

Innehåll

2009 i korthet	1
Vd har ordet	3
Vision, strategi och mål	4

MARKNAD OCH REGIONER

Hyses- och fastighetsmarknaden	6
Högre utbildning och forskning	8
Konkurrenser	11
Flerårsöversikt	12
Utsikter med prognos	14
Regionöversikt	17
Regioner	20

VÅRT RESULTAT

Hyseskontrakt, intäkter och vakanser	32
Drift- och underhållskostnader	35
Lönsamhet och avkastning	38

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsvärdering	39
Byggprojektverksamhet	44
Finansiering	48
Risker och känslighetsanalys	52

HÅLLBAR UTVECKLING

Miljö	56
Medarbetare	58

KONCERNENS BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning 2009	60
Styrelsen	61
Företagets ledning	63
Ersättningar	64
Styrelsens rapport om intern kontroll	66

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultat i sammandrag	69
Resultaträkningar	70
Koncernens rapport över totalresultat	71
Balansräkningar	72
Förändringar av eget kapital	74
Kassaflödesanalyser	76
Noter	77
Revisionsberättelse	99

Fastighetsförteckning	101
Definitioner och adresser	116

Den legala årsredovisningen, inklusive förvaltningsberättelse, som är reviderad omfattar sidorna 4-13, 17-55 och 69-115.

DETTA ÄR AKADEMISKA HUS

Tillsammans med universitet och högskolor vill vi stärka Sverige som kunskapsnation. Det gör vi genom att bygga, utveckla och underhålla moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation. Våra fastigheter finns på 31 orter runt om i landet, från Kiruna i norr till Malmö i söder. Här studerar, forskar och arbetar runt 300 000 personer varje dag.

KUNSKAP OM KUNSKAPSMILJÖER.

Universitet och högskolor är vår dominerande kundgrupp och svarar för 91 procent av intäkterna. Att vara väl insatt i morgondagens pedagogik och forskningsmetodik är en förutsättning för att kunna erbjuda lokaler som möter våra kunders behov och utmaningar. Vårt uppdrag är dock inte enbart att lösa lokalfrågan, vi har även en viktig samhällsroll. Utvecklingen av campusområden sker tillsammans med studenter, forskare, lärare, samhällsföreträdare och näringsliv och ska skapa tillväxt för hela regionen. I det arbetet kan vi bidra med vår samlade kunskap och erfarenhet.

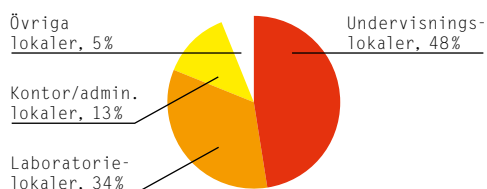
DEN LEDANDE HYRESVÄRDEN FÖR UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR.

Vi är landets näst största fastighetsägare. En marknadsandel på 62 procent gör oss till den ledande hyresvärden för universitet och högskolor. Med storleken följer också ett ansvar. För att inte snedvrیدا konkurrensen är det viktigt att våra hyror och villkor stämmer överens med den övriga marknaden.

STORA INVESTERINGAR OAVSETT KONJUNKTUR.

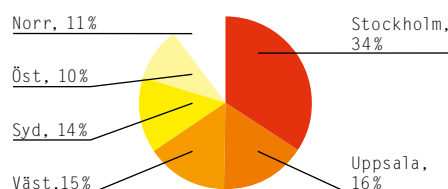
Vi ägs av staten. Den stabila ägarstrukturen och långsiktiga kundrelationer gör oss till en attraktiv låntagare på de internationella kapitalmarknaderna. Det innebär att vi har råd att låta högskolor och universitet växa oavsett konjunktur. Det blir en trygghet för våra kunder och en garanti för att vårt land kan fortsätta utvecklas som kunskapsnation. Varje år investerar vi i snitt två miljarder kronor i nybyggnad och ombyggnad på svenska campusområden. Och med en projektportfölj på femton miljarder kronor går vi en spännande framtid till mötes.

LOKALTYPEN TOTALT, 3 219 TKVM



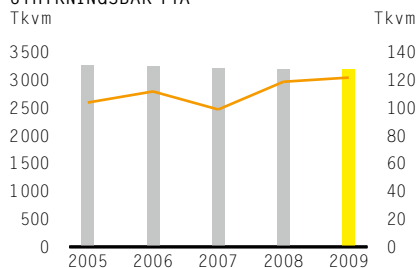
Undervisningslokaler står för den största delen av arean, 48 procent. Även laboratorielokaler utgör en stor andel med 34 procent och värdemässigt är andelen ännu högre.

HYRESINTÄKTER PER REGION, TOTALT 4 927 MKR



Stockholm utgör den klart största regionen med 34 procent av hyresintäkterna. Stockholm är den region i landet som har flest studenter och här finns också Sveriges två mest meriterade lärosäten, Karolinska Institutet och Stockholms universitet. Region Uppsala är den näst största regionen med 16 procent av hyresintäkterna tätt följd av region väst och region syd.

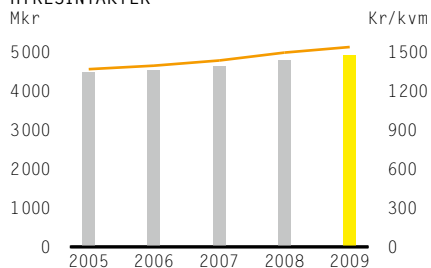
UTHYRINGSBAR YTA



■ Lokalarea, Tkvm
— Vakanser, Tkvm

Den uthyrbarsbara ytan uppgår till cirka 3 219 000 kvm. Sett till ytan är Akademiska Hus Sveriges andra största fastighetsbolag. Vakanserna uppgår till cirka 122 000 kvm vilket motsvarar 3,8 procent. I värde utgör vakanserna endast 1,9 procent av hyrorna. En stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

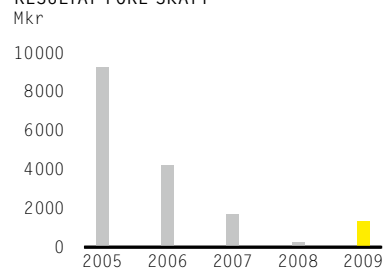
HYRESINTÄKTER



■ Hyresintäkter, Mkr
— Hyresintäkter, kr/kvm

Hyresintäkterna uppgår till 4 927 Mkr jämfört med 4 793 föregående år. Indexuppräknade av hyrorna och tillskott av ny-, om- och tillbyggnader har bidragit positivt till ökningen. I genomsnitt uppgår hyresintäkterna till 1 543 kr/kvm (1 500).

RESULTAT FÖRE SKATT



■ Resultat före skatt, Mkr

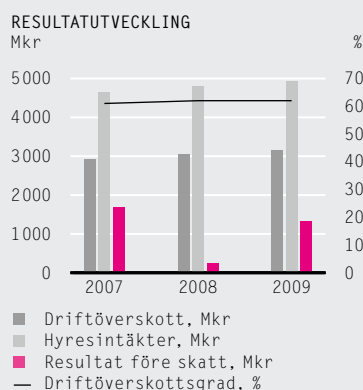
Resultatet före skatt uppgick till 1 330 Mkr (232). Resultatförbättringen förklaras av en mindre negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheterna jämfört med 2008. Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter ökade från 2 424 Mkr för 2008 till 2 538 Mkr 2009. Resultatförbättringen var en följd av att hyresintäkterna ökade mer än förvaltningskostnaderna.

2009 i korthet

RESULTAT OCH NYCKELTAL	2009	2008
Hysesintäkter, Mkr	4 927	4 793
Driftöverskott, Mkr	3 149	3 053
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-1 208	-2 192
Resultat före skatt, Mkr	1 330	232
Vakansgrad hyra, %	1,9	1,5
Vakansgrad yta, %	3,8	3,7
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	47 723	47 524
Uthyrningsbar yta, kvm	3 219 000	3 200 000
Totalavkastning fastigheter, %	4,3	1,9
varav direktavkastning, %	6,8	6,4
varav värdeförändring, %	-2,5	-4,5
Driftöverskott, kr/kvm	986	955
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	4,0	0,7
Soliditet, %	47,3	46,5
Räntetäckningsgrad, % ¹⁾	866	369

¹⁾ Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

ÅRSREDOVISNING 2009



- Fastighetsrörelsen fortsätter att uppvisa ett mycket stabilt kassaflöde med ett ökat driftöverskott för perioden. Hysesintäkterna ökade till 4 927 Mkr (4 793).
- Driftöverskottet uppgick till 3 149 Mkr (3 053) och driftöverskottsgraden utföll till 62 procent (62).
- Bedömt marknadsvärde uppgick till 47 723 Mkr (47 524). Förvaltningsfastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till -1 208 Mkr (-2 192). Marknadsvärdeförändringen beror främst på ökat riskpåslag i värderingarna. 2009 uppvisar en splittrad bild avseende marknadsvärdeutveckling. Få fastighetsaffärer har genomförts och osäkerheten har bestått under året.
- Resultatet före skatt uppgick till 1 330 Mkr (232). Förbättringen förklaras av en mindre negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheterna jämfört med 2008. Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter ökade från 2 424 Mkr för 2008 till 2 538 Mkr 2009. Resultatförbättringen var en följd av att hyresintäkterna ökade mer än förvaltningskostnaderna.
- Förvaltningsfastigheternas totalavkastning uppgick till 4,3 procent (1,9).
- Direktavkastningen uppgick till 6,8 procent (6,4).
- Värdeförändringen uppgick till -2,5 procent (-4,5).
- Bruttoinvesteringarna uppgick till 1 385 Mkr (1 446). Under året genomfördes inga försäljningar (1 383).
- Större driftsättningar under året var nybyggnaden av Evolutionsbiologiskt centrum 3 i Uppsala samt om- och tillbyggnaden av Geologivetenskap i Stockholm.
- Hus Väneren i Karlstad vann branchens främsta utmärkelse, Stora Samhällsbyggarpriset. Enligt stadgarna ska priset gå till en byggnad eller anläggning av hög kvalitet, tillkommen genom en fröedömlig samverkan mellan de olika aktörerna i samhällsbyggnadsprocessen. Såväl det färdiga resultatet som byggprocessen studeras och utvärderas.
- Styrelsen föreslår en utdelning uppgående till 1 219 Mkr.



För dig som står över
lärore eller studier
och yrkeslivet

Sveriges expert på kunskapsmiljöer

»Trots den finansiella oron under 2009 har vi kunnat finansiera fler projekt än någonsin tidigare. Akademiska Hus har gått mot strömmen och vi går in i 2010 med en projektportfölj värd nära 15 miljarder.»

- Mikael Lundström, vd



Kunskapssverige växer. Målet är en högre utbildning och forskning i världsklass. Dynamiska miljöer där studenter, forskare, innovatörer, näringsliv och samhälle möts och skapar resultat pekats allt tydligare ut som en avgörande re-surs för Sverige i den ökande internationella konkurrensen.

Det är i den här utvecklingen Akademiska Hus spelar en strategisk roll. När fokus och efterfrågan på våra kunders verksamhet stadigt ökar, bidrar vi med kunnandet om miljöerna. I nära samarbete med kunderna skapar vi lokalerna och mötesplatserna där morgondagens pedagogik och forskningsmetodik kan utvecklas och där resultat står i fokus. Inget annat fastighetsbolag har vår samlade erfarenhet och kompetens. Erfarenhet av utveckling av kunskapsmiljöer på över 30 orter över hela landet kommer alla våra kunder tillgodo och gör oss till Sveriges expert på kunskapsmiljöer.

Vi bidrar också med den finansiella garantin för att våra kunder kan växa och utvecklas – oavsett konjunktur. Trots den finansiella oron under 2009 är det året då vi kunnat finansiera fler projekt än någonsin tidigare. Akademiska Hus har gått mot strömmen och vi går in i 2010 med en projektportfölj värd nära 15 miljarder. Det är vår finansiella ställning med högt kreditbetyg, baserat på långsiktiga, stabila ägare och kunder, som tillsammans med vårt goda renommé gett oss möjlighet att fortsätta låna till förmånliga villkor på den internationella kreditmarknaden. Det är en trygghet för våra kunder och en garanti för Kunskapssveriges utveckling – och en av de främsta styrkorna med Akademiska Hus.

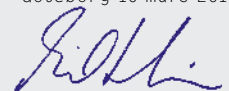
I nära samarbete med våra kunder och städerna där de verkar ska vi nu förverkliga de här projekten. För det arbetet står vi väl rustade. Som Sveriges andra största fastighetsbolag har vi unika möjligheter att jobba smart och effektivt när det gäller uppförandet av nya byggnader men också i förvaltningsprocessen. Kompetent och engagerad personal, stor erfarenhet av teknisk komplexitet, effektiva processer och ett gott rykte som professionell aktör på fastighetsmarknaden ger oss en stabil plattform.

Men samtidigt som vi tillsammans med våra kunder utvecklar deras lokaler och campusområden, ställer storleken och komplexiteten i projekten också krav på att vi är en aktiv aktör i stadsutvecklingen i stort. Vi ser som vårt ansvar att säkerställa våra kärnkunders, svenska lärosätens, framtida expansionsmöjligheter. För att ta den rollen tar vi fler och tydligare initiativ, och utvecklar relationer med beslutsfattare på alla nivåer, lokalt, regionalt och nationellt. Kommunikation och dialog är nyckeln till framgång.

Vi utvecklar också dialogen med våra kunders kunder – brukarna av våra campusområden runt om i landet. Under 2010 ska vi bli experter på de över 300 000 personer som studerar, forskar och arbetar i våra lokaler varje dag. Hur kan vi tillsammans med våra kunder, och Kunskapssverige i stort, bli ännu bättre på att skapa de bästa förutsättningarna för dem? En utvecklad dialog med brukarna där vi bygger upp en nationell erfarenhetsbank som sedan kan jämföras med de bästa internationella exemplen gör oss till en ännu starkare partner till våra kunder, och tydliggör vårt bidrag till Sveriges konkurrenskraft som kunskapsnation. Ytterligare ett led i vårt arbete med att bli tydligare är att öka transparensen kring våra hyror. Bland annat publicerar vi för första gången här i vår årsredovisning en sammanställning av hyresnivåerna för våra hus över hela landet (sidorna 101 – 115).

Efter ett framgångsrikt år 2009 ser vi fram emot ett spännande och utmanande 2010. Vi har en projektportfölj som är större än någonsin. Samtidigt möter vi en allt hårdare konkurrens. Vi behöver använda all vår expertis och erfarenhet för att jobba effektivt, flexibelt och hållbart i både projekt och förvaltning. Akademiska Hus står väl rustat för att tillsammans med kunderna skapa framtidens kunskapsmiljöer.

Göteborg 10 mars 2010


Mikael Lundström

I Hus Vänerns entré svävar en avancerad multimedialstudio med plats för 100 personer. Den heter Ljungbergssalen efter fonden vars bidrag finansierat den tekniska utrustningen, men kallas i folkmun kort och gott för »Ägget».



Vision: Världsledande på kunskapsmiljöer

I framtiden blir den internationella konkurrensen om hjärnor och ekonomiska resurser ännu skarpare. Genom att vara världsledande på kunskapsmiljöer kan Akademiska Hus bidra med lokaler som stärker kundernas konkurrenskraft och som hjälper dem att attrahera forskare och studenter från hela världen. Därför är det bolagets nya vision.

Akademiska Hus ska bli tydligare. Ett led i arbetet är en ny varumärkesplattform, med ny vision, nya kärnvärden och ett förtydligande av den kombinerade marknads- och samhällsrollen. En stor del av arbetet handlar om att bli bättre på att berätta vad Akademiska Hus står för och är bra på, och på vilket sätt verksamheten är med och bygger Sverige som kunskapsnation.

Samtidigt ska nya, väl förankrade kärnvärden göra Akademiska Hus tydligare i vardagen och vara vägledande i varje del av verksamheten. Som aktiv partner, framtidsinriktad och expert på kunskapsmiljöer ska chefer och medarbetare bidra till verksamhetens fokus och kundernas framgång.

En stor del av tydliggörandet handlar också om Akademiska Hus roll – på marknaden såväl som i samhället. På marknaden har Akademiska Hus ett unikt erbjudande, med erfarenhet från utveckling och förvaltning av avancerade kunskapsmiljöer på över 30 orter runtom i landet. Den samlade nationella expertkunskapen kommer till nytta lokalt, nära varje kund. Inget annat fastighetsbolag kan mäta sig med den, och därför är den utgångspunkten för Akademiska Hus position på marknaden: Sveriges expert på kunskapsmiljöer.

I begreppet ryms även en beskrivning av samhällsrollen. Genom att vara Sveriges expert på att utveckla och ta hand om inno-

vativa, effektiva och tekniskt avancerade miljöer som skapar förutsättningar för framtidens pedagogik och forskningsmetodik, och genom att ha den finansiella styrkan som gör att de kan förverkligas oavsett konjunktur, blir Akademiska Hus en av garanterna för Kunskapssveriges utveckling.

Nästa steg i arbetet är nya mål och nya strategier som pekar ut vägen Akademiska Hus ska gå för att nå visionen. Under 2010 kommer AkaVision att ersättas med ett nytt strategidokument och ett nytt sätt att styra och följa upp verksamheten. De nya målen och den nya modellen för verksamhetsstyrning kommer att gälla fullt ut från 2011.

AkaVision är Akademiska Hus strategidokument, som pekar ut vägen inom de fyra områdena Marknad, Lönsamhet, Fastigheter och Medarbetare. Som en konsekvens av den nya varumärkesplattformen reviderades AkaVision under 2009. Den nya visionen och de nya kärnvärdena ersatte tidigare avsnitt och företagskultur, samtidigt som nyckeltal för måluppfyllelse ligger fast.

STRATEGI	MÅL	MÅLUPPFYLLELSE																			
<p>MARKNADSLEDANDE</p> <p>Vi finns över hela landet på ett antal större orter med kvalificerad kunskaps- och forskningsverksamhet. I utvecklingen av Sverige som kunskapsnation är de stora och väletablerade universitetssorterna särskilt viktiga med sin forskning. På dessa orter, vilka bedöms erbjuda en större stabilitet för verksamheten, har Akademiska Hus inriktat sig på en stark närvaro. 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.</p>	<p>De faktorer som har störst påverkan på Nöjd kundindex (NKI) är fastighetsförvaltning (bra samarbete kring drift och underhåll, bra hantering av felanmälningar och hålla utfästelser om servicekvalitet), byggverksamhet, kvalitet och miljö samt personlig service. Akademiska Hus gör egna kundundersökningar och mindre så kallade händelsemätningar, till exempel efter ombyggnationer.</p>	<p>NKI (NÖJD KUNDINDEX)</p> <table border="1"> <caption>NKI (Nöjd kundindex)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utfall (%)</th> <th>Mål (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>~70</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>~70</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>~70</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>~70</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>71</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utfall (%)	Mål (%)	2005	~70	70	2006	~70	70	2007	~70	70	2008	~70	70	2009	71	70	<p>NKI (Nöjd kundindex) uppgick till 70 vilket var samma resultat som 2008. Målet för 2009 uppgick till 71. Undersökningen omfattade drygt 800 beslutsfattare och verksamhetsföreträdare och svarsfrekvensen uppgick till hela 80 procent.</p>
År	Utfall (%)	Mål (%)																			
2005	~70	70																			
2006	~70	70																			
2007	~70	70																			
2008	~70	70																			
2009	71	70																			
<p>LÖNSAMHET</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL</p> <table border="1"> <caption>Avkastning på eget kapital</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utfall (%)</th> <th>Mål (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>~34</td> <td>6.5</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>~13</td> <td>6.5</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>~5</td> <td>6.5</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>~8</td> <td>6.5</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>4.0</td> <td>6.5</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utfall (%)	Mål (%)	2005	~34	6.5	2006	~13	6.5	2007	~5	6.5	2008	~8	6.5	2009	4.0	6.5	<p>För 2009 uppgick avkastningen på eget kapital till 4,0 procent att jämföras med målet på 6,5 procent. Avkastningskravet ska dock ses över en konjunkturcykel och genomsnittlig avkastning på eget kapital har under den senaste femårsperioden uppgått till mellan 11 och 13 procent. Sett över en konjunkturcykel anses målet uppnått.</p>
År	Utfall (%)	Mål (%)																			
2005	~34	6.5																			
2006	~13	6.5																			
2007	~5	6.5																			
2008	~8	6.5																			
2009	4.0	6.5																			
<p>LÅNGSIKTIGHET I HÅLLBARHET OCH FASTIGHETER</p> <p>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.</p>	<p>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 för köpt energi, angivet i kWh/kvm, skärptes under året. Det nya målet är att minska mängden köpt energi med 40 procent jämfört med år 2000.</p>	<p>KÖPT ENERGI</p> <table border="1"> <caption>Köpt energi</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utfall (kWh/kvm)</th> <th>Mål (kWh/kvm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>~240</td> <td>~240</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>~240</td> <td>~240</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>~240</td> <td>~240</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>~240</td> <td>~240</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>246</td> <td>~240</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utfall (kWh/kvm)	Mål (kWh/kvm)	2005	~240	~240	2006	~240	~240	2007	~240	~240	2008	~240	~240	2009	246	~240	<p>För 2009 blev utfallet 246 kWh/kvm och årsmålet var 259 kWh/kvm. Fortsätter den positiva utvecklingen kommer det långsiktiga målet att uppnås.</p>
År	Utfall (kWh/kvm)	Mål (kWh/kvm)																			
2005	~240	~240																			
2006	~240	~240																			
2007	~240	~240																			
2008	~240	~240																			
2009	246	~240																			
<p>LEDARSKAP OCH NÖJDA MEDARBETARE</p> <p>Genom vår varumärkesplattform uppnår vi ett gemensamt agerande som är förankrat hos alla medarbetare. Kravet på affärs-mässighet är lika viktigt som att vi i kund- och medarbetarrelationer lever upp till de krav på etik, moral och öppenhet som följer av vår ställning som publikt företag.</p>	<p>Nöjd medarbetarindex (NMI) beskriver hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation. De faktorer som har störst påverkan på NMI är arbetsgivare, arbetsuppgifter, samarbete och organisation samt kompetens och utveckling.</p>	<p>NMI (NÖJD MEDARBETARINDEX)</p> <table border="1"> <caption>NMI (Nöjd medarbetarindex)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utfall (%)</th> <th>Mål (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>~70</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>~70</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>~70</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>~70</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>71</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utfall (%)	Mål (%)	2005	~70	70	2006	~70	70	2007	~70	70	2008	~70	70	2009	71	70	<p>Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår för 2009 till 70 (70). Målet för NMI 2009 uppgick till 71 och uppnåddes således inte. 2009 års enkät visar på likartade resultat som 2008. Totalresultaten för Akademiska Hus ligger på stabila och höga nivåer, vilket indikerar att medarbetarna överlag är mycket nöjda med sin arbetssituation. Nästan hälften av medarbetarna (47 procent) anser att det blivit bättre att arbeta på Akademiska Hus under året.</p>
År	Utfall (%)	Mål (%)																			
2005	~70	70																			
2006	~70	70																			
2007	~70	70																			
2008	~70	70																			
2009	71	70																			



Vår projektportfölj är på femton miljarder kronor och efterfrågan på nybyggnad och utbyggnad av kunskapsmiljöer är större än någonsin. Här, en bild från Karolinska Institutet Science Park som invigdes 2009.

Ökad efterfrågan mitt i lågkonjunkturen

Trots en starkare återhämtning under hösten 2009 än vad många hade prognostiserat är konjunkturläget i Sverige fortsatt svagt.

ALLMÄNNA UTSIKTER

Återhämtningen från finanskrisen påbörjades under andra halvåret 2009 och väntas fortsätta under 2010. Detta sker dock från mycket låga nivåer och konjunkturläget i Sverige är fortsatt mycket svagt. Den extremt lätta penningpolitiken, Riksbankens betydande utlåning till den finansiella sektorn och de kraftfulla finanspolitiska åtgärderna har dock varit en förutsättning för återhämtningen. Under 2010 kommer troligtvis nedmonteringen av dessa åtgärder successivt att påbörjas och det råder stor osäkerhet om hur väl ekonomierna kommer att klara sig av egen kraft. Fortfarande kommer många länder framöver vara under press att hålla sin statsbudget i balans och att få ner statskulden till rimliga nivåer. Förtroendeindikatorer pekar uppåt, medan industriproduktion och orderingång som nu upphört falla, befinner

sig på mycket låga nivåer. Låga löneökningar och stora kostnadsnedskärningar har genererat förbättrade företagsvinster. Frågan är om efterfrågan kommer att ta fart så att även produktionsvolymerna ökar. En ökad riskbenägenhet har resulterat i en kraftig börsuppgång.

Mot slutet av 2009 översteg den svenska arbetslösheten 8 procent. Förutom den internationella finanskrisen så har Sverige drabbats av en industri- och fordonskris. Service-sektorn har påverkats i betydligt mindre omfattning. Även om återhämtningen efter finanskrisen fortgår så återstår att se vilka avtryck, i form av strukturomvandling, som krisen leder till under kommande år. Vad gäller inflationsutvecklingen framöver så talar det låga kapacitetsutnyttjandet för ett fortsatt lågt inflationstryck medan de kraftiga penningpolitiska stimulanserna riskerar att öka inflationen på sikt.

NYCKELTAL SVERIGES STÖRSTA FASTIGHETSBOLAG 2009

	Fastighets- värde, Mkr	Yta, Tkvm	Hyresintäkt, Mkr	Vakans värde, %	Direkt- avkastning, %
Vasakronan	71 784	3 196	5 865	7,5	5,2
Akademiska Hus	47 723	3 219	4 927	1,9	6,8
Fabege	29 193	1 429	2 194	10,0	5,0
Kungsliden	21 861	2 684	2 394	6,8	7,0
Castellum	29 267	3 118	2 694	10,2	6,0
Hufvudstaden	18 125	354	1 341	6,2	5,1
Wihlborgs	14 418	1 269	1 236	9,0	6,3

Uppgifterna ovan har hämtats från bolagens bokslutskommunikéer avseende 2009.

FASTIGHETSMARKNADEN

Sambandet mellan konjunktur och fastighetsmarknad är starkt och effekterna av den finansiella oron har varit tydliga under 2009 i fortsatt låga transaktionsvolym. Återhämtningen på finansmarknaderna efter sommaren har dock delvis resulterat i investerarens intresse för fastighetsmarknaden. Med utgångspunkt i marknadens tydligare diversifiering av risk samt signaler från kreditgivarna talar marknadsläget och kassaflödesfokuseringen för att fastighetsinvesteringar framöver främst kommer att avse bostadsfastigheter samt välbelägna kommersiella hyresfastigheter och specialfastigheter. Köpare och säljares uppfattning om riskpåslaget avseende butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter är generellt för stort i dagsläget för att säljare och köpare ska kunna mötas och för att möjliggöra finansiering.

HYRESMARKNADEN

Precis som efter IT-kraschen kan det konstateras att uthyrningsvolymen har minskat kraftigt under 2009 och att vakansgraden i det kommersiella beståndet återigen stiger. Detta påverkar hyresnivåer negativt vilket har blivit synligt på flertalet svenska delmarknader under 2009. Uthyrningsprocesserna är längre än tidigare och fastighetsägarna poängterar att det är viktigt att prioritera befintliga kunder. Många fastighetsägare använder också i allt större grad än tidigare investeringar eller rabatter för att behålla befintliga kunder eller för att vinna en nyuthyrning. Bedömningen är att vakanserna kommer att fortsätta att stiga under 2010 då många av de tidigare varslade blir arbetslösa.

BYGGMARKNADEN OCH PROJEKT

Under 2010 tillkommer nya kontorsytor på flera orter där byggnationen påbörjades före finanskrisen och lågkonjunkturen. Dessa kommer att medföra en ytterligare ökad vakans. Det spekulativa tillskottet av kontorslokaler i Sverige är dock generellt relativt litet vilket har en balanserande effekt på hyresmarknaden. Av tradition har fastighetsutvecklingsföretagen betraktat lågkonjunktur som ett gyllene tillfälle att ta marknadsposition. De som värdar sin balansräkning ser krisen som ett tillfälle att göra intressanta förvärv av projektfastigheter eller att omstrukturera sin portfölj.

Byggmarknaden har tidigare präglats av högkonjunktur vilket medfört svårigheter för byggherrar att få tag på konsulter och entreprenörer samtidigt som priserna ständigt ökat. Den nu rådande konjunktursituationen kommer sannolikt att innebära lättnader inom byggverksamheten både avseende resurser samt kostnadsmässigt.

MARKNADSPPOSITION

Akademiska Hus är Sveriges andra största fastighetsbolag. Vår prestation står sig mycket väl i jämförelse med övriga större fastighetsbolag. Vår position som ägare till välbelägna fastigheter med god efterfrågan, såväl kort- som långsiktigt är gynnsam i dessa osäkra tider.

För Akademiska Hus räkning handlar den pågående lågkonjunkturen inte om en vikande efterfrågan på befintliga lokaler. Kunskapsverige växer, vilket visar sig i form av en större byggprojektverksamhet än någonsin tidigare. Koncernen står, främst i Uppsala och Stockholm, inför omfattande investeringar i kunskapsmiljöer. En minskad generell efterfrågan på nya lokaler på marknaden kommer dock att påverka resultat och ställning även om det inte påverkar kassaflödet. En minskad generell efterfrågan kan komma att medföra ökade vakanser vilket leder till att hyresnivåerna kommer att påverkas negativt och sjunkande hyresnivåer minskar fastighetsvärdena. Denna effekt kommer att omfatta även Akademiska Hus.

Kontraktportföljens struktur med långa avtalstider samt en god spridning av hyreskontraktens förfallostruktur över åren bidrar dock till stabilitet. Som en effekt av att arbetstillfällena minskar, och att antalet ungdomar i åldern 19 – 23 år ökar, har under 2009 antalet sökande till universitet och högskolor ökat. Akademiska Hus inriktning mot lokaler för högre utbildning och forskning ger förutsättningar för en fortsatt stabil verksamhet. Kärnverksamheten karaktäriseras av en långsiktigt god efterfrågan, långsiktiga kontrakt med stabila kunder i en väldiversifierad avtalsportfölj och en god kostnads kontroll. Till detta kommer ett antal stora projekt under produktion, vilka tillsammans uppgår till 5,4 miljarder kronor, samt flera större projekt under utredning vilka är efterfrågade av våra stora kunder. Framtida satsningar på utbildning och forskning kommer att möjliggöra en positiv utveckling av fastighetskapitalet kommande år.

Antalet studenter högre än någonsin



Antalet nybörjare vid de svenska universiteten nådde under läsåret 2008/2009 sin högsta nivå någonsin. Uppgifter för höstterminen 2009 pekar mot att antalet nybörjare kommer att vara 20 procent större än för höstterminen 2008. Mycket tyder på att ökningen av studenter i högre utbildning kommer att fortsätta också under läsåret 2009/2010.

Inom gruppen nybörjare har antalet 19-åringar ökat mer än gruppen totalt. Det finns ett samband mellan konjunkturella förändringar och intresset för högre utbildning. Högskoleverket har i en nypublicerad studie visat att 19-åringars benägenhet att börja studera följer konjunkturen och graden av arbetslöshet för denna åldersgrupp. Även de studenter som redan är inne utbildningssystemet anpassar sitt beteende efter konjunkturen. Tidpunkten för examen eller avslutande kan förskjutas, alternativt väljer många att fortsätta att studera efter examen. Det vill säga att fler vill börja studera, samtidigt som fler väljer att fortsätta studera.

Under senare år har olika arbetsmarknadspolitiska beslut påverkat antalet studerande, bland annat har vi sett en stor andel äldre som valt att utnyttja den satsning på äldre arbetslösa som gjordes i det så kallade kunskapslyftet.

Andelen 19 – 23 åringar, den ålder då de flesta väljer att påbörja högre utbildning fortsätter att öka för att nå sin kulmen 2012 – 2013. Samtliga lärosäten utom två ökade sitt antal av nybörjarstudenter, det vill säga studenter som inte tidigare varit i högstskolan.

På alla examensprogram ökade antalet nybörjare, men något olika beroende på typ av program. Bland annat har Sverige varit mycket framgångsrikt när det gäller att locka utländska studenter till masterexamensprogram. Många av programmen ges på engelska vilket ger ett stort internationellt upptagningsområde. Naturligtvis bidrar den kostnadsfria svenska utbildningen till det stora intresset. 2008/2009 var andelen inresande studenter 63 procent. Beslutet om

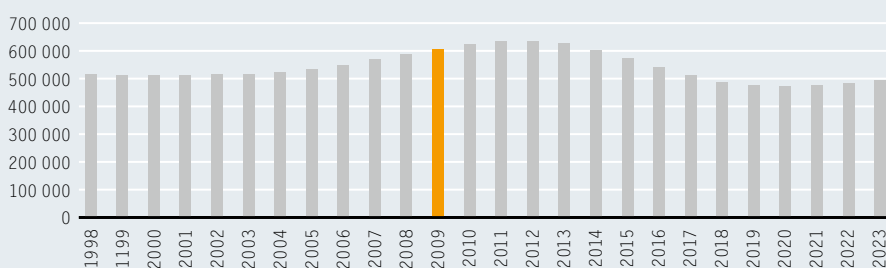
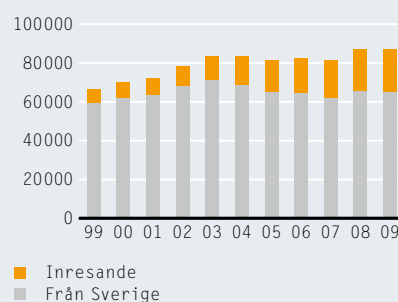
att ta ut studieavgifter från studenter utanför EU, med början höstterminen 2011 kan komma att påverka det internationella intresset negativt.

EKONOMI

Perioder av långkonjunktur är traditionellt goda tider för utbildningssektorn. Detta tillsammans med de stora årskullarna 19 – 23 år medför att lärosätena har goda möjligheter att bygga upp en gynnsam ekonomi och att börja förbereda sig för en period med betydligt färre ungdomar i åldern 19 – 23 år. Lärosätenas största utgiftsposter är personalkostnader och lokaler. En tumregel är att lokalkostnadsandelen normalt inte ska överstiga 17 procent av lärosätenas omsättning. Sammanställningen visar att de flesta lärosäten har sina lokalkostnader under kontroll, men att några, framförallt de konstnärliga utbildningarna har problem med sina kostnader. För Akademiska Hus är det av stor vikt att ha förståelse för hyresgästernas ekonomiska situation och att kunna anpassa lokalerbjudanden så att både långsiktig kostnadsnivå och mera kortsiktiga, akuta behov av lokalanpassning kan tillgodoses.

ÖKANDE MARKNAD, ÖKANDE KONKURRENS

Utbildningssektorn blir allt mer internationell och intresset för olika typer av rankingsystem är stort. Öppenheten ökar och studenterna har goda möjligheter att på sikt skaffa sig relevant och viktig information om olika lärosäten, världen över. Inom EU planeras ett gemensamt

UNGDOMAR 19-23 ÅR I SVERIGE 1998-2023 PROGNOS
 Antal

 NYBÖRJJARE VID UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR
 Antal

 NYBÖRJJARE PÅ GENERELLA EXAMENSPROGRAM 2007/2008 OCH 2008/2009
 (Andel inresande studenter inom parentes)

PROGRAM	LÄSÅRET 2007/2008	LÄSÅRET 2008/2009	FÖRÄNDRING, %
Högskoleexamensprogram	3 245 (1%)	4 103 (1%)	+26
Kandidatexamensprogram	21 107 (4%)	22 661 (5%)	+7
Magisterexamensprogram	3 303 (54%)	3 915 (58%)	+19
Masterexamensprogram	7 593 (60%)	9 796 (63%)	+29

Källa: Högskoleverket.

TOTALT ANTAL UNGDOMAR 19-23 ÅR I SVERIGE, SAMT SÖKANDE OCH ANTAGNA TILL HÖGSKOLEUTBILDNING 1998-2009

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
19-23 åringar	517 900	512 793	511 373	512 234	515 164	517 400	522 055	532 694	548 728	571 796	588 104	621 536
Sökande	287 691	289 321	283 331	268 563	284 403	291 672	293 882	289 528	263 671	291 540	295 181	359 608
Antagna	155 785	167 108	181 562	182 027	191 038	193 601	185 829	180 600	171 837	191 168	192 506	234 880

Avser höstterminen.

system för jämförelse av de europeiska lärosätena.

En stor mängd internationella rankinglistor speglar olika information om universiteten världen över. Jämförelserna kan vara svåröverskådliga och uppgifterna svåra att tolka. Att göra en enhetlig jämförande lista är mycket svårt och en sådan skulle sannolikt endast kunna omfatta mycket basala uppgifter. Trots detta ökar antalet rankinglistor och även intresset för dessa. Listorna har påverkan på studenternas val. Studier har visat att det är främst studenter på nivåer över grundnivå som använder sig av rankinglistor. Dessa studenter har en förkunskap och har därför också lättare att förstå och värdera informationen.

Konkurrenssituationen och det ökade intresset för högre utbildning för med sig en ökande internationell utbildningsmarknad med universitet som i allt högre grad etablerar sig utanför de egna nationsgränserna. Inom EU märks ett ökande intresse för europeiskt samarbete i syfte att stärka den europeiska konkurrenskraften. För Akademiska Hus har det kommit att framstå som allt mer angeläget att följa den internationella utvecklingen, att delta i nätverk och etablera

kontakter med utländska organisationer och personer som arbetar med lokaler för högre utbildning och forskning.

De skandinaviska länderna hör till de sju länder inom OECD som satsar mest på högre utbildning om man lägger samman offentliga och privata investeringar. I topp ligger USA, följt av Österrike och Tyskland. Danmark satsar drygt 20 procent mer än Sverige och den offentliga delen är förhållandevis större i Danmark än i Sverige. Satsningen på högre utbildning ökar i hela OECD. Lönsamheten för högre utbildning är god och gäller såväl individ som samhälle. När det gäller lönsamhet för individen placerar sig de tre skandinaviska länderna generellt lågt. Trots att USA är det land som ligger högst i investeringskostnader ligger USA också mycket högt i lönsamhet. Andelen personer som genomför högskoleutbildning har ökat kontinuerligt inom hela OECD-området under senare år.

NATIONELLA TRENDER

I Sverige har nästan 50 procent av ungdomar under 25 år påbörjat någon typ av högre utbildning. Konkurrensen är stor och marknadsföring och kontinuerlig anpassning av utbildningsprogram och kurser ingår numera

i lärosätenas rutiner. Distansutbildningar har visat en stabil ökning under senare år. Flera lärosäten som tidigare uppvisat ett svagt sökintresse avseende traditionella utbildningsformer har haft framgång genom att ändra profil och satsa på nätbaserad utbildning. I genomsnitt studerar var fjärde student på distans. Högskolan Dalarna hör till de lärosäten som haft stor framgång med sina nätbaserade utbildningar och genomför nu mer än 50 procent av sina utbildningar på distans. Vid Mittuniversitetet är cirka 63 procent av utbildningen nätbaserad. Mittuniversitetet marknadsför sig tillsammans med ytterligare några universitetet och högskolor i det gemensamma nätverket SNH – Samverkan för nätbaserad högskoleutbildning. Samtliga lärosäten har någon typ av nätbaserad utbildning, men störst är koncentrationen till de mera glest befolkade delarna av landet. Utbildning på distans ställer andra krav på lokaler än traditionell utbildning. Den använder färre lärosalar, grupprum och studentarbetsplatser, men måste ha kapacitet för att ta emot ett stort antal distansstudenter vid gemensamma utbildningstillfällen. Det behövs studios och andra lokaler för inspelning av utbildningsmaterial, bland

annat TV-sändningar. Lärare och tekniker behöver kontorsarbetsplatser på samma sätt som vid traditionella utbildningar.

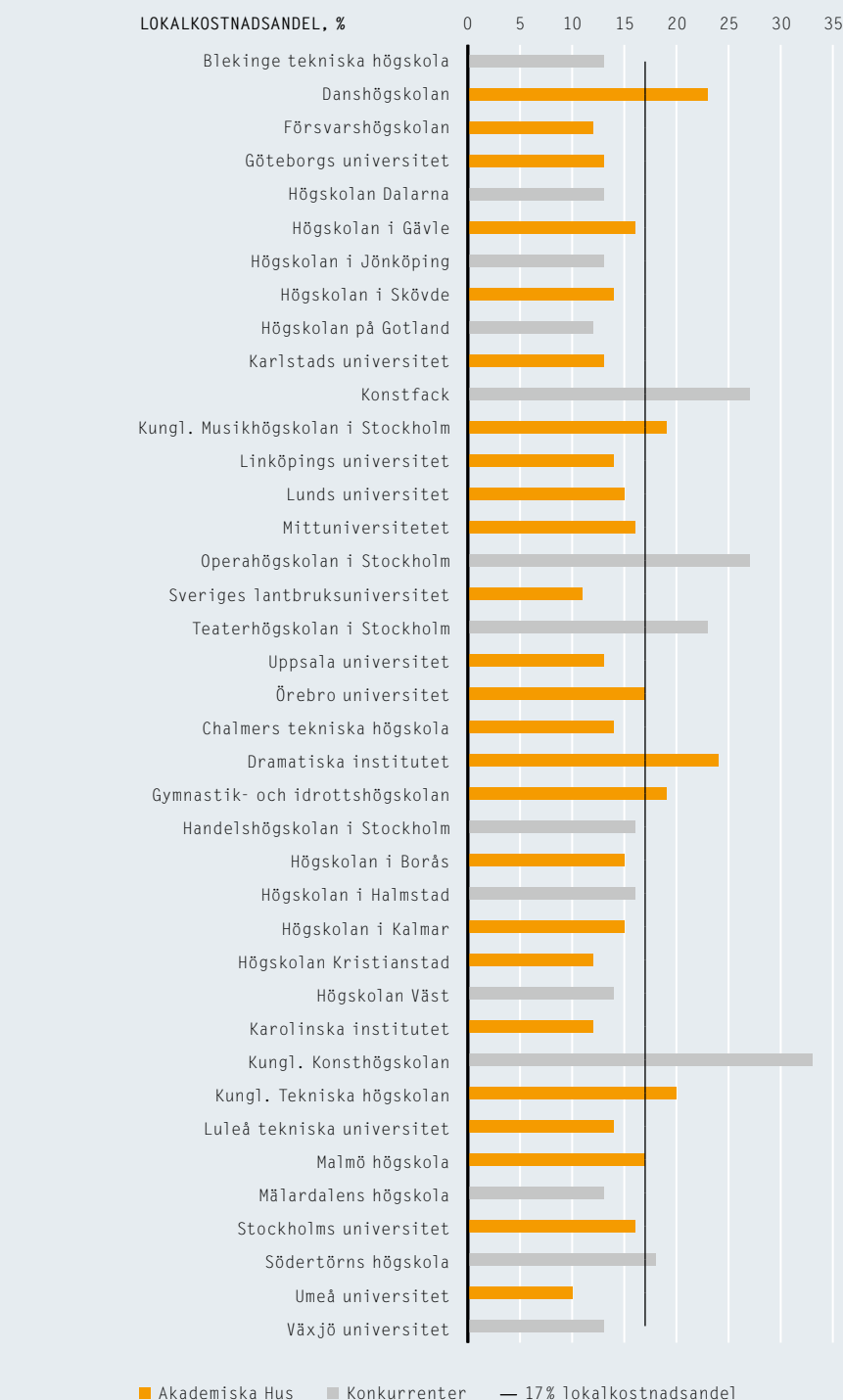
FORSKNING

Anslagen till forskning och utveckling fortsätter att öka. De budgeterade forsknings- och utvecklingsmedlen (FoU-medlen) uppgår 2009 till 3,7 procent av de totala anslagen i statsbudgeten att jämföra 2008, då andelen FoU-medel uppgick till 3,3 procent. Ökningen av budgeterade anslag till forskning och utveckling mellan åren 2008 till 2009 är 8 procent.

Anslagen fördelas mellan flera olika mottagare, med universitet och högskolor som mottagare av nästan hälften. Ytterligare medel kommer tillbaka till högskolesektorn genom forskningsråden, som fördelar en stor del av forskningsanslagen. Medicinsk forskning och forskning inom teknik- och naturvetenskap hör till de stora mottagarna. Bland lärosätena är det främst de stora universiteten eller sådana med specialinriktning, som till exempel Karolinska Institutet som får de riktigt stora tilldelningarna.

Under senare år har kraven på nytta av forskningen blivit allt mer framträdande. I Sverige och inom EU betonas vikten av samverkan inom den så kallade kunskaps-triangeln, det vill säga utbildning, forskning och innovation. Forskning ska bidra till framgångsrikt näringsliv och nationernas ekonomiska utveckling. I november antog EU:s ministrar för högre utbildning slutsatser om hur kunskaps-triangeln ska stärkas i Europa. Man är överens om att universiteten måste spela en mer aktiv roll och att kulturen inom universitetssektorn behöver bli mer innovativ och entreprenörsinriktad. Det fordras en moderniserad organisationsstruktur med ökad självständighet och möjlighet till mer långsiktig och kalkylerbar finansiering för lärosätena. Samarbetet mellan högre forskningsinstitut sinsemellan och forskningsinstitut och företag måste förbättras, nationellt och internationellt. Även i »Lundadeklarationen», resultatet av en europeisk forskningskonferens i Lund slås fast att modernisering och förbättrad samverkan är nödvändiga. I deklARATIONEN betonas vikten av att ersätta nuvarande tematiska och byråkratiska strukturer med kraftsamling för att lösa några av världens stora utmaningar som klimathot, demografi, pandemier med mera.

För Akademiska Hus innebär detta att vi måste fortsätta att förbättra vårt samarbete med hyresgästerna och att aktivt diskutera nya vägar för att bidra till största möjliga framgång. De gamla strukturerna, även när det gäller den fysiska miljön ifrågasätts allt mer och närhet till andra institutioner och



näringsliv blir allt mer intressant. Beslutet inom Akademiska Hus om närliggande marknadssegment innebär ett förtydligande som ger Akademiska Hus möjlighet till ökat engagemang inom teknikparker och lokaler för forskande företag, där detta är av intresse för kärnkunden. Det står också klart att lärosätenas ökande krav på engagemang och samverkan med institutioner utanför den traditionella akademiska världen får konsekvenser för planeringen av campusområden,

liksom att samhällets förväntningar på lärosätena ökar samhällsplanerarnas intresse för desamma. Resultatet blir att vi redan nu kan se ett stort intresse för vidgad campusplanering där Akademiska Hus går in som en mer aktiv och viktig part i utvecklingen av de studieorter där vi är verksamma. Detta är ett område där vi som fastighetsägare gemensamt kan agera tillsammans med våra hyresgäster och skapa utrymme för en gynnsam utveckling för alla parter.

Konkurrenssituationen

MARKNADSANDELAR PER REGION OCH LÄROSÄTE, %

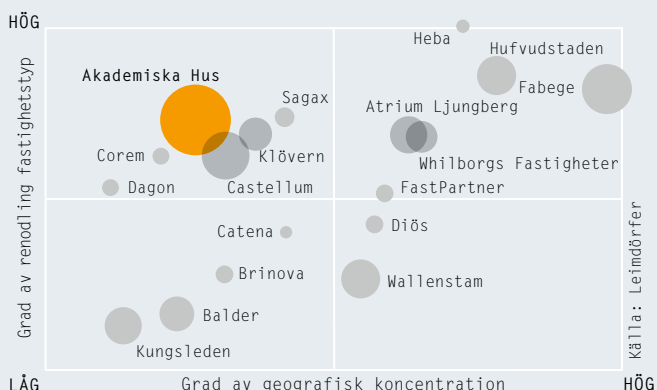
REGIONER	SYD (52)	VÄST (50)	ÖST (66)	UPPSALA (69)	STOCKHOLM (75)	NORR (72)
Lärosäten (marknadsandel Akademiska Hus)	Lunds univ. (65)	GBGs univ. (54)	Linköp. univ. (75)	Uppsala univ. (68)	Sthlms univ. (81)	Umeå univ. (79)
	Malmö högsk. (16)	Karlstad univ. (89)	Örebro univ. (96)	Utluna SLU (83)	Karolinska inst. (92)	Luleå T. univ. (82)
	Älnarp SLU (82)	Högskol. Borås (78)		Högsk. Gävle (85)	KTH (93)	Mittuniv. (35)
	Högsk. Kalmar (45)	Högskol. Skövde (49)				SLU (70)
	Högsk. Kri. stad (90)	Chalmers (60)				

UTHYRINGSBAR AREA TOTALT REGIONEN

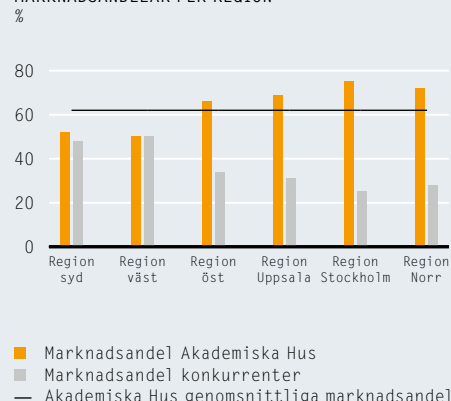
AREA KVM	499 754	546 241	347 458	568 313	883 206	374 135
Konkurrenser ¹⁾	Stat. fastigh. verk	Chalmers fastigh.	Landstinget Link.	Stat. fastigh. verk	Stift. Clara	A4 Vasallen AB
	DIL Nordic Malmö	HIGAB/KIGAB Gbg	Henry Ståhl Fastigh.	SLU Egendom förv.	Fysikhuset i STH	Dagon Härnösand
	Malmö kommun	Kalkstenen Skövde		Landstinget. Upps.	Stat. fastigh. verk	Landstinget Umeå
	Utv. AB Kranen	Lokalförs. förv. GBG		Uppsala akadefif.	Keops Huddinge	Umeå kommun
	Regionfast. Skåne	Industribyggn. Borås		NCC Uppsala		Polaris Skellefteå
	Alecta H.borg	Wallenstam				Balticgruppen
	KIFAB Kalmar	Eklandia/Castellum				Piteå Näringsfast.
	HB Telemarken					
	SLU Egendomsförv.					
	Skanstornet Lund					
	DHS Fastighets AB					

¹⁾ Konkurrenter, på marknaden för högre utbildning och forskning, per region med utyrrning överstigande 8 000 kvm redovisas i fallande skala.

KONCENTRATION OCH RENODLING



MARKNADSANDELAR PER REGION



ÅRSREDOVISNING 2009

VARUMÄRKET

Att som hyresvärd ha ett starkt varumärke ger ett försprång i en allt hårdare konkurrens. Akademiska Hus är Sveriges expert på kunskapsmiljöer. Ingen annan kan erbjuda den samlade erfarenhet och kompetens som vi har. Att tydliggöra det erbjudandet till våra kunder är en del i utmaningen i det varumärkesarbete som påbörjades under 2009.

CAMPUSKONCEPTET

Akademska Hus unika ställning som hyresvärd ligger främst i campusmiljöerna. Områdena och deras sammanhållna fastighetsbestånd med byggnader för utbildning, forskning, bibliotek och restauranger samverkar och skapar unika förutsättningar. Genom campuskonceptet utvecklar Akademiska Hus tillsammans med kunderna deras verksamheter och varumärken.

ANDRA KONKURRENSFAKTORER

Varumärket byggs genom att skapa och underhålla goda, långsiktiga relationer med kunderna. Kundens krav förändras och idag efterfrågas oftare moderna och effektiva lokaler i bra lägen. Akademiska Hus agerar långsiktigt, oavsett konjunktur. Vi tillfredsställer kundernas behov – just nu pågår ett 30-tal ny-, till- och ombyggnadsprojekt, för att kunna erbjuda de bästa och mest kostnadseffektiva lokallösningarna.

MARKNADSPOSITION

Akademska Hus fastighetsbestånd har en mycket hög grad av renodling till typ av fastighet: kunskapsmiljöer. Universitet och högskolor utgör 91 procent av hyresvärdet. Bland övriga större svenska fastighetsbolag är det endast Heba (bostäder) som är klart mer renodlade till fastighetstyp. Graden av geografisk koncentration

är dock låg då Akademiska Hus finns på hela 31 orter. Geografiskt är hela 75 procent av hyresvärdet koncentrerat till de sex största orterna. Stockholm står för 31 procent av hyresvärdet. Övriga stora orter i termer av andel av hyresvärdet är Uppsala 15 procent, Lund 11 procent och Göteborg 10 procent.

KONKURRENTER

Efterfrågan på lokaler för utbildning och forskning ökar och vårt marknadssegment växer. Även konkurrensen ökar, fastigheter med långsiktiga och säkra kassaflöden ses som allt intressantare. Konkurrenterna återfinns bland kommersiella fastighetsbolag, kommunalt- och landstingsägda fastighetsbolag samt övriga statliga fastighetsbolag. Genom Fysikhuset i Stockholm förekommer även PPP-bolag (public-private-partnership) i Sverige.

MARKNAD OCH REGIONER; FLERÅRSÖVERSIKT

AKADEMISKA HUS

2009

FLERÅRSÖVERSIKT 2005-2009	Diagram	2009	2008	2007	2006	2005
RESULTATRÄKNING, MKR						
Förvaltningsintäkter		5 115	4 957	4 786	4 704	4 606
Driftskostnader		-866	-864	-786	-803	-762
Underhållskostnader		-657	-585	-658	-624	-717
Fastighetsadministration		-252	-258	-239	-253	-254
Driftöverskott		3 149	3 053	2 930	2 813	2 738
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-1 208	-2 192	-617	1 874	7 214
Centrala administrationskostnader		-35	-40	-30	-38	-35
Rörelseresultat	1	1 906	821	2 283	4 649	9 917
Finansiellt netto		-576	-589	-610	-419	-647
Resultat före skatt	1	1 330	232	1 673	4 229	9 270
Årets resultat		972	749	1 253	3 038	6 654
BALANSRÄKNING, MKR						
Bedömt marknadsvärde fastigheter	2	47 723	47 524	49 705	49 348	46 738
Övriga tillgångar		4 064	5 139	2 449	3 147	3 413
Eget kapital		24 477	24 462	24 700	24 801	22 455
Räntebärande skulder		18 782	19 414	18 009	18 270	19 140
Övriga skulder och avsättningar		8 528	8 787	9 445	9 424	8 556
KASSAFLÖDE, MKR						
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 761	1 981	1 814	1 777	1 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3	-1 123	290	-685	-1 000	-328
Kassaflöde före finansiering		638	2 271	1 129	777	1 347
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-771	-2 100	-1 664	-624	-450
Årets kassaflöde	3	-133	171	-535	153	897
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Totalavkastning fastigheter, %		4,3	1,9	4,6	9,8	24,7
varav direktavkastning, % ¹⁾		6,8	6,4	6,0	6,0	6,5
varav värdeförändring, %		-2,5	-4,5	-1,4	3,8	18,2
Hysesintäkter kr/kvm		1 543	1 500	1 439	1 399	1 372
Driftskostnader kr/kvm		271	270	244	247	233
Underhållskostnader kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar)		206	183	204	192	219
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %		62	62	61	60	59
Driftöverskott kr/kvm		986	955	909	866	839
Vakansgrad yta, %		3,8	3,7	3,1	3,5	3,2
Vakansgrad hyra, %		1,9	1,5	2,1	2,6	2,1
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ²⁾	2	14 009	14 207	14 713	14 695	13 610
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % ³⁾	4	4,0	0,7	4,9	12,9	34,2
Avkastning på totalt kapital, %	4	4,4	2,1	4,8	10,0	22,6
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr		15 531	15 090	16 411	16 250	16 336
Soliditet, %	5	47,3	46,5	47,8	47,2	44,8
Räntetäckningsgrad, %	6	866	369	399	434	435
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %		3,6	3,5	3,6	2,5	3,8
Belåningsgrad, %	6	32,5	32,6	33,9	33,5	35,8
Utdelning, Mkr ⁴⁾		1 219 ⁵⁾	978	967	1 400	660
HYRESGÄSTER OCH PERSONAL						
Nöjd kundindex (NKI)		70	70	69	69	67
Genomsnittligt antal anställda		399	399	397	398 ⁵⁾	446
Nöjd medarbetarindex (NMI)		70	70	69	66	66

¹⁾ Exklusive fastigheter under uppförande.

²⁾ Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

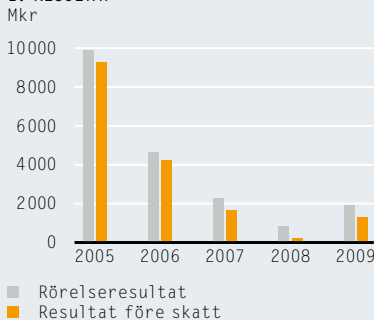
³⁾ Ägarens avkastningskrav är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Under 2009 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 2,5 procent.

⁴⁾ Styrelsens förslag till utdelning.

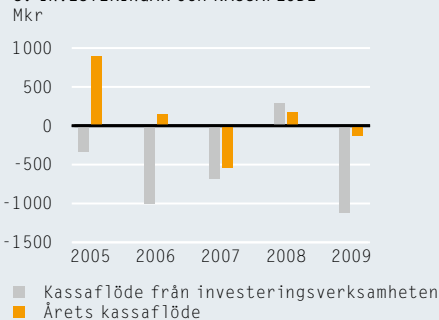
⁵⁾ Från och med 2006 används annat beräkningssätt.

Flerårsöversikt

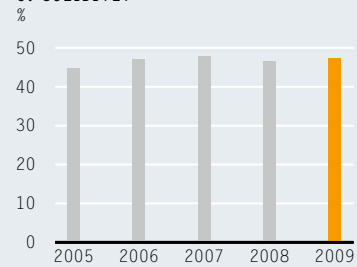
1. RESULTAT



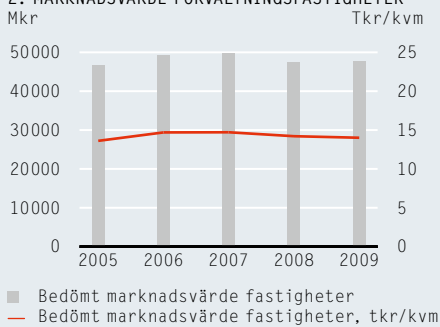
3. INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE



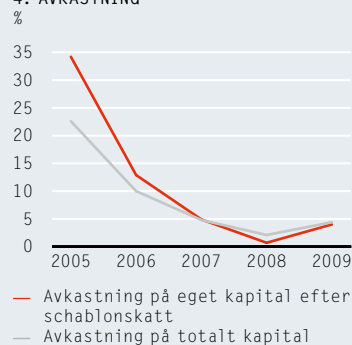
5. SOLIDITET



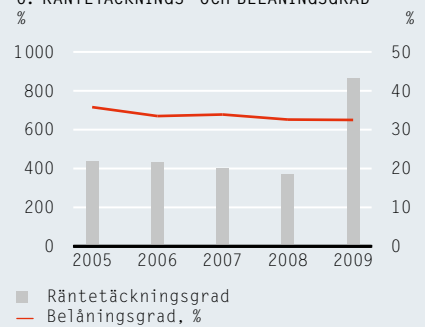
2. MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



4. AVKASTNING



6. RÄNTETÄCKNINGS- OCH BELÄNINGSGRAD



KOMMENTARER

1. Resultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 1906 Mkr (821). Årets värdeförändring i fastighetsbeståndet uppgick till -1 208 Mkr (-2 192). Resultatförbättringen förklaras av mindre negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheterna jämfört med 2008. Driftöverskottet ökade jämfört med föregående år med strax över 3 procent och uppgick till 3149 Mkr (3 053). Resultatet före skatt uppgick till 1330 Mkr (232). Finansnettot uppgår för året till -576 Mkr jämfört med -589 för fjolåret. Resultatet efter skatt uppgår till 972 Mkr (749). För 2008 redovisades en skatteintäkt beroende på att skattesatsen för bolag förändrats och att minskningen av koncernens fastighetsvärden innebär en lägre uppskjuten skatt.

2. Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 47 723 Mkr (47 524). Värdeökningen är negativ och uppgår till -1 208 Mkr (-2 192). Akademiska Hus följer marknadens villkor och redovisar en något sjunkande värdeutveckling. Den finansiella krisen bedöms nu ha nått sin kulmen men bankernas skärpta krav på finansiering av fastighetsaffärer består vilket föranleder fortsatt höga risk-

premier. De värderingar som utförs får i rådande marknadsläge fortfarande anses vara behäftade med större osäkerhet än normalt. Värderingarna kan inte bli säkrare än den underliggande marknaden. Värderingarna baseras ofta på faktiska avslut på transaktionsmarknaden och när dessa uteblir ökar osäkerheten. För Akademiska Hus del fortsätter dock fastighetsrörelsen att vara fortsatt stark och solid. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat uthyrningsgrad/vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd fastighetskategori och typ av kunder vilket är faktorer som inte har försämrats under 2009.

3. Investeringar och kassaflöde

Nettoinvesteringarna 2009 uppgick till 1395 Mkr (733). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1385 Mkr (1446). Inga försäljningar har förekommit (1383).

Resultat före skatt uppgår till 1330 Mkr och justeringar för poster ej ingående i kassaflödet, främst orealiserade värden fastigheter, uppgår till 1236 Mkr. Efter minskning både av kortfristiga fordringar och av ej räntebärande skulder, uppgår kassaflödet från den löpande verksamheten till 1761 Mkr. Investeringsverksamheten påverkade kassa-

flödet negativt med 1123 Mkr. Utdelningen under 2009 uppgick till 978 Mkr och minskade finansieringsverksamhetens kassaflöde. Årets kassaflöde uppgår till -133 Mkr.

4. Avkastning

Avkastningen uppgick till 4,0 procent på eget kapital och 4,4 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 6,5 procent och uppnåddes ej för året. Dock ska målet ses över en konjunkturcykel.

5. Soliditet

Sollditeten uppgick till 47,3 procent (46,5). Den höga sollditeten är särskilt betryggande i tider av hög osäkerhet och finansiell oro. Den stora projektportföljen kan också till stor del finansieras genom den egna balansräkningen.

6. Räntetäcknings- och belåningsgrad

Belåningsgraden uppgick till 32,5 procent för året. Räntetäckningsgraden uppgick till 866 procent. Finansnettot 2009 uppgick till -577 Mkr varav 217 Mkr avsåg värdeförändring av finansiella derivatinstrument som ej inkluderas i beräkningsunderlaget för räntetäckningsgraden.

Stark egen fastighetsrörelse

Blåsenhus är ett campus beläget i närheten av Botaniska trädgården i Uppsala. I nybyggda Pedagogikum flyttar 400 anställda och 2500 studenter in i januari 2010.



Koncernens framtida kassaflöde bedöms bli stabilt. En låg vakansgrad och långa kontrakt med stabila kunder är framgångsfaktorer för framtiden. För 2010 beräknas hyresintäkterna att öka med 70 Mkr.

KONJUNKTUR OCH RÄNTA

Den fleråriga konjunkturuppgången förbyttes i en dramatisk nedgång under 2008 bland annat beroende på oron inom den amerikanska bolånemarknaden. Följden blev ett kraftigt minskat förtroende för det finansiella systemet med ökade riskpremier och en kreditåtstramning. Den ekonomiska krisen bedömdes vara den värsta sedan fastighetskraschen i början av nittioalet och tvingade fram statliga stimulanspaket och interventioner. Räntorna har, både internationellt och i Sverige, legat rekordlåg för att möta den dystra konjunkturen. Det finns tydliga tecken på att ekonomin nu befinner sig i en återhämtningsfas trots att den för Sverige viktiga fordonsindustrin har stora problem. Under 2009 har antalet sysselsatta i Sverige minskat med 67 000 personer och i december uppgick arbetslösheten till 417 000 personer vilket motsvarar drygt 8 procent av arbetskraften. Den svaga realekonomiska utvecklingen innebar att inflationsprognosen (KPI) för 2009 uppgick till 0,9 procent, alltså understigande Riksbankens mål om inflationen, mätt som den årliga ökningstakten av KPI, till 2 procent.

Det svåra i bedömningen just nu är i vilken takt som Riksbanken börjar strama åt penningpolitiken. Bilden kompliceras av att penningpolitiken nu även används för att understödja det finansiella systemets funktion. Bedömningen i nuvarande situation är att inflationsrisker

till följd av återhämtningen är av underordnad betydelse. Skillnaden mellan vad marknaden tycker att Riksbanken borde göra, utifrån en sedvanlig analys, och vad som verkligen kommer att materialiseras i räntehöjningar kan bli betydande. Allt tyder på att Riksbanken hellre låter räntan ligga kvar »för länge» på den låga nivån än börjar höja »för tidigt». I prognosen har Akademiska Hus beaktat nuvarande prissättning i marknaden som indikerar att Riksbanken inleder höjningsfasen under tredje kvartalet 2010. Inför detta förväntas riskpremien även i korta räntor att öka. När höjningarna väl kommer kan det bli i betydligt större steg än vad marknaden tidigare är van vid.

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

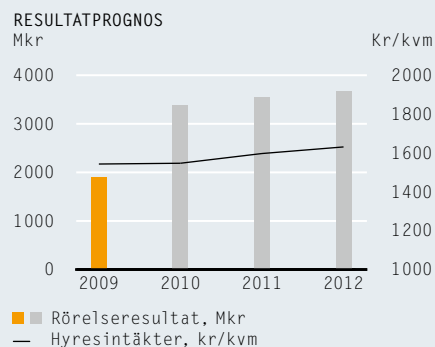
FASTIGHETS- OCH LOKALHYRESMARKNADEN

Sedan slutet av 2008 har svenska fastighetsmarknaden avstannat. Finanskrisen har medfört ytterst få affärer under 2009. Förhållandena på finansieringsmarknaderna har lättat betydligt under andra halvåret 2009 men de trots allt strama villkoren och det begränsade antalet fastighetstransaktioner i marknaden skapar viss osäkerhet. Akademiska Hus bedömning är att transaktionsmarknaden har aktiverats igen under slutet av 2009. Idag finns intresserade köpare men också många säljare. 2010 kan

RESULTATPROGNOS	2009	BUDGET 2010	PROGNOS 2011	PROGNOS 2012
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar yta 1000 kvm	3 193	3 228	3 226	3 240
Vakansgrad i % av kvm LOA	3,8	4,2	4,2	4,0
Fastighetsvärden, Mkr	47 723	50 998	53 533	56 407
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	1 385	2 300	2 700	3 000
NYCKELTAL				
Hysesintäkter, Mkr	4 927	4 993	5 152	5 286
Hysesintäkter, kr/kvm	1 543	1 540	1 591	1 626
Driftöverskott, Mkr	3 149	3 101	3 357	3 554
Driftöverskott, kr/kvm	986	960	1 040	1 097
Totalavkastning fastigheter, %	4,3	6,2	6,4	6,5
varav direktavkastning, %	6,8	6,2	6,4	6,5
varav värdeförändring, %	-2,5	- 1)	- 1)	- 1)
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Rörelseresultat, Mkr	1 906	3 389	3 549	3 672
Resultat före skatt, Mkr	1 330	2 889	2 979	3 064
Soliditet, %	47	46	46	46
Avkastning eget kapital, %	4,0	8,4	8,4	8,2
Avkastning totalt kapital, %	4,4	6,3	6,3	6,2
Utdelning, Mkr	1 219 2)	1 000	1 000	1 000
Räntetäckningsgrad, %	866	678	623	604
KÄNSLIGHETSANALYS, MKR				
Ränta +/- 1%-enhet	147	167	190	203
Drift- och underhållskostnader +/- 1%	15	16	15	14
Hyra +/- 1%	49	50	51	53

1) Värdeförändring prognostiseras ej.

2) Enligt styrelsens förslag till årsstämman den 28 april 2010.



sannolikt komma att innebära en fortsatt press nedåt på priserna.

Hyresmarknaden har under en längre period haft stabila hyresnivåer men med relativt höga vakanser på många delmarknader. Lågkonjunkturen har försämrat efterfrågan. Bedömningen är att omförhandlingar 2010 kommer att innebära sänkta eller i bästa fall bibehållna hyresnivåer. Olika fastigheter kommer att drabbas olika. Äldre, ommoderna fastigheter i B- och C-lägen kommer att få kraftigt sänkta hyresnivåer medan nyare, moderna fastigheter kan stå emot. Vakansökningen har under slutet av 2009 stannat av på vissa delmarknader i Stockholm och vissa delmarknader visar även på sjunkande vakanser. Göteborg och Malmö uppvisar fortsatt ökade vakanser. Prognosen visar på fortsatt ökade vakanser och sjunkande hyror i samtliga storstäder under 2010.

HYRESAVTAL OCH VAKANSER

För 2010 beräknas hyresintäkterna att öka med 70 Mkr. Driftsättningar av investeringsprojekt ökar hyrorerna med cirka 150 Mkr. Den negativa indexförändringen (KPI) kommer att medföra minskade hyresintäkter med 40 Mkr medan omförhandlingar och ökade vakanser påverkar hyrorerna negativt med cirka 30 Mkr. Cirka 70 procent av hyreskontrakten är knutna till KPI.

Den enskilt största vakansen utgörs av fastigheten Växt-

huset 2 (Pedagogen) i Mölndal vilken uppgår till 36 000 kvm och är helt utan hyresgäst. Fastigheten inhyste tidigare lärarhögskolan men måste sannolikt få en annan framtida användning för att kunna bli uthyrningsbar. Inga övriga större vakanser bedöms uppstå under 2010. Akademiska Hus befintliga vakanser finns huvudsakligen i Göteborg, Kista, Ultuna och Lund. I Göteborg är det, förutom Pedagog, Matematiskt centrum i anslutning till Chalmersområdet uppgående till 10 200 kvm som är vakant. Försäljning planeras att genomföras när detaljplaneändring till bostadsändamål är genomförd. Vakanserna i Kista uppgår till 7 500 kvm. På Ultunaområdet i Uppsala, som till största delen har Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) som kund, består vakanserna till stor del av små och moderna 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 planeras. Vakanserna inom Ultunaområdet uppgår till 11 000 kvm.

ENERGIKOSTNADER

El, värme och vatten utgör en stor del av de rörliga kostnaderna och energianvändningen är förutom en viktig miljöfråga även en stor påverkbar kostnad.

Under 2009 har Akademiska Hus satt upp ett nytt, offensivt mål när det gäller att minska energianvändningen. Det

nya målet är att minska mängden köpt energi per kvadratmeter med 40 procent till år 2025 jämfört med år 2000. En fortsatt utveckling av tekniska lösningar ska göra att byggnaderna i allt högre utsträckning kan producera sin egen energi och därmed blir självförsörjande. Det nya målet innebär att energianvändningen ska sänkas med ytterligare 25 procent jämfört med 2008 års utfall. För att lyckas med detta måste vi arbeta kontinuerligt med såväl tekniska åtgärder i fastighetsförvaltningen som att engagera våra kunder i arbetet.

En utförligare beskrivning av Akademiska Hus hållbarhetsarbete och speciellt arbetet med energihushållning lämnas i koncernens hållbarhetsredovisning för 2009.

FOKUSERING PÅ PROJEKTVERKSAMHETEN

Under 2009 har Akademiska Hus mycket stora projektverksamhet ökat kraftigt i omfattning. Koncernens totala projektportfölj uppgår vid slutet av 2009 till 14 819 Mkr (8 744). Ökningen är till stor del hänförlig till tre tillkommande, mycket stora projekt. Det är Veterinär och husdjurscentrum i Uppsala samt Albano och Biomedicum i Stockholm. De tre projekten uppgår till totalt cirka 4 200 Mkr. Den kraftigt ökade projektvolymen kommer att ställa krav på såväl upphandling som projektledningsresurser och finansieringsmöjligheter. Dämpningen av den tidigare starkt överhettade byggmarknaden innebär för Akademiska Hus del ett gott läge för kommande entreprenadupphandlingar.

NÅGRA UTMANINGAR

Sannolikt är att 2010 kommer medföra fallande, eller i bästa fall, stillastående hyresnivåer och ökande vakanser på de flesta marknader i Sverige. För Akademiska Hus del, där den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år, bedöms omförhandlingar i framtiden generellt sett inte att innebära några hyressänkningar. Trots en ökad efterfrågan på lokaler för utbildning och forskning kommer fallande hyresnivåer att påverka Akademiska Hus vid omförhandlingar och sannolikt kommer konkurrensen om universitet och högskolor som kunder att hårdna ytterligare. För Akademiska Hus del fortsätter arbetet med att utveckla förvaltningsverksamheten och att sänka förvaltningskostnaderna i syfte att bibehålla och stärka lönsamhet och konkurrenskraft.

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 ännu nöjdare kunder. Ett viktigt led i detta arbete är att tillsammans med kunder och kommunala företrädare planera campusområden så att långsiktiga utvecklingsmöjligheter lyfts fram. Det gäller att ta tillvara alla möjligheter att öka serviceutbudet för dem som arbetar på campusområden genom samverkan med olika intressenter som restauranger, caféer, närbutiker, bokhandlar, friskvård och idrott.

PROGNOSANTAGANDEN

Akademiska Hus hyresintäkter är till 70 procent knutna till utvecklingen av konsumentprisindex, KPI. Oktoberindex 2009 uppgick till 301,1 jämfört med 305,6 för oktober 2008. KPI-utvecklingen innebär minskade hyresintäkter 2010 med 40 Mkr. För 2011 beräknas KPI öka med 1,5 procent

och för 2012 beräknas en ökning med 2 procent. I prognosen beräknas kostnadsökningar för 2010 uppgå till 1,0 procent och 2 procent för 2011 och 2012. Undantaget från de generella antagandet är el- och energikostnader som kostnadsberäknats till 0,51 kr/kWh för 2010 och som därefter beräknas stiga med 3 procent. Löneutvecklingen för perioden 2010 till 2012 har bedömts till 3 procent per år. Kostnadsräntan har för åren 2010 till 2012 bedömts till 3 procent. Samtliga bedömningar är gjorda vid prognostillfället i december 2009. Bedömningen av KPI är synnerligen osäker eftersom de stora ränteförändringarnas påverkan är betydande.

RESULTATPROGNOS

Koncernens förväntade framtida kassaflöde bedöms vara stabilt. En låg vakansgrad och långa kontrakt med stabila kunder är framgångsfaktorer för framtiden. Akademiska Hus är också verksamt inom ett segment, högre utbildning och forskning, som blivit alltmer attraktivt och som inte påverkas negativt av konjunkturutvecklingen. Kunskapssverige växer, och från flera kunder noteras en ökad efterfrågan på utveckling av nya och befintliga lokaler. Resultatet före skatt prognostiseras till 2 900 Mkr för 2010. I det prognostiserade resultatet ingår inga realiserade värdeförändringar. Jämfört med 2009 ökar hyresintäkterna med cirka 150 Mkr då stora pågående ny- och ombyggnationer driftsätts. Samtidigt kommer indexförändringarna påverka hyresutvecklingen negativt med cirka 40 Mkr. Direktavkastning på bedömt marknadsvärde beräknas till 6,2 procent för 2010 jämfört med 6,8 procent för 2009

Soliditeten beräknas till stabila 46 procent för åren 2010, 2011 och 2012. Ägarens krav är en soliditet på minst 35 procent.

Avkastningen på eget kapital ska enligt ägaren uppgå till den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter. Detta ägarkrav utföll 2009 till 6,5 procent. För perioden 2010 – 2012 beräknas avkastningen på eget kapital att uppgå till drygt 8 procent.

Regionöversikt

RESULTATRÄKNING (MKR)	SYD	VÄST	ÖST	UPP-SALA	STOCK-HOLM	NORR	ÖVRIG VERKSAMHET ²⁾	2009	2008
Intäkter	746	818	516	826	1 738	484	-12	5 115	4 957
Kostnader ¹⁾	-338	-315	-155	-415	-545	-203	5	-1 966	-1 803
Driftöverskott	408	503	361	411	1 193	281	-7	3 149	3 154
Värdeförändring	23	-291	-159	-88	-454	-240	0	-1 208	-2 192
Rörelseresultat	425	206	198	317	728	37	-5	1 906	822
ÅRETS RESULTAT	245	69	97	169	307	-8	92	972	749
Direktavkastning	6,6%	7,3%	8,1%	6,0%	6,7%	7,5%		6,8%	6,4%
Driftöverskottsgrad	55%	61%	70%	50%	69%	58%		62%	62%

BALANSRÄKNING (MKR)

Tillgångar (balansomslutning)	6 400	7 140	4 500	8 045	19 099	3 786	2 817	51 787	52 663
Skulder	3 665	4 195	2 803	4 795	11 036	2 200	-1 385	27 310	28 201

FAKTA

NKI (Nöjd kundindex)	69	68	74	67	69	74		70	70
Bedömt marknadsvärde, Mkr	6 365	6 869	4 471	7 816	18 504	3 697		47 723	47 524
Bedömt marknadsvärde, kr/kvm	12 224	12 349	12 235	12 010	19 803	9 685		14 009	14 207
Uthyrningsbar yta, kvm	499 754	546 241	347 458	568 313	883 206	374 135		3 219 107	3 199 715
varav andel undervisningslokaler	51%	67%	45%	32%	42%	58%		48%	47%
varav andel laboratorielokaler	34%	23%	35%	46%	33%	29%		34%	34%
Vakansgrad, yta	2,4%	8,9%	2,5%	3,7%	2,5%	2,7%		3,8%	3,7%
Kostnad, energi, bränsle och vatten, Mkr	90	82	60	128	190	54	-8	595	580
Nettoinvesteringar, Mkr	144	79	78	586	439	65	4	1 395	73

¹⁾ Varav Drift-energi, bränsle och vatten	90	82	60	128	190	54	-8	595	580
Drift-övrigt	43	42	21	52	88	26	0	271	284
Underhåll	144	100	45	162	119	88	0	657	585
Fastighetsadministration	37	40	25	40	70	25	15	252	258

²⁾ De stora posterna under Övrig verksamhet är i allt väsentligt hänförliga till allokeringen av koncerngemensam finansiering.

KUNDKATEGORIER 2009-12-31	TOTAL UTHYRD YTA, KVM	ANDEL, %	TIO STÖRSTA KUNDERNA 2009-12-31		
			TOTAL UTHYRD YTA, KVM	ANDEL, %	ANDEL, %
Universitet och högskolor	2 579 392	80%	Lunds universitet	335 133	10%
Övr. statliga myndigheter	102 442	3%	Uppsala universitet	273 812	8%
Chalmers	124 718	4%	Stockholms universitet	269 605	8%
Kommuner	17 033	1%	Göteborgs universitet	216 922	7%
Institut och stiftelser	31 635	1%	SLU	212 284	7%
Övriga	241 450	7%	KTH	199 870	6%
Vakant yta	122 437	4%	Linköpings universitet	190 885	6%
TOTALT	3 219 107	100%	Umeå universitet	185 594	6%
			Karolinska Institutet	167 273	5%
			Chalmersfastigheter AB	124 764	4%
			TOTALT	2 176 142	67%

REGIONÖVERSIKT

Marknaden för Akademiska Hus är landets 27 universitets- och högskoleorter. I Sverige finns enligt Högskoleverkets definition totalt 49 lärosäten. Indelning sker i lärosäten med rätt att utfärda examina på grundnivå, avancerad nivå och forskarnivå med statlig huvudman vilka benämns universitet. Universiteten uppgår till totalt 18. Dessutom finns tre lärosäten med rätt att utfärda examina på grundnivå, avancerad nivå och forskarnivå med enskild huvudman. Dessa är Chalmers tekniska högskola, Handelshögskolan i Stockholm samt Högskolan i Jönköping. Bland dessa finns Akademiska Hus endast representerat på Chalmers tekniska högskola. Akademiska Hus är den klart största fastighetsägaren inriktad på dessa verksamheter och har en marknadsandel på 62 procent av den totala arean. Akademiska Hus inriktning

är lärosäten med statlig huvudman vilka utgör 92 procent av marknaden för lärosäten. Om Akademiska Hus marknadsandelar räknas om till att enbart omfatta lärosäten med statlig huvudman uppgår marknadsandelen till 64 procent varav 73 procent på universitetsorterna och 25 procent på högskoleorterna.

Marknadsnärvaron för Akademiska Hus är starkare på universitetsorterna där man finns på alla, utom Östersund (Mittuniversitetet) och Växjö (Växjö universitet). Bland de olika högskoleorterna finns Akademiska Hus på 6 av 13.

Akademiska Hus verksamhet är uppdelad på sex regioner för att ge kunderna så god service som möjligt. En översikt över de viktigaste talen för de olika regionerna och hela Akademiska Hus finns i ovanstående tabeller.

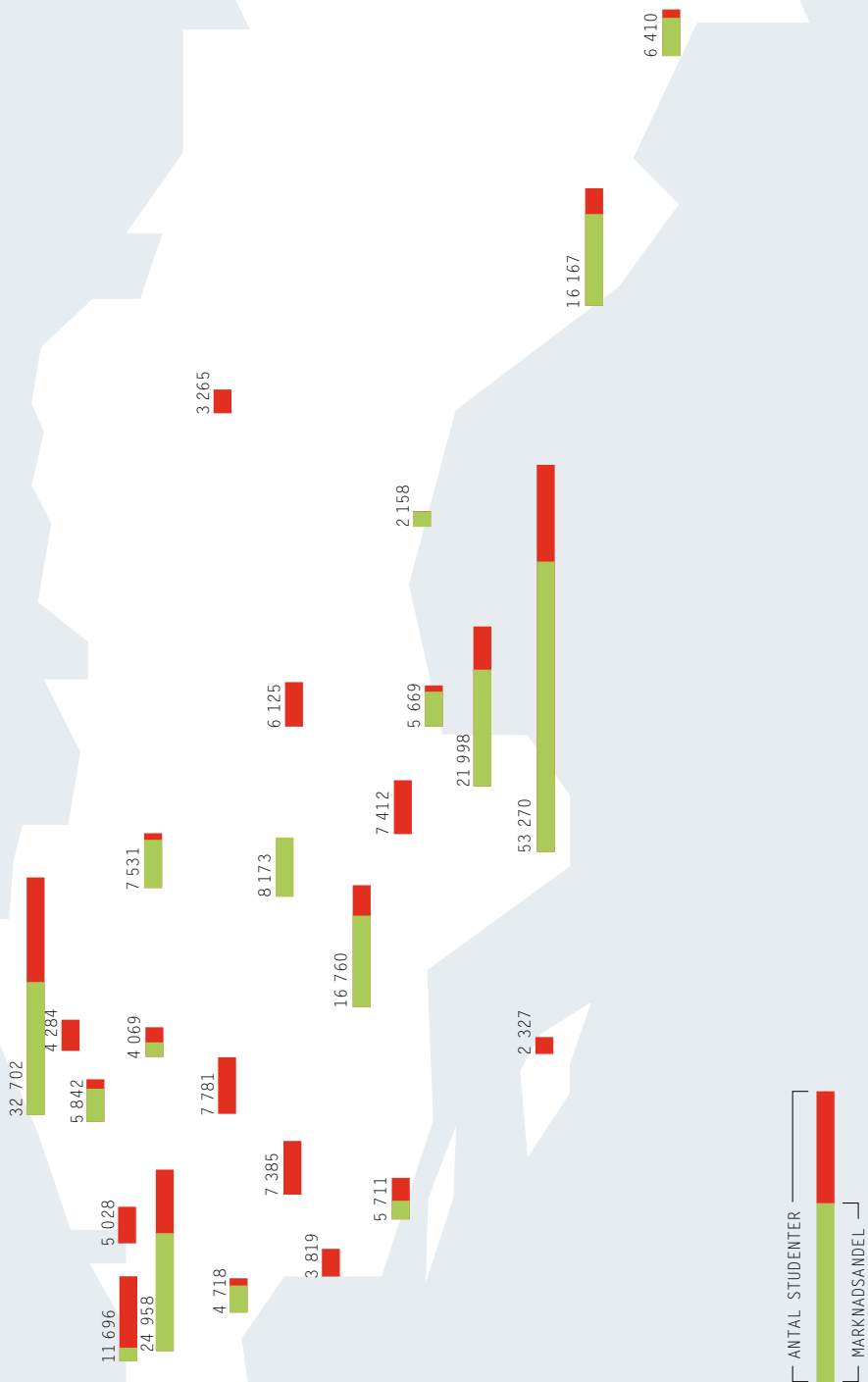
Här finns vi

Akademiska Hus finns representerade i de områden och orter där kunskapsverige växer.



Marknadsandel

Akademiska Hus finns på 31 orter över landet. Beräknad som andel av ytan för universitetens och högskolornas lokaler uppgår Akademiska Hus marknadsandel till 62 procent. I utvecklingen av Sverige som kunskapsnation är de stora och väletablerade universitetsorterna särskilt viktiga med sin forskning. Akademiska Hus har därför inriktat sig på en starkare närvaro på dessa orter.





INTERNATIONELL UTBILDNINGSGREGION

Öresundsregionen är Nordens största och tätast befolkade storstadsregion. 3,6 miljoner personer, varav 1,2 miljoner på den svenska sidan, genererar här en fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP.

MARKNADEN

Huvuddelen av Akademiska Hus fastigheter inom region syd finns i Lund. I Malmö har Akademiska Hus Tandvårdshögskolan.

BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

Lund och Malmö fortsätter växa och folkmängden 2009 uppgår till 109 000 respektive 292 000 invånare. Öresundsregionens befolkning ökar mer än genomsnittet i Sverige. Lund har en förhållandevis ung befolkning vilket förklaras av det stora antalet studenter.

Arbetslösheten i Malmö och Lund är något lägre än riksgenomsnittet. Malmö har en låg andel industriföretag och dessutom arbetar många på den danska sidan. I Lund förklaras den lägre arbetslösheten av den stora andelen studerande samt en branschstruktur som klarat sig bra i rådande lågkonjunktur.

NÄRINGSLIV

I Lund präglas näringslivet av ett fåtal större aktörer inom områdena utbildning och forskning samt vård och omsorg. Malmö har gått från en industristad till en kunskapsstad och näringslivet präglas av handel och kommunikation, företagstjänster och finans samt vård och omsorg. Lunds universitet, och dess samverkan med framgångsrika forsknings- och utvecklingsbolag, har positionerat Lund som en attraktiv stad bland högteknologiska bolag. Forskarbyn Ideon Science Park har stor

betydelse för stadens näringsliv. European Spallation Source (ESS) och Max IV kommer att ha mycket stor betydelse för stadens framtida utveckling och tillväxt. I Malmö har Öresundsbron fått stor betydelse för stadens näringsliv. Flera danska bolag har etablerat sig i Malmö.

FASTIGHETSMARKNADEN

Både i Lund och Malmö är fastighetsmarknaden stark och har relativt väl stått emot den rådande lågkonjunkturen. Transaktionsvolymen har minskat, men hyror och vakanser för moderna lokaler i goda lägen bedöms ligga kvar på i stort sett samma nivåer. Direktavkastningen, både i Lund och Malmö, för kontorslokaler i A-läge ligger kring 6 procent, en ökning med ca 0,5 procentenheter det senaste året. Både Lund och Malmö bedöms tillhöra vinnarna när konjunkturen vänder. ESS och Max IV kommer att påverka Lunds fastighetsmarknad påtagligt och Malmös satsningar på infrastruktur påverkar fastighetsmarknaden positivt och det är stort fokus på de knutpunkter som växer upp kring Citytunneln.

KUNDER

Lunds universitet är ett av Sveriges främsta lärosäten och Akademiska Hus största kund. Universitetets lokalbestånd har under de senaste åren genomgått en övergripande omstrukturering och förnyelse. Lunds uni-

versitet har uppvisat ett överskott inom forsknings- och utbildningsverksamheten under de senaste åren. Lunds universitet har varit lyckosamma vid tilldelningen av forskningsmedel. Utvecklingen framöver bedöms vara fortsatt positiv vilket förväntas få följeffekter på näringsliv och fastighetsmarknad. Sveriges lantbruksuniversitet bedriver verksamhet vid fakulteten för landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap i Alnarp.

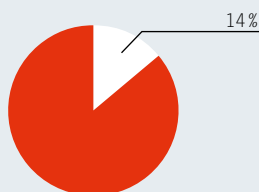
ÖVRIGT INOM REGIONEN

Kalmar och Kristianstad är två starka handelsstäder med stabila fastighetsmarknader. Den 5 februari 2010 sker den officiella invigningen för Linnéuniversitetet då Växjö universitet och Högskolan i Kalmar slås samman. Målsättningen med sammanslagningen är att öka kvaliteten, attraktionskraft och utvecklingspotential för utbildning och forskning i Kalmar och Växjö.

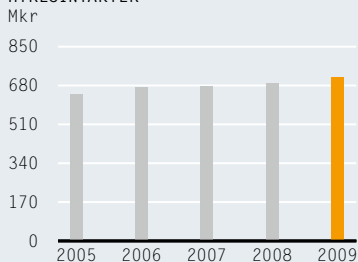
RESULTAT

Hysesintäkterna för 2009 uppgick till 714 Mkr (687) och driftöverskottet till 408 Mkr (384). Värdeförändringarna uppgick till 23 Mkr (-234). Rörelseresultatet uppgick till 425 Mkr (145) och resultatet efter skatt utföll till 245 Mkr (42). Resultatförändringen består till största delen av värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna.

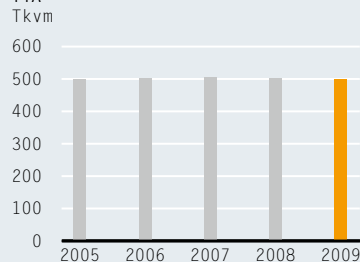
HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN



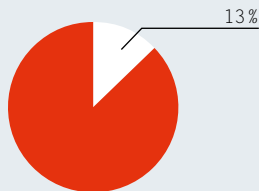
HYRESINTÄKTER



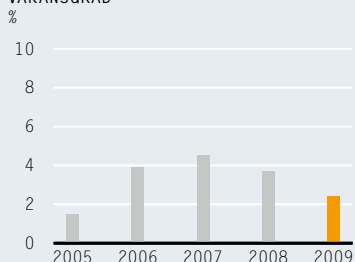
YTA



DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN



VAKANSGRAD



DRIFTÖVERSKOTT



Vakanser om cirka 10 000 kvm uppstod 2006 på området för Lunds Tekniska högskola.

ÅRSREDOVISNING 2009

FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER

	LUND	LOMMA	KALMAR	KRISTIANSTAD	MALMÖ
Folkmängd 31 december 2009	109 178	21 001	62 363	78 669	292 878
Folkkökning 2009	1 857	579	662	758	7 364
Antal helårsstudenter 2008	24 958	784	5 711	4 718	11 696
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 300–1 900	650–1 100	800–1 200	800–1 300	1 300–1 750
Hyresutveckling	Oförändrat	Ned	Oförändrat	Ned	Ned
Vakansgrad, %	2–7	0–10	5–9	5–10	6–10
Vakansutveckling	Upp	Upp	Upp	Upp	Upp

Hyresnivå Malmö gäller innerstad utanför CBD. Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.

VIKTIGA HÄNDELSER

Biologisentrum för Lunds universitet beräknas färdigställas i början av 2010. Projektet uppgår till 316 Mkr.

Inom området för Lunds Tekniska Högskola har ombyggnader av Kemisentrum hus 3 samt Arkitektur påbörjats.

I Lund har projektering påbörjats för Brunnsberg, området som ska inrymma både ESS- och Max IV-anläggningarna. Akademiska Hus bevakar och följer intresset för att etablera utbildning och forskning i anslutning till de kommande anläggningarna.

NYCKELTAL REGION SYD

	2009	2008
Hyresintäkter netto, Mkr	714	687
Driftöverskott, Mkr	408	384
Värdeförändring fastigheter, Mkr	23	-234
Rörelseresultat, Mkr	425	145
Årets resultat, Mkr	245	42
Direktavkastning, %	6,6	6,1

FASTIGHETSFAKTA

	2009	2008
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	499 564	502 333
Vakanser, kvm	11 927	18 666
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 365	6 196



NÄRINGS LIV I FÖRÄNDRING

Västsverige är den region som haft den starkaste tillväxten under det senaste decenniet. Sedan 2008 märks dock en mycket tydlig avmattning av konjunkturen med anledning av regionens starka beroende av fordonsindustrin.

MARKNADEN

Akademiska Hus bedriver inom regionen verksamhet i Göteborg, Borås, Karlstad, Skara och Skövde. Dessutom finns ett par mindre forskningsstationer vid havet. Tjärnö marin-biologiska forskningslaboratorium och Kristinebergs Marina Forskningsstation.

BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

I Göteborg bor 506 000 personer och folkmängden ökar mer än riksgenomsnittet. Kommunen har ett positivt flyttningsnetto. Till Göteborg dras till stor del högutbildad arbetskraft. Arbetsmarknaden är för närvarande mycket svag i regionen.

NÄRINGS LIV

För att Göteborg ska behålla sin ställning som storstadsregion krävs det att man fortsätter att växa. Under 2008 beslöt regeringen att satsa drygt 1 miljard kronor på infrastruktur i Göteborg för att börja lösa de infrastrukturella problem som finns. Göteborgs näringslivsstruktur har förändrats från att ha varit en stad präglad av traditionell basindustri till en stad med en relativt hög andel kunskapsintensiva och högteknologiska företag.

Karlstad och Karlstadsregionen har en omfattande och bred skogsnäring med ett stort antal företag. Borås är idag en handelsstad och har blivit ett centrum för design, utveckling och handel inom textilbranschen.

FASTIGHETSMARKNADEN

Lokalfastighetsmarknaden i centrala Göteborg domineras av de större nationella och regionala fastighetsbolagen samt av försäkringsbolag. Bland de ledande aktörerna i centrum kan nämnas Vasakronan, Wallenstam, Diligentia och Castellum. Utanför centrum domineras innehavet av lokala och regionala fastighetsbolag.

Uthyrningsvolymen i Göteborg har minskat kraftigt under första delen av 2009 vilket rimligtvis kommer att påverka hyresnivåer och vakanser negativt. Generellt är dock variationerna på Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad betydligt mindre än i Stockholm.

Borås fastighetsmarknad känner av lågkonjunkturen. Tillgången på lokaler i äldre »teko-byggnader» är mycket stor.

I Karlstad är hyresmarknaden för kontor fortsatt relativt god men det noteras att uthyrningsprocessen tar längre tid.

KUNDER

Göteborgs universitet har drygt 50 000 studenter och över 5 000 anställda vid 57 olika institutioner och cirka 70 olika utbildningsprogram. Omsättningsmässigt utgör Göteborgs universitet Sveriges näst största lärosäte efter Lunds universitet. Göteborgs universitet har under senare år minskat sin lokalyta till följd av ett minskat antal helårsstudenter inom flera fakulteter. Dock ökade lokalytorna för Sahlgrenska akademien

genom tillkomsten av ett nytt läkemedelscentrum. En förutsättning för lärosätets fortsatta expansion är tillgången till attraktiva bostäder i Göteborg.

Både i Karlstad och Borås är för närvarande söktrycket rekordhøgt. Till Karlstads universitets fördel talar en bostadsmarknad som haft förmåga att tillhandahålla bostäder till inflyttande studenter. Konkurrensen mellan högskolorna och universiteten är hård och för de mindre lärosätena är statliga anslag avgörande och satsningar på forskning väsentliga för överlevnad.

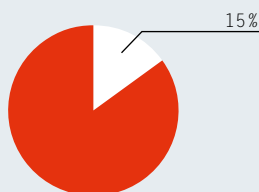
ÖVRIGT INOM REGIONEN

Högskolan i Skövde har utvecklats under åren och är populär hos studenterna. 2009 utsågs Skövde till Årets studentstad. I Skara bedriver Sveriges lantbruksuniversitet verksamhet främst inom djurhållning.

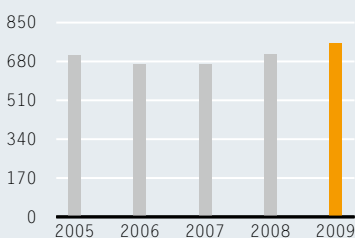
RESULTAT

Hyresintäkterna för 2009 uppgick till 761 Mkr (709) och driftöverskottet till 503 Mkr (460). Ökningen av hyresintäkter och driftöverskott utgörs främst av driftsättningen av Hus Väner och Läkemedelscentrum. Värdeförändringarna uppgick till -291 Mkr (-739). Rörelseresultatet uppgick till 206 Mkr (-285) och resultatet efter skatt utföll till 69 Mkr (-261).

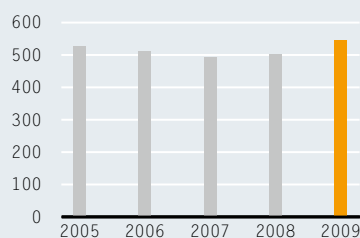
HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN



HYRESINTÄKTER
Mkr

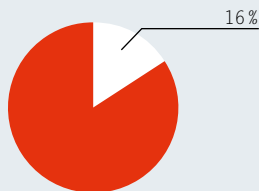


YTA
Tkvm

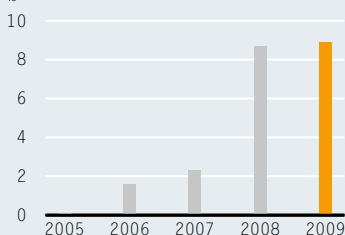


2006 genomfördes en större försäljning till Chalmersfastigheter AB.

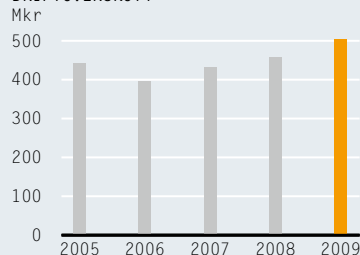
DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN



VAKANSGRAD
%



DRIFTÖVERSKOTT
Mkr



Vakansökningen 2008 beror på återköpet av Växhuset 2 (fd Pedagogen). Fastigheten uppgår till 36 000 kvm och är helt outhyrd.

ÅRSREDOVISNING 2009

FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER

	GÖTEBORG	BORÅS	SKARA	SKÖVDE	KARLSTAD
Folkmängd 31 december 2009	506 730	102 376	18 473	50 982	84 735
Folktäckning 2009	6 983	916	-50	387	677
Antal helårsstudenter 2008	32 702	5 842	300	4 069	7 531
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 200–1 700	800–1 300	700–1 100	1 000–1 600	900–1 300
Hyresutveckling	Ned	Ned	Ned	Ned	Ned
Vakansgrad, %	8–10	5–10	5–8	5–8	5–10
Vakansutveckling	Upp	Upp	Upp	Upp	Upp

Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.

VIKTIGA HÄNDELSER

Hus Väneren i Karlstad har vunnit Stora Samhällsbyggarpriset vilket delas ut årligen till »ett byggnadsverk eller en anläggning av hög kvalitet, tillkommen genom föredömlig samverkan mellan de olika aktörerna i samhällsbyggnadsprocessen».

Förvärv har skett av Kungliga Vetenskapsakademiens fastigheter i Fiskebäckskil.

NYCKELTAL REGION VÄST

	2009	2008
Hyresintäkter netto, Mkr	761	709
Driftöverskott, Mkr	503	460
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-291	-739
Rörelseresultat, Mkr	206	-285
Årets resultat, Mkr	69	-261
Direktavkastning, %	7,3	6,4

FASTIGHETSFAKTA

	2009	2008
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	544 049	501 364
Vakanser, kvm	48 582	47 109
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 869	7 081



UTVECKLADE CAMPUSKONCEPT

Akademiska Hus region öst bedriver verksamhet i Linköping, Norrköping, Örebro samt Grythyttan.

MARKNADEN

Akademiska Hus fastigheter i region öst är koncentrerade till mycket starka campusområden.

BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

Tvillingstäderna Linköping och Norrköping utgör den fjärde storstadsregionen och Örebro är Sveriges sjunde största kommun. Linköping och Örebro har ett stort antal studenter och en positiv befolkningsökning. I Norrköping och Örebro är arbetslösheten hög beroende på stora uppsägningar bland de större företagen.

NÄRINGS LIV

I Linköping präglas näringslivet av modern livsmedelsindustri samt högteknologisk forskning och utveckling. För Linköpings utveckling är samarbetet mellan universitetet och teknikinbyn Mjärdevi Science Park mycket tydligt och viktigt. Mjärdevi Science Park är en forskningsby för kunskaps- och utvecklingsintensiva företag som angränsar Linköpings universitet.

Norrköping har, framförallt traditionellt, varit en industristad med flera större företag. Dock har näringslivet i Norrköping med åren blivit alltmer brett och differentierat.

I Örebro präglas näringslivet av många små- och medelstora företag i flera olika branscher. Logistik, handel och avancerad tillverkningsindustri är de mest betydelsefulla branscherna. Genom Örebros goda kommunikationsläge har logistikbranschen

blivit alltmer betydelsefull för stadens framtida utveckling och tillväxt.

FASTIGHETSMARKNADEN

Närheten mellan Linköping och Norrköping och att städerna befolkningsmässigt är relativt lika innebär att de bådas fastighetsmarknader påvisar likheter. I stadskärnorna är efterfrågan på moderna och flexibla lokaler stabil vilket återspeglas i låga vakansgrader. Utanför stadskärnorna minskar dock efterfrågan vilket innebär lägre hyresnivåer och högre vakanser. Mjärdevi Science Park upplever i takt med de senaste årens förbättrade konjunktur en stigande efterfrågan.

Örebros fastighetsmarknad har ännu inte påverkats i någon större utsträckning av rådande lågkonjunktur. Ett jämviktsförhållande råder men den pågående lågkonjunkturen bedöms ge en negativ påverkan på efterfrågan för kontorslokaler. För undervisnings- och forskningslokaler bedöms vakansgraden den närmsta tiden vara oförändrad.

KUNDER

Linköpings universitet, ett av Sveriges största lärosäten, bedriver verksamhet i både Linköping och Norrköping och har över 25 000 aktiva studenter. Sedan 2004 har dock antalet helårsstudenter minskat något även om sökandetrycket till universitetet legat stabilt. Trots studentutvecklingen är Linköpings universitet ett av Sveriges mest attraktiva universitet. Man har ett brett utbildningsutbud där flera av utbildning-

arna rankas som de främsta i sitt slag i Sverige. Universitetet har flest professionsutbildningar i landet och Linköpingsstudenterna hör till dem som etablerar sig snabbast på arbetsmarknaden och har högst snittlön ett år efter examen. Universitetet bedöms därför ha goda förutsättningar för att även i fortsättningen vara bland Sveriges största och främsta universitet.

Örebro universitet är ett relativt ungt universitet, först 1999 gick högskolan till att bli ett universitet. Örebro universitet besitter konkurrenskraft i det samlade campusområdet. Många av utbildningslokalerna är nya och håller hög nivå. Även bostadssituationen är förhållandevis bra. Många av studentbostäderna ligger också inom campusområdet vilket särskiljer Örebro från många andra universitetsstäder.

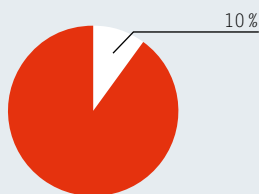
ÖVRIGT INOM REGIONEN

Ett tjugouårigt hyresavtal har tecknats med Linköpings kommun avseende uppförande av en friidrottsarena under år 2010. Ett avtal har också träffats med Linköpings kommun avseende framtida förvärv av mark inom Djurgårdsområdet.

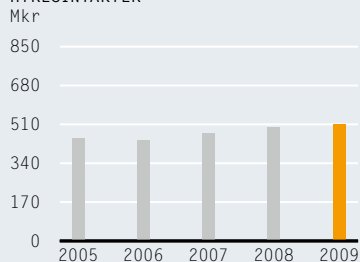
RESULTAT

Hyresintäkterna för 2009 uppgick till 509 Mkr (497) och driftöverskottet till 361 Mkr (340). Värdeförändringarna uppgick till -159 Mkr (-438). Rörelseresultatet uppgick till 198 Mkr (-102) och resultatet efter skatt utföll till 97 Mkr (-138).

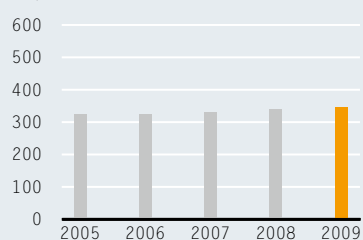
HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN



HYRESINTÄKTER

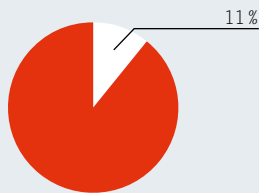


YTA

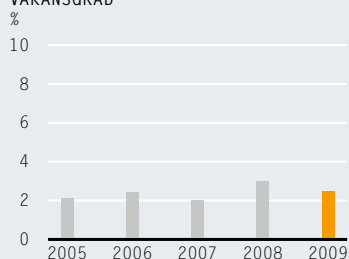


Ökade hyresintäkter 2008 tack vare färdigställda projekt.

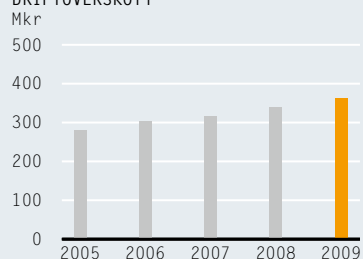
DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN



VAKANSGRAD



DRIFTÖVERSKOTT



Nyuthyrning av 1 800 kvm under 2009 minskar vakanserna.

ÅRSREDOVISNING 2009

FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER

	LINKÖPING	ÖREBRO	NORRKÖPING
Folkmängd 31 december 2009	144 500	133 778	129 099
Folkökning 2009	2 707	3 726	1 158
Antal helårsstudenter 2008	13 419	8 173	3 341
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	950–1 500	900–1 600	850–1 400
Hyresutveckling	Ned	Ned	Ned
Vakansgrad, %	4–9	3–8	3–8
Vakansutveckling	Upp	Upp	Upp

Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.

VIKTIGA HÄNDELSER

Ett nytt treårigt hyresavtal har tecknats med statens väg- och transportforskningsinstitut (VTI).

En ny kund, Emerson Process Management AB, flyttar in i tidigare vakanta lokaler inom campus Valla.

NYCKELTAL REGION ÖST

	2009	2008
Hyresintäkter netto, Mkr	509	497
Driftöverskott, Mkr	361	340
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-159	-438
Rörelseresultat, Mkr	198	-102
Årets resultat, Mkr	97	-138
Direktavkastning, %	8,1	7,4

FASTIGHETSFAKTA

	2009	2008
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	347 458	340 283
Vakanser, kvm	8 819	10 406
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	4 471	4 552



UNIVERSITETSSTADEN UPPSALA

I Uppsala för sig studenter, lärare och forskare i en kulturmiljö med månghundraårig historia. Uppsala universitet är Nordens äldsta - grundat 1477. Staden Uppsala växer och domineras av en tjänstesektor med inriktning på »life science» och IT.

MARKNADEN

Förutom centrala Uppsala har Akademiska Hus verksamhet i Ultuna för Sveriges lantbruksuniversitet och i Gävle för Gävle högskola.

BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

Uppsala, Sveriges fjärde största stad, växer kraftigt och befolkningen uppgår till 194 000 personer. Arbetsmarknaden i Uppsala får betecknas som relativt god, trots konjunkturläget. Näringslivsstrukturen innehåller många anställda inom offentlig sektor, en väl fungerande tjänstesektor samt en relativt stor del icke konjunktorkänsliga verksamheter såsom läkemedelsindustrin. Självfallet har även Uppsala drabbats av lågkonjunktur och finanskris och antalet arbetslösa har ökat. Gävles befolkning uppgår till 94 000 personer och har en arbetslöshet som är högre än riksgenomsnittet. Varslen i Gävle har varit många och så sent som december 2009 meddelade Ericsson att hela verksamheten i Gävle ska läggas ned och att 856 personer varslas.

NÄRINGS LIV

I Uppsala dominerar tjänstesektorn men verkstads-, läkemedels-, livsmedels- och grafisk industri finns också väl representerade. Tillverkningsindustrin är till stor del högteknologisk och starkt knuten till forskning vid universitetet. Den offentliga sektorn är största arbetsgivaren. Kommunens två

universitet bidrar till god tillgång på kvalificerad arbetskraft. I Gävle präglas näringslivet av företag inom vård och omsorg samt handel och kommunikation.

FASTIGHETSMARKNADEN

Uppsala har klarat sig relativt bra i den rådande lågkonjunkturen. Vakansgraderna är relativt låga och hyresnivåerna har inte påverkats nämnvärt. Det troligaste scenariot är att Uppsala får uppleva stillastående hyresnivåer tills konjunkturen börjar ta fart på allvar igen. Närheten till forskning och utbildning och det ökande trycket till högskolan påverkar Uppsalas kontorsmarknad positivt och lindrar effekten av lågkonjunkturen. I Gävle ligger vakansnivåerna på en relativt stabil nivå även om det är troligt att de kan komma att öka. Högskolan i Gävle är dock för tillfället expansiv med nybyggnation på gång och ett högt söktryck.

KUNDER

Uppsala universitet är Akademiska Hus tredje största kund. Ett målmedvetet och långsiktigt arbete för att kunna erbjuda de bästa förutsättningarna för utbildning och forskning gör Uppsala universitet till ett av norra Europas högst rankade. Man har en stark ställning och har effektiviserat sitt lokalinhav och arbetat med att förnya och förtäta såväl inom enskilda byggnader som inom hela campusområden.

Akademiska Hus genomför nu tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet en total omvandling av Campus Ultuna. Campusområdet blir nu betydligt mer samlat och lokaleffektivt. Totalt uppgår de planerade investeringarna i Ultuna till 2,5 miljarder kronor och beräknas vara färdiga inom 5 år.

Högskolan i Gävle har en stark regional rekrytering av studenter men har även satsat mycket på distansutbildningar.

ÖVRIGT INOM REGIONEN

I Uppsala pågår för närvarande många byggprojekt, bland annat ett nytt resecentrum och vision Dragarbrunn.

Akademiska Hus har just färdigställt nya lokaler för lärarutbildningar, pedagogik och psykologi i kvarteret Blåsenhus, vilket utvecklas till ett centralt och attraktivt campusområde för Uppsala universitet.

RESULTAT

Hyresintäkterna utföll till 796 Mkr (759) och driftöverskottet uppgick till 411 Mkr (453). Det minskade driftöverskottet beror på ökade underhållskostnader under 2009. Värdeförändringarna uppgick till -88 Mkr (231). Uppsala är en av de regioner som drabbats minst beträffande negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Rörelseresultatet uppgick till 317 Mkr (678) och resultatet efter skatt utföll till 169 Mkr (457).

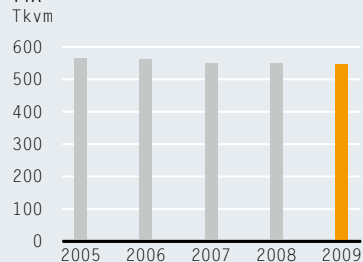
HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN



HYRESINTÄKTER

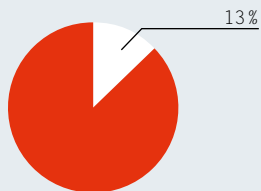


YTA

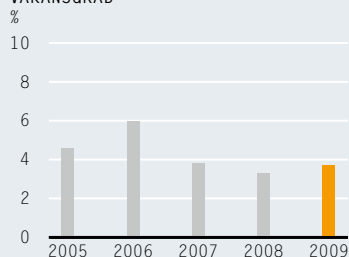


Driftsatta projekt 2009 ökar hyresintäkterna.

DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN



VAKANSGRAD



DRIFTÖVERSKOTT



Ökade underhållskostnader i projekt 2009 minskar driftöverskottet.

ÅRSREDOVISNING 2009

FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER

	UPPSALA	GÄVLE
Folkmängd 31 december 2009	194 435	94 255
Folökning 2009	4 124	823
Antal helårsstudenter 2008	21 998	5 669
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 200–1 600	900–1 500
Hyresutveckling	Ned	Ned
Vakansgrad, %	4–8	3–7
Vakansutveckling	Upp	Upp

Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.

VIKTIGA HÄNDELSER

På Ultunaområdet projekteras för ett nytt Veterinär- och husdjurscentrum. Investeringen beräknas till drygt 1 200 Mkr och omfattar cirka 45 000 kvadratmeter. Inom projektets ram kommer även att inrymmas landets enda universitetsdjursjukhus.

NYCKELTAL REGION UPPSALA

	2009	2008
Hyresintäkter netto, Mkr	796	759
Driftöverskott, Mkr	411	453
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-88	231
Rörelseresultat, Mkr	317	678
Årets resultat, Mkr	169	457
Direktavkastning, %	6,0	6,9

FASTIGHETSFAKTA

	2009	2008
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	546 219	549 635
Vakanser, kvm	21 278	18 146
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	7 816	7 301



SVERIGES STÖRSTA UTBILDNINGSREGION

Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan (KTH), Karolinska Institutet och ett 15-tal högskolor och forskningsinstitut finns alla i ett sammanhängande område som sträcker sig utmed Valhallavägen, till Frescati och vidare till Solna. Området kallas Vetenskapsstaden.

BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

Stockholm fortsätter att växa och befolkningen uppgår nu till 825 000. Många som studerat vid universitet eller högskola i staden har stannat, vilket avspeglas i stadens utbildningsnivå och på dess näringsliv. Arbetsmarknaden i Stockholm är förhållandevis riket i övrigt bättre, vilket till viss del kan förklaras av en mer tjänsteinriktad arbetsmarknad. Stockholm har en lägre ungdomsarbetslöshet än i riket i helhet.

NÄRINGSLIV

Finansiell verksamhet sätter sin prägel på Stockholm men även branscherna handel och kommunikation är viktiga för stadens framtida utveckling och tillväxt. Kommun och landsting är också betydande arbetsgivare i staden.

FASTIGHETSMARKNADEN

Stockholm har inte drabbats lika hårt av den rådande konjunkturen som andra, mer industriinriktade städer. Vakanserna har dock ökat och hyrorna har sjunkit. De senaste åren har efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm varit hög. Efter finanskrisens start har dock antalet vakanser ökat, framförallt i mindre moderna lokaler i sämre lägen. Detta beror dels på konjunktorens nedgång, men även på att många nybyggen färdigställts vilket ytterligare ökat utbudet.

Nu råder hyresgästens marknad och hyrorna sjunker något på grund av den minskande efterfrågan. I Stockholm har hyresnivåerna hittills sjunkit med cirka 10–15 procent. För undervisningslokaler bedöms risken som liten för ökande vakanser.

KUNDER

Akademiska Hus största kunder i Stockholm är Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan och Karolinska Institutet. Den globala konkurrensen gör att Stockholms tre stora lärosäten mer och mer närmar sig varandra. Ett antal gemensamma projekt och lokaliseringar av likartade verksamheter planeras. Stockholms universitet och Karolinska Institutet rankas på flera listor bland de 100 bästa lärosätena i världen. Stockholms universitet är ett av landets största lärosäten och dess position visar inga tecken på försvagning. Universitetet har ett strategiskt läge och dess breda utbud av kurser och program har gjort att universitetet är ett av de mest attraktiva i Sverige. Kungliga Tekniska högskolans ställning som tekniskt universitet i Sverige är stark. Karolinska Institutet är i dag ett av Europas mest betydande medicinska universitet. Det är också Sveriges största centrum för medicinsk utbildning och forskning.

ÖVRIGT INOM REGIONEN

Akademiska Hus har en stark marknads-

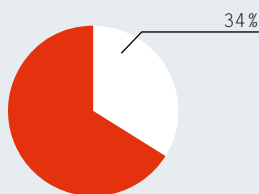
position i Stockholm och påverkas inte av konjunktursvängningar i lika stor utsträckning som andra fastighetsägare. Med det ökande söktrycket till Stockholms högskolor och universitet i kombination med inflyttningen till staden är bedömningen att denna marknadsposition kommer att stå sig. För att kunna expandera behövs dock ombyggnation och utbyggnad av fastighetsbeståndet. Med de investeringar som är på gång bland annat i Albanoområdet kan Akademiska Hus svara upp på denna efterfrågan och således förbättra sin position ytterligare på Stockholmsmarknaden.

Ett antal omfattande stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt pågår i regionen, bland annat byggandet av Norra länken, Citybanan, överdäckningen av Norra stationsområdet och utbyggnaden av Albanoområdet. Flera av dessa tangerar Akademiska Hus campusområden vilket skapar möjligheter för vår strategiska fastighetsutveckling.

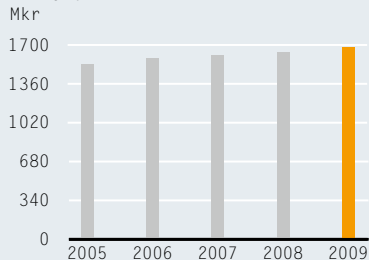
RESULTAT

Hysesintäkterna och driftöverskottet för 2009 utföll i nivå med 2008. Hysesintäkterna utföll till 1 677 Mkr (1 635) och driftöverskottet till 1 193 Mkr (1 121). Värdeförändringarna uppgick till -454 Mkr (-784). Rörelseresultatet uppgick till 728 Mkr (327) och resultatet efter skatt utföll till 307 Mkr (180).

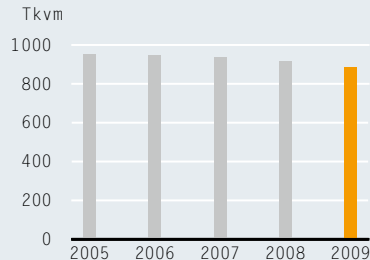
HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN



HYRESINTÄKTER



YTA

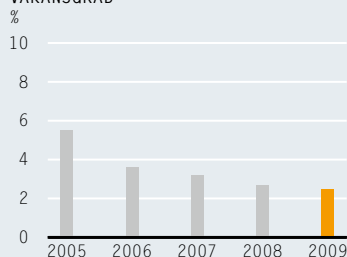


Positiv utveckling av hyresintäkterna trots försäljningen av Tre Vapen 2 under 2008.

DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN



VAKANSGRAD



DRIFTÖVERSKOTT



Minskade vakanser.

Driftöverskottet minskar i nivå med hyresintäkterna.

FAKTA OM STOCKHOLM

Folkmängd 31 december 2009	827 487
Folkökning 2009	18 415
Antal helårsstudenter 2008	53 270
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 900–3 000
Hyresutveckling	Ned
Vakansgrad, %	6–12
Vakansutveckling	Upp

Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.

VIKTIGA HÄNDELSE

Beslut har fattats om flera om- och tillbyggnadsprojekt. De största är Gymnastik- och Idrottshögskolan, Institutionen för materialvetenskap och byggvetenskap på KTH, Kemiinstitutionen på KTH och Arreniuslaboratoriet på campus Frescati.

Beslut har fattats om att uppföra Folkhälsohuset åt Karolinska Institutet och Smittskyddsinstitutet för 371 mkr. Inflyttning beräknas ske 2012.

Första inflyttning i nybyggnaden av Karolinska Science Park för Biovitrum i Solna sker i februari 2010. Total investering beräknas till drygt 700 Mkr.

NYCKELTAL REGION STOCKHOLM

	2009	2008
Hyresintäkter netto, Mkr	1 677	1 635
Driftöverskott, Mkr	1 193	1 121
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-454	-784
Rörelseresultat, Mkr	728	327
Årets resultat, Mkr	307	180
Direktavkastning, %	6,7	6,0

FASTIGHETSFAKTA

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	882 834	917 356
Vakanser, kvm	21 848	23 837
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	18 504	18 521



STARKA CAMPUSOMRÅDEN I NORR

I region norr har Akademiska Hus fastigheter belägna i Kiruna, Luleå, Umeå och Sundsvall. Umeå fick 2008 priset »Årets tillväxt-kommun» av Arena för tillväxt och är en starkt präglad universitetsstad.

MARKNADEN

Nästan 90 procent av Akademiska Hus fastighetsbestånd i region norr återfinns i Norrlands två starka orter, Umeå och Luleå.

BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

Befolkningen i Umeå uppgår till cirka 114 000 personer och i Luleå till cirka 74 000. Arbetslösheten i Umeå uppgår till cirka 11 procent vilket är i nivå med riksgenomsnittet. Umeå har drabbats relativt hårt av finanskrisen i och med Astra Zenecas nedläggning och Volvo Lastvagnar, som har halverat sin personalstyrka.

Luleå har en något högre arbetslöshet vilket till viss del kan förklaras av en tung industri- och offentlig sektor som påverkats av finanskrisen.

NÄRINGS LIV

Umeå är en framgångsrik stad och har vuxit mer än de flesta andra svenska städer under 2000-talet. Kommun och landsting är de i särklass mest betydande arbetsgivarna i Umeå. I Umeå finns två universitet och rikt kulturliv.

Luleås näringsliv har flera starka sidor men fortfarande präglas näringslivet av basindustri inom stål-, trä- och papper.

FASTIGHETSMARKNADEN

De senaste åren har utvecklingen på Umeås fastighetsmarknad varit positiv. Avkastnings-

krav är låga på såväl bostads-, handels- som kontorsfastigheter. Relativt låga vakanser föreligger, vilket gör att duktiga förvaltare premieras. Fastighetsmarknaden i Umeå bedöms på längre sikt ha potential. Ett framgångsrikt universitet och sjukhus i kombination med ett gott företagsklimat lockar fastighetsinvestorer. De stora infrastruktursatsningar som genomförs kommer att öka stadens attraktivitet. Umeå bedöms som en attraktiv stad i jämförelse med liknande städer.

I Luleå har efterfrågan på kontorslokaler de senaste åren varit mycket god och Luleå har klarat sig bra hittills under finanskrisen. Hyresnivåerna är stabila och vakanserna relativt låga. De senaste åren har tillskottet på kontors- eller utbildningslokaler varit begränsat vilket inte heller har dragit upp vakanser i äldre bestånd. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och bostadsbrist råder.

KUNDER

Umeå universitet har cirka 30 000 studenter och 4 000 medarbetare vilket gör universitetet till ett av de större lärosätena i landet. Ett orosmoln för Umeå universitets utveckling är en tänkbar bostadsbrist vilket kan leda till att studenterna söker sig till andra orter.

I Samverkanshuset på universitetsområdet har beretts möjligheter för företag och organisationer att hyra in sig för att komma närmare de verksamheter som finns på universitets-

området. Denna samverkan mellan universitet och näringsliv är mycket viktig när det gäller universitetets och ortens utveckling.

Luleå tekniska universitet har under flera år haft minskat antal helårsstudenter. Men universitetet har arbetat målinriktat med att öka utbildningarnas attraktivitet och har lyckats vända den negativa trenden. Luleå tekniska universitet ökade antalet första-handssökande med 23 procent under 2009.

ÖVRIGT INOM REGIONEN

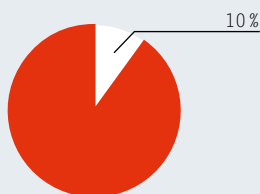
Sundsvall har uppvisat en stadig tillväxt och Mittuniversitetet och Campus Åkroken är en viktig faktor för Sundsvalls utveckling.

Umeå kommun har satsat mycket på infrastruktur för att ge kommunen en chans att fortsätta växa och utvecklas. Botniabanan beräknas vara klar år 2010 och kommer att halvera restiden mellan Umeå och Stockholm. I samband med byggnationen av Botniabanan görs också stora investeringar för att utveckla Umeå som det naturliga transport- och logistiknavet för norra Skandinavien.

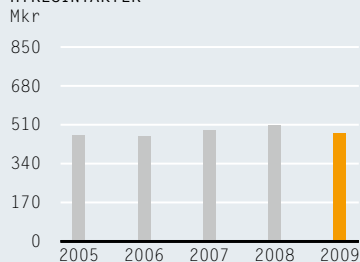
RESULTAT

Hyresintäkterna utföll till 472 Mkr (507) och driftöverskottet uppgick till 281 Mkr (306). Värdeförändringarna uppgick till -240 Mkr (-229). Rörelseresultatet uppgick till 37 Mkr (73) och resultatet efter skatt utföll till -8 Mkr (42).

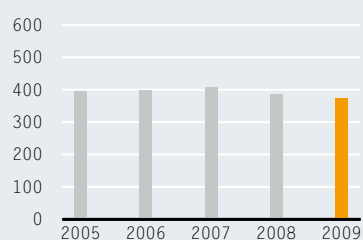
HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN



HYRESINTÄKTER

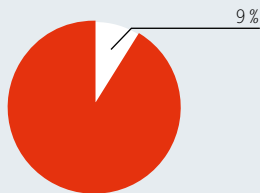


YTA

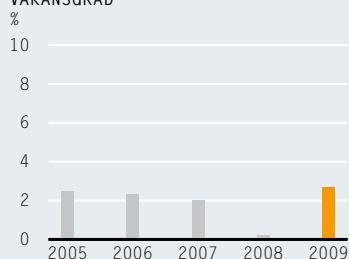


2008 såldes hela beståndet i Härnösand vilket minskade hyresintäkterna.

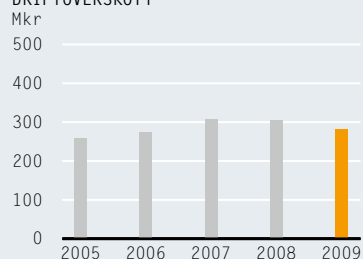
DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN



VAKANSGRAD



DRIFTÖVERSKOTT



Vakanser om 6 000 kvm i Umeå och 3 000 kvm i Luleå har uppstått under 2009.

ÅRSREDOVISNING 2009

FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER

	UMEÅ	LULEÅ	SUNDSVALL	KIRUNA
Folkmängd 31 december 2009	113 941	73 908	95 468	22 974
Folkkökning 2009	1 394	503	552	-75
Antal helårsstudenter 2008	16 167	6 410	2 158	0
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 000–1 400	850–1 300	900–1 400	600–1 100
Hyresutveckling	Ned	Ned	Ned	Ned
Vakansgrad, %	2–7	2–8	3–6	5–7
Vakansutveckling	Upp	Upp	Upp	Upp

Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.

VIKTIGA HÄNDELSER

Utvecklingen av Campus Åkroken i Sundsvall fortsatte genom invigningen av nya Hus R för Industriell Design på Mittuniversitetet.

Projektportföljen ökade 400 procent genom beställningar från i huvudsak Umeå universitet.

Infrastrukturen kring Campus Umeå genomgår kraftiga förbättringar mellan 2009-2012.

NYCKELTAL REGION NORR

	2009	2008
Hyresintäkter netto, Mkr	472	507
Driftöverskott, Mkr	281	306
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-240	-229
Rörelseresultat, Mkr	37	73
Årets resultat, Mkr	-8	42
Direktavkastning, %	7,5	7,6

FASTIGHETSFAKTA

	2009	2008
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	373 125	385 301
Vakanser, kvm	9 983	633
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 697	3 872

Långa kontrakt och ökande kundbehov

Forskningen som bedrivs i Nanolabbet i Lund kräver extrem precision. Temperaturen måste ligga konstant på exakt 21 grader. En del av instrumenten kräver total vibrationsfrihet och är förankrade med pelare som inte har kontakt med golvet.



Akademiska Hus har långa hyreskontrakt med universitet och högskolor. Det skapar förutsättningar för att bygga goda kundrelationer med fokus på effektiv förvaltning.

HYRESKONTRAKT

Akademiska Hus kontraktportfölj kännetecknas av långa hyresavtal med främst universitet och högskolor.

Vid slutet av 2009 var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,4 år (5,9). Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio 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 tio år eller längre. Anledningen är att det är svårt att finna alternativ användning för dessa lokaler om inte betydande ombyggnationer företas. Orsaken till den sjunkande kontraktstiden är att en stor del av Akademiska Hus fastighetsbestånd byggdes upp under 1990-talet genom stora ny- och ombyggnationer samt stora upprustningar, ofta med långa hyreskontrakt på tio år eller längre. Under slutet av 00-talet har flera av dessa kontrakt förfallit och har vid omförhandlingar ersatts av kortare kontrakt, ofta på tre år, då kunden vill ha en större flexibilitet.

Akademiska Hus har 1375 kontrakt (exklusive 40 kontrakt som avser privatpersoner)

med ett totalt hyresvärde (aktuell hyra) på 4 424 Mkr fördelat på totalt 3 219 107 kvm. Det genomsnittliga hyreskontraktet uppgår därmed till 2 341 kvadratmeter lokalarea med en årshyra på 3,2 Mkr.

Under 2009 omförhandlades 6 procent, motsvarande 200 Mkr i hyresvärde av kontraktportföljen. Under 2010 förfaller flera mindre kontrakt, 216 kontrakt ska omförhandlas vilket motsvarar 16 procent av antalet kontrakt men endast 9 procent av hyreskontraktens värde.

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.

HYRESINTÄKTER

Hyra fullt uthyrt inklusive tillägg för 2009 uppgick till 5 056 Mkr (4 905). Omförhandlingar under året har på flertalet orter lett till oförändrade eller något sänkta hyresnivåer. Attraktiviteten för universitet och högskolor som kunder har lett till en ökande konkurrens. Omförhandlingarna under året har självfallet också påverkats av den för-

sämrade konjunkturen. Lågkonjunkturen har märkts vid årets omförhandlingar men med tanke på konjunkturläget får ändå i stort sett oförändrade hyresnivåer vid omförhandlingar betraktas som tillfredsställande.

Hyresintäkterna uppgår till i genomsnitt 1 543 kr/kvm (1 500) och har ökat under den senaste femårsperioden till följd av investeringar i fastighetsbeståndet. Hyresnivån varierar mellan 1 265 kr/kvm i region norr och 1 900 kr/kvm i region Stockholm. Skillnaden beror främst på olika marknadsförutsättningar men också på att mixen av uthyrda lokaler skiljer sig mellan regionerna. En större andel laboratorier medför högre hyresnivåer.

Laboratorieandelen uppgår i genomsnitt till 34 procent men varierar mellan regionerna. Region väst har 23 procent laboratorier och region Uppsala hela 46 procent.

UTHYRINGS- OCH VAKANSGRAD

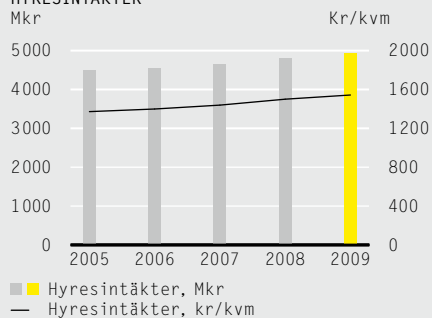
Akademiska Hus inriktning på lokaler för universitet och högskola i kombination med den tillväxt som skett inom högskolesektorn under de senaste femton åren har bidragit till en mycket hög uthyrningsgrad.

VÅRT RESULTAT; HYRESKONTRAKT, INTÄKTER OCH VAKANSER

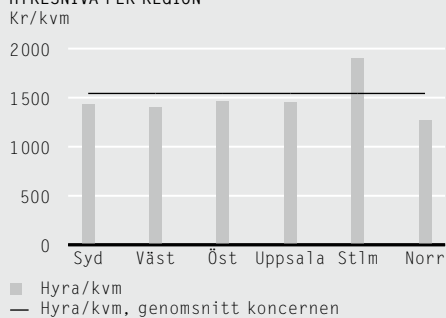
AKADEMISKA HUS

2009

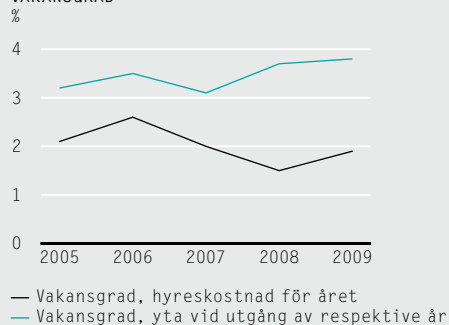
HYRESINTÄKTER



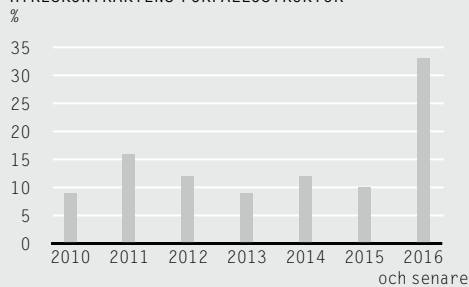
HYRESNIVÅ PER REGION



VAKANSGRAD



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



VAKANSER 2009-12-31	ORT	FASTIGHET	KVM	ANDEL	MKR	ANDEL
UTHYRINGSBART						
	Göteborg	Pedagogen	35 978		19,8	
	Göteborg	Matematiskt centrum Chalmers	10 259		14,9	
	Linköping	Terra	6 785		5,4	
	Stockholm	Electrum	5 023		5,0	
	Luleå	A-huset	2 978		3,3	
	Uppsala	Limnologen	2 478		2,0	
	Stockholm	Wallenberglab	2 302		1,3	
	Linköping	Galaxen	2 034		2,8	
	Stockholm	Forum	1 967		2,1	
	Stockholm	Maskin	1 420		1,0	
	Uppsala	BMC	1 396		1,8	
	Stockholm	Kemi	1 296		2,5	
	Göteborg	Zoologi	1 263		1,6	
	Uppsala	Herrgården	1 511		0,4	
	Uppsala	C4 kontor	1 108		0,6	
	Stockholm	Apparathall Kemi	1 107		1,6	
	Stockholm	DI Tre Vapen	1 095		1,4	
	Uppsala	Aula Magistern	1 043		0,4	
	Uppsala	Övrigt	3 956		1,6	
	Övriga	Övriga fastigheter	15 803		10,4	
Summa uthyrningsbara vakanser			96 846	3,0%	78,3	1,5%
EJ UTHYRINGSBARA VAKANSER						
	Umeå	ALI	5 915		3,9	
	Övriga	Övriga fastigheter	1 098		4,4	
Summa ej uthyrningsbara vakanser			7 013	0,2%	8,3	0,2%
UTHYRINGSBART AV RINGA VÄRDE						
	Lund	Maskinteknik	2 700		1,1	
	Uppsala	Kliniskt centrum hus 3	2 572		1,6	
	Uppsala	Informationsteknol. centrum	2 052		0,4	
	Uppsala	Kliniskt centrum hus 4	1 839		1,2	
	Lund	UB 4	1 507		0,2	
	Alnarp	Stora Logen	1 287		0,5	
	Övriga	Övriga fastigheter	6 621		2,6	
Summa uthyrningsbart av ringa ekonomiskt värde			18 578	0,6%	7,6	0,2%
TOTALT			122 437	3,8%	94,2	1,9%

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKT

INTERVALL	ANTAL KONTRAKT	AKTUELL HYRA	ANDEL KONTRAKT	ANDEL HYRA
2010	216	388 445	16%	9%
2011	288	710 357	21%	16%
2012	241	523 913	18%	12%
2013	125	379 210	9%	9%
2014	93	530 163	7%	12%
2015	62	433 061	5%	10%
2016 och senare	350	1 458 512	25%	33%
SUMMA	1 375	4 423 662	100%	100%

KONTRAKTSTIDER, REGIONER

REGIONER	GENOMSnittlig KONTRAKTSTID, ÅR	GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Syd	9,6	4,7
Väst	11,7	6,4
Öst	9,9	4,7
Uppsala	10,6	5,9
Stockholm	10,5	5,3
Norr	8,0	4,6
TOTALT	10,3	5,4

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.

Fram till 2008 minskade högskolesektorns behov av lokalyta och många kunder såg över sina lokalbehov. I samband med lågkonjunkturen 2008 har dock trycket på utbildningsplatserna ökat och flera kunder planerar för nybyggnation. Speciellt tydlig är situationen i regionerna Uppsala och Stockholm. Samtidigt blir äldre och omoderna lokaler vakanta då de inte utgör framtidens utbildnings- och forskningsmiljöer.

Det totala beståndet uppgick vid utgången av 2009 till sammanlagt 3 219 107 kvm av vilka 3 096 670 eller 96,2 procent var uthyrda.

Vakanserna uppgick till 122 437 kvm (118 797) vilket motsvarar 3,8 procent (3,7). Hyresbortfallet på den vakanta arean värderas till 94 Mkr vilket ger en ekonomisk vakansgrad på 1,9 procent. Skillnaden mellan den ekonomiska och den areabaserade vakansgraden förklaras av att en stor del av vakanserna består av enklare lokaler som har ett lägre hyresvärde än genomsnittet. 15 procent av den vakanta arean består av mindre lokaler av ringa ekonomiskt värde. Hyresvärdet uppgår för dessa till endast 8 procent av det totala vakanta hyresvärdet. Dessa vakanser är inte direkt uthyrningsbara utan i flera fall under utredning för bland annat rivning eller så används lokalerna tillfälligt för annat ändamål.

Baserat på den dialog som förs med bolagets kunder och de prognoser som görs för uthyrningen av tomma lokaler beräknas vakansnivån öka från cirka 4,0 till 4,5 procent under de närmaste åren. Ökningen är främst hänförlig till campus Ultuna inom

region Uppsala och orsakas av den flytt som sker från gamla till nya lokaler som kommer att färdigställas för Sveriges lantbruksuniversitet. Situationen skiljer sig dock mellan regionbolagen och läget på de lokala marknaderna varierar.

VAKANSER PER REGION

I region norr uppgår den vakanta arean till cirka 10 000 kvm. Den största vakansen består av ALI i Umeå, uppgående till 5 915 kvm och som ej är uthyrningsbar. ALI kommer att bli uthyrd och byggs för närvarande om för annan verksamhet. I Luleå är 2 978 kvm i A-huset vakanta. Uthyrningsaktiviteter pågår.

Region Uppsala har under de senaste åren fått ökade vakanser, främst i Ultuna. Den vakanta ytan i regionen uppgår till cirka 21 000 kvm varav Ultunaområdet står för cirka 11 000 kvm. En stor del av dessa vakanser har ett lågt hyresvärde. Inom Ultunaområdet pågår planeringen för ett nytt, modernt campus Ultuna där Akademiska Hus tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet skapar framtida utbildnings- och forskningsmiljöer. Äldre, omoderna byggnader kommer då att bli vakanta. Marknadsföringsaktiviteter för företag och planarbete för framtida bostadsändamål pågår också.

I region Stockholm uppgår den vakanta arean till cirka 22 000 kvm. Kista är den delmarknad inom regionen med störst vakanser, 7 520 kvm. Akademiska Hus fastigheter i Kista, Electrum och Forum, står sig standardmässigt mycket väl, trots den hårda lokala konkurrensen.

I region öst uppgår vakansen till 8 800 kvm och består av fastigheterna Terra och Galaxen i Linköping. Inga vakanser föreligger i Örebro eller Norrköping.

I region väst består vakanserna av Pedagoger i Mölndal (före detta Lärarhögskolan) uppgående till 35 978 kvm och Matematiskt

centrum på Chalmersområdet uppgående till 10 259 kvm. För Pedagoger pågår ett utredningsarbete avseende hur fastigheten lämpligen ska utvecklas. Diskussioner förs med intressenter för bland annat kontor, offentlig verksamhet, skola och äldreboende för att sondera möjlighet och intresse för att etablera sig i byggnaden. Dock finns för närvarande inga »heta» alternativ. Beträffande Matematiskt centrum har ett detaljplaneärende pågått som ska möjliggöra att området omdanas till ett bostadsområde med studentbostäder och bostadsrätter. Avsikten har varit att Akademiska Hus säljer området till Stiftelsen Göteborgs Studenthem respektive HSB, efter att ny detaljplan vunnit laga kraft. Detaljplanen har antagits men överklagats och ligger för närvarande hos Länsstyrelsen för behandling. Under hösten 2009 har Johanneberg Science Park AB bildats med en verksamhet tänkt att förläggas till södra delen av Chalmers Johanneberg. Samtal har inletts om det är möjligt att ändra inriktning på utveckling av Matematiskt centrum för att passa Johanneberg Science Park AB.

I region syd uppgår vakanserna till 11 900 kvm och består huvudsakligen av omoderna lokaler inom området för Lunds Tekniska högskola.

Skärpta energimål under 2009

I Bilbergskas huset vid Örebro universitet forskas det på miljö och hållbarhet vilket passar särskilt bra i ett hus som präglas av hållbarhet i allt från materialval till energianvändning.



Driftkostnader är den största direkt påverkbara kostnaden inom fastighetsförvaltningen och kostnader för energi, bränsle och vatten står för nästan 70 procent.

DRIFTKOSTNADER

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

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

För 2009 uppgick driftkostnaderna till 866 Mkr (864) vilket motsvarar 271 kr/kvm (270) och utgör 44 procent av förvaltningskostnaderna. Energi, bränsle och vatten svarar för 69 procent av driftkostnaderna och uppgick till 595 Mkr (580) eller 186 kr/kvm (181). Den regionala fördelningen av driftkostnaderna redovisas i tabell.

Akademiska Hus laboratorielokaler uppgår till 1,1 miljoner kvm vilket motsvarar 34 procent av fastighetsbeståndet. Den stora andelen laboratorier medför att Akademiska Hus har en relativt hög driftkostnadsnivå. Byggnadernas tekniska komplexitet har stor betydelse ur driftkostnadssynpunkt. Nya och ombyggda lokaler som tillkommit under de senaste åren har i stor utsträckning bestått av

stora laboratorieareor. Laboratorier är mer resurskrävande än normala lärosalsbyggnader ur såväl energisynpunkt som tillsyn och skötsel. Akademiska Hus fastigheter används en stor del av dygnet och utnyttjandetiden ökar dessutom successivt.

Driftkostnaderna har stigit, främst beroende på ökade energikostnader som till betydande del har sitt ursprung i politiska beslut såsom införande av handel med utsläppsrätter (CO₂-ekvivalenter) samt ökade energiskatter och införandet av energideklarationer. Driftkostnadernas andel av hyresintäkterna är dock tämligen stabil.

Under 2009 har Akademiska Hus satt upp ett nytt, offensivt mål när det gäller att minska energianvändningen. Det nya målet är att minska mängden köpt energi per kvadratmeter med 40 procent till år 2025 jämfört med år 2000. En fortsatt utveckling av tekniska lösningar ska göra att byggnaderna i allt högre utsträckning kan producera sin egen energi och därmed blir självförsörjande. Det nya målet innebär att energianvändningen ska sänkas med ytterligare 25 procent jämfört med 2008 års utfall.

INCITAMENT FÖR ÖKAD ENERGIHUSHÅLLNING

Akademiska Hus energihushållning 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 effektivt sätt som ger incitament för båda till energibesparingar. Fördelningen av energikostnaderna styrs dels av energianvändningens art och dels av byggnadens karaktär. Två incitamentsmodeller för ökad energihushållning används:

- Energikostnaderna debiteras som ett tillägg till hyran. En kontraktssituation som främst används för laboratorieintensiva byggnader där verksamheten står för huvuddelen av energianvändningen. Genom att tilläggsdebitera energikostnaderna till hyran får kunden själv möjlighet att styra över energianvändningen. Därmed har kunden ett ekonomiskt incitament till ökad energihushållning. Av årets driftkostnader avseende energi, bränsle och vatten på 595 Mkr vidaredebiterades 334 Mkr direkt till kund. Arbeta med att anpassa

debiteringsgraden pågår vid samtliga kontraktsförhandlingar. På grund av den långa, genomsnittliga kontraktslängden (5,4 år) kommer dock denna förändring att ta tid.

- Energikostnaderna ingår som en del i hyran. En kontraktslösning som främst används för undervisningslokaler där huvuddelen av energianvändningen utgörs av uppvärmningskostnader. Genom att inkludera energikostnaderna i hyran kan Akademiska Hus påverka dessa genom effektiviseringsåtgärder. Akademiska Hus påverkbara kostnad är därmed ett ekonomiskt incitament till ökad energihushållning.

Beträffande energislaget värme har det under 2009, genom mätning och analys, visat sig att varmhya i de flesta fallen är den bästa lösningen för kunden, Akademiska Hus och miljön. Detta resultat skiljer sig från exempelvis separatmätning av bostadslägenheters värmeanvändning där det motsatta visats. De byggnader som Akademiska Hus äger och förvaltar är betydligt mer komplexa. Genom vår expertkompetens kan vi, i samarbete med kunden, ändå hitta och genomföra de bästa lösningarna genom tillämpning av varmhya.

De regionala variationerna i driftkostnadsstrukturen 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 utveckling 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 driftkostnaderna. Majoriteten av byggnaderna är och förblir de som finns redan idag. För att på allvar göra skillnad måste störst fokus finnas på befintligt bestånd och med det dagliga, aktiva arbetet med att sänka driftkostnaderna, huvudsakligen genom driftoptimering av befintliga system. Där så är möjligt och lönsamt arbetas också med införandet av nya energieffektiva 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 teknisksystemskiften är de stora marklageranläggningar som har installerats i Lund, Örebro, Göteborg, Karlstad och Kristianstad.

Driftkostnadsökningarna har också kunnat hållas måttliga genom tillvaratagande av volymfördelar i upphandlingar med energileverantörer. Samordningsvinster inom koncernen kan också skapas, ett exempel är den koncerngemensamma upphandlingen av elkraft på elbörsen Nordpool där resultatet för Akademiska Hus fallit mycket väl ut.

För att hantera prisvariationer på el var per årsskiftet 79 procent av den beräknade användningen för 2010 prissäkrad.

ENERGIAKTIVITETER

Arbetet med energideklarationerna slutfördes under mars 2009. Akademiska Hus var bland de första fastighetsägarna med införandet av energideklarationer och har också tagit ett ytterligare steg och fördjupat deklarationerna avseende två tredjedelar av byggnaderna. Resultatet av energideklarationerna visade att byggnaderna hade en god drift men över 2 000 åtgärder hittades av varierande karaktär. Åtgärder har systematiserats och tankats in i Akademiska Hus energiuppföljningssystem där de integrerats med övriga åtgärder. Samtliga åtgärder har beräknats med (Life-Cycle-Cost) LCC-kalkyler och genomförs systematiskt. Arbetet kommer att bidra till en årlig besparingspotential på mellan 10 och 20 procent av koncernens energianvändning, främst i form av värme. Räknat i dagens energipris motsvarar det en kostnadsreducering på mellan 70 och 150 miljoner kronor. I specifik energianvändning bedöms energideklarationerna när de avslutats reducerat Akademiska Hus totala energianvändning med över 25 kWh/kvm per år. Utifrån resultatet av energideklarationerna har under 2009 över 900 åtgärder på det befintliga beståndet påbörjats varav över 300 har slutförts som samtliga är av energibesparande karaktär.

För att ta hand om resultatet från deklarationerna på bästa sätt och skapa förutsättningar för ett effektivt analys- och uppföljningsarbete har också ett ytterligare steg tagits i systemstödet för energieffektivisering. Under 2009 introducerades Energiportalen som det centrala systemet för energiuppföljning. Energiportalen samlar all energimätning inom koncernen. Över 10 000 dokumenterade mätare sammanställer tillsammans över 300 miljoner mätvärden ända från år 2000. Dessa mätvärden aggregeras och ger en sammansatt bild av koncernens energianvändning samtidigt som möjlighet finns att fördjupa sig ner på byggnadsnivå och vid behov även komponentnivå. Förutom energistatistik finns även verktyg av

både teknisk och ekonomisk karaktär. Energiportalen har förutom ett gott internt mottagande även rönt stor uppmärksamhet utanför Akademiska Hus.

Arbetet med energioptimering bedrivs inom processen Energi och klimatoptimering som leds av en expertgrupp med representanter från de olika regionerna och koncernkontoret. Gruppen fungerar som en referensgrupp och arbetar både operativt och strategiskt.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

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

Akademiska Hus har sedan starten 1993 satsat på underhållsåtgärder med syfte att höja standarden på fastighetsbeståndet. Framförallt under 1990-talet genomfördes omfattande underhållsåtgärder för delar av fastighetsbeståndet. Standarden bedöms nu, generellt sett, som mycket tillfredsställande. Som en effekt av de tidigare åtgärderna bedöms nu underhållskostnadsnivån bibehållas i framtiden. Förändringar i volymen ombyggnationer mellan enskilda år medför dock att variationerna mellan åren kan vara förhållandevis stora.

För 2009 uppgår underhållskostnaderna till 657 Mkr (585). 274 Mkr (272) avser akut och planerat underhåll, 256 Mkr (187) underhåll i projekt och 128 Mkr (126) kundpassningar. Genomsnittligt för koncernen uppgår underhållskostnaderna för året till 206 kr/kvm (183). Akut och planerat underhåll utgör 86 kr/kvm (85) och underhåll i projekt 80 kr/kvm (58). Regional fördelning av underhållskostnaderna redovisas i tabell. Underhållskostnaderna varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer.

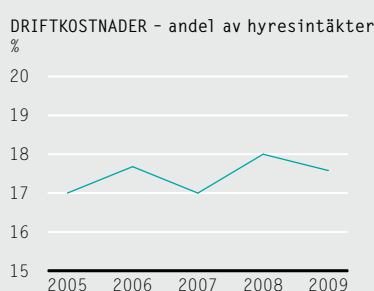
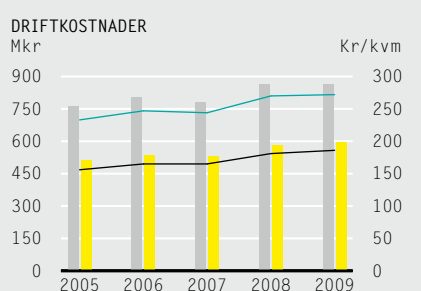
2009 har inneburit högre kostnader för underhåll i projekt än normalt inom regionerna syd, Uppsala och norr. I region syd har flera totala ombyggnationer ägt rum i Lund under året. De är Biologikum uppgående till 17 Mkr, Kemicentrum hus 3 uppgående till 15 Mkr, före detta Hudkliniken uppgående till 12 Mkr samt Arkitektur uppgående till 11 Mkr. I Uppsala har den omfattande om- och tillbyggnationen av Biomedicinskt centrum, utöver investeringen på cirka 175 Mkr, även medfört underhållskostnader i projekt uppgående till cirka 80 Mkr. I region norr har anpassningar av Universum i Umeå och Västhamnen i Sundsvall för Engelska skolan medfört underhåll i projekt uppgående till totalt 28 Mkr.

VÅRT RESULTAT; DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

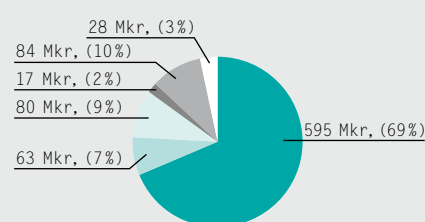
AKADEMISKA HUS

2009

DRIFTKOSTNADER MKR	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCKHOLM	NORR	KONCERNEN TOTALT
El	53	50	38	80	102	35	359
Värme	26	25	16	43	62	15	186
Vatten	3	2	2	5	6	3	21
Kyla	4	1	4	0	10	1	20
Energi, övrigt	3	3	0	0	10	0	10
Totalt energi, bränsle, vatten	90	81	60	128	190	54	595
Energi, bränsle, vatten i kr/kvm	179	149	171	235	215	144	186
Markkostnader, skötsel m m	10	7	7	11	20	8	63
Byggnadskostnader	17	11	4	16	25	7	80
Avfallshantering	2	3	0	4	5	2	17
Arbetskraftskostnad drift	14	19	7	18	18	8	84
Övrigt	-2	2	2	3	20	1	28
Totala övriga driftkostnader	43	42	21	52	88	26	271
Totala driftkostnader	132	124	80	180	277	80	866
Driftkostnader i kr/kvm	265	227	231	330	314	214	271
varav energi, bränsle, vatten i kr/kvm	179	149	171	235	215	144	186
Andel vidaredebitering energi, %	39%	50%	41%	71%	68%	29%	56%



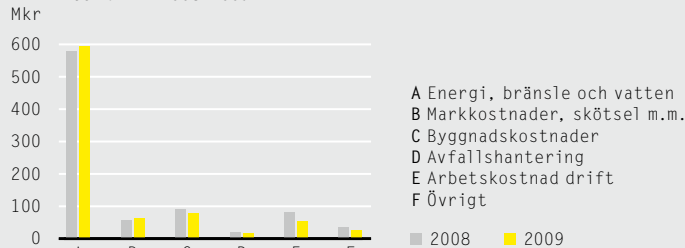
DRIFTKOSTNADSFÖRDELNING 2009 - andel



- Energi, bränsle och vatten
- Markkostnader, skötsel m m
- Byggnadskostnader
- Avfallshantering
- Arbetskostnad drift
- Övrigt

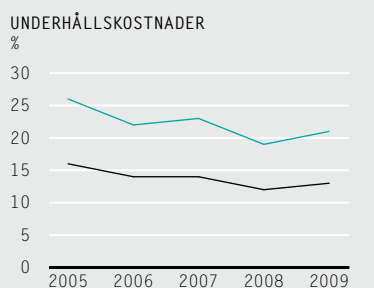
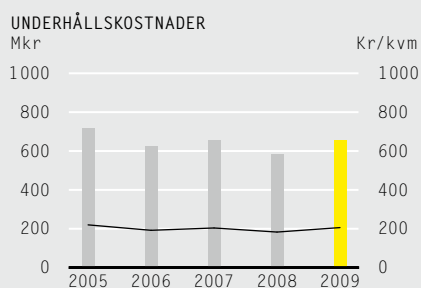
- Driftkostnader
- varav energi, bränsle och vatten
- Driftkostnader, kr/kvm
- varav energi, bränsle och vatten, kr/kvm

DRIFTKOSTNADER 2008-2009

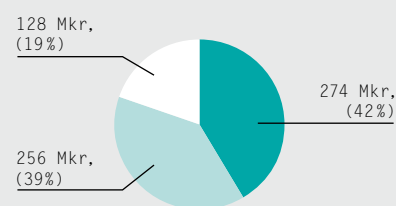


ÅRSREDOVISNING 2009

UNDERHÅLLSKOSTNADER MKR	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCKHOLM	NORR	KONCERNEN TOTALT
Akut och planerat underhåll	40	50	27	45	84	27	274
Underhåll i projekt	80	21	5	94	17	38	256
Kundanpassningar	23	29	13	22	18	23	128
Totala underhållskostnader	144	100	45	162	119	88	657
Underhållskostnader i kr/kvm	287	183	130	296	134	237	206
varav akut & planerat underhåll i kr/kvm	81	91	77	83	95	73	86
varav underhåll i projekt i kr/kvm	160	38	15	173	19	103	80
varav kundangepassningar i kr/kvm	46	53	38	40	20	60	40



UNDERHÅLLSKOSTNADER 2009 - andel



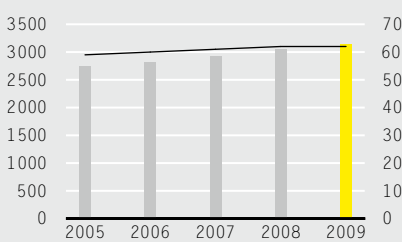
- Akut planerat underhåll
- Underhåll i projekt
- Kostnader för kundangepassningar

- Underhållskostnader, Mkr
- Underhållskostnader, kr/kvm

- Underhållskostnader/Driftöverskott
- Underhållskostnader/Hyresintäkter

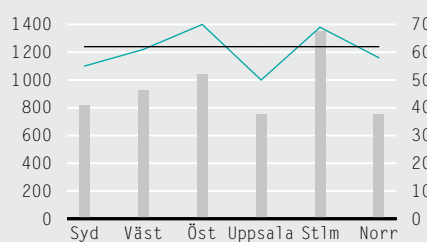
Fortsatt förbättrat driftöverskott

DRIFTÖVERSKOTT
Mkr



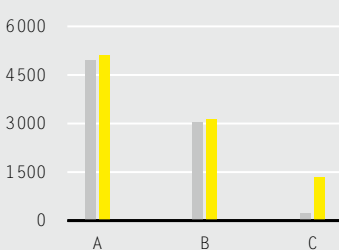
■ Driftöverskott, Mkr
— Driftöverskott, %

DRIFTÖVERSKOTT, driftöverskottsgrad
Kr/kvm



■ Driftöverskott, kr/kvm
— Driftöverskottsgrad, %
— Driftöverskottsgrad genomsnitt koncernen

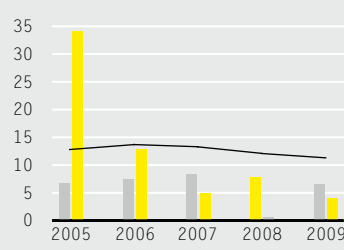
INTÄKTER OCH RESULTAT
Mkr



A Intäkter från fastighetsförvaltningen
B Driftöverskott
C Resultat före skatt

■ 2008 ■ 2009

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
%



■ Avkastningskrav
■ Avkastning eget kapital
— Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år

DRIFTÖVERSKOTT

Inom fastighetsförvaltningen är resultatet stabilt och utvecklingen positiv. Jämfört med 2008 ökar hyresintäkterna mer än förvaltningskostnaderna. Driftöverskottet, det vill säga hyresintäkterna med avdrag för förvaltningskostnaderna, vilka utgörs av drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 3 149 Mkr (3 054). Utvecklingen av driftöverskottet har allt sedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv. Driftöverskottsgraden uppgår till 62 procent (62). Marknadssituationen under 2009 har, generellt sett, resulterat i oförändrade hyresnivåer vid omförhandlingar. För att bibehålla och förbättra lönsamhet och resultat ligger fokus på det långsiktiga arbetet med effektivisering av fastighetsförvaltningen för att sänka kostnaderna.

Uttryckt i kr/kvm uppgår driftöverskottet till 986 kr/kvm och varierar mellan 752 kr/kvm i regionerna Uppsala och syd medan region Stockholm uppnår 1 351 kr/kvm. Driftöverskottsgraden varierar mellan 50 procent i region Uppsala och 70 procent i region öst.

DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen uppgår till 6,8 procent (6,4) på bedömt marknadsvärde. Den höjda direktavkastningen förklaras av att det ökande driftöverskottet relateras till sjunkande

fastighetsvärden. Att direktavkastningen ökat under 2009 är ett uttryck för marknadens ökade krav på fastighetsinvesteringar och speglar direktavkastningskravet på den typ av fastigheter som innehas av Akademiska Hus.

AVKASTNING PÅ EGET OCH TOTALT KAPITAL

Avkastningen på eget kapital uppgick för 2009 till 4,0 procent (0,7) och avkastningen på totalt kapital blev 4,4 procent (2,1). Förbättringen är främst en följd av att värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna för 2009 uppgick till -1 208 Mkr jämfört med -2 192 för 2008. Ett ökat riskpåslag i fastighetsvärderingarna tillsammans med att uppräknningen av hyrorna för 2010 har sänkts i fastighetsvärderingen har påverkat det bedömda marknadsvärdet negativt. Med bibehållna fastighetsvärden under 2009 hade avkastningen på eget kapital uppgått till 7,6 procent vilket återspeglar den goda intjäningsförmågan i driftöverskottet.

Ett av ägarens krav för lönsamhet är att avkastningen på eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Den femåriga statsobligationsräntan har under 2009 utfallit till 2,5 procent i genomsnitt. Avkastningskravet har således utfallit till 6,5 procent och inte uppnåtts.

Fortsatt osäkerhet, kvardröjande riskpremie

VÄRDEFÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET UNDER 2009	MKR
Bedömt marknadsvärde 31 december 2008	47 524
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 348
+ Förvärv	37
+ Aktiverade ränteutgifter	22
- Försäljningar	0
+ Marknadsvärdesförändring	-1 208
varav värdeminskning på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	(-722)
varav värdeminskning på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittligt återstående löptid, lokaltyp)	(-272)
varav värdeminskning på grund av ändrad uppräknings av hyresintäkter	(-579)
varav övrig värdeförändring	(+364)
BEDÖMT MARKNADSVÄRDE 31 DECEMBER 2009	47 723

Akademiska Hus fastighetsrörelse är stark och solid. Men flertalet fastighetsbolag uppvisar en något sjunkande värdeutveckling då den sedan 2008 ökade marknadsrisken kvarstår.

MARKNADSVÄRDERING

Akademiska Hus gör kvartalsvis en intern fastighetsvärdering med syftet att:

- Beräkna det bedömda marknadsvärdet, värdeförändring och totalavkastning. Enligt IAS 40 ska fastigheter som omfattas av redovisningsstandarderna alltid värderas till verkligt värde. I samband med detta aktualiseras eventuella nedskrivningsbehov och återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar.
- Bedöma lönsamheten i investeringar.

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per 2009-12-31 till 47 723 Mkr (47 524) och har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Årets orealiserade värdeförändring är negativ och uppgår till -1 208 Mkr (-2 192). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 14 009 kr (14 207).

VÄRDERING 2009

Värdeförändringen under året är negativ med 1 208 Mkr vilket motsvarar en minskning med 2,5 procent (minskning med 4,5) av marknadsvärdet.

Värdeminskningen för Akademiska Hus beror på ett ökat riskpåslag tillsammans med att den sedvanliga uppräknings av hyrorna för 2010 har vänts till en nedjustering. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår

till 6,6 procent (7,1) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,7 procent (7,9) efter justering för stämpelskatt.

Totalavkastningen för 2009 uppgår till 4,3 procent (1,9) varav direktavkastningen utgör 6,8 procent (6,4) och värdeminskningen -2,5 procent (-4,5). För 2009 uppgår totalavkastningen enligt SFI's fastighetsindex till 1,4 procent, varav värdeförändringen uppgår till -3,8 procent och direktavkastningen till 5,4 procent.

Inom Akademiska Hus fortsätter dock fastighetsrörelsen att vara stark och solid. Under året har justering företagets avseende direktavkastningen som höjts med 0,25 procentenheter för samtliga installationstäta byggnader – en förändring som påverkat värdet med -233 Mkr. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat uthyrningsgrad/vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Kännetecknande för Akademiska Hus är mycket långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder. 91 procent av koncernens intäkter kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor och hela 96 procent från hyresgäster som har svenska staten som huvudman. Ingen kreditrisk föreligger och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,4 år (5,9).

Vakanserna är låga inom Akademiska Hus, den ekonomiska vakansgraden har under de senaste åren uppgått

MARKNADSVÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, REGIONER, MKR

Region	09-12-31	08-12-31	Förändring	Varav investeringar /förvärv	Varav försäljningar/ utrangeringar	Varav orealiserad värdeförändring
Norr	3 697	3 871	-174	65	0	-239
Uppsala	7 816	7 301	515	584	0	-88
Stockholm	18 504	18 523	-19	437	0	-454
Öst	4 471	4 552	-81	77	0	-159
Väst	6 869	7 081	-212	78	0	-291
Syd	6 365	6 196	169	144	0	23
TOTALT	47 723	47 524	199	1 385	0	-1 208

till cirka 2 procent. Lågkonjunkturen ökar trycket på utbildningsplatserna vilket inte borde medföra någon stor risk för generell ökad vakanser.

Under 2009 har en nedjustering av hyresnivåerna börjat märkas. Detta gäller främst i attraktiva lägen och framförallt i Stockholm CBD där hyrorna tenderar att vara mer volatila. Cirka 70 procent av Akademiska Hus hyresvärde anpassas årligen till förändringen av KPI. KPI för oktober 2009 uppgår till 301 jämfört med 306 för oktober 2008. KPI-utvecklingen kommer att påverka hyresutvecklingen negativt och därmed marknadsvärdet. Per 2009-12-31 uppgår denna effekt till -579 Mkr.

Direktavkastningskravet per ort och läge visas i diagram på sidan 43. I direktavkastningskravet för Akademiska Hus ligger den specifika restvärdesrisk som föreligger i fastighetsbeståndet. 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 avsnittet orts- och lägesindelning).

De svenska fastighetsbolagen uppvisar för 2009 en splittrad bild avseende marknadsvärdeutvecklingen. Under 2009 har väldigt få fastighetsaffärer genomförts vilket medför att någon klar och entydig uppfattning över värdeutvecklingen är svår att urskilja. Flertalet fastighetsbolag uppvisar dock en något sjunkande värdeutveckling. Den fundamentala orsaken är ett ökat direktavkastningskrav orsakat av den ökade marknadsrisken. Akademiska Hus har följt marknadens förändrade villkor i värderingen och höjt både direktavkastningskrav och kalkylränta. Redan 2007 höjdes kalkylräntan från i genomsnitt 7,1 procent till i genomsnitt 7,3 procent. 2008 reagerade Akademiska Hus snabbt på de förändrade villkoren på marknaden och ökade den genomsnittliga kalkylräntan till 7,9 procent och det genomsnittliga direktavkastningskravet från 6,7 procent till 7,1 procent. I början av 2009 har direktavkastningskravet för samtliga installationstäta byggnader, huvudsakligen laboratorier, ökat med 0,25 procent. I samband med värderingen av fastighetsbeståndet 2009-12-31 har värderingsmodellen gjorts mer detaljerad genom en förfinad ortsindelning. Direktavkastningskrav och kalkylränta har åsatts per ort jämfört med att orterna tidigare grupperades ihop. Effekten har, genomsnittligt i portföljen, blivit något lägre direktavkastningskrav och något högre

kalkylränta. Den finansiella krisen bedöms nu ha passerat sin kulmen men många anser att de förbättrade förhållandena till stor del beror på stödåtgärder som centralbanker och statliga myndigheter genomfört. Vägen mot normalt fungerande finansiella marknader bedöms fortfarande som krokig och till stor del medför de ökade riskpremierna och nedjusterade belåningsgraderna att bankernas skärpta krav på finansiering av fastighetsaffärer består.

De värderingar som utförs får i rådande marknadsläge fortfarande anses vara behäftade med större osäkerhet än normalt. Värderingarna kan inte bli säkrare än den underliggande marknaden. Värderingarna baseras ofta på faktiska avslut på transaktionsmarknaden och när dessa uteblir ökar osäkerheten. Under 2009 har också noterats att den ökande skillnaden i avkastningskrav mellan bra och mindre bra objekt består. Stabila, välbelägna fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential står emot värdenedgången bättre. Akademiska Hus är i detta fall väl rustat att möta framtiden då faktorer som kategori av hyresgäst, hyresgästens långsiktighet och betalningsförmåga är mycket starka.

Akademiska Hus låter varje år verifiera direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsförutsättningar med två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och DTZ. Förutom orealiserade värdeförändringar har investeringar i ny-, till- och ombyggnader skett med 1 385 Mkr. Inga försäljningar har skett under året.

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. Externvärderingarna har 2009 utförts av DTZ vars värderare är auktoriserade av Samfundet för fastighetsekonomi.

Externvärderingar har utförts som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 14 objekt externvärderats vilka värdemässigt utgör 8 procent av det totala värdet. Avvikelsen i värdet för de externvärderade objekten jämfört med den interna värderingen ligger sammantaget inom intervallet +/- 10 procent. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

VÄRDERINGSMETOD

46 039 Mkr (96 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. Utbyggnadsreserver, 979 Mkr (2 procent), har värderats med ledning av ortspriser för byggrätter med avdrag för exploateringskostnader. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. 705 Mkr (2 procent) består av utvecklingsfastigheter med osäkra framtida kassaflöden samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt. Dessa har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

I värdet för förvaltningsfastigheter finns inom Akademiska Hus pågående nyanläggningar uppgående till 2 010 Mkr (1 173) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen.

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 elva. Värderingsobjekten 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 driftkostnader 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 är 1 till 10 liksom restvärdet är 11 diskonteras med en kalkylränta. Summan av nuvärdet av driftöverskottet och restvärdet har beräknats med samma kalkylränta och minskats med tre procent för stämpelskatt.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA

Direktavkastningskraven har bedömts med utgångspunkt från de få försäljningar som genomförts på marknaden av i någon mån jämförbara fastigheter samt genom egna analyser.

Den teoretiska utgångspunkten för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs ett riskpåslag avseende den fastighetsrelaterade risken som ska täcka såväl marknadsrisken som den fastighetsrelaterade risken. Som investeringsobjekt ska fastigheter generera en högre avkastning än en riskfri ränta. Det som skiljer fastigheter från andra

tillgångsslag är att de är lägesfixerade, varaktiga och kapitalkrävande. En värdering ska fånga upp riskerna med att inneha tillgångar med dessa karakteristika och kvantifiera dem via direktavkastningskravet och kalkylräntan.

Marknadsrisk

Med marknadsrisk innefattas risken att äga tillgångsslaget fastigheter. Akademiska Hus hanterar variationer i:

- generella avkastningskrav
- investeringspreferenser mellan andra tillgångsslag som aktier och obligationer
- finansieringsmöjligheter för fastigheter
- bygg- och entreprenadmarknad
- samhällelig styrning (skatt, räntesubventioner, taxeringsvärden, planmonopol, reglering av hyror)

Fastighetsrisk

Det fastighetsspecifika risktillägget speglar risk i form av:

- hyresgästens kreditvärdighet (betalningsförmåga)
- sämre likviditet än finansiella tillgångar
- hyran kan bli (lägre/högre) än beräknat
- kostnader kan bli (högre/lägre) än beräknat
- vakanserna kan bli (högre/lägre) än beräknat
- fastighetens läge
- fastighetens beskaffenhet
- kontraktets längd
- teknisk risk
- miljöbelastningar

AKADEMISKA HUS RISKPROFIL

Akademiska Hus fastighetsbestånd är som alla fastighetsbestånd exponerade för marknadsrisken. Till vissa delar representerar fastighetsbeståndet ett något osäkrare restvärde än mer generella fastigheter som kontorsbyggnader och bostäder. Karakteristiskt och unikt är att över 90 procent av hyresintäkten kommer från statliga hyresgäster vilket beaktas i marknadsvärderingen. Marknadsrisken och i synnerhet den fastighetsspecifika risken är lägre under kassaflödesperioden än under perioden för restvärdets beräkning utifrån sambandet att tid inbegriper osäkerhet. I Akademiska Hus värderingsmodell kvantifieras detta genom att en betalning är mer värd idag än i framtiden och att tiden i sig innebär en osäkerhet. Riskpåslaget speglar också risken i de kassaflöden som genereras av fastigheterna. Riskpåslaget för marknadsrisken är detsamma i hela landet medan riskpåslaget för fastighetsrisken inbegriper ortsfaktorn, kontraktsfaktorn och fastighetsfaktorn. För Akademiska Hus del är marknadsrisken den mest signifikativa under kassaflödesperioden medan de mer fastighetsspecifika riskerna mer konkret kommer till uttryck i restvärdesberäkningen. Osäkerhet rörande standard, teknisk risk och anpassningsbehov beaktas i form av belastningar i kassaflödet snarare än i riskpåslaget.

I praktiken bedöms kalkylräntan genom att utgå från direktavkastningskravet och inflationsanpassa detta.

Både marknadens krav och de egna analyserna stäms av kvartalsvis med olika, av varandra oberoende, värderingsinstitut. Under 2009 har DTZ och NAI Svefa konsulterats. Slutsatserna av avstämningarna är att Akademiska Hus redan i kvartal 1, 2009 valde att höja direktavkastningskravet för samtliga installationstäta byggnader, huvudsakligen laboratorier, med 0,25 procentenheter. Höjningen påverkade värdet med -233 Mkr. För perioden april till och

med december 2009 är bedömningen att det inte skett några förändringar i marknadens syn på direktavkastningskrav för den typ av fastigheter som Akademiska Hus äger. Detta leder till att det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 6,6 procent (7,1) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,7 procent (7,9) efter justering för stämpelskatt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta 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 och relationen med dem en styrkefaktor. Det faktum att Akademiska Hus under ofta är villiga att teckna långa kontrakt om minst 10 år minskar restvärdesriskerna. Kunderna har till över 90 procent svenska staten som huvudman och den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 5,4 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 direktavkastningskrav och kalkylränta återspeglar en bedömning av detta förhållande.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika värderingsobjekt inom intervallet 7,5 – 12,2 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori i värderingsobjektet. Kalkylräntan varierar mindre än direktavkastningskravet vilket kan motiveras genom genomsnittligt långa och säkra flöden under kassaflödesperioden.

Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 5,4 procent och 10,0 procent beroende på ort, läge, hyrestid och lokalkategori.

Differenserna i direktavkastningskravet är större jämfört med kalkylräntan beroende på att direktavkastningskravet avser osäkra förhållanden efter år 10. Direktavkastningskrav och kalkylränta per region redovisas i diagram på sidan 43.

ORTS- OCH LÄGESINDELNING

Vid internvärderingen har en orts- och lägesindelning föregåtts för följande 27 orter/lägen.

Stockholms innerstad, Göteborgs innerstad, övriga Stockholm, Solna, Lund, övriga Göteborg, Kista, Uppsala, Malmö, Huddinge, Linköping, Norrköping, Borås, Umeå, Örebro, Luleå, Ultuna, Sundsvall, Karlstad, Kalmar, Skövde, Gävle, Alnarp, Kristianstad, Skara, Grythyttan och övriga.

Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. Innerstadslägen i Stockholm är mest efterfrågade och attraktiva medan mindre landsbygdsorter efterfrågas minst.

Orts- och lägesindelningen har gjorts dels utifrån fastighetsmarknadens generella indelning där större och bety-

delsefulla orter bland annat ur demografisk, sysselsättningsmässig och ekonomisk betydelse har åsatts en högre attraktivitet och dels ur perspektivet högre utbildning och forskning där Sveriges tre storstäder, Stockholm, Göteborg och Malmö men också de klassiska universitetsstäderna Lund och Uppsala samt i viss mån Linköping är mer attraktiva och bedöms som långsiktigt mer stabila och säkra utbildnings- och forskningsorter.

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.

HYRESTID

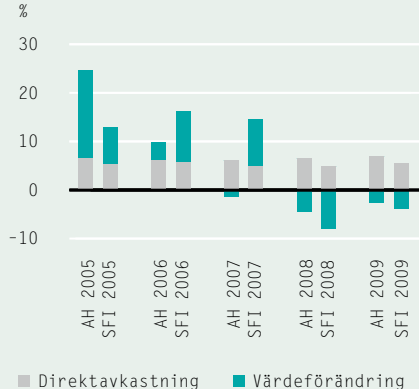
I värderingshänseende har en uppdelning gjorts i genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande tio år, överstigande sex år respektive lika med eller understigande sex år. För värderingsobjekt med en genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande sex år är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda flöden.

ÖVRIGA ANTAGANDEN

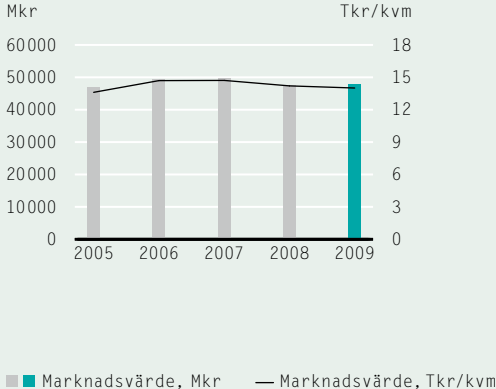
Följande antaganden ligger till grund för marknadsvärderingen:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen beräknas till 0,0 procent första året under kalkylperioden och till 2,0 procent per år under resterande år av kalkylperioden. Inflationsantagandet baseras på Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent.
- Hyresutvecklingen beräknas till högst inflationen. 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 hyreskontraktens slut har en generell vakansgrad om 5 procent antagits.
- Driftkostnader bedöms i normalfallet följa inflationen.
- Fastighetsadministrativa kostnader har antagits schablonmässigt till 75 kr/kvm (75).
- 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 kostnadsbildningen.
- Kostnader har beaktats för installationstätta lokaler samt för ett fåtal andra lokaler med stort upprustningsbehov av underhållskaraktär.

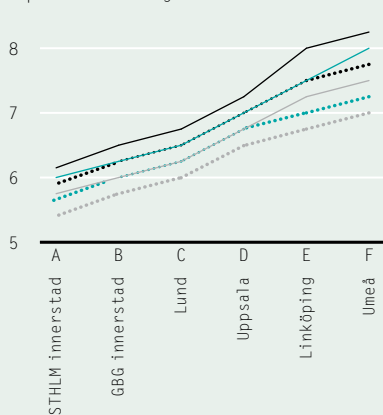
TOTALAVKASTNING



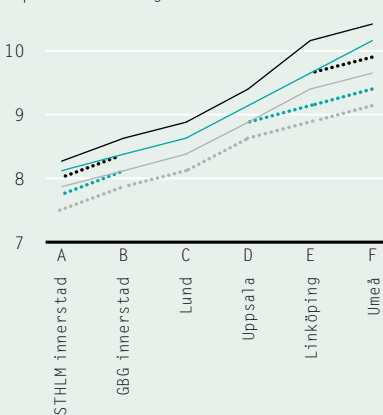
FASTIGHETERNAS VÄRDE



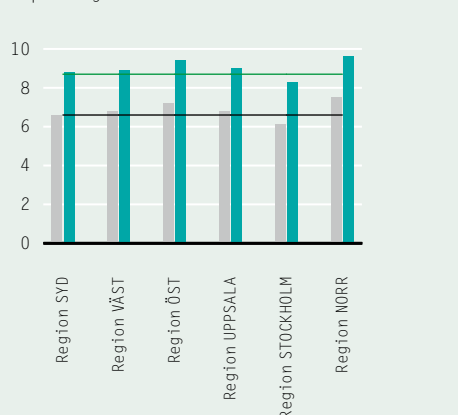
DIREKTAVKASTNINGSKRAV



KALKYLRÄNTA



DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



ÅRSREDOVISNING 2009

- Hyrestid < 6 år Lokalkategori: Installationstäta lokaler
- Hyrestid > 10 år Lokalkategori: Icke-installationstäta lokaler
- Hyrestid < 6 år - > 10 år Lokalkategori: Icke-installationstäta lokaler
- Hyrestid > 10 år Lokalkategori: Installationstäta lokaler
- Hyrestid < 6 år - > 10 år Lokalkategori: Icke-installationstäta lokaler
- Hyrestid < 6 år - > 10 år Lokalkategori: Installationstäta lokaler
- Direktavkastningskrav
- Kalkylränta
- Kalkylränta koncerngenomsnitt
- Direktavkastningskrav koncerngenomsnitt

VÄRDEFÖRDELNING, REGIONER

Region	Hyresintäkter, Mkr	Driftöverskott, Mkr	Direktavkastningskrav värdering, %	Kalkylränta värdering, %	Marknadsvärde, Mkr	Direktavkastning, marknadsvärde, %	Värdeförändring, %	Totalavkastning, %
Norr	472	281	7,5%	9,6%	3 697	7,5%	-6,1%	1,4%
Uppsala	796	411	6,8%	9,0%	7 816	6,0%	-1,0%	5,0%
Stockholm	1 677	1 193	6,1%	8,3%	18 505	6,7%	-2,5%	4,2%
Öst	509	361	7,2%	9,4%	4 471	8,1%	-3,5%	4,6%
Väst	761	503	6,8%	8,9%	6 869	7,3%	-4,1%	3,2%
Syd	714	408	6,6%	8,8%	6 365	6,6%	0,4%	7,0%
TOTALT	4 927	3 149	6,6%	8,7%	47 723	6,8%	-2,5%	4,3%

Byggprojektverksamhet

BESLUTADE PROJEKT			TOTAL INVES- TERING, MKR	KUNDER	HYRES- TID ÅR	ÅRS- HYRA, MKR	BERÄKNAT ÅRLIGT DRIFTÖVER- SKOTT, MKR
PROJEKTNAMN	ORT	NYBYGGNAD /OM- OCH TILLBYGGNAD					
KISP bashus+hga biovitrum	Stockholm	Nybyggnad	616	Biovitrum	15	55	49
Pedagogikum	Uppsala	Nybyggnad	525	Uppsala universitet	20	45	41
Folkhälsohuset	Stockholm	Ombyggnad	371	KI/Smittskyddsinst.	10	26	23
Biologibyggnaden	Lund	Om- /& tillbyggnad	316	Lunds universitet	20	24	
Om-/tillbyggnad för UERC	Umeå	Om- /& tillbyggnad	180	Umeå universitet	20		
Om-/tillbyggnad GIH	Stockholm	Om- /& tillbyggnad	151	GIH	20	21	14
Ombyggnad Bergs för VoV	Stockholm	Ombyggnad	122	KTH	10	21	16
Kopparhammaren, Science Center	Norrköping	Om- /& tillbyggnad	115	Linköpings universitet	10	9	8
A-huset	Lund	Om- /& tillbyggnad	114	Lunds universitet	10	13	
Kemicentrum Hus 3	Lund	Om- /& tillbyggnad	112	Lunds universitet	10	18	
BMC Deletapp 33	Uppsala	Om- /& tillbyggnad	102	Uppsala universitet	10		
Friidrottsarena	Linköping	Nybyggnad	77	Linköpings kommun	20	6	5
Motionsanläggning kv Blåsenhus	Uppsala	Nybyggnad	67	Uppsala universitet	20	6	5
Ombyggnad Nya forsken	Göteborg	Om- /& tillbyggnad	58	Göteborgs universitet	10	6	3
Om-/tillbyggnad Fysikhuset, Naturvetarhuset, Skywalk	Umeå	Om- /& tillbyggnad	56	Umeå universitet	8		
Arrhenius Hus E utbyggnad	Stockholm	Nybyggnad	51	Stockholms universitet	10	5	4

Programskede
 Systemskede
 Bygghandlingskede
 Byggproduktion
 Överlämnande

Under 2009 har byggverksamheten främst skett inom regionerna Stockholm och Uppsala. Byggprojekt inom Akademiska Hus drivs alltid med målsättning att skapa, för kunderna, miljöer med rätt kvalitet och till konkurrenskraftiga hyror. Målsättningarna innebär att byggprojekten fokuserar på bland annat genomtänkta och effektiva planlösningar men även att kostnader för drift och underhåll minimeras och med avvägning mot investeringskostnaden genom att alltid utföra LCC (Life Cycle Cost)-bedömningar.

BYGGPROCESSEN INOM AKADEMISKA HUS

Byggprojekt inom Akademiska Hus sker normalt i en skedesindelad byggprocess vilket är beskrivet i projektledningsverktyget Aka Projekt och i Akademiska Hus – riktlinjer för projektering.

I de tidiga skedena, de viktigaste i ett projekt, erbjuder Akademiska Hus sina kunder stöd i att finna idéer om förändringar, analyser av dagens och framtidens behov, kartlägga samband, kostnadsuppskatta och identifiera lokalbehov för att uppnå ett bra projekt. Detta kan resultera i parallella arkitektuppdrag eller att tävling genomförs för att få fram bra aspekter på projektet.

I det efterföljande skedet, projekteringskedet, fokuserar Akademiska Hus bland annat på att formulera ett byggnadsprogram som möter kundens behov och att alternativa lösningar blir redovisade och belysta för kunden för rätt beslut. Först när alla konsekvenser är klarlagda och accepterade av de medverkande i projekteringsprocessen kan beslut om byggnadsprogram tas. En annan fokusering som är viktig för Akademiska Hus är att skapa byggnader med stor flexibilitet och generalitet vilket innebär byggnader som är enkelt förändringsbara och användbara för olika verksamheter utan ändringar och att lösningarna är allmän- giltiga och repeterbara.

Upphandling av leverantörer i byggproduktionskedet sker alltid enligt Akademiska Hus riktlinjer och alltid i

konkurrens. Metoder för upphandling och utförande av projekt varierar där projekt med mindre komplexitet och installationsomfattning kan välja en upphandlingsform som mer närmar sig totalentreprenad medan komplexa projekt mot upphandling på relativt färdigprojekterade handlingar eftersom företagets gedigna erfarenheter då kommer till sin rätt.

Akademiska Hus lägger stor vikt vid systematiskt kvalitets- och miljöarbete och försäkras sig om att leverantören medverkar i det arbetet genom att i projekt genomföra interna projektrevisioner och andrapartsrevisioner. Nytt för 2009 är genomförande av fuktrevisioner i byggprojekten.

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 önskad tidsförskjutningar mötas.

NYHETER UNDER 2009

Genom projektledningsverktyget AkaProjekt, som introducerades 2008, kvalitetssäkras byggprojekten inom Akademiska Hus och erfarenheter inom Akademiska Hus byggverksamhet samlas som hjälpmedel och återanvänds i andra byggprojekt. Verktyget är webbaserat och kan användas av både interna och externa projektledare.

AkaProjekt har utvecklats vidare under året med bland annat ny funktion för hantering av ekonomiska nyckeltal

DRIFTSATTA PROJEKT 2009

PROJEKTNAMN	ORT	NYBYGGNAD/ OM- TILLBYGGNAD	TOTAL INVESTE- RING, MKR	KUNDER	HYRESTID ÅR	ÅRS- HYRA	BERÄKNAT ÅRLIGT DRIFT- ÖVERSKOTT
EBC 3	Uppsala	Nybyggnad	105	Uppsala universitet	20	9	9
Geologivetenskap	Stockholm	Om- och tillbyggnad	100	Stockholms universitet	10	43	39
BMC Deletapp 32	Uppsala	Om- och tillbyggnad	71	Uppsala universitet	10		
BMC Deletapp 31	Uppsala	Om- och tillbyggnad	59	Uppsala universitet	10		

från projektverksamheten. Funktionen möjliggör en bättre hantering av nyckeltal vid kostnadsuppskattningar i projekt och vid kostnadsjämförelser mellan projekt.

Under året har också ekonomirapporteringen, bestående av kvartalsrapporter och budgetarbete i AkaProjekt från byggprojekten till ledning inom region och koncern kommit igång på allvar.

Utvecklingen går vidare av ett webbaserad ÄTA-kostnadshanteringsfunktion (ÄTA=ändring, tillägg och avgående) i AkaProjekt där entreprenörer, konsulter, beställare, kunder med mera blir delaktiga efter olika behörighets-kategorier. Nytt är också genomförande av fuktrevisioner i byggprojekten.

Akademiska Hus har under året fortsatt att utvärdera möjlighet till användning av BIM-metod (Building Information Model) i byggprocessen. Under 2009 har bland annat ett pilotprojekt igångsatts med inriktning mot BIM och tidig kostnadsuppskattning i projekt, Veterinär- och husdjurscentrum på campus Ultuna inom region Uppsala.

PROJEKTVERKSAMHETEN 2009

Koncernens totala projektportfölj har under 2009 ökat kraftigt i omfattning och uppgår per årsskiftet till 2009 till 14 819 Mkr (8 744). I investeringsportföljen ingår förutom investeringar i fastigheter även projektanknutet underhåll. De olika investeringarna kategoriseras i beslutade projekt, planerade projekt och idéprojekt.

- Beslutade projekt är projekt som har beslutad projektram enligt delegeringsordning, 5 374 Mkr.
- Planerade projekt är projekt med utredningsram eller projekteringsram för delbeslut i projekt avseende utredning eller projektering då beslut om projektram ännu ej är fattat eller där någon form av uppgörelse eller överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst, 3 860 Mkr.
- Idéprojekt är projekt som efter diskussion med kund och/eller efter egen analys bedöms som sannolika inom en femårsperiod men som bedöms som osäkra till omfattning och tid, 5 586 Mkr.

Under 2009 har investeringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar uppgått till 1 385 Mkr (1 446). Projektportföljen för kommande år har en markant tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. Ökningen av koncernens totala projektportfölj är till stor del hänförlig till tre tillkommande, mycket stora projekt. Det är Veterinär- och husdjurscentrum (VHC) i Uppsala (kategorin planerat), Albano i Stockholm och Biomedicum i Stockholm (kategorin idéprojekt).

- VHC uppgår till 1 233 Mkr. Projektet omfattar cirka 45 000 kvm BTA och består av sju huskroppar varav tre stall, ett laboratoriehushus, ett forsknings- och utvecklingshus samt två djursjukhusbyggnader. Framtidens campus Ultuna ska bli en kreativ mötesplats för anställda, forskare och studenter. Verksamheterna som bedrivs delas in i tre huvudgrupper – forskning och utbildning, universitets-

djursjukhuset med stallar för hästar och andra djur samt Patologen och Asis. Genom att samla de tre grupperna under samma tak underlättar man för givande samarbeten, idéutbyten och gränsöverskridande forskning. De minskade fysiska och mentala avstånden och den öppna planlösningen med de många gemensamma ytorna och laboratorierna utgör grunden för ett modernt universitet. För konstruktionen finns två grundförutsättningar, det ska vara energieffektivt och flexibelt.

- Biomedicum uppgående till 1 500 Mkr är en tänkt nyproduktion om cirka 55 000 kvm. Med Biomedicum vill Karolinska Institutet samla en stor del av laboratorieverksamheten samt djurhusdelarna i en anläggning mot Solnavägen i ett sätt att närma sig det nya Karolinska Sjukhuset som kommer att byggas framöver.
- Albanoområdet förvärvades för att säkra framtida utveckling i området mellan KTH och Frescati. Albano utgör, med sitt strategiska läge mellan Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan och Karolinska Institutet, en viktig plats för högskoleutbyggnad. Särskilt strategiskt är Albano för Stockholms universitet, vars möjligheter att växa inom nuvarande universitetsområde Frescati är begränsade. Samarbete och utbyte lärosätena emellan blir allt tätare. Albano har i kraft av sitt geografiska läge förutsättningar att bli ett nav i Vetenskapsstaden. Planläggning och projektering av Albanos nya funktion som mötesplats för forskning och utbildning har påbörjats. Albano ska först och främst inrymma universitetsverksamhet men även bostäder för studenter och gästforskare. Akademiska Hus och Stockholms universitet har tillsammans utformat visionen att Albano ska bli en levande miljö och en mötesplats med stark dragningskraft, där en mångfald av verksamheter stöder, utvecklar och inspirerar varandra. Eftersom Albano ligger i Kungliga Nationalstadsparken ställs särskilda krav på områdets utformning och planering. Målet är att förstärka natur- och parkområdet genom en grön profil med utgångspunkt i Nationalstadsparkens natur- och kulturhistoriska värden. Ambitionen är att nya Albano ska bli långsiktigt hållbart såväl estetiskt och ekologiskt som socialt och ekonomiskt. För närvarande bedrivs ett detaljplanearbete syftande till att uppnå en byggrätt om cirka 100 000 kvm för att bland annat inhysa Lärarhögskolans verksamhet under Stockholms universitets huvudmannaskap. Under 2011 tas första spadtaget för etapp 1 i det nya Albanoområdet. De första hyresgästerna beräknas flytta in under 2014. Projektet Albano, etapp 1, beräknas uppgå till 1 500 Mkr.

De största pågående projekten är nybyggnationen av Karolinska Institutet Science Park i Solna samt Pedagogikum i kvarteret Blåsenhus i Uppsala. Kvarteret Blåsenhus står inför en genomgripande förvandling, ett nytt kvarter växer fram. I en första etapp uppförs ett centrum för lärarutbildning, pedagogik och psykologi, en motionsanläggning samt en klinik för avancerad cancervård, Skandion-kliniken.



BYGG FLEXIBELT, STRUNTA I VÄGGARNA

»Att bygga med stor flexibilitet är en viktig del i vår byggprocess. Vi tänker långsiktigt, verksamheter förändras snabbt. Och då ska vi med enkla medel kunna anpassa lokalerna.»

Åke Gustafsson är projektledare på Akademiska Hus. Han poängterar att framtidens kunskapsmiljöer handlar mycket om generella och flexibla lösningar. Men också om behovsanpassning och stort fokus på användaren. I nya Hus R, centrum för designutbildningen på campus Åkroken i Sundsvall, blir den tanken extra tydlig. Arkitekten Christian Frisenstam har ritat ett enkelt hus med träfasad som passar väl in på de dubbla kriterierna. Inne i huset finns inga bärande väggar eller pelare. Och för första gången är studenternas arbetsplatser och föreläsningssalen integrerade i ett och samma rum.

» Att det är just designstudenter som ska använda byggnaden påverkar förstås », säger Christian. » Behovet av olika lösningar och valmöjligheter är ännu större hos kreativa människor. Miljön får inte kännas alltför färdig eller påträngande. De måste själva få lov att prägla byggnaden.»

HÅLLBARA HYRESNIVÅER

Akademiska Hus har väl genomarbetade metoder för samtliga delar i byggprocessen. Det blir extra viktigt när förutsättningarna ändras under projektets gång. Och det gör de ofta. Att nya önskemål och krav från kunden tillkommer är inget ovanligt.

» Trots tillägg höll vi budget, tidsplan och utlovade hyresnivåer », säger Åke. » Det krävs ett mycket gott samarbete med

både entreprenören och kunden för att klara en sådan sak.»

Energi och drift står för en stor del av hyreskostnaden. Så engagemanget i hållbarhetsfrågan gynnar inte enbart miljön. I Hus R är den årliga energianvändningen drygt 30 procent lägre än de krav som Boverket ställer. En ökad medvetenhet om klimathotet märks även inom arkitekturen menar Christian Frisenstam.

» Arkitektur påverkas av strukturer och händelser i det övriga samhället. Hållbarhetsfrågan influerar oss. Vi går mot en ny enkelhet.»

Campus Åkroken är mångfaldigt prisbelönt för sin arkitektur. Området har bland annat utsetts till »Bästa nybyggda campus och stadsdel i Europa» i den internationella arkitekturtävlingen Prix Rotthier. Hus R har ett nytt formspråk som ändå knyter väl an till de övriga byggnaderna.



KLART FÖR CHECK-IN PÅ NYA LABBHOTELLET

Karolinska Institutet är ett av Europas största medicinska universitet och Sveriges centrum för medicinsk utbildning och forskning. Nu är det ännu större. I december 2009 stod Karolinska Institutet Science Park (KISP) färdig.

Forskningsparken fungerar som ett slags hotell, men istället för rum erbjuds laboratorier. Förutom de basinstallationer som behövs för att byggnaden i stort ska fungera, är lokalerna i princip oinredda. Tanken är att de ska vara enkla att anpassa efter hyresgästernas behov. Det internationella läkemedelsföretaget Biovitrum är beställare och den största hyresgästen. Men en del av forskningsparken byggdes utan att ha någon klar hyresgäst.

»Samarbetet med Biovitrum flöt på bra, där hade vi en nära dialog med kunden hela vägen», säger Tommy Stjernfeldt, projektledare på Akademiska Hus. »Men när man inte vet vad kraven ska bli är det komplext att bygga. Och att räkna på en offert till någon när man inte vet vad de vill köpa är inte lätt det heller.»

Men det gick vägen. Förfrågan till entreprenörerna byggde på ett antal scenarier. Allt material fick köpas på antagna mängder, som sedan reglerades mot verkligt utfall. Platsomkostnader, så som tjänstemän, byggbaracker, hissar, stängsel och arbetsmaskiner förhandlades fram till fast pris. Flera olika byggföretag kontaktades och valet föll till slut på Skanska. Samarbetet som följde är unikt i sitt slag.

GRÄNSLÖS SAMVERKAN

»För projektets bästa bestämde vi oss för att sudda ut gränserna mellan de två företagen och istället tänka på oss som en enda

grupp. Man kan säga att vi startade ett KISP AB», berättar Tommy.

Akademiska Hus och Skanska satte sig tillsammans och vände ut och in på hur samarbetet skulle kunna gå till. Många nya idéer kom fram och resulterade i sexton punkter, där mål rörande allt från ekonomi till arbetsklimat och effektiv problemlösning tydligt formulerades.

»Vi har haft insyn i varandras arbete och vidöppen dialog. Varannan månad under projektets gång har vi stämt av måldokumentet punkt för punkt. 'Bidrar detta till målbilden?' och 'Går det att göra bättre?' var frågor vi ställde oss hela tiden.»

Projektet flöt på bra. Så bra att hyresgästerna till och med kunde flytta in två månader tidigare än planerat. Idag är samtliga lokaler uthyrda. Biovitrum blev förstas de första att flytta in och fler står på tur för att checka in på det nya labbhotellet.

Karolinska Institutet Science Park är ritad av Sweco FFNS Arkitekter och ligger vid infarten Tomtebodavägen i campus Solna. Två sjuvåningshus, Alfa och Beta, plus en sammankopplande byggnad, Delta, står färdiga. Ytterligare en huskropp, Gamma, är planerad till 2012. Sammanlagd lokalyta är cirka 25000 kvm.

Finansiering

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING	Rating Standard & Poor's	Ram 2009-12-31	Utnyttjat nom. 2009-12-31	Finansiella åtaganden
Bank (bekräftat)		2 000 Mkr	–	–
Bank (obekräftat)		1 700 Mkr	–	–
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	270 Mkr	–
Euro Commercial Paper (ECP)	A1+	600 MUSD	401 MUSD	–
Medium Term Note (MTN)	AA	8 000 Mkr	3 700 Mkr	Ägarklausul
Euro Medium Term Note (EMTN)	AA/A1+	2 000 MUSD	729 MUSD	Ägarklausul

Effekterna av den finansiella krisen under slutet av 2008 har fortsatt att prägla marknaden under 2009. Den globala konjunkturen tvärbromsade, men nu börjar förhållandena på finansmarknaden att stabiliseras.

FINANSIERING

Regeringar och centralbanker har under året fortsatt att stabilisera det finansiella systemet med hjälp av finanspolitiska stimulanspaket och kraftigt sänkta styrräntor. Gränsdragningen mellan att föra penningpolitik och vidta åtgärder för att stabilisera det finansiella systemet har blivit mindre tydlig.

Under 2009 har förhållandena i finansmarknaden börjat normaliseras

Under hösten 2008 inleddes en snabb nedgång i den globala konjunkturen som tillsammans med accelererande finansiell kris fick fullt genomslag i ekonomin under 2009. På flera håll i omvärlden sänktes styrräntorna till rekordlåga nivåer och även andra åtgärder vidtogs för att stabilisera det finansiella systemet. I Sverige fortsatte Riksbanken att sänka reporäntan, från 2 procent till 0,25 procent och prognostiserade samtidigt att den skulle ligga kvar på denna låga nivå fram till hösten 2010. För att sätta ytterligare tyngd bakom orden tillförde Riksbanken marknaden likviditet via fasträntelån med förfall under 2010. Den expansiva finans- och penningpolitiken har

stöttat de finansiella marknaderna. Successivt har detta bidragit till en större riskvillighet och en betydligt mer positiv hållning hos företag och hushåll. Trots ljusare tillväxtutsikter präglas marknaden av hög arbetslöshet, lågt kapacitetsutnyttjande, lågt inflationstryck samt fortsatt svaga ofrentliga finanser i många länder. Minskad riskaversion har understött börsåterhämtningen och kreditspreads har minskat. Det är dock för tidigt att beteckna det som en normalisering.

Skuldförvaltningen under året

En förväntan om att de genomförda stimulanserna successivt kommer att få effekt och därmed leda till stigande räntor har föranlett en förlängning av räntebindningen under året. Räntebindningen har förlängts, från 1,9 år vid årsskiftet till 3,5 år, med ränteswappar om sammanlagt 3 550 Mkr med löptider på fem till tio år. Potentialen för fortsatt fallande långa räntor bedöms som relativt begränsad och swapspreddar har noterats till låga nivåer.

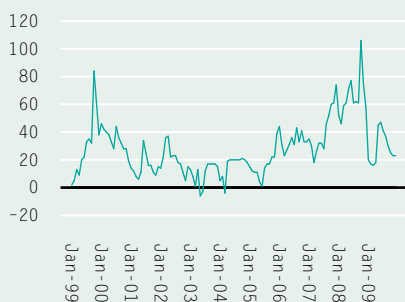
Trots den turbulens och oro som präglat marknaden de två senaste åren har koncernens refinansieringssituation varit gyn-

sam. Med en betryggande kapitalbindning har koncernen avstått obligationsemissioner under 2009 då kreditspreadarna under stora delar av året varit mycket höga. Finansieringen har istället skett främst med ECP och företagscertifikat. Då förhållandena på ECP-marknaden under hösten var mycket gynnsamma har merkostnaden för längre kapitalbindning varit svår att motivera. Detta har medfört att kapitalbindning vid årets slut var 3,5 år (4,2). Vid årets utgång härrörde 73 procent av koncernens totala finansiering från utlandet.

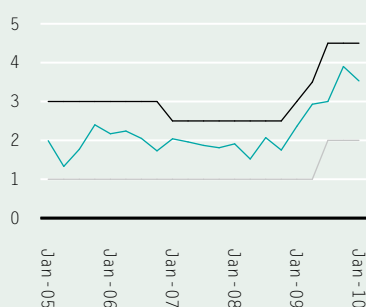
Finansmarknaden 2010 – successiv återhämtning

Återhämtningen från finanskrisen har påbörjats under andra halvåret 2009 och väntas fortsätta under 2010. Förtroendeindikatorer pekar uppåt och industriproduktion samt orderingång har förbättrats. Den extremt lätta penningpolitiken och de kraftfulla finanspolitiska åtgärderna som genomförts har dock varit en förutsättning för återhämtningen. Under 2010 kommer troligtvis nedmonteringen av dessa åtgärder successivt att påbörjas men det råder stor osäkerhet om hur väl

KREDITSPREADAR (STIBOR 3 mån-reporänta)
Räntepunkter



RÄNTEBINDNING OCH MANDAT
År

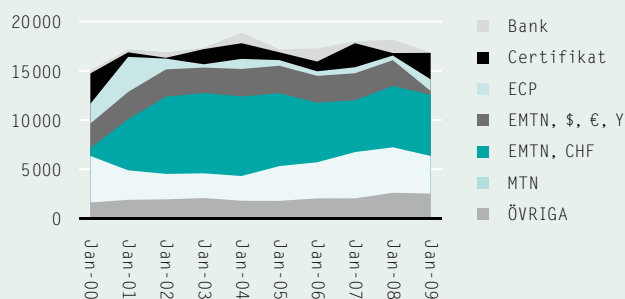


— Mandat övre gräns
— Räntebindning
— Mandat undre gräns

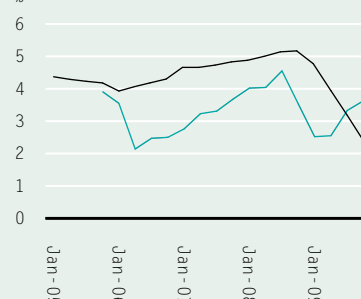
ANDEL FÖRFALLANDE LÅN INOM TOLV MÅNADER
%



FINANSIERINGSKÄLLOR
Mkr



JÄMFÖRELSE OLIKA BERÄKNINGAR AV RÄNTEKOSTNADEN
%



— Periodiserad årseffektiv ränta
— IFRS årseffektiv ränta

ÅRSREDOVISNING 2009

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH NETTOLÅNESKULDENS KAPITALBINDNING PER 2009-12-31

År	Räntebindning, Mkr	Kapitalbindning, Mkr
2010	7 894	6 370
2011	1 669	1 498
2012	725	893
2013	1 261	2 076
2014	950	1 730
2015 och senare	3 520	4 651
TOTALT	16 019	17 218

NYCKELTAL	2006	2007	2008	2009
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	16 250	16 411	15 090	15 531
Räntebärande skulder	18 270	18 009	19 414	18 781
Räntetäckningsgrad, Mkr	434	399	369	866
Räntebindning, december, år	1,9	1,6	1,9	3,5
Räntebindning, årsgenomsnitt, år	2,1	1,9	1,8	3,2
Kapitalbindning, december, år	3,7	3,6	4,2	3,3
Kapitalbindning, årsgenomsnitt, år	3,6	3,6	3,9	3,2

RISKER OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Finansiell risk	Definition av riskexponering	Riskbegränsning enligt policy
Ränterisk	Risken för koncernens resultat påverkas till följd av förändringar i räntenivån.	Ränterisken ska hanteras inom räntebindningsmandatet.
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 motpartsrisk baseras på rating samt engagemangets löptid. ISDA-avtal tecknas alltid innan derivattransaktioner genomförs. För stora engagemang ska CSA-avtal eftersträvas.
Valutarisk	Risken för att valutaförändringar påverkar koncernens resultat- och balansräkning.	Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras. Begränsad valutaexponering i samband med elhandel accepteras.

ekonomierna kommer att klara sig av egen kraft.

I takt med att återhämtningen fortgår förväntas även normaliseringen av kreditspreadarna fortsätta. Därigenom förbättras koncernens möjligheter att förlänga kapitalbindningen via obligationsmarknaden. Prognosen är att när räntehöjningsfasen väl inleds kommer det att ske en relativt snabb återgång till mera »normala» nivåer. 2010 kan därmed bli ytterligare ett år med stora förändringar i räntemarknaden. Utmaningen är dels att bedöma när Riksbanken verkligen kommer att leverera höjningarna och dels hur marknaden kommer att prissätta denna risk i form av avkastningskurvan.

Under 2010 består finansieringsbehovet till största delen av förfallande lån på 5 400 Mkr, nettointesteringar på 1 395 Mkr samt utdelningen. Detta förväntas till viss del finansieras med det goda kassaflödet från fastighetsverksamheten.

Finansieringsverksamhetens strategier och mål

Koncernen bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna mot en önskad låg finansieringskostnad. Koncernstyrelsen fastställer Finanspolicyn och här anges den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker, samt vilka mandat som skall 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 är:

- 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 kostnadseffektiv finansiering på de delmarknader som prissätter koncernens kreditvärdighet mest fördelaktigt.

Riskkontroll

Ett kontinuerligt arbete genomförs för att förbättra kompetens, rutiner och intern kontroll. Det föreligger en strikt ansvarsfördelning mellan backoffice (redovisning och administration) och finansenheter. Efterlevnaden av givna mandat kontrolleras av backoffice. Under 2008 och 2009 har

betydande resurser tillförts för implementering av ett nytt finanssystem. Under året etablerades ett middleoffice, som påbörjat arbetet med systemutveckling samt förädling av analysstöd och riskkontroll. Resultatet av utvecklingsarbetet har successivt under året implementerats i intern och extern rapportering.

Mandat för räntebindning

Hanteringen av koncernens räntebindning är centralt inom finansieringsverksamheten. Den totala skuldportföljen delas upp i fyra separata portföljer med avseende på räntebindningen för att renodla den del som åsätts räntebindningsmandatet. Den vid var tid valda räntebindningen baseras på koncernens bedömning av den framtida ränteutvecklingen. Vid beräkning av ränterisken exponeringen inkluderas även räntederivat.

Riskberäknad portfölj

Den riskberäknade portföljen utgör den huvudsakliga delen av skuldportföljen och är den del som åsätts ett räntebindningsmandat. Mandatet uttrycks som ett intervall för portföljens genomsnittliga räntebindningstid. Portföljen uppgick vid årsskiftet till 13 600 Mkr. Under 2009 har mandatet inledningsvis varit 1,0 – 3,5 år för att sedan höjas till 2,0 – 4,5 år.

Säsongsportfölj

Skuldportföljens storlek varierar till följd av kvartalsvisa hyresinbetalningar och utbyte av säkerheter för derivat. Portföljen 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 på 1 500 Mkr, plus lämnade säkerheter.

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. Dessa hyreskontrakt ska täckas till lägst 50 procent. Vid årsskiftet uppgick denna portfölj till 1 963 Mkr.

Realränteportfölj

Realräntexponering utgör en möjlighet till diversifiering i skuldportföljen och bidrar till att koncernen inte endast exponeras för förändringar i nominella räntor. Portföljen får uppgå till högst 5 procent av räntebärande skulder. Vid årsskiftet fanns ingen realräntexponering.

Mandat för kapitalbindning

I syfte att begränsa refinansieringsrisken fastställer styrelsen ett mandat för kapitalbindningen. Förfallande lån inom en tolv månadersperiod får uppgå till högst 45 procent av den totala lånevolymer. Då kreditspreadarna på obligationsmarknaden varit mycket höga under året har finansieringen istället skett med ECP och företagscertifikatprogrammet. Detta har medfört att andelen förfallande lån inom tolv månader har ökat och uppgick vid årsskiftet till 38,7 procent.

Limitsystem för kredit- och motpartsrisiker

Koncernen exponeras för kredit- och motpartsrisk dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar och dels vid handel med derivatinstrument. Ett limitssystem finns där limiterna är relaterade till koncernens riskkapacitet i form av eget kapital. Tillåten exponering är beroende av motpartens rating eller kreditvärdighet samt engagemangets löptid. Ratingkravet skall vara uppfyllt av minst ett ratinginstitut. Koncernens policy är dessutom att standardiserade nettingavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan derivattransaktioner genomförs. För stora engagemang eftersträvas alltid så kallade CSA-avtal. Parterna förbinder sig ömsesidigt att ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt.

Valutarisk

Då koncernens verksamhet uteslutande är denominerad i svenska kronor är policyn att all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta ska elimineras. Samtliga betalningsflöden som hänförs till upplåningen valutasäkras med hjälp av valutaterminer och valutaränteswap-avtal. Koncernen accepterar valutaexponering för elhandel, eftersom denna är av begränsad omfattning.

Risker och riskhantering

Med risk avses en möjlig negativ påverkan som kan uppstå på grund av framtida interna eller externa händelser. Vid all finansiell verksamhet uppkommer exponering för finansiella risker. Inom finansenheter pågår ett ständigt arbete med att inledningsvis definiera finansiella risker och därefter identifiera och kartlägga de risker som koncernen är exponerad för. Vidare utvecklas och förfinas hela tiden metoder för att mäta och analysera risk-situationen. Slutligen återstår att vid var tid besluta om ett förhållningssätt i den rådande situationen.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING	2005	2006	2007	2008	2009
Finansieringskostnad för lån, %	2,62	2,81	3,80	4,69	1,70
Räntenetto ränteswappar, %	1,05	0,93	0,45	0,00	0,60
Periodiseringar och avgifter, %	0,03	0,02	0,01	0,02	0,02
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS, %	0,15	-1,28	-0,63	-1,25	1,31
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	3,85	2,48	3,63	3,46	3,63

RÄNTEBÄRANDE SKULD PER ÅRSSKIFTET OCH DESS GENOMSNITTLIGA RÄNTA

	Obligationer, fast ränta		Övriga långfristiga skulder, rörlig ränta		Certifikat		Totalt inom balansräkningen		Ränteswappar fast ränta		Ränteswappar rörlig ränta		Totalt	
	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %
2009-12-31	2 315	3,53	10 639	0,39	3 065	0,39	16 019	0,97	5 736	3,61	-5 736	0,54	16 019	2,07
2010-12-31	1 120	3,98	8 698				9 818		5 736	3,61	-5 736		9 818	
2011-12-31	1 120	3,98	7 317				8 437		5 736	3,61	-5 736		8 437	
2012-12-31	1 120	3,98	6 523				7 643		5 011	3,44	-5 011		7 643	
2013-12-31	1 120	3,98	4 721				5 841		3 750	3,02	-3 750		5 841	
2014-12-31	1 120	3,98	3 191				4 311		2 800	3,08	-2 800		4 311	
2015-12-31	920	3,92	949				1 869		2 200	3,13	-2 200		1 869	
2016-12-31	570	3,85	949				1 519		1 800	3,16	-1 800		1 519	
2017 och senare	570	3,85	949				1 519		1 400	3,19	-1 400		1 519	

Finansieringsformer och rating

Koncernen har väl fungerande kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestiskt som internationellt. I den osäkerhet som fortsatt att prägla kreditmarknaden har värdet av att ha flera finansieringsprogram varit mycket tydlig. Det blir allt väsentligare att kunna söka finansiering på de marknader och på de löptider som vid var tid prissätter koncernens kreditvärdighet bäst. Utöver finansieringsprogrammen fanns vid årsskiftet bankfaciliteter på 3 700 Mkr, varav 1 700 Mkr var obekräftade. Då de korta finansieringsprogrammen varit tillförlitliga finansieringskällor över tiden är behovet av backupfaciliteter via bank begränsat. Koncernen har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating med stable outlook samt en kortfristig på A1+ / K1 från Standard & Poor's.

Finansiella åtaganden (covenants)

I allmänna villkor för EMTN- och MTN-programmen finns en klausul som reglerar att om svenska staten upphör att vara direkt eller indirekt ägare till mer än 50 procent av aktierna motsvarande mer än 50 procent av antalet aktier och mer än 50 procent av antalet röster ska lånen jämte eventuell ränta omedelbart förfalla till betalning. I avtalsvillkoren för de kortfristiga finansieringsprogrammen finns inget motsvarande åtagande. Koncernens policy har varit, från det att programmen etablerades,

att inte acceptera några andra villkor som kräver att en viss rating, soliditet eller räntetäckningsgrad ska upprätthållas.

Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -576 Mkr (-589) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, på 3,63 procent (3,46) under perioden. Enligt tidigare beräkningsprinciper har finansieringskostnaden mer än halverats från 5,07 till 2,39 procent. Finansieringar till den låga rörliga räntan har medfört betydande resultatpåverkan. Samtidigt har de tidigare realiserade värdeökningarna i kredit spreads för verkligvärdesäkringarna vänts till realiserade förluster. Detta till följd av fallande kredit spreads.

Det gångna året var ett mycket gynnsamt år med de låga räntorna och goda kassaflöden från fastighetsrörelsen till följd av indexuppräkningar. Räntetäckningsgraden på 866 procent (369) var extremt hög på grund av att portföljen anpassats inför räntenedgången.

**KÄNSLIGHETSANALYS
SKULDPORTFÖLJ**

Den räntebärande skulden är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar i marknaden. Analysen av skuldportföljens räntekänslighet kan delas upp i två delar:

- Värdeförändringar på räntederivat (nuvärden).

- Kassaflödesmässiga effekter (räntenetto) under ett kalenderår för poster med kort räntebindning som omsätts till ny kortfristig ränta för resterande del av året. Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat, lägst två år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden vara mindre än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader.

Koncernen har räntebindning såväl inom som utom balansräkningen i form av räntederivat. Syftet med räntederivaten är att möjliggöra en förändring av skuldportföljens räntebindning utöver det som uppnås direkt i finansieringen. I nedanstående analys presenteras resultateffekterna av en ränteuppgång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från oförändrad skuldstorlek.

Aktivt arbete med riskhantering



Arbetsstillfällena har minskat under 2009, vilket innebär att fler söker sig till högskolor och universitet. Över 300 000 personer studerar, forskar och arbetar i våra lokaler varje dag. Här syns studenter på Hus Väner i Karlstad arbeta med fullskaliga projekt i en av verkstäderna.

Fastighetsbranschen bedöms fortfarande som osäker. De högre riskpremierna som påverkade fastighetsvärderingarna negativt i slutet av 2008 och början av 2009 finns kvar. Antalet transaktioner i marknaden är begränsat vilket medför att osäkerheten fortfarande består. Men kunskapsverige växer och efterfrågan på lokaler för högre utbildning och forskning ökar. Akademiska Hus avtal är långa och kunderna stabila vilket ger ett mycket tryggt kassaflöde.

STRATEGISK RISK – ATT ÄGA OCH FÖRVALTA FASTIGHETER

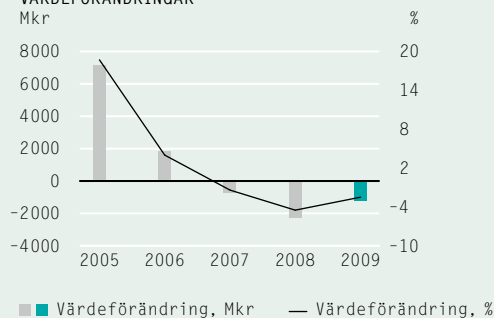
Akademiska Hus påverkas av regeringens utbildningspolitik men också av tillväxten i svensk ekonomi. Läget på arbetsmarknaden påverkar Akademiska Hus. I tider av lågkonjunktur finns ett ökat antal sökande till högre utbildning och forskning – efterfrågan är kontracyklisk mot konjunkturen.

Väsentliga risker utgör också investeringar och transaktioner med fastigheter. Stora investeringar i kunskapsmiljöer har skapat Akademiska Hus campusområden. I detta avseende har fastighetsportföljen en strategisk risk; campusområdena 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 hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

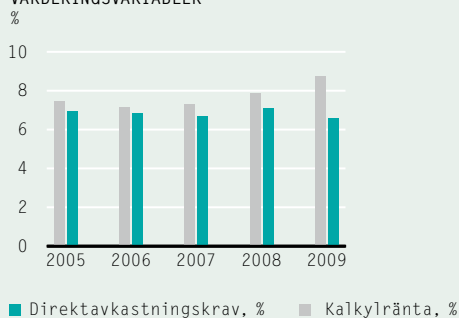
OPERATIVA RISKER

Strategin att äga och förvalta fastigheter innebär också operativa risker vilka Akademiska Hus arbetar aktivt med att reducera. 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 kan 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

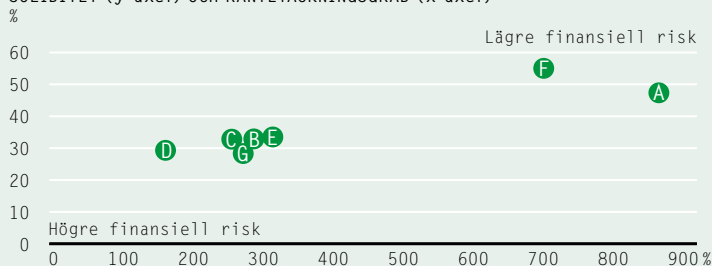
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR



VÄRDERINGSVARIABLER



SOLIDITET (y-axe1) OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD (x-axe1)



VAKANSGRAD HYRA OCH AREA



- A Akademiska Hus AB
- B Vasakronan AB
- C Fabege AB
- D Kungsleden AB
- E Castellum AB
- F Hufvudstaden AB
- G Wihlborgs Fastigheter AB

ÅRSREDOVISNING 2009

KÄNSLIGHETSANALYS 2009

FÖRÄNDRING	PÅVERKAN PÅ RESULTATET FÖRE SKATT, MKR	PÅVERKAN PÅ AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, PROCENTENHETER	PÅVERKAN PÅ MARKNADSVÄRDET, EJ KONTRAKTSBUNDET, MKR	PÅVERKAN PÅ MARKNADSVÄRDET, PROCENTENHETER	PÅVERKAN PÅ MARKNADSVÄRDET, HEL OMRÄKNING UTAN HÄNSYN TILL KONTRAKTSITUATION, MKR	PÅVERKAN PÅ MARKNADSVÄRDET, PROCENTENHETER
Hysesintäkter, +/- en procent	49	0,1	391	0,9	615	1,4
Vakanser, +/- en procentenhet	45	0,1	359	0,8	637	-1,4
Driftkostnader, +/-en procent	9	0,0	91	0,2	91	0,2
varav energi, bränsle och vatten	6	0,0	63	0,1	63	0,1
Underhållskostnader, +/-en procent ¹⁾	7	0,0	32	0,1	32	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-2 935	-9,0	-2 935	-6,7	-2 935	-6,7
Kalkylränta, - en procentenhet	3 215	9,0	3 215	7,3	3 215	7,3
Direktavkastningskrav, +en procentenhet	-3 161	-9,8	-3 161	-7,2	-3 161	-7,2
Direktavkastningskrav, -en procentenhet	4 339	12,0	4 339	9,9	4 339	9,9

¹⁾ 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	KAPITAL-BINDNING, ÅR GENOMSNITT	RÄNTE-BINDNING, ÅR GENOMSNITT	RÄNTE-RISK 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	1 120	8,30	8,30	0,74	3,98	-	-
Räntederivat, fast ränta	5 736	0,00	5,52	2,91	3,62	291	-
Räntederivat, rörlig ränta	-5 736	0,00	0,18	-0,10	0,54	-	47
Rörlig ränta inom balansräkningen	14 899	2,91	0,17	0,24	0,80	-	-123
SUMMA	16 019	3,29	2,65	3,79	2,13	291	-76

¹⁾ Avser 100 räntepunkter i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

och processorienterat arbetssätt. De väsentliga delarna av förvaltningsverksamheten är processorienterad och innehåller kontrollpunkter. Efterlevnad av det fastslagna arbetssättet revideras löpande i kvalitetssäkringsarbetet. De operativa riskerna som hanteras kan indelas i:

- Administrativa – otillräckliga eller ickeändamålsenliga rutiner, bristande kontroller och rapportering, mänskliga fel, kompetensbrister, oklar ansvarsfördelning.
 - IT – felaktiga datasystem, informationssäkerhet, avbrottsrisker.
 - Juridiska – bristfällig dokumentation, felaktiga avtal.
- Koncernen och dess tillgångar är försäkrade i enlighet med bedömt försäkringsbehov.

RISKHANTERING – EN STYRELSEFRÅGA

I Akademiska Hus styrelse finns rutiner och processer för att kontrollera hur organisationen uppmärksammar och hanterar ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor så att en hållbar verksamhet erhålls. Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen varje år diskutera koncernens strategiska plan och koncernens totala riskexponering. På ett särskilt styrelseseminarium som hålls varje år får styrelsen mer detaljerad information om och möjlighet att diskutera Akademiska Hus långsiktiga utveckling, strategi, konkurrensläge och riskhantering. Marknadsfrågor och större tvister rapporteras löpande till styrelsen. De viktigaste policybesluten, inklusive etikpolicyn, finanspolicyn samt instruktionerna rörande ekonomi, risker, miljö etcetera ska godkännas av styrelsen. Ett revisionsutskott bistår styrelsen i frågor rörande ekonomisk risk, rapportering och kontroll, fastighetsvärdering, tillämpning av redovisningsprinciper, extern revision samt bistår ägaren vid val av revisorer. Dessutom ansvarar revisionsutskottet för tillämpningen av Koden för bolagsstyrning. Styrelsens riskhanteringsprocess beskrivs närmare i bolagsstyrningsrapporten.

RISKER – FASTIGHETSFÖRVALTNING

Miljörisker

Att äga och förvalta fastigheter är förknippat med miljörisker. Miljöbalken trädde i kraft den 1 januari 1999 och är en samordnad, breddad och skärpt miljölagstiftning för en hållbar utveckling. Syftet med miljöbalken är att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer kan leva i en hälsosam och god miljö. I miljöbalken läggs ett stort ansvar på fastighetsägaren och Akademiska Hus hanterar detta ansvar på ett strukturerat och samordnat sätt bland annat genom att uppfylla kraven för miljöcertifiering enligt ISO 14001:2004. Vid förvärv sker alltid en undersökning om fastighetens miljöstatus.

Inom Akademiska Hus identifieras miljöpåverkan och miljöarbetet planeras efter dokumenterade miljöutredningar. Resultatet sammanställs och värderas för att identifiera de mest betydande miljöaspekterna.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Akademiska Hus redovisar sina fastigheter enligt IFRS. Detta innebär att fastigheterna tas upp till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar påverkar resultaträkningen. IFRS innebär att framförallt resultatet kan variera avsevärt. Fastigheternas värde, och därmed värdeförändringen, bestäms dels av utbud och efterfrågan för de specifika fastigheterna och dels av specifika förändringar

i fastigheterna. Priset för fastigheterna är främst beroende av det förväntade driftöverskottet samt marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntekrav. Specifika förändringar i fastigheterna är vakansförändringar, investeringar och kostnadsutvecklingen. Marknadssituationen under 2009 har medfört att direktavkastningskravet har ökat med 0,25 procentenheter för installationstäta byggnader, främst laboratorier, vilket medfört lägre fastighetsvärden med 722 Mkr. Den reala ekonomin har också utvecklats negativt under året och inflationen noterades till -1,4 procent i oktober 2009. Detta kommer att medföra ett visst mått av hyressänkningar för 2010. Detta påverkar det förväntade kassaflödet och därmed fastighetsvärdena negativt med 579 Mkr. Osäkerheten i fastighetsbranschen har bestått under året och Akademiska Hus kan inte påverka dessa värderingsparametrar.

För Akademiska Hus del så är övriga, påverkbara faktorer såsom vakanser, investeringar och förvaltningskostnader inte försämrade.

Värdeförändringar är ofta den enskilt största resultatposten. Det är dock ett realiserat resultat och påverkar inte kassaflödet. En realiserad värdeförändring med en procent påverkar resultatet med 477 Mkr. Vid fastighetsvärderingar tas normalt hänsyn till ett osäkerhetsintervall på +/- 10 procent. Detta på grund av den osäkerhet som finns i gjorda antagande och beräkningar. För mer information om fastighetsvärdering hänvisas till avsnittet Fastighetsvärdering.

HYRESINTÄKTER

Akademiska Hus hyresintäkter är säkrade genom, i jämförelse med branschen i övrigt, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,4 år.

Specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet uppgår till 34 procent av beståndet och för dessa tecknas långa kontrakt på tio år eller längre. Cirka 70 procent av hyrorna anpassas årligen till förändringen av KPI. En mindre kontraktsvolym anpassas också till förändringen av ränteläget.

I samband med hyresförhandlingar sker en kontinuerlig uppföljning av hyreskontraktens förfallostruktur med syftet att uppnå en jämn spridning av hyresförfallen. En förändring av hyresintäkterna med en procent påverkar resultatet före skatt med 49 Mkr. Marknadsvärdet förändras med 391 Mkr om de ej kontrakterade hyresintäkterna förändras med en procent och med 615 Mkr om hyresintäkterna i helhet förändras med 1 procent.

Intäktssidan inom Akademiska Hus är mycket stark. Få fastighetsbolag uppvisar en sådan kombination av långa och säkra intäktsflöden samt låga vakansgrader.

Hyror från statliga kunder utgör hela 96 procent av hyresintäkterna och för dessa föreligger ingen kreditrisk.

VAKANSER

En ökad vakans påverkar resultatet direkt. Uppföljning av befintliga och kommande vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser vid verksamhetsuppföljningen.

Vakanserna uppgår till 122 437 kvm (118 797) vilket motsvarar 3,8 procent (3,7). Den ekonomiska vakansgraden är

lägre och uppgår till 1,9 procent (1,5). Vakanserna har generellt sett ett lägre hyresvärde än fastighetsbeståndet i stort. Den ekonomiska vakansgraden motsvarar 94 Mkr (73). En förändring av den ekonomiska vakansgraden med 1 procentenhet påverkar resultatet före skatt med 45 Mkr. Marknadsvärdet förändras med 359 Mkr om de ej kontrakterade vakanserna förändras med 1 procentenhet och med 637 Mkr om vakanserna i helhet förändras med 1 procentenhet.

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

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnader är delvis att betrakta som fasta då uppvärmning ofta måste ske även om en vakans föreligger. Energikostnader utgör merparten av de totala driftkostnaderna och är svåra att påverka i ett kortare perspektiv oavsett eventuella vakanser. De senaste åren har energikostnaderna ökat i en snabbare takt än hyrorna vilket haft en negativ inverkan på resultat och värdeutveckling. Akademiska Hus begränsar risken genom tidiga upphandlingar och energibesparande åtgärder och för att möta befärdade prisuppgångar på el är 79 procent av den beräknade användningen för 2010 prissäkrad per årsskiftet. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på elbörsen Nordpool. Till detta kommer att kostnader för energi, bränsle och vatten vidaredebiteras kunderna till över 50 procent som tillägg till hyran. Detta innebär att Akademiska Hus inte är fullt ut exponerat för prisökningar vilket innebär att Akademiska Hus delar risken med kunderna vilket skapar gemensamma incitament för energibesparingar.

En förändring av driftkostnaderna med 1 procent påverkar resultatet med knappt 9 Mkr och marknadsvärdet med 91 Mkr.

UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minska eller förskjutas i tiden för att möta en resultatförsämring eller vakans. En förändring av underhållskostnaderna med 1 procent påverkar resultatet med 7 Mkr och marknadsvärdet med 32 Mkr (förändring av underhållschablon i fastighetsvärderingen).

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

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

FINANSIELLA RISKER

Akademiska Hus har i kraft av sin betryggande soliditet lägre finansiell risk än flertalet av andra fastighetsbolag. Den höga räntetäckningsgraden är ett mått på den goda finansiella kapaciteten. Akademiska Hus står väl rustat finansiellt för att möta den ökande efterfrågan vilken resulterar i en omfattande byggprojektverksamhet – även i dessa tider av finansiell oro.

Akademiska Hus finansieringsverksamhet bedrivs med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finanspolicyn anger den långsiktiga strategiska

inriktningen, ansvarsfördelningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker, samt vilka mandat som skall finnas för hanteringen av dessa. I planen för hantering av finansiella risker återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. Den genomsnittliga räntebindningen var 3,5 år vid årsskiftet, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Finansieringsverksamheten beskrivs utförligare på sidorna 48–51.

KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur koncernens resultat före skatt, avkastning på eget kapital och bedömda marknadsvärde påverkas vid förändringar av olika variabler/faktorer. Analysen visar påverkan på årsbasis efter fullt genomslag.

Förändrad kalkylränta och direktavkastningskrav med 1 procentenhet skulle tillsammans påverka resultatet och marknadsvärdet med cirka 6–8 miljarder kronor och avkastningen på eget kapital skulle förändras med 19–21 procentenheter.

Förändringar i kalkylräntan eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet allra mest. En sådan förändring skulle resultera i en resultatpåverkan i resultaträkningen men inte påverka kassaflödet. Akademiska Hus intäkt- och kostnadsposter som påverkar resultat och värdering består av hyresintäkter, vakanser, driftkostnader, underhållskostnader, kostnader för fastighetsadministration samt i viss mån kostnadsräntan.

I känslighetsanalysen har dels gällande kontraktsportfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser och dels har beräkning skett utan att beakta gällande kontraktsportfölj avseende hyresintäkter och vakanser som om variablerna vore helt rörliga. En förändring i någon av dessa poster påverkar resultat och värdering enligt tabellen. En förändrad vakanssituation påverkar inte resultatet nämnvärt medan det i värderingshänseende skulle få en stor effekt om den genomsnittliga ekonomiska vakansgraden skulle öka från till exempel 1,9 procent till 2,9 procent och vakansökningen återspeglar ett genomsnitt av hyresvärdet. En sådan vakansökning, uttryckt i antal kvadratmeter skulle innebära endast cirka 32 000 kvm.

KÄNSLIGHETSANALYS SKULDPORTFÖLJ

Den räntebärande skulden är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar i marknaden. Analysen av skuldportföljens räntekänslighet kan delas upp i två delar:

- Värdeförändringar på räntederivat (nuvärdet).
- Kassaflödesmässiga effekter (räntenetto) under ett kalenderår för poster med kort räntebindning som om-sätts till ny kortfristig ränta för resterande del av året. Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat, lägst två år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden vara mindre än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader.

Koncernen har räntebindning såväl inom som utom balansräkningen i form av räntederivat. Syftet med räntederivat är att möjliggöra en förändring av skuldportföljens räntebindning utöver det som uppnås direkt i finansieringen. I tabellen på sidan 53 presenteras resultateffekterna av en ränteuppgång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från oförändrad skuldstorlek.

Energihushållning – den stora utmaningen för fastighetsbranschen

Akademiska Hus presenterar hållbarhetsarbetet i en särskild Hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsarbetet presenteras utifrån dimensionerna ekonomiskt ansvar, miljöansvar och socialt ansvar, vilket följer definitionen av hållbart arbete (sustainability). Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig på akademiskahus.se. Årsredovisningen innehåller endast ett utdrag ur Hållbarhetsredovisningen.

Akademiska Hus miljöarbete fokuserar på fyra viktiga områden. De är energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och en god inomhusmiljö. Den högst prioriterade frågan är att minska energianvändningen. Sveriges fastigheter står för ungefär 40 procent av landets totala energiförbrukning. Under 2009 har Akademiska Hus satt upp ett nytt mål när det gäller att minska energianvändningen. Det nya målet är att minska mängden köpt energi per kvadratmeter med 40 procent till år 2025 jämfört med år 2000. Att minska energianvändningen är den mest betydande frågan för fastighetsbranschen och också den största utmaningen för Akademiska Hus. El, värme och vatten utgör en stor del av de rörliga kostnaderna och därmed är energianvändningen förutom en viktig miljöfråga även en stor påverkbar kostnad. Akademiska Hus tar ett helhetsansvar för energianvändningen i byggnaderna och grundar energibesparingsmålen på både den energi som benämns som fastighetsenergi och den energi våra kunder använder. Målsättningen är att söka den bästa energilösningen för varje enskild fastighet. En fortsatt utveckling av tekniska lösningar ska göra att byggnaderna i allt högre utsträckning kan producera sin egen energi och därmed blir självförsörjande.

ENERGIANVÄNDNINGEN 2009

Akademiska Hus ska löpande minska energianvändningen för att det långsiktiga målet till år 2025 ska uppnås. Målet nedbrutet för år 2009 ger en energibesparing på cirka 2 procent. Under åren 2000–2009 har energianvändningen minskat med drygt 20 procent. Besparingstakten har varit högre än 2 procent per år och målet har uppnåtts med en marginal på flera procentenheter.

Arbetet med energideklarationerna slutfördes under mars 2009. Men, Akademiska Hus har även tagit steget längre och fördjupat deklarationerna på två tredjedelar av byggnaderna. Förutom slutförandet av

deklarationerna har arbetet präglats av att ta hand om resultatet från energideklarationerna. Resultatet visade att byggnaderna hade en god drift. Samtliga identifierade åtgärder genomförs nu systematiskt. Preliminära beräkningar visar att det slutförda arbetet beräknas bidra till en årlig besparingspotential på mellan 10 och 20 procent av koncernens energianvändning, främst i form av värme. Räknat i dagens energipris motsvarar det en kostnadsreducering på mellan 70 och 150 miljoner kronor. I specifik energianvändning beräknas energideklarationerna när de avslutats ha reducerat Akademiska Hus totala energianvändning med över 25 kWh/kvm per år.

Under 2009 har ett centralt system för energiuppföljning introducerats – Energiportalen. Här samlas all energimätning inom koncernen. Över 10 000 dokumenterade mätare sammanställer tillsammans över 300 miljoner mätvärden ända från år 2000. Mätvärdena ger en sammansatt bild av koncernens energianvändning samtidigt som möjlighet finns att fördjupa sig ner på byggnadsnivå och vid behov även komponentnivå. Förutom statistik finns i Energiportalen även verktyg av både teknisk och ekonomisk karaktär.

ENERGIMÅL VID BYGGPROJEKT, KWH/KVM

Akademiska Hus skärpte under 2008 bolagets energirelaterade mål för ny- och ombyggnationer. De nya målen ligger över de krav som Boverket ställer.

ENERGIMÅL I FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

Akademiska Hus äger och förvaltar över 3 miljoner kvadratmeter lokalarea. Inom de kommande åren sker en stor ökning av beståndet genom nybyggnad men majoriteten av byggnaderna är och förblir de som finns redan idag. För att på allvar göra skillnad räcker det inte med att sätta stränga krav för

nya byggnader. Störst fokus måste läggas på befintligt bestånd och där fokuserar nu Akademiska Hus på att sänka energianvändningen.

MATERIALHUSHÅLLNING

Akademiska Hus arbetar aktivt för att effektivisera branschens hantering och hushållning av material. Medverkan har skett till framkomsten av Kretsloppsrådets »Riktlinjer för kretsloppsanpassad avfallshantering vid byggproduktion och rivning», som i stora delar blivit branschgemensam standard. Denna standard tillsammans med Akademiska Hus egna miljökrav i upphandlingsuppdrag för hantering av avfall och deponi utgör ihop med samhällets lagstiftning styrinstrument för en bra hantering av byggavfall. Akademiska Hus kommer i framtiden att flytta fokus vad gäller materialhushållning från avfallshantering till hur vi kan bli mer resurssnåla och varsamma om våra naturresurser.

Långsiktigt ägande av fastigheter, med generella och flexibla lokaler, där kvalitet och hållbara material prioriteras, minskar behovet av ombyggnader och utbyte av material. Återhållsamhet och ett effektivt materialutnyttjande minimerar utsläpp av växthusgaser och är positivt ur klimatsynpunkt.

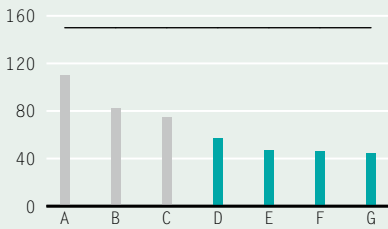
UTFASNING AV FARLIGA ÄMNER

Med farliga ämnen avses produkter eller varor som kan påverka miljö eller hälsa på oönskat sätt. De kan finnas i form av inbyggda ämnen i byggvaror samt i kemiska produkter som används i fastighetsdriften.

Akademiska Hus har under 2009 fortsatt arbetet med att implementera Byggvarubedömningen. Byggvarubedömningen kommer till användning vid såväl byggnation som vid förvaltning och möjliggör val av material och produkter med bästa möjliga miljöprestanda.

Under 2009 tecknade Byggvarubedömningen samarbetsavtal med BASTA vilket

BYGGNADSJÄMFÖRELSE

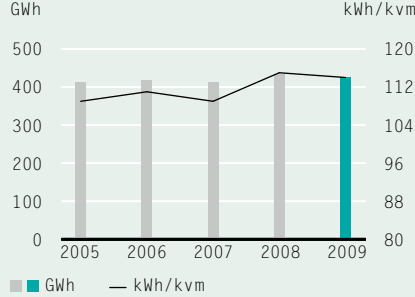


- A Boverkets byggregler
- B GreenBuilding standard
- C Lägenenergihus
- D Academicum Göteborg
- E Naturvetarhuset Umeå
- F Väneren Karlstad
- G Musikhögskolan Örebro

■ Energianvändning kWh/kvm
 — Snitt för svenska kontorsbyggnader (STIL2-Studien)

Flera av Akademiska Hus byggnader understiger såväl Boverkets byggregler som Green Building standard och passivhusnivåerna avseende energianvändning.

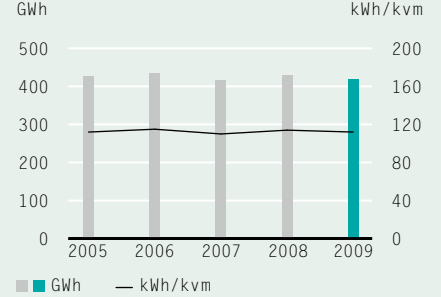
ELANVÄNDNING



Akademiska Hus tillförs el via det nationella nätet. Andelen koldioxidfri genererad el (vatten- och kärnkraft) uppgår till 79 procent och 21 procent kommer från fossila bränslen.

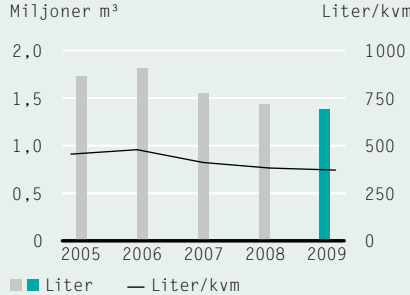
Under 2009 har Akademiska Hus ändrat sin energiredovisning. Ändringen innebär att från och med 2008 inkluderas energislaget kyla samt eventuella interna distributionsförluster. Ändringen har genomförts för 2008 men ej för tidigare år, vilka dock redovisas i sammanställningarna.

VÄRMEANVÄNDNING



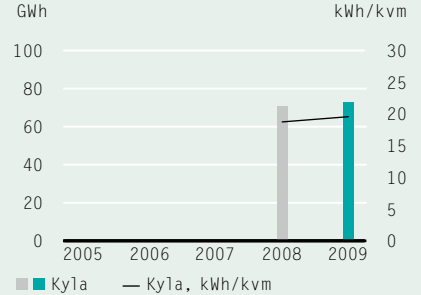
Andelen koldioxidfri genererad värme (bio- och spillenergi) uppgår till 80 procent och 20 procent kommer från fossila bränslen.

VATTENANVÄNDNING



Akademiska Hus använder i helhet vatten från det kommunala kretsloppet.

KYLANVÄNDNING



Akademiska Hus använder främst kyla från frikyla, bottenvatten och traditionell köldalstring. 50 procent av kylan beräknas produceras med el (kompressor drift) med köldfaktorn 3.

ÅRSREDOVISNING 2009

är en databas där produkter bedöms utifrån deras kemiska innehåll. Samarbetet innebär att såväl fastighetsägare som Byggindustrin nu har enats om gemensamma kriterier för bedömning av kemiskt innehåll i byggarvaror.

GOD INNEMILJÖ

Akademiska Hus fastigheter och campusområden ska tillmötesgå kundernas över tiden skiftande behov. Därför satsar Akademiska Hus på att skapa goda inomhusmiljöer vilket är en förutsättning för hälsa och arbetsglädje hos alla som ska studera och arbeta i koncernens lokaler. Utgångspunkten för Akademiska Hus miljöarbete är »människan i rummet», vilket innebär att hälsoaspekten prioriteras vid motstridiga miljöintressen.

För inomhusklimat har Akademiska Hus tagit initiativ till och drivit utvecklingen av system för kvalitetskontroll av ventilation med variabelt flöde (VAV).

Akademiska Hus har under året genomfört indikativa radonmätningar i alla byggnader som innehåller stadigvarande

arbetsplatser. Målet är att radonläget ska vara utrett, vid behov åtgärdat och rapporterat till myndigheter innan den sista december 2010. Akademiska Hus har som målsättning att gränsvärdet 200 Bq inte ska överskridas i våra byggnader även om gränsvärdet för kontor är 400 Bq.

Akademiska Hus lägger stor vikt vid fukt-säkert byggande. Under 2009 har en medarbetare certifierats som fuktsakkunnig. Akademiska Hus generella krav för fukt-säkert byggande är upprättade i anslutning till branschstandard (ByggaF, Metod för fuktsäker byggprocess).

MILJÖPOLICY

Akademiska Hus miljöpolicy är det viktigaste styrdokumentet för miljöarbetet. Miljöpolicyen formulerades i samband med certifieringen enligt ISO 14001 år 2004. Miljöpolicyen beskriver Akademiska Hus strategi och övergripande vilja avseende bolagets miljöarbete. Miljöpolicyen kommuniceras internt och externt, främst genom Akademiska Hus Hållbarhetsredovisning samt på akademiskahus.se.

AKADEMISKA HUS MILJÖPOLICY

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

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 bygger och förvaltar fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.

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

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

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

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.



Akademiska Hus vill vara en attraktiv och utvecklande arbetsgivare som erbjuder de anställda goda förutsättningar för yrkesmässig och personlig utveckling där hälsa och jämställdhet värderas högt.

En ansvarsfull arbetsgivare och en attraktiv arbetsplats

Statens ägarpolicy anger att de statliga bolagen ska vara föredömen och ligga i framkant och det ska finnas en genomtänkt strategi inom områdena etik, miljö, mänskliga rättigheter, jämställdhet, friska arbetsplatser och mångfald.

EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS ATTRAHERAR KOMPETENS

Genom att vara en god arbetsgivare kan Akademiska Hus lättare rekrytera nya medarbetare och utveckla organisationen. Konkurrens råder om kvalificerade medarbetare i fastighetsbranschen – en konkurrens där Akademiska Hus har en fördel. Våra tekniskt intressanta förvaltningsmiljöer, stora och avancerade byggnadsprojekt och kundernas kvalificerade verksamheter bidrar till att göra Akademiska Hus attraktivt för nya medarbetare. Vår positiva inställning till individuell utbildning och utveckling samt satsning på hälsa och säkerhet gör Akademiska Hus till ett attraktivt företag.

Utvecklingssamtal är en viktig grund för kompetensutveckling och målet är att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmaste chef.

Under 2009 har 92 procent (86) haft

utvecklingssamtal med chef under det senaste året.

Utbildningskostnaden per anställd 2009 var i genomsnitt 21 000 kronor (20 500). Utifrån affärsplaner och de individuella mål som diskuteras fram i utvecklingssamtalen får varje medarbetare en personlig utvecklingsplan. Utbildningen omfattar både fördjupning inom respektive yrkeskompetenser, men även generella utbildningar inom till exempel kundrelationer och personlig utveckling. Under 2009 har samtliga anställda genomgått arbetsmiljöutbildning.

En gång per år hålls en gemensam utbildningsdag för alla medarbetare i koncernen. Fokus på utbildningsdagen är kunskap om och förståelse för de delar av koncernen där man inte själv är verksam.

NÖJDA MEDARBETARE

Akademiska Hus mäter hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsituation och med

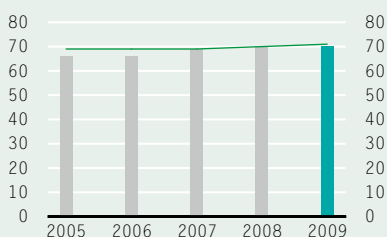
Akademiska Hus som arbetsgivare genom Nöjd medarbetarindex (NMI). Mätningarna sker årligen i en enkät. Resultatet för 2009 visar på att Akademiska Hus medarbetare är påtagligt nöjda med sin arbetsituation. Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår för 2009 till 70 vilket är samma resultat som föregående år och det högsta värde som någonsin uppmätts i koncernen.

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, kommunikation samt samarbete och organisation.

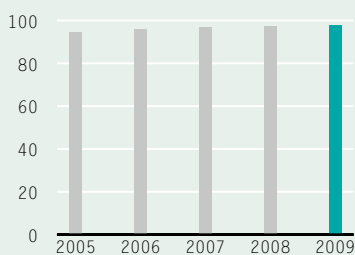
Resultatet från medarbetarenkäten ligger till grund för ledares och chefers utvecklingsplaner, både på individuell nivå och gruppnivå.

ARBETSMILJÖCERTIFIERING 2009

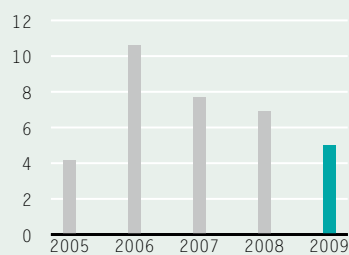
Koncernens arbetsmiljöarbete är certifierat i enlighet med AFS 2001:1 »Syste-

NMI (NÖJD MEDARBETARINDEX)
%

Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår för 2009 till 70 (70). Målet för NMI 2009 uppgick till 71. Totalresultaten för Akademiska Hus ligger på stabila och höga nivåer, vilket indikerar att medarbetarna överlag är mycket nöjda med sin arbetssituation.

FRISKNÄRVARO
%

Sjukfrånvaron under året uppgick till 2,3 procent (2,6), varav långtidssjukfrånvaron, utgjorde 0,7 (1,1) procentenheter. Akademiska Hus arbetar aktivt med hälsofrågor.

PERSONALOMSÄTTNING
%

Personalomsättningen för 2009 uppgick till 5,0 procent (6,9). Under 2009 gick nio personer i pension. Antalet pensionsavgångar uppgår till cirka 10 per år.

VÅRA KÄRNVÄRDEN

Under året har en ny varumärkesplattform tagits fram för Akademiska Hus. Den innehåller en ny vision, nya kärnvärden och ett förtydligande av den kombinerade marknads- och samhällsrollen. För medarbetarna är det framförallt kärnvärdena som blir viktiga verktyg i den dagliga verksamheten. De är utgångspunkten i allt vi gör.

VI ÄR EXPERTER

Ingen annan har vår specialkompetens. Vi är experter på att utveckla och förvalta kunskapsmiljöer. Effektiva processer och lång erfarenhet gör oss till ett tryggt och attraktivt val. Vår samlade nationella styrka kommer till nytta lokalt, nära kunden.

VI ÄR EN AKTIV PARTNER

Vi är lyhörda öppna och intresserade. Tillsammans med våra kunder utvecklar vi deras verksamheter och varumärken. Vi tar egna initiativ, i allt från den vardagsnära dialogen till att inspirera till visionära kunskapsmiljöer.

VI ÄR FRAMTIDSINRIKTADE

Vi agerar långsiktigt, oavsett konjunktur. Vi tar väl hand om husen och bygger flexibelt, hållbart och energismart. Vårt nytänkande skapar förutsättningarna för framtidens kunskapsmiljöer.

matiskt arbetsmiljöarbete» sedan 2007. Under år 2009 omcertifierades ledningssystemet för arbetsmiljöarbetet för en ny treårsperiod. Resultatet är generellt mycket bra (nära 8 i snitt på en 10-gradig skala). Resultatet visar på en god samverkan i arbetsmiljöarbetet, en aktiv arbetsgivare och engagerade medarbetare. Även hållbarhetsredovisning görs.

På en fråga i medarbetarundersökningen om Akademiska Hus hanterar arbetsmiljöfrågor på ett bra sätt instämmer 85 procent av medarbetarna (84). Även övriga arbetsmiljöfrågor får bra resultat i undersökningen.

FRISKVÅRDSSATSNING

Akademiska Hus arbetar aktivt med att inspirera alla anställda till ett friskare och hälsosammare liv. Särskilda friskvårdsinspiratörer finns inom varje region. Friskvårdsinspiratörernas uppgift är bland

annat att erbjuda alla medarbetare möjligheten att prova på olika friskvårdsaktiviteter under året. Ett koncerngemensamt tema finns varje år och 2009 var »Sömnens år». Samtliga anställda hade då möjlighet att ta del av föreläsningar om sömnens betydelse för hälsan. Dessutom har alla medarbetare ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor som kan nyttjas till egna friskvårdsaktiviteter enligt skattemyndighetens regler.

Akademiska Hus har även sedan några år tillbaka en koncerngemensam rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering. Samtliga chefer har fått utbildning i hanteringen. Resultatet är att sjukskrivna personer mycket snabbt kommit tillbaks till arbetet. Sjukfrånvaron under året uppgick till 2,3 procent (2,6), varav långtidssjukfrånvaron, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde 0,7 (1,1) procentenheter.

PERSONALSTRUKTUR OCH OMSÄTTNING

Antalet medarbetare uppgick vid utgången av 2009 till 421 (420). Medelåldern i koncernen uppgår till 48 år. De flesta anställda, 54 procent, är mellan 30 och 50 år och endast 5 procent är under 30 år.

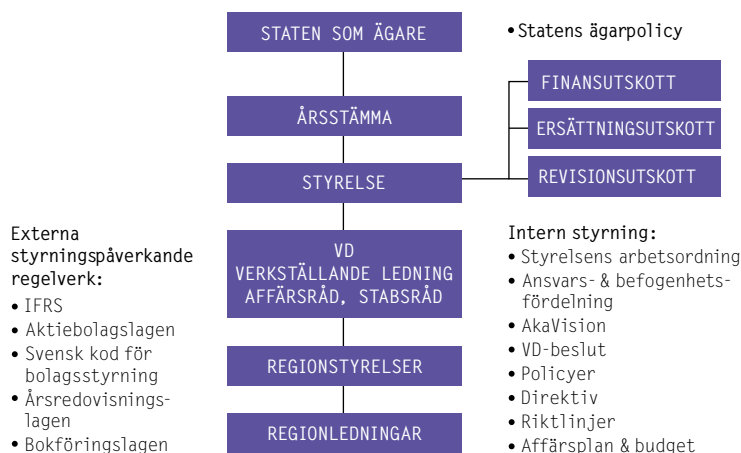
Personalomsättningen ligger på en låg nivå och uppgår till 5,0 procent (6,9).

Av Akademiska Hus medarbetare är 25 procent (24) kvinnor. Det finns en medveten strävan att uppnå en bättre balans i könsfördelningen.

MÅNGFALDSARBETE

I Akademiska Hus riktlinjer ingår att arbeta för en ökad etnisk mångfald. Akademiska Hus väger vid varje rekryteringstillfälle in detta som en viktig faktor.

Svenska staten som ägare ställer krav på värdeskapande



Akademiska Hus följer Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), inklusive uttalanden från »Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning» (bolagsstyrningskollegiet.se) och de riktlinjer som regeringen anger i sin ägarpolitik för statliga företag (regeringen.se).

BOLAGSSTYRNING 2009

Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet. Ägaren ser långsiktigt på ägandet av Akademiska Hus. Huvuduppgiften för Akademiska Hus är att erbjuda landets universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. Bolaget har också ett ansvar att som förvaltare tillvarata de stora ekonomiska och kulturella värden som finns i fastigheterna.

I bolagsordningen beskrivs bolagets verksamhet som att äga och förvalta fast egendom och bedriva byggnadsverksamhet och byggadministration samt idka härmed förenlig verksamhet, även som att äga och förvalta lös egendom.

Enligt ägarpolicyen från Regering och Näringsdepartement ska statliga bolag vara lika genomlysta som noterade privata bolag. Bolagen ska vara ett föredöme vad gäller hållbarhet, friska arbetsplatser, jämställdhet och mångfald på arbetsplatser. Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med nämnda frågor och har styrande dokument som beskriver hur arbetet med etik, hållbarhet, jämställdhet och mångfald går till. Likaså bedrivs ett kontinuerligt arbete för att i Kodens anda utveckla regelsystem och rutiner som säkerställer transparens, en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan samt ett väl fungerande styrelsearbete.

Denna bolagsstyrningsrapport som fastställdes av styrelsen den 10 mars 2010, beskriver strukturen och processerna för koncernens styrning, ledning och kontroll.

Avsteg från Koden

Koden är skriven för bolag med ett spritt ägande. I dessa är valberedningen i första hand ett organ för aktieägare att bereda beslut i tillsättningsfrågor. För de statliga bolagen ersätts reglerna om valberedning av principerna om en strukturerad nomineringsprocess enligt statens ägarpolitik (se nedan).

Val av styrelse och revisorer (kodregel 2.1-2.3)

Akademiska Hus tillämpar inte reglerna i Koden som rör val av styrelse och revisorer.

Redovisning av styrelseledamöters oberoende (kodregel 3.2.5)

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

Nomineringsprocess för styrelseledamöter och revisorer

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.

Nomineringsprocessen beskrivs i statens ägarpolicy. 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 branschkunskap eller annat relevant kunnande för bolaget. Sam-

mansättningen ska också ske så att en balans uppnås avseende bakgrund, ålder och kön.

Årsstämma

Akademiska Hus följer reglerna för informationsgivning avseende bolagsstyrningsfrågor på bolagets hemsida samt tid och ort för 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. Årsstämma hölls den 29 april 2009. Stämman öppnades av Eva-Britt Gustafsson som utsågs att såsom ordförande leda förhandlingarna på stämman. Som närvarande härutöver antecknades Leif Ljungqvist, vd Mikael Lundström, auktoriserade revisorn Peter Gustafsson och Anders Rubensson, sekreterare, samt övriga inbjudna.

BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMAN:

- Fastställande av röstlängd. Konstaterades av stämman blivit behörigen sammankallad.
- Fastställande av årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2008.
- Beslut om vinstutdelning så att 978 000 000 kronor utdelas till ägaren.
- Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2008.
- Val av styrelseledamöter till slutet av nästa årsstämma.
- Beslut att fastställa de framlagda principerna för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare enligt de av regeringen den 20 april 2009 beslutade »Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande».
- Beslut om styrelsearvode.
- Beslut om ändring i bolagsordningen enligt »Mall för bolagsordning för statligt ägda bolag».

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 utskott.

Styrelsen har under 2009 ändrats till att bestå av sju årsstämmovalda ledamöter istället för åtta. Dessutom finns två ledamöter som representerar de anställda i bolaget. En av de två ledamöter som representerar företaget omvaldes. Sveinn Jonsson lämnade styrelsen och Anders Larsson invaldes. Två av de årsstämmovalda ledamöterna, Göran Wendel och Charlotte Axelsson, lämnade styrelsen medan Gunnar Svedberg invaldes. Övriga ledamöter omvaldes. Av de sju årsstämmovalda ledamöterna är en ledamot tjänsteman inom Regeringskansliet. Styrelsens övriga engagemang redovisas på sidan 62 i årsredovisningen.

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.

Styrelsens sammansättning

NAMN	FÖDD	FUNKTION	INVALD	FINANS-UTSKOTT	REVISIONSUTSKOTT	ERSÄTTNING-UTSKOTT
Eva-Britt Gustafsson	1950	Ordförande	2007	Ordförande	Ordförande	Ordförande
Sigbrit Franke	1942	Ledamot	2001	-	-	Ledamot
Marianne Förander	1967	Ledamot	2003	-	Ledamot	Ledamot
Maj-Charlotte Wallin	1953	Ledamot	2004	Ledamot	Ledamot	-
Per Granath	1954	Ledamot	2005	Ledamot	-	-
Thomas Jennlinger	1956	Ledamot	2008	-	-	-
Anders Larsson	1963	Ledamot	2009	-	-	-
Gunnar Svedberg	1947	Ledamot	2009	-	-	Ledamot
Ingemar Ziegler	1947	Ledamot	2007	-	Ledamot	-

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft elva protokollförda sammanträden. Styrelseledamöternas närvaro på mötena och huvudpunkter som behandlats under året redovisas nedan.

NAMN	FUNKTION	STYRELSE-NOTE ¹⁾	FINANS-UTSKOTT ²⁾	REVISIONS-UTSKOTT	ERSÄTTNING-UTSKOTT ³⁾
Eva-Britt Gustafsson	Ordförande	10 av 11	5 av 6	6 av 6	8 av 8
Charlotte Axelsson	Ledamot	3 av 3	-	-	2 av 2
Sigbrit Franke	Ledamot	7 av 11	-	-	5 av 6
Marianne Förander	Ledamot	11 av 11	-	6 av 6	6 av 6
Maj-Charlotte Wallin	Ledamot	10 av 11	4 av 4	6 av 6	-
Per Granath	Ledamot	11 av 11	4 av 6	-	2 av 2
Thomas Jennlinger	Ledamot	10 av 11	-	-	-
Sveinn Jonsson	Ledamot	4 av 6	-	-	-
Göran Wendel	Ledamot	3 av 3	1 av 2	-	-
Ingemar Ziegler	Ledamot	9 av 11	-	4 av 6	-
Gunnar Svedberg	Ledamot	8 av 8	-	-	6 av 6
Anders Larsson	Ledamot	5 av 5	-	-	-

¹⁾Charlotte Axelsson och Göran Wendel var styrelsemedlemmar t o m 29 april 2009. Sveinn Jonsson var styrelsemedlem t o m 24 juni 2009. Gunnar Svedberg blev styrelsemedlem fr o m den 29 april 2009 och Anders Larsson blev styrelsemedlem fr o m 14 augusti 2009.

²⁾Göran Wendel deltog i finansutskottet fram till den 29 april 2009. Maj-Charlotte Wallin deltog i finansutskottet fr o m den 29 april 2009.

³⁾Charlotte Axelsson och Per Granath deltog i ersättningsutskottet fram till den 29 april 2009. Sigbrit Franke, Marianne Förander och Gunnar Svedberg deltog i ersättningsutskottet fr o m den 29 april 2009.



Från vänster; Marianne Förander, Maj-Charlotte Wallin, Thomas Jennlinger, Ingemar Ziegler, Eva-Britt Gustafsson, Per Granath, Anders Larsson, Sigbrit Franke, Gunnar Svedberg. Peter Gustafsson är ej närvarande.

EVA-BRITT GUSTAFSSON, ORDFÖRANDE

Född 1950. Civilekonom. Styrelseordförande sedan 2007. Vd för Apoteket Omstrukturering AB. Tidigare Vd för Venantius AB. Övriga uppdrag: Ledamot i styrelsen för Svenska Spel AB.

SIGBRIT FRANKE

Född 1942. Filosofie doktor. Ledamot sedan 2001. Senior advisor vid Stockholms universitet, Umeå universitet samt vid KTH. Övriga uppdrag: Ordförande för Utbildningsvetenskapliga kommittén, Vetenskapsrådet; ledamot i Umeå universitets styrelse, Lifco, Thielska Galleriet, Familjen Erling-Perssons Stiftelse, Supreme Education Council, Qatar. Tidigare universitetskansler och chef för Högskoleverket.

MARIANNE FÖRANDER

Född 1967. Civilekonom. Ledamot sedan 2003. Ämnesråd och t.f. enhetschef Näringsdepartementet, Enheten för statligt ägande. Tidigare Kansliråd Näringsdepartementet, Departementssekreterare, revisor BDO Feinstein Revision AB samt Peters och Co Revision AB. Ledamot i styrelsen för Specialfastigheter Sverige AB.

PER GRANATH

Född 1954. Civilingenjör. Ledamot sedan 2005. Vd och koncernchef för Humana Group AB. Tidigare vd för Intellecta AB, vd för KF Fastigheter AB, vvd för Scandiaconsult AB och vice president inom Handelsbanken Securities. Övriga uppdrag: Resurs Bemanning CNC AB, Styrelseledamot i Svefa Holding AB och Gustavia Davegårdh Fonder AB. Läst ekonomi vid Handelshögskolan Göteborg samt Stockholms universitet.

THOMAS JENNLINGER

Född 1956. Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2008. Driftchef på Akademiska Hus Uppsala AB.

ANDERS LARSSON

Född 1963. Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2009. Driftingenjör på Akademiska Hus Stockholm AB. Tidigare: Arbetstagarledamot (SEKO) Akademiska Hus Stockholm AB 1998-2009.

GUNNAR SVEDBERG

Född 1947. Tekn. Dr. Ledamot sedan 2009. Vd för Innventia AB. Professor vid KTH. Övriga uppdrag: Styrelseordf. f LignoBoost Demo AB, PFI A/S och Innventia UK Ltd samt styrelseledamot i Kemakta Konsult AB, Mälardalens Högskola och Stiftelsen Nils och Dorthi Troëdssons Forskningsfond. Ledamot av IVA (ordf i avd IV) och KVVS i Göteborg. Tidigare bl a rektor vid Göteborgs universitet och Mittuniversitetet samt vice rektor vid KTH.

MAJ-CHARLOTTE WALLIN

Född 1953. Civilekonom. Ledamot sedan 2004. Vd för Afa försäkring. Inga övriga styrelseuppdrag. Tidigare verksam bland annat som ekonomichef, affärsområdeschef och dotterbolags-vd inom Nordea, Skandia, Jones Lang Lasalle och Stockholms läns Landsting.

INGEMAR ZIEGLER

Född 1947. Filosofie kandidat. Ledamot sedan 2007. Tidigare bl a vd för AB Storstockholms Lokaltrafik (2007-2009), Locum AB (1992-2006), Diösförvaltning (1989-1992), Stockholms Mark- och Lokaliseringsbolag (1988-1989). Finanssekreterare Stockholms stad (1986-1988). Ledamot i styrelsen för Infranord AB.

REVISORER

PETER GUSTAFSSON, DELOITTE AB

Född 1956. Civilekonom. Huvudansvarig revisor i Akademiska Hus sedan 2003. Huvudansvarig revisor för bland annat Göteborgs Hamn, SAAB Automobile, SAS, Semcon, Ledstiernan. Tidigare varit huvudansvarig revisor i bl a Elanders och Guide. Varit verksam i yrket i 30 år, auktoriserad revisor och vald revisor i 22 år. Peter har en omfattande erfarenhet av revisionstjänster till företag inom ett flertal olika branscher. Han har även en bred erfarenhet av rådgivning utanför revisionen såsom ekonomiska utredningar, fusioner, pensioner och komplicerade företagsförvärv och avyttringar.

UNDER 2009 SAMMANTRÄDDE STYRELSEN ELVA GÅNGER. HUVUDFRÅGORNA HAR VARIT:

1. Januari: Bokslutsrapport 2008. Revisorernas yttrande rörande bokslutsarbetet 2008. Rapport från utskott. Vd-rapport. Förändring av räntebindningsmandatet. Investeringsärenden. Organisationsfrågor.
2. Mars: Årsredovisning, årsöversikt och hållbarhetsredovisning för 2008. Vd-rapport. Rapport från utskott. Investeringsärenden.
3. April: Delårsrapport januari - mars 2009. Rapport från utskott. Vd-rapport. Förändring av räntebindningsmandatet. Investeringsärenden. LOU. Autonomiutredningen.
4. April: Konstituerande styrelsemöte efter årsstämma. Genomgång av arbetsordning, ansvars- och befogenhetsfördelning och policydokument. Val av utskott.
5. Maj: EMTN- och MTN-program.
6. Juni: Förvärv och försäljningar av fastigheter. Rapport från utskott. Vd-rapport. Genomgång av koncernövergripande utvecklingsprojekt. Investeringsärenden.
7. Augusti: Delårsrapport januari - juni 2009. Rapport från utskott. Vd-rapport.
8. September: Rekrytering av vice vd.
9. September: Genomgång av koncernens kapitalstruktur. Rapport från utskott. Vd-rapport. Akademiska Hus varumärke. Investeringsärenden. Fastighetsförsäljning.
10. November: Delårsrapport januari - sep 2009. Rapport från utskott. Vd-rapport. Investeringsärenden.
11. December: Kapitalstruktur i Akademiska Hus. Vision och kärnvärden. Affärsplan och budget för 2010. Plan för hantering av finansiella risker. Jämställdhets- och mångfaldsplan. Investeringsärenden och försäljningar. Rapport från utskott. Vd-rapport. Styrelseutvärdering.

Utvärdering av styrelsearbetet 2009

Styrelsen utvärderar styrelsearbetet och vd genom en systematisk och strukturerad process. Utvärderingen sker en gång per år, med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Styrelsens ordföranden leder utvärderingen och avrapporterar till styrelsen. Den senaste utvärderingen avrapporterades vid styrelsemötet den 14 december 2009. Ägaren i form av Regeringskansliet informeras om utvärderingens resultat. I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen görs dessutom en löpande egen utvärdering av samtliga statligt ägda företags styrelser. Utvärderingen sker löpande av styrelsens arbete, sammansättning och kompetens.

Styrelsens utskott

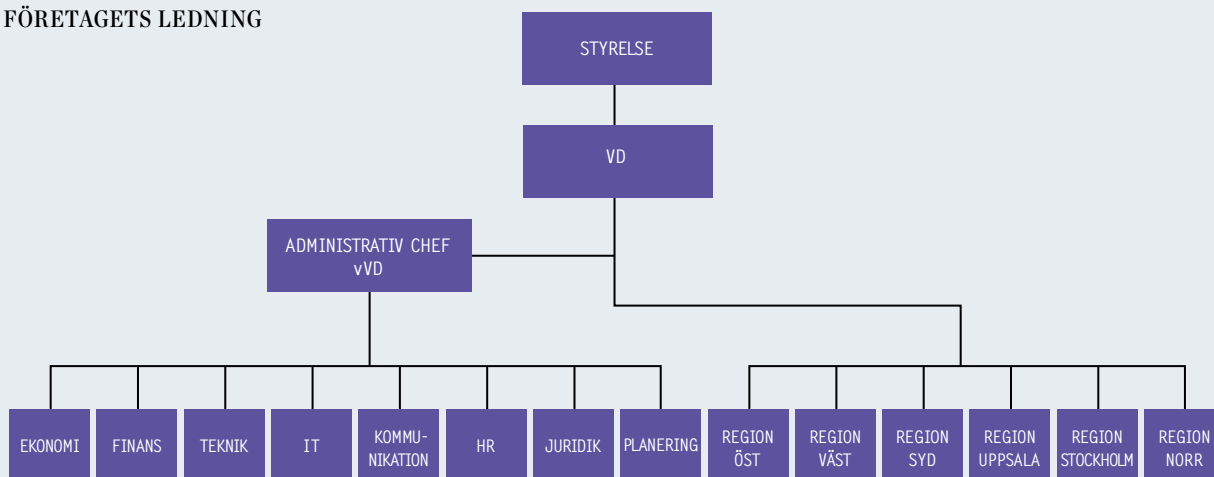
Styrelsen bistås med tre utskott.

- Finansutskottets uppgift är att bereda och följa finansieringsfrågor och därvid bistå styrelsen i dessa frågor.
- Revisionsutskottets 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.
- Ersättningsutskottet har som uppgift att förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och direktion.

Vid mötena kan också koncernens ekonomidirektör, finansdirektör, planeringsdirektör och verkställande direktör delta som föredragande. Återrapportering av utskottens arbete sker till styrelsen. Vid varje styrelsemöte sker en genomgång av protokoll från respektive utskotts möte.

ÅRSREDOVISNING 2009

FÖRETAGETS LEDNING



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

Koncernens styrning utgår från koncernledningen, verkställande ledningen, affärsrådet och stabsrådet. Till koncernchefen rapporterar dotterbolagens verkställande direktörer samt vice vd.

- Koncernledningen utgörs av vd, vice vd, de sex dotterbolagens verkställande direktörer och stabscheferna. Koncernledningen är ett forum för strategisk och policy-mässig diskussion och rådgivning till koncernchefen.

Koncernledningen utgör också styrgrupp för de prioriterade processerna.

- Verkställande ledningen består av vd och vice vd som permanenta ledamöter. Verkställande ledningen är i första hand ett forum för beredning och beslut av styrelse- och ägarrelaterade frågor, samt i frågor av policykaraktär som är gemensamma för koncernen Akademiska Hus.
- Affärsrådet består av vd, vice vd och de sex dotterbolagens verkställande direktörer. Affärsrådet är ett forum för information, erfarenhetsåterföring och ömsesidig rådgivning i operativa affärsfrågor som berör koncernen som helhet.

- Stabsrådet består av vice vd och de sju stabscheferna. Stabsrådet är ett forum för information, erfarenhetsåterföring och ömsesidig rådgivning i koncerngemensamma strategiska stabsfrågor samt i frågor med specifik inriktning på koncernkontoret.

Moderbolagets enheter ansvarar bland annat för koncernens ekonomiska rapportering, finansiering, teknik, it, kommunikation, personal, juridik och planering 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.

Regionerna

För varje region finns en dotterbolagsstyrelse. Moderbolagets vd är ordförande i samtliga dotterbolagsstyrelser. Dotterbolagens styrelser består av anställda i Akademiska Hus. 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 tillstyrkts av dotterbolagsstyrelsen, beslutas av koncernstyrelsen.

Revisorer

Vid årsstämman 2009 beslutades att till revisorer för tiden intill slutet av årsstämman 2010 välja Deloitte AB, med auktoriserade revisorn Peter Gustafsson som huvudansvarig revisor. Arvode till revisorerna ska under året utgå enligt räkning. För tidsperioden efter årsstämman 2010 pågår upphandling av revisorer för de närmaste fyra åren.

ERSÄTTNINGAR

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

Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

- Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus-koncernen uppbär ej något arvode för detta uppdrag.
- Ersättning för arbetet i utskottet fastställdes vid årsstämman 2009.
- 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 Ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören i moderbolaget efter samråd med Ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension.

Pensioner

Akademiska Hus har för koncernchefen tecknat individuell tjänstepensionslösning. 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 uppsägnings-tid 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 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).

Ersättningar till styrelse, Tkr

NAMN	STYRELSE- ARVODE	ERSÄTTNING- UTSKOTT	FINANS- UTSKOTT	REVISIONS- UTSKOTT	
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson	190	12	20	20
Ledamot	Charlotte Axelsson ¹⁾	48	6	-	-
Ledamot	Sigbrit Franke	95	12	-	-
Ledamot	Marianne Förander	95	6	-	20
Ledamot	Per Granath	95	-	20	-
Ledamot	Gunnar Svedberg ¹⁾	48	6	-	-
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin	95	-	10	20
Ledamot	Göran Wendel ¹⁾	48	-	10	-
Ledamot	Ingemar Ziegler	95	-	-	20
	Sveinn Jonsson	-	-	-	-
Arbetstagar- ledamöter	Thomas Jennlinger	-	-	-	-
	Anders Larsson	-	-	-	-
SUMMA		808	42	60	80

¹⁾ Del av 2009.

Ersättningar till ledande befattningshavare, Tkr

NAMN	GRUND- LÖN	PENSIONS- KOSTNAD	
Koncernchef/ Verkställande direktör	Mikael Lundström	2 063	675
Vice verkställande direktör	Anette Henriksson ¹⁾	110	-
Koncernledning, övriga (13 st) ²⁾		12 607	4 035
SUMMA		14 780	4 710

¹⁾ Anette Henriksson tillträdde som vice vd 30 nov. 2009.

²⁾ Under såväl 2009 som 2008 har förändringar skett i koncernledningen. För specifikation av ersättningar till övriga koncernledning hänvisas till not 11 på sidan 85 i årsredovisningen.

Ersättningar till revisorer

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

TKR	2009	2008	2007
Ersättningar för revisionsuppdrag	2 133	1 378	2 427
Ersättningar för övriga uppdrag	1 399	1 285	1 351
SUMMA	3 532	2 663	3 778

För specifikation av arvoden och kostnadsersättningar till revisorer hänvisas till not 12 på sidan 86.



Från vänster; Gunnar Oders, Agneta Rodosi, Tomas Hallén, Carolin Åberg Sjöqvist, Anette Henriksson, Per Brantsing Karlsson, Anders Rubensson, Bengt Erlandsson, Hans Antonsson, Matias Lindberg, Unni Sollbe, Martina Wahlström, Mikael Lundström, Birgitta Hohlfält, Sten Wetterblad.

MIKAEL LUNDSTRÖM

Född 1961. Civilingenjör. Vd och koncernchef i Akademiska Hus från och med 2009, tidigare regiondirektör för region syd. Anställd 2005. Tidigare erfarenhet: Vice vd Jonas Lang LaSalle AB, regionchef Skandia Fastighet och förvaltningschef NCC Fastigheter.

HANS ANTONSSON

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

PER BRANTSING KARLSSON

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

BENGT ERLANDSSON

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

TOMAS HALLÉN

Född 1951. Civilingenjör. Tekn dr h c. Teknisk direktör Akademiska Hus. Anställd 1998. 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.

ANETTE HENRIKSSON

Född 1961. Pol mag. Vice vd i Akademiska Hus december 2009. Tidigare erfarenhet: Ekonomidirektör Landstinget Halland, Verksamhetschef Barn och familj samt ekonomischef Södra Innerstaden Malmö. Styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen EQUALIS AB.

BIRGITTA HOHLFÄLT

Född 1958. Förvaltningssocionom. Regiondirektör väst. Anställd 2005. Tidigare erfarenhet: Planeringsråd Akademiska Hus koncernkontoret, lokalförsörjning- och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun. Styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen för Stiftelsen för Byggnadets Managementfrågor.

MATIAS LINDBERG

Född 1965. Förvaltningsekonom. Regiondirektör norr. Anställd 2006. Tidigare erfarenhet: Vd AB Telgebostäder, Vallonbygden AB samt Årehus AB.

GUNNAR ODERS

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

AGNETA RODOSI

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

ANDERS RUBENSSON

Född 1951. Förvaltningssocionom. Planeringsdirektör Akademiska Hus. Anställd 1993. Tidigare erfarenhet: Avdelningsdirektör och regional administrativ chef med mera inom Byggnadsstyrelsen. Styrelseuppdrag: Vice ordförande i ALMEGA Fastighetsarbetsgivarna, ledamot i Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd.

UNNI SOLLBE

Född 1965. Civilekonom. Regiondirektör syd. Anställd 2009. Tidigare erfarenhet: Affärsområdeschef HSB Malmö, fastighetschef samt chefscontroller MKB Fastighets AB, controller ABB Switchgear AB.

MARTINA WAHLSTRÖM

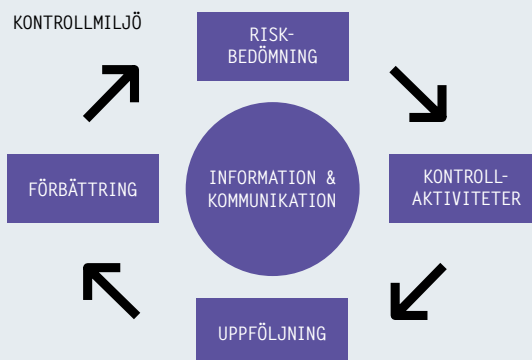
Född 1966. Informatör. Kommunikationsdirektör Akademiska Hus. Anställd 2008. Tidigare erfarenhet: Ansvarig företagskommunikation, PR och samhällskontakter inom SVT (1998-2008), senast som informationschef för SVT Väst.

STEN WETTERBLAD

Född 1957. Civilingenjör. Regiondirektör Stockholm. Anställd 2008. Tidigare erfarenhet: Fastighetsdirektör Stockholms stad, chef för saluhallsförvaltningen Stockholms stad, vice vd Stockholm Partering, fastighetschef Kullenberg fastigheter i Stockholm AB, platschef/projektledare Platzer Bygg AB.

CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST

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



STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

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

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
- 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. 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. Genom revisionsutskottet utövar styrelsen sin kontroll. Arbetsfördelningen mellan styrelse och vd regleras i den årligen beslutade arbetsordningen.

Riskbedömning

I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll. Identifierade riskområden är:

- 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 revisionsutskottet och styrelse.
- Projektverksamhet.
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.
- Finansieringsverksamhet.
Akademiska Hus backoffice- och redovisningsfunktion, som är organisatoriskt skiljd från finansenhetsen, granskar och kontrollerar utfall och rapportering av finansenhetsens verksamhet samt kontrollerar att givna mandat i finanspolicyn efterlevs vad avser motparts-, marknads-, likviditets- och valutarisker. Granskningsunderlaget består huvudsakligen 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.

Generella risker finns i någon mån avseende samtliga poster i rapporteringen. För de väsentliga resultat- och balansposterna redovisas i matrisen de mer specifika riskerna samt tillhörande kontrollstrukturer i Akademiska Hus. Riskhantering avseende dessa poster har högst prioritet. Inom resultaträkningen är posterna hyresintäkter, driftkostnader, värdeförändringar samt finansiella poster. Inom balansräkningen utgörs de av förvaltningsfastigheter och räntebärande skulder.

RESULTATRÄKNING

POST	RISKER	KONTROLLSTRUKTUR - DIREKTIV MED MERA	KONTROLLSTRUKTUR - PROCESSTÖD	KONTROLLSTRUKTUR - SYSTEMSTÖD
Hyres-intäkter	Förfallostrukturer Samtliga hyresintäkter debiteras ej Korrekt hyresintäkt debiteras ej		Processbeskrivning av hyresprocessen Processbeskrivning Kundreskontra/hyresdebitering	Systemkontroller i hyressystem
Drift-kostnader		Riktlinje för elhandel	Processbeskrivning elhandel Organisatoriskt åtskild backofficefunktion	Energi-uppföljnings-system
Värde-förändringar förvaltnings-fastigheter	Felaktigt beräknade marknadsvärden	Direktiv för fastighetsvärdering	Värderingshandbok och processbeskrivning framtagna. Gränsdragning mellan vad som är tillgängligt och vad som skall kostnadsföras	Avstämning av anläggningsregister Enhetligt systemstöd
Finansnetto	Ränterisk Refinansieringsrisk Kredit- och motpartsrisk Valutarisk	Finanspolicy Direktiv för finansiering Riktlinje för Backofficefunktionen	Processbeskrivning Finansiering Organisatorisk åtskild backofficefunktion	Avstämmningar i finanssystem

BALANSRÄKNING

POST	RISKER	KONTROLLSTRUKTUR - DIREKTIV MED MERA	KONTROLLSTRUKTUR - PROCESSTÖD	KONTROLLSTRUKTUR - SYSTEMSTÖD
Förvaltnings-fastigheter	Säkerställa att alla förvaltningsfastigheter redovisas Säkerställan av korrekt värdering	Direktiv för fastighetsvärdering	Värderingshandbok och processbeskrivning framtagna. Gränsdragning mellan vad som är tillgängligt och vad som skall kostnadsföras	Avstämning av anläggningsregister Enhetligt systemstöd
Räntebärande skulder	Ränterisk Refinansieringsrisk Kredit- och motpartsrisk Valutarisk	Finanspolicy Direktiv för finansiering Riktlinje för Backofficefunktionen	Processbeskrivning finansiering Organisatoriskt åtskild backofficefunktion	Avstämmningar i finanssystem

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 görs även en tryckt publikation. Övriga informationskanaler som kan nämnas förutom styrelsemöten är, av styrelsen utsedda utskott, möten i koncernledning, verkställande ledning, affärsråd och stabsråd samt övriga informationsmöten.

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

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

Den finansiella rapporteringen sker via ett koncerngemensamt rapporteringssystem med ett koncerngemensamt rapporteringspaket som alla enheter använder.

Samtliga rapporterande enheter använder samma kontokodplan och samma ekonomisystem.

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.

Uppföljning

Uppföljning sker löpande av att den interna styrningen är ändamålsenlig och effektiv utifrån fastställda policies, direktiv och riktlinjer. Brister 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 utskotten. Den ekonomiska rapporteringen följs upp varje kvartal samt med årsbokslut.

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

Resultatuppföljning genomförs bland annat genom rapportering som innehåller budget, tidigare utfall, nyckeltal, avvikelser, textmässiga kommentarer med mera.

Akademiska Hus-koncernen har en gemensam ekonomisk 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.



Resultat i sammandrag

KONCERNEN

Intäkter

Koncernens omsättning för 2009 uppgick till 5 245 Mkr (4 847). Härav utgjorde hyresintäkterna 4 927 Mkr (4 793). Intäktsnivån har ökat något till följd av indexuppräknings samt om-, till- och nybyggnation. Omförhandlingar under året har på flera orter lett till oförändrade eller något sänkta hyresnivåer.

Resultat

- Driftöverskottet uppgick till 3 149 Mkr (3 053) och driftöverskottsgraden är oförändrad, 62 procent (62). Kassaflödet inom fastighetsrörelsen är mycket stabilt.
- Rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till 1 906 Mkr (821). Den stora resultatförändringen beror på realiserad värdeförändring avseende förvaltningsfastigheterna som uppgår till -1 208 Mkr (-2 192). Värde­minskningen under 2009 beror främst på höjt direktavkastningskrav och höjd kalkylränta på grund den finansiella oron som har lett till att riskpåslagen ökat i värderingarna.
- Det finansiella nettot var -576 Mkr (-589).
- Resultatet före skatt utgjorde 1 330 Mkr (232).

Fastighetsvärden

Koncernen använder en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. Detta värde uppgick till 47 223 Mkr (47 524).

Investeringar

Nettoinvesteringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar 2009 uppgick till 1 385 Mkr (953). Av de större projekt som har färdigställts 2009 kan nämnas nybyggnation av Evolutionsbiologiskt centrum i Uppsala, en om- och tillbyggnad av Geovetenskap i Stockholm samt om och tillbyggnad av Uppsala Biomedicinska Centrum.

Försäljningar

Inga försäljningar av förvaltningsfastigheter har skett under året.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 281 Mkr (2 119). Investeringsverksamheten uppgick till -1 123 Mkr (291), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på 638 Mkr (2 271). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -771 Mkr (-2 100). Årets kassaflöde uppgår till -133 Mkr (171).

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 hållbarhetsredovisningen. 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 2009 utgjorde 130 Mkr (119). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 116 Mkr (118). Rörelseresultatet var 0 Mkr (-12). Det finansiella nettot var 725 Mkr (1 186) inklusive utdelningar från regionbolag om 813 Mkr (650). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 725 Mkr (1 174).

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 4 Mkr (1).

Det egna kapitalet uppgick till 6 141 Mkr (6 359).

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 statsobligationsräntan med ett påslag på fyra procentenheter, vilket för 2009 summerar till 6,5 procent. Under 2009 uppgick soliditeten till 47,3 procent i koncernen och till 25,4 i moderbolaget. Efter den förslagna utdelningen blir soliditeten 44,9 % i koncernen och 19,5 i moderbolaget. Ägarens mål för soliditeten uppnås även efter den föreslagna utdelningen.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	1 130 772 607 kronor
Årets vinst	740 590 495 kronor
Summa	1 871 363 102 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 219 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 652 363 102 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultatet och ställningen i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Resultaträkningar

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2009	2008	2009	2008
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hysesintäkter	7	4 927 245	4 793 337	–	–
Övriga förvaltningsintäkter	8	188 288	163 970	130 088	119 132
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		5 115 533	4 957 307	130 088	119 132
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader	10	-866 255	-863 402	–	–
Underhållskostnader		-656 945	-585 570	–	–
Fastighetsadministration	10	-251 936	-257 665	-94 846	-91 550
Övriga förvaltningskostnader	9	-190 922	-196 799	–	-5
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen	6	-1 966 058	-1 903 436	-94 846	-91 555
DRIFTÖVERSKOTT		3 149 475	3 053 871	35 242	27 577
Värdeförändringar fastigheter, positiva		1 490 266	1 116 130	–	–
Värdeförändringar fastigheter, negativa		-2 698 718	-3 308 041	–	–
Summa värdeförändringar fastigheter	5,17	-1 208 452	-2 191 911	–	–
Centrala administrationskostnader	6	-34 959	-40 338	-35 212	-39 133
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	5,11,12,29	1 906 064	821 622	30	-11 556
Finansiella intäkter		380 489	264 662	1 692 536	2 026 558
Finansiella kostnader		-956 989	-854 120	-967 686	-840 677
Summa finansiella poster	13,28,29	-576 500	-589 458	724 850	1 185 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 329 564	232 164	724 880	1 174 325
Bokslutsdispositioner	14	–	–	-7 885	-36 030
RESULTAT FÖRE SKATT		1 329 564	232 164	716 995	1 138 295
Skatt	15	-357 843	516 532	23 596	-135 930
ÅRETS RESULTAT	16	971 721	748 696	740 591	1 002 365
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		971 721	748 696		

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)	
		2009	2008
ÅRETS RESULTAT		971 721	748 696
Övrigt totalresultat			
Resultat från kassaflödessäkringar	27	17 683	-111 551
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital		-7 003	22 222
Kassaflödessäkringar	27		
Upplösta mot resultaträkningen		8 946	31 283
Effekt byte av skattesats		—	39 078
Summa övrigt totalresultat		19 626	-18 968
ÅRETS TOTALRESULTAT		991 347	729 728
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		991 347	729 728

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17	47 722 585	47 523 355	–	–
Inventarier och installationer	18	21 846	20 036	4 878	2 572
Summa materiella anläggningstillgångar		47 744 431	47 543 391	4 878	2 572
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19	–	–	1 564 200	1 564 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav		50	50	–	–
Derivatinstrument	20,33	1 810 961	2 564 552	1 810 961	2 564 552
Andra långfristiga fordringar	21,25	439 494	389 033	15	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 250 505	2 953 635	3 375 176	4 128 767
Uppskjuten skatt	15,25	–	–	7 044	–
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 994 936	50 497 026	3 387 098	4 131 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	22	145 666	150 650	31	305
Fordringar hos koncernföretag		–	–	20 594 605	20 582 913
Aktuell skattefordran	15	–	69 818	20 441	–
Övriga fordringar	23	297 302	192 789	895	24 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	155 824	162 872	39 886	41 586
Derivatinstrument	20,33	311 035	574 375	311 035	574 375
Summa kortfristiga fordringar	25	909 827	1 150 504	20 966 893	21 223 230
LIKVIDA MEDEL					
Kortfristiga placeringar	33	709 721	755 000	709 721	755 000
Kassa och bank		172 689	260 152	172 382	258 184
Summa likvida medel	26	882 410	1 015 152	882 103	1 013 184
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 792 237	2 165 656	21 848 996	22 236 414
SUMMA TILLGÅNGAR	5	51 787 173	52 662 682	25 236 094	26 367 753

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare:			Bundet eget kapital		
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
			Fritt eget kapital		
Säkringsreserv	27	8 679	-10 947	–	–
Fond för verkligt värde	27	–	–	8 679	-10 947
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		20 197 163	20 203 442	–	–
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		–	–	1 122 093	1 097 728
Årets resultat (i moderföretaget)		–	–	740 591	1 002 365
SUMMA EGET KAPITAL		24 475 792	24 462 445	6 141 313	6 359 096
Obeskattade reserver	14	–	–	365 886	358 001
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	28	11 299 915	15 164 100	11 140 797	14 997 628
Derivatinstrument	20,33	251 437	299 341	251 437	299 341
Uppskjutet skatt	15	6 574 415	6 571 234	–	62 777
Övriga skulder	30	24 851	7 097	–	850
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	29	252 190	238 568	78 529	79 316
Summa långfristiga skulder		18 402 808	22 280 340	11 470 763	15 439 912
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		274 301	288 590	27 560	28 796
Skulder till koncernföretag		–	–	15 830	4 257
Skatteskulder	15	7 473	–	–	30 188
Övriga skulder	30	609 726	876 208	496 921	729 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	1 512 160	1 698 910	220 264	368 558
Lån	28	6 395 511	2 807 711	6 388 155	2 800 588
Derivatinstrument	20,33	109 402	248 478	109 402	248 478
Summa kortfristiga skulder		8 908 573	5 919 897	7 258 132	4 210 744
SUMMA SKULDER	5,32	27 311 381	28 200 237	18 728 895	19 650 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 787 173	52 662 682	25 236 094	26 367 753
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter	36	170 097	157 326	170 097	157 326
Eventualförpliktelser	37	2 667	2 507	141 431	134 009

Förändringar av eget kapital

Belopp i Tkr	Not	HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE				
		Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2008		2 135 000	2 134 950	47 099	20 382 668	24 699 717
Totalresultat						
Effekt byte av skattesats		–	–	–	39 078	39 078
Årets resultat		–	–	–	748 696	748 696
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	27	–	–	-58 046	–	-58 046
Summa övrigt totalresultat		–	–	-58 046	787 774	729 728
Transaktioner med aktieägarna						
Utdelning		–	–	–	-967 000	-967 000
Summa totalresultat				-58 046	-179 226	-237 272
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2008		2 135 000	2 134 950	-10 947	20 203 442	24 462 445
Totalresultat						
Årets resultat		–	–	–	971 721	971 721
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	27	–	–	19 626	–	19 626
Summa övrigt totalresultat		–	–	19 626	971 721	991 347
Transaktioner med aktieägarna						
Utdelning		–	–	–	-978 000	-978 000
Summa totalresultat				19 626	-6 279	13 347
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2009		2 135 000	2 134 950	8 679	20 197 163	24 475 792

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av överkursfond om 2134950 tkr (gäller såväl vid ingående som vid utgående balans vid samtliga ovanstående rapportperioder).

Förändringar av eget kapital

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 2008		2 135 000	2 134 950	47 099	2 064 728	6 381 777
Resultat från kassaflödessäkringar	27	–	–	-111 551	–	-111 551
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital		–	–	22 222	–	22 222
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare		–	–	-89 329	–	-89 329
Kassaflödessäkringar	27					
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	31 283	–	31 283
Årets resultat		–	–	–	1 002 365	1 002 365
Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare		–	–	-58 046	1 002 365	944 319
Utdelning		–	–	–	-967 000	-967 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2008		2 135 000	2 134 950	-10 947	2 100 093	6 359 096
Resultat från kassaflödessäkringar	27	–	–	17 683	–	17 683
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital		–	–	-7 003	–	-7 003
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare		–	–	10 680	–	10 680
Kassaflödessäkringar	27					
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	8 946	–	8 946
Årets resultat		–	–	–	740 591	740 591
Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare		–	–	19 626	740 591	760 217
Utdelning		–	–	–	-978 000	-978 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2009		2 135 000	2 134 950	8 679	1 862 684	6 141 313

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).

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2009	2008	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	38	1 329 564	232 164	724 880	1 174 325
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	39	1 235 840	2 130 792	30 512	-82 835
Betalad skatt		-284 284	-244 410	-103 859	-62 601
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		2 281 120	2 118 546	651 533	1 028 889
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-91 061	-40 892	13 438	1 154 163
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-428 736	-97 364	-129 095	91 598
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 761 323	1 980 290	535 876	2 274 650
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i andelar i koncernföretag	40	-19 363	-52 899	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 127 859	-1 100 487	-	-
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		35	1 426 282	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-9 277	-10 320	-4 019	-751
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		1 597	732	8	91
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		31 939	27 912	82 400	-86 632
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 122 928	291 220	78 389	-87 292
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		206 863	-	-	-
Amortering av räntebärande skulder		-	-1 133 191	232 654	-1 050 554
Utbetalad utdelning		-978 000	-967 000	-978 000	-967 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-771 137	-2 100 191	-745 346	-2 017 554
ÅRETS KASSAFLÖDE		-132 742	171 319	-131 081	169 804
Likvida medel vid årets ingång		1 015 152	843 833	1 013 184	843 380
Likvida medel vid årets slut	26	882 410	1 015 152	882 103	1 013 184
		-132 742	171 319	-131 081	169 804

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 10 mars 2010. Resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget och koncernen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2010.

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 2009. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.2 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 i balansräkningen. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

Nya och ändrade IFRS Standarder och tolkningar 2009

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt i kraft 2009:

STANDARD/TOLKNING	
ÄNDRING AV IFRS 1	Första gången International Financial Reporting Standard tillämpas
ÄNDRING I IAS 27	Koncernredovisning och separata finansiella rapporter
ÄNDRING I IFRS 2	Aktierelaterade ersättningar
IFRS 7	Finansiella instrument: Upplysningar
IFRS 8	Rörelsesegment
ÄNDRING I IAS 1	Utformning av finansiella rapporter
ÄNDRING I IAS 32	Finansiella instrument: Klassificering
ÄNDRING AV IAS 23	Låneutgifter
ÄNDRING I IAS 39	Finansiella instrument: Redovisning och värdering
IFRIC 13	Kundlojalitetsprogram
IFRIC 15	Avtal om uppförande av fastighet
IFRIC 16	Säkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet
IFRIC 18	Överföring av tillgångar från kunder

Ändringen i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen innebär att koncernen lämnar upplysningar om värderingar till verkligt värde av olika klasser av finansiella instrument utifrån en verkligtvärdehierarki i tre nivåer. Därutöver lämnar koncernen vissa upplysningar om likviditetsrisk, en förfalloanalys för återstående kontraktsenliga förfall, för finansiella instrument. Akademiska Hus har

i enlighet med övergångsreglerna för innevarande räkenskapsår valt att inte presentera jämförelsetal avseende de nya upplysningarna i de finansiella rapporterna.

Från och med 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 Rörelsesegment för sin segmentsrapportering. IFRS 8 innebär att koncernen lämnar finansiell och beskrivande upplysningar om sina segment baserad på den information som koncernchefen använder sig av för att följa upp rörelsesegmenten. Tillämpningen av IFRS 8 har inte inneburit att koncernens rapporterbara segment ändrats.

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat att intäkter och kostnader som tidigare redovisats i eget kapital numera redovisas i en separat rapport direkt efter resultatrapporten som benämns rapport över totalresultat.

Från och med 1 januari 2009 tillämpar koncernen IAS 23 Låneutgifter, ingen retroaktiv tillämpning krävs. IAS 23 innebär att koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Under perioden har 22 Mkr aktiverats vilket dels har påverkat finansnettot positivt med 22 Mkr och marknadsvärdeförändring förvaltningsfastigheter negativt med motsvarande belopp.

Från och med 1 januari 2009 tillämpar koncernen ändringen i IAS 40 Förvaltningsfastigheter (Improvements to IFRSs 2008). Ändringen i IAS 40 innebär att förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Tillämpningen av IAS 40 har inneburit att pågående nyanläggningar (förvaltningsfastigheter under uppförande) omklassificeras till förvaltningsfastigheter vilket har påverkat ingående balans 1 januari 2009 med 1172 Mkr.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft

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

STANDARD	SKA TILLÄMPAS FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM BÖRJAR DEN:
Omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv och ändrad IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter	1 juli 2009 eller senare
Förbättringar av IFRS 2009*	1 jan 2010 eller senare
IFRS 9 Finansiella instrument*	1 jan 2013
Ändring i IAS 24 Upplysningar om närstående*	1 jan 2011 eller senare
Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering*av teckningsrätter med mera	1 feb 2010 eller senare

* Ännu inte godkänd för tillämpning inom EU.

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

TOLKNING	SKA TILLÄMPAS FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM BÖRJAR DEN:
IFRIC 17 Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare	1 juli 2009 eller senare
IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments*	1 juli 2009 eller senare

* Ännu inte godkänd för tillämpning inom EU.

3/ fortsättning

Företagsledningen utreder för närvarande hur övriga nya och ändrade standarder och tolkningar kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (regionbolag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen om koncernen kan utöva ett bestämmande inflytande över ett annat företag. Samtliga regionbolag är helägda. Regionbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då bestämmande inflytande uppnås och de ingår inte i koncernredovisningen vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

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

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

Goodwill anses ha en obestämd nyttjandeperiod. Goodwill allokeras 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 eliminerar vid upprättande av koncernredovisningen. Även realiserade förluster eliminerar, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger.

Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Akademiska Hus har denna funktion identifierats som koncernchefen, tillika verkställande direktör i moderbolaget.

Koncernen är organiserad och styrs utifrån en geografisk indelning i marknader/förvaltningsområden. 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, vilka därmed utgör de segment för vilka rapportering lämnas.

Segmenten konsolideras enligt samma redovisningsprinciper som för koncernen i dess helhet.

Intäktsredovisning

Koncernen har i egenskap av hyresvärd tecknat operationella leasingavtal med kunder varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade rabatter till hyresgäster. I de fall hyreskontrakt ger en reducerad hyra under en viss period vilken motsvaras av högre hyra under annan (senare) period, periodiseras denna över- eller underhyra över hyreskontraktets löptid. Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviserar 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.

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

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 förvaltningstillgångarnas 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 balansräknings-

3/ fortsättning

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

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

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 förvaltningsintäkter respektive övriga förvaltningskostnader, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

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, byggnads- och markinventarier samt förvaltningsfastigheter under uppförande (pågående nyanläggningar).

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsdagen 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 kvalitetsäkrats 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 ors- och lägesbedömning. De hyresintäkter som ingår i värderingen har bedömts som marknadsmässiga och i modellen har normaliserade driftkostnader använts. Underhållskostnaderna har schablonberäknats utifrån fastighetens användning.

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 procent-satser på anskaffningsvärdet:

Datautrustning	33 %
Inventarier och installationer	20 %

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

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

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 nedskrivna tillgång 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 rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar

3/ fortsättning

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 finansiella tillgångar som inte är derivat 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 upplupet 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 balansdagen 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 balansdagen. 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.

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

Hyres- och kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde och redovisas därefter till fakturerat belopp efter avdrag för eventuella nedskrivningar (kundförluster), vilket motsvarar upplupet anskaffningsvärde. Hyres- 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 värdeförändringar vilket medför att redovisat värde (anskaffningsvärde plus upplupen kupong) motsvarar verkligt värde.

Kortfristiga placeringar

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

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

Lånefinansiering

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

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

Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och effekterna redovisas över resultatet.

Koncernen tillämpar IAS 23 Lånekostnader. IAS 23 innebär att koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Aktiverade ränteutgifter påverkar finansnettot positivt och marknadsvärdeförändring förvaltningsfastigheter negativt med motsvarande belopp. Finansieringskostnaden för förvaltningsfastigheter under uppförande som inte tar betydande tid i anspråk att färdigställa belastar i sin helhet respektive års finansiella resultat.

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 finansnetto 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, FRAskontrakt 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

3/ fortsättning

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. Valutakurs-säkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med ränteswap-avtal). Valutaderivatet omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följdaktligen 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 finansnettot.

I syfte att utjämna prisvariationer på elmarknaden och därigenom få en jämn utveckling för koncernens elkostnader prissäkras framtida elanvändning med hjälp av elderivat. Elderivatet 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. Följdaktligen 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. Valutaderivatet 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 RFR 2.2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2.2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall 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 skall 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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt, bland annat ansvarsförbindelser. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgörande rörande redovisade värden på tillgångarna och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen. Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på Akademiska Hus resultat och ställning (se vidare not 17). Känslighetsanalyser är presenterade i förvaltningsberättelsen.

5/ SEGMENTRAPPORTERING

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras per region. Rapporteringen för segmenten 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.

Utöver försäljning mellan moderföretaget och koncernens

geografiska segment har ingen väsentlig försäljning mellan segmenten förekommit.

Med investeringar avses bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under uppförande och inventarier och installationer. Med övrig verksamhet avses moderföretaget Akademiska Hus AB och Akademiska Hus Utveckling och Support AB.

INFORMATION OM SEGMENTEN 2009	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet	Elimineringsringar	Koncernen
Hyresintäkter	714 001	760 526	509 472	795 679	1 677 136	471 850	4 928 664	–	-1 419	4 927 245
Övriga förvaltningsintäkter	32 069	57 789	6 159	18 548	60 490	12 006	187 061	1 227	–	188 288
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	18	–	18	128 861	-128 879	0
Externa intäkter	746 070	818 315	515 631	814 227	1 737 644	483 856	5 115 743	130 088	-130 298	5 115 533
Driftkostnader	-132 147	-124 694	-80 170	-180 403	-277 398	-79 912	-874 724	–	8 469	-866 255
Underhållskostnader	-143 574	-99 521	-45 124	-161 781	-118 684	-88 276	-656 960	–	15	-656 945
Fastighetsadministration	-36 845	-40 163	-24 894	-39 980	-70 289	-24 963	-237 134	-94 846	80 044	-251 936
Övriga förvaltningskostnader	-25 318	-50 808	-4 867	-21 373	-78 268	-10 077	-190 711	–	-211	-190 922
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-337 884	-315 186	-155 055	-403 537	-544 639	-203 228	-1 959 529	-94 846	88 317	-1 966 058
DRIFTÖVERSKOTT/-UNDERSKOTT	408 186	503 129	360 576	410 690	1 193 005	280 628	3 156 214	35 242	-41 981	3 149 475
Värdeförändringar fastigheter	23 023	-290 843	-158 929	-87 753	-454 352	-239 598	-1 208 452	–	–	-1 208 452
Centrala omkostnader	-5 749	-6 253	-4 009	-6 286	-10 199	-4 320	-36 816	-35 212	37 069	-34 959
Resultat före finansiella poster	425 460	206 033	197 638	316 651	728 454	36 710	1 910 946	30	-4 912	1 906 064
Resultat från finansiella poster (netto)	-64 518	-70 723	-54 187	-61 327	-198 702	-38 043	-487 500	724 850	-813 850	-576 500
Bokslutsdispositioner	-28 278	-38 189	-10 035	-24 901	-111 071	-8 412	-220 886	-7 470	228 356	0
Årets skatt	-87 866	-27 928	-35 999	-61 502	-111 535	2 032	-322 798	23 480	-58 525	-357 843
ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN	244 798	69 193	97 417	168 921	307 146	-7 713	879 762	740 890	-648 931	971 721
Förvaltningsfastigheter	6 364 917	6 869 011	4 471 248	7 816 015	18 504 373	3 697 021	47 722 585	–	–	47 722 585
Övriga anläggningstillgångar	2 636	174 771	2 553	24 655	328 108	54 659	587 382	3 387 098	-1 702 129	2 272 351
Omsättningstillgångar	32 174	96 493	26 545	204 645	266 117	34 260	660 234	21 851 353	-20 719 350	1 792 237
Summa tillgångar	6 399 727	7 140 275	4 500 346	8 045 315	19 098 598	3 785 940	48 970 201	25 238 451	-22 421 479	51 787 173
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	144 075	78 751	77 698	585 743	440 278	64 940	1 391 485	4 019	–	1 395 504
Eget kapital	2 404 964	2 516 194	1 438 525	2 905 973	7 345 948	1 356 439	17 968 043	6 143 251	364 498	24 475 792
Skulder	3 665 468	4 195 351	2 803 366	4 794 832	11 035 946	2 200 088	28 695 051	18 729 034	-20 112 704	27 311 381
Summa skulder och eget kapital	6 070 432	6 711 545	4 241 891	7 700 805	18 381 894	3 556 527	46 663 094	24 872 285	-19 748 206	51 787 173
INFORMATION OM SEGMENTEN 2008	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet	Elimineringsringar	Koncernen
Hyresintäkter	686 900	709 106	496 666	758 964	1 634 603	507 098	4 793 337	–	–	4 793 337
Övriga förvaltningsintäkter	26 361	48 453	6 608	11 019	57 398	12 819	162 658	1 312	–	163 970
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	–	–	0	117 820	-117 820	0
Externa intäkter	713 261	757 559	503 274	769 983	1 692 001	519 917	4 955 995	119 132	-117 820	4 957 307
Driftkostnader	-135 429	-122 501	-80 017	-166 753	-274 225	-81 365	-860 290	–	-3 112	-863 402
Underhållskostnader	-127 238	-94 029	-55 237	-95 030	-125 652	-88 384	-585 570	–	–	-585 570
Fastighetsadministration	-41 310	-39 417	-24 471	-39 799	-72 880	-31 073	-248 950	-91 550	82 835	-257 665
Övriga förvaltningskostnader	-24 847	-41 532	-3 888	-15 432	-98 367	-12 728	-196 794	-5	-	-196 799
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-328 824	-297 479	-163 613	-317 014	-571 124	-213 550	-1 891 604	-91 555	79 723	-1 903 436
DRIFTÖVERSKOTT/-UNDERSKOTT	384 437	460 080	339 661	452 969	1 120 877	306 367	3 064 391	27 577	-38 097	3 053 871
Värdeförändringar fastigheter	-233 682	-739 253	-437 612	231 376	-783 576	-229 164	-2 191 911	–	–	-2 191 911
Centrala omkostnader	-5 825	-5 816	-3 985	-6 351	-10 657	-4 580	-37 214	-39 124	36 000	-40 338
Resultat före finansiella poster	144 930	-284 989	-101 936	677 994	326 644	72 623	835 266	-11 547	-2 097	821 622
Resultat från finansiella poster (netto)	-144 729	-171 864	-118 955	-149 643	-455 170	-86 177	-1 126 538	1 185 881	-648 801	-589 458
Bokslutsdispositioner	-16 086	-4 721	-12 639	-15 284	-11 304	-6 047	-66 081	-35 977	102 058	0
Årets skatt	58 378	200 574	95 297	-56 083	319 344	61 970	679 480	-135 951	-26 997	516 532
ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN	42 493	-261 000	-138 233	456 984	179 514	42 369	322 127	1 002 406	-575 837	748 696
Förvaltningsfastigheter	6 196 385	7 081 191	4 552 017	7 300 957	18 521 272	3 871 533	47 523 355	–	–	47 523 355
Övriga anläggningstillgångar	3 289	163 716	2 582	10 545	327 832	27 739	535 703	4 131 339	-1 693 371	2 973 671
Omsättningstillgångar	39 298	136 268	36 419	128 402	172 979	37 089	550 455	22 238 771	-20 623 570	2 165 656
Summa tillgångar	6 238 972	7 381 175	4 591 018	7 439 904	19 022 083	3 936 361	48 609 513	26 370 110	-22 316 941	52 662 682
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	45 721	285 585	221 462	498 478	368 570	35 439	1 455 255	751	–	1 456 006
Eget kapital	2 234 165	2 475 686	1 411 107	2 831 066	7 402 799	1 545 153	17 899 976	6 360 736	201 733	24 462 445
Skulder	3 703 789	4 514 948	2 931 491	4 289 229	11 013 650	2 170 207	28 623 314	19 581 266	-20 004 343	28 200 237
Summa skulder och eget kapital	5 937 954	6 990 634	4 342 598	7 120 295	18 416 449	3 715 360	46 523 290	25 942 002	-19 802 610	52 662 682

6/ RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009	2008	2009	2008
I koncernresultaträkningen/resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-1 966 058	-1 903 436	-94 846	-91 555
Centrala administrationskostnader	-34 959	-40 338	-35 212	-39 133
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 001 017	-1 943 774	-130 058	-130 688
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-640 755	-617 927	-	-
Fastighetsadministration	-69 771	-74 917	-60 286	-57 807
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-704 810	-635 423	-	-
Tomträttsavgäld	-57 330	-57 005	-	-
Fastighetsskatt	-2 073	-2 011	-	-
Personalkostnader	-284 962	-290 614	-53 962	-59 756
Avskrivningar	-8 381	-8 803	-1 713	-1 974
Övriga kostnader	-232 935	-257 074	-14 097	-11 151
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 001 017	-1 943 774	-130 058	-130 688

7/ HYRESKONTRAKT

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna

uppgick under perioden till 4 927 245 tkr (4 793 337), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 966 058 tkr (1 903 436).

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2009-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
2010	221	388 509	9
2011	292	710 511	16
2012	241	523 913	12
2013	125	379 210	9
2014	93	530 163	12
2015	62	433 061	10
2016 och senare	148	1 437 950	32
Övrigt	223	20 771	0
TOTALT	1 405	4 424 088	100

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2009-12-31 EFTER KONTRAKTSTORLEK

Årshyra	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
>110 000	1	112 745	3
30 000–70 000	20	815 361	18
10 000–30 000	117	1 837 862	42
7 500–10 000	40	345 388	8
5 000–7 500	75	456 923	10
2 500–5 000	116	431 427	10
<2 500	813	403 611	9
Övrigt	223	20 771	0
TOTALT	1 405	4 424 088	100

8/ ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009	2008	2009	2008
Parkeringsintäkter	46 501	41 910	-	-
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	1 594	128	-	-
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	71 051	64 025	-	-
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	40 361	37 066	-	-
Fakturering till regionbolagen	-	-	128 860	117 820
Övrigt	28 781	20 841	1 228	1 312
SUMMA	188 288	163 970	130 088	119 132

9/ ÖVRIGA FÖRVALTNINGSKOSTNADER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009	2008	2009	2008
Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-79 905	-79 107	-	-
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	-59	-122	-	-5
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-57 956	-54 068	-	-
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-37 854	-35 623	-	-
Övrigt	-15 148	-27 879	-	-
SUMMA	-190 922	-196 799	-	-5

10/ AVSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009	2008	2009	2008
Inventarier och installationer	-8 381	-8 803	-1 713	-1 974
SUMMA	-8 381	-8 803	-1 713	-1 974

I koncernen har 5 048 tkr (5 956) redovisats som fastighetsadministration och 3 333 tkr (2 847) som driftkostnad.

I moderföretaget har 1 713 tkr (1 974) redovisats som fastighetsadministration.

11/ ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda fördelade sig enligt följande:

		2009	2008
MODERFÖRETAGET	Göteborg	52	53
REGIONBOLAGEN	Syd	61	60
	Väst	62	61
	Öst	29	30
	Uppsala	75	73
	Stockholm	88	89
	Norr	32	33
Akademiska Hus Utveckling och Support AB		–	–
KONCERNEN TOTALT		399	399

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget 56 procent (58) och i koncernen 23 procent (23).

Könsfördelning styrelse, koncernledning och övriga ledande befattningshavare

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

Ledningsarbetet i koncernen har under året förändrats och bedrivs i två grupperingar, affärsrådet (vd, vvd och regionbolagsdirektörerna) och stabsrådet (vvd och stabscheferna på koncernkontoret). Affärsrådet består av 5 män och 3 kvinnor, det vill säga 63 procent män och 37 procent kvinnor. Stabsrådet består av 4 män och 4 kvinnor, det vill säga 50 procent män och 50 procent kvinnor.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen omfattar 25 (28) män och 6 (8) kvinnor, det vill säga 81 procent (78) män och 19 procent (22) kvinnor.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009			2008		
	MODERFÖRETAGET	REGIONBOLAGEN	KONCERNEN	MODERFÖRETAGET	REGIONBOLAGEN	KONCERNEN
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR						
Styrelseledamöter, VD	3 181	6 430	9 611	2 969	6 831	9 800
Övriga anställda	27 259	143 821	171 080	27 465	137 653	165 118
SUMMA	30 440	150 251	180 691	30 434	144 484	174 918
SOCIALA KOSTNADER						
Styrelseledamöter, VD	1 821	4 548	6 369	3 535	4 766	8 301
(varav pensionskostnader)	(1 051)	(3 131)	(4 182)	(2 783)	(3 185)	(5 968)
Övriga anställda	17 112	67 163	84 275	21 029	72 546	93 575
(varav pensionskostnader)	(11 342)	(36 461)	(47 803)	(14 900)	(41 172)	(56 072)
SUMMA	18 933	71 711	90 644	24 564	77 312	101 876
(varav pensionskostnader)	(12 393)	(39 592)	(51 985)	(17 683)	(44 357)	(62 040)

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktörer och regionbolagsdirektörer uppgår till 96 tkr (1 686). Motsvarande belopp i moderföretaget är 0 tkr (1 593).

Ersättningar till styrelsen

		STYRELSE- ARVODE	ERSÄTTNINGS- UTSKOTT	FINANS- UTSKOTT	REVISIONS- UTSKOTT
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson	190	12	20	20
Ledamot	Charlotte Axelsson ¹⁾	48	6	–	–
Ledamot	Sigbrit Franke	95	12	–	–
Ledamot	Marianne Förander	95	6	–	20
Ledamot	Per Granath	95	–	20	–
Ledamot	Gunnar Svedberg ¹⁾	48	6	–	–
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin	95	–	10	20
Ledamot	Göran Wende ¹⁾	48	–	10	–
Ledamot	Ingemar Ziegler	95	–	–	20
Arbetsstagarledamot	Sveinn Jonsson	–	–	–	–
Arbetsstagarledamot	Thomas Jennlinger	–	–	–	–
Arbetsstagarledamot	Anders Larsson	–	–	–	–
SUMMA		808	42	60	80

¹⁾ Del av 2009

11/ fortsättning

Ersättningar till ledande befattningshavare

		GRUNDLÖN ⁴⁾	PENSIONSOSTNAD
Koncernchef/Verkställande direktör	Mikael Lundström	2 063	675
Vice verkställande direktör	Anette Henriksson ¹⁾	110	0
Regionbolagsdirektör, Syd	Unni Sollbe ²⁾	995	326
Regionbolagsdirektör, Väst	Birgitta Hohlfält	1 001	371
Regionbolagsdirektör, Öst	Bengt Erlandsson	922	288
Regionbolagsdirektör, Uppsala	Hans Antonsson	1 076	353
Regionbolagsdirektör, Stockholm	Sten Wetterblad	1 489	394
Regionbolagsdirektör, Norr	Matias Lindberg	994	252
IT-chef, Akademiska Hus AB	Per Brantsing Karlsson	765	166
Teknisk direktör, Akademiska Hus AB	Tomas Hallén	1 002	369
Kommunikationsdirektör, Akademiska Hus AB	Martina Wahlström	824	288
Jurist, Akademiska Hus AB	Carolin Åberg-Sjöqvist ³⁾	373	68
Ekonomidirektör, Akademiska Hus AB	Gunnar Oders	852	268
Finansdirektör, Akademiska Hus AB	Agneta Rodosí	1 143	394
Planeringsdirektör, Akademiska Hus AB	Anders Rubensson	1 171	498
SUMMA		14 780	4 710

¹⁾ Anette Henriksson tillträdde som vice verkställande direktör den 1 december 2009.

²⁾ Unni Sollbe tillträdde som regionbolagsdirektör den 29 januari 2009.

³⁾ Föräldraledig under del av år.

⁴⁾ Några andra ersättningar utöver de ovan redovisade i grundlön utgår ej.

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 utskotten fastställdes vid årsstämman 2009.

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 Ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören i moderföretaget efter samråd med Ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer avseende anställningsvillkor för ledande befattningshavare med undantaget att flertalet av de ledande befattningshavarna har 12 månaders uppsägningstid vid uppsägning från bolagets sida. Detta på grund av att anställningsavtalen tecknades före nuvarande riktlinjer för anställningsvillkor beslutades. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag.

Pensioner

Akademiska Hus har för koncernchefen Mikael Lundström tecknat individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 62 år. För Mikael Lundström avsätter Akademiska Hus 30 procent av den fasta månadslönen till tjänstepensionsförsäkring enligt särskilt avtal som upprättats med pensionsbolag. I pensionspaketet ingår sjuk- och förtidspension och ålderspension samt som valfri del efterlevandepension och/eller återbetalningsskydd. För övriga ledande befattningshavare har avtalats avgiftsbestämda pensionslösningar som är kostnadsneutrala mot traditionell ITP. De individuella pensionslösningarna är »frikretslösningar» eller »10-taggarlösningar».

Frikretslösning innebär att Akademiska Hus avsätter högst 30 procent av den överenskomna fasta månadslönen till tjänstepensionsförsäkringar enligt särskilt avtal som upprättas med pensionsbolag. I pensionspaketet ingår sjuk- och förtidspension och ålderspension samt som valfri del efterlevandepension och/eller återbetalningsskydd.

10-taggarlösning innebär att de med grundlön överstigande tio inkomstbasbelopp äger rätt att göra en alternativ ITP-lösning. Alternativ ITP är en pensionslösning som innebär att den anställda får ett individuellt anpassat pensionsavtal för ålders- och familjepension när det gäller lönedelarna mellan 7,5 och 30 inkomstbasbelopp. Premien som används är den så kallade »frilagda premien» som motsvarar den kostnad som Akademiska Hus skulle haft för ITP 2.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med koncernchefen, Mikael Lundström, har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsersättning ytterligare 18 månader. Avgångsersättningen skall anses inkludera ersättning för semester- och pensionsförmåner. Avgångsersättningen reduceras med sådana inkomster som Mikael Lundström förvärvat i annan anställning eller genom annan verksamhet.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalade uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan avgångsersättning utgå under 6 till 24 månader (uppsägningstiden inkluderad). Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona.

Sjukfrånvaro i koncernen och moderföretaget

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2009	2008	2009	2008
Total sjukfrånvaro i %	2,3	2,6	2,0	3,4
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	30,2	41,1	0,0	60,6
Sjukfrånvaro för män i %	2,0	2,3	2,0	1,1
Sjukfrånvaro för kvinnor i %	3,1	3,6	2,1	5,0
Sjukfrånvaro för anställda under 30 år i %	6,7	4,8	0,0	3,0
Sjukfrånvaro anställda 30-49 år i %	2,0	2,3	0,9	4,4
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre i %	2,1	2,7	2,7	1,9

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

12/ ARVODEN OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	MODERFÖRETAGET	REGIONBOLAGEN	KONCERNEN
2009			
Deloitte AB Revisionsuppdrag	1 323	810	2 133
Deloitte AB Övriga uppdrag	479	920	1 399
SUMMA	1 802	1 730	3 532
2008			
Deloitte AB Revisionsuppdrag	331	810	1 141
Deloitte AB Övriga uppdrag	616	669	1 285
Riksrevisionen Revisionsuppdrag	237	-	237
SUMMA	1 184	1 479	2 663

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

13/ RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009	2008	2009	2008
Utdelning	-	-	813 000	650 000
SUMMA	-	-	813 000	650 000
RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Ränteintäkter, övriga*	44 799	13 541	44 799	13 541
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	204 427	154 602	204 427	154 602
Summa	249 226	168 143	249 226	168 143
ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter, koncernföretag*	-	-	503 539	1 118 932
Ränteintäkter, övriga*	8 464	24 214	3 972	17 178
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	122 799	72 305	122 799	72 305
Summa	131 263	96 519	630 310	1 208 415
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER	380 489	264 662	1 692 536	2 026 558
ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader, övriga*	-404 970	-853 337	-415 667	-839 894
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	-200 706	-272 572	-200 706	-272 572
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-351 313	271 789	-351 313	271 789
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA KOSTNADER	-956 989	-854 120	-967 686	-840 677
Resultat från finansiella poster, netto	-576 500	-589 458	724 850	1 185 881
*varav ränteintäkter/-kostnader som härrör från finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-268 763	-244 482	219 587	880 857
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRDELAR SIG PÅ FÖLJANDE SÄTT:				
	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009	2008	2009	2008
Orealiserade värdeförändringar				
Fristående derivatinstrument	55 695	-10 051	55 695	-10 051
Verkligt värdesäkring, säkringsinstrument	-1 124 720	53 770	-1 124 720	53 770
Verkligt värdesäkring, säkrad post	773 407	218 019	773 407	218 019
Summa	-295 618	261 738	-295 618	261 738
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	70 825	-35 614	70 825	-35 614
Summa	70 825	-35 614	70 825	-35 614
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-224 793	226 124	-224 793	226 124

14/ BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH OBESKATTADE RESERVER (MODERFÖRETAGET)

	MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	-7 777	-36 030
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-108	-
SUMMA	-7 885	-36 030
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond 2004 års taxering	-	59 687
Periodiseringsfond 2005 års taxering	53 367	53 367
Periodiseringsfond 2007 års taxering	63 161	63 161
Periodiseringsfond 2008 års taxering	95 922	95 922
Periodiseringsfond 2009 års taxering	85 864	85 864
Periodiseringsfond 2010 års taxering	67 464	-
Överavskrivningar	108	-
SUMMA	365 886	358 001

15/ SKATT

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009	2008	2009	2008
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-361 575	-257 633	-53 229	-72 127
Summa aktuell skatt	-361 575	-257 633	-53 229	-72 127
UPPSKJUTEN SKATT				
Uppskjuten skatt som hänförs till förändring av temporära skillnader	3 732	277 442	76 825	-68 042
Effekt byte av skattesats	-	496 723	-	4 239
Summa uppskjuten skatt	3 732	774 165	76 825	-63 803
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-357 843	516 532	23 596	-135 930

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

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009	2008	2009	2008
Redovisat resultat före skatt	1 329 564	232 164	716 995	1 138 295
Skatt, 26,3% (28%)	-349 675	-65 006	-188 570	-318 723
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 944	-2 729	-337	-965
Ej skattepliktiga intäkter	486	99 363	219	220
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-8 036	-10 856	-1 959	-2 700
Utdelning från regionbolag	-	-	213 819	182 000
Effekt byte av skattesats	-	496 723	-	4 239
Justering av tidigare års skattekostnad	1 326	-963	424	-1
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-357 843	516 532	23 596	-135 930

16/ UTDELNING

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 30 juni 2009 uppgick till 978 000 000 kronor (967 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 458,08 kronor (452,93 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 570,96 kronor per aktie

Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld:

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR SOM HÄNFÖR SIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Finansiella instrument	51 289	41 010	51 289	41 010
Kassaflödessäkring	-	3 906	-	3 906
Övrigt	15 319	7 221	193	223
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	66 608	52 137	51 482	45 139
UPPSKJUTNA SKATTESKULDER SOM HÄNFÖR SIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Periodiseringsfond	-465 170	-386 180	-	-
Förvaltningsfastigheter	-6 131 280	-6 129 275	-	-
Finansiella instrument	-41 341	-107 916	-41 341	-107 916
Kassaflödessäkringar	-3 097	-	-3 097	-
Övrigt	-135	-	-	-
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-6 641 023	-6 623 371	-44 438	-107 916
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKULD	-6 574 415	-6 571 234	7 044	-62 777

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

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
KASSAFLÖDESSÄKRING				
- valutaderivat	-82	-14 510	-82	-14 510
- elderivat	-3 015	18 416	-3 015	18 416
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISATS I EGET KAPITAL	-3 097	3 906	-3 097	3 906

Ej redovisad uppskjuten skatt

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 96 228 kr (94 154). 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.

utbetalas till aktieägaren den 28 april 2010. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 1 219 000 000 kronor.

17/ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (KONCERNEN)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående bokfört värde	47 523 355	49 704 977
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	1 385 252	1 445 685
Försäljningar och utrangeringar	–	-1 382 776
Värdeförändring, netto	-1 186 022	-2 244 531
BOKFÖRT VÄRDE	47 722 585	47 523 355

Värdeförändringarna fördelar sig på följande komponenter:

	2009-12-31	2008-12-31
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR		
Positiva	1 490 174	1 063 510
Negativa	-2 698 718	-3 308 041
RESULTAT VID FÖRSÄLJNING OCH UTRANGERINGAR		
Positiva	92	52 620
Negativa	–	–
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	-1 208 452	-2 191 911

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2009 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

	MKR	ANDEL, %
Intern värderingsmodell	46 039	96
Utbyggnadsreserver	979	2
Övrig värdering	705	2
SUMMA	47 723	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 2009 utförts av DTZ vars värderare är auktoriserade av Samfundet för Fastighetsekonomi.

Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 14 objekt externvärderats vilka värdemässigt utgör cirka 8 procent av det totala värdet. Avvikelsen i värdet för de externvärderade objekten jämfört med den interna värderingen ligger sammantaget inom intervallet +/-10 procent. Utförda externvärderingar stödjer tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

Internvärdering

46 039 Mkr (96 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts med den interna kassaflödesvärderingen.

Värderingsmetod

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 år 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 driftöverskott och restvärdet har beräknats med samma kalkylränta och minskats med tre procent för stämpelskatt.

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 flera oberoende värderingsinstitut, bland annat DTZ och NAI Svefa.

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. 96 procent av hyresvärdet har svenska staten som huvudman och den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 5,4 år (5,9). Kassaflödet under kalkylperioden är med dessa förutsättningar mycket väl säkrat och några större osäkerheter råder inte under kalkylperioden. Riskpåslaget i kalkylräntan ska med dessa förutsättningar vara lågt. Osäkerheten består till största delen i restvärdesrisker och att Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden.

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

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika värderingsobjekt inom intervallet 7,5 – 12,2 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori i värderingsobjektet. Kalkylräntan varierar vilket kan motiveras genom genomsnittligt långa och säkra flöden under kassaflödesperioden. För 2009 uppgår den genomsnittliga kalkylräntan till 8,7 procent (7,9) efter justering för stämpelskatt.

Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 5,4 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 2009 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,6 procent (7,1).

Ort och läge

Vid internvärderingen har en Orts- och lägesindelning företagits för följande 27 orter/lägen:

Stockholm innerstad, Göteborg innerstad, övriga Stockholm, Solna, Lund, övriga Göteborg, Uppsala, Linköping, Malmö, Kista, Sundsvall, Huddinge, Umeå, Norrköping, Karlstad, Borås, Luleå, Kalmar, Kristianstad, Skövde, Skara, Örebro, Grythyttan, Ultuna, Gävle, Alnarp och övriga mindre orter.

Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. Innerstadslägen i Stockholm och Göteborg är mest efterfrågade och attraktiva medan mindre landsbygdsorter 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 Sveriges tre storstäder, Stockholm, Göteborg och Malmö men också de klassiska universitetsstäderna Lund och Uppsala samt i viss mån Linköping är mer attraktiva och bedöms som långsiktigt mer stabila och säkra utbildnings- och forskningsorter.

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 verksamhetsan-

17/ fortsättning

passade lokaler. För att möta denna risk har laborativa lokaler ett generellt högre direktavkastningskrav avseende restvärdet.

Hyrestid

I värderingshänseende har en uppdelning gjorts i genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande tio år, 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.

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 marknads-hyra vid kontraktperiodens utgång.
- För gällande hyreskontrakt har den faktiska vakansgraden använts. Vid nuvarande hyresavtals slut har en generell vakansgrad om 5 procent antagits.
- Driftkostnader bedöms i normalfallet följa inflationen (KPI).
- Fastighetsadministrativa kostnader har antagits schablonmässigt till 75 kr/kvm (75).
- 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 979 Mkr utbyggnadsreserver där byggrätter om cirka 1,2 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

46 039 Mkr har värderats enligt den interna värderingsmodellen och 979 Mkr avser utbyggnadsreserver. Återstående värde, 705 Mkr, består främst av utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt. De har värderats individuellt utanför den interna värderingsmodellen med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

Övrigt

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

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 927 245 tkr (4 793 337) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 966 058 tkr (1 903 436).

Taxeringsvärden fördelar sig enligt följande:

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader	187 976	177 895
Mark	96 192	89 379
SUMMA	284 168	267 274

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

18/ INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	143 788	141 670	16 412	16 161
Inköp	9 277	10 320	4 019	751
Överfört från pågående nyanläggningar	975	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-34 444	-8 202	-228	-500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 596	143 788	20 203	16 412
Ingående avskrivningar	-123 752	-122 424	-13 840	-12 270
Försäljningar och utrangeringar	34 383	7 475	228	404
Årets avskrivningar	-8 381	-8 803	-1 713	-1 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 750	-123 752	-15 325	-13 840
BOKFÖRT VÄRDE	21 846	20 036	4 878	2 572

19/ 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⁾ Överensstämmar med andelen av rösterna

20/ DERIVATINSTRUMENT (KONCERNEN)

Derivatinstrument används för att hantera ränterisik exponering 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 34 Finansiell riskhantering. Redovisat värde derivatinstrument fördelar sig på följande sätt:

		2009-12-31 IFRS/ÅRL		2008-12-31 IFRS/ÅRL	
		TILLGÅNGAR	SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER
LÅNGFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	20 946	238 895	39 338	187 434
	- valutaränteswapavtal	411 806	-	481 135	-
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- räntederivat	171 936	-	98 335	61 578
	- valutaränteswapavtal	1 203 173	11 414	1 919 768	-
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	3 100	1 128	25 976	-
	- elderivat	-	-	-	50 329
SUMMA LÅNGFRISTIGA		1 810 961	251 437	2 564 552	299 341
KORTFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	51 016	64 324	-	231 778
	- valutaderivat	60 967	5 420		
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- räntederivat	-	-	879	-
	- valutaränteswapavtal	187 550	39 658	544 302	-
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	11 190	-	29 194	-
	- elderivat	312	-	-	16 700
SUMMA KORTFRISTIGA		311 035	109 402	574 375	248 478
SUMMA DERIVATINSTRUMENT		2 121 996	360 839	3 138 927	547 819

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, Mkr:

	2009-12-31						2008-12-31					
	FRISTÅENDE DERIVAT ¹⁾		VERKLIGT VÄRDESÄKRING ²⁾		KASSAFLÖDESSÄKRING ³⁾		FRISTÅENDE DERIVAT ¹⁾		VERKLIGT VÄRDESÄKRING ²⁾		KASSAFLÖDESSÄKRING ³⁾	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2009	-	-	-	-	-	-	1 300	-29	-2 741	544	-399	12
2010	5 672	43	-2 050	148	-48	11	1 500	-198	-2 220	323	-265	-11
2011	-	-	-898	144	-125	3	-	2	-954	197	-128	-13
2012	725	-61	-893	138	-51	-1	725	-56	-968	206	-	-
2013	1 261	-132	-2 076	380	-	-	1 261	-112	-2 205	500	-	-
2014	950	-19	-1 730	292	-	-	-	-	-1 837	360	-	-
2015	-784	404	-1 000	160	-	-	-1 470	481	-1 000	37	-	-
2016	400	-5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2017 och senare	1 800	6	-778	249	-	-	400	12	-859	336	-	-
SUMMA	10 024	236	-9 425	1 511	-224	13	3 716	100	-12 784	2 503	-792	-12

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

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

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

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

	2009-12-31				2008-12-31			
	VALUTADERIVAT ¹⁾		ELDERIVAT ²⁾		VALUTADERIVAT ¹⁾		ELDERIVAT ²⁾	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2009	-	-	-	-	-212	29	-187	-17
2010	-	-	-48	11	-131	19	-134	-30
2011	-	-	-125	3	-54	7	-74	-20
2012	-	-	-51	-1	-	-	-	-
SUMMA	0	0	-224	13	-397	55	-395	-67

¹⁾ Nominellt belopp 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 utstående valutaturssäkringar är i EUR/SEK.

	PROGNOSTISERAD ANVÄNDNING, MWH	SÄKRINGSNIVÅ PRIS, I %	SÄKRINGSNIVÅ VALUTA, I %
2010	454 000	79	72
2011	454 000	56	51
2012	454 000	25	21

21/ ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Räntebärande revers	267 274	267 274	–	–
Ej räntebärande revers	52 815	52 815	–	–
Övriga ej räntebärande	119 405	68 944	15	15
SUMMA	439 494	389 033	15	15

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 385 920 tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 53 575 tkr senare än 5 år.

22/ HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Hyses- och kundfordringar	147 018	150 799	31	305
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-1 352	-149	–	–
SUMMA	145 666	150 650	31	305

Hyses- 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 2009 har 22 354 tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 2 031 tkr varit förfallna i 5 – 30 dagar, 934 tkr varit förfallna i 30 – 60 dagar och 628 tkr varit förfallna längre än 60 dagar.

Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans	-149	-106	–	–
Årets reserveringar	-1 352	-43	–	–
Konstaterade kreditförluster	149	–	–	–
UTGÅENDE BALANS	-1 352	-149	–	–

23/ ÖVRIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Momsfordran	277 240	128 304	579	995
Avräkning skatter och avgifter	743	8 275	316	–
Övriga kortfristiga fordringar	19 319	56 210	0	23 056
SUMMA	297 302	192 789	895	24 051

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde.

24/ FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna hyror	40 965	34 578	–	–
Förutbetalda hyror	2 850	1 791	–	–
Upplupna ränteutgifter	3 030	3 042	30	42
Förutbetalda räntekostnader	290	290	290	290
Förutbetalda energikostnader	5 808	19 468	–	–
Övriga	102 881	103 703	39 566	41 254
SUMMA	155 824	162 872	39 886	41 586

25/ FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Förfallostruktur				
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	909 827	1 150 504	20 966 893	21 223 230
Fordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	1 339 543	1 620 593	953 639	1 275 357
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	910 962	1 333 042	864 381	1 289 210
SUMMA	3 160 332	4 104 139	22 784 913	23 787 797

26/ LIKVIDA MEDEL

Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt om 699 994 tkr (755 000) samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) om 9 727 tkr (0). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börsclearade derivatinstrument ingår med 160 370 tkr (157 326) 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	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Kortfristiga placeringar	709 721	755 000	709 721	755 000
Kassa och bank	172 689	260 152	172 382	258 184
SUMMA	882 410	1 015 152	882 103	1 013 184

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.

27/ SÄKRINGSRESERV/FOND FÖR VERKLIGT VÄRDE

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
INGÅENDE BALANS	-10 947	47 099	-10 947	47 099
Värdeförändring derivatinstrument (kassaflödessäkring)				
- valutaderivat	-72 899	44 558	-72 899	44 558
- elderivat	90 582	-156 109	90 582	-156 109
Överfört till finansnettot	–	-94	–	-94
Överfört till rörelseresultatet	8 946	31 377	8 946	31 377
Skatteeffekt	-7 003	22 222	-7 003	22 222
UTGÅENDE BALANS	8 679	-10 947	8 679	-10 947

Skatteeffekten, -7 003 tkr (22 222), avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 15 Skatt.

28/ 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 412 Mkr (642 Mkr) under 2009.

Koncernens riskhantering beskrivs i not 34 Finansiell riskhantering.

Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -576 Mkr (-589) och den genomsnittliga skuldportföljen till 16 550 Mkr (17 193). Finansieringskostnaden uppgick till 3,63 procent (3,46) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank enligt IFRS. Den 31 december 2009 var utestående skuldportföljs genomsnittsränta 0,97 procent (4,61) exklusive räntederivat, respektive 2,07 procent (4,56) inklusive räntederivat.

28/ fortsättning

FINANSIERINGSKOSTNAD, %	2005	2006	2007	2008	2009
Finansieringskostnad för lån	2,62	2,81	3,80	4,69	1,70
Räntenetto ränteswappar	1,05	0,93	0,45	0,00	0,60
Periodiseringar och avgifter	0,03	0,02	0,01	0,02	0,02
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS	0,15	-1,28	-0,63	-1,25	1,31
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	3,85	2,48	3,63	3,46	3,63

Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr:

	KONCERNEN IFRS				MODERFÖRETAGET ÅRL			
	2009-12-31		2008-12-31		2009-12-31		2008-12-31	
Värde:	Redo- visat	Verk- ligt	Redo- visat	Verk- ligt	Redo- visat	Verk- ligt	Redo- visat	Verk- ligt
KATEGORI, ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER								
Obligationer & MTN	1 319	1 259	2 819	2 748	1 319	1 259	2 819	2 748
EMTN	1 381	1 468	1 469	1 446	1 381	1 468	1 469	1 446
Övriga lån	759	763	767	779	600	600	600	601
SUMMA	3 459	3 490	5 055	4 973	3 300	3 327	4 888	4 795

KATEGORI, FINANSIELLA SKULDER SOM VÄRDERAS TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN ENLIGT METODEN FÖR VERKLIGT VÄRDESÄKRING								
	1 498	1 498	1 388	1 388	1 498	1 498	1 388	1 388
Obligationer & MTN	1 498	1 498	1 388	1 388	1 498	1 498	1 388	1 388
EMTN	3 383	3 383	4 830	4 830	3 383	3 383	4 830	4 830
Övriga lån	2 960	2 960	3 891	3 891	2 960	2 960	3 891	3 891
SUMMA	7 841	7 841	10 109	10 109	7 841	7 841	10 109	10 109

SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅN 11 300 11 331 15 164 15 082 11 141 11 168 14 997 14 904

KATEGORI, ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER								
	270	269	50	50	270	269	50	50
Företagscertifikat	270	269	50	50	270	269	50	50
ECP	2 851	2 850	–	–	2 851	2 850	–	–
Obligationer & MTN	1 195	1 207	–	–	1 195	1 207	–	–
Övriga lån	7	7	7	7	–	–	–	–
SUMMA	4 323	4 333	57	57	4 316	4 326	50	50

KATEGORI, FINANSIELLA SKULDER SOM VÄRDERAS TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN ENLIGT METODEN FÖR VERKLIGT VÄRDESÄKRING								
	1 289	1 289	2 751	2 751	1 289	1 289	2 751	2 751
EMTN	1 289	1 289	2 751	2 751	1 289	1 289	2 751	2 751
Övriga lån	783	783	–	–	783	783	–	–
SUMMA	2 072	2 072	2 751	2 751	2 072	2 072	2 751	2 751

SUMMA KORTFRISTIGA LÅN 6 395 6 405 2 808 2 808 6 388 6 398 2 801 2 801

SUMMA LÅN 17 695 17 736 17 972 17 890 17 529 17 566 17 798 17 705

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive upplupen kupongränta.

Förfallostruktur lån, Mkr

	FAST RÄNTA			RÖRLIG RÄNTA				Totalt
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP och certi- fikat	Derivat	Summa	
2010	3 245	-2 111	1 134	–	3 126	1 941	5 067	6 201
2011	898	-898	0	600	–	781	1 381	1 381
2012	893	-168	725	–	–	69	69	794
2013	2 076	-815	1 261	–	–	541	541	1 802
2014	1 730	-780	950	–	–	580	580	1 530
2015	2 584	-1 784	800	–	–	1 642	1 642	2 442
2016	350	400	750	–	–	-400	-400	350
2017 och senare	1 348	1 022	2 370	369	–	-1 220	-851	1 519
SUMMA	13 124	-5 134	7 990	969	3 126	3 934	8 029	16 019

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

Väsentliga avtalsvillkor

Koncernens obligationsprogram, MTN och EMTN, innehåller en klausul om statligt ägande. För det fall att svenska staten upphör att vara ägare direkt eller indirekt till mer än 50 procent av aktierna i Akademiska Hus AB motsvarande mer än 50 procent av antalet aktier och mer än 50 procent av antalet röster förfaller obligationerna omedelbart till betalning. I avtalsvillkoren för de kortfristiga finansieringsprogrammen finns inget motsvarande åtagande. Koncernens policy har varit, från det att programmen etablerades, att inte acceptera några andra villkor som kräver att en viss rating, soliditet eller räntetäkningsgrad ska upprätthållas.

Säkringsredovisning

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

Valuta	09-12-31				08-12-31			
	Nomi- nellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp i Mkr ^d	Nomi- nellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp i Mkr ^d
SWAPPAT TILL SEK								
ECP								
EUR	75	0,74	0,38	771	–	–	–	–
USD	290	0,57	0,37	2 080	–	–	–	–
SUMMA			0,37	2 851				–
MTN								
EUR	20	4,42	0,48	213	20	4,40	2,47	221
SUMMA			0,48	213			2,47	221
EMTN								
CHF	800	2,76	0,57	5 654	800	2,66	4,75	5 867
EUR	–	–	–	–	250	4,50	5,70	2 751
JPY	3 000	1,97	0,55	234	3 000	1,97	5,57	258
USD	22	4,09	0,55	165	22	4,00	5,59	174
SUMMA			0,57	6 053			5,08	9 050
ÖVRIGA LÅN								
CHF	250	2,35	0,48	1 771	250	2,26	5,44	1 757
JPY	25 000	1,65	0,50	1 972	25 000	1,65	3,96	2 134
SUMMA			0,49	3 743			4,65	3 891
TOTALT			0,50	12 860			4,91	13 162
EJ SWAPPAT (I MKR)								
Företagscertifikat	270	–	0,58	269	50	–	4,61	50
Obligationer & MTN	3 515	–	2,42	3 800	3 820	–	3,73	3 986
Övriga lån	769	–	1,26	766	781	–	5,13	774
Totalt			2,12	4 835			3,93	4 810
TOTALT			0,97	17 695			4,60	17 972

29/ AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

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

29/ fortsättning

respektive koncernföretag till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen.

Pensionskostnaderna uppgår för året till 11 985 tkr (13 683).

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. Pensionsförpliktelse tryggs genom avsättningar i FPG/PRI-systemet samt ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegruppiv genom försäkringspremier. Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggs 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 2009. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande period och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

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

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggs genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 och URA 6, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2009 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggs genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 5,9 Mkr (6,2). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2009 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 141 procent (112). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

	2009-12-31	2008-12-31
Diskonteringsränta	3,80	3,00
Löneökning	3,50	3,50
Inflation	3,00	3,00
Inkomstbasbelopp	2,00	2,00
Personalomsättning	2,00	2,00
Återstående tjänstgöringstid, år	16,50	17,00

Den totala pensionskostnaden fördelas sig på följande sätt:

	2009	2008
Förmåner intjänade under året	10 532	6 494
Ränta på pensionsavsättning	9 564	10 456
Aktuariella vinster (-) och förluster (+)	3 005	10 140
PENSIONSOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	23 101	27 090
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	17 869	19 929
Löne- och avkastningskatt, övriga pensionskostnader	7 505	9 962
TOTALA PENSIONSOSTNADER	48 475	56 981

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

	2009-12-31	2008-12-31
Förpliktelsen nuvärde vid periodens utgång	276 974	319 767
Balanserade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-24 784	-81 199
AVSATT FÖR PENSIONER	252 190	238 568

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

PENSIONSÖRPLIKTELSE	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans	238 568	220 430
Förmåner intjänade under året	10 532	6 494
Räntekostnader	9 564	10 456
Amortering aktuariella vinster(+)/förluster(-)	3 005	10 140
Betalda förmåner	-9 479	-8 952
UTGÅENDE BALANS	252 190	238 568

AKTUARIELLA VINSTER/FÖRLUSTER	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans aktuariella vinster(+)/förluster(-)	-81 199	-25 904
Aktuariella vinster(+)/förluster(-) att redovisa	3 005	10 140
Aktuariella vinster(+)/förluster(-) på pensionsförpliktelsen	53 410	-65 435
UTGÅENDE BALANS AKTUARIELLA VINSTER(+)/FÖRLUSTER(-)	-24 784	-81 199

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 avvikelse 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 1,3 Mkr då det gäller de förmånsbaserade åtagandena.

Framtida betalningar

Koncernen förväntas betala 19 549 tkr (23 100) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i moderföretaget Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

	2009-12-31	2008-12-31
FPG/PRI-pensioner	18 319	17 440
Övriga pensioner	60 210	61 876
SUMMA	78 529	79 316

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

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

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans	79 316	75 961
Övriga förändringar	4 855	4 855
Räntekostnader	121	4 425
Utbetalningar	-5 763	-5 925
UTGÅENDE BALANS	78 529	79 316

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelas sig på följande sätt:

	2009	2008
Övrig intäkt/kostnad för förändringar av pensionsskulden	4 855	4 855
Räntedel av pensionskostnad	121	4 425
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	4 976	9 280
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	4 975	6 284
Löne- och avkastningskatt, övriga pensionskostnader	2 188	3 416
TOTALA PENSIONSOSTNADER	12 139	18 980

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.

30/ ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Övriga räntebärande skulder	480 097	722 764	480 097	722 764
Övriga ej räntebärande skulder	154 480	160 541	16 824	7 965
SUMMA ÖVRIGA SKULDER	634 577	883 305	496 921	730 729

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 motpartsrisker i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller värdepapper med god rating för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 480 097 tkr (722 764).

Av koncernens övriga skulder förfaller 606 379 tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 18 304 tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 6 547 tkr senare än fem år efter balansdagen.

31/ UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 157 856	1 190 552	-	-
Upplupna lön- och personalkostnader	22 562	27 196	5 226	6 757
Upplupna drift- och underhållskostnader	40 774	72 172	492	-
Upplupna investeringar	51 056	43 502	-	-
Upplupna räntor	195 584	339 557	195 584	339 557
Övriga interimsskulder	44 328	25 931	18 962	22 244
SUMMA	1 512 160	1 698 910	220 264	368 558

32/ FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Förfallostruktur				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	8 908 573	5 919 897	7 258 132	4 210 744
Skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år från balansdagen	6 526 863	8 686 820	6 479 137	8 658 334
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	11 875 945	13 593 520	4 991 626	6 781 578
SUMMA	27 311 381	28 200 237	18 728 895	19 650 656

33/ FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

I nedanstående tabell presenteras de finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. De finansiella tillgångarna och skulderna klassificeras i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa dess verkliga värde.

Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden.

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder fastställs genom att använda information som är hänförlig till en eller flera av ovan nämnda nivåer. Klassificeringen bestäms av den lägsta nivån i hierarkin för den information som har väsentlig effekt på värdet.

Koncernen innehåller huvudsakligen derivatinstrument som ingår i nivå 2. Värderingen av instrumenten görs enligt metoden nollkupongsvärdering, vilket innebär att instrumentets samtliga framtida kassaflöden nuvärdesberäknas. Diskonteringsfaktorerna som används ska vara de som svarar mot marknadens värdering av en kreditriskgrupp. Basen för diskonteringsfaktorer är räntor som speglar marknadens värdering av ett kassaflöde på en specifik löptid: nollkupongsräntor. Som underlag för beräkningarna används, för samtliga valutor, STI-BOR/LIBOR för korta räntor och swapnoteringar för längre löptider. Som indata för långa löptider är år delar av år skapas sådana noteringar genom interpolation av kringsliggande löptiders noteringar. Källan till denna information är i dagsläget realtidsdata från Thomson/Reuters.

	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
TILLGÅNGAR				
PLACERINGAR				
-kortfristig placering	-	699 993	-	699 993
FRISTÅENDE DERIVATINSTRUMENT				
-räntederivat	-	71 962	-	71 962
-valutaderivat	-	60 967	-	60 967
-valutaränteswapavtal	-	411 806	-	411 806
SÄKRINGSINSTRUMENT VERKLIGT VÄRDESÄKRING				
-räntederivat	-	171 936	-	171 936
-valutaränteswapavtal	-	1 390 723	-	1 390 723
SÄKRINGSINSTRUMENT KASSAFLÖDESSÄKRING				
-valutaderivat	-	14 291	-	14 291
-elderivat	312	-	-	312
SUMMA TILLGÅNGAR	312	2 821 678	-	2 821 990
SKULDER				
FRISTÅENDE DERIVATINSTRUMENT				
-räntederivat	-	303 219	-	303 219
-valutaderivat	-	5 420	-	5 420
-valutaränteswapavtal	-	-	-	-
SÄKRINGSINSTRUMENT VERKLIGT VÄRDESÄKRING				
-räntederivat	-	-	-	-
-valutaränteswapavtal	-	51 072	-	51 072
SÄKRINGSINSTRUMENT KASSAFLÖDESSÄKRING				
-valutaderivat	-	1 128	-	1 128
-elderivat	-	-	-	-
SUMMA SKULDER	-	360 839	-	360 839

34/ 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, finanspolicyn, fastställs årligen av styrelsen. I den anges den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, 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 följdaktligen en av de viktigaste uppgifterna. Finanspolicyn fastställer att ränterisken ska hanteras inom ett räntebindningsmandat som fastställs av styrelsen. Nu gällande mandat anger att räntebindningstiden, inklusive räntederivatinstrument, ska vara mellan 2 och 4,5 år (mellan 1 och 2,5 år). Koncernen definierar den genomsnittliga räntebindningstiden som ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna. Koncernen använder 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 3,5 år (1,9), räntederivatinstrument inräknade. Under året var räntebindningen i genomsnitt 3,2 år (1,8).

Förfallstruktur för räntebindning och skulders kapitalbindning, Mkr

	KAPITAL- BINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, DERIVAT	RÄNTEBINDNING, SUMMA
2010:1	2 417	2 617	2 767	5 384
2010:2	2 915	3 515	-1 005	2 510
2010:3	0	0	500	500
2010:4	1 038	2 038	-2 538	-500
2011	1 498	1 067	602	1 669
2012	893	893	-168	725
2013	2 076	2 076	-815	1 261
2014	1 730	1 730	-780	950
2015	2 584	1 584	-1 284	300
2016	350	350	400	750
2017 och senare	1 717	1 348	1 122	2 470
SUMMA	17 218	17 218	-1 199	16 019

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakurseffekten neutraliserad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att 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 valutaränteswap-avtal. Koncernen accepterar valutaexponering för elhandel, eftersom den är av begränsad omfattning.

Valutafördelning lån och derivatinstrument, Mkr

URSPRUNGLIG VALUTA	LÅN	DERIVAT	SUMMA
CHF	7 266	-7 266	-
EUR	979	-979	-
JPY	2 179	-2 179	-
SEK	4 553	11 466	16 019
USD	2 241	-2 241	-
SUMMA	17 218	-1 199	16 019

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

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att kostnaden är högre eller finansieringsmöjligheterna begränsade när förfallande lån ska omsättas. Finanspolicyn anger att utnyttjade 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 45 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 882 Mkr (1 015) vid utgången av 2009. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 3 700 Mkr (3 700), varav 1 700 Mkr (1 700) var obekräftade.

Faciliteter och rating

	RATING STANDARD & POOR'S	RAM 2009-12-31	UTNYTTJAT NOM. 2009-12-31
Bank		3 700 Mkr	-
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	270 Mkr
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	600 MUSD	401 MUSD
MTN (Medium Term Note)	AA	8 000 Mkr	3 700 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	2 000 MUSD	729 MUSD

Nedanstående tabell visar återstående kontraktens löptid för koncernens finansiella skulder. Likvidflödena är odiskonterade och utländska flöden är omräknade till balansdagens kurs. För de instrument där den framtida rörliga räntan är okänd, har räntan beräknats med hjälp av avkastningskurvas implicita terminräntesatser på balansdagen.

I huvudsak används hyresintäkter för att möta de åtaganden kopplade till koncernens finansiella skulder som presenteras i tabellen nedan. Hyresintäkterna förfaller till betalning kvartalsvis och löper med långa avtalstider. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Likviditetsrisk, Mkr

	LÅN	SÄKRADE LÅN	DERIVAT FÖR- SÄKRING	DERIVAT	LEVERAN- TÖRS- SKULDER	SUMMA
2010:1	-88	-2 460	114	-51	-274	-2 759
2010:2	-1 436	-1 532	-15	-93	0	-3 076
2010:3	-19	-60	38	1	0	-40
2010:4	-22	-1 132	231	-3	0	-926
2011	-671	-1 132	199	-88	0	-1 692
2012	-63	-1 105	86	-26	0	-1 108
2013	-64	-2 268	249	-7	0	-2 090
2014	-65	-1 870	211	20	0	-1 704
2015	-266	-2 660	332	22	0	-2 572
2016	-408	-14	-12	20	0	-414
2017 och senare	-1 066	-807	187	12	0	-1 674
SUMMA	-4 167	-15 040	1 620	-193	-274	-18 054

Positivt värde = inbetalningar, negativt värde = utbetalningar.

34/ fortsättning

Kreditrisk och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Koncernen exponeras dels när över-skottslikviditet 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 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 netting-avtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2009 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 2 030 Mkr (3 057). I syfte att ytterligare minska exponeringen för motpartsrisk har moderföretaget ingått ett flertal tilläggsavtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Avtalen innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit 470 Mkr (erhållit 723 Mkr) netto.

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

Motpartsrisiker exklusive hyresfordringar, Mkr

	FORDRAN	SKULD	ERHÅLLNA/ LÄMNAD SÄKERHETER	NETTO- EXPONERING
INSTITUT MED LÅNG RATING				
AAA/Aaa	–	–	–	–
AA+/Aa1	–	–	–	–
AA/Aa2	–	–	–	–
AA-/Aa3	93	-25	10	78
A+/A1	1 676	-20	-452	1 204
A/A2	765	–	-28	737
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
K1	–	–	–	–
Clearinginstitut	–	-149	160	11
SUMMA	2 534	-194	-310	2 030

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

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.

Elprisrisk

Med elprisrisk avses risken att det framtida elpriset påverkar koncernens driftkostnader 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 el-kraft. Handeln av spot och finansiell elkraft sker genom NordPool. För att begränsa motpartsrisken clearas all handel genom NordPool. I tabellen till vänster inkluderas utstående exponering hänförlig till elderivat i beloppet Clearinginstitut. Valutarisk hänförlig till ingångna elderivat valutakurssäkras med hjälp av valutaterminer.

Känslighetsanalys skuldportfölj

Den räntebärande skulden är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar i marknaden. Analysen av skuldportföljens räntekänslighet delas upp i två delar:

- värdeförändring på räntederivat (nuvärden) och
- kassaflödesmässiga effekter (räntenetto) under ett kalenderår för poster med kort räntebindning som omsätts till ny kortfristig ränta för resterande del av året.

Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat lägst två år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden att vara mindre än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader.

Koncernen har räntebindningar såväl inom som utom balansräkningen i form av räntederivat. Syftet med räntederivaten är att möjliggöra en förändring av skuldportföljens räntebindning utöver den som uppnås direkt i finansieringen.

I nedanstående analys presenteras resultateffekten av en räntepågång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från en oförändrad skuldstorlek.

	NOMINELLT BELOPP, MKR	KAPITAL- BINDNING, ÅR GENOMSnitt	RÄNTE- BINDNING, ÅR GENOMSnitt	RÄNTERISK 1 BP MKR	RÄNTA, %	VÄRDEFÖRÄNDRING VID + 100 BP, MKR PÅ BALANSdagen ¹⁾	RÄNTENETTO VID 100 BP, MKR UNDER RESTERANDE DEL AV KALENDERÅR ¹⁾
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen	1 120	8,30	8,30	0,74	3,98	–	–
Räntederivat, fast ränta	5 736	0,00	5,52	2,91	3,62	291	–
Räntederivat, rörlig ränta	-5 736	0,00	0,18	-0,10	0,54	–	47
Rörlig ränta inom balansräkningen	14 899	2,91	0,17	0,24	0,80	–	-123
SUMMA	16 019	3,29	2,65	3,79	2,13	291	-76

¹⁾Avser + 100 bp i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

35/ KAPITALFÖRVALTNING (KONCERNEN)

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

Koncernens ekonomiska och finansiella mål beskrivs i förvaltningsberättelsen avsnitt Strategi och mål samt Lönsamhet och avkastning. Finansverksamheten beskrivs i avsnitt Finansiering i förvaltningsberättelsen, not 28 Lån samt not 34 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:

	2009-12-31	2008-12-31
Lån från finansieringsprogram (not 28)	17 695 426	17 971 811
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner (not 30)	480 097	722 764
Finansiella derivatinstrument (not 20)	-1 761 157	-2 591 108
Likvida medel (not 26)	-882 410	-1 015 152
Räntebärande nettolåneskuld	15 531 956	15 088 315
EGET KAPITAL	24 475 792	24 462 445

36/ STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Spärrade bankmedel	160 370	157 326	160 370	157 326
Kortfristiga placeringar	9 727	-	9 727	-
SUMMA	170 097	157 326	170 097	157 326

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 2009 har några säkerheter ej ställts för koncernens skulder.

37/ EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	2 667	2 507	366	349
Borgen för regionbolagens pensionsförpliktelse	-	-	141 065	133 660
SUMMA	2 667	2 507	141 431	134 009

38/ ERHÅLLNA OCH BETALDA RÄNTOR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009	2008	2009	2008
Erhållen ränta	267 094	39 338	766 059	1 151 233
Betalad ränta	-966 407	-835 735	-955 198	-821 581
SUMMA	-699 313	-796 397	-189 139	329 652

39/ JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009	2008	2009	2008
Avskrivningar	8 381	8 803	1 713	1 974
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 186 022	2 191 911	-	-
Realisationsvinst(-)/ förlust(+) vid försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	-1 780	110	-8	5
Värdeförändringar finansiella instrument	2 965	-7 900	2 965	-7 900
Kassaflödessäkring	26 630	-80 269	26 630	-80 269
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	13 622	18 138	-787	3 356
Övrigt	-	-1	-1	-1
SUMMA	1 235 840	2 130 792	30 512	-82 835

40/ KÖPESKILLING VID INVESTERING, FÖRVÄRV OCH AVYTTRING

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 1 395 504 tkr (1 456 006) erlagts, varav 1 174 236 tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 1 632 tkr (1 437 098) erhållits, varav 1 632 tkr erhållits i likvida medel.

41/ FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Belopp vid årets ingång	14 797 887	16 189 028	-5 591 736	-5 460 696
Ökning(-)/Minskning(+) av räntebärande fordringar	82 400	-86 631	70 708	1 089 318
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga placeringar	45 279	42 601	45 279	42 601
Ökning(-)/Minskning(+) av likvida medel	87 463	-213 920	85 802	-212 405
Ökning(-)/Minskning(+) av räntebärande skulder	206 863	-1 133 191	232 654	-1 050 554
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	422 005	-1 391 141	434 443	-131 040
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	15 219 892	14 797 887	-5 157 293	-5 591 736

42/ HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

43/ TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2009	2008	2009	2008
INTÄKTER				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	1 437 676	1 889 863
SUMMA	-	-	1 437 676	1 889 863
KOSTNADER				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	-	-
SUMMA	-	-	-	-
FORDRINGAR				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	20 594 605	20 582 913
SUMMA	-	-	20 594 605	20 582 913
SKULDER				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	15 830	4 257
SUMMA	-	-	15 830	4 257

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.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2.2 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 10 mars 2010

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Sigbrit Franke
Styrelseledamot

Marianne Förander
Styrelseledamot

Per Granath
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Anders Larsson
Arbetsstagarledamot

Thomas Jennlinger
Arbetsstagarledamot

Mikael Lundström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2010.

DELOITTE AB
Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Akademiska Hus AB för räkenskapsåret 2009. Bolagets årsredovisning och koncernårsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4–13, 17–55 och 69–115. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Göteborg den 10 mars 2010

DELOITTE AB
Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor





KARTA	HÄNSIÄTTINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT HYRESINTÄKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	
A	1	Bredgatan 13	Sankt Peter 33	Bredgatan 13	1958	Lunds universitet	Lund	943	0	1 209	1 283	849	13 408
A	2	Tapetserarverkstad	Paradis 51	Paradisgatan 5	1916	Lunds universitet	Lund	236	0	257	1 090	35 028	1 796
A	3	Pedagogen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 16	1918	Lunds universitet	Lund	3 590	0	4 220	1 176	0	42 940
A	4	Teologen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 8	1927	Lunds universitet	Lund	3 697	0	4 952	1 339	0	48 821
A	5	Tillämpad Psykologi	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 14	1882	Lunds universitet	Lund	784	0	986	1 257	0	8 546
A	6	Kirurgiska Pav.	Paradis 51	Sandgatan 3	1867	Lunds universitet	Lund	3 426	0	4 407	1 286	0	43 329
A	7	Sociologen	Paradis 51	Paradisgatan 5	1850	Lunds universitet	Lund	3 414	0	3 381	990	0	28 693
A	8	Hud Kliniken	Paradis 51	Paradisgatan 3	1824	Lunds universitet	Lund	1 053	0	2 408	2 287	0	5 743
A	9	Psykologen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 14	1867	Lunds universitet	Lund	2 780	0	3 708	1 334	0	35 816
A	10	Juridicum	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 14	1899	Lunds universitet	Lund	1 633	0	2 323	1 423	0	21 765
A	11	Byrålogen	Paradis 51	Paradisgatan 5	1983	Lunds universitet	Lund	3 765	0	5 127	1 362	0	53 764
A	12	Eden	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 14	1984	Lunds universitet	Lund	4 678	0	7 319	1 565	0	63 252
A	13	Socialhögskolan	Paradis 47	Bredgatan 26	1889	Lunds universitet	Lund	1 383	0	2 324	1 680	3 157	26 520
A	14	UB	Absalon 5	Helgonabacken	1907	Lunds universitet	Lund	14 007	0	11 385	813	29 728	96 651
A	15	Humanisten	Absalon 5	Helgonabacken 14	1959	Lunds universitet	Lund	16 431	0	25 591	1 557	0	283 110
A	16	Biskopsgatan 7	Hyphoff 5	Biskopsgatan 5	1893	Lunds universitet	Lund	1 358	0	2 016	1 484	19 751	20 286
A	17	Konst O Musik	Hyphoff 5	Biskopsgatan 5	1965	Lunds universitet	Lund	1 087	0	1 562	1 437	0	15 778
A	18	Kulturanatomen	Hyphoff 5	Biskopsgatan 7	1893	Lunds universitet	Lund	1 840	0	2 703	1 469	0	26 467
A	19	Vaktmästarhus	Hyphoff 5	Pålsjövägen 1	1893	Lunds universitet	Lund	252	0	138	546	0	619
A	20	Finngatan 10	Hyphoff 5	Finngatan 10	1891	Lunds universitet	Lund	541	0	370	684	0	3 299
A	20	Finngatan 12	Hyphoff 5	Finngatan 12	1900	Telavox AB	Lund	297	0	368	1 239	0	4 287
A	20	Finngatan 14	Hyphoff 5	Finngatan 14	1907	Borstahuset AB	Lund	375	0	290	773	0	5 535
A	20	Finngatan 16	Hyphoff 5	Finngatan 16	1905	Vakant	Lund	529	529	362	683	0	1 188
A	21	Geocentrum 1	Saxo 3	Sölvegatan 10	1924	Lunds universitet	Lund	3 328	0	133	40	4 943	0
A	22	Geocentrum 2	Sölve 1	Helgonavägen 5	1936	Lunds universitet	Lund	8 183	0	20 956	2 561	46 999	206 170
A	23	Gerdagatan 9	Sölve 1	Gerdagatan 9	1936	Språk- och Folk.inst	Lund	552	0	633	1 147	0	6 279
A	23	Gerdagatan 11	Sölve 1	Gerdagatan 11	1952	Privatperson	Lund	402	132	211	524	0	570
A	23	Gerdagatan 13	Sölve 1	Gerdagatan 13	1952	Lunds universitet	Lund	405	0	455	1 125	0	3 849
A	24	Fysik	Sölve 1	Professorsgatan 1	1962	Lunds universitet	Lund	23 439	958	38 231	1 631	0	289 133
A	25	Innovationscentrum	Sölve 1	Sölvegatan 16	1963	Lunds universitet	Lund	2 522	0	3 698	1 466	0	40 610
A	26	Zoofysiologen	Eskil 21	Helgonavägen 3	1962	Lunds universitet	Lund	8 474	0	8 044	949	43 396	28 992
A	27	BMC Fysiologen	Eskil 21	Sölvegatan 19	1955	Lunds universitet	Lund	8 846	0	21 442	2 424	0	192 823
A	28	BMC, Hus A -R	Eskil 21	Sölvegatan 17	1995	Lunds universitet	Lund	33 698	0	94 809	2 813	0	1 019 967
A	29	Astronomi	Eskil 21	Sölvegatan 27	2001	Lunds universitet	Lund	4 560	0	9 237	2 026	0	117 721
A	30	Genetik	Helgona 6:16	Sölvegatan 29	1949	Lunds universitet	Lund	5 469	647	5 574	1 019	373 522	42 599
A	31	Biologencentrum	Helgona 6:16	Sölvegatan 35	1962	Lunds universitet	Lund	7 980	0	8 296	1 040	0	159 506
A	32	Ekologi	Helgona 6:16	Sölvegatan 37	1994	Lunds universitet	Lund	11 943	0	22 210	1 860	0	199 126



KARTA HÄNVISNINGSR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINÅKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
B 33	Tornavägen 13	Helgona 6:16	Tornavägen 13	1952	ABF	Lund	1 030	60	1 122	1 089	0	11 347
B 34	Matematik	Helgona 6:16	Sölvegatan 18	1964	Lunds universitet	Lund	10 387	0	10 884	1 048	0	94 017
B 35	Annexet	Helgona 6:16	Sölvegatan 18	1964	Lunds universitet	Lund	3 676	0	3 042	828	0	7 445
B 36	Maskinteknik	Helgona 6:16	Ole Römers v 1	1966	Lunds universitet	Lund	27 533	2 700	28 998	1 053	0	193 132
B 37	Elektroteknik	Helgona 6:16	Ole Römers v 3	1968	Lunds universitet	Lund	19 014	0	24 970	1 313	0	225 093
B 38	Väg & Vatten	Helgona 6:16	John Ericssons v 1	1967	Lunds universitet	Lund	18 611	494	19 959	1 072	0	146 386
B 39	Arkitektur	Helgona 6:16	Sölvegatan 24	1965	Lunds universitet	Lund	9 710	0	10 539	1 085	0	53 391
B 40	Kem centrum	Helgona 6:16	Getingevägen 60	1969	Lunds universitet	Lund	50 505	0	94 301	1 867	0	666 004
B 41	Designcentrum	Helgona 6:16	Sölvegatan 26	2002	Lunds universitet	Lund	9 954	0	21 655	2 176	0	286 295
B 42	Lth Info Och Studie	Helgona 6:16	John Ericssons v 4	1977	Lunds universitet	Lund	4 503	0	6 527	1 449	0	65 926
B 43	Kårhuset	Helgona 6:16	John Ericssons v 3	1994	Lunds universitet	Lund	5 565	0	7 358	1 322	0	73 115
B 44	KF Sigma	Helgona 6:16	Sölvegatan 22 F	1986	KFS i Lund AB	Lund	1 670	0	1 763	1 055	0	14 662
B 45	AH Kontorsbyggnad	Studentkåren 4	Ole Römers väg 2	1902	Akademiska Hus Syd AB	Lund	2 521	0	2 759	1 094	25 267	32 698
B 46	Tornavägen 11	Helgona 6:16	Tornavägen 11	1959	Vakant	Lund	1 507	1 507	200	133	0	5 000
	Maria Magle	Maria Magle 6	Magle St Kyrkog 12	1861	Lunds universitet	Lund	2 146	0	2 930	1 365	2 473	30 698
	Utb.res. Lth-Området	Helgona 6:16	-	-	-	Lund	0	0	0	0	0	51 613
	Utb.res. Kuvösen	Studentkåren 4	-	-	-	Lund	0	0	0	0	0	31 088
	Tandvårdshögskolan	Klerken 4	Carl Gustavs väg 34	1948	Malmö Högskola	Malmö	15 435	0	18 810	1 219	7 643	162 205
	Slottet	Alnarp 1:60	Slottsvägen 5	1862	SLU	Alnarp	3 314	0	5 081	1 533	930 672	33 050
	Agricum	Alnarp 1:60	Slottsvägen 2	1950	SLU	Alnarp	3 872	35	2 307	596	0	9 825
	Amalienborg	Alnarp 1:60	Sundsvägen 3	1905	SLU	Alnarp	3 523	0	5 601	1 590	0	20 060
	Hovbeslagskolan	Alnarp 1:60	Smedjevägen 2	1877	SLU	Alnarp	3 204	400	1 728	539	0	5 759
	Restaurang	Alnarp 1:60	Sundsvägen 9	1876	SLU	Alnarp	2 536	0	1 509	595	0	3 292
	Södra Elev	Alnarp 1:60	Elevenborgsvägen 4	1951	Statens Jordbruksverk	Alnarp	1 729	0	920	532	0	2 312
	Kårhuset	Alnarp 1:60	Smedjevägen 3	1971	Genresurscenter	Alnarp	2 649	142	1 947	735	0	7 718
	Ekonomilokal	Alnarp 1:60	Växthusvägen 14	1945	SLU	Alnarp	2 160	0	495	229	0	0
	Horticum	Alnarp 1:60	Sundsvägen 10	1974	SLU	Alnarp	5 962	0	10 209	1 712	0	63 109
	Stora Logen	Alnarp 1:60	F Meldahls väg 3	1890	SLU	Alnarp	2 762	1 501	927	336	0	0
	Mejeriet	Alnarp 1:60	Kungsgårdsvägen 8	1936	Akademiska Hus Syd AB	Alnarp	3 678	1 139	1 839	500	0	0
	Bostad	Alnarp 1:60	Mejeristigen 1	1936	Privatperson	Alnarp	1 665	0	647	389	0	0
	Elevenborg	Alnarp 1:60	Elevenborgsvägen 2	1910	SLU	Alnarp	3 631	558	1 639	451	2 445	3 931
	Växtskyddscentrum	Alnarp 1:60	Sundsvägen 16	1980	SLU	Alnarp	10 428	262	13 310	1 276	0	66 027
	Utb.res. Alnarp	Alnarp 1:60	-	-	-	Alnarp	0	0	0	0	0	1 430
	Gamlegård	Alnarp 1:60	Gamlegård 4	1750	SLU	Alnarp	5 048	0	2 133	423	0	4 215
	Alnarpsgården	Alnarp 1:60	Sundsvägen 6	1869	SLU	Alnarp	7 671	0	5 493	716	0	26 707
	Smp	Alnarp 1:60	Sundsvägen 8 A	1957	SMP AB	Alnarp	2 801	0	1 638	585	0	6 816

REGION SYD

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



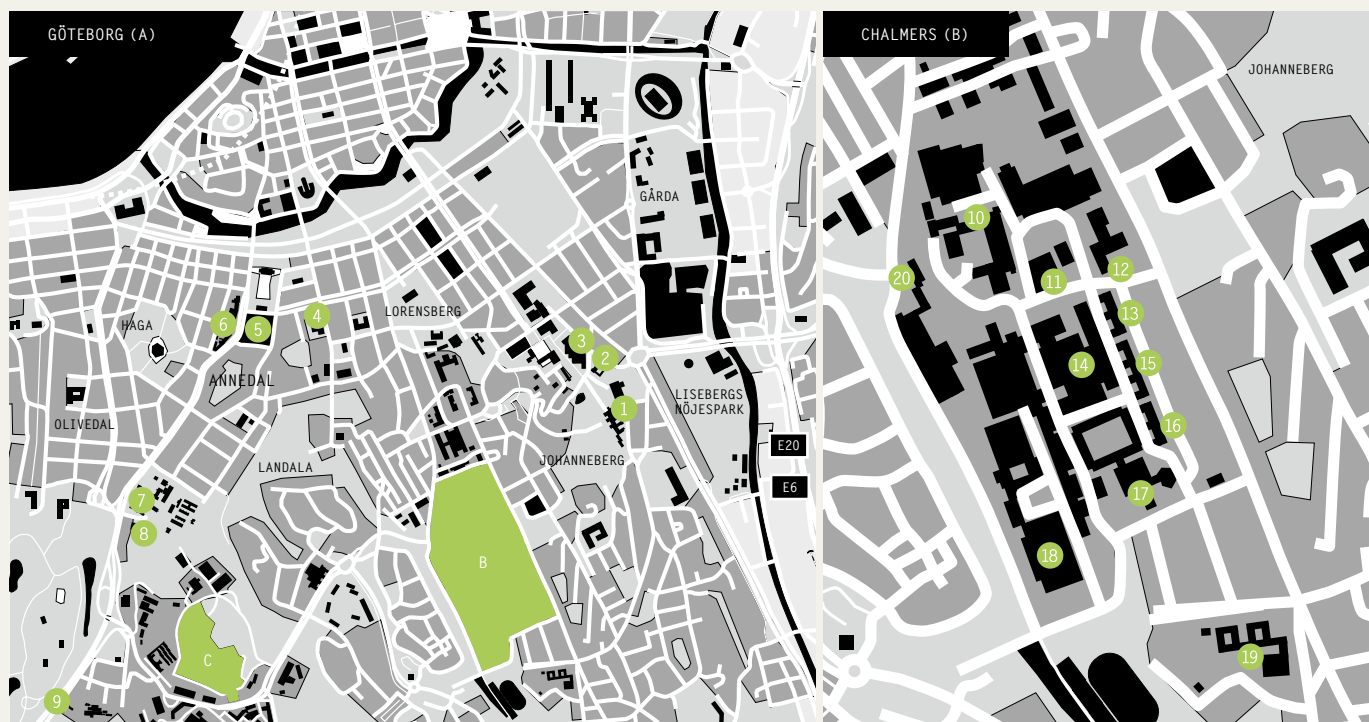
KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	
C	47	Rostad	Rostad 1	Esplanaden 2	1839	Södra Skolan	Kalmar	3 284	104	3 860	1 176	13 574	26 594	
C	48	Drama	Rostad 1	Esplanaden 2	1948	Högskolan i Kalmar	Kalmar	423	0	478	1 131	0	3 529	
C	49	Nisbethska	Falken 3	Linnégatan 5	1907	Högskolan i Kalmar	Kalmar	2 307	0	2 310	1 001	13 955	11 645	
C	50	Vita Villan	Falken 3	Esplanaden 7	1907	Ponyk AB	Kalmar	467	194	320	684	0	2 170	
C	51	Musikhuset	Falken 3	Linnégatan 5	1970	Högskolan i Kalmar	Kalmar	712	0	571	801	0	3 314	
C	52	Brunska Villan	Falken 3	Esplanaden 5	1907	Högskolan i Kalmar	Kalmar	370	0	450	1 217	0	2 390	
C	53	Bibliotek	Falken 3	Nygatan 18 A	1999	Högskolan i Kalmar	Kalmar	4 341	0	6 305	1 452	0	52 441	
C	54	Falken	Falken 3	Nygatan 18 B	1991	Högskolan i Kalmar	Kalmar	4 133	0	6 753	1 634	0	54 256	
C	55	Kalmarsundslab	Eldaren 1	Landgången 4	1996	Högskolan i Kalmar	Kalmar	3 262	0	5 166	1 584	19 930	40 660	
C	56	Sjöfartshögskolan	Eldaren 1	Landgången 4	2001	Högskolan i Kalmar	Kalmar	9 098	0	16 607	1 825	0	156 003	
D	57	Admibyggnad	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	1 651	0	3 196	1 936	80 140	10 392	
D	58	Administrationen	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1923	Högskolan i K-stad	K-stad	1 108	0	1 603	1 447	0	12 616	
D	59	Bibliotek	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	4 981	0	12 982	2 606	0	47 164	
D	60	Baggium Bygg/Fordon	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Baggium Utbildning AB	K-stad	545	0	833	1 528	0	6 288	
D	61	Kontor	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Baggium Utbildning AB	K-stad	2 968	565	1 533	517	0	8 816	
D	62	Pedagogen	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Högskolan i K-stad	K-stad	7 249	0	8 163	1 126	0	60 590	
D	63	Hälsarhuset	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	7 440	0	8 774	1 179	0	63 439	
D	64	Matte/Natur	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Högskolan i K-stad	K-stad	3 823	0	4 436	1 160	0	31 605	
D	65	Teknik	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1921	Högskolan i K-stad	K-stad	3 292	0	7 932	2 409	0	33 802	
TOTALT								499 754	11 927	726 848	1 454	1 653 472	6 191 040	
Hyresreduktion och vakanser													-12 847	
Hyresintäkter netto													714 001	

REGION VÄST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT HYRESINTÄKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A	1	Universitetsbiblioteket	Lorensberg 21:1	Renströmsgatan 4	1953	GBG universitet	GBG	13 337	0 16 669	1 250	0	160 988
A	1	Humanisten	Lorensberg 21:1	Lundgrensgatan 7	1966	GBG universitet	GBG	15 837	0 22 116	1 397	0	230 758
A	2	Arkeologen	Lorensberg 21:1	Olof Wiksgatan 6	1947	GBG universitet	GBG	3 144	0 4 471	1 422	35 248	47 534
A	3	Artisten	Lorensberg 24:3	Fågelsången 1	1935	GBG universitet	GBG	14 968	0 27 110	1 811	9 605	255 620
A	4	Viktoriagatan 13	Vasastaden 12:19	Viktoriagatan 13	1952	GBG universitet	GBG	4 142	0 5 572	1 345	3 827	60 499
A	5	Handelshögskolan	Haga 22:1	Vasagatan 1	1952	GBG universitet	GBG	25 509	0 38 177	1 497	12 605	441 558
A	6	Haga	Haga 21:19	Sprängkullsgatan 19	1994	GBG universitet	GBG	21 564	0 30 097	1 396	7 430	316 851
A	7	KK2	Annedal 20:2	Haraldsgatan 2	1924	GBG universitet	GBG	5 514	0 8 177	1 483	10 428	84 509
A	8	Psykologen	Annedal 21:11	Haraldsgatan 1	1995	GBG universitet	GBG	6 169	0 9 546	1 547	3 125	94 913
A	9	Botanik	Änggården 34:2	Carl Skottbergsgg 22 B	1970	GBG universitet	GBG	9 783	513 17 806	1 820	11 280	98 099
		Orrspelsgatan 7	Krokslätt 109:9	Orrspelsgatan 7	1912	Privatperson	GBG	64	0 28	439	1 169	500
B	10	Fysik Origo	Johanneberg 31:9	Kemigården 1	1926	Chalmersfastigheter AB	GBG	11 716	0 16 701	1 425	182 800	133 426
B	10	Polymerteknologi	Johanneberg 31:9	Origovägen 2	1948	IT Gymnasiet Sverige AB	GBG	310	0 287	926	0	5 992
B	10	Fysik Soliden	Johanneberg 31:9	Origovägen 6 B	1945	Chalmersfastigheter AB	GBG	2 421	0 3 799	1 569	0	38 016
B	10	Keraminstitutet	Johanneberg 31:9	Origovägen 4	1926	IT Gymnasiet Sverige AB	GBG	1 855	0 2 535	1 366	0	23 353
B	11	Skeppsbyggnad	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 3	1945	Chalmersfastigheter AB	GBG	6 737	0 14 824	2 200	0	162 355
B	12	Chalmers Bibliotek	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 1	1957	Chalmersfastigheter AB	GBG	5 924	0 6 824	1 152	0	59 651
B	13	Hörsalar HA	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 4	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	1 141	0 1 526	1 337	0	14 213
B	14	Maskinteknik	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 7	1968	Chalmersfastigheter AB	GBG	25 182	0 30 428	1 208	0	217 041
B	14	Kraftcentral	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 6	1947	Tele 2 Sverige AB	GBG	88	0 0	0	0	15
B	14	Lokalkontor AH	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 6	1969	Akademiska Hus Väst AB	GBG	1 045	0 945	904	0	5 788
B	15	Hörsalar HB	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 10	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	2 172	0 4 064	1 871	0	37 317
B	16	Hörsalar HC	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 14	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	1 441	0 1 885	1 308	0	18 480
B	17	Elkraftteknik	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 11	1955	Chalmersfastigheter AB	GBG	4 998	0 5 723	1 145	0	51 773
B	17	Idélära	Johanneberg 31:9	Rännvägen 8	1959	Chalmersfastigheter AB	GBG	752	0 641	853	0	4 214
B	17	Edit	Johanneberg 31:9	Maskingränd 2	1963	Chalmersfastigheter AB	GBG	19 600	0 32 926	1 680	0	367 284
B	17	Förråd Och Ställverk	Johanneberg 31:9	Elektrovägen	-	Chalmersfastigheter AB	GBG	105	0 15	138	0	129
B	18	Väg Och Vatten 1	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 6	1966	Chalmersfastigheter AB	GBG	6 592	0 7 875	1 195	0	66 435
B	18	Arkitektur	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 6	1968	Chalmersfastigheter AB	GBG	14 080	0 15 020	1 067	0	128 715
B	18	Väg och Vatten 2	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 8	1969	Chalmersfastigheter AB	GBG	18 131	0 18 476	1 019	0	137 567
B	19	Mattecentrum	Krokslätt 109:20, 110:3	Eklandagatan 86	1993	Göteborgs stad	GBG	11 259	10 259 16 407	1 457	19 246	70 500
B	20	Centrala Admin.	Johanneberg 31:9	Chalmersplatsen 4	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	3 357	0 4 183	1 246	0	41 894
		Gibraltar Herrgård	Johanneberg 31:9	Gibraltargatan 17	1974	Hummingbird AB	GBG	334	0 643	1 926	0	6 522
		Utb.res. Chalmers	Johanneberg 31:9	-	-	-	GBG	-	-	-	-	68 932

REGION VÄST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



KARTA	HÄNVISNINGNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
C	21	Lyktan Wallenbergssalen	Änggården 718:138	Medicinareg 20	1971	GBG universitet	GBG	4 790	0	8 533	1 781	0	82 137
C	22	Zoologi	Änggården 718:138	Medicinareg 18	1971	GBG universitet	GBG	7 485	1 263	11 680	1 560	0	79 144
C	23	Miljömedicin	Änggården 718:138	Medicinareg 16	1970	GBG universitet	GBG	4 695	0	5 674	1 209	0	48 923
C	24	Lokalkontor AH	Änggården 718:138	Medicinareg 14	1981	Akademiska Hus Väst AB	GBG	351	0	258	735	0	3 331
C	25	Medicinarelängan	Änggården 718:138	Medicinareg 3-11	1968	GBG universitet	GBG	28 268	0	47 736	1 689	0	335 986
C	25	Experimentell Biomedicin	Änggården 718:138	Medicinareg 15	1998	GBG universitet	GBG	9 081	0	27 516	3 030	0	160 870
C	25	Hasselbladslaboratoriet	Änggården 718:138	Medicinareg 5 C	1997	GBG universitet	GBG	1 240	0	1 886	1 521	0	13 627
C	25	Läkemedelscentrum	Änggården 718:138	Medicinareg 13 A-C	2008	GBG universitet	GBG	2 759	0	9 713	3 521	0	112 619
C	25	Academicum	Änggården 718:138	Medicinareg 3	2004	GBG universitet	GBG	1 765	0	4 975	2 819	0	59 701
C	26	Lundbergslaboratoriet	Änggården 718:138	Medicinareg 9C	1993	GBG universitet	GBG	6 047	0	17 810	2 945	0	193 728
C	27	Änggården	Änggården 718:138	Medicinareg 8	1910-62	GBG universitet	GBG	5 979	296	6 842	1 144	0	56 586
C	28	Biomedicinska Biblioteket	Änggården 718:138	Medicinareg 4	1959	GBG universitet	GBG	3 160	0	3 297	1 043	194 253	25 389
C		Gångbro	Änggården 718:138	Medicinareg 4 B	2003	GBG universitet	GBG	305	0	1 657	5 434	0	21 554
C		Utb.res. Med.Berget	Änggården 718:138	-	-	-	GBG	-	-	-	-	-	28 187
C		P-Däck, Medicinareberget	Änggården 718:138	-	-	GBG universitet	GBG	5 666	0	0	0	0	5 449
D	29	Universitetsbiblioteket	Universitetet 1	Universitetsg 2	2002	Karlstads universitet	Karlstad	10 431	0	17 685	1 695	0	188 960
D	30	Hus 11 - 12	Universitetet 1	Universitetsg 6	2000	Karlstads universitet	Karlstad	12 042	0	24 878	2 066	0	200 308
D	31	Hus 1 - 9	Universitetet 1	Universitetsg 6	1993	Karlstads universitet	Karlstad	42 141	0	56 739	1 346	139 892	426 927
D	32	Hus Vätern	Universitetet 1	Sommarg	2008	Karlstads universitet	Karlstad	12 803	0	31 725	0	0	293 937
		Studenternas Hus	Universitetet 1	Sommarg 110	2003	Karlstads universitet	Karlstad	2 864	273	5 337	1 863	0	34 151
		SLU Undervisningshuset	Stenbocken 1	Gråbrödrag	-	SLU	Skara	4 077	0	3 629	890	17 709	18 050
		SLU Smedjan	Häggen 2	Gråbrödrag 3	-	SLU	Skara	671	0	349	519	4 583	1 097
		Djursjukhuset	Skytten 2	Gråbrödrag 4-6	1929	ATG-klinikerna AB	Skara	4 911	0	4 087	832	19 623	12 214
		Veterinärgatan 4	Metes 2	Veterinärq 4	1960	Conagri AB	Skara	1 193	0	1 260	1 056	1 731	8 198
		Med. Utr.Center	Skytten 1	Gråbrödrag	2008	ATG-klinikerna AB	Skara	1 370	0	1 261	0	0	10 198
		Pedagogen	Växthuset 2	Frölundag 118	1973	-	Mölnådal	35 978	35 978	19 788	550	82 973	50 000
		Tjärnö	Korsnäs 1:16	Tjärnö	-	GBG universitet	Tjärnö	6 003	0	10 389	1 731	18 704	64 029
		Kristineberg	Skaftö-Fi 1:500	Fiskebäckskil	1994	GBG universitet	Kristi- neberg	2 748	0	4 852	1 766	1 932	24 556
		Forskningsstation	Skaftö-Fi 1:194, 1:224	Kristineberg, Fiskebäckskil	1905	GBG universitet	Kristi- neberg	2 626	0	440	168	0	11 641
		Högskolan Skövde	Göta 1	Högskolevägen 1	-	Högskolan i Skövde	Skövde	8 386	0	8 688	1 036	34 015	51 808
		Hus G	Göta 1	Högskolevägen	1999	Högskolan i Skövde	Skövde	11 453	0	22 879	1 998	0	140 448
		Balder	Balder 7	Allégatan 1	1982	Högskolan i Borås	Borås	32 226	0	46 787	1 452	7 454	295 891
		Sandgårdet	Sandgårdet 6 m.fl.	Järnvägsgatan 5	2001	Högskolan i Borås	Borås	13 456	0	25 679	1 908	12 256	304 731
		Utb.res. Sandgårdet	Sandgårdet 6 m.fl.	-	-	-	Borås	-	-	-	-	-	3 912

TOTALT

546 241 48 582 799 527 1 464 831 888 6 819 729

Hyresreduktion och vakanser

-39 001

Hyresintäkter netto

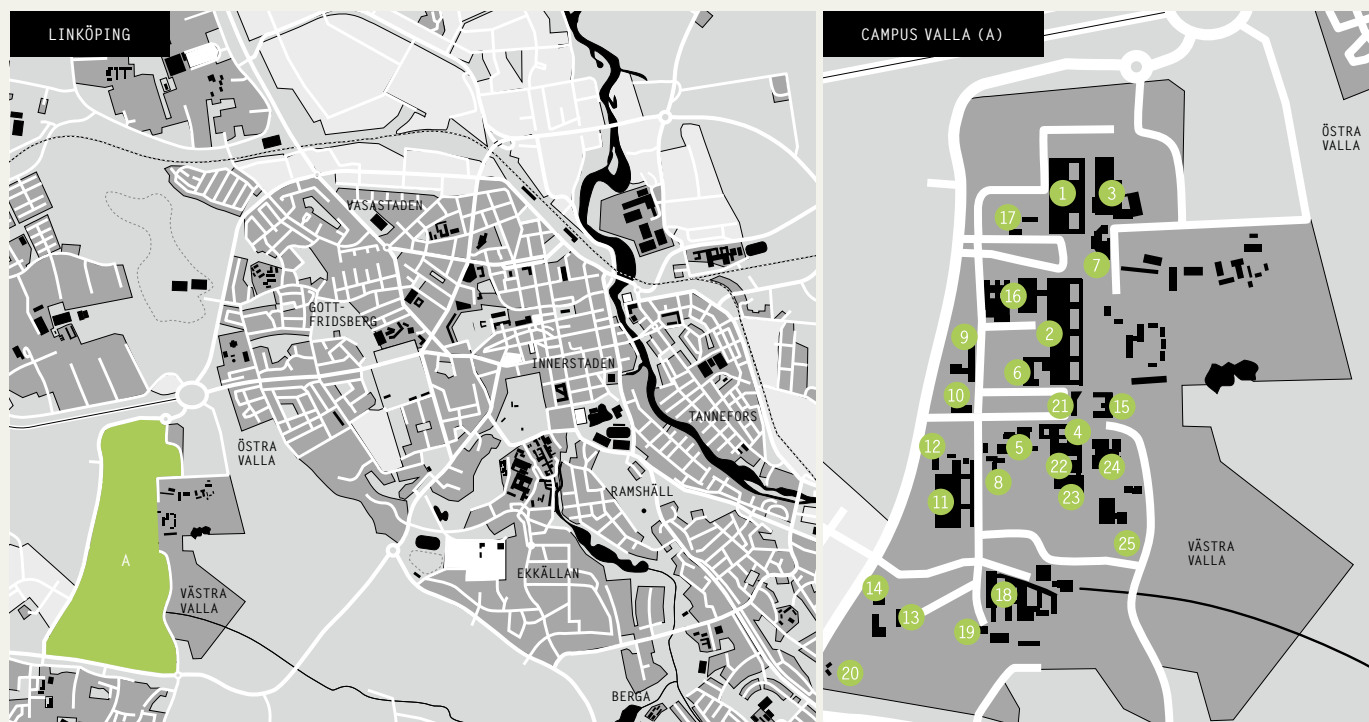
760 526

REGION ÖST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADDRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT HYRESINTÅKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A	1	A-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1970	Linköpings universitet	Linköping	30 865	0	45 200	1 464	0 410 863
A	2	B-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1972	Linköpings universitet	Linköping	35 421	0	58 304	1 646	0 432 168
A	3	C-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1972	Linköpings universitet	Linköping	11 189	0	10 700	956	0 85 148
A	4	D-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1980	Linköpings universitet	Linköping	12 947	0	16 729	1 292	0 128 081
A	5	Temahuset	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	5 882	0	6 806	1 157	0 57 132
A	6	E-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1985	Linköpings universitet	Linköping	4 229	0	5 723	1 353	0 35 921
A	7	Kårallen	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	5 647	0	3 281	581	0 14 598
A	8	Akademiska Hus, Adm	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Akademiska Hus Öst AB	Linköping	1 098	0	970	999	0 7 237
A	9	Nova	Intellektet 1	Campus Valla	1975	ALcontrol AB	Linköping	6 181	0	8 141	1 317	0 55 088
A	10	Vallfarten	Intellektet 1	Campus Valla	1975	Linköpings universitet	Linköping	1 251	0	1 537	1 229	0 9 673
A	11	Terra	Intellektet 1	Campus Valla	1975	VTI	Linköping	22 216	6 785	21 923	987	0 154 042
A	12	Provhall	Intellektet 1	Campus Valla	1975	BEFAB Markteknik AB	Linköping	385	0	154	399	0 573
A	13	Förråd	Intellektet 1	Campus Valla	1975	Linköpings universitet	Linköping	704	0	303	431	0 0
A	14	Provvägshall/VTI	Intellektet 1	Campus Valla	1975	VTI	Linköping	1 287	0	673	523	0 4 529
A	15	Origo	Intellektet 1	Campus Valla	1992	Linköpings universitet	Linköping	4 066	0	4 814	1 184	0 44 166
A	16	Fysikhuset	Intellektet 1	Campus Valla	1995	Linköpings universitet	Linköping	16 918	0	30 359	1 794	0 266 344
A	17	Hus Ett	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	637	0	1 023	1 606	0 4 127
A	18	Galaxen	Intellektet 1	Campus Valla	1978	FOI	Linköping	31 123	2 034	35 540	1 142	0 275 265
A	19	Nsc	Intellektet 1	Campus Valla	1978	Linköpings universitet	Linköping	948	0	7 953	8 389	0 32 250
A	20	Mjärdevi Västergård	Intellektet 1	Campus Valla	1978	Linköpings universitet	Linköping	113	0	88	782	0 527
A	21	Zenit	Intellektet 1	Campus Valla	1998	Linköpings universitet	Linköping	1 957	0	2 260	1 155	0 15 787
A	22	I-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1990	Linköpings universitet	Linköping	2 762	0	2 668	966	0 22 157
A	23	I-Huset 3	Intellektet 1	Campus Valla	1996	Linköpings universitet	Linköping	1 373	0	1 206	879	0 11 744
A	24	Key	Intellektet 1	Campus Valla	2000	Linköpings universitet	Linköping	11 139	0	18 773	1 685	0 178 150
A	25	Idrottshall	Intellektet 1	Campus Valla	2007	Linköpings kommun	Linköping	5 553	0	4 655	838	0 41 790
		Mark, Intellektet 1	Intellektet 1	Campus Valla	-	ALcontrol AB	Linköping	0	0	409	0 1 032 112	0
		Utb.res. Intellektet 1	Intellektet 1	Campus Valla	-	-	Linköping	0	0	0	0	128 050

REGION ÖST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



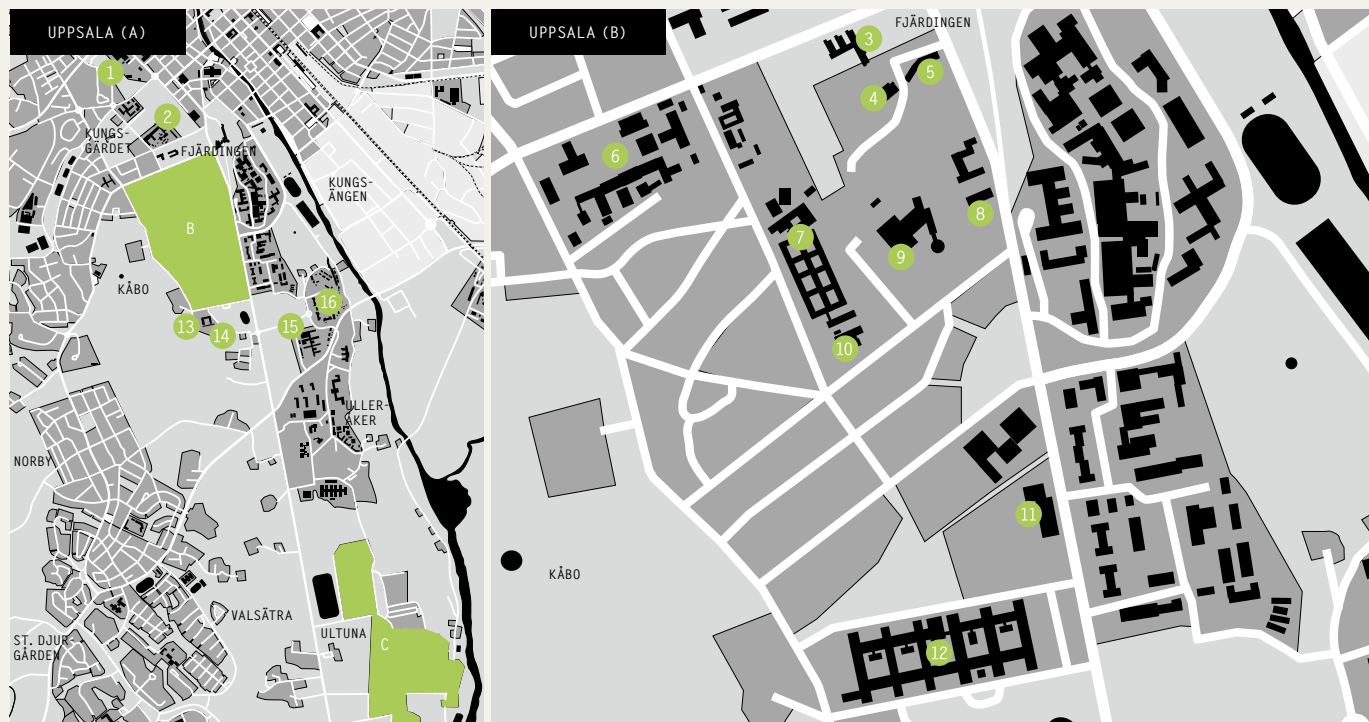
KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT HYRESINTÄKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE		
B	26	IOH Gymnastikhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1969	Örebro universitet	Örebro	5 157	0	5 662	1 098	42 572		
B	26	IOH Idrottshallen	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1972	Örebro universitet	Örebro	2 410	0	2 016	837	16 718		
B	26	Idrottsplaner	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	-	Örebro universitet	Örebro	0	0	1 114	0	0		
B	27	Långhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1975	Örebro universitet	Örebro	18 660	0	25 612	1 373	198 400		
B	28	Östra Mark	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1986	Örebro universitet	Örebro	577	0	237	410	723		
B	28	Västra FlygeIn	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1993	Örebro universitet	Örebro	320	0	348	1 087	2 950		
B	29	Teknikhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1994	Örebro universitet	Örebro	13 559	0	20 823	1 536	152 542		
B	30	Prismahuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1995	Örebro universitet	Örebro	14 519	0	20 661	1 423	148 122		
B	30	Forum	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2001	Örebro universitet	Örebro	8 467	0	14 763	1 744	96 675		
B	31	Musikhögskola	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2004	Örebro universitet	Örebro	9 237	0	19 719	2 135	196 879		
B	31	Bilbergsga	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2008	Örebro universitet	Örebro	5 414	0	16 208	2 994	191 292		
B	32	Entrehuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1998	Örebro universitet	Örebro	4 720	0	8 590	1 820	66 717		
B	32	Kårhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	-	Örebro universitet	Örebro	1 360	0	1 359	999	7 857		
B	33	Bibliotek	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1996	Örebro universitet	Örebro	6 798	0	13 387	1 969	77 767		
		Röda Paviljongen	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	-	Örebro universitet	Örebro	283	0	105	372	673		
		Mark, Universitetet 1	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	-	-	Örebro	0	0	1 351	0	244 185		
		Utb.res. Univ. 1	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	-	-	Örebro	0	0	0	0	17 301		
C	34	Kåkenhus	Kåkenhus 11	Bredgatan 33	1830 -08	Linköpings universitet	Norrköping	19 032	0	39 945	2 099	7 167	413 038	
C	35	Täppan	Täppan 23	Bredgatan 34	1999	Linköpings universitet	Norrköping	16 270	0	30 608	1 881	1 429	308 323	
C	36	Kopparhammaren	Kopparhammaren 4	-	-	-	Norrköping	0	0	0	0	946	610	
		Grythyttan	Grythyttan 6:419	Sörälgsvägen 4	1994	Örebro universitet	Grythyttan	3 128	0	4 275	1 364	15 651	26 927	
		Kårhuset	Grythyttan 6:432	Sörälgsvägen 1	1993	Örebro universitet	Grythyttan	1 656	0	2 739	1 654	14 710	14 864	
								TOTALT	347 458	8 819	519 716	1 496	1 316 200	4 396 359
								Hyresreduktion och vakanser					-10 244	
								Hyresintäkter netto					509 472	

REGION UPPSALA

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



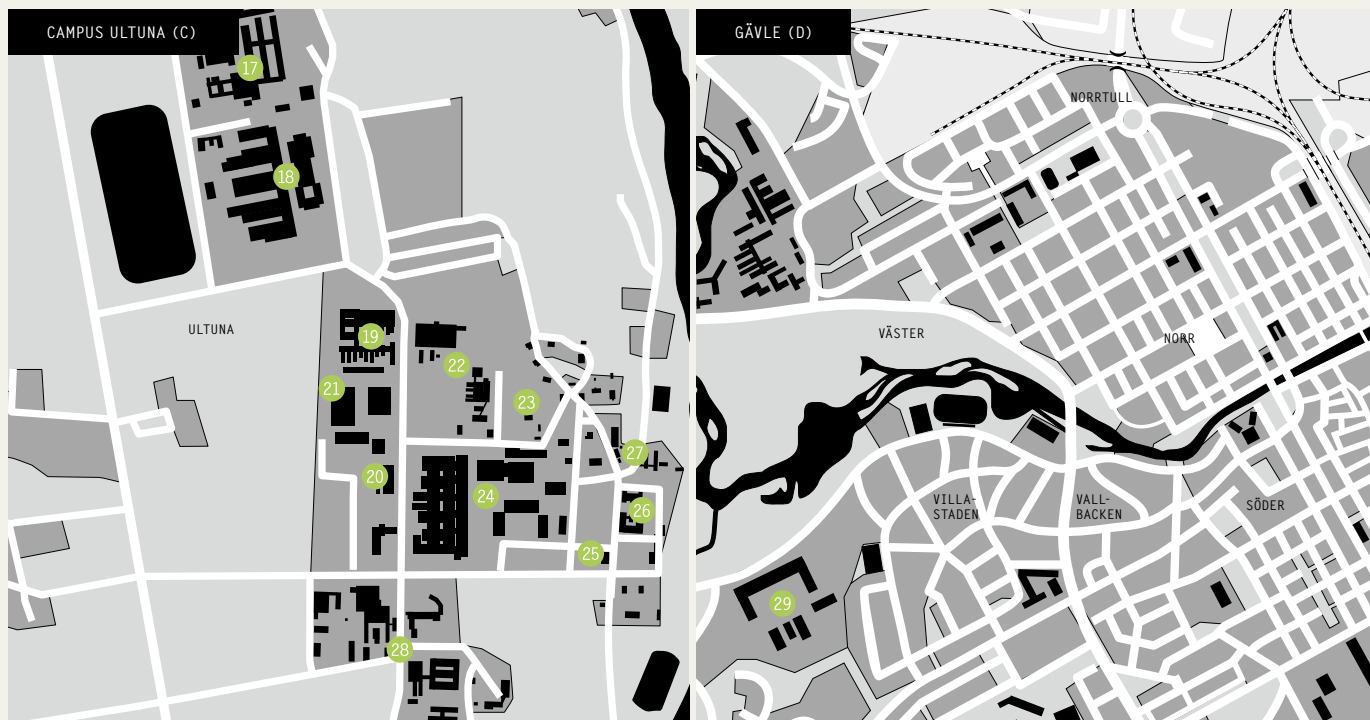
KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADDRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A	1	Ekonomikum	Luthagen 62:7	Kyrkogårdsgatan 10	1975	Uppsala universitet	Uppsala	21 838	0	30 455	1 376	0	272 337
A	2	Engelska Parken 1	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 A-B	1859	Uppsala universitet	Uppsala	2 719	0	3 821	1 400	0	35 320
A	2	Engelska Parken 2	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 E	1904	Uppsala universitet	Uppsala	30 460	458	40 786	1 326	0	356 057
A	2	Engelska Parken 3	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 D	1954	Uppsala universitet	Uppsala	3 876	0	5 528	1 394	0	55 468
A	2	Engelska Parken 4	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 5 A	1986	Uppsala universitet	Uppsala	2 673	0	4 018	1 503	0	18 610
A	2	Engelska Parken 5	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 5 A	1947	Uppsala universitet	Uppsala	1 103	0	4 370	3 784	0	13 762
B	3	Pedagogikum 1	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 1	2009	Uppsala universitet	Uppsala	20 684	0	0	0	20 012	145 863
B	4	Idrottshuset	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 5	2009	Uppsala universitet	Uppsala	0	0	0	0	0	18 237
B	5	Plantskolans Fastighets AB	Kåbo 5:4	Dag Hammarskjölds väg 11 A-B	1955	Vägverket	Uppsala	2 111	230	1 494	354	4 050	24 000
B	6	EBC 1, Zoologen	Kåbo 34:12	Villavägen 9	1916	Uppsala universitet	Uppsala	7 576	0	8 989	1 180	0	82 812
B	6	EBC 2	Kåbo 34:12	Norbyvägen 14	1999	Uppsala universitet	Uppsala	2 407	0	4 055	1 677	0	41 392
B	6	EBC 4 Lab	Kåbo 34:12	Norbyvägen 18 A	1962	Uppsala universitet	Uppsala	14 467	0	29 511	1 744	0	213 662
B	6	EBC 5, Paleontologen	Kåbo 34:12	Norbyvägen 22	1933	Uppsala universitet	Uppsala	2 706	0	2 037	715	0	11 582
B	6	EBC 6, Limnologen	Kåbo 34:12	Norbyvägen 18 B	1963	Uppsala universitet	Uppsala	2 478	2 478	2 000	807	0	5 000
B	6	EBC 7	Kåbo 34:12	Norbyvägen 18 E	2009	Uppsala universitet	Uppsala	2 388	0	7 028	2 889	0	116 243
B	7	Geocentrum	Kåbo 5:1	Villavägen 18	1979	Uppsala universitet	Uppsala	18 896	0	24 424	1 282	31 059	238 722
B	8	Kunskapsgymnasiet	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 24	1967	Kunskapsskolan	Uppsala	2 881	0	7 477	2 522	3 710	88 919
B	9	Arkivcentrum	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 19	1953	Landsarkivet Uppsala	Uppsala	13 512	0	14 465	1 069	23 300	137 560
B	10	Kontor Akademiska Hus	Kåbo 5:1	Artillerigatan 7	2003	Akademiska Hus Uppsala AB	Uppsala	2 237	0	4 758	2 127	9 788	44 299
B	11	Magistern	Kåbo 1:10	Dag Hammarskjölds v 31	1943	Kunskapsskolan	Uppsala	4 401	1 043	8 878	1 988	8 613	110 714
B	12	Biomedicinskt Centrum	Kåbo 1:10	Husargatan 3	1997	Uppsala universitet	Uppsala	78 616	1 396	156 888	1 894	98 722	1 513 939
A	13	Rosendalsgymnasiet	Kåbo 1:20	Husargatan 8	1976	Uppsala Kommun	Uppsala	9 061	0	14 449	1 581	23 992	161 440
A	14	Fyrkanten	Kåbo 1:20	Leo Fenders väg	-	-	Uppsala	519	519	105	202	4 418	0
A	15	Ångströmlab	Kronåsen 7:1	Lägerhyddsvägen 1	1994	Uppsala universitet	Uppsala	49 785	0	104 962	2 031	74 609	1 028 874
A	16	ITC 1	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1909	Uppsala universitet	Uppsala	21 433	0	33 187	1 527	76 675	325 502
A	16	ITC 2	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1916	Svensk Markservice AB	Uppsala	3 211	315	2 867	891	0	17 136
A	16	ITC 3	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1903	Naturvetarkåren	Uppsala	2 542	2 091	713	281	0	0
A	16	ITC 4	Kronåsen 7:1	Lägerhyddsvägen 3	1879	Landstingsservice	Uppsala	2 104	331	2 687	1 269	0	26 861
		Lugnet	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 8	1750	Uppsala Kommun	Uppsala	358	0	299	833	3 918	1 771
		Utb.res. Blåsenhus	Kåbo 5:1	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	74 418
		Utb.res. Lagerträdet	Kåbo 34:12	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	2 029
		Utb.res. Rosendal	Kåbo 1:20	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	160 820
		Kv Blåsenhus	Kåbo 5:1	Norbyvägen 6	-	-	Uppsala	0	0	0	0	54 116	52 560
		Utb.res. ITC	Kronåsen 1:15	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	3 826
		Utb.res. Magistern	Kåbo 1:10	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	23 311
		Utb.res. Ångström	Kronåsen 7:1	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	9 175

REGION UPPSALA

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT HYRESINTÄKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE		
C	17 SVA 1	Ultuna 2:23	Ulls väg 4	1976	SLU	Uppsala	738	0	982	1 310	0	5 035	
C	17 SVA 2, Säkerhetslab	Ultuna 2:23	Travvägen 23	2003	Statens Vet.med. Anstalt	Uppsala	2 960	0	8 304	2 624	0	70 732	
C	17 SVA 3, Patologen	Ultuna 2:23	Ulls väg 2	1999	Statens Vet.med. Anstalt	Uppsala	25 171	51	39 525	1 374	0	187 779	
C	18 Klinikcentrum	Ultuna 2:23	Ulls väg 12	1976	SLU	Uppsala	30 510	4 730	35 605	1 150	0	48 125	
C	19 Ekologihuset	Ultuna 2:23	Ulls väg 16	1971	SLU	Uppsala	9 305	413	12 064	1 248	0	72 822	
C	20 Södra Gärdet 2	Ultuna 2:23	C Barthelsväg 6	1967	SLU	Uppsala	6 801	159	5 958	754	0	8 310	
C	20 Södra Gärdet 3	Ultuna 2:23	Ulls väg 28 A	1950	SLU	Uppsala	2 953	0	3 767	1 276	0	19 730	
C	21 Friskis & Svettis	Ultuna 2:23	Ulls väg 22 B	2008	SLU	Uppsala	2 632	0	3 346	1 263	0	28 777	
C	22 Markvetenskap Ultuna By	Ultuna 2:23	Ulls väg 17	1973	SLU	Uppsala	8 884	0	6 991	771	0	13 700	
C	23 Rektorsvillan	Ultuna 2:23	Undervisningsplan 7 C	1923	SLU	Uppsala	1 621	0	2 020	1 239	0	12 434	
C	24 Tyskbackshagen 1	Ultuna 2:23	Ulls väg 27-29 -UV-pl. 6	1974	SLU	Uppsala	18 663	0	24 940	1 317	0	50 591	
C	24 Tyskbackshagen 2	Ultuna 2:23	Undervisningsplan 8	1973	SLU	Uppsala	9 368	579	13 122	1 399	0	130 353	
C	24 Tyskbackshagen 3	Ultuna 2:23	Duhrevägen 8	1862	SLU	Uppsala	5 806	0	4 524	767	0	22 829	
C	25 Dekanhuset	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 12	2000	SLU	Uppsala	3 710	0	2 955	743	0	14 777	
C	26 Herrgården	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 2 B-D	1700		Uppsala	1 511	1 511	1 460	869	0	7 349	
C	27 Ultuna Hamn 3	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 8	1876	SLU	Uppsala	8 319	0	7 194	852	0	6 917	
C	27 Ultuna Hamn 4	Ultuna 2:23, 2:15	Hampus von Posts väg 8	1913	SLU	Uppsala	7 078	1 084	5 241	734	0	15 000	
C	28 Tyskbacken 1, Teknikpark	Ultuna 2:23	Vallv. 2-6, Ulls v. 37-41	1977	OncoLog Medical QA AB	Uppsala	7 221	1 108	5 848	799	0	31 525	
C	28 Tyskbacken 2, Teknikhuset	Ultuna 2:23	Ultunaallén 4	1941	SLU	Uppsala	5 878	0	4 028	674	0	18 558	
C	28 Tyskbacken 3, Silvikum	Ultuna 2:23	Vallvägen 9 A-D	1935	SLU	Uppsala	2 531	0	3 166	1 241	0	16 722	
C	28 Tyskbacken 4, Miljöanalys	Ultuna 2:23	Ulls väg 31 A-B	1967	SLU	Uppsala	4 951	0	4 576	904	0	3 640	
C	28 Tyskbacken 5, Skandinova	Ultuna 2:23	Ultunaallén 2	1949	ScandiNova Systems AB	Uppsala	1 926	169	2 005	1 036	0	8 347	
C	28 Tyskbacken 6, Solibro	Ultuna 2:23	Vallvägen 5	2007	Solibro Research AB	Uppsala	1 220	0	3 404	2 298	0	17 247	
C	28 Tyskbacken 7	Ultuna 2:23	Vallvägen	1997	SLU	Uppsala	1 581	1 042	646	407	0	2 500	
C	28 Tyskbacken 8	Ultuna 2:23	Ultunaallén 4	1949	JTI	Uppsala	1 731	129	505	292	0	3 100	
	Genetiskt Centrum	Ultuna 2:23	Genetikvägen 1 A	1954	SLU	Uppsala	14 388	0	22 969	1 573	12 666	238	49 402
	Naturicum	Ultuna 2:23	Bäcklösavägen 13 A	1945	SLU	Uppsala	6 028	35	5 763	943	0	33 806	
	Utb.res. Ultuna	Ultuna 2:23	-	-		Uppsala	0	0	0	0	0	66 229	
D	29 Kungsback 1	Kungsback 2:8	Kungsbacksvägen 47	1908	Högskolan i Gävle	Gävle	29 800	0	45 720	1 523	108 684	377 235	
D	29 Kungsback 2	Kungsback 2:8	Stenhammarsvägen 9	1908	Högskolan i Gävle	Gävle	8 818	1 053	9 661	1 089	0	52 746	
D	29 Kungsback 3	Kungsback 2:8	Stenhammarsväg 11	1908	KoK Bygg AB	Gävle	699	354	136	193	0	0	
D	29 Kungsback 4	Kungsback 2:8	Kungsbacksvägen 47	1999	Högskolan i Gävle	Gävle	5 253	0	8 893	1 689	0	69 143	
	Skogsmästarskolan	Ämt 4:49, Erikbo 1:12	Herrgårdsvägen 2		SLU	Skinn- skatteberg	3 216	0	1 848	574	0	2 200	
TOTALT							568 313	21 278	817 416	1 438	13 211 904	6 899 881	
Hyresreduktion och vakanser												-21 737	
Hyresintäkter netto												795 679	

REGION STOCKHOLM

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



KARTA	HÄNVISNINGNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT HYRESINTÄKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A	1	Botanicum	N Djurgården 1:46 Lilla Frescati	5	1973	Stlms. Universitet	Stockholm	8 864	0	13 518	1 525	104 677
A	2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45 Frescati Hagväg 8		1916	Stlms. Universitet	Stockholm	6 394	138	7 190	1 124	48 978
A	2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45 Frescati Hagväg 14		1944	Stlms. Universitet	Stockholm	2 823	0	2 862	1 014	17 684
A	2	Stressforskningsinst.	N Djurgården 1:45 Frescati Hagväg 16 A		1955	Stlms. Universitet	Stockholm	3 836	64	3 652	952	18 113
A	2	Fytotronen	N Djurgården 1:45 Frescati Hagväg 9		1965	Stlms. Universitet	Stockholm	1 055	0	738	700	2 983
A	2	Trädgårdsvillan	N Djurgården 1:45 Frescati Hagväg 7		1800	Stlms. Universitet	Stockholm	489	209	395	809	888
A	2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45 Frescati Hagväg 12		1948	MUM Projekt AB	Stockholm	715	0	989	1 383	8 797
A	3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44 Kräftriket 1 A		1911	Stlms. Universitet	Stockholm	323	0	327	1 013	1 886
A	3	Företagsekon. Inst.	N Djurgården 1:44 Kräftriket 2 A-C		1911	Stlms. Universitet	Stockholm	9 558	404	16 976	1 776	148 856
A	3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44 Kräftriket 4 A-B		1911	Stlms. Universitet	Stockholm	2 200	0	2 190	996	9 791
A	3	Matematiska Inst.	N Djurgården 1:44 Kräftriket 5 A-B		1911	Stlms. Universitet	Stockholm	2 484	0	3 893	1 567	32 115
A	3	Matematiska Inst.	N Djurgården 1:44 Kräftriket 6 A-B		1911	Stlms. Universitet	Stockholm	2 734	0	4 281	1 566	44 205
A	3	Score	N Djurgården 1:44 Kräftriket 7 A-C		1911	Stlms. Universitet	Stockholm	1 556	380	1 417	911	2 564
A	3	Vårdshuset	N Djurgården 1:44 Kräftriket 9 A-C		1911	Kräftan AB	Stockholm	723	0	1 042	1 441	6 387
A	3	Stlm Resilience Centre	N Djurgården 1:44 Kräftriket 10 A-C		1911	Stlms. Univ.	Stockholm	634	0	478	754	1 544
A	3	Centraltvätt	N Djurgården 1:44 Kräftriket 11 A		1911	Arcimboldo AB	Stockholm	316	90	301	954	0
A	3	Kontorsbyggnad	N Djurgården 1:44 Kräftriket 16 A-D		1944	Boomerang	Stockholm	1 176	0	2 422	2 060	22 323
A	3	Butik & garagebyggnad	N Djurgården 1:44 Kräftriket 14 A		1930	TF Häst & Fritid Kaskad AB	Stockholm	244	0	229	938	587
A	3	Naprapathögskolan	N Djurgården 1:44 Kräftriket 24 A-C		1952	Midbacken AB	Stockholm	3 342	0	6 579	1 969	69 373
A	3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44 Kräftriket 17		1957	Stlms. Universitet	Stockholm	3 106	343	1 349	434	1 221
A	4	Albano	-		-	-	Stockholm	0	0	0	48 692	112 648
A	5	Studenspalatset	Bergsmannen S. 8	Norrtullsgatan 2	1920	Stlms. Universitet	Stockholm	3 147	0	4 930	1 567	50 877
A	6	Spökslottet	Kungstenen 4	Drottninggatan 116	1700	Stlms. Universitet	Stockholm	1 350	0	2 823	2 091	32 767
A	7	Arkitektur	Domherren 1	Östermalmsgatan 26	1970	KTH	Stockholm	12 916	0	14 783	1 145	65 000
B	8	Hagaskolan	Haga 4:35	Fogdevreten 2 A-D	1942	Karolinska Inst.	Solna	2 691	0	4 182	1 554	50 332
B	9	KI Science Park	Haga 4:35	Tomtebodavägen 23	1960	Biovitrum AB	Solna	194	0	3 025	15 592	184 241
B	10	SMI Säk.lab.	Haga 4:35	Nobelsväg 23	2000	Smittskyddsinst.	Solna	1 068	0	11 192	10 480	61 762
B	11	Vir. Lab. SMI	Haga 4:35	Nobels väg 21	2005	Smittskyddsinst.	Solna	2 979	0	13 707	4 601	139 728
B	12	Smittskyddsinstitutet	Haga 4:35	Nobels väg 18	1952	Smittskyddsinst.	Solna	13 397	0	44 621	3 331	510 703
B	13	Bakteriologiska Inst.	Haga 4:35	Theorells väg 3	1957	Karolinska Inst.	Solna	4 694	0	16 382	3 490	173 030
B	14	Röda Villan	Haga 4:35	Theorellsväg 5	2007	Biovitrum AB	Solna	1 297	0	7 590	5 852	100 242
B	15	Rättsmedicin	Haga 4:35	Retzius väg 5	1951	Rättsmedicinalverket	Solna	4 361	0	9 296	2 132	85 745
B	16	Wargentinhuset	Haga 4:35	Nobels väg 12 A-B	1948	Karolinska Inst.	Solna	7 677	0	22 144	2 884	244 127
B	17	KI bibl., Friskis & Sveltis	Haga 4:35	Nobelsväg 6 B	1947	Karolinska Inst.	Solna	5 358	845	8 400	1 568	79 931
B	18	Farmakologiska Inst.	Haga 4:35	Nanna Svartz väg 2	1950	Karolinska Inst.	Solna	4 553	0	11 496	2 525	98 372



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
B	19	KI Administration	Haga 4:35	Nobels väg 5	1951	Karolinska Inst.	SoIna	5 344	0	10 267	1 921	0	111 396
B	20	Gammalgården	Haga 4:35	Nobels väg 2	1750	Karolinska Inst.	SoIna	345	0	440	1 276	0	4 234
B	21	Ludwiginstitutet	Haga 4:35	Nobels väg 3	1948	Karolinska Inst.	SoIna	5 918	0	12 596	2 129	0	102 535
B	22	CGB laboratoriet	Haga 4:35	Berzelius väg 37	1950	Karolinska Inst.	SoIna	4 451	0	15 622	3 510	0	177 000
B	23	Cell & Molekylärbiologi	Haga 4:35	von Eulers väg 5	1960	Karolinska Inst.	SoIna	4 307	2 302	9 402	2 183	0	59 756
B	24	Fysiologiska Inst.	Haga 4:35	von Eulers väg 4 A-B	1948	Karolinska Inst.	SoIna	7 763	0	27 569	3 551	0	240 083
B	25	Inst. för Tumörbiologi	Haga 4:35	Berzelius väg 14	1983	Akademiska Hus Stlm AB	SoIna	2 065	0	3 545	1 717	0	35 125
B	26	Astrid Fagreuslab.	Haga 4:35	Tomtebodavägen 2	2003	Smittskyddsinst.	SoIna	4 694	0	28 128	5 992	0	346 488
B	27	Hyresbostäder	Haga 4:35	Berzelius väg 2 A-G	1949	Privatperson	SoIna	646	0	455	704	0	853
B	28	Jernhusmark	Haga 4:35	Tomtebodavägen 3 D	-	Biovitrum AB	SoIna	1 301	172	978	752	0	0
B	29	Berzeliuslaboratoriet	Haga 4:35	Berzelius väg 3	1972	Karolinska Inst.	SoIna	13 338	0	37 733	2 829	0	395 986
B	30	Restaurang Jöns Jacob	Haga 4:35	Retzius väg 24	1978	Karolinska Inst.	SoIna	2 978	0	4 173	1 401	0	25 961
B	31	ICHAR	Haga 4:35	Nobels väg 9	1942	Karolinska Inst.	SoIna	4 747	0	9 892	2 084	0	107 656
B	32	Scheelelab.	Haga 4:35	Tomtebodavägen 6	1997	Karolinska Inst.	SoIna	19 432	0	61 315	3 155	0	616 864
B	33	P-hus KI söder	Haga 4:35	Tomtebodavägen 7-9	2003	Smittskyddsinst.	SoIna	4 956	0		0	0	13 191
B	34	Retziuslab	Haga 4:35	Retzius väg 8	2001	Karolinska Inst.	SoIna	14 526	0	54 785	3 772	0	651 304
B	35	Tomteboda, ECDC	Haga 4:35	Tomtebodavägen 11 A	1888	ECDC	SoIna	12 134	904	21 207	1 748	320 919	226 985
C	36	Ki-Syd huvudbyggnad	Ormbäraren 3	Alfred Nobels Allé 8	-	Karolinska Inst.	Flemingsberg	35 822	0	62 918	1 756	26 941	577 220
C	37	Bipontus	Ormbäraren 3	Alfred Nobels Allé 10	1998	Karolinska Inst.	Flemingsberg	6 557	0	16 458	2 510	0	142 652
C	38	Pontus	Ormbäraren 3	Alfred Nobels Allé 12	1998	Karolinska Inst.	Flemingsberg	5 912	0	13 581	2 297	0	120 302
C	39	Zanderska Huset	Embryot 1	Alfred Nobels Allé 23	2002	Karolinska Inst.	Flemingsberg	17 207	0	38 529	2 239	36 119	401 664
D	40	Manne Sieghbannhusen	N Djurgården 1:48	Frescativ 24 A m fl	-	Stlms. Universitet	Stockholm	6 733	0	8 825	1 311	0	73 941
D	41	Geovetenskapens hus	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 6 A	1997	Stlms. Universitet	Stockholm	18 143	0	47 268	2 605	0	557 066
D	42	Arrheniuslab.	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 16 C-D	1973	Stlms. Universitet	Stockholm	46 294	19	99 048	2 140	0	918 947
D	43	Frescatibackehusen	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius väg 21 A	1944	Stlms. Universitet	Stockholm	9 707	105	11 388	1 173	0	71 468
D	44	Nobelhusen	N Djurgården 1:48	Frescativ 14 A-B	-	Studentkåren	Stockholm	1 362	0	1 633	1 199	0	11 159
D	45	Pic-Nic restaurang	N Djurgården 1:48	Frescativägen 18	-	Rest. Univer. HB	Stockholm	287	0	423	1 473	0	2 100
D	46	Aula magna	N Djurgården 1:48	Frescativägen 6	1997	Stlms. Universitet	Stockholm	6 480	0	19 053	2 940	0	245 780
D	47	Allhuset Lantis	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 7	1994	Stlms. Universitet	Stockholm	9 333	0	11 475	1 230	291 895	90 343
D	48	Vaktm.bost Skära Villan	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius väg 30	1800	Stlms. Universitet	Stockholm	1 921	0	1 984	1 033	0	17 702
D	49	Rektorsämb. Bloms Hus	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 16	1850	Stlms. Universitet	Stockholm	1 436	100	1 745	1 215	0	13 939
D	50	Universitetsbibl.	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 28	1982	Stlms. Universitet	Stockholm	21 581	0	31 242	1 448	0	300 785
D	51	Södra Huset	N Djurgården 1:48	Universitetsv 10 A m fl	1971	Stlms. Universitet	Stockholm	54 605	0	85 254	1 561	0	878 665

REGION STOCKHOLM

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
E 52	KTH & Danshögskolan	Maskining. 1	Brinellvägen 58	1966	KTH	Stockholm	23 482	1 420	53 480	2 277	24 383	635 187	
E 53	KIMAB	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 48	1946	Swerea KIMAB	Stockholm	4 639	0	6 860	1 479	0	57 338	
E 54	Bergsvetenskap	N Djurgården 1:49	Brinellvägen 23	1967	KTH	Stockholm	10 339	0	13 673	1 322	0	147 706	
E 55	Väg- & Vatten	N Djurgården 1:49	Brinellvägen 30-36	1972	KTH	Stockholm	7 864	0	8 807	1 120	0	25 935	
E 56	Väg- & Vatten	N Djurgården 1:49	Teknikringen 72-76	1957	KTH	Stockholm	7 711	0	10 836	1 405	0	106 049	
E 57	Byggkonstruktion	N Djurgården 1:49	Teknikringen 78	1957	KTH	Stockholm	3 450	0	5 419	1 571	0	59 173	
E 58	Lantmäteriet	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 30	1958	KTH	Stockholm	7 678	0	13 363	1 740	0	151 134	
E 59	Hyresbostäder	N Djurgården 1:49	Teknikringen 60, 62	1947	Privatperson	Stockholm	2 262	0	1 536	679	0	3 921	
E 60	Alfvén och Opera	N Djurgården 1:49	Teknikringen 31-35	1953	KTH	Stockholm	12 892	0	17 764	1 378	0	165 811	
E 61	Kemi	N Djurgården 1:49	Teknikringen 10	1931		Stockholm	1 307	1 296	2 526	1 933	0	10 002	
E 62	Rest Syster & Bror	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 22-24	1964	Muren AB	Stockholm	924	0	1 616	1 749	0	10 884	
E 63	Farkostteknik	N Djurgården 1:49	Teknikringen 6	1931	KTH	Stockholm	8 212	0	15 285	1 861	0	172 550	
E 64	Byggnad för kemi	N Djurgården 1:49	Teknikringen 26-36	1922	KTH	Stockholm	19 713	1 107	45 206	2 293	0	478 664	
E 65	Teknisk fysik	N Djurgården 1:49	Teknikringen 14	1962	KTH	Stockholm	4 313	0	20 440	4 739	0	125 289	
E 66	Sing Sing	N Djurgården 1:49	Lindstedtsvägen 30	1948	KTH	Stockholm	10 640	0	22 735	2 137	0	274 391	
E 67	Värme- och kraft	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 14-18	1952	HI3G Access AB	Stockholm	32	32	147	4 589	0	0	
E 68	KTH Bibliotek	N Djurgården 1:49	Osquars backe 31	1917	KTH	Stockholm	9 350	0	22 244	2 379	0	309 563	
E 69	Hållfasthetslära	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 4-8	1943	KTH	Stockholm	4 346	0	8 066	1 856	0	86 253	
E 70	Reglerteknik	N Djurgården 1:49	Osquars backe 7	1955		Stockholm	1 016	1 013	1 147	1 129	0	0	
E 71	KTH huvudbyggnad	N Djurgården 1:49	Lindstedtsvägen	1917	KTH	Stockholm	22 117	0	54 139	2 448	0	660 958	
E 72	IVL	N Djurgården 1:49	Valhallavägen 81	1930	IVL	Stockholm	3 313	0	7 772	2 346	0	94 710	
E 73	KTH Adm.byggnad	N Djurgården 1:49	Valhallavägen 79	1935	KTH	Stockholm	2 923	0	5 948	2 035	161 507	71 514	
E 74	Huvudbyggnad	Forskningen 1	Drn Kristinas v 25	1939	Academic Work Sweden AB	Stockholm	2 443	0	3 371	1 380	63 747	35 330	
E 75	Provningsanstalt	Forskningen 1	Drn Kristinas v 33 A-D	1920	Försvarshögskolan	Stockholm	2 878	300	3 340	1 160	0	25 457	
E 76	Försvarshögskolan	Forskningen 1	Drn Kristinas v 31	1920	Försvarshögskolan	Stockholm	16 404	0	43 385	2 645	0	563 555	
E 77	Fd Hovjägarbostället	Forskningen 1	Drn Kristinas v 41	1886	Försvarshögskolan	Stockholm	263	0	363	1 380	0	3 504	
E 78	Ytkemiska Inst.	Forskningen 1	Drn Kristinas v 47-51	1943	Ytkemiska Inst. AB	Stockholm	8 224	0	8 364	1 017	0	51 659	
E 79	Q-husen	Forskningen 1	Osquardas väg 10-12	1991	KTH	Stockholm	13 520	0	27 873	2 062	0	308 268	
E 80	KIMAB	Forskningen 1	Drn Kristinas v 53	1958	Swerea KIMAB	Stockholm	1 752	0	2 935	1 675	0	23 642	
E 81	Huvudbyggnad STFI	Forskningen 1	Drn Kristinas v 55-63	1946	Inventia AB	Stockholm	10 457	0	15 222	1 456	0	197 022	
E 82	Träteknik	Forskningen 1	Drn Kristinas v 65-67	1946	SP	Stockholm	3 281	0	3 279	999	0	24 696	
E 83	GIH	Idrottshögskolan 1	Lidingövägen 1	1940	GIH	Stockholm	12 602	0	14 649	1 162	32 030	125 536	

REGION STOCKHOLM

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
F	84	Forum	Reykjanes 1	Isafjordsgatan 39	1984	KTH	Kista	44 588	1 967	54 302	1 218	20 078	454 627
F	85	Electrum 3	Keflavik 2	Isafjordsgatan 28	1998	KTH	Kista	16 120	530	18 273	1 134	0	131 000
F	86	Electrum 1	Keflavik 2	Isafjordsgatan 18-26	1987	KTH	Kista	44 337	5 023	51 887	1 170	22 929	419 804
G	87	Hus F-J, Konradsberg	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 30	2002	Stlms. Universitet	Stockholm	9 142	0	16 535	1 809	35 002	183 957
G	88	Hus K, Konradsberg	Ornbäraren 3	Konradsbergsg 7	2002	Stlms. Universitet	Stockholm	7 207	0	16 257	2 256	0	205 190
G	89	Hus T, Konradsberg	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 32 A-C	2002	Specialped. skolmynd.	Stockholm	9 449	334	18 134	1 919	0	193 411
G	90	Vaktmästarbostad	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 24	-	Stlms. Universitet	Stockholm	158	0	254	1 606	0	2 373
G	91	Hus A-E, Konradsberg	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 22-24	-	Stlms. Universitet	Stockholm	5 648	0	10 582	1 874	0	119 524
G	92	Hus O, Konradsberg	Ornbäraren 3	Konradsbergsg 1	2001	Stlms. Universitet	Stockholm	6 208	0	13 974	2 251	0	169 212
G	93	V1 & V2, Konradsberg	Ornbäraren 3	Konradsbergsg 3 A-B	-	Stlms. Universitet	Stockholm	1 110	0	1 976	1 781	0	22 512
G	94	Hus Q, Konradsberg	Centauren 1	Konradsbergsg 24	1861	Stlms. Universitet	Stockholm	9 760	0	20 852	2 137	17 094	176 002
G	95	Professorsvillan	Taffelberget 7	Gjörwellsgatan 18	1900	Reggio Emilia	Stockholm	495	0	719	1 453	1 162	7 002
		UTB.RES. Fo KI	Haga 4:35	-	-	-	Solna	0	0	0	0	0	93 839
		UTB.RES. Flemingsberg	-	-	-	-	Flemingsberg	0	0	0	0	0	49 237
		Swartlings	Svea Artilleri 12-	-	-	-	Stockholm	1 656	1 656	0	0	9 515	28 878
		Dramatiska Inst.	Tre Vapen 7	Valhallavägen 185-189	2004	Dramatiska Inst.	Stockholm	13 948	1 095	28 865	2 069	6 968	390 022
		Askölaboratoriet	Askö 1:4	Trosa skärgård	-	Stlms. Universitet	Stockholm	2 402	0	2 903	1 208	324 270	14 954
		Trosa mätstation	Nynäs 5:1	-	-	Stlms. Universitet	Nyköping	52	0	42	810	0	0

TOTALT
Hyresreduktion och vakanser
Hyresintäkter netto

883 206 21 848 1 711 679 1 938 1 593 147 17 738 874
-34 543
1 677 136

REGION NORR

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A	1	Humanistpaviljong	Stadsliden 6:6	Humanioragränd 4	1992	Umeå universitet	Umeå	595	0	621	1 044	0	4 000
A	2	Norra BVH	Stadsliden 6:6	Humanioragränd 5	2003	Umeå universitet	Umeå	4 751	0	7 854	1 653	0	50 554
A	3	Humanisthuset	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 3	1972	Umeå universitet	Umeå	13 537	0	13 926	1 029	0	115 997
A	4	BVH	Stadsliden 6:6	Mediagränd 14	1992	Umeå universitet	Umeå	7 249	0	8 816	1 216	0	71 614
A	5	Bibliotek	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 12	1968	Umeå universitet	Umeå	19 709	0	18 234	925	0	149 132
A	6	Samhällsvetarhuset	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 6	1968	Umeå universitet	Umeå	20 978	0	22 333	1 065	0	190 229
A	7	Läroarbildningshuset	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 30	1996	Umeå universitet	Umeå	8 899	0	10 093	1 134	0	86 973
A	8	Förvaltningshuset	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 16	1983	Umeå universitet	Umeå	7 896	0	8 056	1 020	0	72 549
A	9	Hus för samverkan	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 4	2004	Umeå universitet	Umeå	2 841	0	5 287	1 861	0	50 250
A	10	UERC	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 5	1980	Umeå universitet	Umeå	6 070	5 915	5 488	904	0	30 796
A	11	Aula Nordica	Stadsliden 6:6	Universums gränd 4	1987	Umeå universitet	Umeå	2 696	0	2 580	957	0	15 937
A	12	Universum	Stadsliden 6:6	Universums gränd 8-10	1970	Umeå universitet	Umeå	9 098	151	7 727	849	0	49 023
A	13	MIT	Stadsliden 6:6	Campustorget 5	1992	Umeå universitet	Umeå	12 846	0	20 594	1 603	0	140 694
A	14	Naturvetarhuset	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 14	1970	Umeå universitet	Umeå	23 195	0	29 887	1 288	0	233 139
A	15	Biologihuset	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 12	1963	Umeå universitet	Umeå	9 819	0	10 197	1 039	0	47 916
A	16	Fysiologihuset	Stadsliden 6:6	Parallellvägen 7	1969	Umeå universitet	Umeå	10 890	0	17 773	1 632	0	100 225
A	17	KBC	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 6	1999	Umeå universitet	Umeå	11 370	0	20 531	1 806	0	158 194
A	18	Kemihuset	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 10	1963	Umeå universitet	Umeå	11 416	0	16 537	1 449	0	92 443
A	19	Teknikhuset	Stadsliden 6:6	Håken Gulllesons väg 20	1992	Umeå universitet	Umeå	6 446	0	8 529	1 323	0	76 188
A	20	Fysikhuset	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 20	1980	Umeå universitet	Umeå	2 468	0	3 710	1 503	0	18 294
A	21	Kemiskt Säkerhetshus	Stadsliden 6:6	Håken Gulllesons väg 11	1985	Umeå universitet	Umeå	462	0	579	1 254	0	3 815
A	22	Akademiska Hus kontor	Stadsliden 6:6	Artedigränd 2	1977	Akademiska Hus Norr AB	Umeå	1 682	0	1 781	1 059	0	14 282
A	23	Wallenberglab	Stadsliden 6:6	Parallellvägen 21	1973	SLU	Umeå	1 481	0	1 986	1 341	0	9 382
A	24	SLU	Stadsliden 6:6	Skogsmarksgränd 17	1978	SLU	Umeå	21 644	267	29 880	1 381	0	239 747
A	25	NTK Kårhus	Stadsliden 6:6	Parallellvägen 41	2007	Umeå universitet	Umeå	440	0	672	1 527	0	5 520
A	26	Iksu Sportcenter	Stadsliden 6:6	Parallellvägen 40	2006	Stiftelsen Universitetshallen	Umeå	5 307	0	6 676	1 258	0	69 142
A		Parkeringsytor och mark	Stadsliden 6:6	P-områden & vägar	-	Umeå universitet	Umeå	0	0	23	0	899 625	40 292

REGION NORR

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2009



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT HYRESINTÄKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	
B	29	D-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen D2	1971	Luleå Tekn. Univ	Luleå	15 253	93	20 995	1 376	0 166 984	
B	29	Centekhuset	Porsön 1:405	Tekniktorget 3	1987	Luleå Tekn. Univ	Luleå	1 554	0	1 970	1 268	0 13 084	
B	30	E-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen E12	1974	Luleå Tekn. Univ	Luleå	18 035	0	23 807	1 320	0 171 216	
B	31	K-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen 14	1976	Luleå Tekn. Univ	Luleå	1 014	0	983	969	0 6 846	
B	31	F-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen	1976	Luleå Tekn. Univ	Luleå	25 659	0	31 298	1 220	0 213 969	
B	32	A-Huset	Porsön 1:405	Regnbågsallén 2	1977	Luleå Tekn. Univ	Luleå	13 613	2 978	13 926	1 023	0 99 824	
B	32	Ekonomihuset	Porsön 1:405	Universitetsvägen A1	1993	Luleå Tekn. Univ	Luleå	4 589	0	5 295	1 154	0 43 329	
B	33	B-Huset	Porsön 1:405	Regnbågsallén B8, B10	1978	Luleå Tekn. Univ	Luleå	6 162	0	6 906	1 121	0 43 724	
B	33	Bibliotek	Porsön 1:405	Vintergatan 2	1994	Luleå Tekn. Univ	Luleå	6 355	0	7 561	1 190	0 58 826	
B	34	C-Huset	Porsön 1:405	Universitetsvägen C 1	1975	Luleå Tekn. Univ	Luleå	12 596	0	18 176	1 443	0 155 338	
B	39	Idrottshall	Porsön 1:405	Universitetsvägen C 11	1976	Luleå Tekn. Univ	Luleå	2 424	0	1 789	738	0 9 014	
			Porsön 1:405	Laboratorievägen D2	1998	Luleå Tekn. Univ	Luleå	0	0	192	0	322 072 17 629	
C	27	Västhagen	Västhagen 1	Fabriksgatan 26	1997	Engelska skolan	Sundsvall	6 178	579	6 439	1 042	17 789 42 624	
C	28	Ågården	Åkroken 1	Holmgatan 10	1999	Mittuniversitetet	Sundsvall	622	0	678	1 090	32 900 4 369	
C	28	Stenhuset	Åkroken 1	Holmgatan 10	2005	Mittuniversitetet	Sundsvall	2 139	0	2 962	1 385	0 23 870	
C	28	Holmgården	Åkroken 1	Holmgatan 10	1997	Åkroken Science Park	Sundsvall	882	0	624	708	0 2 871	
C	28	Hus R	Åkroken 1	Holmgatan 10	2009	Mittuniversitetet	Sundsvall	1 881	0	1 477	785	0 42 245	
C	28	Åkroken	Åkroken 1	Holmgatan 10	1997	Mittuniversitetet	Sundsvall	16 298	0	29 282	1 797	0 224 690	
C	28	FSCC	Åkroken 1	Holmgatan 10	2001	Mittuniversitetet	Sundsvall	4 221	0	9 511	2 253	0 76 566	
		Jonosfärs- observatorium	Lycksele 11:3	Lycksele	1956	Institutet för Rymdfysik	Lycksele	165	0	125	759	0 0	
		Norrbyn Fältstation	Norrbyn 2:122	Norrbyn	1984	Umeå universitet	Norrbyn	2 489	0	4 606	1 850	9 504 22 772	
		IRF	Kiruna 1:307, 1:308	Väg E10	1957	IRF	Kiruna	7 673	0	13 062	1 675	164 513 80 306	
		IRF Mottag.station	Kiruna 1:308 m f1	Väg E10	1957	IRF	Kiruna	548	0	589	1 074	39 830 2 666	
		Fastig. u. uppförande	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0 7 287	
TOTALT								374 135	9 983	482 621	1 290	1 486 233	3 666 373
Hyresreduktion och vakanser								-10 771					
Hyresintäkter netto								471 850					

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.

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

BRUTTOINVESTERINGAR

Utgående balans minus ingående balans för anläggningstillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

DRIFTKOSTNADER

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

DRIFTÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

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 förvaltningsfastigheter, 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.

SJÄLVFINANSIERINGSGRAD

Den del av årets anskaffning av tillgångar som kunnat finansieras med under året internt tillförda medel.

SOLIDITET

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

TOTALAVKASTNING

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaden för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar.

UTHYRINGS- OCH VAKANSGRAD

Uthyrd eller vakant yta i relation till total yta. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd yta respektive beräknade hyresintäkter för vakant yta i relation till totala hyresintäkter.

ADRESSER

KONCERNKONTOR

Akademiska Hus
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 24 00

REGIONKONTOR

Akademiska Hus Syd
01e Römerväg 2
223 63 Lund
Telefon: 046-31 13 00

Akademiska Hus Öst
01aus Magnus väg 34
583 30 Linköping
Telefon: 013-36 45 00

Akademiska Hus Uppsala
Box 185
Artillerigatan 7
751 04 Uppsala
Telefon: 018-68 32 00

Akademiska Hus Väst
Box 476
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 25 00

Akademiska Hus Stockholm
Box 12277
Rålambsvägen 32A
102 27 Stockholm
Telefon: 08-685 75 00

Akademiska Hus Norr
Box 7985
Artedigränd 2
907 19 Umeå
Telefon: 090-17 62 00

akademiskahus.se info@akademiskahus.se

Produktion: Akademiska Hus
i samarbete med Happy F&B
och F&B Factory. Foto: Ola
Kjelbye, Joachim Lundgren
och Rasmus Norlander. Tryck:
Göteborgstryckeriet, 2010.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

28 april Årsstämma
28 april Delårsrapport januari-mars 2010
14 juli Delårsrapport mars-juni 2010
28 oktober Delårsrapport juni-september 2010
Februari 2010 Bokslutsrapport 2010
Mars 2010 Årsredovisning 2010

akademiskahus.se

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

Mikael Lundström, Vd
telefon: +46 31 63 24 45
e-post: mikael.lundstrom@akademiskahus.se

Martina Wahlström, kommunikationsdirektör
telefon: +46 31 63 24 55
e-post: martina.wahlstrom@akademiskahus.se

