 425	–880 797	–801 863	–867 617
Resultat från finansiella poster, netto	–610 077	–419 080	2 203 820	1 181 154
* Varav ränteintäkter/räntekostnader som härrör från finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde via resultaträkningen				
	–651 061	–503 439	2 162 835	1 096 795

Värdeförändringar finansiella poster fördelar sig på följande sätt:

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>				
Fristående derivatinstrument	130 577	235 597	130 577	235 597
Verkligt värdesäkring, säkringsinstrument	–105 776	–266 616	–105 776	–266 616
Verkligt värdesäkring, säkrad post	111 502	261 737	111 502	261 737
Ineffektivitet kassaflödssäkring	0	0	0	0
Summa	136 303	230 718	136 303	230 718
<i>Realiserade värdeförändringar</i>				
Fristående derivatinstrument	–19 854	–10 651	–19 854	–10 651
Summa	–19 854	–10 651	–19 854	–10 651
Summa värdeförändringar	116 449	220 067	116 449	220 067

16 | Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver (Moderföretaget)

	Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Förändring av periodiseringsfond	–49 424	–47 994
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	–	–52
Summa	–49 424	–48 046
<i>Obeskattade reserver</i>		
Periodiseringsfond 2002 års taxering	–	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	63 161
Periodiseringsfond 2008 års taxering	95 922	–
Summa	321 971	272 546

17 Skatt

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
Skatt på årets resultat				
<i>Aktuell skatt</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	-219 552	-219 460	-80 749	-54 008
Summa aktuell skatt	-219 552	-219 460	-80 749	-54 008
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt som hänför sig till förändring av temporära skillnader	-200 247	-971 933	-36 612	-67 878
Summa uppskjuten skatt	-200 247	-971 933	-36 612	-67 878
Summa skatt på årets resultat	-419 799	-1 191 393	-117 361	-121 886

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

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
Redovisat resultat före skatt	1 673 031	4 229 462	2 170 978	1 135 988
Skatt enligt gällande skattesats	-468 449	-1 184 249	-607 874	-318 077
<i>Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):</i>				
Ej avdragsgilla kostnader	-2 692	-12 075	-481	-568
Ej skattepliktiga intäkter	56 162	5 404	99	246
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-8 510	-6 699	-1 945	-1 476
Utdelning från regionbolag	-	-	492 800	198 800
Justering av tidigare års skattekostnad	3 690	6 226	40	-811
Summa redovisad skattekostnad	-419 799	-1 191 393	-117 361	-121 886

Not 17, forts.

Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Finansiella instrument	-	33 203	-	33 203
Övrigt	7 209	6 843	294	529
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	7 209	40 046	294	33 732
<i>Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Periodiseringsfond	-362 891	-335 948	-	-
Förvaltningsfastigheter	-7 030 276	-6 922 218	-	-
Finansiella instrument	-3 175	-	-3 175	-
Kassafördessäkringar	-18 317	-718	-18 317	-718
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-7 414 659	-7 258 884	-21 492	-718
Summa redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-7 407 450	-7 218 838	-21 198	33 014

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

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
<i>Kassafördessäkring</i>				
- valutaränteswap	-26	98	-26	98
- valutarivat	-1 970	1 439	-1 970	1 439
- elderivat	-16 321	-2 255	-16 321	-2 255
Summa uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-18 317	-718	-18 317	-718

Ej redovisad uppskjuten skatt

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 90 152 tkr (76 313). I koncernredovisningen finns inga väsentliga ej redovisade temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Samtliga skattemässiga underskottsavdrag inom koncernen kan nyttjas under obegränsad framtid.

18 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 29 juni 2007 uppgick till 1 400 000 000 kronor (660 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 655,74 kronor (309,13 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 452,93 kronor per aktie utbetalas till aktieägaren den 29 april 2008. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 967 000 000 kronor.

19 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Under året har utgifter för utveckling uppgående till 5 486 tkr (10 204) kostnadsförts.

20 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående bokfört värde	48 454 287	45 616 146
Investeringar överförda från pågående nyanläggningar	635 653	983 488
Direktinvesteringar	487 581	652 224
Försäljningar och utrangeringar	-505 717	-615 000
Värdeförändring, netto	-682 686	1 817 429
Bokfört värde	48 389 118	48 454 287

Värdeförändringarna fördelar sig på följande komponenter:

	2007	2006
<i>Värdeförändringar</i>		
Positiva	1 153 995	3 259 730
Negativa	-1 836 681	-1 442 301
<i>Resultat vid försäljning och utrangeringar</i>		
Positiva	70 105	56 418
Negativa	-4 274	-100
Summa värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-616 855	1 873 747

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2007 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

	Mkr	Andel, %
Intern värderingsmodell	46 349	96
Utbyggnadsreserver	981	2
Övrig värdering	Särskild beräkningsgrund 1 059	2
Summa	48 389	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 DTZ.

Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 10 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 intervallet +/-10 procent. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

Internvärdering

46 349 Mkr (96 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 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 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

diskonteras 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 praxis i fastighetsbranschen. Det är i dessa avkastningskrav som risken i fastighetsbeståndet kommer till uttryck.

För Akademiska Hus del är hyresgästerna en styrkefaktor. De har till 88 procent svenska staten som huvudman och den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 6,3 år. Kassaflödet under kalkylperioden är med dessa förutsättningar mycket väl säkrat i 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, Rönneby, 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 34 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 6,5–9,0 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori i värderingsobjektet. Kalkylräntan varierar vilket kan motiveras genom genomsnittligt långa och säkra flöden under kassaflödesperioden. För 2007 uppgår den genomsnittliga kalkylräntan till 7,3 procent (7,1).

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. För 2007 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,7 procent (6,7).

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 75 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.

Utbyggnadsreserver

Av det bedömda marknadsvärdet utgör 981 Mkr utbyggnadsreserver där byggrätter om cirka 1,3 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

46 349 Mkr har värderats enligt den interna värderingsmodellen och 981 Mkr avser utbyggnadsreserver. Återstående värde, 1 059 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 förvaltningsfastigheter eller att disponera hyresintäkterna.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 635 052 tkr (4 543 873) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 774 865 tkr (1 752 739).

Med investeringar avses direktinvesteringar i förvaltningsfastigheter. Investeringar i pågående nyanläggningar uppgick till 1 316 Mkr (894) vilka redovisas till nedlagda kostnader.

Taxeringsvärden fördelar sig enligt följande:

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	170 359	147 265
Mark	90 854	59 062
Summa	261 213	206 327

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

21 Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter (Koncernen)

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående anskaffningsvärde	893 817	1 121 436
Inköp	1 058 290	764 874
Överfört till förvaltningsfastigheter	-635 653	-983 488
Överfört till övriga anläggnings-tillgångar	-595	-9 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 315 859	893 817

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

22 Inventarier och installationer

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Ingående anskaffningsvärde	139 876	127 050	14 910	12 604
Inköp	4 894	9 134	1 327	2 875
Överfört från pågående nyanläggningar	595	9 005	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-3 695	-5 313	-76	-569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 670	139 876	16 161	14 910
Ingående avskrivningar	-115 356	-100 647	-9 214	-5 451
Försäljningar och utrangeringar	3 563	5 040	53	404
Årets avskrivningar	-10 631	-19 749	-3 109	-4 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 424	-115 356	-12 270	-9 214
Bokfört värde	19 246	24 520	3 891	5 696

23 Andelar i koncernföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag:

	Organisationsnummer	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⁾ Överensstämma med andelen av rösterna

24 Derivatinstrument (Koncernen)

Derivatinstrument används för att hantera ränterisken och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta. Verkligt värde för ränte- och valutaränteswapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Koncernens riskhantering beskrivs i not 37 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde derivatinstrument fördelar sig på följande sätt:

	2007-12-31 IFRS/ÅRL		2006-12-31 IFRS/ÅRL		2007-12-31 IFRS/ÅRL		2006-12-31 IFRS/ÅRL	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga								
<i>Fristående derivatinstrument</i>								
– räntederivat	13 675	81 261	54 864	194 712				
<i>Säkringsinstrument verkligt värdesäkkring</i>								
– räntederivat	156 122	54 226	–	39 543				
– valutaränteswapavtal	204 668	639 443	319 392	672 655				
<i>Säkringsinstrument kassaflödessäkkring</i>								
– valutaderivat	3 457	–	–	2 852				
– valutaränteswapavtal	–	–	–	–				
– elderivat	27 032	–	10 772	–				
Summa långfristiga	404 954	774 930	385 028	909 762				
Kortfristiga								
<i>Fristående derivatinstrument</i>								
– räntederivat	29 195	19 809	77 702	151 643				
<i>Säkringsinstrument verkligt värdesäkkring</i>								
– räntederivat	67 044	–	–	–				
– valutaränteswapavtal	3 805	49 842	–	42 672				
<i>Säkringsinstrument kassaflödessäkkring</i>								
– valutaderivat	3 578	11 810	–	50 824				
– elderivat	35 779	–	–	553				
Summa kortfristiga	139 401	81 461	77 702	245 692				
Summa derivat-instrument	544 355	856 391	462 730	1 155 454				

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, i Mkr:

	2007-12-31						2006-12-31					
	Fristående derivat ¹⁾		Verkligt värdesäkkring ²⁾		Kassaflödes-säkkring ³⁾		Fristående derivat ¹⁾		Verkligt värdesäkkring ²⁾		Kassaflödes-säkkring 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
2007	–	–	–	–	–	–	2 800	–73	–281	–42	–1 201	–51
2008	–600	9	–2 010	21	–710	28	–600	–4	–1 994	25	–191	8
2009	1 300	–36	–2 365	166	–233	23	1 800	–63	–2 260	87	–106	–
2010	–	–	–1 595	–343	–116	7	–	–10	–1 593	–332	–	–
2011	–	–3	–759	–42	–	–	–	11	–562	–56	–	–
2012	725	–7	–711	–85	–	–	–	–	–570	–89	–	–
2013	1 261	–21	–	–	–	–	961	–74	–	–	–	–
2014	–	–	–1 426	–156	–	–	–	–	–1 406	–145	–	–
2015 och senare	–100	–	–2 461	127	–	–	–	–	–1 200	117	–	–
Summa	2 586	–58	–11 327	–312	–1 059	58	4 961	–213	–9 866	–435	–1 498	–43

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

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

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

Not 24, forts.

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

	2007-12-31						2006-12-31					
	Valutaränteswap ¹⁾		Valutaderivat ¹⁾		Elderivat ²⁾		Valutaränteswap ¹⁾		Valutaderivat ¹⁾		Elderivat ²⁾	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2007	-	-	-	-	-	-	-450	-21	-624	-29	-127	-1
2008	-	-	-537	-8	-173	36	-	-	-83	-2	-108	10
2009	-	-	-105	2	-128	21	-	-	-49	-1	-57	1
2010	-	-	-53	1	-63	6	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-695	-5	-364	63	-450	-21	-756	-32	-292	10

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 %
2008	458 213	78	70
2009	455 371	58	48
2010	456 159	29	25

25 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Räntebärande revers	267 274	320 089	-	-
Ej räntebärande revers	183 037	130 222	-	-
Övriga ej räntebärande	53 250	63 131	-	-
Summa	503 561	513 442	-	-

Andra långfristiga fordringar redovisas och värderas enligt kategori lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende andra långfristiga fordringar.

Av koncernens långfristiga fordringar förväntas 341 884 tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 161 677 tkr senare än 5 år.

26 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Hyres- och kundfordringar	254 032	370 039	-	-
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-106	-697	-	-
Summa	253 926	369 342	-	-

Hyres- och kundfordringar redovisas och värderas enligt kategori lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde hyres- och kundfordringar överensstämmer med bokfört värde per balansdagen, inget nedskrivningsbehov finns.

Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31 december 2007 har 126 189 tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 610 tkr varit förfallna i 5–30 dagar, 523 tkr varit förfallna i 30–60 dagar och 11 312 tkr varit förfallna längre än 60 dagar.

Not 26, forts.

Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans	-697	-1 446	-	-
Årets reserveringar	-106	-66	-	-
Återförda reserveringar	631	782	-	-
Konstaterade kreditförluster	66	33	-	-
Utgående balans	-106	-697	-	-

27 Övriga fordringar

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Ej räntebärande revers	-	127 943	-	-
Momsfordran	22 852	111 629	-	-
Avräkning skatter och avgifter	20 283	12 019	287	1 593
Övriga kortfristiga fordringar	27 056	44 065	4 928	7 277
Summa	70 191	295 656	5 215	8 870

Ej räntebärande revers redovisas och värderas enligt kategori lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende ej räntebärande revers. Övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde.

28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna hyror	32 456	15 557	–	–
Förutbetalda hyror	1 884	2 795	–	–
Upplupna ränte- intäkter	4 058	1 043	1 058	1 043
Förutbetalda räntekostnader	290	290	290	290
Förutbetalda energikostnader	15 887	22 717	–	–
Övriga	76 583	60 058	33 070	28 957
Summa	131 158	102 460	34 418	30 290

29 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
<i>Förfallostruktur</i>				
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	677 237	845 160	21 942 419	20 845 685
Fordringar som förväntas realiseras 1–5 år från balansdagen	542 170	600 861	200 286	228 740
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	366 395	297 659	204 668	189 302
Summa	1 585 802	1 743 680	22 347 373	21 263 727

32 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 253 Mkr (315 Mkr) under 2007.

Koncernens riskhantering beskrivs i not 37 Finansiell riskhantering.

Finansieringskostnad, %

	2003	2004	2005	2006	2007
Finansieringskostnad för lån	3,97	3,05	2,62	2,81	3,80
Räntenetto ränteswappar	0,90	1,20	1,05	0,93	0,45
Periodiseringar och avgifter	0,43	0,25	0,03	0,02	0,01
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS	–	–	0,15	–1,28	–0,63
Total finansieringskostnad	5,30	4,50	3,85	2,48	3,63

30 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 220 500 tkr (275 250). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börsclearade derivatinstrument ingår med 39 035 tkr (44 562) i det redovisade beloppet av kassa och bank för koncernen och moderföretaget.

Likvida medel enligt kassaflödesanalysen överensstämmer med likvida medel i balansräkningen.

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Kassa och bank	46 232	563 563	45 779	563 507
Kortfristiga placeringar	797 601	815 250	797 601	815 250
Summa	843 833	1 378 813	843 380	1 378 757

Likvida medel redovisas och värderas enligt kategori tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

31 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans	1 842	33 636	1 842	33 636
Värdeförändring derivatinstrument (kassaflödessäkring)				
– valutaränteswap	–	–115	–	–115
– valutaderivat	9 979	–6 008	9 979	–6 008
– elderivat	50 210	–9 111	50 210	–9 111
Överfört till finans- nettot	354	92	354	92
Överfört till rörelse- resultatet	2 312	–29 014	2 312	–29 014
Skatteeffekt	–17 598	12 362	–17 598	12 362
Utgående balans	47 099	1 842	47 099	1 842

Skatteeffekten, –17 598 tkr (12 362) avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 17, Skatt.

Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till –610 Mkr (–419) och den genomsnittliga skuldportföljen till 16 913 Mkr (16 773). Finansieringskostnaden uppgick till 3,63 procent (2,48) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank enligt IFRS. Den 31 december 2007 var utestående skuldportföljs genomsnittsränta 4,41 procent (3,35) exklusive räntederivat, respektive 4,54 (4,21) procent inklusive räntederivat.

Not 32, forts.

Upplåningen fördelar sig på följande sätt, i Mkr:

	Koncernen IFRS				Moderföretaget ÄRL			
	2007-12-31		2006-12-31		2007-12-31		2006-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Kategori, övriga finansiella skulder</i>								
Obligationer & MTN	2 499	2 390	2 613	2 572	2 499	2 390	2 613	2 572
Övriga lån	174	174	572	571	–	–	391	390
Summa	2 673	2 564	3 185	3 143	2 499	2 390	3 004	2 962
<i>Kategori, finansiella skulder som värderas till- verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkring</i>								
Obligationer & MTN	1 726	1 726	1 806	1 806	1 726	1 726	1 806	1 806
EMTN	5 498	5 498	5 542	5 542	5 498	5 498	5 542	5 542
Övriga lån	2 217	2 217	2 530	2 530	2 217	2 217	2 530	2 530
Summa	9 441	9 441	9 878	9 878	9 441	9 441	9 878	9 878
Summa långfristiga lån	12 114	12 005	13 063	13 021	11 940	11 831	12 882	12 840
<i>Kategori, övriga finansiella skulder</i>								
Företagscertifikat	1 611	1 610	1 605	1 605	1 611	1 610	1 605	1 605
ECP	385	385	510	510	385	385	510	510
Obligationer & MTN	326	332	297	300	326	332	297	300
EMTN	–	–	700	702	–	–	700	702
Övriga lån	397	397	7	7	391	390	–	–
Summa	2 719	2 724	3 119	3 124	2 713	2 717	3 112	3 117
<i>Kategori, finansiella skulder som värderas till- verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkring</i>								
Obligationer & MTN	367	367	–	–	367	367	–	–
EMTN	1 428	1 428	725	725	1 428	1 428	725	725
Övriga lån	286	286	–	–	286	286	–	–
Summa	2 081	2 081	725	725	2 081	2 081	725	725
Summa kortfristiga lån	4 800	4 805	3 844	3 849	4 794	4 798	3 837	3 842
Summa lån	16 914	16 810	16 907	16 870	16 734	16 629	16 719	16 682

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive upplupen kupongränta.

Förfallostruktur lån, Mkr

	Fast ränta			Rörlig ränta				Totalt
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP och certifikat	Derivat	Summa	
2008:1	–	–	–	100	1 887	1 512	3 499	3 499
2008:2	1 426	–2 426	–1 000	–	120	1 000	1 120	120
2008:3	–	–	–	–	–	–	–	–
2008:4	284	–184	100	880	–	181	1 061	1 161
2009	2 365	–1 065	1 300	–	–	950	950	2 250
2010	3 095	–1 595	1 500	–	–	1 942	1 942	3 442
2011	759	–760	–1	–	–	781	781	780
2012	711	14	725	–	–	69	69	794
2013	–	1 261	1 261	–	–	–1 261	–1 261	–
2014	1 426	–1 426	–	–	–	1 530	1 530	1 530
2015 och senare	2 261	–2 561	–300	1 507	–	2 536	4 043	3 743
Summa	12 327	–8 742	3 585	2 487	2 007	9 240	13 734	17 319

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 32, forts.

Väsentliga avtalsvillkor

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

Säkringsredovisning

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

Valutafördelning

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

Valuta	2007-12-31				2006-12-31			
	Nominellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp i Mkr ¹⁾	Nominellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp i Mkr ¹⁾
<i>Swappat till SEK</i>								
<i>ECP</i>								
GBP	–	–	–	–	5	5,09	3,00	67
USD	60	5,42	4,29	385	65	5,34	2,88	443
Summa			4,29	385			2,90	510
<i>MTN</i>								
EUR	20	4,40	4,69	186	–	–	–	–
Summa			4,69	186			–	–
<i>EMTN</i>								
CHF	750	2,99	4,50	4 254	760	2,49	3,37	4 265
EUR	250	4,50	4,64	2 358	250	4,50	3,26	2 275
JPY	3 000	1,97	4,38	174	3 000	1,97	3,33	177
USD	22	4,00	4,71	140	–	–	–	–
Summa			4,54	6 926			3,33	6 717
<i>Övriga lån</i>								
CHF	250	2,26	4,36	1 359	250	2,26	3,35	1 369
JPY	20 000	1,59	4,61	1 144	20 000	1,59	3,26	1 162
Summa			4,48	2 503			3,31	2 531
Totalt			4,52	10 000			3,30	9 758
<i>Ej swappat (i Mkr)</i>								
Företagscertifikat	1 621	–	4,34	1 611	1 610	–	2,95	1 605
Obligationer & MTN	4 410	–	4,19	4 732	4 640	–	3,60	4 966
Övriga lån	571	–	4,20	571	578	–	3,32	578
Totalt			4,23	6 914			3,43	7 149
Totalt			4,41	16 914			3,35	16 907

¹⁾ Avser redovisat värde.

33 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 10 745 tkr (12 541).

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 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 2007. 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.

Not 33, forts.

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, URA 42 och URA 45, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2007 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 6,4 Mkr (9,5). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2007 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 152,0 procent (143,1). 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:

	2007-12-31	2006-12-31
Diskonteringsränta	4,30	3,90
Löneökning	3,50	3,00
Inflation	3,25	2,75
Inkomstbasbelopp	2,00	1,80
Personalomsättning	2,00	-
Återstående tjänstgöringstid, år	17,1	17,4

Den totala pensionskostnaden fördelar sig på följande sätt:

	2007	2006
Förmåner intjänade under året	7 438	7 757
Ränta på pensionsavsättning	8 889	9 092
Aktuariella vinster (-) och förluster (+)	266	1 021
Pensionskostnader förmånsbestämde planer	16 593	17 870
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	17 177	22 029
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	7 774	7 307
Totala pensionskostnader	41 544	47 206

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

	2007-12-31	2006-12-31
Förpliktelsen nuvärde vid periodens utgång	246 334	237 043
Balanserade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-25 904	-24 979
Avsatt för pensioner	220 430	212 064

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

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans	212 064	201 904
Förmåner intjänade under året	7 438	7 757
Räntekostnader	8 889	9 092
Amortering aktuariella vinster(+)/förluster(-)	266	1 021
Betalda förmåner	-8 227	-7 710
Utgående balans	220 430	212 064

Aktuariella vinster/förluster	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans aktuariella vinster(+)/förluster (-)	-24 979	-33 979
Aktuariella vinster(+)/förluster(-) att redovisa	266	1 021
Aktuariella vinster(+)/förluster(-) på pensionsförpliktelser	-1 191	7 979
Utgående balans aktuariella vinster (+)/förluster(-)	-25 904	-24 979

Utöver effekten av ändrade aktuariella antaganden såsom ändring av diskonteringsräntan med mera, har aktuariella vinster och förluster uppkommit med anledning av avvikelser från grundantaganden vad gäller erfarenhetsbaserade antaganden. Som avvikelser från erfarenhetsbaserade antaganden räknas oväntat höga eller låga tal för personalomsättning, förtidspensionering, livslängd samt ökning av löner. Effekten av sådana avvikelser är positiv och uppgår till cirka 9,5 Mkr då det gäller de förmånsbaserade åtagandena.

Framtida betalningar

Koncernen förväntas betala 17 254 tkr (16 594) i avgifter till den förmånsbestämde planen under nästa räkenskapsår.

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i moderföretaget

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

	2007-12-31	2006-12-31
FPG/PRI-pensioner	16 610	15 298
Övriga pensioner	59 351	61 832
Summa	75 961	77 130

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 förmånsbestämde planerna i moderföretaget har utvecklats på följande sätt:

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans	77 130	78 630
Övriga förändringar	1 019	879
Räntekostnader	3 368	3 271
Utbetalningar	-5 556	-5 650
Utgående balans	75 961	77 130

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2007	2006
Övrig intäkt/kostnad för förändringar av pensionsskulden	1 019	879
Räntedel av pensionskostnad	3 368	3 271
Pensionskostnader förmånsbestämde planer	4 387	4 150
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	4 360	5 644
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	2 456	1 476
Totala pensionskostnader	11 203	11 270

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.

34 Övriga skulder

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Övriga räntebärande skulder	29 262	28 871	29 262	28 871
Övriga ej räntebärande skulder	108 494	278 441	8 343	12 930
Summa övriga skulder	137 756	307 312	37 605	41 801

Övriga skulder redovisas och värderas enligt kategori övriga finansiella skulder. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende övriga skulder.

Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisken i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller värdepapper med god rating för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 29 262 tkr (28 871).

Av koncernens övriga skulder förfaller 130 814 tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 552 tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 6 390 senare än fem år efter balansdagen.

35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 188 220	1 144 982	–	–
Upplupna lön- och personalkostnader	25 609	26 239	6 037	5 292
Upplupna drifts- och underhållskostnader	29 579	108 396	–	–
Upplupna investeringar	73 744	191 574	–	–
Upplupna räntor	246 853	214 944	246 853	214 944
Övriga interimsskulder	23 533	19 157	20 370	22 537
Summa	1 587 538	1 705 292	273 260	242 773

36 Förfallostruktur skulder

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
<i>Förfallostruktur</i>				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	6 930 890	6 281 513	5 242 409	4 385 619
Skulder som förfaller till betalning inom 1–5 år från balansdagen	7 454 553	9 293 423	7 435 205	9 270 616
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	13 068 698	12 118 953	5 377 482	4 600 695
Summa	27 454 141	27 693 889	18 055 096	18 256 930

37 Finansiell riskhantering (Koncernen)

Koncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras koncernen för ränterisk, refinansieringsrisk, kreditrisk och valutarisk. Det styrande dokumentet, finanspolicyen, fastställs årligen av styrelsen. I den anges den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfordelningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker samt vilka mandat som ska finnas för hantering av dessa. Planen för hantering av finansiella risker för nästkommande år fastställs i december och i den återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten. 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 de viktigaste uppgifterna. Finanspolicyen fastställer att ränterisken ska hanteras inom ett räntebindningsmandat som fastställs av styrelsen. Nu gällande mandat anger att räntebindningstiden, inklusive räntederivatinstrument, ska vara mellan ett och 2,5 år. Koncernen definierar den genomsnittliga räntebindningstiden som ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna. Koncernen använder räntederivatinstrument för att justera och erhålla önskad räntebindningstid. Utgångspunkten är dock att dessa ska användas då önskad räntebindningstid är svår att uppnå inom befintlig upplåning eller endast kan uppnås till en betydande merkostnad.

Räntebindningen var vid årets slut 1,6 år (1,9) räntederivatinstrument inräknade. Under året var räntebindningen i genomsnitt 1,9 år (2,1).

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. Denna portfölj uppgick vid årsskiftet till 190 Mkr (190).

Not 37, forts.

Förfallostruktur för räntebindning och skulders kapitalbindning, Mkr

	Kapitalbindning, lån	Räntebindning, lån	Räntebindning, derivat	Räntebindning, summa
2008:1	1 987	2 577	9 555	12 132
2008:2	1 546	1 546	-2 522	-976
2008:3	-	-	-500	-500
2008:4	1 164	2 081	97	2 178
2009	2 365	2 365	-1 065	1 300
2010	3 095	3 095	-1 595	1 500
2011	759	759	-760	-1
2012	711	711	14	725
2013	-	-	1 261	1 261
2014	1 426	1 426	-1 426	-
2015 och senare	3 768	2 261	-2 561	-300
Summa	16 821	16 821	498	17 319

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen 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.

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	5 705	-5 705	-
EUR	2 553	-2 553	-
JPY	1 308	-1 308	-
SEK	6 728	10 591	17 319
USD	527	-527	-
Summa	16 821	498	17 319

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att kostnaden är högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när förfallande lån ska omsättas. Finanspolicyn anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas i tillräcklig omfattning för att garantera en god betalningsberedskap. Målet är att avväga kostnaderna med 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 844 Mkr (1 379) vid utgången av 2007. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 4 200 Mkr (4 200), varav 2 700 Mkr (2 700) var obekräftade.

Faciliteter och rating

	Rating Standard & Poor's	Ram 2007-12-31	Utnyttjat nom. 2007-12-31
Bank		4 200 Mkr	-
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	1 621 Mkr
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	600 MUSD	60 MUSD
MTN (Medium Term Note)	AA	8 000 Mkr	4 595 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	1 500 MUSD	869 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 planen för hantering av finansiella risker 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 2007 uppgick den totala motparts-exponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 515 Mkr (662). 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 220 Mkr (247) netto.

I tabellen nedan framgår koncernens exponering för motpartsrisk för delat på olika ratingkategorier.

Not 37, forts.

Motpartsrisiker exklusive hyresfordringar, Mkr

	Fordran	Skuld	Erhållna/ lämnade säkerheter	Netto- exponering
<i>Institut med lång rating</i>				
AAA/Aaa	–	–	–	–
AA+/Aa1	–	–237	–	–237
AA/Aa2	–	–264	142	–122
AA-/Aa3	181	–64	–29	88
A+/A1	566	–	108	674
A/A2	–	–	–	–
<i>Institut med endast kort rating</i>				
K1	–	–	–	–
Clearinginstitut	73	–	39	112
Summa	820	–565	260	515

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

I nedanstående analys presenteras resultateffekten av en ränteupp gång med en procentenhet för samtliga löptider. Beräkningarna utgår från en oförändrad skuldstorlek.

Tillfälliga kortfristiga placeringar hade mycket kort räntebindning vilket motiverar att resultateffekter inte har beaktats.

	Nominellt belopp, Mkr	Kapital- bindning, år genomsnitt	Ränte- bindning, år genomsnitt	Ränterisk 1 bp Mkr	Ränta, %	Värdeförändring vid +100 bp, Mkr på balans- dagen ¹⁾	Räntenetto vid 100 bp, Mkr under resterande del av kalenderår ¹⁾
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen	2 300	4,88	4,88	0,9	3,43	–	–
Räntederivat, fast ränta	2 586	–	4,20	1,0	5,53	92	–
Räntederivat, rörlig ränta	–2 586	–	0,30	–0,1	–4,67	–	18
Rörlig ränta inom balansräkningen	15 019	3,29	0,16	0,2	4,36	–	–126
Summa	17 319	3,50	1,37	2,0	4,54	92	–108

¹⁾ Avser 100 BP i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

Kreditrisk hänförlig till hyresfordringar

En stor del av koncernens fordringar utgörs av hyresfordringar. Den maximala kreditriskexponeringen för hyres- och kundfordringar motsvaras av dess bokförda värden. Den bedömda kreditrisken i dessa är dock låg beaktat hyresgästernas höga kreditvärdighet.

Elprisk

Med elprisk avses risken att det framtida elpriset påverkar koncernens driftskostnader negativt. I syfte att reducera exponeringen mot förändringar i elpriset används derivat. Koncernen föreskriver en långsiktig prissäkringsstrategi. Prisstrategin regleras i koncernens Direktiv för handel av elkraft. Handelen av spot och finansiell elkraft sker genom NordPool. För att begränsa motpartsrisken clearas all handel genom NordPool. I tabellen ovan inkluderas utstående exponering hänförlig till elderivat i beloppet Clearinginstitut. Valutarisk hänförlig till ingångna elderivat valutakurssäkras med hjälp av valutaterminer.

Känslighetsanalys skuldportfölj

Akademiska Hus räntebärande skuldportfölj är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar i marknaden. Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat, lägst ett år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden att variera i mindre utsträckning än om räntebindningen hade varit mycket kort, t ex tre månader.

Akademiska Hus har räntebindningar såväl inom som utom balansräkningen. Syftet med räntederivatportföljen är att möjliggöra en förlängning av skuldportföljens räntebindning utöver den som uppnås i finansieringen. Om räntan går upp skulle den befintliga räntebindningen behöva ske till en högre ränta och således ökar värdet på räntederivatportföljen.

Analysen av skuldportföljens räntekänslighet delas upp i två delar:

- värdeförändring på räntederivatportföljen (nuvärden)
- kassaflödesmässiga effekter under ett kalenderår för poster med kort räntebindning som erhåller ny kortfristig ränta för resterande del av året

38 | Kapitalförvaltning (Koncernen)

Koncernen eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Koncernens ekonomiska och finansiella mål beskrivs i förvaltningsberättelsen avsnitt Affärsidé, visioner och mål samt Lösamhet. Finansverksamheten beskrivs i avsnitt Finansiering i förvaltningsberättelsen, not 32 Lån samt not 37 Finansiell riskhantering.

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld samt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare (aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, balanserade vinstmedel inklusive årets resultat).

Koncernens kapital fördelar sig på följande sätt:

	2007-12-31	2006-12-31
Lån från finansieringsprogram (not 32)	16 914 269	16 906 796
Erhållna säkerheter för ingångna derivat- transaktioner (not 34)	29 262	28 871
Finansiella derivatinstrument (not 24)	312 036	692 724
Likvida medel (not 30)	–843 833	–1 378 813
Räntebärande nettolåneskuld	16 411 734	16 249 578
Eget kapital	24 699 717	24 801 228

39 Ställda säkerheter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Spärrade bankmedel	39 035	44 562	39 035	44 562
Kortfristiga placeringar	220 500	275 250	220 500	275 250
Summa	259 535	319 812	259 535	319 812

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

Moderföretaget har, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisiker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till befintliga ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och följer internationell standard och innebär att parterna förbinder sig att säkerställa undervärden i derivatkontrakt. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per den 31 december 2007 har några säkerheter ej ställts för koncernens skulder.

40 Eventualförpliktelser

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 301	2 107	326	306
Borgen för regionbolagens pensionsförpliktelse	–	–	120 061	111 493
Summa	2 301	2 107	120 387	111 799

41 Erhållna och betalda räntor

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
Erhållen ränta	27 638	51 622	1 073 090	928 677
Betalad ränta	–767 261	–692 186	–757 611	–679 535
Summa	–739 623	–640 564	315 479	249 142

42 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
Avskrivningar	10 631	19 749	3 109	4 167
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	616 855	–1 873 747	–	–
Realisationsvinst (–)/ förlust (+) vid försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	–62	–150	6	128
Värdeförändringar finansiella instrument	–189 675	–171 315	–189 675	–171 315
Kassaflödessäkring	62 855	–44 157	62 855	–44 157
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	8 366	10 160	–1 170	–1 500
Övrigt	–1	–	–	–
Summa	508 969	–2 059 460	–124 875	–212 677

43 Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 1 550 769 tkr (1 426 231) erlagts, varav 1 303 723 tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 528 020 tkr (672 130) erhållits, varav 325 963 tkr erhållits i likvida medel.

44 Förändring av räntebärande nettolåneskuld

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Belopp vid årets ingång	16 424 559	16 042 533	–4 761 655	–4 598 329
Ökning (–)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	28 333	499 710	–977 148	912 289
Ökning (–)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	17 649	–397 101	17 649	–397 101
Ökning (–)/Minskning (+) av likvida medel	517 331	243 767	517 728	243 768
Ökning (+)/Minskning (–) av räntebärande skulder	–264 296	35 650	–257 270	–922 282
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	299 017	382 026	–699 041	–163 326

45 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

46 Transaktioner med närstående

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2007	2006	2007	2006
<i>Intäkter</i>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	1 166 040	999 934
Summa	–	–	1 166 040	999 934
<i>Kostnader</i>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	–885	–492
Summa	–	–	–885	–492
<i>Fordringar</i>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	21 763 385	20 721 967
Summa	–	–	21 763 385	20 721 967
<i>Skulder</i>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	14 632	2 470
Summa	–	–	14 632	2 470

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.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RR 32 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 6 mars 2008

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Sigbrit Franke
Styrelseledamot

Marianne Förander
Styrelseledamot

Per Granath
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Göran Wendel
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Sveinn Jonsson
Arbetsagarledamot

Parzin Seradji
Arbetsagarledamot

Thomas Norell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 mars 2008

DELOITTE AB

Anita Nilsson

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor
Förordnad av Riksrevisionen

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 2007. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6–57, 73–103. Det är styrelsen 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 tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen 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 är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktör ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 mars 2008

DELOITTE AB
Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Anita Nilsson
Auktoriserad revisor
Förordnad av Riksrevisionen

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
Fax: 031-63 24 01
www.akademiskahus.se
info@akademiskahus.se

REGIONKONTOR

Akademiska Hus Syd

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

Akademiska Hus Väst

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

Akademiska Hus Öst

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

Akademiska Hus Stockholm

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

Akademiska Hus Uppsala

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

Akademiska Hus Norr

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



AKADEMISKA HUS

Informationstillfällen

29 april Årsstämma
29 april Delårsrapport januari–mars 2008
20 augusti Delårsrapport mars–juni 2008
4 november Delårsrapport juni–september 2008
Januari 2009 Bokslutsrapport 2008
Mars 2009 Årsredovisning 2008

www.akademiskahus.se

För ytterligare information kontakta:

Thomas Norell, vd
telefon: +46 8 685 75 55
e-post: thomas.norell@akademiskahus.se
Marina Andersson, vikarierande informationsdirektör
telefon: +46 31 63 24 56
e-post: marina.andersson@akademiskahus.se