



ÅRSREDOVISNING 2011

Akademiska Hus har verksamhet över hela landet. Vår lokala närvaro ger oss unik kunskap om lärosätenas behov och utmaningar. Genom vår storlek och det stabila statliga ägandet kan vi investera oavsett konjunktur. Tillsammans med kunderna utvecklar vi Kunskapsverige.



AKADEMISKA HUS

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 28 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 88 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.

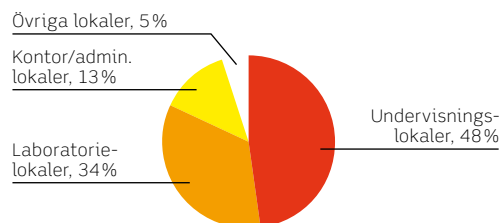
DEN LEDANDE HYRESVÄRDEN FÖR UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR

Vi är landets näst största fastighetsägare. En marknadsandel på 63 procent gör oss till den ledande hyresvärden för universitet och högskolor. Med storleken följer också ett ansvar. För att inte snedvrída konkurrensen är det viktigt att våra hyror och villkor stämmer överens med den övriga marknaden.

STORA INVESTERINGAR OAVSETT KONJUNKTUR

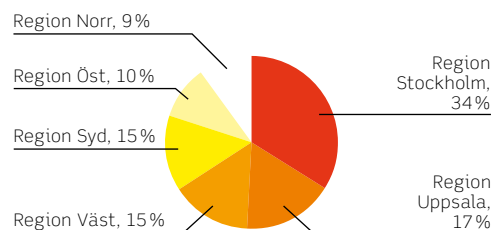
Vi ägs av svenska staten. Det stabila statliga ägandet och långsiktiga kundrelationer gör oss till en attraktiv låntagare på obligationsmarknaden. Det innebär att vi har kapacitet att låta högskolor och universitet växa oavsett konjunktur. Det blir en trygghet för våra kunder och en garanti för att vårt land kan fortsätta utvecklas som kunskapsnation. Varje år sker omfattande investeringar i nybyggnad och ombyggnad på svenska campusområden. Under de närmaste åren planeras projekt uppgående till drygt 22 miljarder kronor.

LOKALTYPEN TOTALT 3 212 TKVM



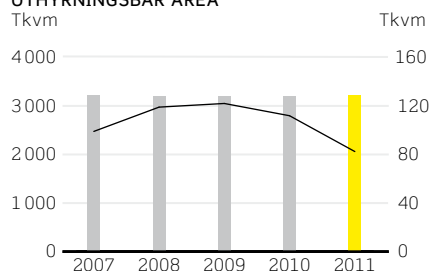
Undervisningslokaler står för den största delen av arean, 48 procent. Även laboratorielokaler utgör en stor andel med 34 procent och värdemässigt är andelen ännu högre.

HYRESINTÄKTER PER REGION, TOTALT 5 116 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 17 procent av hyresintäkterna tätt följd av region väst och region syd.

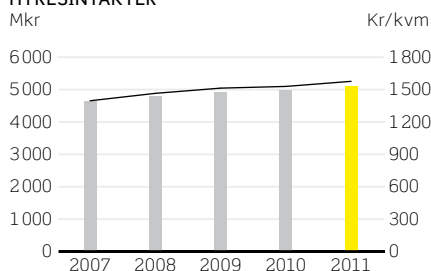
UTHYRINGSBAR AREA



■ Lokalarea, Tkvm
— Vakanser, Tkvm

Den uthyrbarsbara arean uppgår till 3 212 000 kvm vilket gör Akademiska Hus till Sveriges andra största fastighetsbolag. Vakanserna uppgår till 82 000 kvm vilket motsvarar 2,6 procent. I värde utgör vakanserna endast 1,2 procent av hyrorna. En stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

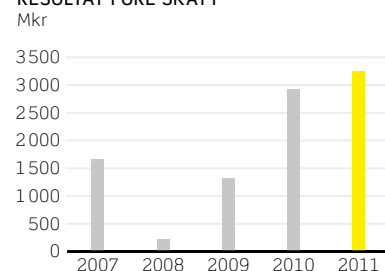
HYRESINTÄKTER



■ Hyresintäkter, Mkr
— Hyresintäkter, kr/kvm

Hyresintäkterna uppgår till 5 116 Mkr jämfört med 4 983 föregående år. Driftsatta ny-, om- och tillbyggnader under året har medfört ökade hyresintäkter. I genomsnitt uppgår hyresintäkterna till 1 599 kr/kvm (1 557).

RESULTAT FÖRE SKATT



■ Resultat före skatt, Mkr

Resultatet före skatt uppgick till 3 252 Mkr (2 921). Hyresintäkterna har ökat med cirka 200 Mkr och kostnader för fastighetsförvaltningen har minskat med cirka 50 Mkr. Värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna påverkade också positivt och utföll 274 Mkr bättre än föregående år. Finansnettot uppgick till -452 Mkr jämfört med -263 Mkr under 2010.

Innehåll

Som en del i Akademiska Hus årsredovisning ingår även ett hållbarhetsavsnitt. Avsnittet "Hållbar utveckling" i årsredovisningen tillsammans med kompletterande information på akademiskahus.se utgör Akademiska Hus hållbarhetsredovisning, vilken följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Vår senaste hållbarhetsredovisning publicerades den 31 mars 2011.

I hållbarhetsredovisningen presenterar Akademiska Hus sitt hållbarhetsarbete utifrån dimensionerna ekonomiskt ansvar, miljöansvar och socialt ansvar, vilket följer definitionen av hållbar utveckling (sustainability). Hållbarhetsredovisningen riktar sig särskilt mot de grupper som har intresse för hållbarhetsinformation såsom intresseorganisationer, kunder och hållbarhetsanalytiker.

Hållbarhetsredovisningen är strukturerad enligt följande: inledningsvis beskrivs Akademiska Hus ekonomiska ansvar vilket inkluderar uppdraget och ansvaret mot ägaren svenska staten. Därefter följer en beskrivning av Akademiska Hus miljöansvar följt av en del som berör företagets sociala ansvar, inklusive relationerna med anställda. Avsnittet "Intressenter och hållbarhetsfrågor" är skrivet ur ett intressentperspektiv och berör intressenters krav och viktiga förtroendefrågor.

På akademiskahus.se finns bland annat definitioner, en redogörelse för priser och utmärkelser, GRI-index samt en redogörelse för Akademiska Hus medverkan i samhället, vilken ger en detaljrik och exemplifierad information om Akademiska Hus hållbarhetsarbete.

För 2011 rapporterar Akademiska Hus enligt GRI nivå B+ och uppfyller därmed de krav som ställs av regeringen på statligt ägda företag och som är en del av Finansdepartementets ägarstyrning. Hållbarhetsredovisningen är bestyrkt av Deloitte som kontrollerat kvaliteten i de GRI-indikatorer som använts. Nyckeltal uppställda enligt GRIs indelning och revisors rapport finns på akademiskahus.se där det också framgår vilka av GRIs indikatorer som uppfyllts. Data som presenteras rör kalenderåret 2011, från 1 januari till 31 december, och omfattar Akademiska Hus som koncern.

Den legala årsredovisningen, inklusive förvaltningsberättelse, som är reviderad omfattar sidorna 4-19 och 23-123.

Översikt 2011	1
Vd har ordet	3
Vision, strategi och mål	4

KUNDER OCH MARKNAD

Högre utbildning och forskning	6
Hyses- och fastighetsmarknaden	9
Regioner	11
Regionöversikt	17
Flerårsöversikt	18
Utsikter med prognos	20
Konkurrenter	23
Marknadstäckning och marknadsandel	24

VÅRT RESULTAT

Hyseskontrakt, intäkter och vakanser	25
Drift- och underhållskostnader	28
Lönsamhet och avkastning	31

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsvärdering	33
Byggprojektverksamhet	38
Finansiering	44
Risker och känslighetsanalys	48

HÅLLBAR UTVECKLING

Ekonomiskt ansvar	52
Miljöansvar	54
Socialt ansvar	60
Intressenter och hållbarhetsfrågor	64

KONCERNENS BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning 2011	66
Styrelsen	67
Företagets ledning	69
Ersättningar	70
Styrelsens rapport om intern kontroll	72

FINANSIELLA RAPPORTER

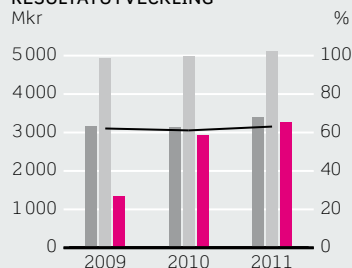
Resultat i sammandrag	75
Resultaträkningar	76
Koncernens rapport över totalresultat	77
Balansräkningar	78
Förändringar av eget kapital	80
Kassaflödesanalyser	82
Noter	83
Revisionsberättelse	105
Fastighetsförteckning	108
Definitioner och adresser	124

2011 i korthet

RESULTAT OCH NYCKELTAL	2011	2010
Hyresintäkter, Mkr	5 116	4 983
Driftöverskott, Mkr	3 389	3 134
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	361	87
Resultat före skatt, Mkr	3 252	2 921
Vakansgrad hyra, %	1,2	2,0
Vakansgrad yta, %	2,6	3,5
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	52 071	49 497
Uthyrningsbar area, tkvm	3 212	3 195
Totalavkastning fastigheter, %	7,8	7,0
varav direktavkastning, %	6,9	6,7
varav värdeförändring, %	0,9	0,3
Driftöverskott per kvm	1 059	979
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	9,2	8,6
Soliditet, %	43,4	47,5
Räntetäckningsgrad, %*	716	741
Självfinansieringsgrad, %	112	151

* Exklusive värdeförändring fastigheter och finansiella derivatinstrument.

RESULTATUTVECKLING



■ Driftöverskott, Mkr
 ■ Hyresintäkter, Mkr
 ■ Resultat före skatt, Mkr
 — Driftöverskottsgrad, %

- Fastighetsrörelsen fortsätter att uppvisa ett mycket stabilt kassaflöde. Hyresintäkterna ökade till 5 116 Mkr (4 983) och driftöverskottet uppgick till 3 389 Mkr (3 134). Driftöverskottsgraden utföll till 63 procent (61).
- Resultatet före skatt uppgick till 3 252 Mkr (2 921). Förbättringen förklaras främst av ökade hyresintäkter och sänkta förvaltningskostnader samt en ökande positiv värdeförändring i fastigheterna jämfört med 2010. Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i fastigheter uppgick till 2 891 Mkr för 2011 jämfört med 2 834 Mkr för 2010. Det finansiella nettot utföll till -452 Mkr jämfört med -263 mkr för 2010.
- Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 52 071 Mkr (49 497). Värdeförändringen i fastigheterna uppgick till

361 Mkr (87). Marknadsvärdesförändringen beror främst på förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav.

- Fastigheternas totalavkastning uppgick till 7,8 procent (7,0).
- Direktavkastningen uppgick till 6,9 procent (6,7).
- Värdeförändringen uppgick till 0,9 procent (0,3).
- Bruttoinvesteringarna uppgick till 2 266 Mkr (1 725). Fastigheter har under året sålts till ett värde av 117 Mkr. Akademiska Hus fastigheter i Skara såldes med en försäljningssumma på 71 Mkr. Dessutom såldes del av före detta Matematiskt centrum i Göteborg.
- Styrelsen föreslår en utdelning uppgående till 1 245 Mkr vilket är i enlighet med ägarens utdelningsmål.

- Projektportföljen är större än någonsin. Under de närmaste åren planeras projekt uppgående till drygt 22 miljarder kronor.
- Projektportföljen för kommande år har sin tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. De största beslutade projekten är Veterinär- och husdjurscentrum och Skandionkliniken i Uppsala samt Niagara i Malmö. De största planerade projekten är Albano och Biomedicum i Stockholm/Solna samt Ångström etapp IV i Uppsala.
- Med den stora projektportföljen följer vikten av att säkerställa finansieringen. Akademiska Hus är en attraktiv låntagare på obligationsmarknaden vilket under året möjliggjorde långfristiga obligationsemissioner på sammanlagt 5,8 miljarder kronor.



Vi bygger kunskapsmiljöer för hela människan



Ett lärosätes utveckling blir en allt mer integrerad del i det övergripande samhällsbyggandet när Sverige stärks som kunskapsnation. I detta är Akademiska Hus en viktig aktör med all vår expertis och erfarenhet. Som en stabil, långsiktig samarbetspartner till universitet och högskolor är vi med och skapar morgondagens attraktiva kunskapsmiljöer. Vi har också medverkat till mera kompletta kunskapsmiljöer genom att möjliggöra nya studentbostäder i både Lund och Göteborg.

Det är viktigt att skapa goda gränssytor och väl fungerande sociala miljöer och mötesplatser i kunskapsmiljöerna. Och genom en tätare samverkan mellan akademien och dess omvärld främjas innovation och kreativitet. Detta stod i fokus när vi bjöd in till våra höstseminarier "Kunskapsmiljöer för hela människan".

Som ny vd har jag kunnat konstatera att det finns en både bred och djup kompetens i koncernen och ett mycket stort engagemang. Vi är väl insatta i våra kunders behov och utmaningar. Genom att vi finns över hela landet kan vår samlade nationella kompetens komma till nytta lokalt, nära kunden, när det gäller att bygga, utveckla och förvalta moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation.

Vi jobbar kontinuerligt med att utveckla våra arbetssätt och vår organisation, och genom fortsatt effektivisering strävar vi efter att insatta resurser ska ge maximal nytta för kunden.

På många håll i landet har vi sett en stadigt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer. Som ett resultat av detta är vår projektportfölj nu större än någonsin. Med planerade projekt för drygt 22 miljarder kronor följer vikten av att säkerställa finansieringen. Akademiska Hus har en stabil ägarstruktur, långsiktiga kundrelationer och är en attraktiv låntagare på obligationsmarknaden. Detta gjorde det möjligt för oss att under året som gick genomföra obligationsemissioner på sammanlagt 5,8 miljarder kronor.

Den stora osäkerheten om utvecklingen i Europa kvarstår. Skuldskrisens förlopp har blivit mer dramatiskt och utdraget än vad som tidigare förväntades. Tillväxten har bromsats upp under det sista kvartalet. Dock har någon konkret negativ inverkan på fastighetsmarknaden ännu inte noterats, men på vissa orter ser vi en vikande marknad.

När det gäller årets resultat visar det på en förbättring jämfört med 2010 eftersom vi förädlade befintliga och driftsatta nya kunskapsmiljöer för våra kunder, samtidigt som drift- och underhålls-

kostnaderna kunnat begränsas. Resultatförbättringen är också en effekt av värdeförändringar i fastigheter, som uppgår till 361 miljoner kronor för perioden jämfört med 87 miljoner kronor för motsvarande period föregående år. Samtidigt har finansnettot försämrats och uppgår till -452 miljoner kronor jämfört med -263 miljoner kronor föregående år.

För att skapa en mer flexibel kapitalstruktur och möta ägarens krav på långsiktig soliditet och avkastning kommer vi att genomföra en fusion av bolagen i koncernen under 2012. Den geografiska indelningen av bolaget påverkas inte. Den lokala förankringen och närheten till de lärosäten som är hyresgäster hos Akademiska Hus är av fortsatt stor betydelse.

Vi kan se tillbaka på ett aktivt år: Bland annat togs i juni det första spadtaget till Skandionkliniken - Nordens första klinik för avancerad strålbehandling med protonterapi i Uppsala där cancerpatienter från hela landet ska få avancerad vård. I oktober invigdes Ångströmhuset på Campus Valla. Här står det nya elektronmikroskopet som tar Linköpings universitet till världseliten inom materialforskning. Blåsenhus i Uppsala fick Stadsmiljöpriset 2011 för en nyligen genomförd förbättring av stadsrummet. Akademiska Hus fick i öppen konkurrens uppdraget att bygga och äga Niagara, som blir Malmö högskolas nya profilbyggnad.

Som statligt ägt bolag tar vi ett stort samhällsansvar. Vi lägger stor vikt vid att en god etik ska genomsyra alla våra affärsrelationer. Vi agerar långsiktigt genom att vi förvaltar våra byggnader väl och bygger flexibelt, hållbart och energismart när vi bygger nytt. I tuff konkurrens fick vår plan för småskalig integrerad elproduktion i Albanoprojektet stöd av Delegationen för hållbara städer. Tanken är att göra Albano i Stockholm till en förebild inom sociekoologisk stadsplanering.

Sedan 2011 köper vi också enbart in bioenergi baserad el. Vi har också målet att alla våra nya byggnader ska miljöklassas och uppfylla krav enligt Miljöbyggnad, nivå silver. Som Sveriges näst största fastighetsbolag kan, och vill, vi göra skillnad på miljöområdet.

Göteborg 15 mars 2012

Kerstin Lindberg Göransson



Karolinska Institutet Science Park, Solna.

Med samlade krafter på väg mot visionen

Att vara världsledande på kunskapsmiljöer är Akademiska Hus vision. Med djup och bred expertis, ett tydligt sikte på framtiden och som aktiva partners till de lärosäten vi finns till för är vi en avgörande pusselbit i byggandet av Sverige som ett framgångsrikt kunskapssamhälle. I dag, i morgon och för framtiden.

Vi har under de gångna åren arbetat målmedvetet för att rusta oss för den här utmaningen. Vi har arbetat med våra kärnvärden och tagit fram fem strategiska mål:

- Framgångsrika kunskapsmiljöer
- Optimal leverans
- Starkt varumärke
- Unik kompetens
- Långsiktig lönsamhet och kostnadseffektivitet

Nu förbereder vi nästa steg som innebär att med kunden i fokus verkligen bli ETT Akademiska Hus.

Vi ska arbeta mer samordnat och hitta det mest effektiva arbetssättet för att ge rätt service åt våra kunder. Vi verkar i öppen konkurrens på en fri marknad där det finns många duktiga medtävlare. Det gör det

ännu mer angeläget att kraftsamla våra resurser för att, som Sveriges andra största fastighetsbolag, utveckla och förvalta våra fastigheter och ge svenska lärosäten de bästa förutsättningarna att lyckas med att attrahera dagens och morgondagens studenter, forskare och medarbetare.

Samtidigt ska vi fortsätta att, med god lokalkännedom, vara fast förankrade runt om i landet. Utvecklingen av Akademiska Hus har naturligtvis en tät koppling till hur våra svenska lärosäten utvecklas, och vårt viktigaste resesällskap i vår vandring mot visionen är våra kunder. Vi vill också ha en stor lyhörddhet för de behov som finns hos våra kunders kunder. Bara så kan vi lyckas.

Arbetet med att utveckla vår styrning och ledning och koncernens "själ" fortsätter med oförminskad styrka.

För allt hänger ihop – från vår vision och våra kärnvärden, över de strategiska målen och det utvecklade ledarskapet i organisationen till den individuella handlingsplan som varje medarbetare i koncernen har.

I Akademiska Hus ska visionen finnas med i samtalen runt om i landet. Och våra kärnvärden och den gemensamma värdegrund som vi nu arbetar med ska inte bara vara vackra ord på ett papper. De ska bäras av varje medarbetare, som en kompass på den gemensamma resan mot visionen.

Vi tror nämligen att det är när alla tydligt ser sin egen del i helheten som alla goda krafter kan fokuseras på att ge svenska universitet och högskolor de allra bästa förutsättningarna.

VISION, STRATEGI OCH MÅL

AKADEMISKA HUS

2011

UPPFÖLJNING STRATEGISKA MÅL

Styrmodellen inom Akademiska Hus syftar till att stödja visionen att vara världsledande på kunskapsmiljöer, och består av fem strategiska målsättningar: Framgångsrika kunskapsmiljöer, Optimal leverans, Starkt varumärke, Unik kompetens och Långsiktig lönsamhet och kostnadseffektivitet. Varje strategiskt mål följs upp via en eller flera målsatta indikatorer på region- och concernnivå.

STRATEGI	MÅL	MÅLUPPFYLLELSE	KOMMENTAR
FRAMGÅNGSRIKA KUNSKAPSMILJÖER Vi agerar proaktivt för att utveckla framtidens kunskapsmiljöer. Som grund ligger en kontinuerlig bevakning av såväl lärosätenas utveckling och behov, som nationell och internationell utbildningspolitik.	100 procent av campusområdena ska ha dokumenterade visioner avseende den fysiska miljön – ålder 5 år.	Vid utgången av 2011 hade 43 procent av campusområdena dokumenterade campusplaner.	Arbetet med dokumenterade campusplaner ligger efter tidplan. Arbetet kommer att intensifieras under 2012 och måltalet 78 procent dokumenterade campusplaner beräknas vara uppfyllt vid utgången av året.
OPTIMAL LEVERANS Genom att vi kombinerar vår bygg- och förvaltningskompetens med kunskap om våra kunders villkor erbjuder vi de främsta kunskapsmiljöerna. Vi ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energi.	Årlig köpt energi, kWh/m ² , ska minska i den takt som leder till 40 procent reduktion 2025 jämfört med år 2000. 90 procent av kunderna anser att "Mitt anmälda fel åtgärdades till min belåtenhet".	En omräkning av det långsiktiga målet innebär att köpt energi ska minska med två procent per år. För 2011 uppgick utfallet till en ökning med 0,2 procent. Långsiktigt är dock utfallet i enlighet med plan. Målsättning och utfall för felhantering 2011 var 86 procent.	Målkurvan för köpt energi motsvarar en linjär minskning som leder till 40 procent lägre förbrukning 2025.
STARKT VARUMÄRKE Vi låter vår varumärkesplattform hjälpa oss att fokusera och prioritera och vara tydliga. Vi stämmer av allt vi gör mot våra kärnvärden och håller ständigt igång diskussionen om hur vi kan bli ännu bättre experter, aktiva partners och framtidsinriktade.	Varumärkesindex ska på sikt uppgå till 80 procent.	Varumärkesindex för 2011 är ej sammanställt. Målsättningen för 2011 uppgår till 70 procent.	För 2012 är målsättningen att varumärkesindex ska öka till 74 procent.
UNIK KOMPETENS Genom vår goda kunskap om den akademiska världens verksamhet och villkor har vi en unik kompetens och förmåga att förstå kundens krav och behov. Vi utvecklar detta genom att vi aktivt och systematiskt utbyter interna och externa erfarenheter och använder vår samlade nationella kompetens effektivt.	90 procent av medarbetarna anser att "Min chef följer upp min individuella handlingsplan".	Utfallet för 2011 uppgick till 83 procent. Ingen målsättning fanns för 2011 då indikatorn var ny för året.	Indikatorn för kompetens är ny för 2012, varför ingen målsättning finns för 2010-2011.
LÅNGSIKTIG LÖNSAMHET OCH KOSTNADSEFFEKTIVITET Vi identifierar vilka fastigheter och marknader som är lönsamma på lång sikt och har en aktiv hantering av vår kontraktstock och projektportfölj. Vi samordnar våra processer för att säkerställa att vi arbetar effektivt och långsiktigt.	Driftöverskottsgraden ska uppgå till 73 procent. Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.	Målsättning för driftöverskottsgraden 2011 uppgick till 68 procent och utfallet blev 68 procent. Avkastningen på eget kapital för 2011 uppgick till 9,2 procent medan målsättningen var 6,3 procent.	Driftöverskottsgraden ska långsiktigt öka med en procent per år och 2016 uppgå till 73 procent. Avseende långsiktig lönsamhet mäts driftöverskottsgraden på operativt resultat i vilket projektanknutet underhåll ej ingår.

FINANSIELLA MÅL

Ågarens finansiella mål på Akademiska Hus är fastställda enligt nedan.

- Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive realiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.



Trappavsätser,
Samhällsvetarhuset,
Campus Umeå.

Framtida utmaningar syns allt tydligare

Nästan samtliga lärosäten uppvisar en kontinuerligt sjunkande lokalkostnadsandel. Den låga lokalkostnadsandelen har samband med den stora verksamhetsexpansionen, där expansionen i lokaler inte skett i samma takt som verksamhetens ökning.

Under de senaste åren har tillströmningen till högre utbildning i Sverige varit större än någonsin tidigare. Stor betydelse för de höga nivåerna har antalet ungdomar i åldern 19-23, den ålder då de flesta påbörjar sina högskolestudier. Men omfattningen av registrerade studenter eller antalet nybörjare i högskolan visar en betydligt mindre variation än den demografiska kurvan. I en undersökning utförd under 2011 har Statistiska Centralbyrån (SCB) studerat läget på arbetsmarknadens. SCB:s studie visar att det finns ett tydligt samband mellan antalet sökande till högre utbildning och arbetsmarknadsläget. Dessutom påverkas studenternas tid i högre utbildning av förhållandena på arbetsmarknaden. Sambandet innebär att sannolikheten för avgång från högre utbildning ökar med mellan 2 och 3,4 procent när utsikterna på arbetsmarknaden förbättras. Studenter vid olika yrkesutbildningar, bland annat sådana med legitimationskrav, är mindre känsliga. En tredje faktor som påverkar studenttillströmningen är antalet utländska studenter. Sverige har haft en positiv utveckling fram till och med 2010, då de ekonomiska villkoren för studenter utanför EES ändrades.

UTBILDNINGEN

Flera faktorer påverkar det antal personer som genomgår högre utbildning. Tre viktiga faktorer för svängningarna i det totala antalet studenter är demografi, läget på arbetsmarknaden och intresse från internationella studenter, där gruppen från EES är den viktigaste.

Gruppen 19-23 åringar, den ålder då de flesta påbörjar högskoleutbildning, fortsätter att öka fram till 2012, för att sedan minska fram till 2020, varefter gruppen återigen ökar. Minskningen under perioden 2012-2020 beräknas uppgå till cirka 146 000 personer, vilket motsvarar drygt 20 procent.

Den förbättring på arbetsmarknaden som noterats under de senaste åren, både i form av lägre arbetslöshet och högre sysselsättning, har stannat av. Utsikterna har försämrats till följd av den svagare ekonomiska utvecklingen i omvärlden. Under 2012 förväns

tas att arbetslösheten i Sverige närmar sig åtta procent. Detta innebär att man bör kunna räkna med ett fortsatt stort intresse för högskoleutbildning.

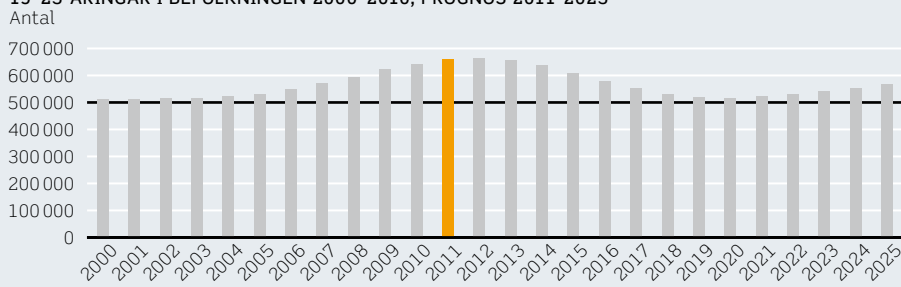
När det gäller inresande studenter kan man inte räkna med att tidigare års toppnoteringar återupprepas inom de närmaste åren. Siffrorna från ansökningarna för 2012 antyder dock att en viss återhämtning kommer att ske i förhållande till förra årets nedgång.

Historiskt har Sverige inte haft någon stor andel inresande studenter. Nästan hela ökningen fram till 2011 har skett under 2000-talet. De svenska lärosätena har allt sedan Bologna-processens överenskommelser började gälla satsat på internationella kurser och program och nu börjar lärosätena också allt mer att marknadsföra sig internationellt. Detta talar för en fortsatt utveckling för internationella utbildningar i Sverige. De flesta studenterna kommer från EES-området och påverkas inte av avgifterna.

De gamla, stora lärosätena är mindre känsliga i konjunktursvackor och vid förändringar i befolkningsgrupperna än vad de mindre högskolorna är. Efterfrågan på utbildningsplatser vid de gamla lärosätena är större än tillgången, vilket hänger samman med den prestige och det renommé som dessa lärosäten uppnått. Attraktionen är även kopplad till att de gamla lärosätena finns i storstadsregionerna. Nästan 70 procent av resurserna för högre utbildning och forskning går till de tre storstadsregionerna. De små lärosätena har tidigare visat på god uppfinningsrikedom när det gäller att kompensera för nergång i söktryck, men det kommer sannolikt inte att räcka under de närmaste åren. Regeringen har redan anmodat lärosätena att gå samman eller samverka på annat sätt. Det är mycket troligt att vi under de närmaste åren kommer att se en hel del sammanslagningar av lärosäten och så småningom kanske avveckling av vissa orter.

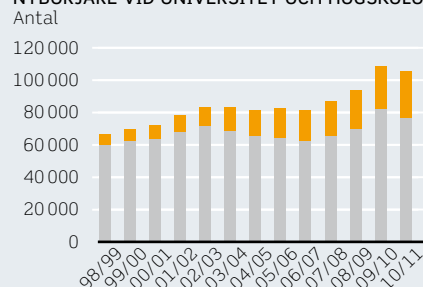
För att få balans i ekonomin är det av stor vikt att lärosätena har flexibilitet i dimensioneringen av lokaler. Akademiska Hus måste tillsammans med sina hyresgäster planera för så generella

19-23-ÅRINGAR I BEFOLKNINGEN 2000-2010, PROGNOIS 2011-2025



Källa: SCB

NYBÖRJARE VID UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR



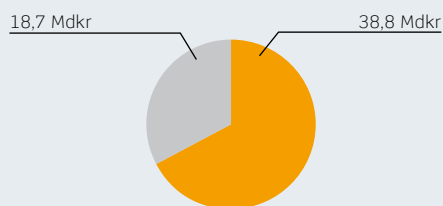
Källa: Högskoleverket

TOTALT ANTAL UNDOMAR 19-23 ÅR I SVERIGE, SAMT ANTAL REGISTRERADE STUDENTER LÄSÅREN 2000/2001-2011/2012

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
19-23-åringar	511 373	512 234	515 164	517 400	522 055	532 694	548 728	571 796	595 086	622 624	645 067	660 602
Läsår	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11
Registrerade studenter	319 000	330 000	354 500	385 200	397 500	394 400	389 000	380 100	384 700	400 600	433 600	441 624

Registrerade studenter står här för personer som är registrerade på minst en kurs i högskoleutbildning på grundnivå eller avancerad nivå. Dock ingår inte studenter som enbart är omregistrerade eller registrerade för prov eller studenter i uppdragsutbildning i ovanstående statistik. Källa: Högskoleverket

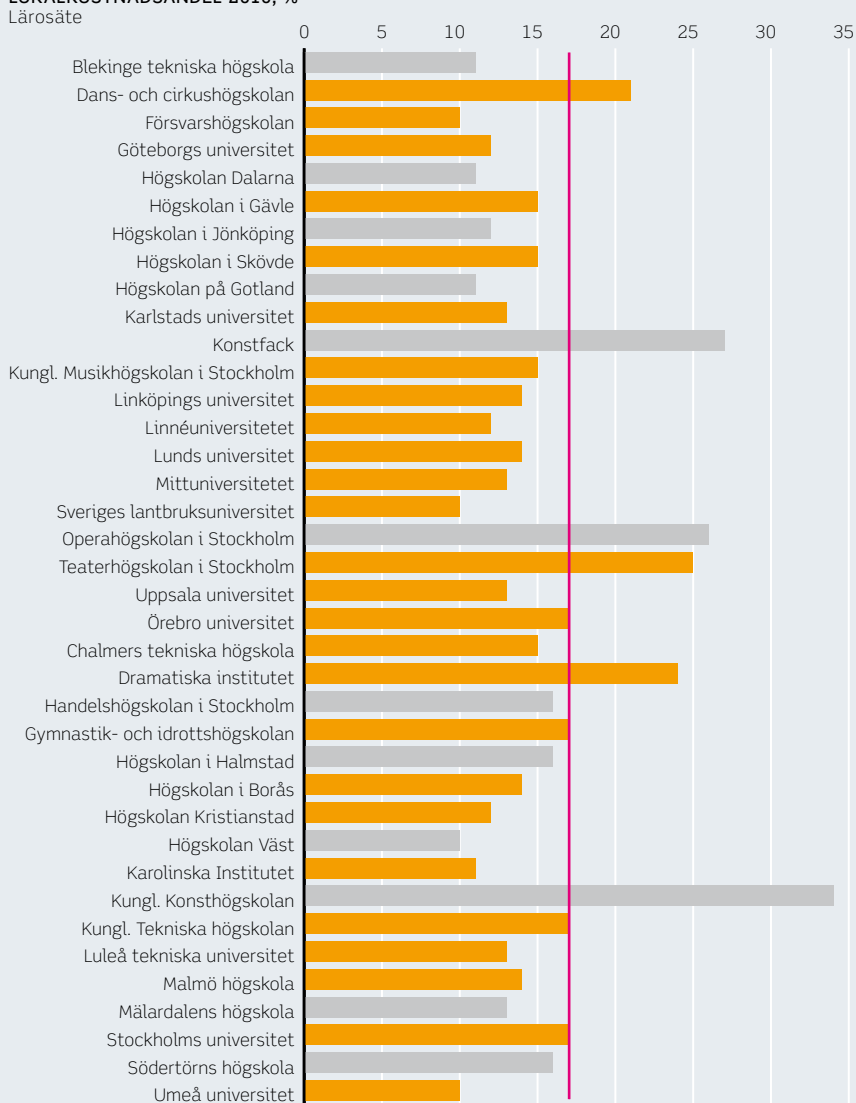
INTÄKTER FÖR SAMTLIGA LÄROSÄTEN 2010, TOTALT 57,5 MDKR



■ Intäkter för samtliga lärosäten i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö
 ■ Intäkter för samtliga lärosäten utanför storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö

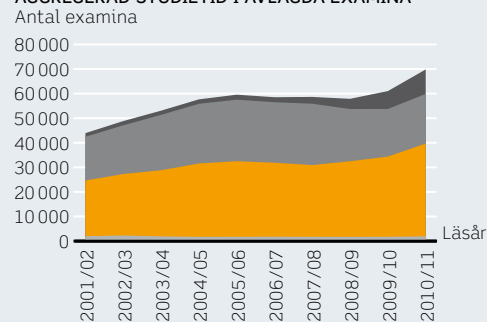
Källa: Högskoleverket

LOKALKOSTNADSANDEL 2010, %



■ Akademiska Hus ■ Konkurrenter — 17 % lokalkostnadsandel

AGGREGERAD STUDIETID I AVLAGDA EXAMINA



■ 5 år och mer
 ■ 4-4.5 år
 ■ 3-3.5 år
 ■ Mindre än 3 år

lokaler som möjligt och se till att omställning av lokaler alltid är möjlig vid förändringar i kundernas verksamhet

En större breddning av hyresgästunderlaget på eller i omedelbar anslutning till campusområden, tillsammans med en viss andel enkelt omställningsbara lokaler är till fördel för såväl Akademiska Hus som lärosätena. Detta gör localsituationen mindre känslig vid såväl nedgång som uppgång.

De flesta av Akademiska Hus campusområden ligger i attraktiva lägen på attraktiva orter. Akademiska Hus risktagande på dessa orter begränsas av tillgång till en fungerande och aktiv hyresmarknad.

På orter som är mera konjunkturkänsliga eller där campus ligger perifert finns det stor anledning att noggrant utvärdera alla önskemål om utbyggnad och investeringar.

EKONOMI

Tilldelningssystemen för svensk utbildnings- och forskningsverksamhet befinner sig mitt inne i en omfattande förändring. Systemet för utbildningsanslag har under en lång period varit inriktat mot kvantitet, där utbildningsmålet har varit att minst 50 procent av ungdomarna ska ha påbörjat högskoleutbildning före 25 års ålder. Detta, tillsammans med de stora ungdomsgrupperna har bidragit till den stora expansion av högskoleutbildning som vi kunnat bevittna under senare år. Nu kompletteras de tidigare kriterierna antal individer i utbildning och prestationer i form av högskolepoäng, med ett kvalitetskriterium. Verksamhetsåret 2013 börjar det nya systemet att gälla. Högskoleverket har fått ett nytt uppdrag, att utföra kvalitetsgranskningar parallellt med lärosätenas egna självvärderingar. Högskoleverket har även i uppdrag att regelbundet pröva lärosätenas examenstillstånd. Med forskningspropositionen 2008 inleddes den stora förändring som ökar fokus på resultat och kvalitet i tilldelningen av forskningsmedel. Sedan 2010 fördelas en del av de statliga forskningsmedlen efter resultatindikatorerna externa medel och vetenskaplig produktion. Detta medförde betydande omfördelningar av forskningsmedel i budgetpropositionen för 2011. De gamla och stora lärosätena blev vinnare och höjde i de flesta fall sina anslag.

I budgetpropositionen för 2012 är förändringarna i anslagstilldelning mindre, men den påbörjade trenden att de redan stora och tongivande gynnas, fortsätter. För 2012 föreslår regeringen minskning av anslagen för en stor andel av lärosätena. Det är främst anslagen till utbildning som minskar. En del av besparingarna kommer att omfördelas till kvalitetspremier. Man ska också se de minskade grundutbild-

ningsanslagen i skenet av de tidigare stora tilläggsanslag som tilldelats för att motverka konsekvenserna av den negativa arbetsmarknadsutvecklingen.

För lärosätena återstår att anpassa verksamheten och att använda sig av tidigare anslagssparanden, vilka fortsatt ligger på höga nivåer.

Lärosätenas överskott 2010 uppgick till 2,8 miljarder kronor, motsvarande cirka fem procent av den totala omsättningen. Resultatet är jämnt fördelat mellan de två områdena utbildning och forskning.

När årets resultat läggs till balansräkningen blir det totala överskottet 9,8 miljarder kronor, vilket motsvarar 18 procent av omsättningen. Lärosätenas totala sparande ska normalt inte överstiga tio procent, vilket innebär påtaglig risk för omfördelningar av medel och minskade anslag till lärosäten med stort sparande och låg aktivitet. Sådana omfördelningar börjar synas. I årets budgetproposition föreslår regeringen en minskning med sammanlagt 440 miljoner kronor för registrerade studenter som varit passiva och inte presterat några högskolepoäng under året. Beräkningen är att antalet passiva studenter är det dubbla jämfört med det antal som ligger som underlag för anslagsminskningen.

De senaste årens stora tillströmning till högskolan har haft positiv effekt på lokal-kostnadsandelen vilken är ett nyckeltal som länge använts i Utbildningsdepartementets uppföljning av högskolans kostnader och som helst inte bör överstiga 17 procent.

Nästan samtliga lärosäten uppvisar en kontinuerligt sjunkande lokalkostnadsandel. Den låga lokalkostnadsandelen har samband med den stora verksamhetsexpansionen, där expansionen i lokaler inte skett i samma takt som verksamhetens ökning. Lokalutnyttjande har normalt god elasticitet, varför det inte är troligt att avtagande verksamhet omedelbart kommer att resultera i minskad lokalanvändning.

FORSKNING

De årliga statliga forskningsanslagen ökas successivt under åren 2009 – 2012 med totalt fem miljarder kronor årligen. I år kommer en ny forskningsproposition som ska staka ut färdriktningen inför åren 2013 - 2016. Lärosätena har inte hunnit förbruka anslag i den takt som tilldelningen växt. En anledning är att det tar tid att starta upp forskningsverksamhet och att anställa kompetent personal. Trots god medelstilldelning har den vetenskapliga produktionsökningen varit relativt låg och man bör räkna med politiska åtgärder som stimulerar till högre aktivitet. Den största ökning-

en av vetenskaplig produktion har på senare år skett i Asien. Kina är nu världens näst största producent av vetenskapliga artiklar, efter USA. I Europa svarar Storbritannien och Tyskland för den största produktionen.

Direkta statliga forskningsanslag motsvarar knappt hälften av den totala forskningsfinansieringen. De externa forskningsanslagen, där största andelen kommer från forskningsstiftelser, kommuner och landsting har ökat kraftigt under senare år.

I överensstämmelse med tidigare års forskningsbudgetar betonas i budgetpropositionen 2012 att "forskningresultat ska komma till användning". Som ett led i detta ger man nu alla de svenska universiteten rätt att bilda holdingbolag. Syftet är att forskningresultat ska komma till nytta och kunna användas i uppbyggnad av näringsliv. Detta ger koppling till "science parks" och inriktning mot nära samband mellan de fysiska miljöerna för universitet och näringsliv.

Ett av de problem som, förutom minskade ungdomskullar, ligger framför den svenska högskolesektorn är tillgången till goda forskare och lärare. Liksom många andra sektorer i samhället kommer högskolesektorn att drabbas av stora pensionsavgångar under de närmaste åren. Det tar lång tid att utbilda kvalificerade forskare och konkurrensen om bra och produktiva forskare är stor. När det gäller forskare finns en internationell arbetsmarknad och de bästa forskarna kommer att lockas till de platser där de bästa förutsättningarna ges. Detta är inte nödvändigtvis detsamma som de högsta lönerna. En god forskningsinfrastruktur med kvalificerad utrustning kommer att vara nödvändig på den naturvetenskapliga, tekniska och medicinska sidan. Utrustningar blir allt mer kvalificerade och allt dyrare. Detta bör innebära att vi i framtiden kommer att se mer av samverkan och nyttjande av gemensam utrustning, såväl lokalt som nationellt och internationellt. Satsningen på ESS och Max IV i Lund är goda exempel på sådan nationell och internationell samverkan.



Bilbergsska, Örebro universitet.

Avvaktande fastighetsmarknad

Riskerna har ökat för att återverkningarna på reala ekonomier blir betydande.

ALLMÄNNA UTSIKTER

Året 2011 kom att bli ett omvälvande år där optimismen under första halvåret förbyttes i osäkerhet och riskaversion, framförallt efter sommaren. Det är ett mycket förändrat scenario; penningpolitisk åtstramning har förbytts i lättnadsåtgärder och prognoserna för tillväxten har reviderats ner kraftigt. Utvecklingen har inte varit lika dramatisk som under hösten 2008 men i takt med att inte tillräckliga åtgärder för att lösa den europeiska skuldkrisen presenterats, har utsikterna successivt förmörkats. Till viss del kan nuvarande situation förklaras av olösta problem sedan 2008. Sydeuropa – som varit epicentrum för händelserna – kommer under överskådlig tid att tyngas av skuldsanering. Stora utmaningar återstår i att enas om politiska lösningar. Riskerna har ökat för att återverkningarna på reala ekonomier blir betydande. Återhämtningen riskerar att bli utdragen.

Under 2011 har ändå tillväxten varit god med stigande produktion, investeringar och sysselsättning. Sverige intar en särställning i Europa med starka statsfinanser och extern balans. Eftersom den svenska ekonomin är mycket exportberoende kommer den förväntat lägre tillväxten i Europa att få återverkningar under 2012. BNP-prognoserna indikerar nu en lägre tillväxt. En successiv försvagning av arbetsmarknadsläget är därför trolig.

FASTIGHETSMARKNADEN

Den rådande osäkerheten skapar en viss tvekan även på fastighetsmarknaden. Ännu har dock inte konkreta konsekvenser börjat synas på fastighetsmarknaden i någon större omfattning. En svagare tillväxt, och därmed en försämring på arbetsmarknaden, bedöms dämpa efterfrågan på kommersiella lokaler. Även om utvecklingen på kreditmarknaden inte varit lika dramatisk som under hösten

2008 så börjar nu förhållandena att stramas åt. Om detta fortgår och förvärras kan det komma att påverka fastighetsvärden negativt eftersom förvärvsmöjligheterna försämras.

I ett internationellt perspektiv har Sverige en stabil position med goda kassaflöden i fastigheterna vilket möjliggjort investeringsvilja. Den svenska fastighetsmarknaden utvecklades positivt under inledningen av året, men efter sommaren har osäkerheten tilltagit. Den totala transaktionsvolymen under 2011 bedöms uppnå ungefär samma volym som under 2010. Akademiska Hus bedömning är att direktavkastningskraven nu nått sin lägsta nivå. Under andra halvåret har de överlag legat stilla och förväntningarna i marknaden om ytterligare sjunkande direktavkastningar är begränsade.

Det råder differentiering i efterfrågan på olika fastighetskategorier. Det är fortsatt bostadsfastigheter som är mest attraktiva medan intresset för exempelvis industrifastigheter är mer begränsat.

Investeringsintresset är stort för objekt med låg hyresrisk och med hyresgäster med stark betalningsförmåga och långsiktighet. Detta är positivt i bedömningen av Akademiska Hus fastighetsportfölj som har en mycket hög andel fastigheter med statliga hyresgäster.

HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på kommersiella lokaler var relativt god under 2011. Flera fastighetsägare rapporterar om ett positivt uthyrningsresultat. Främst är det moderna, flexibla kontorslokaler i kommunikationsnära lägen som efterfrågas, medan en något svagare efterfrågan noteras för butiks- och industrilokaler. Hyresmarknaden bedöms generellt vara fortsatt stabil, men inledningen av 2012 blir troligtvis avvaktande. I en enkätundersökning genomförd av "The Swedish Property Research Forum" (SEPREF) för-

väntar sig majoriteten av marknadens aktörer oförändrade eller sjunkande hyresnivåer.

Marknaden är dock uppdelad. För lokaler med äldre standard och i sämre lägen är det definitivt hyresgästens marknad medan lokaler av hög kvalitet bedöms kunna bibehålla hyresnivåerna och är lättare att hyra ut. Många av Akademiska Hus objekt hör till kategorin högkvalitativa objekt.

BYGGMARKNADEN OCH PROJEKT

Byggbranschen förväntas bromsa in under 2012. Ordergången har dämpats och rekryteringsbehovet minskat. Under 2011 har tillskottet av nya lokaler och bostäder varit relativt lågt då många projekt stoppades när finanskrisen slog till 2008. Graden av spekulation har generellt varit låg och investerare har i huvudsak sökt sig till projekt med en klar slutkund. I samband med projektstart har vanligtvis överenskommelser tecknats om långa hyresavtal. Framöver förväntas stora infrastrukturprojekt bidra till att hålla efterfrågan uppe. För Akademiska Hus, som har en projektportfölj överstigande 22 miljarder kronor, kommer sannolikt den nu rådande konjunktursituationen innebära lättnader inom byggverksamheten både avseende resurstillgång och kostnadsmässigt.

MARKNADSPPOSITION

Akademiska Hus är Sveriges andra största fastighetsbolag. Kontraktportföljens struktur med långa avtalstider samt en god spridning av hyreskontraktens förfallotider bidrar till stabilitet. Akademiska Hus inriktning mot lokaler för högre utbildning och forskning ger förutsättningar för en fortsatt stabil verksamhet. Långsiktigt god efterfrågan, långa kontrakt med stabila kunder i en väldiversifierad avtalsportfölj och en god kostnadskontroll karaktäriserar kärnverksamheten.

Kunskapssverige fortsätter att växa. Vi ser en fortsatt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer och som ett resultat är projektportföljen större än någonsin.

Efter finanskrisen 2008 påverkades Akademiska Hus kunder inte i någon större omfattning. Antalet sökande till universitet och högskolor påverkas bland annat av arbetsmarknadsläget och utvecklingen av antalet ungdomar i åldern 19-23 år. Antalet registrerade studenter på universitet och högskolor ligger på över 440 000. Ökningstakten har dock stannat av och mycket pekar på att den för närvarande ligger på topp och kan komma att minska i framtiden då ungdomskullarna kommer att minska något. Den vändning i konjunkturen som skett under 2011 kan dock komma att öka söktrycket till högre utbildning och forskning. Historiskt brukar söktrycket öka då arbetsmarknaden försvagas. Även om fastighetsmarknaden kan komma att utvecklas negativt framöver på grund av konjunkturen har Akademiska Hus högkvalitativa fastigheter med stabila och starka kassaflöden.

Våra offentliga hyresgäster har dessutom stark betalningsförmåga och långsiktighet vilket bedöms kunna stå emot konjunkturutvecklingen.

Koncernens projektportfölj har under 2011 vuxit ytterligare och uppgår nu till över 22 miljarder kronor. I portföljen ingår ett antal stora pågående projekt, vilka tillsammans uppgår till nio miljarder kronor, samt flera större projekt under utredning. Investeringarna är koncentrerade till Uppsala och Stockholm. Framtida satsningar på utbildning och forskning kommer att medföra en tillväxt för Akademiska Hus under kommande år.

NYCKELTAL SVERIGES STÖRSTA FASTIGHETSBOLAG 2011

	Fastighetsvärde, Mkr	Area, Tkvkm	Hyresintäkt, Mkr	Vakans värde, %	Direktavkastning, %
Vasakronan	82 370	2 762	6 048	7,0	5,3
Akademiska Hus	52 071	3 212	5 116	1,2	6,9
Castellum	33 867	3 411	2 919	10,7	5,8
Fabege	29 150	1 107	1 804	10,0	4,4
Kungsleden	26 122	3 328	2 594	8,8	7,8
Hufvudstaden	22 251	365	1 437	3,9	4,6
Wihlborgs	18 046	1 365	1 445	8,0	6,0

Uppgifterna ovan har hämtats från bolagens bokslutsrapporter avseende 2011.



Språk- och litteraturcentrum, Lund.

Lokal närvaro från söder till norr

Akademiska Hus finns på 28 orter i landet, från Malmö i söder till Kiruna i norr. Verksamheten är uppdelad på sex regioner för att ge kunderna så god service som möjligt.

REGION SYD

Huvuddelen av Akademiska Hus fastigheter inom region syd finns i Lund. I Malmö har Akademiska Hus Tandvårdshögskolan samt bygger ny administrationsbyggnad åt Malmö högskola.

Öresundsregionens befolkning ökar mer än genomsnittet i Sverige och Lund och Malmö fortsätter växa. I Lund präglas näringslivet av ett fåtal större aktörer inom områdena utbildning och forskning samt vård och omsorg. Lunds universitet, och dess samverkan med framgångsrika forsknings- och utvecklingsbolag, har positionerat Lund som en attraktiv stad bland högteknologiska bolag. European Spallation Source (ESS) och Max IV kommer att ha mycket stor betydelse för stadens framtida utveckling och tillväxt.

Malmö har gått från en industristad till en kunskapsstad och näringslivet präglas av handel och kommunikation, företags-tjänster och finans. Öresundsbron har fått stor betydelse för stadens näringsliv. Flera danska bolag har etablerat sig i Malmö.

Kalmar och Kristianstad är två starka

handelsstäder med stabila fastighetsmarknader. I Kalmar planerar Linnéuniversitet en omlokalisering som innebär att stora delar av vårt bestånd tomställs. Avseende fastighetsbeståndet i Kalmar har en översyn påbörjats. Koncernen kommer inte att delta i anbudsgivningen av den fortsatta utvecklingen på Fredriksskans.

Sveriges lantbruksuniversitet bedriver i Alnarp verksamhet vid fakulteten för landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap.

FASTIGHETSMARKNADEN

I Lund är efterfrågan på fastighetsmarknaden stabil. Främst efterfrågas moderna och flexibla kontors- och utbildningslokaler. I Lund är transaktionsaktiviteten traditionellt låg då de etablerade aktörerna har ett mycket långsiktigt perspektiv. En viss press upplevs på hyresmarknaden på grund av kommande vakanser.

ESS och Max IV kommer sannolikt att påverka Lunds fastighetsmarknad påtagligt. Malmös satsningar på infrastruktur kom-

mer sannolikt att påverka fastighetsmarknaden positivt och det är stort fokus på de knutpunkter som växer upp kring City-tunneln.

KUNDER

Malmö högskola, Lunds universitet, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) i Alnarp och Högskolan Kristianstad ingår i Öresundsuniversitetet, ett samarbete mellan svenska och danska universitet med 165 000 studenter och fler än 12 000 lärare och forskare, vilket gör regionen till en av Europas främsta universitetsregioner.

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 universitet har uppvisat ett överskott inom forsknings- och utbildningsverksamheten under de senaste åren. Utvecklingen framöver bedöms vara fortsatt positiv vilket förväntas få följeffekter på näringsliv och fastighetsmarknad.

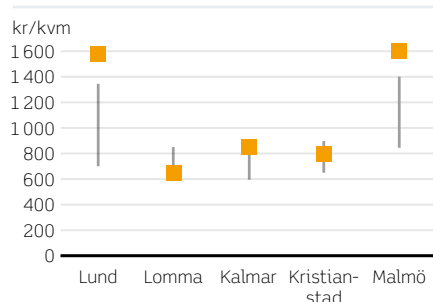
FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER	LUND	LOMMA	KALMAR	KRISTIANSTAD	MALMÖ
Folkmängd 31 december 2011	111 661	21 958	62 935	79 856	301 784
Folkökning 2011	1 222	227	168	115	1 269
Antal helårsstudenter 2010	28 424	842	5 947	5 447	12 231
Maxhyra generella lokaler B-läge *	1 350	850	900	900	1 400
Minimihyra generella lokaler B-läge *	700	600	600	650	850
Medelhyra utbildningslokaler **	1 575	650	850	800	1 600
Hyresutveckling	→	→	→ ↘	→	→
Vakansgrad, %	3-14	0-5	5-9	6-11	6-10
Vakansutveckling	→	→	↗	→	→

* B-läge innebär jämförbarhet med Akademiska Hus bestånd

** Bedömd marknadshyra avseende utbildningslokaler i befintligt bestånd och utifrån Akademiska Hus läge på orten.

Källa: Högskoleverket, SCB och NAI Svefa

HYRESNIVÅER REGION SYD



Max-/minimihyra generella lokaler B-läge
Medelhyra utbildningslokaler**

Campus Haga, Göteborg.



REGION VÄST

Akademiska Hus bedriver inom regionen verksamhet i Göteborg, Borås, Karlstad och Skövde. Dessutom finns Sven Lovén centrum för marina vetenskaper, Lovéncentret Tjärnö och Lovéncentret Kristineberg. Under året har Akademiska Hus lämnat Skara efter försäljningen av elva byggnader på orten.

Göteborgs kommun har ett positivt flyttningsnetto och folkmängden ökar mer än riksgenomsnittet vilket också krävs för att Göteborg ska behålla sin ställning som storstadsregion. Till Göteborg dras till stor del högutbildad arbetskraft. Sedan 2008 pågår satsningar för att lösa de infrastrukturella problem som finns och näringslivsstrukturen i Göteborg 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 har ett högt handelsindex och kompetens samlat kring bland annat massa, papper och förpackningar. Borås är idag en handelsstad och Sveriges centrum inom textilbranschen.

FASTIGHETSMARKNADEN

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

Variationerna på Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad är generellt betydligt mindre än i Stockholm. Aktiviteten på fastighetsmarknaden i regionen har kommit igång efter finanskrisen och allt fler transaktioner genomförs, även om aktiviteten mattats en aning efter sommaren. I Borås har näringslivet utvecklats positivt vilket haft en gynnsam effekt på efterfrågan på lokaler.

Karlstad har klarat konjunkturnedgången bra och vakanserna har, sett till de senaste två åren, generellt legat på en stabil nivå.

KUNDER

Göteborgs universitet har 37 000 studenter, mer än 5 000 anställda och man har varit framgångsrika när det gäller forskningsanslag. Forskning och utbildning bedrivs vid ett fyrtiotal institutioner inom de flesta vetenskapsområden. Göteborgs universitet och Chalmers har alltmer fördjupat sitt samarbete. Inom Chalmersområdet sker en satsning på en science park med målsättningen att utveckla en miljö som stimulerar samverkan mellan akademi, näringsliv och samhällsaktörer.

Både i Karlstad och i Borås är söktrycket fortsatt högt. Till Karlstads universitets fördel talar en bostadsmarknad som haft förmåga att tillhandahålla bostäder till inflyttande studenter. Högskolan i Skövde har utvecklats under åren och erbjuder 40 grundläggande utbildningsprogram och nio magisterprogram.

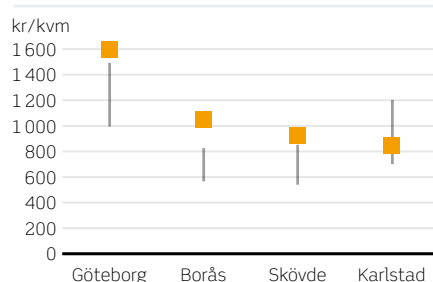
FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER	GÖTEBORG	BORÅS	SKÖVDE	KARLSTAD
Folkmängd 31 december 2011	519 399	103 906	51 662	86 348
Folkökning 2011	2 867	345	213	573
Antal helårsstudenter 2010	36 770	6 703	4 415	8 692
Maxhyra generella lokaler B-läge *	1 500	825	850	1 200
Minimihyra generella lokaler B-läge *	1 000	575	550	700
Medelhyra utbildningslokaler **	1 600	1 050	925	850
Hyresutveckling	→	→	→	→
Vakansgrad, %	5-10	2-10	0-6	3-7
Vakansutveckling	↘	→	→	→

* B-läge innebär jämförbarhet med Akademiska Hus bestånd

** Bedömd marknadshyra avseende utbildningslokaler i befintligt bestånd och utifrån Akademiska Hus läge på orten.

Källa: Högskoleverket, SCB och NAI Svefa

HYRESNIVÅER REGION VÄST



Max-/minimihyra generella lokaler B-läge
Medelhyra utbildningslokaler**



Visualiseringscenter C, Norrköping.

REGION ÖST

Akademiska Hus fastigheter i region öst är koncentrerade till mycket starka campusområden i Linköping, Norrköping och Örebro. Linköping och Norrköping utgör den fjärde storstadsregionen och Örebro är Sveriges sjunde största kommun. Samtliga städer har en positiv befolkningsökning.

I Linköping präglas näringslivet av branscherna flyg, handel, hälsa, IT och livsmedel. För Linköpings utveckling är samarbetet mellan universitetet och teknikparken Mjärdevi Science Park mycket 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 domineras näringslivet av 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

I tvillingstäderna Linköping och Norrköping är, inom stadskärnorna, efterfrågan på moderna och flexibla lokaler stabil vilket återspeglas i låga vakansgrader. Utanför stadskärnorna minskar dock efterfrågan vilket innebär lägre hyresnivåer och högre vakanser. Linköping har en stark kontorsmarknad med få vakanser och en press nedåt på avkastningsnivåerna. Även Örebro har en stark kontorsmarknad och flera nybyggnadsprojekt som närmar sig färdigställande. Nyproduktionen kommer att innebära stor rörlighet på kontorsmarknaden de närmaste åren. Under 2011 har transaktionsaktiviteten varit låg i Norrköping och på en mer normal nivå i Linköping och Örebro. För undervisnings- och forskningslokaler bedöms vakansgraden den närmsta tiden vara oförändrad.

KUNDER

Linköpings universitet bedriver verksam-

het i både Linköping och Norrköping och har över 26 500 aktiva studenter. Sökandetrycket till universitetet 2010 slog nytt rekord och ökade med 4 procent. Linköpings universitet är ett av Sveriges mest attraktiva universitet med ett brett utbildningsutbud där flera av utbildningarna 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 har goda förutsättningar för att även i fortsättningen vara bland Sveriges största och främsta universitet.

Örebro universitet är ett relativt ungt universitet och gick från högskola till att bli ett universitet 1999. Örebro universitet besitter konkurrenskraft i det samlade campusområdet. Många av utbildningslokalerna är nya och håller hög nivå. Även bostadssituationen är god. Örebro blev för 2010/2011 utsedd till årets studentstad av Sveriges förenade studentkårer, SFS.

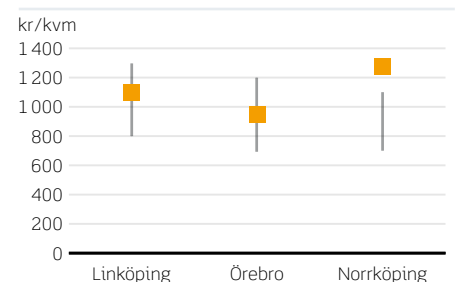
FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER	LINKÖPING	ÖREBRO	NORRKÖPING
Folkmängd 31 december 2011	147 335	136 485	130 671
Folkökning 2011	730	687	382
Antal helårsstudenter 2010	15 205	10 234	3 685
Maxhyra generella lokaler B-läge *	1 300	1 200	1 100
Minimihyra generella lokaler B-läge *	800	700	700
Medelhyra utbildningslokaler **	1 100	950	1 275
Hyresutveckling	→	→	→
Vakansgrad, %	1-3	1-5	2-5
Vakansutveckling	→	→	→

* B-läge innebär jämförbarhet med Akademiska Hus bestånd

** Bedömd marknadshyra avseende utbildningslokaler i befintligt bestånd och utifrån Akademiska Hus läge på orten.

Källa: Högskoleverket, SCB och NAI Svefa

HYRESNIVÅER REGION ÖST



Max-/minimihyra generella lokaler B-läage
Medelhyra utbildningslokaler**



Blåsenhus, Uppsala universitet.

REGION UPPSALA

Förutom centrala Uppsala har Akademiska Hus verksamhet i Ultuna för Sveriges lantbruksuniversitet och i Gävle för Gävle högskola. Uppsala universitet är Nordens äldsta – grundat 1477. Uppsala domineras av en tjänstesektor med inriktning på »life science» och IT.

Uppsala, Sveriges fjärde största stad, växer kraftigt och befolkningen uppgår nu till 200 000 invånare. Arbetslösheten i länet är lägst i hela landet. Näringslivsstrukturen innehåller många anställda inom offentlig sektor, en väl fungerande tjänstesektor samt en relativt stor del icke konjunkturkänsliga verksamheter såsom läkemedelsindustrin. Gävles befolkning uppgår till 95 000 personer och har en arbetslöshet som är högre än riksgenomsnittet.

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 universiteten. 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.

I Uppsala pågår för närvarande många byggprojekt. Resecentrum blev klart under hösten och kompletteras för närvarande med hotell, kontor och bostäder.

FASTIGHETSMARKNADEN

Aktiviteten på fastighetsmarknaden i Uppsala har varit ovanligt hög under året. Uppsalamarknaden bedöms som mycket stark med stabila hyres- och vakansnivåer. Hyresnivåer upp mot 2 500 kronor per kvadratmeter har noterats för moderna, centralt belägna kontorslokaler vilket etablerar en ny toppnivå för staden. Pågående projekt inom förnyelsen av Campus Ultuna innebär en modernisering vilket på sikt höjer hyresnivåerna för äldre lokaler i Ultunaområdet.

I Gävle har hyres- och vakansmarknaden under 2011 varit stabil. Ericssons nedläggning innebär att stora volymer kontors- och industrilokaler etappvis kommer ut på marknaden vilket bedöms begränsa utvecklingen framöver, främst för kontor i ytterläge.

KUNDER

Uppsala universitet är Akademiska Hus största kund i regionen. 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 lokal innehav och arbetat med att förnya och förtäta såväl inom enskilda byggnader som inom hela campusområden. Att kunskapsverige växer är speciellt tydligt i Uppsala. Akademiska Hus har under senare år färdigställt bland annat nya lokaler för lärarutbildningar, pedagogik och psykologi i kvarteret Blåsenhus. Tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet genomför Akademiska Hus en total omvandling av Campus Ultuna. Campusområdet ska bli betydligt mer samlat och lokaleffektivt. Totalt uppgår de pågående investeringarna i Ultuna till nära 3 miljarder kronor och beräknas vara färdiga 2014.

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

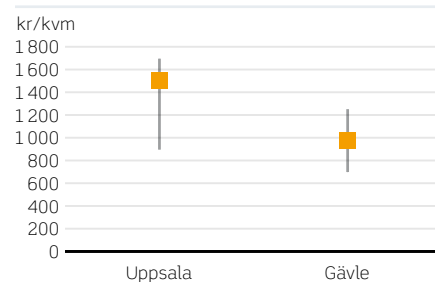
FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER	UPPSALA	GÄVLE
Folkmängd 31 december 2011	199 650	95 372
Folkökning 2011	1 541	164
Antal helårsstudenter 2010	24 406	6 318
Maxhyra generella lokaler B-läge *	1 700	1 250
Minimihyra generella lokaler B-läge *	900	700
Medelhyra utbildningslokaler **	1 500	975
Hyresutveckling	→	→
Vakansgrad, %	5-10	3-7
Vakansutveckling	→	→

* B-läge innebär jämförbarhet med Akademiska Hus bestånd

** Bedömd marknadsnyra avseende utbildningslokaler i befintligt bestånd och utifrån Akademiska Hus läge på orten.

Källa: Högskoleverket, SCB och NAI Svefa

HYRESNIVÅER REGION UPPSALA



Max-/minimihyra generella lokaler B-läge
Medelhyra utbildningslokaler**



REGION STOCKHOLM

Stockholm är Skandinaviens största stad och norra Europas ekonomiska centrum. Här genereras den största bruttonationalprodukten och här finns flest multinationella företag på plats. Stockholmsregionens styrka finns också i tre av Sveriges ledande universitet.

Befolkningen i Stockholms län är cirka 2 miljoner och cirka 3,9 miljoner på pendlingsavstånd i östra Mellansverige. Befolkningsutvecklingen är stark. Arbetsmarknaden i Stockholm är förhållandevis bättre än riket i övrigt, vilket till viss del kan förklaras av en mer tjänsteinriktad arbetsmarknad. Näringslivet är framgångsrikt och växer men hämmas av att bostadsbyggandet släpar efter. Lärosätena är viktiga för att få nya företag att etablera sig i regionen och för att göra regionen attraktiv.

Ett antal omfattande stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt pågår i regionen, bland annat byggandet av Norra länken, Citybanan, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden.

Satsningen på att utveckla Stockholm till ett av världens främsta område för life science pågår genom satsningen Stockholm Life där Hagastaden blir den centrala punkten. En stor satsning pågår också med Albanoområdet som ska vara ett viktigt nav i Vetenskapsstaden och binda ihop de tre stora universiteten med varandra.

FASTIGHETSMARKNADEN

Direktavkastningskraven för moderna kontor i bästa läge bedöms nu i Stockholm understiga fem procent. Kontorshyrorna inom de mest attraktiva delarna av innerstaden har stigit under året, men i övrigt har marknaden varit stabil inom de flesta delmarknader med i stort sett oförändrade hyres- och vakansnivåer. Många stora ny- och ombyggnadsprojekt har färdigställts under de senaste åren och hyresmarknaden för projekt har varit god. I förorterna och kranskommunerna är de lokala fastighetsmarknaderna inte lika volatila som i innerstaden. Efterfrågan har varit något lägre,

men generellt har utvecklingen varit densamma även här. Vikten av kommunikationsnära läge är särskilt tydlig inom Stockholmsmarknaden.

KUNDER

Akademiska Hus största kunder i Stockholm är Kungliga Tekniska högskolan, Stockholms universitet och Karolinska Institutet.

Kungliga Tekniska högskolan är Sveriges största tekniska universitet och dess ställning i Europa är mycket stark.

Stockholms universitet är Sveriges största universitet med humaniora, juridik, samhällsvetenskap och naturvetenskap.

Karolinska Institutet rankas som ett av världens främsta medicinska universitet. Det är också Sveriges största centrum för medicinsk utbildning och forskning.

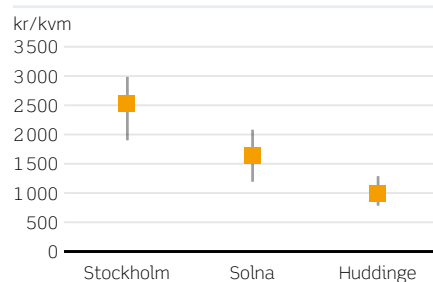
FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER	STOCKHOLM	SOLNA	HUDDINGE
Folkmängd 31 december 2011	861 010	69 707	98 830
Folkökning 2011	5 649	601	250
Antal helårsstudenter 2010	49 426	5 413	7 342
Maxhyra generella lokaler B-läge *	3 000	2 100	1 300
Minimihyra generella lokaler B-läge *	1 900	1 200	800
Medelhyra utbildningslokaler **	2 525	1 650	1 000
Hyresutveckling	→ ↗	→	→
Vakansgrad, %	3-10	7-12	7-12
Vakansutveckling	↘	→	→

* B-läge innebär jämförbarhet med Akademiska Hus bestånd

** Bedömd marknads hyra avseende utbildningslokaler i befintligt bestånd och utifrån Akademiska Hus läge på orten.

Källa: Högskoleverket, SCB och NAI Svefa

HYRESNIVÅER REGION STOCKHOLM



Max-/minimihyra generella lokaler B-läge
 ■ Medelhyra utbildningslokaler**

Campus Åkroken, Mittuniversitetet Sundsvall.



REGION NORR

I region norr har Akademiska Hus fastigheter belägna i Kiruna, Luleå, Umeå och Sundsvall. Umeå och Luleå, Norrlands två starka orter, står för nästan 90 procent av Akademiska Hus fastighetsbestånd i regionen.

Umeå är en starkt präglad universitetsstad och kommer att bli Europas kulturhuvudstad 2014. Staden har vuxit mer än de flesta andra svenska städer under 2000-talet. I Umeå finns två universitet och ett rikt kulturliv. Luleå har en högre arbetslöshet än riksgenomsnittet. Luleå domineras av en tung industri och offentlig sektor. Positivt för Luleå tekniska universitet är två starka och framgångsrika företag, LKAB och SSAB.

Botniabanan som färdigställdes 2010 kommer på sikt att halvera restiden mellan Umeå och Stockholm. Botniabanan möjliggör också en utveckling av Umeå som det naturliga transport- och logistiknavet för norra Skandinavien.

FASTIGHETSMARKNADEN

De senaste åren har utvecklingen på Umeås fastighetsmarknad varit positiv. Avkastningskrav är låga på såväl bostads-, handels- som kontorsfastigheter och relativt låga vakanser föreligger. Fastighetsmarknaden i Umeå bedöms på längre sikt ha potential. Ett framgångsrikt universitet och sjukhus i kombination med ett gott företagsklimat lockar fastighetsinvestorer. I Umeå kommer IKEA att etablera ett varuhus vid den södra infarten till staden. Denna typ av etablering har en tendens att påverka den lokala fastighetsmarknaden positivt. Facebook har valt att etablera sitt första europeiska datacenter granne med Campus Luleå på Porsön. Etableringen innebär den största investeringen, totalt fem miljarder kronor, som skett i Luleå sedan 1940-talet. Marknadshyrorna för kontor i goda lägen har ökat något under året på de flesta delmarknader, men i övrigt har hyror och vakanser på regionens delmarknader legat stabila.

KUNDER

Umeå universitet har cirka 34 000 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 kan företag och organisationer hyra in sig för att komma närmare de verksamheter som finns på universitetsområdet. Denna samverkan mellan universitet och näringsliv är mycket viktig när det gäller universitetets och ortens utveckling.

Luleå tekniska universitet har under de senaste åren ökat antalet helårsstudenter. Sedan den djupa svackan i mitten av 2000-talet har trenden vänt. En stor omläggning av institutionerna 2010 ska ytterligare förstärka fokus och förbättra effektiviteten inom Luleå tekniska universitet.

För Sundsvalls del är Mittuniversitetet och Campus Åkroken en viktig faktor för stadens utveckling.

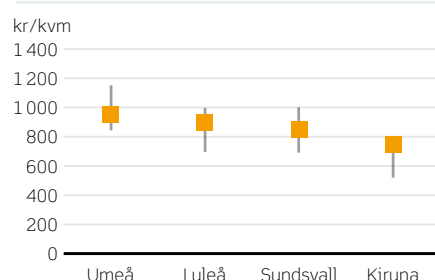
FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER	UMEÅ	LULEÅ	SUNDSVALL	KIRUNA
Folkmängd 31 december 2011	116 206	74 327	97 074	22 941
Folkökning 2011	924	437	175	-31
Antal helårsstudenter 2010	17 747	6 898	3 510	0
Maxhyra generella lokaler B-läge *	1 150	1 000	1 000	725
Minimihyra generella lokaler B-läge *	850	700	700	525
Medelhyra utbildningslokaler **	950	900	850	750
Hyresutveckling	→	→	→	→
Vakansgrad, %	2-5	3-6	3-6	5-10
Vakansutveckling	→	→	→	→

* B-läge innebär jämförbarhet med Akademiska Hus bestånd

** Bedömd marknadshyra avseende utbildningslokaler i befintligt bestånd och utifrån Akademiska Hus läge på orten.

Källa: Högskoleverket, SCB och NAI Svefa

HYRESNIVÅER REGION NORR



Max-/minimihyra generella lokaler B-läge
 ■ Medelhyra utbildningslokaler**

Regionöversikt

RESULTATRÄKNING (MKR)	SYD	VÄST	ÖST	UPP-SALA	STOCK-HOLM	NORR	ÖVRIG VERKSAMHET ²	2011	2010	FÖRÄNDRING
Intäkter	783	814	528	948	1 803	504		5 378	5 176	202
Kostnader ¹⁾	-406	-313	-155	-364	-551	-190	-11	-1 990	-2 042	52
Driftöverskott	376	501	373	584	1 252	314	-11	3 389	3 134	255
Värdeförändring	-306	94	100	116	315	41		361	87	274
Rörelseresultat	64	590	469	693	1 557	351	-20	3 704	3 184	520
ÅRETS RESULTAT	-11	420	283	390	908	193	211	2 394	2 124	270
Direktavkastning	5,8%	7,6%	8,6%	7,1%	6,5%	8,0%		6,9%	6,7%	0,2%
Driftöverskottsgrad	48%	62%	71%	62%	69%	62%		63%	61%	2%

BALANSRÄKNING (MKR)

Tillgångar (balansomslutning)	6 526	7 215	4 523	9 555	21 512	4 148	7 594	61 073	53 526	7 547
Skulder	3 638	4 130	2 721	5 593	12 141	2 339	3 988	34 549	28 117	-6 431

FAKTA

Bedömt marknadsvärde, Mkr	6 464	6 771	4 496	9 424	20 859	4 057		52 071	49 497	2 574
Bedömt marknadsvärde, kr/kvm	12 526	13 098	12 314	14 286	21 528	10 542		15 220	14 645	575
Uthyrningsbar area, kvm	502 526	498 208	351 092	581 577	899 592	378 781		3 211 776	3 195 423	16 353
varav andel undervisningslokaler	52%	66%	45%	31%	44%	58%		48%	48%	0%
varav andel laboratorielokaler	33%	25%	35%	47%	34%	29%		34%	34%	0%
Vakansgrad, area	4,2%	2,0%	2,2%	4,2%	2,0%	0,3%		2,6%	3,5%	0,9%
Nettoinvesteringar, Mkr	124	-13	79	693	1 099	163	5	2 150	1 623	527

¹⁾ Varav Drift-energi, bränsle och vatten	98	84	67	126	197	54	-8	617	650	32
Drift-övrigt	44	44	23	50	92	26		267	289	9
Underhåll	202	81	35	103	110	73		603	657	54
Fastighetsadministration	38	42	25	44	76	24	19	268	249	-19

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

KUNDKATEGORIER 2011-12-31	TOTAL UTHYRD YTA, KVM		TOTAL HYRA, MKR		TIO STÖRSTA KUNDERNA 2011-12-31	TOTAL UTHYRD AREA, KVM		TOTAL HYRA, MKR	
	ANDEL	ANDEL	ANDEL	ANDEL		ANDEL	ANDEL		
Universitet och högskolor	2 580 428	80%	4 216	85%	Lunds universitet	331 713	10%	575	12%
Övriga statliga myndigheter	98 069	3%	113	2%	Uppsala universitet	274 029	9%	468	10%
Chalmers	125 698	4%	168	3%	Stockholms universitet	264 758	8%	467	10%
Kommuner	21 747	1%	32	1%	Sveriges lantbruksuniversitet	222 539	7%	313	7%
Institut & stiftelser	32 544	1%	44	1%	Göteborgs universitet	211 642	7%	323	7%
Övriga	252 563	8%	334	7%	Linköpings universitet	195 088	6%	300	6%
Vakant yta	100 663	3%	76	2%	Umeå universitet	192 925	6%	208	4%
TOTALT	3 211 712	100%	4 982	100%	Kungliga Tekniska högskolan	192 739	6%	362	8%
					Karolinska Institutet	173 953	5%	423	9%
					Chalmersfastigheter AB	125 698	4%	168	4%
					TOTALT	2 185 084	68%	3 606	75%

REGIONÖVERSIKT

Marknaden för Akademiska Hus är landets 25 universitets- och högskoleorter. I Sverige finns enligt Högskoleverkets definition totalt 52 lärosäten. De traditionella statliga universitetens uppgår till totalt 14. Till universiteten kan också räknas Chalmers tekniska högskola och Handelshögskolan i Stockholm. Akademiska Hus är den klart största fastighetsägaren inriktad på dessa verksamheter och har en marknadsandel på 63 procent av den totala arean. Akademiska Hus inriktning är lärosäten med statlig huvudman vilka utgör 92 procent av marknaden för lärosäten räknat på area. Om Akademiska Hus marknadsandelar räknas om till att enbart omfatta lärosäten med statlig huvudman uppgår marknadsandelen till 65 procent.

Marknadsnärvaron för Akademiska Hus är starkare på universitets- orterna där vi finns på alla orter utom Östersund (Mittuniversitet) och Växjö (Linnéuniversitet).

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.

Skillnaden mellan ett universitet och en högskola har traditionellt varit att endast universitet haft tillstånd att utfärda examina på forskarnivå. Nu gäller att högskolor i vissa fall kan utfärda examina på forskarnivå inom ett visst område efter ansökan till Högskoleverket. Fortfarande talar man dock om universitets- respektive högskoleorter.

MARKNAD OCH REGIONER: FLERÅRSÖVERSIKT

AKADEMISKA HUS

2011

FLERÅRSÖVERSIKT 2007-2011	Diagram	2011	2010	2009	2008	2007
RESULTATRÄKNING, MKR						
Förvaltningsintäkter		5 378	5 176	5 115	4 957	4 786
Driftkostnader		-885	-939	-866	-864	-786
Underhållskostnader		-603	-657	-657	-585	-658
Fastighetsadministration		-268	-249	-252	-258	-239
Driftöverskott		3 389	3 134	3 149	3 053	2 930
Värdeförändring fastigheter		361	87	-1 208	-2 192	-617
Centrala administrationskostnader		-45	-37	-35	-40	-30
Resultat före finansiella poster	1	3 704	3 184	1 906	821	2 283
Finansiellt netto		-452	-263	-576	-589	-610
Resultat före skatt	1	3 252	2 921	1 330	232	1 673
Årets resultat		2 394	2 124	972	749	1 253
BALANSRÄKNING, MKR						
Bedömt marknadsvärde fastigheter	2	52 071	49 497	47 723	47 524	49 705
Övriga tillgångar		9 002	4 029	4 064	5 139	2 449
Eget kapital		26 521	25 406	24 477	24 462	24 700
Räntebärande skulder		24 693	18 973	18 782	19 414	18 009
Övriga skulder och avsättningar		9 859	9 147	8 528	8 787	9 445
KASSAFLÖDE, MKR						
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 017	2 444	1 761	1 981	1 814
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3	-1 898	-1 459	-1 123	290	-685
Kassaflöde före finansiering		119	985	638	2 271	1 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 779	-1 175	-771	-2 100	-1 664
Årets kassaflöde	3	3 898	-190	-133	171	-535
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Totalavkastning fastigheter, %		7,8	7,0	4,3	1,9	4,6
varav direktavkastning, % ¹⁾		6,9	6,7	6,8	6,4	6,0
varav värdeförändring, %		0,9	0,3	-2,5	-4,5	-1,4
Hyresintäkter kr/kvm		1 599	1 557	1 543	1 500	1 439
Driftkostnader kr/kvm		277	293	271	270	244
Underhållskostnader kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar)		189	205	206	183	204
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %		63	61	62	62	61
Driftöverskott kr/kvm		1 059	979	986	955	909
Vakansgrad area, %		2,6	3,5	3,8	3,7	3,1
Vakansgrad hyra, %		1,2	2,0	1,9	1,5	2,1
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ²⁾	2	15 220	14 645	13 896	14 207	14 713
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % ³⁾	4	9,2	8,6	4,0	0,7	4,9
Avkastning på totalt kapital, %	4	6,5	6,5	4,4	2,1	4,8
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr		16 778	15 726	15 531	15 090	16 411
Soliditet, %	5	43,4	47,5	47,3	46,5	47,8
Räntetäckningsgrad, %	6	716	741	841	347	362
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %		2,9	1,8	3,6	3,5	3,6
Belåningsgrad, %	6	32,2	31,8	32,5	32,6	33,9
Självfinansieringsgrad, %		112	151	165	222	106
Utdelning, Mkr		1 245 ⁴⁾	1 207	1 219	978	967
PERSONAL						
Genomsnittligt antal anställda		396	401	399	399	397
Nöjd medarbetarindex (NMI)		70	67	70	70	69

1) Exklusive fastigheter under uppförande.

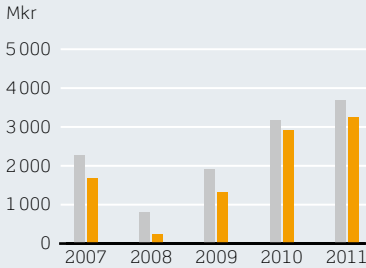
2) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

3) Ägarens avkastningsmål är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Under 2011 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 2,3 procent.

4) Styrelsen fattade vid sitt sammanträde den 8 februari 2012 beslut till förslag om utdelning.

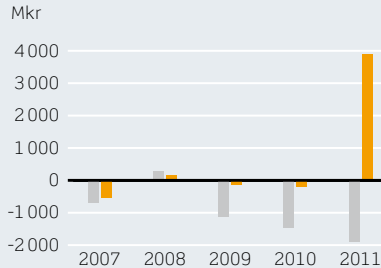
Flerårsöversikt

1. RESULTAT



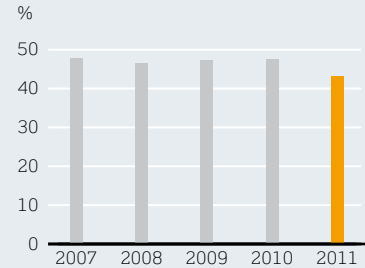
■ Resultat före finansiella poster
■ Resultat före skatt

3. INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

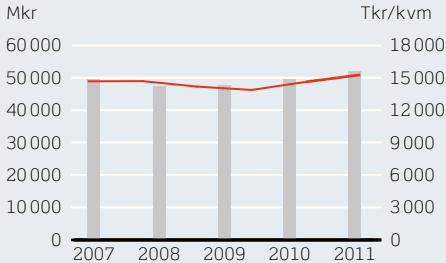


■ Kassaflöde från investeringsverksamheten
■ Årets kassaflöde

5. SOLIDITET

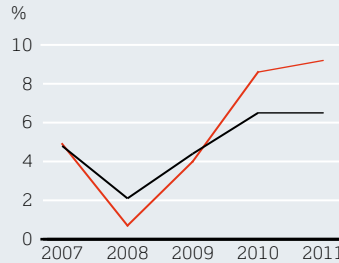


2. MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER



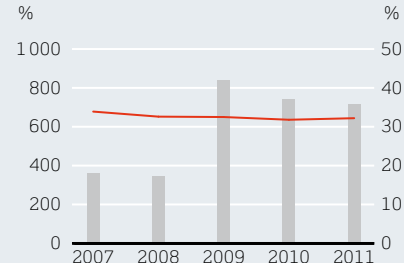
■ Bedömt marknadsvärde fastigheter
— Bedömt marknadsvärde fastigheter, tkr/kvm

4. AVKASTNING



— Avkastning på eget kapital, %
— Avkastning på totalt kapital, %

6. RÄNTETÄCKNINGS- OCH BELÅNINGSGRAD



■ Räntetäckningsgrad, %
— Belåningsgrad, %

KOMMENTARER

1. Resultat

Koncernens resultat före finansiella poster uppgick till 3 704 Mkr (3 184). Årets värdeförändring i fastighetsbeståndet uppgick till 361 Mkr (87). Resultatförbättringen förklaras främst av högre hyresintäkter, lägre drift- och underhållskostnader samt att årets positiva värdeförändring i fastigheterna ökat jämfört med 2010. Driftöverskottet ökade jämfört med föregående år och uppgick till 3 389 Mkr (3 134). Resultatet före skatt uppgick till 3 252 Mkr (2 921). Finansnettot uppgick för året till -452 Mkr jämfört med -263 för fjolåret. Resultatet efter skatt uppgick till 2 394 Mkr (2 124).

2. Marknadsvärde fastigheter

Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 52 071 Mkr (49 497). Värdeförändringen är positiv och uppgick till 361 Mkr (87). Den tidigare starka konjunkturuppgången inom världsekonomin avtog under 2011. Osäkerhet råder vilket skapar en viss tvekan på fastighetsmarknaden – men ännu syns inga konkreta konsekvenser. Akademiska Hus bedömning är att värdeutvecklingen sammanlagt legat stilla under året. För Akademiska Hus del fortsätter fastighetsrörelsen att vara 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 2011.

3. Investeringar och kassaflöde

Nettoinvesteringarna 2011 uppgick till 2 150 Mkr (1 623). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 254 Mkr (1 719). Under året har försäljning skett av beståndet i Skara och del av före detta Matematiskt centrum i Göteborg. Den sammanlagda försäljningssumman uppgick till 117 Mkr (83).

Resultat före skatt uppgick till 3 252 Mkr och justeringar för poster ej ingående i kassaflödet avseende realiserade värden fastigheter, främst värdeförändringar i fastigheter, uppgick till -520 Mkr. Efter minskning av kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder, uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 017 Mkr. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med 1 898 Mkr. Utdelningen under 2011 uppgick till 1 207 Mkr och minskade finansieringsverksamhetens kassaflöde medan upptagning av räntebärande lån ökade finansieringsverksamhetens kassaflöde med 4 986 Mkr. Årets kassaflöde uppgick till 3 897 Mkr.

4. Avkastning

Avkastningen uppgick till 9,2 procent på eget kapital (8,6) och 6,5 procent på totalt kapital (6,5). Det av ägaren utställda målet om en avkastning på genomsnittligt eget kapital på den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter uppgick till 6,3 procent och uppnåddes därmed för året. Målet ska ses över en konjunkturcykel.

5. Soliditet

Soliditeten uppgick till 43,4 procent (47,5). Den höga soliditeten är särskilt betryggande i tider av hög osäkerhet och finansiell oro.

6. Räntetäcknings- och belåningsgrad

Belåningsgraden uppgick till 32,2 procent för året (31,8). Räntetäckningsgraden uppgick till 716 procent (741). Finansnettot 2011 uppgick till -452 Mkr (-263) varav -53 Mkr (-55) avsåg värdeförändring av finansiella derivatinstrument som ej inkluderas i beräkningsunderlaget för räntetäckningsgraden.

Satsning på kunskapsmiljöer



Karlstad universitet, Hus Väner.

För perioden 2012 till 2014 förväntas rörelseresultatet öka med 5-6 procent per år, drivet främst av driftsättning av nya investeringar i Stockholm och Uppsala.

FASTIGHETS- OCH LOKALHYRESMARKNADEN

Under 2011 ändrades förutsättningarna på fastighetsmarknaden. Optimism förändrades till osäkerhet. Stora utmaningar föreligger och risk finns för betydande återverkningar på den reala ekonomin. Osäkerheten skapar en tvekan även på fastighetsmarknaden även om inga konkreta konsekvenser börjat synas i någon större omfattning.

Differentiering råder i efterfrågan på olika fastighetskategorier. Investeringsintresset är stort för objekt med låg hyresrisk och med hyresgäster med stark betalningsförmåga och långsiktighet, objekt och hyresgäster som Akademiska Hus har. Kunskapssverige fortsätter att växa och vi ser en fortsatt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer.

Bedömningen är att efterfrågan för närvarande ligger på topp i och med de stora ungdomskullarna. Vi vet dock att dessa kommer att minska något och dämpa efterfrågan. Samtidigt kan den försvagade konjunkturen komma att öka söktrycket till högre utbildning och forskning vilket historiskt sett brukar ske då arbetsmarknaden blir sämre.

Det är idag svårt att säkert uttala sig om hur kontorshyresmarknaden kommer att utvecklas. Någon starkare hyrestillväxt är dock inte att räkna med. Hyrorna för de bästa lokalerna har dock ännu inte börjat vika nedåt. De närmaste åren är bedömningen att hyrorna kommer att stiga något i primesegmentet i Stockholm och Göteborg medan möjligheten till hyreshöjningar på övriga marknader bedöms vara begränsade.

HYRESAVTAL OCH VAKANSER

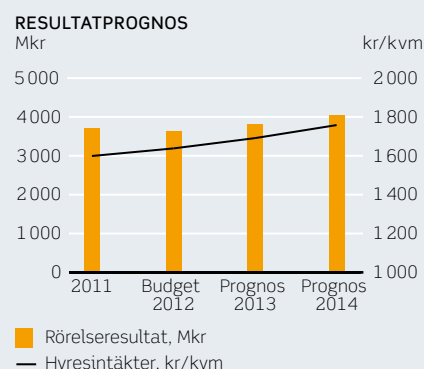
För 2012 beräknas hyresintäkterna att öka med 100 Mkr. Det är främst driftsättningar av investeringsprojekt som ökar hyrorna. För 2013 och 2014 beräknas hyresintäkterna öka med mellan 200 – 300 Mkr per år då Karolinska Institutets aula i Solna, Veterinär- och Husdjurscentrum i Uppsala samt Skandionkliniken i Uppsala driftsätts. Dessa tre nybyggnader uppgår totalt till 2 500 miljoner kronor.

Akademiska Hus befintliga vakanser finns huvudsakligen i Stockholm, Kista, Ultuna, Linköping och Lund. På Ultunaområdet i Uppsala, som till största delen har Sveriges lantbruksuniversitet

RESULTATPROGNOS	2011	BUDGET 2012	PROGNOS 2013	PROGNOS 2014
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar yta 1 000 kvm	3 200	3 209	3 246	3 279
Vakansgrad i % av kvm LOA	2,6	2,8	2,5	4,1
Vakansgrad i % hyra	1,2	1,2	1,1	1,7
Fastighetsvärden, Mkr	52 071	55 838	59 851	62 400
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	2 137	3 300	2 200	3 400
NYCKELTAL				
Hysesintäkter, kr/kvm	1 599	1 638	1 691	1 758
Driftöverskott, Mkr	3 389	3 649	3 849	4 085
Driftöverskott, kr/kvm	1 059	1 137	1 186	1 246
Totalavkastning fastigheter, %	7,8	6,9	7,1	7,2
varav direktavkastning, %	6,9	6,9	7,1	7,2
varav värdeförändring, %	0,9	-*	-*	-*
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Rörelseresultat, Mkr	3 704	3 623	3 824	4 059
Resultat före skatt, Mkr	3 252	3 014	3 165	3 350
Soliditet, %	43	44	42	43
Avkastning eget kapital, %	9,2	8,3	8,4	8,6
Avkastning totalt kapital, %	6,5	5,9	5,9	6,0
Utdelning, Mkr	1 245**	900	900	900
Räntetäckningsgrad, %	716	595	580	573
KÄNSLIGHETSANALYS, MKR				
Ränta +/- 1%-enhet	166	174	165	177
Drift- och underhållskostnader +/- 1%	15	15	14	15
Hyra +/- 1%	51	53	54	57

* Värdeförändring prognostiseras ej

** Enligt styrelsens förslag till årsstämman den 25 april 2012.



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

Vakansgraden bedöms bli låg och stabil genom 2013, men kommer att påverkas negativt av flytten till Veterinär- och Husdjurscentrum i Uppsala under 2014, där befintliga lokaler kommer att rivras 2015. Avflyttning beräknas också ske av Stockholms universitet och Kungliga Tekniska högskolan från fastigheten Forum i Kista. Högst vakansgrader bedöms uppkomma i regionerna Uppsala och Syd med över fyra procent. Frånsett nämnda avflyttningar bedöms stabila eller positiva trender avseende vakanssituationen. Sett till hyresbelopp bedöms region Stockholm stå för störst vakanser med cirka 22 Mkr per år och till detta kommer fastigheten Forum med ytterligare 21 Mkr 2014.

Under 2012-2013 är det endast sju respektive nio procent av hyresvärdet som ska omförhandlas.

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.

Akademiska Hus långsiktiga mål när det gäller att minska energianvändningen innebär att mängden köpt energi per kvadratmeter

ska minska 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 bli energieffektivare. För att lyckas med detta måste vi arbeta kontinuerligt med såväl tekniska åtgärder i fastighetsförvaltningen som att engagera våra kunder i arbetet. Ökningen i kostnad för el, bränsle och vatten beror på ett prisökningsantagande om tre procent som motverkas av reala effektiviseringar och driftsättning av effektivare byggnader under perioden.

En utförligare beskrivning av Akademiska Hus hållbarhetsarbete och speciellt arbetet med energihushållning lämnas i avsnittet Hållbarhet utveckling.

FORTSATT ÖKANDE PROJEKTPORTFÖLJ

Akademiska Hus projektportfölj fortsätter att öka och uppgår i slutet av 2011 till 22,6 miljarder kronor (17,5). Under året har bland annat Niagara i Malmö om 623 Mkr tillkommit. Kontrakt är skrivet med Malmö högskola avseende nya undervisnings- och forskningslokaler i Malmö hamn. Andra nya projekt är Djurhus för Karolinska Institutet om 500 Mkr samt Ångström Hus 9 i Uppsala om 400 Mkr. Till ovanstående kommer att projektportföljen ökat som ett resultat av ökad omfattning på befintliga projekt av vilka de största är Albano i Stockholm som ökat i omfattning med 1 000 Mkr (från 2 000 Mkr till 3 000 Mkr) samt Biomedicum i Stockholm som ökat i omfattning med 500 Mkr till 2 500 Mkr.

I region Stockholm finns investeringsprojekt i olika skeden av beslutsgrad uppgående till 11 249 Mkr och i Uppsala uppgår projektvolymen till 6 025 Mkr. Den kraftigt ökade projektvolymen ställer krav på såväl upphandling som projektledningsresurser och finansieringsmöjligheter. I Stockholm finns det risk för att projektlednings- och entreprenadresurser blir tränga sektorer då ett antal andra stora projekt pågår.

UTMANINGAR 2012

Den under 2011 förhållandevis snabba konjunkturförsvämningen drabbar inte Akademiska Hus kärnverksamhet negativt. Bolaget verkar inom en del av marknaden som inte följer konjunkturen. Historiskt har satsningarna på högre utbildning och forskning varit större i lågkonjunkturer. Akademiska hus har också stabila hyresgäster och långa kontrakt. Och – viktigast av allt – kunskapsverige växer. Vi ser en fortsatt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer. Samtidigt ökar dock konkurrensen om bolagets kärnhysesgäster. Allt fler aktörer på marknaden uppskattar stabila hyresgäster och långa, säkra hyreskontrakt. En stor utmaning ligger i att möta den minskade studenttillströmningen. Dels minskar från och med 2011 årskullarna inom intervallet 19-23 år. Och till det kommer att utländska studenter från och med höstterminen 2011 få betala en avgift för att få studera i Sverige. Det finns dock ett ökat intresse från utländska forskare att etablera sig i Sverige eftersom det här återfinns en stor satsning på forskning inom många olika områden jämfört med andra länder. För Akademiska Hus del gäller det att fortsätta arbetet med att utveckla förvaltningsverksamheten och att sänka förvaltningskostnaderna i syfte att bibehålla och stärka lönsamhet och konkurrenskraft.

Inom Akademiska Hus bedrivs ett systematiskt arbete med att ta fram campusplaner. För bolaget utgör planerna en framgångsfaktor. Tillsammans med kunder, studenter, kommunala företrädare med flera utvecklas våra campusområden till att bli mångsidiga och attraktiva och blir på så sätt en allt mer värdefull tillgång på sina orter. I en allt mer hårdnande konkurrens om studenter och forskare är det viktigt med ett attraktivt campusområde.

Akademiska Hus stora projektportfölj ställer stora krav på den egna organisationen inom såväl projektverksamheten som inom förvaltningen. Samtidigt som stora byggnader kommer att driftsättas är projektportföljen större än någonsin. Detta ställer krav på det goda arbetssättet med optimala rutiner som är gemensamma i hela koncernen.

PROGNOSANTAGANDEN

Akademiska Hus hyresintäkter för nästkommande år är till 70 procent knutna till årstakten i konsumentprisindex (KPI), uppmätt i oktober. 2011 noterades en ökning på 3,5 procent. För 2012 och 2013 beräknas oktoberindex öka med 2,5 respektive 2,0 procent. Bedömningen är synnerligen osäker eftersom ränteförändringarnas påverkan är betydande. I prognosen beräknas kostnadsökningar för 2012, 2013 och 2014 uppgå till 2 procent. Undantaget från det generella antagandet är el- och energikostnader som kostnadsberäknats till 0,53 kr/kWh för 2012 och som därefter beräknas stiga med 3 procent. Löneutvecklingen för perioden 2012 till 2014 har bedömts till 3 procent per år. Kostnadsräntan har för 2012 bedömts till 3,5 procent och till 4 procent för 2013 och 2014. Samtliga bedömningar är gjorda vid prognostillfället i oktober 2011. Bedömningen av KPI är synnerligen osäker eftersom de stora ränteförändringarnas påverkan är betydande.

RESULTATPROGNOS

Akademiska Hus är verksamt inom ett segment, högre utbildning och forskning, som blivit alltmer attraktivt och som inte påverkas negativt av konjunkturutvecklingen. Kunskapsverige växer och Akademiska Hus möter en ökad efterfrågan på utveckling av nya och befintliga lokaler. Långa kontrakt med stabila kunder är framgångsfaktorer för framtiden och medför en låg vakansgrad.

Resultatet före skatt prognostiseras till 3 014 Mkr för 2012, 3 165 Mkr för 2013 och 3 350 Mkr för 2014. I det prognostiserade resultatet ingår inga orealiserade värdeförändringar. Koncernens förväntade framtida kassaflöde kommer att vara stabilt då intäkterna är säkrade genom långa hyreskontrakt. Jämfört med 2011 beräknas finansieringskostnaden öka under prognosperioden. Hyresintäkterna kommer under prognosperioden öka då stora pågående ny- och ombyggnationer driftsätts. Samtidigt beräknas de måttliga indexförändringarna inte att påverka hyresutvecklingen nämnvärt positivt. Direktavkastning på bedömt marknadsvärde beräknas till 6,9 procent för 2012, samma som utfall 2011.

Soliditeten beräknas på grund av de omfattande investeringarna att sjunka till 44 procent för 2012, 42 procent för 2013 och 43 procent för 2014. Ägarens mål är en soliditet på 30 till 40 procent.

Avkastningen på eget kapital ska enligt ägarens mål uppgå till den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter. Detta ägarmål utföll 2011 till 6,3 procent. För perioden 2012 – 2015 beräknas avkastningen på eget kapital att uppgå till drygt åtta procent.

Konkurrenssituationen

MARKNADSANDELAR PER REGION OCH LÄROSÄTE, %

REGIONER	SYD (53)	VÄST (50)	ÖST (60)	UPPSALA (77)	STOCKHOLM (77)	NORR (69)
Lärosäten	Lunds univ. (66)	Göteborgs univ. (54)	Linköp. univ. (74)	Uppsala univ. (75)	Sthlms univ. (81)	Umeå univ. (72)
(marknadsandel Akademiska Hus)	Malmö högskol. (19)	Karlstad univ. (89)	Örebro univ. (96)	Ultuna SLU (89)	Karolinska inst. (87)	Luleå T. univ. (84)
	SLU Alnarp (96)	Högskol. Borås (66)		Högskol. Gävle (87)	KTH (90)	Mittuniv. (34)
	Linnéuniv. (22)	Högskol. Skövde (48)				SLU (70)
	Högskol. Kri.stad (88)	Chalmers (59)				

STÖRSTA KONKURRENTER

REGIONER	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCKHOLM	NORR
Konkurren-ter ¹⁾	Videum	HIGAB/KIGAB	Hemsö Fastighets AB	SLU egendomsförvalt.	Stiftelsen Clara	Balticgruppen
	Statens Fastighetsverk	Trollhättans Tomt AB	Landst. Östergötland	Statens Fastighetsverk	Fysikhuset i Stockholm	Dagon
	DIL Nordic Malmö	Chalmersfastigheter	Akelius	Fastighets AB Hushagen	Statens Fastighetsverk	
	Kruthusen	Frageus Fastighets AB	Kungsleden	Lugnet Högskolefastig.	Fast. AB Telefonfabriken	
	Utvecklings AB Kranen	Alecta	Gotlands kommun	Uppsala Akademiförv.	Vasakronan	
	Regionfastigh. Skåne	Fastig. AB Kalkstenen			Hemfosa	
	Alecta	Lokalförs.förvaltn. Gbg				
	KIFAB	Simonsland AB				
	Malmö kommun					
	Paulssons Fastighets AB					
	HB Telemarken					

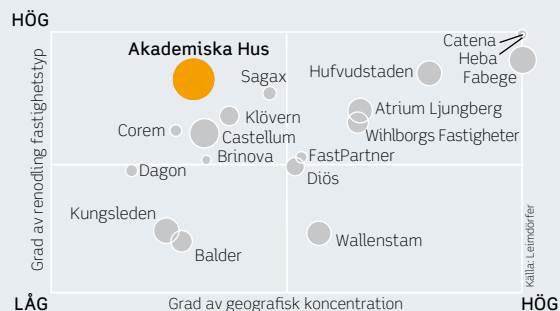
¹⁾ Konkurrenter per region med uthyrning överstigande 10 000 kvm redovisas i fallande skala.

Källa: Ekonomistyrningsverket

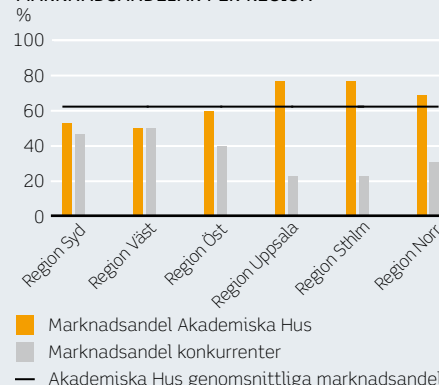
AKADEMISKA HUS AREA OCH TILLGÄNGLIG AREA TOTALT PER REGION, KVM

REGIONER	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCKHOLM	NORR
Akademiska Hus	502 526	498 144	351 092	581 577	899 592	378 781
Tillgängligt	851 076	948 494	473 031	674 322	976 646	510 438

KONCENTRATION OCH RENODLING



MARKNADSANDELAR PER REGION



VISION

Akademiska Hus ska vara världsledande på kunskapsmiljöer. Vi är definitivt Sveriges expert på kunskapsmiljöer. Ingen annan kan erbjuda vår samlade erfarenhet och kompetens. Att tydliggöra vårt erbjudande till kunderna är en del i utmaningen i vårt varumärkesarbete.

CAMPUSKONCEPTET

Akademiska 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 projektportfölj är större än någonsin. Just nu pågår ny-, till- och ombyggnadsprojekt uppgående till över 9 miljarder kronor för att kunna erbjuda de bästa och mest kostnadseffektiva lokallösningarna för att tillfredsställa kunderna.

MARKNADSPPOSITION

Akademiska Hus fastighetsbestånd består av kunskapsmiljöer. Graden av renodling till typ av fastighet är mycket hög. 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. Geografiskt finns Akademiska Hus på hela 28 orter men hela 80 procent av hyresvärdet är koncentrerat till de sex största

orterna. Stockholm står för 30 procent av hyresvärdet. Övriga stora orter i termer av andel av hyresvärdet är Uppsala 17 procent, Lund 12 procent och Göteborg 11 procent.

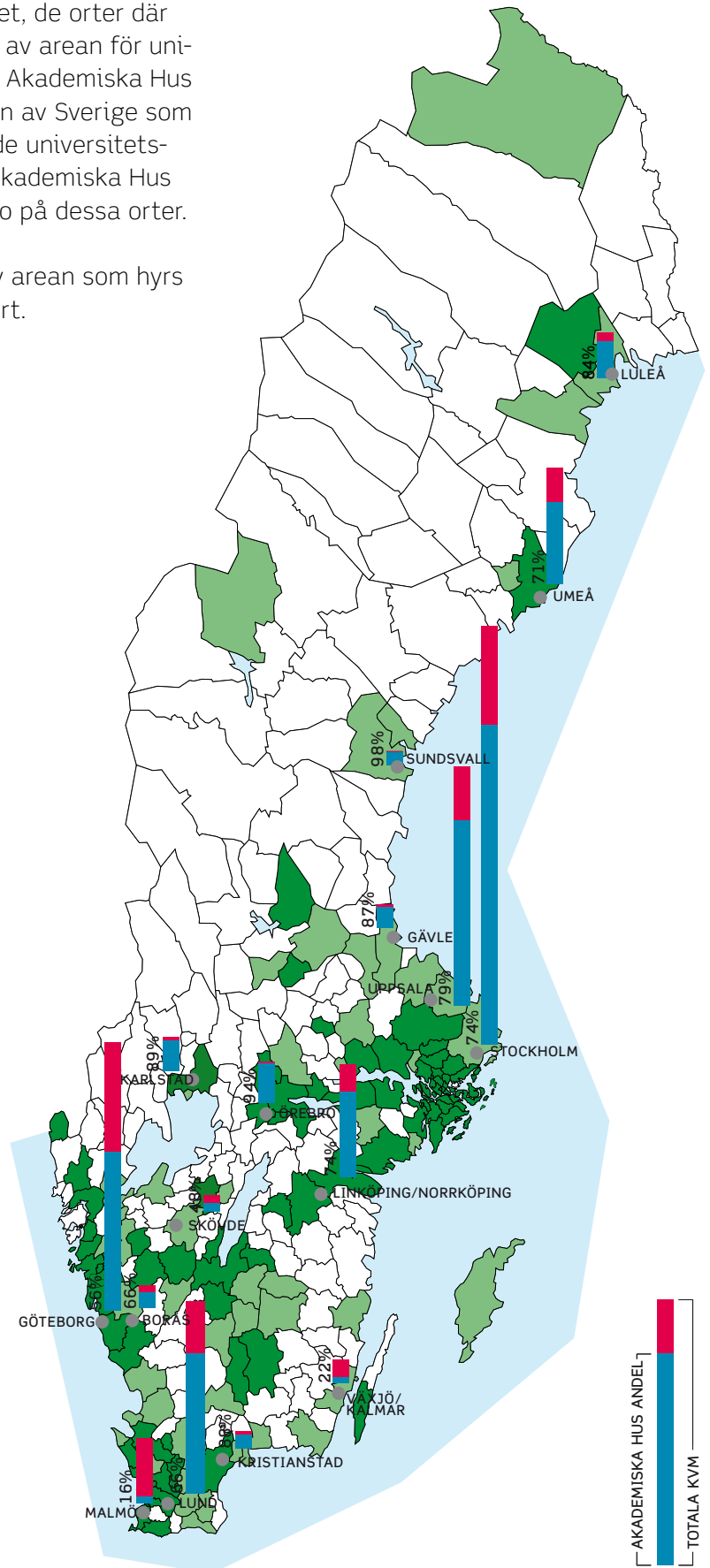
KONKURRENTER

Konkurrensen har ökat under de senaste åren. Konkurrenterna återfinns bland kommersiella fastighetsbolag, kommun- och landstingsägda fastighetsbolag samt övriga statliga fastighetsbolag. Den ökade konkurrensen beror på att universitet och högskolor är attraktiva hyresgäster. De har en god betalningsförmåga och deras lokalbehov är långsiktigt. Att alltfler intresserar sig för denna del av lokalhyresmarknaden beror också på att universitet och högskolor flyttar till nyetablerade universitetsområden och i högre utsträckning än tidigare väljer att flytta till mer kostnads- och yteffektiva lokaler.

Marknadstäckning och marknadsandel 2011

Akademiska Hus finns på 28 orter över landet, de orter där kunskapsverige växer. Beräknad som andel av arean för universitetens och högskolornas lokaler uppgår Akademiska Hus marknadsandel till 63 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.

På kartan framgår Akademiska Hus andel av arean som hyrs av universitet och högskolor på respektive ort.



Befolkningsförändring 2011

- >0,5%
- <0,5%
- negativ

Långa hyreskontrakt och förändrade kundbehov



Blåsenhus, Uppsala universitet 14.

Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor skapar förutsättningar för goda kundrelationer.

HYRESKONTRAKT

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyreskontrakt med universitet och högskolor.

Per 2011-12-31 var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,6 år (5,5). 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. Vid ny- och ombyggnation eftersträvas generella lokaler, det vill säga lokaler som enkelt kan anpassas till annan verksamhet om hyresgästen väljer att flytta. I fallet med mer specialanpassade lokaler kan det vara svårt att finna en alternativ användning om inte betydande ombyggnationer företas. För dessa lokaler krävs ett mycket långt hyresavtal. 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. Flertalet av dessa kontrakt har förfallit och har vid omförhandlingar ersatts av kortare kontrakt, ofta på tre år, då kunden vill ha en större flexibilitet.

Under de senaste åren har kontraktens genomsnittliga återstående löptid minskat något. Flertalet kontrakt avser specialbyggnader för forskning och utveckling och bedömningen är att sannolikheten till kontraktförnyelse är högre hos Akademiska Hus jämfört med andra fastighetsbolag.

Akademiska Hus har 1 481 kontrakt (1 452) med ett totalt hyresvärde (aktuell hyra) på 4 619 Mkr (4 511) fördelat på totalt 3 211 712 kvm (3 195 423). Det genomsnittliga hyreskontraktet uppgår därmed till 2 169 kvadratmeter lokalarea med en års-hyra på 3,1 Mkr.

Under 2011 omförhandlades nio procent, motsvarande drygt 400 Mkr i hyresvärde av kontraktsporföljen. Under 2012 förfaller 245 kontrakt som ska omförhandlas vilket motsvarar 16 procent av antalet kontrakt men endast sju procent av hyreskontraktens värde.

Vid omförhandlingar beaktas förfallo-

strukturen 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 2011 uppgick till 5 238 Mkr (5 122). Hyresintäkterna uppgick till i genomsnitt 1 599 kr/kvm (1 557) och har ökat under den senaste femårsperioden till följd av investeringar i fastighetsbeståndet. Hyresnivån varierade mellan 1 299 kr/kvm i region norr och 1 930 kr/kvm i region Stockholm. Skillnaden beror främst på olika marknadsförutsättningar men också på lokalsammansättningen som varierar mellan regionerna. En större andel laboratorier medför högre hyresnivåer.

Laboratorieandelen uppgår i genomsnitt till 34 procent (34)men varierar mellan regionerna. Region väst har 25 procent laboratorier och region Uppsala hela 47 procent. Attraktiviteten för universitet och högskolor som kunder har lett till en ökande konkurrens vilket medför att oförändrade hyres-

VÅRT RESULTAT; HYRESKONTRAKT, INTÄKTER OCH VAKANSER

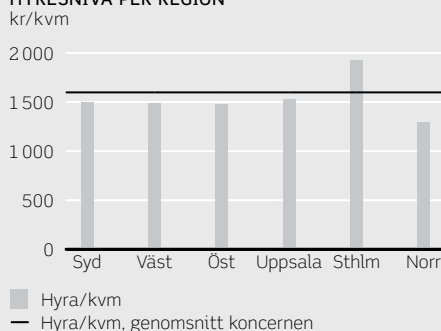
AKADEMISKA HUS

2011

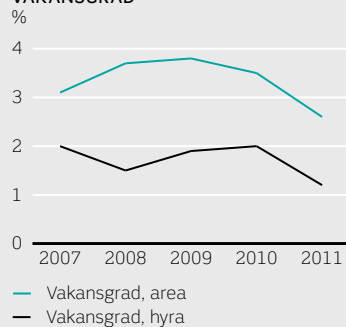
HYRESINTÄKTER



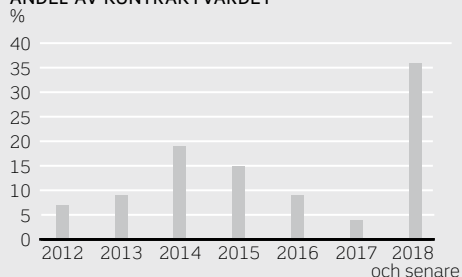
HYRESNIVÅ PER REGION



VAKANSGRAD



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR, ANDEL AV KONTRAKTVÄRDET



VAKANSER 2011-12-31	ORT	FASTIGHET	KVM	ANDEL	HYRESBORTFALL, MKR	ANDEL
UTHYRNINGSBART	Göteborg	Matematiska vetenskaper	5 666		10,3	
	Linköping	Terra	5 657		4,5	
	Stockholm	Electrum 1	2 843		5,2	
	Uppsala	Teknikhuset	3 266		0,1	
	Uppsala	Ultuna övrigt	2 943		1,0	
	Uppsala	Kliniskt centrum hus 3	2 535		1,2	
	Uppsala	Limnologen	2 484		0,7	
	Stockholm	Forum	2 570		2,9	
	Linköping	Galaxen	1 924		1,5	
	Stockholm	Konradsberg	1 808		3,1	
	Uppsala	Kliniskt centrum hus 4	1 723		0,9	
	Uppsala	Centralblocket	1 645		0,6	
	Stockholm	Maskin	1 420		1,0	
	Uppsala	BMC	1 396		1,4	
	Stockholm	Väg och vatten	1 334		3,0	
	Göteborg	Zoologi	1 263		1,5	
	Uppsala	Kontor	1 103		0,4	
	Stockholm	DI Tre Vapen	1 095		1,4	
	Göteborg	Hus C	1 086		0,8	
	Uppsala	Aula Magistern	1 043		0,3	
	Stockholm	Electrum 3	1 000		1,5	
	Övriga	Övriga fastigheter	7 768		10,2	
Summa uthyrbarsbara vakanser			53 572	1,7%	53,5	1,0%
UTHYRNINGSBART AV RINGA VÄRDE	Lund	Kemicentrum hus 4	11 564		3,5	
	Lund	Apparathall	2 146		0,9	
	Uppsala	Informationsteknologiskt centrum	2 080		0,3	
	Stockholm	Swartling	1 656		0,0	
	Lund	Tornavägen 4	1 507		0,2	
	Alnarp	Stora Logen	1 287		0,1	
	Uppsala	Fyrkanten	1 103		0,0	
	Stockholm	Kontor och undervisning	1 013		1,1	
	Övriga	Övriga fastigheter	6 489		4,2	
Summa uthyrbarsbart av ringa ekonomiskt värde			28 845	0,9%	10,3	0,2%
TOTALT			82 417	2,6%	63,8	1,2%

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKT

FÖRFALLOÅR	ANTAL KONTRAKT	AKTUELL HYRA, MKR	ANDEL KONTRAKT, %	ANDEL HYRA, %
2012	245	326	17	7
2013	275	404	19	9
2014	265	866	18	19
2015	185	708	12	15
2016	68	434	5	9
2017	34	205	2	4
2018 och senare	409	1 676	27	37
SUMMA	1 481	4 619	100	100

KONTRAKTSTIDER, REGIONER

REGIONER	GENOMSnittlig KONTRAKTSTID, ÅR	GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Syd	9,9	5,0
Väst	11,3	5,6
Öst	9,2	4,4
Uppsala	11,4	7,6
Stockholm	10,1	5,4
Norr	8,5	4,8
TOTALT	10,2	5,6

nivåer vid omförhandlingar betraktas som tillfredsställande. Omförhandlingar av befintliga hyreskontrakt under året har på flertalet orter lett till oförändrade eller något sänkta hyresnivåer, dock ej i Stockholm. Den höjda hyresnivån återspeglar främst det faktum att flera nya byggnader driftsatts under året.

UTHYRINGS- OCH VAKANSGRAD

Akademiska Hus inriktning på lokaler för universitet och högskolor och tillväxten för dessa har lett till en mycket hög uthyrningsgrad, 97,4 procent. Men även en mycket låg vakansgrad ger, på ett stort fastighetsbestånd, stora areor som saknar hyresgäst. Akademiska Hus följer aktivt utvecklingen på de regionala marknaderna för att minimera vakanserna.

Tillväxten som ägt rum inom universitets- och 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.

I samband med lågkonjunkturen 2008 har trycket på utbildningsplatserna ökat. Flera kunder planerar för ett ökat lokalbehov och Akademiska Hus projektportfölj är större än någonsin. Speciellt tydlig är situationen i regionerna Uppsala och Stockholm. Samtidigt med omfattande nybyggnationer blir dock äldre och omoderna lokaler vakanta då de inte längre fungerar som framtidens utbildnings- och forskningsmiljöer. De nu pågående nybyggnationerna kommer att medföra ökade vakanser under 2014 och de beräknas vid utgången av 2014 uppgå till fyra procent av arean eller två procent av hyresvärdet.

Det totala beståndet uppgick vid utgången

av 2011 till sammanlagt 3 211 712 kvm av vilka 3 129 295 eller 97,4 procent var uthyrda.

Vakanserna uppgick till 82 417 kvm (111 970) vilket motsvarar 2,6 procent (3,5). Hyresbortfallet på den vakanta arean värderas till 64 Mkr vilket ger en ekonomisk vakansgrad på 1,2 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. 35 procent av den vakanta arean består av mindre lokaler av ringa ekonomiskt värde. Hyresbortfallet uppgår för dessa till endast 16 procent. 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 bodelagets kunder och de prognoser som görs för uthyrningen av vakanta lokaler, beräknas vakansnivån ligga på nuvarande nivå under 2012 och 2013 men beräknas öka till cirka 4 procent under 2014. Under 2014 beräknas projektet Veterinär- och husdjurscentrum på Ultunaområdet i Uppsala att färdigställas. För befintliga lokaler som kommer att tomställas planeras rivning under 2015. I Stockholm kommer sannolikt Stockholms universitet och Kungliga Tekniska högskolan också att lämna Kista under 2014.

VAKANSER PER REGION

I region norr uppgår den vakanta arean till endast cirka 1 000 kvm och är hänförliga till A-huset i Luleå.

Region Uppsala har under de senaste åren fått ökade vakanser, främst i Ultuna. Den vakanta ytan i regionen uppgår till cirka

25 000 kvm varav Ultunaområdet står för knappt 14 000 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 är och kommer att bli vakanta. Marknadsföringsaktiviteter för företag och planarbete för ändrat ändamål pågår.

I region Stockholm uppgår den vakanta arean till cirka 18 000 kvm. Kista är den delmarknad inom regionen med störst vakanser, drygt 6 000 kvm.

I region öst uppgår vakansen till drygt 7 500 kvm varav fastigheten Terra i Linköping utgör 5 600 kvm. Inga vakanser föreligger i Örebro eller Norrköping.

I region väst uppgår vakanserna till cirka 10 000 kvm. Största enskilda vakansen är Matematiskt centrum på Chalmersområdet uppgående till drygt 5 600 kvm (10 259 kvm vid föregående årsskifte). I oktober 2011 såldes cirka 4 000 kvm av fastigheten till SGS Studentbostäder. Avsikten är att SGS Studentbostäder ska bygga studentbostäder i fastigheten. För resterande del har Akademiska Hus och Chalmersfastigheter tecknat samarbetsavtal med Johanneberg Science Park. Målsättningen är att parterna tillsammans ska verka för utvecklingen av Campus Johanneberg i Göteborg.

I region syd uppgår vakanserna till cirka 21 000 kvm och består huvudsakligen av omoderna lokaler inom området för Lunds tekniska högskola.

Effektivare energianvändning genom driftoptimering



Chalmers, Göteborg

Driftkostnaderna är den största påverkbara kostnaden inom fastighetsförvaltningen. Energi, bränsle och vatten står för 69 procent av driftkostnaderna och till 2025 ska köpt energi minska med 40 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.

Akademiska Hus har ett offensivt mål när det gäller att minska energianvändningen. 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 bli mer energieffektiva. Målet innebär att energianvändningen ska sänkas med ytterligare 25 procent jämfört med 2008 års utfall. Per år innebär detta en sänkning med ungefär två procent.

För 2011 uppgick driftkostnaderna till 885 Mkr (939) vilket motsvarar 277 kr/kvm (293) och utgör 44 procent (46) av förvaltningskostnaderna. Energi, bränsle och vatten svarar för 70 procent (69) av driftkostnaderna och uppgick till 618 Mkr (650) eller 193 kr/kvm (203).

Akademiska Hus laboratorielokaler uppgår till 1,1 miljoner kvm vilket motsvarar 34 procent (34) av fastighetsbeståndet. Den stora andelen laboratorier medför att Akademiska Hus har en relativt hög driftkost-

nadsnivå. Byggnadernas tekniska komplexitet påverkar driftkostnaderna avsevärt. Flertalet nya och ombyggda lokaler tillkomna under senare år är stora laboratorier vilka är mer resurskrävande än normala lärosalsbyggnader. Detta gäller såväl ur energisynpunkt som avseende tillsyn och skötsel. Akademiska Hus fastigheter används också en stor del av dygnet och dessutom ökar utnyttjandet successivt.

Energianvändningen per kvadratmeter har sjunkit men beroende på kraftigt ökade energipriser har de totala driftkostnaderna fram till och med 2010 ökat. Energiprisernas utveckling under senare år är en följd av politiska beslut och effektbrist. Under 2011 har elpriset gått ned och varit lägre än under föregående år.

Orsaken är det mildare vädret och att nästan alla av Sveriges kärnkraftverk kom tillbaka i drift efter långdragna revisioner. Under andra halvåret har också de tidigare låga nivåerna i vattenmagasinen återställts.

Driftkostnadernas andel av hyresintäkterna är tämligen stabil, men har under 2011 minskat något och uppgår till 17 procent (19). Medverkat till Akademiska Hus positiva driftkostnadsutveckling har också skett genom tillvaratagande av volymfördelar i upphandlingar med energileverantörer. Samordningsvinster inom koncernen har skapats och ett bra exempel är den koncerngemensamma upphandlingen av elkraft på elbörsen Nord Pool.

För att hantera prisvariationer på el var per årsskiftet 78 procent av den beräknade användningen för 2012 prissäkrad.

ENERGIBESPARINGSINCITAMENT

Målsättningen är att fördela energikostnaden mellan Akademiska Hus och kunderna på ett effektivt sätt som ger incitament för båda parter till energibesparingar. Fördelningen av energikostnaderna styrs dels av energianvändningens art och dels av byggnadens karaktär.

Incitamenten bygger på att den som gör investeringen också skall få ekonomisk nytta av den reducerade energin. Energiarbetet har allt mer kommit att fokusera på investeringar och det faktum att det är hyresvärden som till största del kan påverka värmeanvändningen. Tvärtom vad som gäller bostadslägenheter så finns energi att spara om hyreskontrakten utformas så att värmen och även kylan ingår. Detta beroende på att investeringarna ofta handlar om förtida underhåll där fungerande men energislösande utrustning byts ut. För att genomföra dessa investeringar är det naturligt att hyresvärden också tar del av den sänkta energianvändningen. För el finns inte samma tydliga avtalsberoende samband utan det är istället naturligt att hyresgästen endast debiteras separat efter den el som används till verksamheten, exempelvis belysning och datorer.

Akademiska Hus tar ett helhetsansvar kring den energi som används i byggnaderna. Vi fokuserar inte enbart på den energi som går åt för fastighetsdriften. I våra energimål inkluderas även hyresgästens energi till datorer och belysning. Arbetet med att sänka energianvändningen och miljöbelastningen är något vi vill ska ske i samverkan med hyresgästen.

Akademiska Hus har alltid grundat sitt energiarbete kring att minska sin miljöpåverkan genom att minska energianvändningen. Mottot har alltid varit att en sparad kilowattimme ger den bästa klimatnyttan. Akademiska Hus samverkar med andra

aktörer på energimarknaden och vi förlitar oss i stor grad också på att det finns politiska styrmedel som lotsar marknaden rätt.

ENERGIBESPARINGSARBETET

Vilken incitamentsmodell som används är dock inte det viktigaste för att sänka driftkostnaderna.

Regionalt förekommer variationer i driftkostnadsstrukturen och de vanligaste orsakerna är:

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

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 det är möjligt och lönsamt införs nya och mer 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.

ENERGIaktiviteter

Det dagliga arbetet med energiuppföljning ger ett bra beslutsunderlag för effektivisering och optimering. 2009 infördes Energiportalen, ett IT-system för insamling, uppföljning och analys av energianvändningen. Energiportalen ger medarbetarna inom koncernen en klar överblick över energianvändningen. Systemet bygger på automatiserade energiavläsningar och ger möjligheter att hantera åtgärder på olika nivåer i systemet samt mäta effekter av gjorda investeringar.

Inom Akademiska Hus fastighetsrörelse är de flesta enkla energibesparande åtgärder redan genomförda. För att komma vidare i energiarbetet behövs mer komplicerade och omfattande åtgärder. Under 2011 har styrelsen gett ett uppdrag att ta fram en plan för hur Akademiska Hus ska gå vidare med mer komplicerade åtgärds paket och hur de ska kunna genomföras. Akademiska Hus långsiktiga energimål om

en besparing med 40 procent till 2025 innebär att energianvändningen behöver minska med cirka två procent årligen. För 2011 har detta ej uppnåtts även om vi från starten år 2000 ligger i enlighet med plan. En bidragande orsak till att energianvändningen utvecklats negativt under året är att tre större, mycket energikrävande datorhallar färdigställt. Det är Linköpings universitets nya elektronmikroskop samt två större "superdatorcentraler". En annan orsak är att fjärrkyla till viss del ersatt egenproducerad kyla. Övergången till fjärrkyla medför att kylan redovisningsmässigt ökar men har en sammantaget positiv miljöeffekt för samhället. Den omfattande projektverksamheten i koncernen har också i viss mån tagit resurser från det dagliga energieffektiviseringsarbetet.

Sedan 2010 då lagen om ursprungsgarantier infördes köper Akademiska Hus endast in ursprungsgaranterad förnybar el. Avsikten är att visa vår viljeinriktning mot en fossilfri elgenerering.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

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

Akademiska Hus fastighetsbestånd är av mycket tillfredsställande standard. Alltsedan 1993 har omfattande underhållsåtgärder företagits i syfte att höja standarden på fastighetsbeståndet. Som en effekt av de tidigare åtgärderna är bedömningen att nivån på underhållskostnaderna kommer att kunna bibehållas i framtiden. Förändringar i volymen ombyggnationer mellan enskilda år medför dock att variationerna mellan åren kan vara förhållandevis stora.

För 2011 uppgår underhållskostnaderna till 603 Mkr (657). 274 Mkr (268) avser akut och planerat underhåll, 212 Mkr (271) underhåll i projekt och 117 Mkr (118) kundanpassningar. Genomsnittligt för koncernen uppgår underhållskostnaderna för året till 189 kr/kvm (205). Akut och planerat underhåll utgör 86 kr/kvm (84) och underhåll i projekt 66 kr/kvm (85). Regional fördelning av underhållskostnaderna redovisas i tabell. Underhållskostnaderna varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer.

2011 har inneburit sänkta underhållskostnader jämfört med föregående år. Under 2010 genomfördes framförallt inom regionerna syd och Uppsala flera omfattande ombyggnationer vilka medförde högre kostnader för underhåll i projekt än normalt.

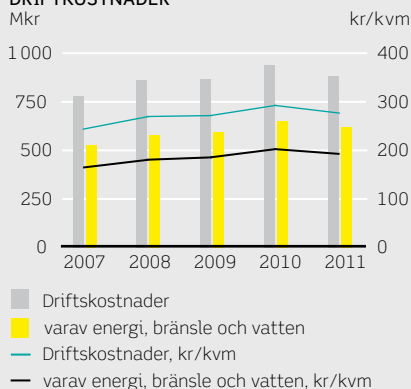
VÅRT RESULTAT; DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

AKADEMISKA HUS

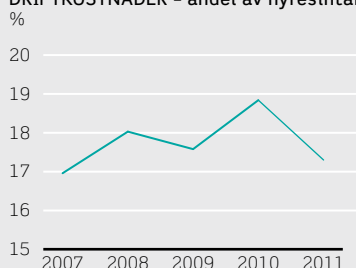
2011

DRIFTKOSTNADER MKR	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCKHOLM	NORR	KONCERNEN TOTALT
El	58	53	42	55	110	36	354
Värme	28	25	19	63	59	15	208
Vatten	3	3	2	6	5	3	21
Kyla	5	1	4	1	12	1	25
Energi, övrigt	4	2	0	0	10	0	9
TOTALT ENERGI, BRÄNSLE, VATTEN	98	84	67	126	197	54	618
Markkostnader, skötsel m m	11	9	8	16	27	7	78
Byggnadskostnader	17	11	3	10	20	6	67
Avfallshantering	3	3	0	2	5	2	16
Arbetskraftskostnad drift	13	19	8	17	19	8	84
Övrigt	-2	1	3	3	16	1	23
TOTALA ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER	42	42	22	48	88	25	268
TOTALA DRIFTKOSTNADER	140	126	89	173	285	79	885
Driftkostnader i kr/kvm	279	251	253	305	317	210	277
Varav energi, bränsle och vatten i kr/kvm	195	167	190	221	219	144	193
Andel vidaredebitering energi	43%	50%	45%	70%	69%	33%	58%

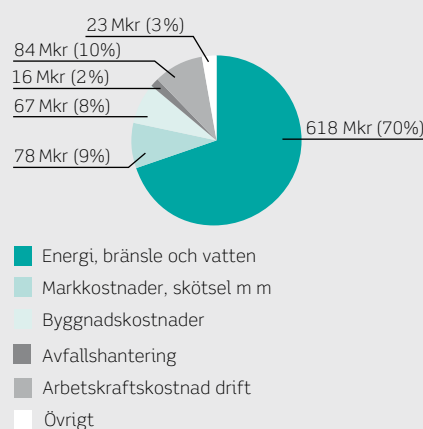
DRIFTKOSTNADER



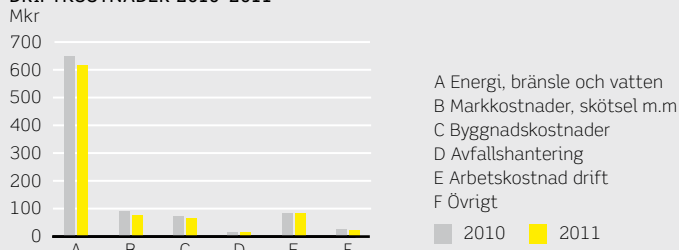
DRIFTKOSTNADER - andel av hyresintäkter



DRIFTKOSTNADSFÖRDELNING 2011 - andel



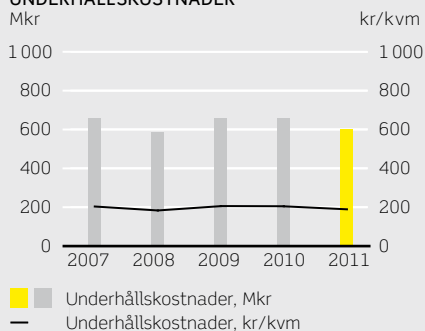
DRIFTKOSTNADER 2010-2011



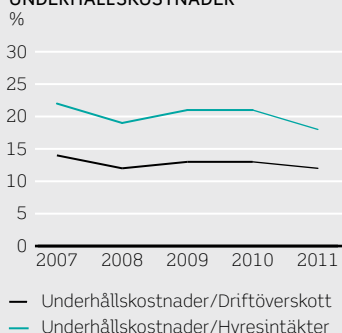
UNDERHÅLLSKOSTNADER MKR

UNDERHÅLLSKOSTNADER MKR	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCKHOLM	NORR	KONCERNEN TOTALT
Akut och planerat underhåll	42	44	25	52	88	23	274
Underhåll i projekt	128	13	0	29	19	23	212
Kundanpassningar	31	24	10	22	3	27	117
TOTALA UNDERHÅLLSKOSTNADER	202	81	35	103	110	73	604
Underhållskostnader i kr/kvm	402	162	99	181	122	193	189
varav akut och planerat underhåll i kr/kvm	84	89	70	92	97	61	86
varav underhåll i projekt i kr/kvm	256	25	0	51	21	60	66
varav kundanpassningar i kr/kvm	62	48	29	38	4	72	37

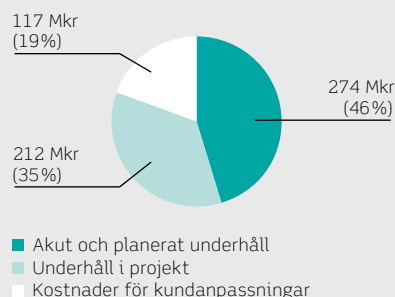
UNDERHÅLLSKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER 2011 - andel



Positiv utveckling



Språk- och litteraturcentrum, Lund.

Resultatförbättringen 2011 är främst en effekt av att företaget har driftsatt nya och förädlat kunskapsmiljöer för sina kunder samtidigt som drift- och underhållskostnaderna har kunnat begränsas.

DRIFTÖVERSKOTT

Fastighetsförvaltningen utvecklas positivt och har ett stabilt resultat. Under 2011 har intäkterna från fastighetsförvaltningen ökat med 202 Mkr jämfört med föregående år samtidigt som förvaltningskostnaderna minskat med 52 Mkr. Driftöverskottet, det vill säga hyresintäkterna med avdrag för förvaltningskostnaderna, vilka utgörs av drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 3 389 Mkr (3134). Förbättringen beror på ökade hyresintäkter samt minskade drift- och underhållskostnader. Driftöverskottsgraden uppgår till 63 procent (61). Utvecklingen av förvaltningsverksamheten prioriteras. Arbetet fortsätter med en koncernövergripande satsning på att höja driftöverskottsgraden genom långsiktig samordning och ökad effektivitet i förvaltningen. Satsningen sker utan att äventyra kvalitén i förvaltningsverksamheten.

Uttryckt i kr/kvm uppgår driftöverskottet till 1 059 kr/kvm (979) och varierar mellan 749 kr/kvm i region syd medan region Stockholm uppnår 1 391 kr/kvm. Driftöverskottsgraden varierar mellan 48 procent i region syd och 69 procent i region Stockholm.

DIREKTAVKASTNING OCH TOTALAVKASTNING

Direktavkastningen uppgår till 6,9 procent (6,7) på bedömt marknadsvärde. Ökningen förklaras av att driftöverskottet ökat mer än fastighetsvärdet.

Totalavkastningen för 2011 uppgår till 7,8 procent (7,0) varav direktavkastningen utgör 6,9 procent (6,7) och värdeökningen 0,9 procent (0,3). För 2011 uppgår totalavkastningen enligt SFI's fas-

tighetsindex till 10,2 procent, varav direktavkastningen uppgår till 5,1 procent och värdeförändringen till 4,8 procent. Akademiska Hus fastigheter har ett starkt driftöverskott. Vår inriktning på fastigheter för högre utbildning och forskning medför att vi inte är helt konjunkturberoende. Vid en svag arbetsmarknad ökar sökandetrycket på universitet och högskolor. Kunskapssverige växer. Vi ser en fortsatt ökande efterfrågan från våra kunder. Med anledning av den starka efterfrågan har fastighetsvärdena ökat något under året trots den osäkra omvärlden.

AVKASTNING PÅ EGET OCH TOTALT KAPITAL

Avkastningen på eget kapital uppgick för 2011 till 9,2 procent (8,6) och avkastningen på totalt kapital blev 6,5 procent (6,5). Driftöverskottet har ökat med 255 Mkr. Till detta kommer att värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna för 2011 uppgick till 361 Mkr (87) medan finansnettot utföll till -452 Mkr (-263). Avkastningen på eget kapital uppgår till 7,8 procent (8,3) om man exkluderar värdeförändringen på fastigheter. Under de senaste fem åren har avkastningen på eget kapital legat mellan 7,4 och 9,6 procent vilket återspeglar den stabila intjäningsförmågan i driftöverskottet.

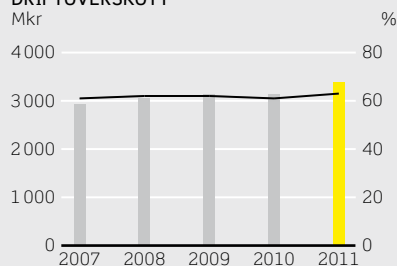
Ett av ägarens mål för lönsamhet är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel. Avkastningen på eget kapital har under den senaste femårsperioden uppgått till mellan 0,7 procent och 9,2 procent. Avkastningsmålet har samtidigt uppgått till mellan 6,3 procent och 8,3 procent.

VÅRT RESULTAT; LÖNSAMHET OCH AVKASTNING

AKADEMISKA HUS

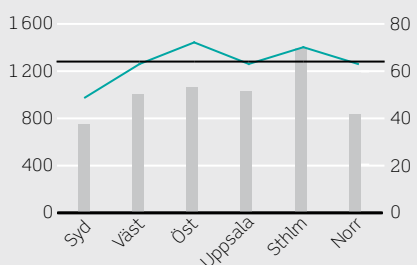
2011

DRIFTÖVERSKOTT



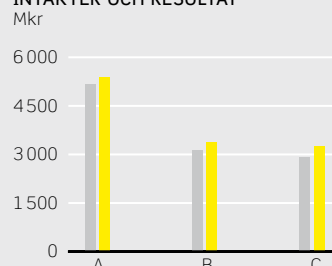
■ Driftöverskott, Mkr
— Driftöverskottsgrad, %

DRIFTÖVERSKOTT OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



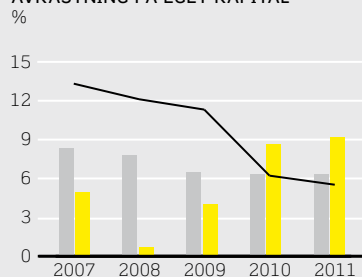
■ Driftöverskott, kr/kvm
— Driftöverskottsgrad, %
— Driftöverskottsgrad genomsnitt koncernen

INTÄKTER OCH RESULTAT



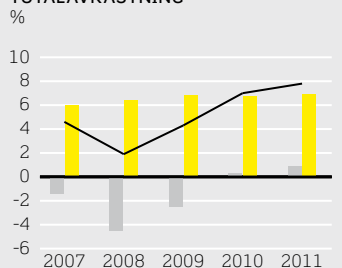
A Intäkter från fastighetsförvaltningen
B Driftöverskott
C Resultat före skatt
■ 2010 ■ 2011

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



■ Avkastningsmål
■ Avkastning på eget kapital
— Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar fastigheter

TOTALAVKASTNING



■ Värdeförändring, %
■ Direktavkastning, % exkl fastigheter under uppförande
— Totalavkastning fastigheter, %

Oförändrade avkastningsnivåer

VÄRDEFÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET UNDER 2011	MKR
Bedömt marknadsvärde 31 december 2010	49 497
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 254
+ Förvärv	0
+ Aktiverade ränteutgifter	73
- Försäljningar	-117
+ Marknadsvärdesförändring	364
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	256
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittligt återstående löptid, lokaltyp)	-104
varav aktiverade ränteutgifter	-73
varav övrig värdeförändring	285
BEDÖMT MARKNADSVÄRDE 31 DECEMBER 2011	52 071

Akademiska Hus fastighetsportfölj är högkvalitativ med starka hyresgäster och en attraktiv kontraktsstruktur.

MARKNADSVÄRDERING

Akademiska Hus gör kvartalsvis en intern fastighetsvärdering med syftet att:

- Bedöma marknadsvärdet, värdeförändring och totalavkastning. Enligt IAS 40 ska fastigheter som omfattas av redovisningsstandarden 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 fastigheter uppgår per 2011-12-31 till 52 071 Mkr (49 497) och har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Årets orealiserade värdeförändring uppgår till 364 Mkr (106). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 15 297 kr (14 645). Förutom orealiserade värdeförändringar har investeringar i ny-, till- och ombyggnader skett med 2 254 Mkr (1 719). Försäljningar uppgående till 117 Mkr (101) har skett under året.

MARKNADSVÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, REGIONER, MKR

REGION	2011-12-31	2010-12-31	FÖRÄNDRING	VARAV INVESTERINGAR /FÖRVÄRV	VARAV FÖRSÄLJNINGAR/ UTRANGERINGAR	VARAV OREALISERAD VÄRDEFÖR- ÄNDRING
Norr	4 057	3 849	208	162	0	46
Uppsala	9 424	8 572	852	693	0	159
Stockholm	20 859	19 437	1 422	1 094	0	328
Öst	4 496	4 316	180	78	0	102
Väst	6 771	6 684	87	103	-116	101
Syd	6 464	6 639	-175	124	0	-299
TOTALT	52 071	49 497	2 574	2 254	-117	437

VÄRDERING 2011

Den tidigare starka konjunkturuppgången inom världsekonomin avtog under sista kvartalet 2011. Optimismen under första halvåret 2011 har förbytts i osäkerhet och riskaversion. Utvecklingen har inte varit lika dramatisk som under 2008 och har inte, i nämnvärd omfattning, påverkat den reala ekonomin i Sverige. Riskerna för återverkningar har dock ökat. Den rådande osäkerheten skapar en viss tvekan även på

fastighetsmarknaden. Ännu syns inga konkreta konsekvenser inom fastighetsmarknaden. Men en svagare tillväxt, och därmed en försämring på arbetsmarknaden, bedöms dämpa efterfrågan på kommersiella lokaler. Förhållandena på kreditmarknaden har också stramats åt. Om utvecklingen fortgår och förvärras kan det komma att påverka fastighetsvärden negativt. Under 2011 uppgick transaktionsvolymen till ungefär samma som 2010.

Främst svenska institutioner och större fastighetsbolag har varit aktiva på köp- och säljsidan. Även utländska aktörer har återigen visat intresse. Det är fortfarande en relativt stor skillnad i omsättning mellan fastighetskategorier. Bostadsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt har varit mest attraktiva på marknaden medan efterfrågan för industrifastigheter varit lägre. Avkastningsnivåerna rörde sig under det första halvåret svagt nedåt på många delmarknader, även utanför storstäderna. Under andra halvåret har avkastningsnivåerna överlag legat stilla. Flera institutionella investerare kommunicerar fortsatt generellt köpintresse och för kvalitetsobjekt med säkra kassaflöden i synnerhet. Akademiska Hus bedömning är att fastighetsvärdena sammantaget legat stilla under året.

För Akademiska Hus del handlar den nu pågående utvecklingen inte om en vikande efterfrågan på befintliga lokaler. Bland lärosätena runt om i landet satsas det på forskning, utveckling och utbildning vilket skapar en efterfrågan för Akademiska Hus lokaler. Kunskapssverige växer och flera lärosäten arbetar systematiskt med att uppgradera sitt lokalanvändande för större effektivitet, men också ökad attraktion. Lärosätena flyttar om, går in i nya förhyrningar och beställer ombyggnad av omoderna och svårarbetade lokaler. För Akademiska Hus innebär det att överenskommelser om stora ombyggnader kommer till stånd och detta framträder tydligt i Akademiska Hus stora projektportfölj. Med ett nära samarbete med lärosätena kan Akademiska Hus förekomma utvecklingen och hantera risken för kommande vakanser. En kontinuerlig satsning på nyproduktion, underhåll och modernisering av befintliga fastigheter säkerställer också att fastighetsportföljen förblir fortsatt attraktiv. Bedömningen är att Akademiska Hus överlag har en högkvalitativ fastighetsportfölj, med starka hyresgäster och en attraktiv kontraktsstruktur.

Akademiska Hus följer marknadens förändrade villkor i värderingen. Värdeförändringen under året är positiv med 364 Mkr vilket motsvarar en ökning med 0,9 procent (ökning 0,2). I första kvartalet 2011 sänkte Akademiska Hus direktavkastningskrav och kalkylräntor med mellan 0,10 och 0,25 procentenheter för objekten i Stockholm/Solna, Linköping, Örebro och Malmö. Övriga orter lämnades oförändrade. Den sänkta direktavkastningen och kalkylräntan påverkade marknadsvärdet positivt med 289 Mkr. Nedjustering har endast gjorts avseende de största och starkaste orterna. Under resterande del av året har inga förändringar företagits.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 6,4 procent (6,4) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,5 procent (8,6) efter justering för stämpelskatt.

Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat uthyrningsgrad/vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och kundkategori. Vakanserna är låga inom Akademiska Hus.

Kännetecknande för Akademiska Hus är mycket långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder. 88 procent av koncernens intäkter kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor och 91 procent från hyresgäster som har svenska staten som huvudman. Samtliga universitet och högskolor, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet. Kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,6 år (5,5).

Direktavkastningskravet per ort och läge visas i diagram på sidan 37. I direktavkastningskravet för Akademiska Hus ligger fastighetsbeståndets specifika restvärdesrisk. Laborativa lokaler utgör 34 procent av fastighetsbeståndet för vilka en högre risk finns i hyresflödet på lång sikt. Den högre risken motiverar den något högre nivån på direktavkastningskravet (för förklaring av

värderingsläge se avsnittet Orts- och lägesindelning).

Värderingarna kan inte bli säkrare än den underliggande marknaden. De värderingar som utförs baseras, i möjligaste mån, på genomförda fastighetsaffärer. Transparensen i affärerna försvåras av att transaktioner ofta görs i bolagsform. Under 2011 har noterats att skillnaden i avkastningskrav mellan bra och mindre bra objekt består. Välbelägna fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential möter högst efterfrågan och är mindre känsliga för omvärldsförändringar. Akademiska Hus är väl rustat att möta framtiden. Faktorer som kategori av hyresgäst, hyresgästens långsiktighet och betalningsförmåga är mycket starka.

Akademiska Hus verifierar varje år direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsförutsättningar med två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och DTZ.

EXTERNVÄRDERING

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen värderas varje år ett urval av fastigheterna även av externa värderingsföretag. Vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader externvärderas också. Externvärderingar har 2011 utförts av DTZ som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. DTZ's värderare är auktoriserade av Samfundet för fastighetsekonomi. Av de 100 värdemässigt största objekten har 14 objekt externvärderats. Dessa utgör 5 procent av det totala värdet. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

VÄRDERINGSMETOD

49 289 Mkr (95 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. Utbyggnadsreserver, 1 008 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. 1 773 Mkr (3 procent) består av utvecklingsfastigheter med osäkra framtida kassaflöden samt ett fåtal bostadsobjekt. Dessa har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

I värdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 2 181 Mkr (1 689) 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 portfölj-effekter.

Kassaflödet består av varje värderingsobjekts intäkter och kostnader, det vill säga driftöverskottet. Hyresbetalningarna har beräknats utifrån gällande avtal. Om hyresnivån vid avtalets slut bedöms marknadsmässig så antas att avtalet kan 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.

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. Restvärdet beräknas med direktavkastningsmetod. Driftöverskottet år 1 till 10 liksom restvärdet år 11 diskonteras med en kalkylränta. Summan av nuvärdet har minskats med 4,25 procent för stämpelskatt.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA

Direktavkastningskraven har bedömts med utgångspunkt från de 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 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 kvantifiera riskerna med att inneha tillgångar med dessa karakteristika.

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)

FASTIGHETSRIK

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
- vakanser 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 en marknadsrisk. Till viss del 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 samt den långa genomsnittliga återstående kontraktstiden som uppgår till 5,6 år. 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 samma i hela landet medan riskpåslaget för fastighetsrisken inbegriper orfsfaktorn, 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 2011 har DTZ och NAI Svefa konsulterats.

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 kunder ofta är villiga att teckna långa kontrakt om minst 10 år minskar restvärdesriskerna. 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.

Majoriteten av Akademiska Hus hyresgäster påverkas inte i lika stor utsträckning av tillfälliga upp- och nedgångar i ekonomin vilket innebär en lägre risk än för kommersiella fastigheter i övrigt. Dessutom gynnar flykten av kapital till säkrare investeringar objekt med stabila kassaflöden och investeringsintresset är därmed stort för objekt med låg hyresrisk (långa avtal, hyresgäster med god kreditvärdighet) vilket gynnar publika fastigheter med offentliga hyresgäster.

Risken för en minskad efterfrågan på Akademiska Hus lokaler kommer främst från ett minskat antal studenter. Ett minskat antal internationella studenter samt minskande årskullar bedöms generellt innebära ett minskat studentunderlag, något som kan förstärkas eller motverkas av ett in-/utflöde av studenter på grund av läget på arbetsmarknaden. En svag ekonomi och arbetsmarknad är dock normalt något som ökar intresset att studera och har historiskt påverkat antalet studerande på ett positivt sätt. Förändringar i lokalbehov är trögrörliga vilket sannolikt leder till få uppsågningar även då hyresgästen kan uppleva ett visst lokalöverskott. Satsningen på forskning, utveckling och utbildning på flera ställen runt om i landet, ofta med anknytning till campusområdena, skapar dessutom en ökad efterfrågan för Akademiska Hus lokaler.

Med ett nära samarbete med lärosätena kan Akademiska Hus förekomma utvecklingen och hantera risken för kommande vakanser på grund av ett minskande studentunderlag. En kontinuerlig satsning på nyproduktion och underhåll/modernisering av befintliga fastigheter kommer också att säkerställa att fastighetsportföljen förblir fortsatt attraktiv, både för hyresgäster och för investerare. Akademiska Hus geografiskt sett breda portfölj erbjuder också en god riskspridning och nytta kan dras av utvecklingen inom starka regionala marknader även då ekonomin i allmänhet är svag.

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 7,2-13,0 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 5,1 procent och 10,8 procent beroende på ort, läge, hyrestid och lokal-kategori.

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 37.

ORTS- OCH LÄGESINDELNING

Vid internvärderingen har en orts- och lägesindelning företagits för följande 27 orter/lägen: Stockholms innerstad, Göteborgs innerstad, Malmö innerstad, övriga Stockholm, övriga Göteborg, övriga Malmö, Solna, Lund, Kista, Uppsala, Huddinge, Linköping, Norrköping, Borås, Umeå, Örebro, Luleå, Ultuna, Sundsvall, Karlstad, Kalmar, Skövde, Gävle, Alnarp, Kristianstad, 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 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 laborativa lokaler och icke-laborativa lokaler. Andelen laborativa lokaler uppgår inom Akademiska Hus till 34 procent. För dessa lokaler finns en 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.

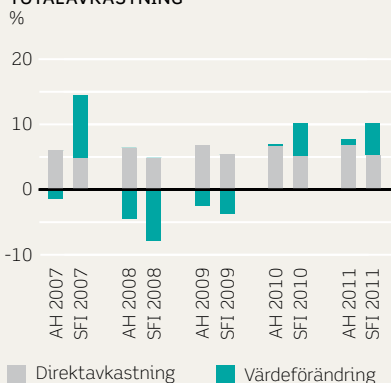
ÖVRIGA ANTAGANDEN

Följande antaganden ligger till grund för marknadsvärderingen:

- Kalkylperioden omfattar tio år (tio).
- Inflationen beräknas till 2,0 procent (2,0) per år under hela kalkylperioden.
- 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 fem procent (fem) 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 kostnadsbilden.
- Kostnader har beaktats för installationstätta laboratorier samt för ett fåtal andra lokaler med stort upprustningsbehov av underhållskaraktär.

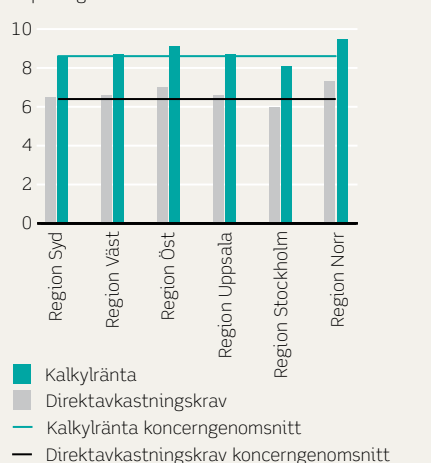
TOTALAVKASTNING



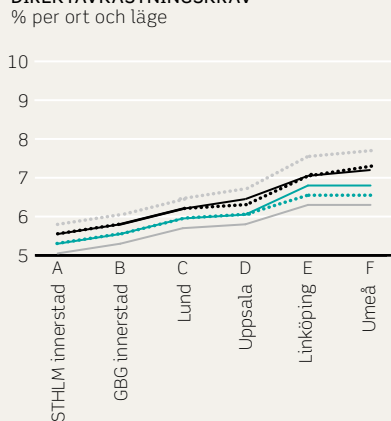
FASTIGHETERNAS VÄRDE



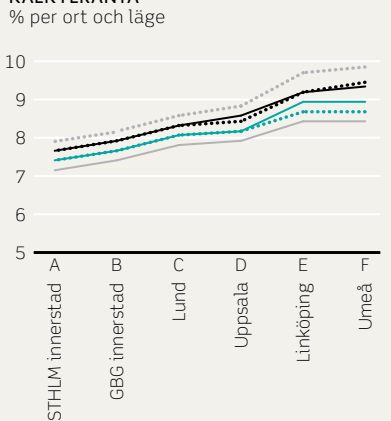
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



DIREKTAVKASTNINGSKRAV



KALKYLRÄNTA



DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



--- Hyrestid < 6 år Lokalkategori: Installationstäta lokaler
 Hyrestid: > 6 år - < 10 år Lokalkategori: Installationstäta lokaler
 — Hyrestid < 6 år Lokalkategori: Icke-installationstäta lokaler

— Hyrestid > 6 år - < 10 år Lokalkategori: Icke-installationstäta lokaler
 Hyrestid > 10 år Lokalkategori: Installationstäta lokaler
 — Hyrestid > 10 år Lokalkategori: Icke-installationstäta lokaler

VÄRDEFÖRDELNING, REGIONER

Region	Hyses-intäkter, Mkr	Drift-överskott, Mkr	Direkt-avkastningskrav värdering, %	Kalkylränta värdering, %	Marknadsvärde, Mkr	Direkt-avkastning, marknadsvärde, %	Värdetförändring, %	Total-avkastning, %
Norr	489	313	7,3%	9,5%	4 057	8,0%	1,1%	9,2%
Uppsala	873	555	6,6%	8,7%	9 424	7,1%	1,9%	9,0%
Stockholm	1 737	1 239	6,0%	8,1%	20 859	6,5%	1,7%	8,2%
Öst	520	373	7,0%	9,1%	4 496	8,6%	2,3%	10,9%
Väst	746	500	6,6%	8,7%	6 700	7,6%	1,5%	9,1%
Syd	751	371	6,5%	8,6%	6 464	5,8%	-4,5%	1,3%
TOTALT	5 116	3 340	6,4%	8,5%	52 071	6,9%	0,9%	7,8%

Byggprojektverksamheten



Kemiteknik, KTH-2m Stockholm.

Under 2011 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.

PROJEKTPORTFÖLJENS PÅVERKAN

Akademiska Hus stora projektportfölj kommer, i takt med att projekten färdigställs, att påverka företaget avsevärt. Andelen tillkommande kvm beräknas till cirka 400 000 varav 96 procent avser universitet och högskolor. Marknadsandelen beräknas då öka med cirka 3 procentenheter till 67 procent. Fullt genomförd beräknas projektportföljen öka kontraktens genomsnittliga löptid till 7,8 år då flertalet större nybyggnadsprojekt har långa kontraktstider. Projektportföljen kommer att medföra ökade hyresintäkter med cirka 1,7 miljarder kronor och med en högre driftöverskottsgrad än fastighetsbeståndet i övrigt.

PROJEKTVERKSAMHETEN 2011

Koncernens totala projektportfölj har under 2011 ökat ytterligare i omfattning och uppgår per årsskiftet till 22,6 miljarder kronor (17,5). I projektportföljen 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, 9,0 miljarder kronor.
- Planerade projekt är projekt med utredningsram eller projekte-

ringsram 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, 10,8 miljarder kronor.

- 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, 2,8 miljarder kronor .

Under 2011 har investeringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar uppgått till 2 254 Mkr (1719). Projektportföljen för kommande år har sin tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. Två tredjedelar av den totala projektramen är hänförlig till Stockholm och Uppsala. Även i region Syd och Väst är projektportföljen omfattande. Årets ökning av koncernens totala projektportfölj är till stor del hänförlig till två större projekt som fått ökad projektomfattning. De är Albano i Stockholm som ökat från 2 000 Mkr till 3 000 Mkr samt Biomedicum i Stockholm som ökat från 2 000 Mkr till 2 500 Mkr. Ett antal nya projekt har också tillkommit under året varav de största är undervisningslokal Niagara för Malmö högskola uppgående till 623 Mkr, Komparativ medicin i Solna

BESLUTADE PROJEKT >50 MKR		NYBYGGNAD/ OM- OCH TILLBYGGNAD	TOTAL INVESTERING, MKR		HYRES- TID ÅR	ÅRS- HYRA, MKR
PROJEKTNAMN	ORT			KUNDER		
Veterinär- och husdjurscentrum	Uppsala/Ultuna	Nybyggnad	1 447	SLU	20	106
Skandionkliniken	Uppsala	Nybyggnad	759	KAS - Kommunalförb avanc strålbeh	25	46
Niagara	Malmö	Nybyggnad	623	Malmö högskola	10	46
Biocentrum	Uppsala/Ultuna	Nybyggnad	551	SLU	20	42
Karolinska Institutet Aula	Solna	Nybyggnad	510	Karolinska Institutet	20	37
Kungliga Musikhögskolan	Stockholm	Ny- och ombyggnad	460	Kungliga Musikhögskolan	20	32
Folkhälsohuset	Solna	Nybyggnad	456	Karolinska Institutet & SMI	10	34
Humaniora teologicentrum	Lund	Om- och tillbyggnad	432	Lunds universitet	10	32
KISP Gamma	Solna	Nybyggnad	363	Karolinska Institutet	15	27
Mark-, Vatten- och Miljöcentrum	Uppsala/Ultuna	Nybyggnad	314	SLU	20	25
Studenthuset	Stockholm	Nybyggnad	212	Stockholms universitet	10	15
Teknikvetenskap	Stockholm	Om- och tillbyggnad	197	Kungliga Tekniska högskolan	10	26
Campus Ultuna	Uppsala/Ultuna	Om- och tillbyggnad	190	SLU	20	9
Komparativ medicin	Solna	Ombyggnad	168	Karolinska Institutet	15	25
GIH	Stockholm	Om- och tillbyggnad	161	Gymnastik- och idrottshögskolan	20	21
Universitetsförvaltningen	Stockholm	Ombyggnad	157	Kungliga Tekniska Högskolan	10	18
BMC etapp 3 deletapp 33	Uppsala	Om- och tillbyggnad	111	Uppsala universitet	11	3
Matteannexet	Lund	Om- och tillbyggnad	100	Lunds universitet	10	8
Swerea Kimab Electrum 3	Stockholm	Ombyggnad	96	Swerea KIMAB	15	17
Skogishuset	Umeå	Om- och tillbyggnad	87	SLU	10	8
BMC energioptimering	Uppsala	Om- och tillbyggnad	74	Uppsala universitet	20	7
Friidrottsarena	Linköping	Nybyggnad	73	Linköpings kommun	20	6
Kemi	Stockholm	Ombyggnad	73	Kungliga Tekniska högskolan	10	9
Rättsmedicin	Göteborg	Nybyggnad	72	Rättsmedicinalverket	20	5
Manillaskolan	Stockholm	Ombyggnad	66	Specialpedagogiska skolmyndigheten	6	19
Nationellt superdatacenter	Linköping	Nybyggnad	65	Linköpings universitet	10	6
Påbyggnad Rättsmedicin	Göteborg	Nybyggnad	60	Västra Götalandsregionen	10	5
BMC Hus I	Lund	Ombyggnad	59	Lunds universitet	10	9
Ultuna central försörjning	Uppsala/Ultuna	Om- och tillbyggnad	57	SLU	20	3
Katastrofmedicinskt center	Linköping	Nybyggnad	55	Linköpings universitet	10	5
Cirkus	Stockholm	Ombyggnad	53	Dans och Cirkushögskolan	15	4
Eden	Lund	Ombyggnad	52	Lunds universitet	10	9

uppgående till 500 Mkr samt Ångström hus 9 i Uppsala uppgående till 400 Mkr.

De största beslutade projekten är:

- Veterinär- och husdjurscentrum i Uppsala uppgående till 1390 Mkr. Se projektbeskrivning på sidan 42.
- Skandionkliniken för Uppsala universitet uppgående till 765 Mkr. Skandionkliniken är en nyproduktion om cirka 10 900 kvm. Projektet är finansierat av landets sju landsting med universitets-sjukhus genom bildandet av kommunalförbundet för avancerad strålbehandling (KAS). Anläggningen ska bli ett nationellt centrum för partikelstrålning av cancer.
- Niagara i Malmö uppgående till 623 Mkr. Se projektbeskrivning på sidan 43.
- Biocentrum i Uppsala uppgående till 535 Mkr. Biocentrum är en nyproduktion omfattande cirka 21 250 kvm BTA och som består av sex institutioner som tidigare varit utspridda inom Ultunaområdet.
- Karolinska Institutet Aula i Solna uppgående till 510 Mkr. Se projektbeskrivning på sidan 42.
- Folkhälsohuset för Karolinska Institutet i Solna uppgående till

456 Mkr. Byggnaden är avsedd för verksamheter knutna till folkhälsa och kommer förse både Karolinska Institutet som Smittskyddsinstitutet med undervisningslokaler och kontor.

- Humaniora/Teologicentrum för Lunds universitet uppgående till 432 Mkr. Tillsammans med Lunds universitet kommer lokalisering av institutionerna för Humaniora och Teologi att ske. Utöver befintlig area på 8 600 kvm kommer en tillbyggnad på 5 700 kvm uppföras. Nybyggnaden kommer att inrymma bland annat hörsalar, bibliotek och café. Inflyttning beräknas till juni 2014.

De största planerade projekten är:

- Albano i Stockholm uppgående till 3 000 Mkr. 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

PROJEKTNAMN	ORT	NYBYGGNAD/ OM- OCH TILLBYGGNAD	TOTAL INVESTERING,		HYRESTID ÅR	ÅRS- HYRA
			MKR	KUNDER		
Umeå Experimental Research Center	Umeå	Om- och tillbyggnad	183	Umeå universitet	20	17
Kemicentrum hus 3	Lund	Ombyggnad	125	Lunds universitet	10	18
Arkitektur	Lund	Ombyggnad	118	Lunds universitet	10	13
EBC 3	Uppsala	Om- och tillbyggnad	106	Uppsala universitet	20	9
Friidrottsarena	Linköping	Nybyggnad	68	Linköpings kommun	20	6

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.

- Biomedicum i Solna för Karolinska Institutet uppgående till 2 500 Mkr. Biomedicum är en nyproduktion om cirka 55 000 kvm. Med Biomedicum vill Karolinska Institutet samla en stor del av laborativ verksamheten samt djurhusdelarna i en anläggning mot Solnavägen i ett sätt att närma sig det nya Karolinska Sjukhuset.
- Ångström etapp IV för Uppsala universitet. Projektet uppgår till 640 Mkr och omfattar 25 000 kvm BTA nybyggnad och 3 000 kvm ombyggnad. Lokalerna är avsedda för institutionen för informationsteknologi och undervisningslokaler med en aula för 300 personer.
- Uadm uppgående till 580 mkr för Uppsala universitet. Uadm är en nybyggnad av kontor för universitetets ledning och administration. Projektet omfattar cirka 18 000 kvm. Uadm är tänkt att samla hela ledningen och administrationen på ett och samma ställe i moderna och ändamålsenliga lokaler.
- HVC Nord Ultuna för Sveriges lantbruksuniversitet uppgående till 565 Mkr. HVC Nord är en nyproduktion omfattande 25 350 kvm BTA. HVC Nord är tänkt att bli nya lokaler för Sveriges lantbruksuniversitets ledning och den centrala administrationen samt till viss del undervisnings- och forskningslokaler.
- Komparativ medicin för Karolinska Institutet i Solna uppgående till 500 Mkr. Nybyggnad för Karolinska Institutets verksamhet. Byggnadsprogram utarbetas för närvarande.
- Arrheniushusen för Stockholms universitet uppgående till 432 Mkr. Tillbyggnad av Arrheniuslaboratoriet för Stockholms universitet där bland annat Botaniska institutionen kommer inhyas. Inplaceringstester pågår för närvarande.

BYGGPROCESSEN INOM AKADEMISKA HUS

Byggprojekt inom Akademiska Hus sker normalt i en skedesindlad 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 projekterings-

processen 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 enkla att förändra och som går att använda för olika verksamheter utan ändringar och att lösningarna är allmängiltiga och repeterbara.

Upphandling av leverantörer i byggproduktionsskedet 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.

Genom att upprätta bra handlingar för entreprenadupphandling och kontinuerligt följa upp och styra projektkostnader kan Akademiska Hus totalt nå kostnadseffektivitet. Inte minst kan oväntade extrakostnader minimeras och oönskade tidsförskjutningar mötas.

NYHETER UNDER 2011

Under 2011 har beslut fattats om att byggprojekt inom Akademiska Hus ska certifieras enligt klassningssystem Miljöbyggnad kravnivå silver.

Riktlinjen Byggprojekt inom Akademiska Hus har under 2011 uppdaterats med nya krav och kompletterats med kravnivåer från klassningssystemet Miljöbyggnad.

I den uppdaterade riktlinjen bör följande krav speciellt noteras:

- Takavvattning ska alltid vara utvändigt och taklutningar ska vara brantare än 1:40 (1,43 grader).
- Byggnadskonstruktör ska granska och godkänna infästningssystem av undertakskonstruktioner.
- Nivån på flexibilitet och generalitet ska alltid vara anpassad i relation till kostnad och möjlighet till separat uthyrningsenhet ska alltid beaktas.

Miljöbyggnad kravnivå silver:

- Kräver låga värden på inkommande energimängder från solen. Samtidigt ställs höga dagsljuskra. Dessa båda krav motsätter varandra och kan ibland kräva speciella åtgärder för att uppnå.
- Kräver att energianvändningen ska understiga 75 procent av Byggnormens (BBR) krav.

Projektbeskrivningar

JOHANNEBERG SCIENCE PARK I GÖTEBORG

På Chalmers campus planeras en expansion av Johanneberg Science Park, en växande företagspark och kunskapsmiljö som på ett naturligt sätt för samman näringsliv, akademi och samhälle med målet att stärka näringslivet i regionen.

Visionen är att JSP ska vara den internationella mötesplatsen där hållbar kunskaps- och teknologibaserad utveckling effektivt tas till vara och balanserar individens behov med ekonomiska möjligheter. JSP ska driva Västsverige framåt och spela en central roll för att öka tillväxten och stärka konkurrenskraften i regionen.

Campus Johanneberg fokuserar på styrkeområdena samhällsbyggnad, energi och material, och här finns redan över 80 företag. Planen är att successivt låta området växa. Totalt handlar det om 70 000 kvm, och 10 000 kvm av dessa ska utvecklas i ett första skede. Akademiska Hus och Chalmersfastigheter har med hjälp av sex arkitektbyråer i en parallell förstudie tagit fram en huvudstruktur för området, som närmast kommer att ses som en egen stadsdel. Tonvikt ligger på att skapa mötesplatser och göra området attraktivt för både verksamheter och besökare att söka sig till. Man planerar för ett gemensamt stråk som skär genom forskningsparkens bottenvåning och löper genom hela området, från norr till söder. Stråket fungerar som en huvudled med restauranger, butiker och service och bildar en naturlig väg till det populära fritidsområdet Mossen. Samtidigt pågår planering för utbyggd kollektivtrafik och studentbostäder i området.



JOHANNEBERG SCIENCE PARK, CAMPUS JOHANNEBERG

Vad: En kunskapsmiljö för fruktbare utbyten mellan utbildning, forskning, samhälle och näringsliv. Syftar till att ge näringslivet närhet till forskningsfronten så att spetsforskningen enklare kan komma till nytta.

Status: På idéstadiet

Projektarea: 70 000 kvm

FRIIDROTTSARENA I LINKÖPING

Linköping har en stark friidrotts- och löpartradition, och på universitetet finns anpassade utbildningar och särskilda tränare för studenter som vill kombinera sina studier med en elitidrottsatsning. I anslutning till universitetet finns både Campushallen och kommunens inomhushall, men det saknades tidigare en arena med möjlighet för både träning och tävling utomhus. Kommunen hade också behov av en ny, toppmodern fotbolls- och friidrottsanläggning.

Juni 2011 invigdes därför den nya friidrottsarenan på Campus Valla – en arena för såväl studenter som kommunens övriga invånare. Med åtta löparbanor, plats för kast- och hoppgrenar samt 500 sittplatser under tak, är arenan kommunens huvudarena för friidrott. Den håller SM-nivå för friidrott och Division 1-nivå för fotboll och kan dessutom nyttjas året om – i marken finns kylslingsor som gör om löparbanorna till en skridskobana vintertid.

Kommunen hyr arenan av Akademiska Hus och kan på så sätt erbjuda sina invånare fler möjligheter till träning och hälsa. Samtidigt ökar Linköpings attraktionskraft som studieort för elitsatsande studenter, och kommunen, som siktar på att bli utnämnd till Sveriges Idrottskommun 2015, får ytterligare en arena för nationella idrottsevenemang.



FRIIDROTTSARENA, CAMPUS VALLA

Vad: Linköpings nya huvudarena för friidrott, en samlingsplats för stadens och studenternas idrott

Status: Färdigt projekt. Byggstart feb 2010, färdigställt juni 2011.

Investering: 73 Mkr

**VHC, SVERIGE LANTBRUKSUNIVERSITET, CAMPUS ULTUNA**

Vad: Ett centrum för veterinärmedicin och husdjursvetenskap och Sveriges enda universitetsdjursjukhus.

Status: Pågående projekt. Byggstart oktober 2010, färdigställt våren 2014.

Projektarea: 53 000 kvm byggnadsarea.

Investering: 1 447 Mkr

VETERINÄR- OCH HUSDJURSCENTRUM I UPPSALA

Campus Ultuna är ett vidsträckt område som nu genomgår en förändring. Flera pågående projekt ska leda till en tätare campusmiljö, och ett av dessa är VHC, Veterinär- och husdjurscentrum vid Sveriges lantbruksuniversitet. Målet är att föra utbildning och forskning inom veterinärmedicin och husdjursvetenskap närmare den kliniska verksamheten på universitetsdjursjukhuset. VHC inspireras av humanvården, där den fysiska närheten i miljön ger stora möjligheter till patientnära forskning, samarbeten, idéutbyten och utbildningspraktik.

Detta är Akademiska Hus enskilt största pågående byggprojekt och består av sex integrerade byggnader som rymmer lokaler för dels djursjukvård för stora och små djur, dels utbildning och forskning. Trots sin storlek blir VHC en överblickbar byggnad, tack vare sammanhållande gångstråk, innergårdar och glasade ytor. Den runda undervisningsdelen präglas av gemensamma ytor som skapar liv, rörelse och möten, medan sjukhuset erbjuder en lugnare miljö. Lokalerna är flexibelt och hållbart utformade för att kunna anpassas också till framtida vård- och undervisningsbehov.

VHC blir Europas främsta forskningscentrum inom veterinärmedicin och husdjursvetenskap med plats för 600 anställda och 1 000 studenter i en tätare kreativ miljö. Tung teknisk utrustning kan samägas och gemensamma lokaler kan nyttjas för både utbildning, forskning och avancerad djurvård.

**KI AULA I SOLNA**

Karolinska Institutet är ett medicinskt universitet med ett internationellt starkt varumärke, känt för sin medicinska forskning och kopplingen till Nobelpriset. Men man har länge saknat en plats för att kunna arrangera publika aktiviteter såsom seminarier, promovningar, examinationer och symposier. Därför bygger nu Akademiska Hus en aula på uppdrag av Karolinska Institutet.

KI Aula placeras strategiskt och har en sammanknytande roll i stadsmiljön, nära det planerade universitetssjukhuset Nya Karolinska Solna. Byggnaden kommer att rymma en aula med plats för 1 000 personer, utställningsmöjligheter och restaurang i gatuplan samt kontorslokaler högre upp. Byggnaden blir också en tydlig symbol för Campus Solna och Karolinska Institutet i och med sin utformning: den lutar och kröker sig ut över Solnavägen med en fasad av triangulära glas i olika kulörer på en stomme av limträ.

När aulan står klar 2013 kommer Campus Solna att få ett nytt landmärke in mot området och ut mot staden. I aulan kommer såväl Nobelföreläsningar som populärvetenskapliga föreläsningar och medicinska kongresser att äga rum. Aulan blir också en plats där alla discipliner på Campus Solna hör hemma och kan mötas.

KI AULA, CAMPUS SOLNA

Vad: Symbolbyggnad med aula, utställning, kontorslokaler och restaurang, en ny mötesplats för olika forskningsdiscipliner samt samhälle och akademi, både nationellt och internationellt.

Status: Pågående projekt. Byggstart 2010, färdigställt 2013.

Projektarea: 11 000 kvm lokalarea (13 730 kvm bruttoarea).

Investering: 510 Mkr

SKOGISHUSET I UMEÅ

Sveriges lantbruksuniversitet i Umeå är inne i en expansiv fas – bland annat har forskningsprogrammet Future Forests, där 50 forskare deltar, medfört ett behov av större lokaler. De befintliga börjar också bli slitna och har byggts ut successivt under åren, vilket medfört en icke-optimerad planlösning. Därför har Akademiska Hus fått i uppdrag av Sveriges lantbruksuniversitet att genomföra en om- och tillbyggnad som dels tillgodoser behovet av lokaler, dels synliggör och utnyttjar de tidigare något dolda entréerna. Dessa blir nu mötesplatser – huvudentrén integreras med bibliotek och kafeteria, och i anslutning byggs ett lärocentrum med datasalar, gruppum och lektionssalar.

Samtidigt eftersträvas en minskad energianvändning. De nya delarna får bästa möjliga isolering av tak, golv och väggar och flera energisparande system installeras. Bland annat regleras belysningen av närvaro- och dagsljusstyrning, det vill säga släcks om lokalerna är tomma eller dagsljuset tillräckligt. Dessutom kommer ventilationen att styras av närvaro och behov, vilket medför en stor energibesparing.

SLU i Umeå blir på det här sättet ett mer ändamålsenligt och tydligare nationellt skogligt centrum, med plats för fler studenter och med nya, spännande mötesplatser. Genom energianpassningarna räknar man också med att sänka energianvändningen, trots den ökade ytan.



SKOGISHUSET, SVERIGES LANTBRUKSUNIVERSITET, CAMPUS UMEÅ

Vad: Om- och tillbyggnad på grund av utökad verksamhet.

Status: Pågående projekt. Byggstart december 2011, färdigställt mars 2013.

Projektarea: 2 300 kvm nybyggnation samt 2 500 kvm ombyggnation.

Investering: 87 Mkr

NIAGARA I MALMÖ

Malmö högskola har som mål att koncentrera sin verksamhet till Universitetsholmen, och vill nu skapa ändamålsenliga nya lokaler för områdena Kultur och samhälle och Teknik och samhälle. Dessa båda institutioner har behov av en gemensam byggnad som dels skapar förutsättningar för samarbeten, dels öppnar upp mot samhälle och arbetsmarknad.

Akademiska Hus fick i öppen konkurrens uppdraget att bygga och äga Niagara, som blir Malmö högskolas nya profilbyggnad. Tre huskroppar på respektive fem, sju och elva våningar bildar tillsammans ett eget kvarter och en port till högskoleområdet. Byggnaderna binds ihop av ett öppet atrium, och i de publika ytorna i bottenplan planeras restaurang, kafé och butiker. Här kommer också att finnas studieplatser och tre hörsalar.

Till terminsstarten hösten 2015 står Niagara klart för institutionernas mångvetenskapliga verksamhet. Då får forskare och studenter möjlighet att tack vare närhet och stora öppna ytor samarbeta inom till exempel konst, humaniora, samhällsvetenskap, kultur, natur och teknik. Här finns också plats att publikt visa arbeten av studenterna på professionsutbildningar samt samverka med samhälle, näringsliv och internationell forskning. Niagara blir på så sätt en förtätande, dynamisk profilbyggnad och en central mötesplats för Malmöborna.



NIAGARA, MALMÖ HÖGSKOLA

Vad: Profilbyggnad för högskolan och nya lokaler för Kultur och samhälle samt Teknik och samhälle.

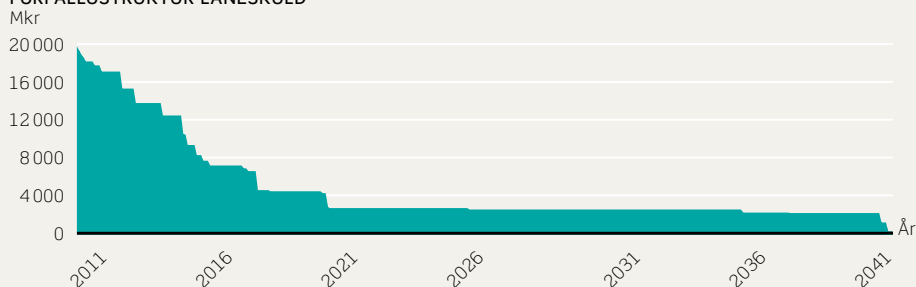
Status: Beslutat projekt. Byggstart sommaren 2012, färdigställt april 2015.

Projektyta: Totala byggnadsarea 25 300 kvm

Investering: Drygt 500 Mkr

Finansiering

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



Året 2011 kom att bli ett omvälvande år där optimismen under första halvåret förbyttes i osäkerhet och riskaversion, framförallt efter sommaren. Det är ett mycket förändrat scenario; penningpolitisk åtstramning har ersatts med lätt-nadsåtgärder och prognoserna för tillväxten har reviderats ner kraftigt.

FINANSMARKNADEN UNDER 2011

Inledningen av året präglades av optimism och förhoppning om återhämtning, framförallt i USA. Den europeiska agendan har dominerats av skuldproblematiken i vissa euroländer. För att komma tillrätta med problemen krävs kraftfulla och långsiktiga strukturlösningar med bred politisk förankring. Då dessa är svåra att enas kring är det en lång och utdragen process. Osäkerheten om solvensen hos såväl stater som finansiella institutioner tynger de finansiella marknaderna genom försämrad funktionalitet och likviditet. Marknaderna har präglats av stigande riskpremier och i kreditmarknaden har detta medfört generellt högre creditspreadar, i synnerhet för finansiella låntagare och skuldtyngda stater. Utvecklingen har inte varit lika dramatisk som under hösten 2008 men eftersom de åtgärder som presenterats uppfattats som otillräckliga för att lösa den europeiska skuldskrisen, har utsikterna successivt försmörkats. Det oklara tidsperspektivet för en politisk lösning är en viktig förklaring till den höga volatilitet som ränte- och aktie-marknaderna har reagerat med.

Eftersom tillväxtutsikterna har reviderats ner kraftigt och riskbilden i det finansiella systemet försämrats, har flera centralbanker genomfört räntesänkningar och likviditetsfrämjande åtgärder. Räntesänkningarna motiveras av den lägre tillväxten och tillförseln av likviditet syftar till att värna det finansiella systemet i ett läge där likviditetsbrist är ett problem och räntesänkningar inte får fullt genomslag.

Svensk BNP-utveckling var mycket stark större delen av året och utsikterna för

en fortsatt återhämtning bedömdes som goda. Mot slutet av året kom allt fler tecken på en snabb avmattning. Med det stora utlandsberoendet i svensk ekonomi är det oundvikligt att problemen i omvärlden, och Europa i synnerhet, nu börjar få mer återverkningar. En väsentlig skillnad mot 2008 för utsikterna till återhämtning, är att svenska kronan nu är betydligt starkare, vilket försämrar konkurrenskraften. Vid inledningen av 2012 visar konfidensindikatorn för näringslivet sedan ett år befinner sig i en nedgående trend. Riksbanken höjde reporäntan vid varje direktionmöte under första halvåret och den nådde 2,00 procent i juli. I december bekräftade Riksbanken de allt svagare ekonomiska utsikterna genom att sänka reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,75 procent. Marknadens förväntningar är att fortsatta sänkningar kommer att genomföras under 2012.

SKULDFÖRVALTNINGEN UNDER ÅRET

Trots den osäkerhet som präglat marknaden under de senaste åren har koncernens refinansieringsmöjligheter varit fortsatt stabila, om än till högre creditspreadar än tidigare. Som en följd av riskaversionen och en ifrågasatt kreditvärdighet för den finansiella sektorn har en ökad efterfrågan av obligationer emitterade av icke-finansiella företag noterats. Den ökade försiktigheten hos investerare, i kombination med en av placeringsregler driven efterfrågan på mycket långfristiga placeringar till fast räntebindning (duration), har öppnat nya finansieringsmöjligheter för kreditvärdiga låntagare.

Mot bakgrund av detta har långfristig

finansiering på obligationsmarknaden prioriterats eftersom det säkerställer finansieringens creditspreadar under riktigt långa löptider. I ett läge med allt stramare förhållanden på kreditmarknaden har det varit ett strategiskt val. Under första halvåret emitterades obligationer om 350 MCHF (motsvarande 2 530 Mkr) i Schweiz, där en sedvanligt god efterfrågan på Akademiska Hus obligationer finns. Under senkvarten noterades intressen från investerare att placera i mycket långfristiga svenska kronobligationer. Obligationsemissioner i svenska kronor på totalt 3 275 Mkr varav 2475 Mkr var på löptider om 15 till 30 år genomfördes till och med tredje kvartalet. Förtroendet för Akademiska Hus är betydande och därför möjliggjordes två trettioåriga obligationsemissioner om vardera 1 000 Mkr. Under 2011 emitterades totalt obligationslån motsvarande 5 805 Mkr med en genomsnittlig löptid om drygt 16 år. Emissionerna var strategiskt viktiga för att säkerställa en långsiktig finansiering av de kommande årens omfattande investeringar samt att åstadkomma en generell förlängning av kapitalbindningen.

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2011

Belopp	Löptid
200 MCHF (cirka 1 480 Mkr)	10 år
150 Mkr	15 år
300 Mkr	7 år
150 MCHF (cirka 1 050 Mkr)	Knappt 5 år
500 Mkr	Drygt 5 år
325 Mkr	25 år
1 000 Mkr	30 år
1 000 Mkr	30 år

Den genomsnittliga kapitalbindningen, inklusive lång portfölj, var vid årets slut 7,1 år (4,1). Vid årets utgång härrörde 60 procent av koncernens totala finansiering från utlandet.

Riksbankens räntehöjningar under första halvåret i kombination med en ökad oro för det finansiella systemet och tillväxtutsikterna har bidragit till ett exceptionellt svårbedömt år på räntemarknaden. Räntebindningen, exklusive lång portfölj, förkortades under inledningen av året för att senare förlängas något. Vid årets slut var den 3,1 år (2,8 år).

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH NETTOLÅNESKULDENS KAPITALBINDNING PER 2011-12-31

År	Räntebindning, Mkr	Kapitalbindning, Mkr
2012	10 330	3 314
2013	1 413	2 199
2014	950	1 832
2015	750	4 666
2016	1 250	1 949
2017 och senare	5 495	7 934
Totalt	20 187	21 894

UTBLICK FINANSMARKNADEN 2012

Akademiska Hus syn på den framtida utvecklingen på de finansiella marknaderna ligger till grund för strategiska beslut om ränte- och kapitalbindning. Portföljen är väl diversifierad med olika räntebindningar och finansieringar vidtagna vid olika tillfällen.

Den fortsatta utvecklingen i Europa är av stor betydelse för den utlandsberoende svenska ekonomin. Den finanspolitiska stramhet som följer i kölvattnet av skuld-krisen resulterar sannolikt i näst intill nolltillväxt för Sverige under 2012 med försvagad export och industriproduktion samt sämre investeringsvilja. Ett långsiktigt arbete med strukturreformer och finanspolitiska ramverk kommer att krävas för att återupprätta förtroendet för eurozonen.

En påtalig risk för närvarande utgör den bristande kreditkvaliteten i den finansiella sektorn som också utmynnat i generellt sänkt rating. De finansiella institutionerna

är pressade från flera håll och förtroendet har sjunkit. Riskpremierna för den egna finansieringen har stigit och samtidigt kommer krav på ökad kapitaltäckning och större likviditetsreserver att införas. Detta föranleder bankerna att vara restriktiva vid sin utlåning. Fortsatt höga avkastningskrav från ägarnas sida medför krav på ökade räntemarginaler. Slutsatsen är att kostnaderna för låntagare i banksystemet kommer att öka. Mitt i skuldsaneringen genereras därmed en kreditkontraktion som riskerar att ytterligare försvåra återhämtningen när den redan begränsade investeringsviljan försämrats. Vid fastighetsinvesteringar resulterar detta i högre finansieringskostnader och krav på eget kapital från finansieringsinstituten. Följden blir en försämrad möjlighet att genomföra fastighetstransaktioner, speciellt för investerare som har låg egenfinansiering.

Denna situation är en utmaning för centralbankerna eftersom den traditionella penningpolitiken inte är tillräckligt effektiv i nuvarande situation. Räntorna befinner sig redan på historiskt låga nivåer och de räntesänkningar som kan genomföras är begränsade. Samtidigt som olika regleringar införs, i vällovligt syfte, för att stärka de finansiella institutionerna så tvingas centralbankerna vidta nya åtgärder för att underlätta för det finansiella systemet. Genom att tillföra likviditet via olika typer av extraordinära åtgärder, som köp av statspapper och medelfristiga lån till banksektorn, stöttas de finansiella systemen. Åtgärderna har medfört viss tillfällig lättning men riskbilden är i grunden oförändrad.

Akademiska Hus bedömning är att osäkerheten i den finansiella sektorn kommer att bestå. En fortsatt restriktivitet i utlåningen genererar fortsatt höga kreditspreadar. Till följd av den förfinansiering som skedde med de omfattande långfristiga obligationsemissionerna under 2011, är refinansieringsbehovet under 2012, netto, näst intill obefintligt.

Nettoinvesteringarna under 2012 på cirka 3 300 Mkr samt den föreslagna utdel-

ningen på 1 245 Mkr förväntas huvudsakligen finansieras med det goda kassaflödet från fastighetsverksamheten.

FINANSIERINGSVERKSAMHETENS STRATEGIER OCH MÅL

Akademiska Hus 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. Den innehåller förutom bemyndiganden och mandat för finansiell riskhantering även en analys av riskbilden i finansiella marknader. Mandaten motiveras mot bakgrund av riskbild och befintliga exponeringar.

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 finansiella marknader som prissätter koncernens kreditvärdighet mest fördelaktigt.

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 finanssenheten 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

RISKER OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Finansiell risk	Definition av riskexponering	Riskbegränsning enligt policy
Ränterisk	Risken för att 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 motpartsrisik	Risken för förlust för att motparten inte fullgör sina åtaganden.	Limit för motpartsrisiker baseras på rating samt engagemangets löptid. ISDA-avtal tecknas alltid innan derivatransaktioner genomförs. För stora engagemang ska CSA-avtal eftersträvas.
Valutarisk	Risken för att valutaförändringar påverkar koncernens resultat- och balansräkning.	Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras. Begränsad valutaexponering i samband med elhandel accepteras.

mäta och analysera risksituationen. Det är viktigt att framhålla att analysen även tar fasta på att identifiera och tillvarata de möjligheter som uppkommer i marknaden. Slutligen återstår att vid var tid besluta om ett förhållningssätt i den rådande situationen.

Riskkontroll

Ett kontinuerligt arbete genomförs för att utveckla kompetens, rutiner och intern kontroll. Det föreligger en strikt ansvarsfördelning mellan finansenheter samt back office och middle office. Förutom redovisning och administration kontrollerar back office att mandat följs. Arbeta med förändring av analysstöd och riskkontroll bedrivs kontinuerligt.

Mandat för räntebindning

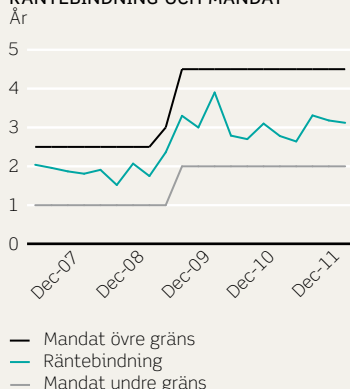
Hantering av koncernens räntebindning är centralt inom finansieringsverksamheten. Den totala skuldportföljen delas upp i fyra separata portföljer med avseende på räntebindningen för att renodla den grundportfölj som räntebindningsmandatet avser. Den vid var tid valda räntebindningen baseras på koncernens riskpreferenser och bedömning av den framtida ränteutvecklingen. Vid beräkning av ränterisikexponeringen inkluderas räntederivat.

Under 2011 genomfördes en förändring i portföljstrukturen till följd av omfattande emissionerna av obligationer med mycket lång kapital- och räntebindning. Eftersom dessa är av särskild strategisk karaktär hanteras de i en separat portfölj; lång portfölj.

Grundportfölj

Grundportföljen utgör den huvudsakliga delen av skuldportföljen och är den del som åsätts ett räntebindningsmandat. Mandatet uttrycks som ett intervall för portföljens genomsnittliga räntebindningstid. Ränterisikexponeringar i fastighetsportföljen till följd av ränteanknuten hyra hanteras inom denna portfölj. Portföljen uppgick vid årsskiftet till 13 600 Mkr. Under 2011 har mandatet varit 2,0 till 4,5 år.

RÄNTEBINDNING OCH MANDAT



Lång portfölj

I syfte att särskilja emissioner med särskilt lång – över 15 år – kapital- och räntebindning har en ny portfölj definierats. Motivet är att det sedvanliga riskmålet för räntebindningsmandatet (genomsnittlig räntebindning) blir skevt, när portföljen innehåller en liten andel obligationer med extremt lång räntebindning. För att tydliggöra betydelsen av den exponering som obligationerna utgör får de uppgå till högst 30 procent av total portfölj. Portföljen uppgick till 2 325 Mkr vid årsskiftet, vilket motsvarade 11,5 procent av den totala portföljen.

Säsongportfölj

Skuldportföljens storlek varierar till följd av hyresinbetalningarna kvartalsvis och utbyte av säkerheter för derivat enligt CSA-avtal. Portföljen utgörs av de kortfristiga lån som upptas i avvaktan på hyresinbetalningarna samt för lämnade säkerheter. Syftet är att undvika förändringar i grundportföljens räntebindning till följd av dessa variationer. Portföljen kan högst uppgå till nästkommande hyresinbetalning plus lämnade säkerheter för derivat.

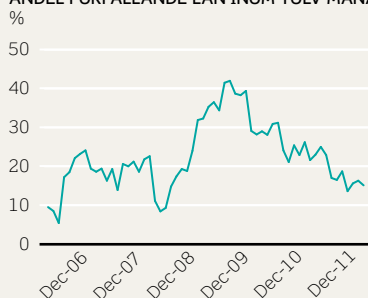
Realränteportfölj

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 fem 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 rullande tolv månadersperiod får uppgå till högst 40 procent av den totala lånevolymen. Obligationsemissionerna på 5 805 Mkr under året utgjorde en strategiskt viktig förlängning av kapitalbindningen. Andelen förfallande lån inom tolv månader uppgick endast till 15,1 procent vid årsskiftet (22,9).

ANDEL FÖRFALLANDE LÅN INOM TOLV MÅNADER



Limitsystem för kredit- och motpartsrisiker

Koncernen exponeras för kredit- och motpartsrisik dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar och dels vid handel med derivatinstrument. Exponeringen hanteras genom limiter som är relaterade till koncernens riskkapacitet i form av eget kapital. Tillåten exponering är beroende av motpartens rating (kreditvärdighet) samt engagemangets löptid. Ratingkravet skall vara uppfyllt av minst ett ratinginstitut. Koncernens policy är att standardiserade nettningsavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner genomförs. För större engagemang eftersträvas avtal där parterna förbinder sig att ömsesidigt ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt, så kallade CSA-avtal. Vid årsskiftet fanns 20 stycken ISDA-avtal och åtta stycken CSA-avtal. Som komplement har så kallade Credit Default Swaps (CDS) använts i begränsad omfattning. Se vidare not 34.

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 hänför sig till finansieringen valutasäkras med hjälp av valutaterminer och valutaränteswapavtal. Koncernens valutaexponering för Euro vid elinköp hanteras inom separat mandat enligt Elhandelspolicyen.

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 väl diversifierade finansieringskällor varit mycket tydligt. Detta ställer också krav på att koncernen fokuserar på de marknader som prissätter koncernens kreditvärdighet bäst.

Utöver finansieringsprogrammen fanns vid årsskiftet bankfaciliteter på 3 500 Mkr, varav 1 500 Mkr var obekräftade. Behovet av backup-faciliteter via bank måste ställas i relation till den kapitalbindning som finns via obligationsfinansieringen. Emissionerna under 2011 på 5 805 Mkr med en genomsnittlig kapitalbindning på drygt 16 år gör koncernen mer oberoende av utvecklingen i bankmarknaden. Trots oron i finansieringsmarknaden har ECP-programmet varit ett mycket kostnadseffektivt alternativ. Det starka säsongsmönstret i kassaflödet med hyresinbetalningar kvartalsvis möjliggör en god framförhållning i likvidi-

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING	RATING STANDARD & POOR'S	RAM 2011-12-31	UTNYTTJAT NOM. 2011-12-31	VÄSENTLIGA AVTALSVILLKOR
Bank (bekräftat)		2 000 Mkr	-	-
Bank (obekräftat)		1 500 Mkr		-
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	-	-
Euro Commercial Paper (ECP)	A1+	600 MEUR	248 MEUR	-
Medium Term Note (MTN) ¹⁾	AA	8 000 Mkr	2 320 Mkr	Ägarklausul
Euro Medium Term Note (EMTN)	AA/A1+	2 000 MEUR	1 507 MEUR	Ägarklausul

¹⁾Ej uppdaterat sedan 2009.

tetshanteringen.

Koncernen har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating med stable outlook samt en kortfristig på A1+ / K1 från Standard & Poor's. I nuvarande situation, med den finansiella sektorns kreditvärdighet ifrågasatt, är denna stabilitet med oförändrat hög rating en avgörande styrkefaktor.

VÄSENTLIGA AVTALSVILLKOR (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 röster, ska lånen och 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 -452 Mkr (-263) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, på 2,99 procent (1,84) under

perioden. Enligt tidigare periodiserade beräkningsgrunder, med periodisering av derivat, har finansieringskostnaden stigit till 3,07 procent från 2,77 procent. Värdeökningarna i finansiella derivatinstrument sänkte kostnadsräntan med 0,15 procentenheter.

Den underliggande finansieringskostnaden har ökat; dels har den rörliga räntan stigit till följd av penningpolitisk åtstramning dels har de långfristiga obligations-emissionerna skett till fast ränta och till kreditspreads som varit högre än tidigare. Syftet har varit att säkerställa långfristig finansiering inför framtida investeringar i en situation där riskpremier i finansiella marknader riskerar att pressas upp ytterligare. Långfristiga räntor ligger på historiskt låga nivåer och det har funnits goda skäl att finansiering sker till fast lång ränta. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till betryggande 716 procent (741).

AKTIVERADE RÄNTEKOSTNADER

Den del av en investering som avser ränteutgifter under investeringsperioden vid större om-, till- och nybyggnationer aktiveras som en tillgång i projektets värde och ingår således inte i finansnettot. Under 2011 uppgick aktiverade räntor till 73 Mkr (51).

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 omsätts till ny kortfristig ränta för resterande del av året.

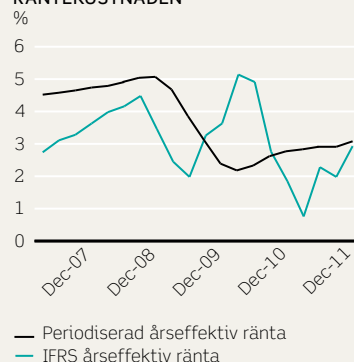
Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat, lägst två år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden vara mindre än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader.

Koncernens räntebindning utgörs av den underliggande finansieringens räntebindning kompletterad med räntederivat. Syftet med räntederivatet är att möjliggöra en förändring av skuldportföljens räntebindning utöver det som uppnås direkt i finansieringen. På sidan 51 presenteras en analys av resultateffekterna vid en räntepågång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från oförändrad skuldstorlek.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING	2007	2008	2009	2010	2011
Finansieringskostnad för lån, %	3,80	4,69	1,70	1,18	2,75
Räntenetto ränteswappar, %	0,45	0,00	0,60	0,96	0,44
Periodiseringar och avgifter, %	0,01	0,02	0,02	0,03	0,03
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS, %	-0,63	-1,25	1,31	-0,33	-0,23
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	3,63	3,46	3,63	1,84	2,99

NYCKELTAL	2007	2008	2009	2010	2011
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	16 411	15 090	15 531	15 726	16 778
Räntebärande skulder	18 009	19 414	18 781	18 973	24 693
Räntetäckningsgrad, %	399	369	866	741	716
Räntebindning, december, år	1,6	1,9	3,5	2,8	3,1
Räntebindning, årsgenomsnitt, år	1,9	1,8	3,2	3,0	3,0
Kapitalbindning, december, år	3,6	4,2	3,3	4,1	7,1
Kapitalbindning, årsgenomsnitt, år	3,6	3,9	3,2	3,8	5,7

JÄMFÖRELSE OLIKA BERÄKNINGAR AV RÄNTEKOSTNADEN



Aktiv riskhantering



Campus Akroken, Sundsvall.

Stämningläget har självklart förändrats men än så länge föreligger ingen radikal förändring av situationen på svensk fastighetsmarknad till följd av den rådande krisen.

STRATEGISK RISK – ATT ÄGA OCH FÖRVALTA FASTIGHETER

Akademiska Hus påverkas av regeringens utbildningspolitik men också av tillväxten i svensk ekonomi och i synnerhet läget på arbetsmarknaden. I tider av lågkonjunktur finns ett ökat antal sökande till högre utbildning och forskning.

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 långfristigt hyreskontrakt som motiverar investeringen föreligger. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

RISKHANTERING – EN STYRELSEFRÅGA

I Akademiska Hus styrelse finns rutiner och processer för att kontrollera hur orga-

nisationen hanterar de risker som kan uppstå i affärsverksamhet. Detta gör att risker kan identifieras och analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen varje år ta ställning till koncernens strategiska plan och koncernens totala riskexponering. På ett särskilt styrelsemöte som hålls varje år tar styrelsen ställning till Akademiska Hus långsiktiga utveckling, strategi, konkurrens-läge och riskhantering. De viktigaste policybesluten är; investeringspolicyn, miljöpolicyn, etikpolicyn, finanspolicyn, elhandelspolicyn samt direktiv och riktlinjer. De för styrelsen viktigaste riskområdena är:

- Fastighetsvärdering
- Projektverksamhet
- Finansieringsverksamhet

Större tvister rapporteras löpande till 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. Revisionsutskottet bereder frågor rörande tillämpningen av Koden för bolagsstyrning. Därutöver finns ett finansutskott som närmare följer och bereder hanteringen av de finansiella riskerna. Styrelsens riskhanteringsprocess beskrivs närmare i bolagsstyrningsrapporten.

Under 2011 har en översyn av internkontrollen påbörjats. Förtydligande kommer att ske av internkontrollen. Syftet med översynen är att skapa en trygghet och att säkerställa att anställda inom, Akademiska Hus verkligen arbetar på det sätt som bestämts.

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 ruti-

ner och system. Hanteringen syftar till att identifiera, bedöma, övervaka och hantera 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. Företagskulturen är kritisk för att den interna kontrollen ska utgöra en normal och nödvändig förutsättning i verksamheten. En viktig del i hanteringen är ett standardiserat och processororienterat arbets sätt som även innehåller kontrollpunkter. Det fastslagna arbets sättet revideras löpande i kvalitetssäkringsarbetet.

De operativa riskerna som hanteras kan indelas i:

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

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

RISKER – FASTIGHETS FÖRVALTNING

[A] Miljörisker

I miljöbalken läggs ett stort ansvar på fastighetsägaren och Akademiska Hus hantarer detta ansvar på ett strukturerat och samordnat sätt bland annat genom att uppfylla kraven för miljöcertifiering enligt ISO 14001:2004. Syftet med miljöbalken är att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer kan leva i en hälsosam och god miljö.

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

[B] Värdeförändringar

Akademiska Hus redovisar sina fastigheter enligt IFRS. Detta innebär att fastigheterna tas upp till verkligt värde i balansräkningen och att värdeförändringar påverkar resultaträkningen. Fastigheternas värde bestäms dels av generella marknadsfaktorer såsom riskpremier, utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden dels av specifika förändringar i fastigheterna. Fastighetsvärdena är främst beroende av det förväntade driftöverskottet samt marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntekrav.

Värdeförändringar utgör ett realiserat resultat och påverkar inte kassaflödet. En realiserad värdeförändring med en procent

påverkar resultatet med 521 Mkr. För mer information om fastighetsvärdering hänvisas till avsnittet Fastighetsvärdering.

[C] Hyresintäkter

Akademiska Hus hyresintäkter baseras på långa hyresavtal. Hyreskontraktens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 5,6 år och genomsnittskontraktet uppgår till tio år. Cirka 70 procent av hyrorna anpassas årligen till förändringen av KPI. En mindre kontraktsvolym anpassas också till förändringen av ränteläget.

I samband med hyresförhandlingar efterstängs en jämn spridning av hyreskontraktens förfallotidpunkter. En förändring av hyresintäkterna med en procent påverkar resultatet före skatt med 51 Mkr och marknadsvärdet med 432 Mkr.

Hyror från statliga kunder utgör hela 91 procent av hyresintäkterna och för dessa föreligger ingen kreditrisk.

[D] Vakanser

Hantering av befintliga och kommande vakanser är högprioriterat och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser. Den ekonomiska vakansgraden motsvarar 64 Mkr (102). En förändring av den ekonomiska vakansgraden med en procentenhet påverkar resultatet före skatt med 47 Mkr och marknadsvärdet med 410 Mkr.

Vakanserna uppgår till 82 417 kvm (111 970) vilket motsvarar 2,6 procent (3,5). Den ekonomiska vakansgraden är lägre och uppgår till 1,2 procent (2,0). Vakanserna har generellt sett ett lägre hyresvärde än fastighetsbeståndet i stort. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

[E] Driftkostnader

Driftkostnader är delvis en fast kostnad. Energikostnader utgör merparten av de totala driftkostnaderna och är svåra att påverka i ett kortare perspektiv. Energikostnadsökningen de senaste åren, såsom på 2011, har skett i snabbare takt än hyresutvecklingen och inverkat negativt på fastigheternas resultat och marknadsvärde. För hantering av inköp av elkraft, se avsnitt om elprisrisk. Akademiska Hus vidaredebiterar kunderna till 57 procent för kostnader för energi, bränsle och vatten som tillägg till hyran. Detta innebär att Akademiska Hus delvis delar risken med kunderna vilket skapar gemensamma incitament för energibesparingar.

En förändring av driftkostnaderna med en procent påverkar resultatet med 9 Mkr och marknadsvärdet med 81 Mkr.

[F] Elprisrisk

Akademiska Hus köper fysisk elkraft på elbörsen Nord Pool Spot. Dagligen läggs en

beställning för nästkommande dygns elbehov. Då de dagliga spotpriserna kan fluktuer kraftigt mellan olika tidsperioder, prissäkrar Akademiska Hus den förväntade framtida elanvändning med hjälp av finansiella terminskontrakt baserade på elkraft. Prissäkringarna genomförs mot den finansiella elbörsen Nasdaq OMX.

Prissäkringarna genomförs utifrån en utarbetad strategi, som är beslutad av Akademiska Hus styrelse. Strategin bygger på att vid förutbestämda tidpunkter prissäkra kommande tidsperioders elbehov. Prissäkringarna påbörjas tre år innan och genomförs kontinuerligt fram till användningstillfället. När elen används är den vanligtvis prissäkrad till mellan 80 och 90 procent. Per årsskiftet är 78 procent av den beräknade elanvändningen för 2012 prissäkrad (57 procent för 2013 och 29 procent för 2014). Genom strategin kommer svängningarna i Akademiska Hus elkostnader att begränsas mellan åren, och en god förutsägbarhet kring framtida elkostnader uppnås.

För att kunna utnyttja marknadens svängningar i syfte att erhålla ett lägre elpris, finns ett så kallat avvikelsemandat inrättat av styrelsen. Avvikelsemandatet ger Akademiska Hus rätt att i begränsad omfattning avvika från strategin. Både risker och resultat från eventuella avvikelser mäts och rapporteras tillsammans med övriga elkostnader.

För att minimera motpartsrisker i elhandeln är Akademiska Hus en så kallad clearingkund till elbörserna Nord Pool Spot och Nasdaq OMX. Det innebär att Akademiska Hus enda motparter i elhandeln är själva elbörserna. Akademiska Hus betalar dagligen till elbörserna för fysisk el och finansiell avräkning på elterminer.

Som en följd av att el prissätts i Euro, uppstår en valutarisk. För att hantera valutarisken från elinköp, används en prissäkringsstrategi för valuta inom elpolicyns tidshorisont. Den förväntade valutaexponeringen från framtida elinköp, prissäkras kvartalsvis med valutaterminer.

Akademiska Hus använder sig av ett externt portföljförvaltningsbolag för såväl fysiska elinköp som finansiell prissäkring. Förutom att hantera de fysiska beställningarna av elkraft, bistår portföljförvaltningsbolaget med rådgivning och rekommendationer kring prissäkring av elkraft.

För 2011 uppgick Akademiska Hus elkostnad till 354 Mkr varav 216 Mkr avsåg direkta elkostnader och 138 Mkr avsåg kostnader för nätavgift, skatt och elcertifikat. Av elhandeln på 216 Mkr var vid ingången av året 78 procent prissäkrat vilket medför att en prisökning på tio procent

hade påverkat kostnaden med 5 Mkr exklusive valutaeffekter.

[G] Underhåll

Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas eller förskjutas i tiden för att möta en resultatförsämring eller hyresförlust vid vakans. En förändring av underhållskostnaderna med en procent påverkar resultatet med 6 Mkr och marknadsvärdet med 45 Mkr.

Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. Investeringar, det vill säga värdehöjande åtgärder, utförs endast om ett hyreskontrakt föreligger med en kund som affärsmässigt motiverar att investeringen genomförs.

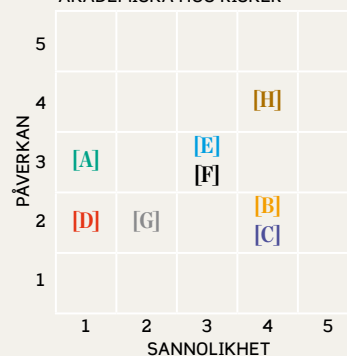
[H] Finansiella risker

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 investeringsportfölj.

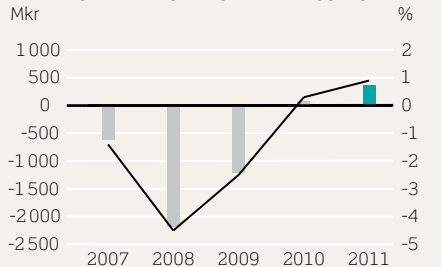
Akademiska Hus finansieringsverksamhet bedrivs med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finanspolicyn anger den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, koncernens förhållningssätt till finansiella 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 3,1 år vid årsskiftet, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Finansieringsverksamheten beskrivs utförligare på sidorna 44-47.

AKADEMISKA HUS RISKER



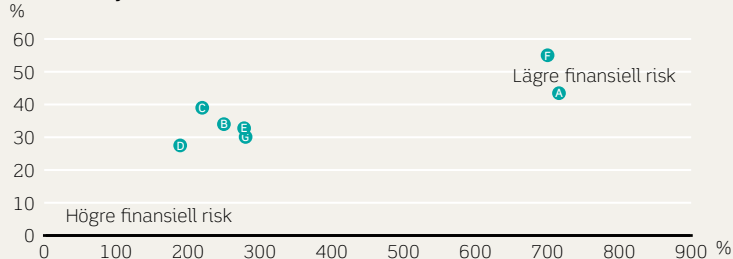
- (A) Miljörisker
- (B) Värdeförändringar
- (C) Hyresintäkter
- (D) Vakanser
- (E) Driftkostnader
- (F) Elpriser
- (G) Underhåll
- (H) Finansiella risker

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



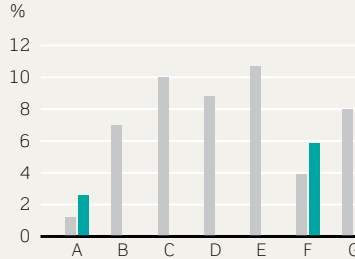
- Värdeförändringar, Mkr
- Värdeförändringar, %

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



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

VAKANSGRAD HYRA OCH AREA



- Vakansgrad hyra, %
- Vakansgrad area, %

KÄNSLIGHETSANALYS

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

Förändringar i kalkylräntan eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet allra mest. Värdeförändringens resultatpåverkan påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad. Akademiska Hus intäkts- och kostnadsposter som påverkar resultat och värdering består av hyresintäkter, vakanser, driftkostnader, underhållskostnader, kostnader för fastighetsadministration samt kostnadsräntan.

I känslighetsanalysen har befintlig kontraktspportfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser.

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 tabellen nedan presenteras resultateffekterna av en ränteuppgång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från oförändrad skuldstorlek.

KÄNSLIGHETSANALYS 2011

FÖRÄNDRING	PÅVERKAN PÅ RESULTATET FÖRE SKATT, MKR	PÅVERKAN PÅ AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, PROCENTENHETER	PÅVERKAN PÅ MARKNADSVÄRDET, EJ KONTRAKTSBUNDET, MKR	PÅVERKAN PÅ MARKNADSVÄRDET, PROCENTENHETER
Hyresintäkter, +/- en procent	51	0,1	432	0,8
Vakanser, +/- en procentenhet	47	0,1	410	0,8
Driftkostnader, +/-en procent	9	0,0	81	0,2
varav energi, bränsle och vatten	6	0,0	57	0,1
Underhållskostnader, +/-en procent ¹⁾	6	0,0	45	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-3 220	-9,1	-3 220	-6,8
Kalkylränta, - en procentenhet	3 528	9,1	3 528	7,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-3 654	-10,4	-3 654	-7,8
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	5 072	12,8	5 072	10,8

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	RÄNTERISK 1 BP MKR	RÄNTA, %	VÄRDEFÖRÄNDRING VID + 100 BP, MKR PÅ BALANS-DAGEN ^{*)}	RÄNTENETTO VID 100 BP, MKR UNDER RESTERANDE DEL AV KALENDERÅR ^{*)}
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen	5 945	14,76	14,76	6,47	3,81	0	0
Räntederivat, fast ränta	5 486	0,00	3,83	2,04	3,67	204	0
Räntederivat, rörlig ränta	-5 486	0,00	0,18	-0,12	2,64	0	45
Rörlig ränta inom balansräkningen	14 242	3,86	0,14	0,28	2,82	0	-122
SUMMA	20 187	7,07	5,44	8,67	2,99	204	-77

^{*)} Avser 100 räntepunkter i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

Hållbar utveckling



ANSVARFULL FASTIGHETSFÖRVALTNING

I hållbarhetsarbetet ingår det ekonomiska ansvaret att tillgodose ägarens uppsatta krav liksom att långsiktigt förvalta och utveckla de stora ekonomiska och kulturhistoriska värden som fastighetsbeståndet utgör. Hållbarhetsarbetet minskar den icke-finansiella riskexponeringen och stärker dialogen med intressenterna. Minskad energianvändning medför lägre kostnader och ökad lönsamhet. Hållbarhetsarbetet stärker Akademiska Hus varumärke och ökar medarbetarnas engagemang.

AKADEMISKA HUS UPPDRAG

Akademiska Hus har i uppdrag av ägaren staten att erbjuda Sveriges universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. I Akademiska Hus affärsidé ingår att vara ledande på detta genom att skapa uppmärksammade kreativa miljöer för bolagets kunder och därigenom bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation.

DÄRFÖR FINNS AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus bildades år 1993 och bakgrunden var den mål- och resultatstyrning som infördes i statsförvaltningen och som innebar att myndigheter fick eget ansvar för sin lokalförsörjning. Reformen medförde att de fastigheter som tidigare förvaltats i Byggnadsstyrelsen delades upp i två nya bolag, Akademiska Hus och Vasakronan, och en myndighet, Statens fastighetsverk.

I uppdelningen fördelades universitets- och högskolebyggnader till Akademiska Hus, kulturhistoriska byggnader till Statens fastighetsverk och kontorsfastigheter till Vasakronan (som under 2008 förvärvades av AP-Fastigheter).

Målet med reformen var att uppnå en effektivare lokalförsörjning och en bättre fastighets- och förmögenhetsförvaltning då detta skulle ge en mer rättvisande bild i statsbudgeten av mark- och lokalkostnader. I och med reformen blev alla statliga verksamheter fria att gå ut på marknaden och i öppen konkurrens välja och förhandla om de lokaler som efterfrågades. Varje enskilt lärosäte fick därmed ansvar för sin egen lokalförsörjning.

Ekonomiskt ansvar

Akademiska Hus strävar efter att genom effektivitet, långsiktighet och ekonomisk stabilitet skapa trygghet och kvalitet för ägare, kunder och samhälle.

Akademiska Hus ekonomiska ansvar gentemot ägaren är att långsiktigt förvalta de stora ekonomiska och kulturhistoriska värden som fastigheterna utgör. Fastigheterna tillhör i vid mening alla svenskar och ska förvaltas på bästa sätt för såväl nuvarande som kommande generationer.

En stark ekonomi är nödvändig för framgång och det är därför viktigt att Akademiska Hus drivs professionellt och kostnads-effektivt. Akademiska Hus söker ständigt förbättringsmöjligheter med målsättningen att kunna erbjuda kunderna konkurrenskraftiga hyror och god service i fastighetsförvaltningen. De överskott verksamheten ger ska säkra investeringar i framtida kunskapsmiljöer. Överskottet ska också räcka för att ge ägaren avkastning på det kapital som är investerat i fastigheterna.

Ägarens ambition är att låta Akademiska Hus vara en av flera aktörer på en marknad där kunderna kan förhandla sig till den lösning som bäst tillgodoser deras behov. Det innebär att Akademiska Hus ska arbeta på samma villkor som, och i konkurrens med, andra fastighetsbolag. Akademiska Hus eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet. I det ekonomiska ansvaret ingår också att uppfylla de krav som ägaren ställer på avkastning, soliditet och utdelning.

En viktig del av det ekonomiska ansvaret är att på ett kostnads-effektivt sätt finansiera verksamheten. Akademiska Hus hanterar en betydande upplåning på obligationsmarknaden. Vid utgången av 2011 hade Akademiska Hus en nettolåneskuld uppgående till 16 778 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 32,2 procent. Upplåningen sköts av en centraliserad finansförvaltning vilket möjliggör stordriftsfördelar och en effektiv hantering av exponering för finansiella risker inom koncernen.

INTRESSENTMODELLEN

Intressentmodellen belyser de aktörer som har intresse och nytta av Akademiska Hus.

Nytta för intressenter

Lokalhyran som universitet och högskolor betalar går till stor del tillbaka till olika intressenter genom investeringar och kostnader för driften av fastigheterna. Det är kostnader för leverantörer, löner till anställda, räntor till långgivare och skatter till samhället. Överskottet av verksamheten ska säkra investeringarna i framtida kunskapsmiljöer.

Akademiska Hus höga kreditvärdighet, uttryckt som kreditbetyget långfristig AA-rating med "stable outlook" samt kortfristig A1+/K1 från Standard & Poor's, är en styrkefaktor i tider av finansiell oro. Även om riskpremier i kreditmarknaden har ökat, har finansiering kunnat ske på ett betryggande sätt. Under 2011 har Akademiska Hus haft förmånen att kunna ge ut flera stora obligationslån med långa löptider. Långgivarnas stora förtroende är värdefullt och säkerställer en långsiktig finansiering av verksamheten.

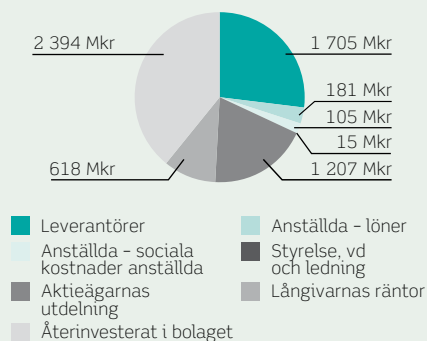
Nytta för ägaren

Fastigheternas värde förändrades positivt med 361 Mkr vilket motsvarar en ökning med 0,9 procent (ökning med 1,3) av marknadsvärdet. Fastighetsvärdet uppgår till 52 071 Mkr (49 497).

Staten och de svenska medborgarna har under en lång rad av år tagit del av ett finansiellt värdeskapande hos Akademiska Hus. Sedan bildandet 1993 har värdet på fastigheterna ökat genom investeringar och värdetillväxt med 42 miljarder kronor till 52 miljarder varav värdet sedan 2002 har ökat med 15 miljarder kronor - ett värde som förvaltas och utvecklas av Akademiska Hus på Finansdepartementets uppdrag.

Avkastningen på eget kapital uppgick för 2011 till 9,2 procent. Avkastningsmålet är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel. Ägarens mål för 2011 var 6,3 procent och nåddes därmed med marginal för året. Avkastningsmålet ska ses över en konjunkturcykel och avkastning på eget kapital har under den senaste femårsperioden uppgått till mellan 6 och 13 procent. Utdelningen föreslås för 2011 bli 1 245 Mkr. Över 20 procent av intäkterna tillföll ägaren genom att utdelningsmålet uppfylldes.

EKONOMISKA INTRESSENTRELATIONER



Förädlingsvärdet för 2011 inkluderar ej bolagsskatt vilken för året uppgick till -858 Mkr.

AKADEMISKA HUS FINANSIELLA MÅL

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.

Utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive realiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.

Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.



Bilbergiska, Örebro universitet.

Vårt ansvar för miljön

I miljöpolicyen formuleras Akademiska Hus miljöansvar. Här beskrivs arbetet för att bidra till en hållbar utveckling av verksamheten.

Akademiska Hus miljöpolicy som formulerades i samband med certifieringen enligt ISO 14001 år 2004 återfinns i bolagets ledningssystem. Miljöpolicyen beskriver Akademiska Hus strategi och övergripande vilja avseende miljöarbetet. Att miljöpolicyen finns uttryckt i ledningssystemet betonar Akademiska Hus omsorg för miljön. Det är därmed också varje medarbetares ansvar att driva det dagliga miljöarbetet.

Miljöpolicyen kommuniceras internt genom ledningssystemet och finns även tillgänglig på Akademiska Hus intranät AkaCampus. Den externa kommunikationen sker främst genom Akademiska Hus hållbarhetsredovisning.

Miljöpolicyen utgör också en del i relationen med koncernens leverantörer, bland annat genom att Akademiska Hus begär in uppgifter om miljöarbete, arbetsmiljö och kvalitet innan avtal med årsentreprenörer sluts.

MILJÖPOLICY I KORTHET

- Akademiska Hus ambition är att ligga i frontlinjen med utveckling och användning av modern och effektiv teknik med god miljöprofil. Så vill vi skapa långsiktigt konkurrenskraftiga byggnader och värna en god och uthållig ekologisk miljö. Vi vill att vårt miljöarbete ska utmärkas av att vi agerar framtidsinriktat, är en aktiv partner och använder vår kompetens som expert på utveckling och förvaltning av kunskapsmiljöer.
- Akademiska Hus vilja är att bygga och förvalta fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt och verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.
- Akademiska Hus strävan är att få hyresgäster, leverantörer och övriga samarbetspartner att visa samma miljöomsorg som vi själva. Vi ska ge hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion då vi ser såväl miljömässiga som ekonomiska vinster med effektiva energilösningar. För varje fastighet eftersträvar vi den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunden som oss själva.



Ständig förbättring är drivkraften bakom Akademiska Hus miljöarbete. Målet är att bevaka och beakta omvärldens krav och förväntningar, att finna affärsmöjligheter och besparingar som är förknippade med miljöfrågor samt ha underlag för trovärdig kommunikation av miljöfrågor med intressenter. Akademiska Hus är certifierade enligt ISO 14001 sedan december 2004.

ENGAGEMANG I HÅLLBARHET

Akademiska Hus miljöarbete fokuserar på fyra miljöaspekter:

- Energihushållning
- Materialhushållning
- Utfasning av farliga ämnen
- God innemiljö

Vårt arbete inom miljöområdet bedrivs baserat på fastställda mål inom våra fyra miljöaspekter. Akademiska Hus är en mycket stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen. Vår storlek och betydelse förpliktigar och innebär ett ansvar. Målsättningen är att Akademiska Hus ska kunna föregå med gott exempel och genom ett aktivt engagemang driva hållbarhetsfrågor inom de branscher där vi är verksamma. Sammanhang där Akademiska Hus bidrar till ett mer hållbart samhälle är:

- Globalt Ansvar som bygger på riktlinjer för ett hållbart ansvarstagande i FN:s Global Compact
- Sweden Green Building Council, SGBC
- Miljöklassningssystemet Miljöbyggnad
- Byggarvarubedömningen, BVB

Akademiska Hus fastigheter finns på 28 orter. Verksamheten är uppdelad i sex regioner. I var och en av regionerna finns en miljösamordnare som koordinerar miljöarbetet. En handlingsplan för Akademiska Hus miljöarbete fastställs årligen. Genom handlingsplanen strävar vi efter att skapa engagemang genom konkreta aktiviteter och åtgärder både regionalt och på koncernnivå.

Miljösamordnarna upprättar dessutom årligen förslag till övergripande miljömål utifrån fyra långsiktiga miljöaspekter - energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och god innemiljö. Koncernstyrelsen fastställer de övergripande miljömålen vilka bryts ned av regionerna till detaljerade mål och regionala aktiviteter. Målen och aktiviteterna beskrivs i regionernas affärsplaner och följs upp i det ordinarie affärsplansarbetet. Avstämning sker också via ledningens genomgång på region- och koncernnivå.

Av totalt 37 uppsatta koncerngemensamma aktiviteter i miljö nätverkets handlingsplan avslutades 23 under året medan 14 fortfarande pågår. Exempel på pågående koncerngemensamma aktiviteter är återkommande revisioner av årsentreprenörer samt att ta fram en rutin för revision av årsentreprenörer.

Fyra viktiga miljöaspekter

ENERGIHUSHÅLLNING

Akademiska Hus energiarbete syftar till att begränsa organisationens miljöpåverkan genom en minskad energianvändning. Detta utgår ifrån principen att "en sparad kilowattimme ger bästa klimatnyttan". I arbetet för minskad energianvändning har vi valt att ta ett helhetsansvar rörande den energi som används i våra byggnader. Helhetsansvaret innebär att vi inte bara fokuserar på den energi som används för fastighetsdriften, utan till viss del även den energi som används av våra hyresgäster. I våra energimål har vi exempelvis inkluderat hyresgästens energi till datorer och belysning. Således ser vi samverkan med hyresgästen som kritiskt för att framgångsrikt minska den totala energianvändningen, och därmed begränsa den miljöbelastning som verksamheten medför. En viktig del i detta arbete handlar om att ge rätt part det rätta incitamentet eftersom energiarbetet i allt större grad har kommit att handla om investeringar och inte bara injusteringar.

Sedan 2010 har vi tagit ett steg ytterligare och köper nu endast ursprungsgaranterad el. Under 2011 har endast bioenergi baserad el köpts.

Energimål i fastighetsförvaltningen

Akademiska Hus äger och förvaltar över 3 miljoner kvm lokalarea. Inom de närmaste åren kommer det att ske en stor ökning av beståndet genom nybyggnation men huvuddelen av fastighetsbeståndet är och förblir det som finns redan idag. För att på allvar göra skillnad räcker det inte med att sätta stränga krav för nya byggnader utan störst fokus måste finnas på befintligt bestånd. Inom Akademiska Hus ligger fokus på att sänka energianvändningen inom det idag befintliga beståndet. Resultatet av arbetet är positivt bland annat tack vare ett systematiskt arbete i syfte att identifiera och genomföra förbättringsåtgärder.

Energiportalen

Energiportalen är Akademiska Hus centrala system för energiuppföljning. Här samlas all energimätning inom koncernen. Över 10 000 mätare sammanställer tillsammans över 500 miljoner mätvärden. Dessa mätvärden aggregeras och ger en samlad 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. I Energiportalen finns också de förslag till energieffektiviseringsåtgärder samlade för varje enskild byggnad som bland annat framkom då varje byggnad energideklarerades.

För att hitta den bästa energilösningen för en byggnad används Total Measure Concept (TMC).

Hela byggnaden effektiviseras – Total Measure Concept, TMC

Konceptet bygger i grunden på ett portföljkoncept där lite mer lönsamma åtgärder får bära de lite sämre.

De åtgärder som finns samlade i Energiportalen är var för sig mer eller mindre lönsamma att genomföra. Ur en byggnads totala åtgärds massa väljs åtgärder i TMC-konceptet. Vid tillämpning av TMC finns bland annat följande krav:

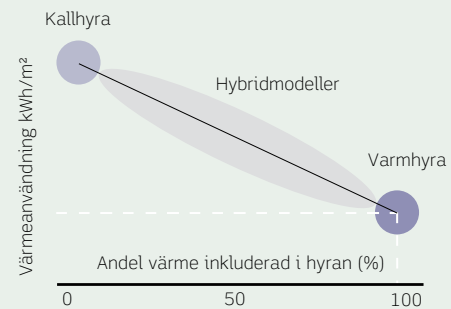
- Konceptet av åtgärder skall vara lönsamt i förhållande till ett avkastningskrav.
- Åtgärder skall ses ur ett energieffektiviseringsperspektiv.
- Åtgärder som används i ett koncept skall genomföras.

Incitamentsmodeller

Antingen det är fastighetsägaren eller hyresgästen – den som gör investeringen ska också få ekonomisk nytta av den reducerade energianvändningen.

Avgörande för affärsmodellen för energi och hur energianvändningen ser ut i praktiken är om kall- eller varmhya tillämpas. Avseende värmeanvändningen är sambandet enligt nedan:

INCITEMENTSMODELL



Grafen visar en förenklad bild av hur värmeanvändningen påverkas av valet av incitamentsmodell mellan hyresgästen och fastighetsägaren. Energinvändningen är större om kallhyra råder och energianvändningen blir lägre om fastighetsägaren inte debiterar hyresgästen separat utan att värmen ingår i hyran. Orsaken är den tekniska utvecklingen tillsammans med kraftigt stigande energipriser. Resultatet har blivit att investeringar där utrustning byts ut i förtid är lönsamma. Detta förutsätter att fastighetsägaren har incitament kring investeringen och att den nya lönsammare utrustningen kommer investera part tillgodo. I praktiken kan man som hyresgäst av lokaler oftast inte påverka värmeanvändningen nämnvärt, i motsats till fallet vid hyresbostäder.

Energiarbetet har allt mer kommit att fokusera på investeringar och det faktum att det är hyresvärden som i allra största mån kan påverka värmeanvändningen. Till skillnad från bostadslägenheter finns det energi att spara om hyreskontrakten utformas så att värmen och även kylan ingår. Investeringarna rör sig ofta om förtida underhåll där man byter ut fungerande men energislösande utrustning. För att kunna göra dessa investeringar är det naturligt att fastighetsägaren också vill kunna ta del av den sänkta energianvändningen.

För el finns inte samma tydliga avtalsberoende samband utan det är istället naturligt att hyresgästen endast debiteras separat efter den el som används till verksamheten, exempelvis belysning och datorer.

Akademiska Hus affärsmodell för energi grundar sig på följande modell:

AKADEMISKA HUS SYN PÅ OPTIMAL FÖRDELNING AV ENERGIKOSTNAD	
INGÅR I HYRAN	DEBITERAS SEPARAT
Värme	Hyresgästel
Kyla	
El för fastighetsdrift	
Hybridmodell	

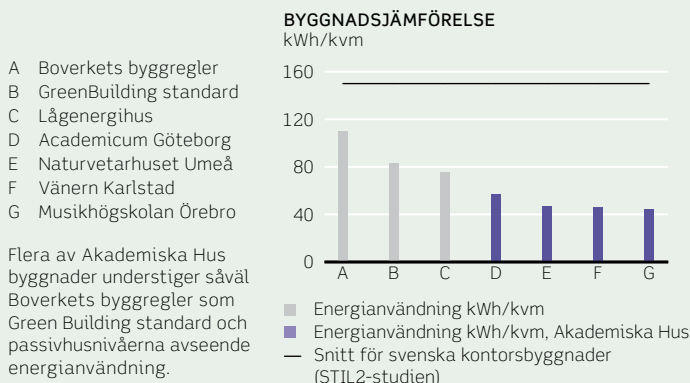
Illustrationen visar hur en optimal fördelning av energikostnader ser ut ur ett energieffektiviseringsperspektiv. Den part som kan påverka och effektivisera energianvändningen ska också kunna få eventuella fördelar i form av sänkta energikostnader.

ENERGIMÅL VID BYGGPROJEKT, KWH/KVM

Enligt EU-direktivet om byggnaders energiprestanda ska all nybyggnation från och med 2018 nå nivån för nära-nollenergibyggnader (NNE). För offentligt ägda fastighetsbolag finns krav på att

successivt uppnå NNE. Dessvärre har exakta nivåer för begreppet NNE ännu ej bestämts. Men indikativt är bedömningen att en energianvändning uppgående till 50-60 kWh/kvm och år kommer att vara gällande. Akademiska Hus har därför under 2011 skärpt energirelaterade krav vid nybyggnad så att vi redan nu klarar en sådan nivå.

Sedan 2008 har Akademiska Hus ambitiösa energirelaterade mål för ny- och ombyggnationer. I flera av Akademiska Hus nybyggnadsprojekt har energianvändningen understigit inte bara Boverkets byggregler utan även nivåerna för "Green Building" och de för passivhus. Som del i arbetet för en minskad energianvändning i fastighetsbranschen medverkar också Akademiska Hus i branschorganisationer såsom Green Building Council, Statens Energimyndighet med flera.



I diagrammet visas några av Akademiska Hus byggnaders energianvändning. Fastighetsenergi, kyla och värme tillsammans jämförs med riksgenomsnittet 150 kWh/m², vilket nästan är tre gånger högre än Akademiska Hus bästa byggnader. Även jämfört med GreenBuilding standard så står de sig mycket väl. Byggnader som använder lite energi är oftast nya. Men även äldre byggnader kan energieffektiviseras. Ett bra exempel är Naturvetarhuset i Umeå som är ett 70-tals hus och numera ligger på energivärden under 50 kWh/m².

Under 2011 har Akademiska Hus anslutit sig till kraven för Miljöbyggnad Silver. Miljöklassningssystemet "Miljöklassad byggnad" ger en helhetsbild av hur en byggnad fungerar och är ett hjälpmedel för att spara energi, människors hälsa och miljön. Akademiska Hus har från och med 2011 nivå silver som krav vid alla större ny- och ombyggnationer. I september certifierades Studiecentrum i Lund som Akademiska Hus första byggnad enligt systemet.

MATERIALHUSHÅLLNING

Långsiktigt fastighetsägande, 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. För växthuseffekten är inte bara uppvärmning utan även materialproduktionen avgörande. Materialproduktionen, inte minst stål och betongindustrin, står för omfattande CO₂-utsläpp.

Akademiska Hus arbetar aktivt för att effektivisera hantering och hushållning av material.

Under 2011 har Akademiska Hus inlett ett utvecklingsarbete tillsammans med byggindustrin avseende framtagande av ett plattformssystem. Plattformarna avser att reducera antalet bygg- och installationsdelar vilket ska leda till effektivisering av materialmängder samt öka kvaliteten.

Akademiska Hus har också bland annat medverkat till branschgemensamma "Riktlinjer för kretsloppsanpassad avfallshantering vid byggproduktion och rivning". Denna standard tillsammans med koncerngemensamma miljökrav i upphandlingsupdrag för hantering av avfall och deponi samt ekonomiska incitament i

branschen och samhällets lagstiftning utgör idag tunga styrinstrument för en bra hantering av byggavfall.

Fokus för arbetet är att försöka flytta från avfallshantering "nedströms" till materialhushållning "uppströms". LCC (Life cycle costs) används som underlag för beslut och bedömningar hur vi kan bli mer resurssnåla och varsamma med naturresurserna. LCC används regelmässigt som underlag för beslut vid systemval vid större ny- eller ombyggnadsprojekt.

UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN

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

Akademiska Hus är delägare tillsammans med ett tjugotal av Sveriges största fastighetsägare i ett system för miljöbedömning av byggvaror kallat Byggvarubedömning, BVB. Ambitionen med BVB är att framtidens hus ska byggas med enbart miljöbedömda produkter. Systemet används såväl vid byggnation som vid förvaltning och möjliggör val av material och produkter med bästa möjliga miljöprestanda.

Akademiska Hus verkar för att branschens aktörer ska efterfråga och tillhandahålla byggvaror med allt bättre miljöprestanda vilket ska påskynda utvecklingen och utfasningen av varor med väsentliga negativa miljöegenskaper.

Akademiska Hus fortsätter arbetet med att implementera BVB som system för bedömning av kemiska produkter i förvaltning samt som system för materialdokumentation.

Redan för tio år sedan inventerade och sanerade Akademiska Hus samtliga PCB-haltiga fogar i ytterfasader. Sanering har också successivt skett där PCB förekommit invändigt i fogmassor, isolerglas, vissa golvmaterial samt i kondensatorer. Ett fåtal byggnader återstår och handlingsplaner finns upprättade för att åtgärda dessa i god tid innan 2014 och 2016 som krävs enligt förordningen om PCB med mera SFS 2010:963.

GOD INNEMILJÖ

Akademiska Hus strävar efter att skapa goda innemiljöer 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 ska prioriteras vid motstridiga miljöintressen.

Radonmätningar

Akademiska Hus har tidigare genomfört indikativa radonmätningar i alla byggnader som innehåller stadigvarande arbetsplatser. Grundligare radoninventeringar med efterföljande och utförligare timvärdesmätningar har genomförts i byggnader där förhöjda nivåer indikerats. I och med införandet av Miljöbyggnad silver har gränsvärdet skärpts till 100 Bq. Till och med 2010 tillämpades att 200 Bq under kontorstid inte fick överskridas i våra byggnader även om Arbetsmiljöverkets gränsvärde för kontor var 400 Bq. Vidare ska från och med 2011 byggnader som under arbetstid har acceptabla nivåer men uppvisar nivåer över 500 Bq när ventilationen inte är i drift åtgärdas inom en femårsperiod genom åtgärder såsom grundtätning med mera.

Fukthantering

Akademiska Hus lägger stor vikt vid fuktsäkert byggande. På central nivå finns en certifierad fuktsakkunnig. Akademiska Hus generella krav för fuktsäkert byggande är upprättade i anslutning till branschstandard (ByggaF, Metod för fuktsäker byggprocess).

I samband med miljörevisioner eller som separata fuktrevisioner följer Akademiska Hus upp fukthanteringen i de enskilda projekten.

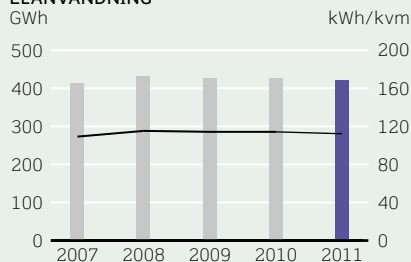
Uppfyllelse miljömål

MILJÖASPEKTER	LÅNGSIKTIGA INDIKATORER	RIKTLINJER	AKTIVITETER/MÅLUPPFYLLELSE
ENERGIHUSHÅLLNING Vi ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion. För varje fastighet eftersträvar vi den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunden som oss.	Med 2000 års förbrukning som utgångspunkt ska energiförbrukningen (köpt energi per kvm) minska med 40 procent till år 2025.	Varje anläggning/byggnad ska på årsbasis ha en positiv tendens.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 42 procent av samtliga anläggningar/byggnader använde mer energi 2011 jämfört med 2010. ■ Ekvivalenta utsläpp av växthusgaser (CO₂) för köpt energi redovisas.
	Vid ny- och ombyggnad använder vi oss av Miljöklassad Byggnads indikatorer för området Energi.	* Alla nya byggnader ska uppfylla energikrav enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Under 2011 ska en befintlig byggnad på varje region prövas mot Miljöbyggnads klassningskriterier för energi, nivå Silver.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Samtliga under 2011 påbörjade nya, större byggnader förväntas uppfylla Miljöbyggnad nivå Silver.
MATERIALHUSHÅLLNING Vi bygger och förvaltar våra fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.	Vi bygger med långsiktig beständighet.	* I större omfattning använda oss av LCC som underlag för beslut vid systemval.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implementerat inom bolaget på projektledardagar 2011.
UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN Vi ska verka för att kraven på att förebygga föroreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.	Vid ny- och ombyggnad använder vi oss av Miljöklassad Byggnads indikatorer för området Material och kemikalier.	Akademiska Hus använder sig av egenskapsrelaterade kriterier vid bedömning av kemiskt innehåll i förvaltningsprodukter.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implementerat Byggvarubedömningen i verksamheten.
		* Alla nya byggnader ska uppfylla materialkrav enligt Miljöbyggnad nivå Silver. * Under 2011 ska en befintlig byggnad på varje region prövas mot Miljöbyggnads klassningskriterier för materialkrav, nivå Silver.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implementerat Miljöbyggnad i verksamheten.
INNEMILJÖ Våra fastigheter och campusområden ska tillmötesgå våra hyresgästers över tiden skiftande behov.	Vid ny- och ombyggnad använder vi oss av Miljöklassad Byggnads indikatorer för området Innemiljö.	* Alla nya byggnader ska uppfylla innemiljökrav enligt Miljöbyggnad nivå Silver. * Under 2011 ska en befintlig byggnad på varje region prövas mot Miljöbyggnads klassningskriterier för innemiljö, nivå Silver.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implementerat Miljöbyggnad i verksamheten.

- Helt uppfyllt
- Delvis uppfyllt
- Ej uppfyllt

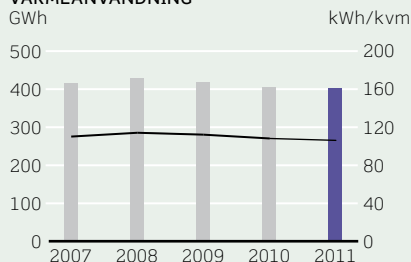
Miljöindikatorer

ELANVÄNDNING



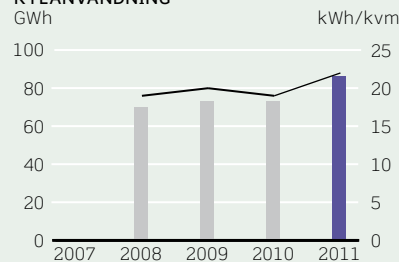
■ El, GWh — kWh/kvm

VÄRMEANVÄNDNING



■ Värme, GWh — kWh/kvm

KYLANVÄNDNING



■ Kyla, GWh — Kyla, kWh/kvm

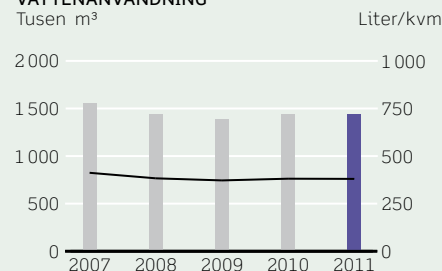
Från och med 2011 köper Akademiska Hus in bioenergbaserad el. Under 2010 köpte Akademiska Hus in ursprungsgaranterad el från vattenkraft. El som tillförts Akademiska Hus innan 2010 uppskattas ha en andel koldioxidfri genererad el (vatten- och kärnkraft) som uppgår till 90 procent medan 10 procent kommer från fossila bränslen.

Andelen koldioxidfri genererad värme (bio- och spillenergi) uppgår till 80 procent och 20 procent kommer från fossila bränslen vilket är en genomsnittssiffra avseende svensk fjärrvärme.

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

Akademiska Hus har sedan tidigare ändrat rutiner för energiuppföljning vilket medför att värden före 2008 ej är jämförbara med värden från år 2008 och framåt. De redovisas dock i ovanstående sammanställning. Detta gäller speciellt kyla som ej redovisats alls innan 2008. Akademiska Hus använder sig av Bruksarea (BRA) i hållbarhetsfrågor när det gäller specifika tal för energi.

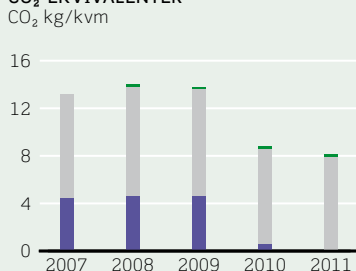
VATTENANVÄNDNING



■ m³ — Liter/kvm

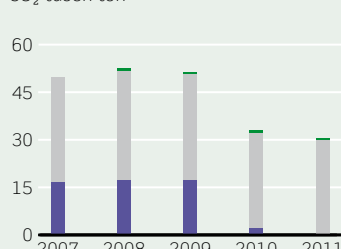
Akademiska Hus använder vatten från det kommunala kretsloppet.

CO₂-EKVIVALENTER



■ CO₂-ekvivalenter elkraft kg/kvm
■ CO₂-ekvivalenter värme kg/kvm
■ CO₂-ekvivalenter kyla kg/kvm

CO₂-EKVIVALENTER, TOTALT, TON



■ CO₂-ekvivalenter elkraft totalt
■ CO₂-ekvivalenter värme totalt
■ CO₂-ekvivalenter kyla totalt

Beräkningsgrunder för koldioxidekvivalenter

Ett snitt för inköpt fjärrvärme sätts till 74 g CO₂ per kWh. Nivån är angiven av branschorganet Svensk Fjärrvärme som resultat av LCA-studie (LivsCykelAnalys) för svensk fjärrvärmeenergi, levererad 2008.

Inköpt elenergi sätts till 0 g CO₂ per kWh. Nivån är angiven av branschorganisationerna Svensk Energi samt Svensk Fjärrvärme. Inköp av el består i helhet av bioenergbaserad el med en koldioxidpåverkan uppgående till 0 g CO₂ per kWh.

Ett snitt för inköpt fjärrkylenergi sätts till 10 g CO₂ per kWh levererad kyla.

Frikyla -bottenvatten mm- och traditionell köldalstring dominerar men också absorptionsteknik förekommer. Beräkningsgrund för CO₂-alstringen är att 50 procent av kylan produceras med el (kompressor-drift) och att köldfaktorn, inklusive kylaggregatbundna pumpar, fläktar m m, är 3. Annan pumpenergi mm (el) uppskattas uppgå till en nivå som svarar mot 10 procent av köldalstringen. För varje alstrad kWh kylanhet åtgår då 0.5/3 = 0.17 kWh el samt pumpel mm, 0.1 kWh, som i sin tur totalt representerar 0.27*40 = 10 g CO₂. Beräkningen för fjärrkyla baseras på att elenergi för köldalstring genererar 40 g CO₂ per kWh.

VIKTIGA HÄNDELSER

Sedan 2011 köper Akademiska Hus endast in bioenergbaserad el.

Akademiska Hus nya byggnader ska från och med 2011 uppfylla energikrav enligt Miljöbyggnad nivå Silver.

ANVÄNDNING AV ENERGI OCH VATTEN PER REGION

REGION	EL kWh/kvm			VÄRME kWh/kvm			KYLA kWh/kvm			VATTEN Liter/kvm		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Syd	129	130	129	113	110	117	33	31	34	447	395	439
Väst	101	99	95	77	76	72	12	9	9	372	342	359
Öst	103	104	105	91	86	88	32	36	41	375	419	373
Uppsala	134	134	125	148	140	135	0	1	4	199	216	260
Stockholm	108	107	109	128	122	122	29	28	34	421	481	444
Norr	110	107	103	87	82	76	8	9	10	410	388	370
SNITTVÄRDE	114	114	112	112	108	107	20	19	23	372	381	380



Kompetent personal från Campus Solna.

Kunskap om den akademiska världen

Genom vår goda kunskap om den akademiska världens verksamhet och villkor har vi en unik kompetens och förmåga att förstå kundens krav och behov.

STATLIGA BOLAG I FRAMKANT

Statens ägarpolicy anger som en viktig del områdena etik, miljö, mänskliga rättigheter, jämställdhet, friska arbetsplatser och mångfald. Statliga bolag ska vara föredömen och ligga i framkant och det ska finnas en genomtänkt strategi för dessa hållbarhetsfrågor.

Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med att utveckla arbetsplatserna. Genom att erbjuda en utvecklande och engagerande miljö, med delegerat ansvar och tydliga mål ända ner på individnivå, vill vi utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Genom att på ett strukturerat och samordnat sätt berätta om Akademiska Hus unika styrkor som företag och arbetsgivare försöker vi attrahera nya medarbetare. Ledarskapet ska vara tydligt och medarbetarna ska känna ledningens stöd och engagemang. Vi fokuserar på hållbar social utveckling avseende arbetsmiljö, etik och mångfald.

EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS FÖR ATT ATTRAHERA KOMPETENS

Idag råder konkurrens om kvalificerade medarbetare i fastighetsbranschen. Akademiska Hus tekniskt intressanta förvaltningsmiljöer, stora och avancerade byggnadsprojekt och kundernas kvalificerade verksamheter bidrar till att göra Akademiska Hus attraktivt för nya medarbetare. Företaget ska ha en positiv inställning till

individuell utbildning och utveckling samt satsning på hälsa och säkerhet vilket vi vill ska göra Akademiska Hus till ett attraktivt företag. För att tydliggöra vårt erbjudande har Akademiska Hus initierat ett projekt för 2012, som handlar om hur vi skall profilera företaget som en attraktiv arbetsgivare.

UTBILDNING OCH UTVECKLING

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

Utvecklingssamtal är en viktig grund för kompetensutveckling och målet är att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmaste chef. Under 2011 har 96 procent (92) haft utvecklingssamtal med sin chef.

Samtalet dokumenteras i ”individuell handlingsplan” där målen ska vara; tydliga, utmanande, tidsbestämda och mätbara. När det gäller styrkor och förbättringsråden, dokumenteras om det är någon kompetens som behöver förstärkas och vilka aktiviteter som då krävs. Utbildningskostnaden per anställd 2011 var i genomsnitt 28 000 kronor (22 000).

Utbildningen omfattar både fördjupning inom respektive yrkeskompetenser, men även generella utbildningar för att stötta personlig utveckling. Ett antal interna utbildningar för chefer togs fram under 2011. Dels ett ledarprogram för chefer i första linjen som utgår från Akademiska Hus ledningsfilosofi som beskriver de förväntningar vi som företag har på våra ledare. Syftet är att ge grundläggande kunskaper och verktyg som skall generera goda förutsättningar för att utveckla en ledarstil som ger ett tydligt chef- och ledarskap. En rekryteringsutbildning för chefer togs också fram med syftet att fördjupa kunskaperna, väcka nya tankar och öka kvaliteten i våra rekryteringar.

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. Till utbildningsdagen inbjuds även kunder och andra externa föreläsare.

NÖJDA MEDARBETARE

Nöjd medarbetarindex (NMI) mäter hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation och med Akademiska Hus som arbetsgivare. NMI mäts årligen i en enkät. Resultatet för 2011 visar att Akademiska Hus medarbetare är mer nöjda med sin arbetssituation jämfört med föregående år. Nöjd

medarbetarindex (NMI) uppgår för 2011 till 70 (67). Analysen av årets NMI-mätning visar på förbättringsområden inom samarbete och organisation. Under 2012 är dessa områden prioriterade. Det innebär att dra nytta av att vara en koncern, arbeta på nya sätt, mer samordnat och hitta de mest effektiva arbetsätten, alltid med fokus på kunden

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 ledarskap.

Svarsfrekvensen i NMI-enkäten för 2011 uppgick till 92 procent (93).

Resultatet redovisas på koncernnivå, på regional nivå samt för enskilda fastighets- och förvaltningsområden. Resultatet från medarbetarenkäten ligger till grund för samtliga medarbetares handlingsplaner.

ARBETSMILJÖARBETET 2011

Arbetsmiljöarbetet inom Akademiska Hus är sedan 2007 certifierat i enlighet med AFS 2001:1 "Systematiskt arbetsmiljöarbete". Under år 2009 omcertifierades ledningssystemet för arbetsmiljöarbetet för en ny treårsperiod.

Liksom tidigare år genomför certifieringsorganet årligen uppföljande certifieringsrevisioner vilket innebär att revisorerna besöker varje region och koncernkontoret.

Huvudfokus för år 2011 års uppföljande certifieringsrevisioner har riktats mot arbetsmiljöarbetet i de yttre verksamheterna, dvs. förvaltning och byggprojekt samt kring det stora ledningsutvecklingsprogrammet som påbörjats under året.

Det viktigaste sättet för Akademiska Hus att följa hur arbetsmiljöarbetet utvecklas och uppsatta mål nås sker i huvudsak, utöver certifieringsrevisioner, genom kontroller av skiftande karaktär. Dessa kontroller inleds med att varje enhet inom bolaget årligen kartlägger den egna verksamhetens arbetsmiljörisker. Utifrån riskkartläggningen utarbetar enheten en aktivitetsplan med mål att genom utbildning och åtgärder förbättra förutsättningarna för att förhindra olyckor och tillbud.

Ett viktigt verktyg för att mäta hur personalen inom Akademiska Hus uppfattar arbetsmiljön är medarbetarundersökningen (NMI). Flera av frågorna i denna undersökning riktar sig direkt mot sådana delar av arbetsmiljön som Akademiska Hus personal anser vara prioriterade. I medarbetarundersökningsfrågan "Tycker du att Akademiska Hus hanterar arbetsmiljöfrågor på ett bra sätt" instämmer 83 procent av medarbetarna (79).

De tre viktigaste och prioriterade arbetsmiljöområdena var för år 2011:

- Ledarskap, organisation och medverkan
- Stress
- Ergonomi och inomhusmiljö

För arbetsmiljöområdet "Ledarskap, organisation och medverkan" har vi under året inlett ett ledningsutvecklingsprogram där dessa aspekter ingår. Inledningsvis riktas denna utbildning mot första linjens chefer dvs de som har personalansvar.

Formen för riskkartläggningen har gradvis förbättrats under året där vi idag utför dessa på likformigt sätt inom koncernen vilket innebär att det är lättare att göra jämförelser och lära av varandra.

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 2011 var "Kostens år". Ett flertal uppskattade aktiviteter med detta tema arrangerades inom respektive region. Dessutom har alla medarbetare ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor som kan nyttjas till egna friskvårdsaktiviteter.

Akademiska Hus har även sedan några år tillbaka en koncerngemensam rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering som stämmer överens med den som Försäkringskassan har infört. Sjukfrånvaron under året var fortsatt låg och uppgick till 3,7 procent (3,3). Andelen långtidssjuka, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde drygt hälften, 2,0 (1,6) procentenheter av den totala sjukfrånvaron. Samtliga medarbetare som är långtidssjuka är under behandling och rehabiliteringsåtgärder påbörjas så snart som möjligt enligt vår gällande rehabiliteringsrutin.

PERSONALSTRUKTUR OCH OMSÄTTNING

Antalet medarbetare uppgick vid utgången av 2011 till 415 (421). Medelåldern i koncernen uppgår till 47,9 år (48,2). 53 (53) procent av de anställda är mellan 30 och 50 år och endast 4 (3) procent är under 30 år.

Personalomsättningen har under 2011 ökat och uppgår till 11,2 procent (6,9). Pensionsavgångarna under 2011 var 20 stycken (8). Vid årsskiftet 2011/2012 var 49 (58) medarbetare 61 år eller äldre.

Av Akademiska Hus medarbetare är 24

procent (24) kvinnor. I de mer operativa befattningarna är fastighetsbranschen fortfarande mycket mansdominerad. Det finns en medveten strävan i Akademiska Hus att uppnå en bättre balans i könsfördelningen både inom befattningarna i organisationen och inom ledningsgrupper och koncerngemensamma processgrupper.

En lönekartläggning baserad på likvärdiga/lika befattningar, jämförelse av kvinnodominerade befattningsgruppers lönenivå med "icke kvinnodominerade" roller inom respektive grupp har genomförts. Resultatet av kartläggningen visar att inga löneskillnader har kunnat påvisas vid i övrigt lika befattningar.

KOLLEKTIVAVTAL MED MERA

Akademiska Hus tillhör arbetsgivarorganisationen Almega Tjänsteförbunden, bransch Almega Fastighetsarbetsgivarna.

Mellan Almega Fastighetsarbetsgivarna och Unionen, Ledarna, Sveriges Ingenjörer och SEKO finns ett kollektivavtal. Samliga anställda i Akademiska Hus omfattas av detta avtal. Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten specificeras i gällande kollektivavtal för Akademiska Hus.

Akademiska Hus har inga verksamheter där anställas föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal är väsentligt hotade, ej heller verksamheter där det finns väsentlig risk för barnarbete eller unga arbetare som utsätts för farligt arbete eller verksamheter som anses ha betydande risk för att fall av tvångsarbete eller obligatoriskt arbete ska uppkomma.

MÅNGFALDSARBETE

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

11 (11) procent av Akademiska Hus medarbetare, det vill säga 45 (46) personer, har utländsk bakgrund med minst en förälder född utanför Sverige.

Akademiska Hus jämställdhets- och mångfaldsplan är ett styrinstrument och uttryck för synen på jämställdhet mellan män och kvinnor, vilken fastställer att lika villkor skall råda för arbetstagare och arbetsökande oberoende av etnisk tillhörighet, ålder, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder. Under 2011 har inget fall av diskriminering anmälts eller granskats.



Långsiktiga och ansvarsfulla relationer

Akademiska Hus starka ställning på hyresmarknaden för universitet och högskolor medför också ett särskilt stort ansvar för en god etik i våra affärsrelationer. Akademiska Hus etikpolicy är verktyget för att säkerställa att vi uppfyller detta ansvar.

ANSVAR

Akademiska Hus leverantörer utgör en förlängning av den egna verksamheten. Därför ska vårt ansvarstagande även gälla för våra leverantörer. Detta regleras genom de leverantörsavtal som upprättas.

Många av de leverantörer som Akademiska Hus arbetar med är mycket avancerade vad gäller miljöansvar och ansvarsfrågor som arbetsvillkor, hälsa och säkerhet.

Akademiska Hus är ofta en stor kund för vissa leverantörer och de upphandlingar som genomförs kan vara stora och viktiga. Därför är ambitionen att koncernen ska agera transparent och inte under några omständigheter låta sig påverkas på ett otillbörligt sätt.

INTEGRITET

Akademiska Hus ambition är att vara ett företag som med hög integritet och moral driver och utvecklar en sund verksamhet. Vår verksamhet ska utmärkas av en oklanderlig affärsetik. Så värnar vi bäst långsiktiga relationer till våra kunder och framgång i våra affärer. En ekonomiskt sund och framgångsrik verksamhet omfattar också ett ansvarsfullt energi- och miljöarbete. I god etik ligger att vi tar ett personligt ansvar, är engagerade och ärliga samt gör oss delaktiga genom att hjälpa och stödja varandra. Med ett sådant förhållningssätt skapar vi tillit.

En allmän princip i vårt etiska förhållningssätt är att följa lagar och förordningar samt vad som menas med god sed i vår bransch. Vi strävar efter en öppen attityd i dialogen med dem som påverkas av vår verksamhet och är tydliga med vilka villkor och regler som gäller i vårt bolag. Vi strävar efter att våra leverantörer och underleverantörer följer våra etiska principer. I vår affärsverksamhet ska vi inte använda metoder som korrupcion, mutor och illojala konkurrensbegränsande åtgärder som

snedvrider marknaderna och hindrar ekonomisk, social och demokratisk utveckling.

Våra relationer mellan kolleger och mellan ledning och medarbetare ska bygga på ömsesidig respekt och värdighet. Vi strävar efter att ha bästa tänkbara arbetsmiljö där alla ges lika möjligheter oavsett kön, nationalitet, religion, etnisk tillhörighet eller andra särskiljande egenskaper.

Eftersom Akademiska Hus har en hög marknadsandel är vårt agerande särskilt viktigt. En god service till kunder och till brukare ska stå i centrum. Akademiska Hus har ett viktigt ansvar att bygga, utveckla och underhålla moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation och tillsammans med våra kunder utvecklar vi deras verksamheter och varumärken. Det är ett ansvar Akademiska Hus ska leva upp till och en viktig grund för Akademiska Hus existensberättigande.

RESPONS

Akademiska Hus byter metod i det strukturerade inhämtandet av synpunkter från kunderna. Den sedvanliga kvantitativa enkätundersökningen med cirka 800 hyresgäster, benämnd Nöjd kundindex (NKI) kommer under våren 2012 att ersättas av en kvalitativ studie i form av djupintervjuer. 2012 års kundundersökning har fått namnet Respons och är en studie där 20 representanter hos våra 14 största kunder intervjuas.

Syftet med undersökningen är att lyfta fram synpunkter från våra största kunder och på så sätt ge oss en bättre förståelse för hur vi kan fortsätta att förbättra och utveckla våra kundrelationer. Undersökningen ska också ge ett bra underlag till uppföljning av 2011 års verksamhet och underlag till koncernstyrelsens diskussion om strategiska vägval inför kommande år.

ETIKPOLICY

Akademiska Hus etikpolicy tydliggör företagets moraliska och etiska värden samt förväntningar på de anställda när det gäller kontakter med omvärlden och agerande i företagets namn.

Etik kan kortfattat definieras som en genomtänkt uppfattning om vad som är rätt eller fel. Etikpolicyn ger stöd för hur de anställda ska agera i olika situationer. Varje enskild individ har dock ytterst ett personligt ansvar för sina etiska ställningstaganden. God etik kräver att alla tar på sig ett verkligt personligt ansvar. I god etik ligger ärlighet, hjälpsamhet och att stödja varandra både i yrkesrollen och privat. God affärsmoral kräver i samarbetet med våra kunder och andra affärsrelationer att vi gör allt vi utlovat och rättar till misstag utan diskussion. Vår strävan är att kunder och intressenter ska anse att Akademiska Hus, med hög integritet och moral, driver och utvecklar en sund och framgångsrik verksamhet.

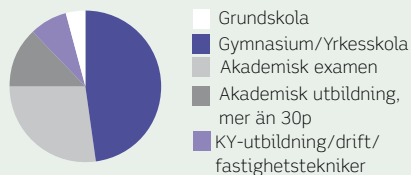
Samtliga anställda har utbildats om etikpolicyns innehåll. Etikpolicyn finns även tillgänglig på Akademiska Hus plattform för intern information och kommunikation, intranätet AkaCampus.

ETIKPOLICY I KORTHET

- Akademiska Hus ska sträva efter att ha en oklanderlig affärsetik.
- Akademiska Hus ska sträva efter att ha en ömsesidigt stark och varaktig relation till sina anställda och sina kunder.
- Akademiska Hus ska med beaktande av målsättningen att upprätthålla en ekonomiskt sund och framgångsrik verksamhet sträva efter att bedriva ett ansvarsfullt energi- och miljöarbete.

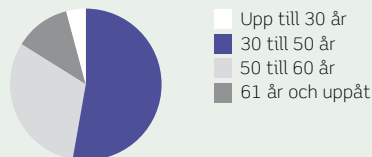
Sociala indikationer

UTBILDNINGSNIVÅ



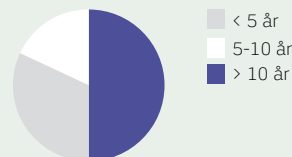
Flest anställda tillhör yrkeskategorin drifttekniker med relevant yrkesutbildning eller erfarenhet. Ledningspersonal har oftast akademisk utbildning.

ÅLDERSFÖRDELNING



Över hälften av de anställda är mellan 30 och 50 år.

ANSTÄLLNINGSTID



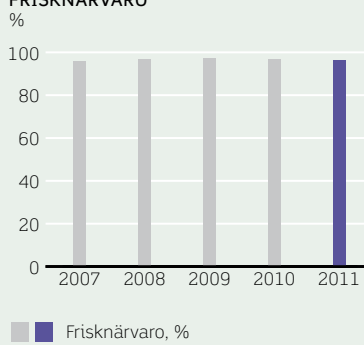
68 procent av de anställda har varit anställda i över fem år.

PERSONALOMSÄTTNING KONCERNEN



Personalomsättningen för 2011 uppgick till 11,2 procent (6,9). Under 2011 gick 20 personer i pension. Antalet pensionsavgångar uppgår till cirka 10 per år.

FRISKNÄRVARO



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

FÖRDELNING AV ANTAL ANSTÄLLDA I BEFATTNING OCH KÖN

Befattning	KVINNOR	MÄN
Drifttekniker	5	145
Fastighetsingenjör	4	41
Förvaltare	4	27
Fastighetschef	2	10
Projektledare	8	27
Ekonomipersonal/Admin	48	15
Ledning	8	8
IT/Kommunikation	19	25
Övriga tjänster	3	16
Totalt	101	314

ANDEL I PROCENT

24% 76%
Inom Akademiska Hus finns en medveten strävan till bättre balans i könsfördelningen.

UTDRAG UR MEDARBETAR-UNDERSÖKNINGEN

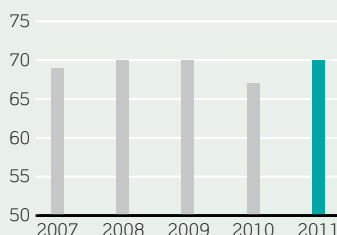
Fråga	2009	2010	2011
Jag känner till vilka strategiska mål som gäller för Akademiska Hus	83	83	88
Min chef följer upp min individuella handlingsplan	74	75	83
Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter	79	77	78
Akademiska Hus ger mig möjlighet att utveckla den kompetens jag behöver för mitt arbete	78	73	83
Jag känner mig respekterad av min närmaste chef	-	80	85
Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbetet	83	82	84
Trivs du på jobbet	89	87	89

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) – BAKOMLIGGANDE FAKTORER

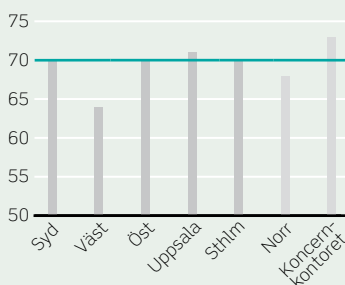
Faktor	2009	2010	2011
Arbetsgivare	75	70	74
Arbetsuppgifter	79	77	78
Samarbete och organisation	66	62	66
Kompetens och utveckling	79	75	84
Mål *	-	-	83
Utvecklingssamtal	76	78	81
Ledarskap	73	73	78
Lön	49	44	52
Fysisk arbetsmiljö	82	80	83
TOTAL NMI	70	67	70

* Nytt område för 2011

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI)



NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) PER REGION



ETIKPOLICY I KORTHET

Akademiska Hus ska sträva efter att ha en ökländig affäretik.

Akademiska Hus ska sträva efter att ha en ömsidigt stark och varaktig relation till sina anställda och sina kunder.

Akademiska Hus ska med beaktande av målsättningen att upprätthålla en ekonomiskt sund och framgångsrik verksamhet sträva efter att bedriva ett ansvarsfullt energi- och miljöarbete.

Intressentdialogen



Handelshögskolan, Göteborg.

Genom dialog och samverkan skapas värden för alla de som studerar, forskar och arbetar i Akademiska Hus fastigheter. Vi eftersträvar en öppen, aktiv dialog med samtliga intressenter. Informationen ska vara transparent och lättillgänglig.

VÅRA INTRESSENER

Akademiska Hus intressenter definieras som de organisationer eller personer som påverkas av våra aktiviteter, produkter och tjänster, och vars handlingar kan påverka våra möjligheter att framgångsrikt genomföra vår vision – att bli världsledande på kunskapsmiljöer. Intressenterna har identifierats genom en kartläggning av den påverkan Akademiska Hus har på olika grupper eller personer eller den påverkan olika grupper eller personer har på Akademiska Hus.

Akademiska Hus verksamhet sker i nära samverkan med företagets viktigaste intressenter. Denna samverkan är en förutsättning för vårt uppdrag; ”att erbjuda universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning”. Det är den förväntan som ägaren av Akademiska Hus, den svenska staten, har på bolaget.

Akademiska Hus ska vara en aktiv partner till sina kunder, universitet och högskolor. Vi ska vara framtidsinriktade och vårt nytänkande skapar förutsättningarna för framtidens kunskapsmiljöer. Kunskapsmiljöer som bidrar till våra kunders attraktionskraft. Vi ska också vara experter och ha en effektiv förvaltning av hög kvalitet och en finansiell stabilitet. Akademiska Hus ska även erbjuda hög service och kvalitet till sina brukare; studenter, fors-

kare och universitetsanställda. Kreditgivarna förväntar sig en god ekonomisk förvaltning och finansiell transparens så att risker och möjligheter kan analyseras av kreditanalytiker.

Anställda förväntar sig att Akademiska Hus ska vara en god arbetsgivare och erbjuda bra anställningsvillkor, säker arbetsmiljö och möjligheter till professionell utveckling. Akademiska Hus leverantörer förväntar sig tydliga kravställningar på samarbete och hög integritet vad gäller affärsetik; samma krav ställer Akademiska Hus i sin tur på bolagets leverantörer.

Akademiska Hus förväntas leva upp till de krav som ställs från omgivande organisationer. Det gäller både att följa formell reglering från myndigheter och att leva upp till vissa av de förväntningar som intresseorganisationer har på Akademiska Hus vad gäller exempelvis miljöfrågor. Akademiska Hus förväntas interagera med lokalsamhället för att skapa utveckling av städer och regioner.

De intressenter som Akademiska Hus identifierar som de viktigaste är förutom ägaren staten också; kunder, brukare, kreditgivare, anställda, leverantörer, media och politiker. Kommunikation med intressenterna pågår kontinuerligt som en integrerad del av verksamheten. I tabellen specificeras de mest förekommande typerna av dialog med respektive intressentgrupp.

INTRESSENTGRUPP	FRÅGOR	DIALOG	RESULTAT (EFFEKT)
ÄGARE	Lönsamhet, ansvarsfullt företagande	Årsstämma, styrelsearbete, möten, akademiskahus.se	Årsredovisning, bolagsstyrningsrapport, utdelning
KREDITGIVARE	Lönsamhet, ansvarsfullt företagande, finansiell stabilitet, riskhantering	Möten, delårsrapporter, årsredovisning	Krediter, förtroende
KUNDER	Energieffektivitet, byggnaders miljöpåverkan, kunskapsmiljöer	Kundnöjdhetsundersökning Respons, kundmöten, akademiskahus.se	Synpunkter från kvalitativa kundintervjuer
BRUKARE	Kunskapsmiljöer	Förstärkt kommunikationsarbete, akademiskahus.se	Ökad kännedom om Akademiska Hus
LEVERANTÖRER	Leverantörernas miljöarbete och sociala ansvar, arbetsvillkor för anställda, betalningsförmåga	Upphandling, förhandling, akademiskahus.se	
LOKALSAMHÄLLE	Stadsplaner	Förstärkt kommunikationsarbete, akademiskahus.se	
ANSTÄLLDA	Kompetensutveckling, arbetsmiljö, organisation	Medarbetarundersökning (NMI), akademiskahus.se	Jämställdhetsplan, utbildningar, aktiv rekrytering, chefsdagar, möten om vision
MEDIA	Kunskapsmiljöer	Pressmeddelanden, intervjuer, akademiskahus.se	Tydligare bild av Akademiska Hus bidrag
POLITIKER	Kunskapsveriges utveckling	Årsöversikt, akademiskahus.se	Ökat intresse för kunskapsmiljöer

VÅRA VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

De viktigaste hållbarhetsfrågorna identifieras via det nätverk av miljökoordinatorer som Akademiska Hus har och genom styrgruppen för hållbarhetsarbetet där delar av ledningsgruppen för Akademiska Hus ingår.

Den fråga, i dialog med intressenterna, som framstår som den viktigaste rör energi och klimat. Fastigheter står för cirka 40 procent av energianvändningen i Sverige och Akademiska Hus fastigheter utgör ungefär en femtiondel (två procent) av lokalfastigheterna i Sverige. Akademiska Hus fastigheter förväntas ha en hög energieffektivitet och en så liten klimatpåverkan som möjligt. En annan viktig fråga rör de underleverantörer Akademiska Hus använder. Det gäller både materialval som görs i samband med nybyggnationer och arbetssätt vad gäller miljöansvar och socialt ansvar. Det innefattar leverantörernas eget miljöarbete och de arbetsvillkor som gäller för anställda hos underleverantörer.

Akademiska Hus förväntas också upprätthålla en god etik i de affärsrelationer som koncernen har. Det är särskilt viktigt för en aktör som Akademiska Hus som med sin storlek är en mycket stor aktör med en stark ställning på marknaden.

Akademiska Hus anställda förväntar sig att bolaget är en god arbetsgivare som erbjuder bra utvecklingsmöjligheter samt en säker och hälsosam arbetsmiljö. Jämställdhet, mångfald och insatser för ”balans i livet” ingår i detta.

MARKNADSHYROR

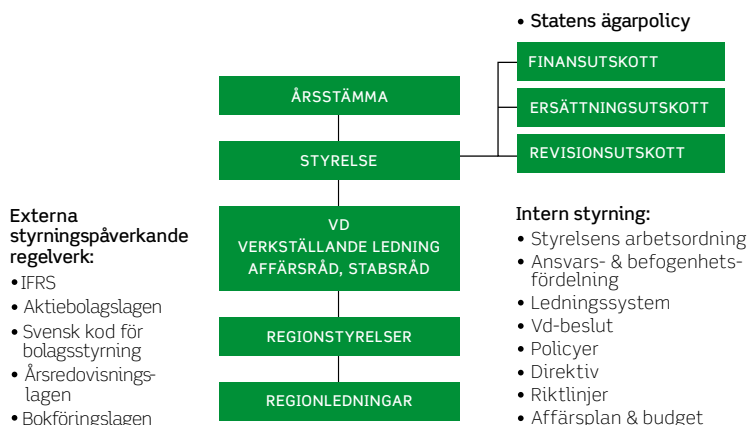
En fråga som väckt debatt om Akademiska Hus rör hyressättningen. Vissa grupper anser att det är fel att Akademiska Hus tillämpar en

hyressättning som baseras på marknadsvillkor. Enligt kritikerna anses universitet och högskolor betala en hyra som minskar en budget som annars kunde ha gått till utbildningsverksamhet eller forskningsprojekt. Men egentligen är det en mycket enkel princip som ligger till grund för tanken om marknadshyror – samma princip som används när ett pris sätts på andra nyttigheter (varor eller tjänster) som vi köper – nämligen den fria prisbildningen.

Akademiska Hus följer det uppdrag som tilldelats av den svenska staten och förväntas ha konkurrenskraftiga hyror. Marknadsandelen är idag 63 procent vilket gör Akademiska Hus till den ledande hyresvärden för universitet och högskolor. Med storleken följer också ett ansvar. För att inte snedvrider konkurrensen är det viktigt att våra hyror och villkor stämmer överens med den övriga marknaden. Akademiska Hus arbetar på samma villkor som, och i konkurrens med, andra fastighetsbolag. Ägarens ambition är att låta Akademiska Hus vara en av flera aktörer på en marknad där kunderna kan förhandla sig till den lösning som bäst tillgodoser deras behov. En god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet eftersträvas. Akademiska Hus ska uppfylla de mål som ägaren ställer på avkastning, soliditet och utdelning.

Det är Akademiska Hus förhoppning, och målsättning, att bolagets kunder tycker att prissättningen motsvarar det som erbjuds. Målet är att bygga, utveckla och underhålla moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation. Akademiska Hus finansiella styrka gör att universitet och högskolor kan växa oavsett konjunktur. Detta är en trygghet för kunderna och en garanti för Sveriges utveckling som kunskapsnation.

Värdeskapande i fokus



Ett kontinuerligt arbete pågår för att utveckla system och rutiner som säkerställer transparens samt ett väl fungerande styrelsearbete.

BOLAGSSTYRNING

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). Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten genom Finansdepartementet. Statens ägande är långsiktigt. 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 ägarpolicy från Regering och Finansdepartement ska statliga bolag präglas av öppenhet. Bolagen ska vara ett föredöme vad gäller miljömässigt och socialt ansvar, jämställdhet, mångfald och mot diskriminering. Akademiska Hus arbetar med frågorna och har styrande dokument som beskriver hur arbetet med etik, hållbarhet, jämställdhet och mångfald går till. Likaså bedrivs ett 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 upprättades av styrelsen den 15 mars 2012, beskriver strukturen och processerna för koncernens styrning, ledning och kontroll.

Ägarmål

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

- Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.

- Koncernens utdelningsmål är att utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt. De årliga besluten om utdelning ska beakta bolagets strategi, finansiella ställning samt övriga ekonomiska mål.
- Koncernens soliditet ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Avkastning på eget kapital har uppgått till 9,2 procent (8,6). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 5,5 procent. Under femårsperioden har den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter i genomsnitt uppgått till 7,0 procent.

Avsteg från Koden

Koden är skriven för börsnoterade bolag. 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.

Val av styrelse och revisorer (kodregel 2.1-2.7)

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

Redovisning av styrelseledamöters oberoende (kodregel 4.5)

Akademiska Hus följer inte reglerna i Koden som rör redovisning av styrelseledamöters oberoende.

Nomineringsprocess för styrelseledamöter och revisorer

Ägaren tillämpar en nomineringsprocess vid tillsättning av styrelseledamöter och revisorer. Nomineringsprocessen drivs och koordineras av Finansdepartementet. Urvalet av ledamöter kommer från en bred rekryteringsbas.

Nomineringsprocessen beskrivs i statens ägarpolicy. Ett styrelseuppdrag fordrar en hög kompetens inom relevant löpande affärsverksamhet, affärsutveckling, branschkunskap, finansiella frågor eller inom andra relevanta områden. Därutöver krävs en stark

integritet och förmåga att se till bolagets bästa. Styrelsens sammansättning ska vara sådan att styrelsen alltid besitter bransch-kunskap eller annat relevant kunnande för bolaget. Sammansättningen 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 finns reglerna 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 27 april 2011. Stämman öppnades av Eva-Britt Gustafsson som utsågs att såsom ordförande leda förhandlingarna på stämman. Som närvarande härutöver antecknades ägarföreträdaren Therese Reinfeldt ansvarig för styrelsenomineringar på Finansdepartementet, tillförordnad vd Anette Henriksson, auktoriserade revisorn Hans Warén och Carolin Åberg Sjöqvist, sekreterare, samt övriga inbjudna.

BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMAN:

- Fastställande av röstlängd. Konstaterades av stämman blivit behörigen sammankallad.
- Fastställande av årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2010.
- Beslut om vinstutdelning så att 1 207 000 000 kronor utdelas till ägaren.
- Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2010.
- 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 företaget med statligt ägande».
- Beslutades att ändring ska göras i bolagsordningen som i huvudsak innebär att kallelsefristen för kallelse till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen inte ska behandlas, förlängs till tre veckor samt att tillvägagångssätten för kallelse till bolagsstämma ändras i enlighet med 7 kap 56§ andra stycket aktiebolagslagen så att den fullständiga kallelsen till bolagsstämma inte längre behöver annonseras i riktstäckande tidning.
- Beslut om styrelsearvode.

STYRELSEN

Styrelsen svarar för den övergripande förvaltningen av bolagets angelägenheter enligt aktiebolagslagen samt beslutar i frågor av större strategisk och ekonomisk betydelse. I detta ingår beslut om större investeringar och avyttringar. Dessutom fastställer styrelsen budget och årsbokslut. Arbetet styrs av den av styrelsen årligen fastställda arbetsordningen.

I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer, instruktioner för verkställande direktör samt instruktioner för styrelsens utskott.

Styrelsen har under året ändrats till att bestå av åtta årsstämmo-valda ledamöter istället för sju. Dessutom finns två ledamöter som representerar de anställda i bolaget. En av de årsstämmo-valda ledamöterna, Sigbrit Franke lämnade styrelsen medan två nya ledamöter, Olof Ehrlén och Pia Sandvik Wiklund invaldes. Övriga ledamöter omvaldes. Av de åtta årsstämmo-valda ledamöterna är en ledamot tjänsteman inom Regeringskansliet.

Styrelsens övriga engagemang redovisas på sidan 68 i årsredovisningen.

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

Styrelsesammanträden ska ske vid minst fem tillfällen per år varav ett ska ägnas åt frågor av långsiktig strategisk karaktär. Om behov uppstår hålls extra sammanträden. 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	INVALID	FINANS-UTSKOTT	REVISIONS-UTSKOTT	ERSÄTTNINGS-UTSKOTT
Eva-Britt Gustafsson	1950	Ordförande	2007	Ordförande	-	Ordförande
Olof Ehrlén	1949	Ledamot	2011	-	Ordförande	-
Marianne Förander	1967	Ledamot	2003	-	Ledamot	Ledamot
Per Granath	1954	Ledamot	2005	Ledamot	-	-
Gunnar Svedberg	1947	Ledamot	2009	-	-	Ledamot
Maj-Charlotte Wallin	1953	Ledamot	2004	-	-	-
Pia Sandvik Wiklund	1964	Ledamot	2011	Ledamot	-	-
Ingemar Ziegler	1947	Ledamot	2007	-	Ledamot	-
Anders Larsson	1963	Ledamot	2009	-	-	-
Thomas Jennlinger	1956	Ledamot	2008	-	-	-

Styrelsens arbete

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

NAMN	STYRELSE-MÖTE	FINANS-UTSKOTT	REVISIONS-UTSKOTT	ERSÄTTNINGS-UTSKOTT
Eva-Britt Gustafsson	12 av 12	4 av 4	1 av 2	4 av 4
Olof Ehrlén (in)	8 av 8	-	3 av 3	-
Sigbrit Franke (ut)	2 av 5	-	-	1 av 1
Marianne Förander	12 av 12	-	5 av 5	4 av 4
Per Granath	10 av 12	3 av 4	-	-
Gunnar Svedberg	12 av 12	-	-	4 av 4
Maj-Charlotte Wallin	12 av 12	2 av 2	1 av 2	-
Pia Sandvik Wiklund (in)	7 av 8	2 av 2	-	-
Ingemar Ziegler	10 av 12	-	4 av 5	-
Anders Larsson	10 av 12	-	-	-
Thomas Jennlinger	12 av 12	-	-	-



Stående från vänster; Pia Sandvik Wiklund, Maj-Charlotte Wallin, Marianne Förander, Per Granath, Gunnar Svedberg och Anders Larsson. Sittande från vänster: Thomas Jennlinger, Ingemar Ziegler, Eva-Britt Gustafsson och Olof Ehrlen.

STYRELSEN

EVA-BRITT GUSTAFSSON, ORDFÖRANDE

Född 1950. Civilekonom. Styrelseordförande sedan 2007. Vd för Apoteketsgruppen i Sverige Holding AB samt Apoteketsgruppen i Sverige AB. Tidigare befattningar: Bankdirektör Nordbanken, vd Venantius AB, vd Apoteket Omstrukturering AB. Övriga uppdrag: Ledamot i styrelsen för Svenska Spel AB.

OLOF EHRLÉN

Född 1949. Civilingenjör. Ledamot sedan 2011. Tidigare vd för NCC AB. Övriga uppdrag: Senior Advisor Nordstjärnan AB, ordförande i Samhällsbyggnadssektorns Etiska Råd, ledamot Wingroup AG.

MARIANNE FÖRÄNDER

Född 1967. Civilekonom. Ledamot sedan 2003. Executive director Ernst & Young AB. Tidigare Ämnesråd Finansdepartementet, Enheten för statlig bolagsförvaltning, tf Enhetschef och Kansliråd Näringsdepartementet, revisor BDO Feinstein Revision AB samt Peters och Co Revision AB. Ledamot i styrelsen för Sveaskog AB.

PER GRANATH

Född 1954. Civilingenjör. Ledamot sedan 2005. Vd och koncernchef för Humana AB. Tidigare vd för Intellecta AB, vd för KF Fastigheter AB, vvd för Scandiaconsult AB och vice president inom Handelsbanken Securities. Övriga styrelseuppdrag: Resurs Bemanning CNC AB, Svefa Holding AB och Gustavia Davegårdh Fonder AB.

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. Professor i energiteknik. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Kemakta Konsult AB och Mälardalens högskola. Ledamot av IVA och KVVVS i Göteborg. Tidigare bland annat vd för Innventia AB, rektor vid Göteborgs universitet och Mittuniversitetet samt vice rektor vid KTH.

MAJ-CHARLOTTE WALLIN

Född 1953. Civilekonom. Ledamot sedan 2004. Vd för Afa försäkring. Tidigare verksam bland annat som ekonomichef, affärsområdeschef och dotterbolags-vd inom Nordea, Skandia, Jones Lang Lasalle och Stockholms läns Landsting. Ledamot av Kammarkollegiets Fonddelegation, ledamot av styrelsen för Hjärt- och Lungfonden och ledamot av Försäkringskassans Insynsråd.

PIA SANDVIK WIKLUND

Född 1964. Teknologie doktor. Ledamot sedan 2011. Vd för Länsförsäkringar Jämtland. Övriga uppdrag: Ordförande i Norrbottens forskningsråd och styrelseledamot i RISE AB, Stiftelsen för Strategisk forskning, Humlegården Fastigheter AB, Ekonord Invest AB samt IVA:s näringslivsråd. Ledamot av IVA. Tidigare bland annat rektor vid LTU och prorektor vid Mittuniversitetet.

INGEMAR ZIEGLER

Född 1947. Filosofie kandidat. Ledamot sedan 2007. Tidigare bl a vd för AB Storstockholms Lokaltrafik, Locum AB, Diösförvaltning, Stockholms Mark- och Lokaliseringsbolag. Finnssekreterare Stockholms stad. Ledamot i styrelsen för Infranord AB, Stockholms Konserthus och Stiftelsen Clara.

REVISORER

HANS WARÉN, DELOITTE AB

Född 1964. Civilekonom. Huvudansvarig revisor i Akademiska Hus sedan 2010. Huvudansvarig revisor för bland annat Göteborg Energi, Higabgruppen och Semcon, Tidigare varit huvudansvarig revisor i bolag inom Förvaltnings AB Framtiden-koncernen och SAAB AB-koncernen. Varit verksam i yrket i 24 år, auktoriserad och vald revisor i 19 år.

UNDER 2011 HAR STYRELSEN SAMMANTRÄTT 12 GÅNGER. HUVUDFRÅGORNA HAR VARIT:

1. Bokslutsrapport 2010. Ledningsfrågan i Akademiska Hus. Fusionsplan. Investeringar. Inköp av CDS.
2. Vd-frågan.
3. Fusionsprocessen. Årsredovisning för 2010. Hållbarhetsredovisning för 2010. Investeringar.
4. Akademiska Hus vision. Ledningsfrågan i Akademiska Hus.
5. Genomgång av arbetsordning, ansvars- och befogenhetsfördelning och policydokument. Val av utskott. Ledningsfrågan i Akademiska Hus.
6. Prospekt EMTN-program. Investeringar. Försäljningar. Villkor för vd och vice vd.
7. Omvärldsanalys och förutsättningar. Strategiska mål, strategier och indikatorer. Investeringar.
8. Delårsrapport jan - juni 2011. Investeringsärende. Försäljning.
9. Försäljning.
10. Finanspolicy. Investeringar. Försäljning. Årsplan. Vd-bemyndigande och firmateckning. Lönerrevision. Styrelseutvärdering.
11. Delårsrapport jan-sep 2011. Affärsplan. Investeringar. Försäljning. Aktivitetslogg och etikpolicy.
12. Affärsplan. Riskplan. Investeringar. Försäljning. Aktivitetslogg.

Utvärdering av styrelsearbetet 2011

Styrelsen utvärderar styrelsearbetet och verkställande direktör genom en systematisk och strukturerad process. Utvärderingen sker en gång per år, med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Styrelsens ordförande leder utvärderingen och avrapporterar till styrelsen. Den senaste utvärderingen behand-

lades vid styrelsemötet den 8 februari 2012. 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.

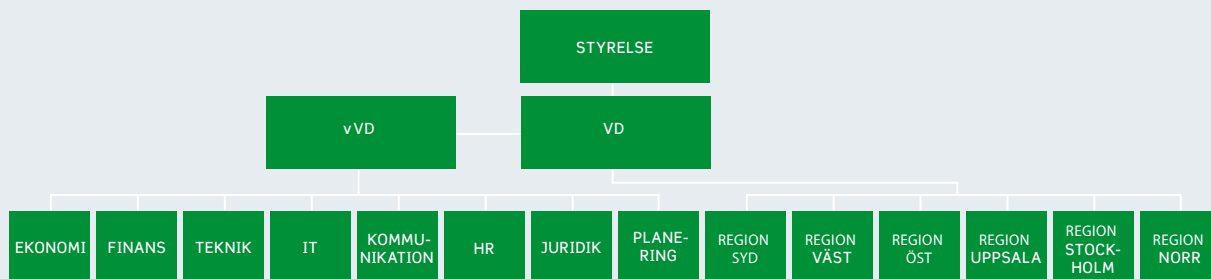
Styrelsens utskott

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 riskhantering, finansiell rapportering och intern kontroll, fastighetsvärdering, tillämpning av redovisningsprinciper, årsredovisning, koncernårsredovisning, extern revision och bistå ägaren vid val av revisorer.
- Ersättningsutskottet har som uppgift att förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och direktion samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturen och ersättningsnivåer i bolaget.

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

Företagets ledning



Akademiska Hus vision omsätts årligen i en affärsplan. Affärsplanen tillsammans med policydokument utgör den övergripande styrningen av koncernen.

Koncernen leds av vd samt rådgivande organ. 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 policymässig 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.

I slutet av 2011 har en översyn av ledningsstrukturen i Akademiska Hus initierats. Översynen handlar om att ta fram en struktur som tillvaratar potentialen och den samlade kompetensen i koncernen. Arbetet beräknas vara klart under 2012.

Regionerna

För varje regionbolag finns en dotterbolagsstyrelse. Moderbolagets vd är ordförande i samtliga dotterbolagsstyrelser. Dotterbolagens styrelser består av anställda i Akademiska Hus. Investeringsärenden initieras och bereds av bolagsledningen för att sedan rapporteras till en intern investeringsgrupp. Sedan prövas investe-

ringsärendena av respektive dotterbolagsstyrelse. Vid större investeringar ska ärendet, sedan det tillstyrks av dotterbolagsstyrelsen, beslutas av koncernstyrelsen.

Revisorer

Upphandling av revisorer genomfördes under 2010. Vid årsstämman 2010 beslutades att till revisorer för tiden intill slutet av årsstämman 2014 välja Deloitte AB, med auktoriserade revisorn Hans Warén som huvudansvarig revisor. Arvode till revisorerna ska under året utgå enligt räkning.

ERSÄTTNINGAR

Ersättningar och andra anställningsvillkor till personer i ledande befattning utgår i enlighet med statens »Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare». För att säkerställa att ägarens riktlinjer följs har en extern utredning genomförts. Utredningen visade att Akademiska Hus följer riktlinjerna. Styrelsen ska säkerställa att ersättningarna följer dess och regeringens riktlinjer genom att jämföra villkor för motsvarande statliga och privata företag som när det gäller storlek, komplexitet och omsättning är jämförbara med företaget. Uppföljningar ska också regelbundet genomföras genom lönejämförelser med fristående marknadslönekonsulter.

Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

- Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämman beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus-koncernen eller anställda i Regeringskansliet uppstår ej något arvode för detta uppdrag.
- Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2011.
- 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 riktlinje, anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag.

PENSIONER

Akademiska Hus har för koncernchefen Kerstin Lindberg Göransson tecknat individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 65 år. För Kerstin Lindberg Göransson 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.

Övriga ledande befattningshavare har liknande avgiftsbestämda avtal om ersättning på maximalt 30 procent, eller så kallade ”10-taggarlösningar” med frilagd premie som är kostnadsneutrala mot kollektivavtalad traditionell ITP.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med koncernchefen, Kerstin Lindberg Göransson, 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 Kerstin Lindberg Göransson förvärvat i annan anställning eller genom annan verksamhet.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalade uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader på grund av när avtalen tecknades. Avtal tecknade efter 2009 följer regeringens riktlinjer med uppsägningstid om 6 månader och vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsersättning under maximalt 18 månader. Avtal tecknade före 2009 har en uppsägningstid på 12 månader och en avgångsersättning på 12 månader. Alla avtal håller sig dock inom ramen för totalt 24 månader inkl uppsägningstid. Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona.

Ersättningar till styrelse, Tkr

	NAMN	STYRELSE- ARVODE	ERSÄTT- NING- UTSKOTT	FINANS- UTSKOTT	REVISIONS- UTSKOTT
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson	195	11	20	10
Ledamot	Sigbrit Franke ¹⁾	48	6	-	-
Ledamot	Marianne Förander	-	-	-	-
Ledamot	Per Granath	98	-	20	-
Ledamot	Gunnar Svedberg	98	11	-	-
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin	98	-	10	10
Ledamot	Ingemar Ziegler	98	-	-	20
Ledamot	Olof Ehrlén ¹⁾	50	-	-	10
Ledamot	Pia Sandvik Wiklund ¹⁾	50	-	10	-
Arbetsstagar- ledamot	Anders Larsson	-	-	-	-
Arbetsstagar- ledamot	Thomas Jennlinger	-	-	-	-
SUMMA		735	28	60	50

¹⁾ Ledamot under del av 2011.

Ersättningar till ledande befattningshavare, Tkr

	NAMN	GRUND- LÖN ¹⁾	PENSIONS- KOSTNAD
Koncernchef/ Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson ¹⁾	717	130
Koncernchef/ Verkställande direktör	Mikael Lundström ²⁾	539	166
Vice verkställande direktör	Anette Henriksson ³⁾	1 735	518
Koncernledning, övriga (14 st) ⁴⁾		13 866	4 334
SUMMA		16 857	5 149

¹⁾ Kerstin Lindberg Göransson tillträdde som Koncernchef/Verkställande direktör den 19 september 2011.

²⁾ Mikael Lundström slutade som Koncernchef/Verkställande direktör den 15 mars 2011.

³⁾ Anette Henriksson var tillförordnad Koncernchef/Verkställande direktör under perioden 16 mars – 18 september 2011.

⁴⁾ För specifikation av ersättningar till övriga koncernledningen hänvisas till not 11 på sidan 90 i årsredovisningen.

⁵⁾ Några andra ersättningar utöver de ovan redovisade i grundlön utgår ej.

Ersättningar till revisorer

Med revisionsarvode avses revisorners ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster (till exempel granskning av prospekt för EMTN-program) samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Skatterådgivning framgår av själva begreppet. Allt annat är övriga tjänster.

TKR	2011	2010
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	1 075	905
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	704	944
Skatterådgivning	149	527
Övriga tjänster	1 243	882
SUMMA	3 171	3 258

För specifikation av arvoden och kostnadsersättningar till revisorer hänvisas till not 12 på sidan 92 i årsredovisningen.



Stående från vänster: Gunnar Oders, Ann Fröström, Tomas Hallén, Carolin Åberg Sjöqvist, Kerstin Lindberg Göransson, David Carlsson, Birgitta Hohlfält, Sten Wetterblad och Hans Antonsson. Sittande från vänster: Lars Svensson, Anette Henriksson, Agneta Rodosi, Unni Sollbe, Per Brantsing Karlsson, Kristina Korsgren och Anders Rubensson.

KONCERNLEDNINGEN

KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON

Född 1956. Vd och koncernchef i Akademiska Hus från och med 15/9 2011. Tidigare erfarenhet: Flygplatsdirektör Stockholm Arlanda flygplats, vice vd Telia IT-service, vice vd och finansdirektör Scandic Hotels AB. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i AB Svensk Bilprovning.

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.

DAVID CARLSSON

Född 1976. MSc och MBA. Regiondirektör norr. Anställd 2003. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef och förvaltare Akademiska Hus Uppsala, affärsutvecklare SP Production AB.

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.

TOMAS HALLÉN

Född 1951. Civilingenjör, Tekn dr h c. Teknisk direktör Akademiska Hus. Anställd 1998. Tidigare erfarenhet: Egen konsultverksamhet, Energiprojekt AB. Styrelseuppdrag: Ledamot i Projekt EnergiSystem PES, ledamot i EnergiUtvecklingsNämnden EUN-STEM, Akademiledamot i IVA.

ANETTE HENRIKSSON

Född 1961. Pol mag. Vice vd i Akademiska Hus 2009. Tidigare erfarenhet: Ekonomidirektör Landstinget Halland, Verksamhetschef Barn och familj samt ekonomichef Södra Innerstaden Malmö. Styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen för Sweden Green Building Council.

BIRGITTA HOHLFÄLT

Född 1958. Förvaltningsassocionom. Regiondirektör väst. Anställd 2005. Tidigare erfarenhet: Planeringsråd Akademiska Hus, lokalförsörjning- och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun. Styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen för Stiftelsen Centrum för Management i Byggssektorn, ledamot i styrelsen för Byggherrarna Sverige AB.

KRISTINA KORSGREN

Född 1969. Personalvetare. HR-direktör Akademiska Hus. Anställd 2010. Tidigare erfarenhet: HR-befattningar inom Volvo Personvagnar och Volvo Lastvagnar.

GUNNAR ODERS

Född 1956. Civilekonom. Ekonomidirektör Akademiska Hus. Anställd 2001. Tidigare erfarenhet: Ekonomichef 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, Svenska Skeppshypotekskassan.

ANDERS RUBENSSON

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

UNNI SOLLBE

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

LARS SVENSSON

Född 1958. Marknadsekonom, Regiondirektör öst. Anställd 2010. Tidigare erfarenhet: Köpman i Vivokedjan, Centrumchef Skandia Fastighet, Områdeschef NCC Fastigheter, Chef kommersiella lokaler Fastighets AB L E Lundberg. Styrelseuppdrag: ledamot i Fastighetsägarna (Linköping), ledamot i Swedbank (Linköping), ledamot i Linköpings City AB, ordförande i Kopparvallen i Åtvidaberg AB, ledamot i Mjärdevi Science Park.

ANN FRÖSTRÖM

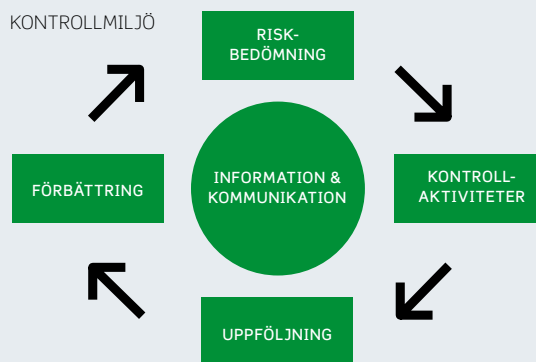
Född 1961. Journalist och kommunikatör. Tillförordnad kommunikationsdirektör Akademiska Hus. Tidigare erfarenhet: Vd i kommunikationsbyrån KommuniMera, informationsdirektör Landstinget Halland.

STEN WETTERBLAD

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

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 Årsredovisningslagen 6 kap. 6 § och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen ingår som en del av den totala interna kontrollen inom Akademiska Hus, och är en central komponent i Akademiska Hus bolagsstyrning.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Beskrivningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och utgör styrelsens rapport om 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
- Kontrollstruktur
- 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.

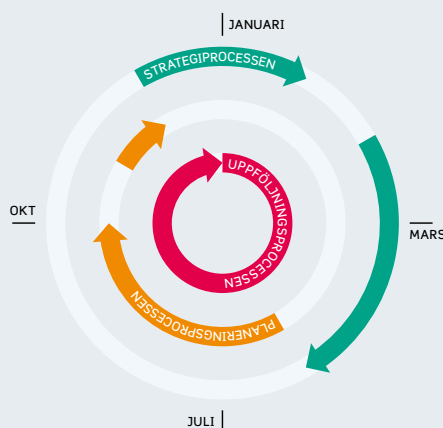
Kontrollmiljön

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Styrelsen har fastställt en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens och dess utskotts inbördes arbetsfördelning. Revisionsutskottets roll är att bereda ärenden avseende ekonomisk risk, rapportering och kontroll med mera. Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontroll-

miljön med organisation, beslutsvägar och ansvar som återfinns i styrande dokument som policys, riktlinjer och manualer.

Den övergripande affärsplanen beskriver Akademiska Hus sätt att arbeta, möta kunder, ta hand om tillgångar och att möta framtiden. Affärsplanen innehåller vision, affärsidé och kärnvärden samt en beskrivning av företagets sätt att agera i olika sammanhang. Med affärsplanen som grund finns ett antal beslut, 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.

Akademiska Hus har en strukturerad ledningsprocess som innehåller strategi-, planerings- och uppföljningsprocessen. I den koncerngemensamma affärsplanen återfinns de strategiska mål som koncernen styrs mot. I strategiprocessen görs en omvärldsanalys, analys av kunder, orter, marknadssegment, finansiering med mera.



Riskbedömning

Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen hos Akademiska Hus syftar till att identifiera och utvärdera de viktigaste riskerna som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen i koncernens bolag och processer.

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 avstämmningar 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. En av styrelsen beslutad investeringspolicy finns som bland annat syftar till att tydliggöra vilka risker som ska bedömas vid varje investeringsprojekt.
- Finansieringsverksamhet.
Akademiska Hus backoffice- och redovisningsfunktion, som är organisatoriskt skild från finansenheten, granskar och kontrollerar utfall och rapportering av finansenshetens verksamhet samt kontrollerar att givna mandat i finanspolicyn efterlevs vad avser motparts-, marknads-, likviditets- och valutarisker. Granskningsunderlaget består huvudsakligen av rapporter ur finanssystemet.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för godkännande och utvärdering av den slutliga riskbedömningen.

Kontrollstrukturer

De identifierade viktigaste riskerna avseende den finansiella rapporteringen hanteras genom kontrollstrukturer inom koncernen. Hanteringen kan ske genom att riskerna accepteras alternativt reduceras eller elimineras. Kontrollstrukturerna ska säkerställa såväl effektivitet i koncernens processer som en god intern kontroll och

RESULTATRÄKNING				
POST	RISKER	KONTROLLSTRUKTUR - DIREKTIV MED MERA	KONTROLLSTRUKTUR - PROCESSTÖD	KONTROLLSTRUKTUR - SYSTEMSTÖD
Hysesintäkter	Förfallstrukturer Samtliga hyresintäkter debiteras ej Korrekt hyresintäkt debiteras ej		Processbeskrivning av hyresprocessen Processbeskrivning kundreskontra/hyresdebitering	Systemkontroller i hyressystem
Driftkostnader	Elhandelsrisker	Riktlinje för elhandel	Processbeskrivning elhandel Organisatoriskt åtskild backofficefunktion	Energiuppföljningssystem
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	Felaktigt beräknade marknadsvärden	Direktiv för fastighetsvärdering	Värderingshandbok och processbeskrivning framtagna. Gränsdragning mellan vad som är tillgång och vad som skall kostnadsföras	Avstämning av anläggningsregister Enhetligt systemstöd
Finansnetto	Ränterisk Refinansieringsrisk Kredit- och motpartsrisk Valutarisk	Finanspolicy, riskplan Direktiv för finansiering Riktlinje för backofficefunktionen	Processbeskrivning Finansiering Organisatorisk åtskild backofficefunktion	Avstämningsregister i finanssystem
BALANSRÄKNING				
POST	RISKER	KONTROLLSTRUKTUR - DIREKTIV MED MERA	KONTROLLSTRUKTUR - PROCESSTÖD	KONTROLLSTRUKTUR - SYSTEMSTÖD
Förvaltningsfastigheter	Säkerställa att alla förvaltningsfastigheter redovisas Säkerställa av korrekt värdering	Direktiv för fastighetsvärdering	Värderingshandbok och processbeskrivning framtagna. Gränsdragning mellan vad som är tillgång och vad som skall kostnadsföras	Avstämning av anläggningsregister Enhetligt systemstöd
Räntebärande skulder	Ränterisk Refinansieringsrisk Kredit- och motpartsrisk Valutarisk	Finanspolicy, riskplan Direktiv för finansiering Riktlinje för backofficefunktionen	Processbeskrivning finansiering Organisatoriskt åtskild backofficefunktion	Avstämningsregister i finanssystem

bygger på koncernens minimikrav för god intern kontroll i definierade väsentliga processer. 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. Processbeskrivningar, rapporteringsinstruktioner och ekonomihandbok utvärderas och uppdateras årligen.

Kontrollaktiviteter

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.

Information och kommunikation

Den externa ekonomiska informationen publiceras i direkt anslutning till aktuellt styrelsemöte. När det gäller kvartalsrapporter sker detta på hemsidan medan det för årsredovisningen även tas fram en tryckt publikation. Övriga informationskanaler, 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 rapporterade enheter använder samma konto-/kodplan och samma ekonomisystem.

Inom koncernen träffas medarbetare regelbundet inom de fastlagda processerna i nätverksmöten bland annat för att vidareutveckla en koncerngemensam syn i 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.

I ledningsprocessen ingår uppföljningsprocessen. Här följs bland annat koncernens strategiska mål, indikatorer, ekonomiskt resultat med mera såsom rapportering som innehåller budget, tidigare utfall, nyckeltal, avvikelser och textmässiga kommentarer.

Akademiska Hus-koncernen har gemensamma ekonomi- och personalenheter. Enheterna, som främst har transaktionsintensiva arbetsuppgifter, säkerställer en kontrollfunktion gentemot den regionala kärnverksamheten då de är organisatoriskt skilda från denna. Under 2012 kommer Akademiska Hus att implementera ett nytt ekonomisystem och nya ekonomiska processer vilket kommer att ytterligare förbättra den interna kontrollen.

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.

Akademiska Hus har ingen intern revisionsfunktion enligt Koden 7.4. Styrelsen bedömer att den uppföljning som redovisas enligt denna skrivelse är tillräcklig för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är effektiv.



Resultat i sammandrag

KONCERNEN

Intäkter

Färdigställda ny-, om- och tillbyggnationer har ökat hyresintäkterna under året. Koncernens omsättning för 2011 uppgick till 5 378 Mkr (5 176). Härav utgjorde hyresintäkterna 5 116 Mkr (4 983).

Resultat

- Driftöverskottet uppgick till 3 389 Mkr (3 134) och driftöverskottsgraden är i stort sett oförändrad, 63 procent (61). Kassaflödet inom fastighetsrörelsen är mycket stabilt.
- Resultatet före finansiella poster uppgick till 3 704 Mkr (3 184). Förbättringen förklaras främst av värdeförändringar i förvaltningsfastigheter som uppgick till 361 Mkr jämfört med 2010 då värdeförändringen var 87 Mkr, samt ökade intäkter från fastighetsförvaltningen med 202 Mkr och minskade kostnader för fastighetsförvaltningen med 52 Mkr.
- Det finansiella nettot var -452 Mkr (-263).
- Resultatet före skatt utgjorde 3 252 Mkr (2 921).

Fastighetsvärden

Koncernen använder en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. Detta värde uppgick till 52 071 Mkr (49 497).

Investeringar

Nettoinvesteringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar 2011 uppgick till 2 137 Mkr (1 618). Av de större projekt som har färdigställts 2011 kan nämnas om- och tillbyggnad Umeå Experimental Research Center för Umeå universitet, ombyggnad Kemitekniskt centrum hus 3 för Lunds universitet, ombyggnad Arkitektur för Lunds universitet samt om- och tillbyggnad EBC för Uppsala universitet.

Försäljningar

Under 2011 har försäljningar av förvaltningsfastigheter skett uppgående till 117 Mkr (83). Årets försäljningar avsåg framför allt Akademiska Hus fastigheter i Skara samt del av före detta Matematiskt centrum i Göteborg.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 017 Mkr (2 444). Investeringsverksamheten uppgick till -1 898 Mkr (-1 459), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på 119 Mkr (985). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 779 Mkr (-1 175). Årets kassaflöde uppgick till 3 897 Mkr (-190).

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.

Händelser efter balansdagen

Händelser efter balansdagen beskrivs i not 42 på sidan 103.

MODERFÖRETAGET

Intäkter och resultat

Moderföretagets intäkter för 2011 uppgick till 129 Mkr (131). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 116 Mkr (115). Resultatet före finansiella poster var -26 Mkr (-6). Det finansiella nettot var 911 Mkr (1 201) inklusive utdelningar från regionbolag om 765 Mkr (910). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 884 Mkr (1 194).

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 5 Mkr (1).

Det egna kapitalet uppgick till 5 617 Mkr (6 065).

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus ska utdelningen uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt. Vid beslut om utdelning ska hänsyn tas till koncernens kapitalstruktur och kapitalbehov. De övriga ekonomiska målen är att soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent och att avkastningen på eget kapital ska uppgå till den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan med ett påslag på fyra procentenheter, vilket för 2011 summerar till 6,3 procent. Under 2011 uppgick soliditeten till 43,4 procent i koncernen och till 18,3 i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 41,4 procent i koncernen och 14,2 i moderföretaget. Ägarens mål för soliditeten uppnås även efter den föreslagna utdelningen.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	515 911 338 kronor
Årets vinst	831 213 771 kronor
Summa	1 347 125 109 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 245 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 102 125 109 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)	
		2011	2010	2011	2010
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hysesintäkter	7	5 115 849	4 983 375	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	8	262 336	192 726	128 609	131 277
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		5 378 185	5 176 101	128 609	131 277
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader	10	-885 161	-939 054	-	-
Underhållskostnader		-603 436	-656 696	-	-
Fastighetsadministration	10	-268 330	-249 170	-110 229	-100 792
Övriga förvaltningskostnader	9	-232 621	-196 981	-	-
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen	6	-1 989 548	-2 041 901	-110 229	-100 792
DRIFTÖVERSKOTT		3 388 637	3 134 200	18 380	30 485
Värdeförändringar fastigheter, positiva		1 913 177	1 748 036	-	-
Värdeförändringar fastigheter, negativa		-1 552 652	-1 661 133	-	-
Summa värdeförändringar fastigheter	5, 17	360 525	86 903	-	-
Centrala administrationskostnader	6	-45 109	-36 959	-44 559	-36 958
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	5, 11, 12, 29	3 704 053	3 184 144	-26 179	-6 473
Finansiella intäkter		300 786	233 306	1 723 275	1 736 693
Finansiella kostnader		-752 980	-496 296	-812 675	-535 667
Summa finansiella poster	13, 28, 29	-452 194	-262 990	910 600	1 201 026
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 251 859	2 921 154	884 420	1 194 553
Bokslutsdispositioner	14	-	-	-26 971	76
RESULTAT FÖRE SKATT		3 251 859	2 921 154	857 449	1 194 629
Skatt	15	-857 984	-797 223	-26 236	-77 133
ÅRETS RESULTAT	16	2 393 875	2 123 931	831 213	1 117 496
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 393 875	2 123 931		

Rapport över totalresultat

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2011	2010	2011	2010
ÅRETS RESULTAT		2 393 875	2 123 931	831 213	1 117 496
Övrigt totalresultat					
Resultat från kassaflödessakringar	27	-132 833	27 545	-132 833	27 545
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat		25 733	-8 979	25 733	-8 979
Kassaflödessakringar	27				
Upplösta mot resultaträkningen		34 987	6 598	34 987	6 598
Summa övrigt totalresultat		-72 113	25 164	-72 113	25 164
ÅRETS TOTALRESULTAT		2 321 762	2 149 095	759 100	1 142 660
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 321 762	2 149 095		

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17	52 070 700	49 496 874	-	-
Inventarier och installationer	18	23 609	18 661	6 540	3 993
Summa materiella anläggningstillgångar		52 094 309	49 515 535	6 540	3 993
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19	-	-	1 564 200	1 564 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	50	-	-
Derivatinstrument	20, 33	2 828 001	2 141 266	2 828 001	2 141 266
Andra långfristiga fordringar	21, 25	457 013	431 344	15	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 285 014	2 572 660	4 392 216	3 705 481
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 379 323	52 088 195	4 398 756	3 709 474
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	22	379 763	272 746	-	31
Fordringar hos koncernföretag		-	-	21 338 073	20 656 261
Aktuell skattefordran	15	68 270	-	62 860	41 894
Övriga fordringar	23	215 335	132 877	3 857	11 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	161 888	150 577	42 174	44 648
Derivatinstrument	20, 33	278 620	189 294	278 620	189 294
Summa kortfristiga fordringar	25	1 103 876	745 494	21 725 584	20 943 949
LIKVIDA MEDEL					
Kortfristiga placeringar	33	4 416 457	632 538	4 416 457	632 538
Kassa och bank		173 150	59 610	172 942	59 304
Summa likvida medel	26	4 589 607	692 148	4 589 399	691 842
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 693 483	1 437 642	26 314 983	21 635 791
SUMMA TILLGÅNGAR	5	61 072 806	53 525 837	30 713 739	25 345 265

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
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	-38 270	33 843	-	-
Fond för verkligt värde	27	-	-	-38 270	33 843
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		22 288 969	21 102 094	-	-
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		-	-	554 181	643 683
Årets resultat (i moderföretaget)		-	-	831 213	1 117 496
SUMMA EGET KAPITAL		26 520 649	25 405 887	5 617 074	6 064 972
Obeskattade reserver	14	-	-	392 782	365 810
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	28	19 349 933	14 024 522	19 155 836	13 822 876
Derivatinstrument	20, 33	379 012	215 550	379 012	215 550
Uppskjuten skatt	15	7 553 703	7 066 631	16 274	36 937
Övriga skulder	30	48 634	21 885	-	-
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	29	272 690	261 764	76 349	75 599
Summa långfristiga skulder		27 603 972	21 590 352	19 627 471	14 150 962
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		301 472	320 368	12 981	29 653
Skulder till koncernföretag		-	-	13 328	6 141
Skatteskulder	15	-	26 292	-	-
Övriga skulder	30	1 426 246	875 304	1 268 217	719 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	1 729 234	1 502 328	298 202	210 241
Lån	28	3 336 760	3 763 730	3 329 211	3 756 258
Derivatinstrument	20, 33	154 473	41 576	154 473	41 576
Summa kortfristiga skulder		6 948 185	6 529 598	5 076 412	4 763 521
SUMMA SKULDER	5,32	34 552 157	28 119 950	24 703 883	18 914 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 072 806	53 525 837	30 713 739	25 345 265
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	36	118 916	53 954	118 916	53 954
Eventualförpliktelser	37	3 278	2 865	168 189	149 717

Förändringar av eget kapital

Belopp i Tkr	Not	HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE				
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2010		2 135 000	2 134 950	8 679	20 197 163	24 475 792
Totalresultat						
Årets resultat		-	-	-	2 123 931	2 123 931
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	27	-	-	25 164	-	25 164
Summa totalresultat		-	-	25 164	2 123 931	2 149 095
Transaktioner med aktieägarna						
Utdelning		-	-	-	-1 219 000	-1 219 000
Summa transaktioner med aktieägarna		-	-	-	-1 219 000	-1 219 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2010		2 135 000	2 134 950	33 843	21 102 094	25 405 887
Totalresultat						
Årets resultat		-	-	-	2 393 875	2 393 875
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	27	-	-	-72 113	-	-72 113
Summa totalresultat		-	-	-72 113	2 393 875	2 321 762
Transaktioner med aktieägarna						
Utdelning		-	-	-	-1 207 000	-1 207 000
Summa transaktioner med aktieägarna		-	-	-	-1 207 000	-1 207 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2011		2 135 000	2 134 950	-38 270	22 288 969	26 520 649

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av överkursfond om 2 134 950 tkr (gäller såväl ingående som 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 2010		2 135 000	2 134 950	8 679	1 862 684	6 141 313
Totalresultat						
Årets resultat		-	-	-	1 117 496	1 117 496
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	27	-	-	25 164	-	25 164
Summa totalresultat		-	-	25 164	1 117 496	1 142 660
Transaktioner med aktieägarna						
Utdelning		-	-	-	-1 219 000	-1 219 000
Summa transaktioner med aktieägarna		-	-	-	-1 219 000	-1 219 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2010		2 135 000	2 134 950	33 843	1 761 180	6 064 972
Totalresultat						
Årets resultat		-	-	-	831 213	831 213
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	27	-	-	-72 113	-	-72 113
Summa totalresultat		-	-	-72 113	831 213	759 100
Transaktioner med aktieägarna						
Utdelning		-	-	-	-1 207 000	-1 207 000
Summa transaktioner med aktieägarna		-	-	-	-1 207 000	-1 207 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2011		2 135 000	2 134 950	-38 270	1 385 394	5 617 074

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)	
		2011	2010	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	38	3 251 859	2 921 154	884 420	1 194 553
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	39	-520 337	-106 022	-102 649	12 359
Betald skatt		-439 740	-294 983	-42 132	-63 585
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		2 291 782	2 520 149	739 639	1 143 327
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-172 242	72 591	-671 343	-77 344
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-102 299	-148 404	76 295	-18 471
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		2 017 241	2 444 336	144 591	1 047 512
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	40	-1 916 774	-1 495 390	-	-
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		84 683	52 503	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-12 549	-5 656	-4 912	-919
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		72	6	-	-
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		-53 847	-10 584	-28 228	-18 733
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 898 415	-1 459 121	-33 140	-19 652
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		4 985 633	43 523	4 993 106	879
Utbetald utdelning		-1 207 000	-1 219 000	-1 207 000	-1 219 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		3 778 633	-1 175 477	3 786 106	-1 218 121
ÅRETS KASSAFLÖDE		3 897 459	-190 262	3 897 557	-190 261
Likvida medel vid årets ingång		692 148	882 410	691 842	882 103
Likvida medel vid årets slut	26	4 589 607	692 148	4 589 399	691 842

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 15 mars 2012. Resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget och koncernen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2012.

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 2011. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 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 2011

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt i kraft 2011:

STANDARD/TOLKNING	
ÄNDRINGAR I IAS 24	Upplysningar om närstående
ÄNDRING I IAS 32	Finansiella instrument: Klassificering
FÖRBÄTTRINGAR AV IFRS 2010	
ÄNDRINGAR I IFRIC 14	IAS 19 - Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan
IFRIC 19	Utsläckningar av finansiella skulder med egetkapitalinstrument

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 inte trätt i kraft:

STANDARD	SKA TILLÄMPAS FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM BÖRJAR DEN:
Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (Upplysningar vid överföring av finansiella tillgångar)	1 juli 2011 eller senare
IFRS 9 Finansiella instrument och efterföljande ändringar i IFRS 9 och IFRS 7*	1 januari 2015 eller senare
IFRS 10 Consolidated Financial Statements*	1 januari 2013 eller senare
IFRS 11 Joint Arrangements*	1 januari 2013 eller senare
IFRS 12 Disclosure of Interests of Other Entities*	1 januari 2013 eller senare
IFRS 13 Fair Value Measurement*	1 januari 2013 eller senare
Ändringar i IAS 1 Utförande av finansiella rapporter (Presentation av posterna i övrigt totalresultat)*	1 juli 2012 eller senare
Ändring i IAS 12 Inkomstskatter (Uppskjuten skatt: Återvinning av underliggande tillgångar)*	1 januari 2012 eller senare
Ändringar i IAS 19 Ersättningar till anställda*	1 januari 2013 eller senare
Ändring i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter*	1 januari 2013 eller senare
Ändring i IAS 28 Innehav i intresseföretag*	1 januari 2013 eller senare
Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (Kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder)*	1 januari 2013 eller senare
Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder)*	1 januari 2014 eller senare

* Ännu inte godkänd för tillämpning inom EU.

IFRS Interpretations Committee har publicerat nedanstående nya och ändrade tolkningar (IFRIC) vilka ännu inte trätt i kraft:

TOLKNING	SKA TILLÄMPAS FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM BÖRJAR DEN:
IFRIC 20 Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine*	1 januari 2013 eller senare

* Ännu inte godkänd för tillämpning inom EU.

Företagsledningen utreder för närvarande hur ovanstående 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 uppstår och de ingår inte i koncernredovisningen vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

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

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

3/ fortsättning

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 elimineras vid upprättande av koncernredovisningen. Även orealiserade förluster elimineras, 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 beslutfattaren. Den högste verkställande beslutfattaren 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 aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid, utom i undantagsfall då en annan metod bättre återspeglar hur ekonomiska fördelar tillfaller koncernen.

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

såga 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 i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat respektive mot eget kapital.

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

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder i balansräkningen för alla skattepliktiga 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).

3/ fortsättning

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 senaste 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 kvalitets-säkrats genom dels avstämningar av förutsättningarna med externa fastighetsvärderare dels via externt utförda värderingar. Värderingen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. Avkastningskravet har differentierats för olika typer av objekt, hyrestider samt orts- och lägesbedömning. De hyresintäkter som ingår i värderingen har bedömts som marknadsmässiga och i modellen har normaliserade 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 anskaffningsvärdet minskat med beräknat restvärde och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Datautrustning	33 %
Inventarier och installationer	20 %

Planenliga avskrivningar på inventarier och installationer redovisas som 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 utröna om det finns någon indikation på om ett nedskrivningsbehov föreligger. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte oberoende av andra tillgångar genererar något kassaflöde, beräknas återvinningsvärdet för den kassa-genererande 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 avtalsskyldighet 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 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 inkluderar i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Akademiska Hus leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

3/ fortsättning

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 valutaxponering mot fluktuationer i räntenivåer och valutakurser.

Samtliga derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande över finansnettot 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) redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital och redovisas mot finansiellt respektive rörelseresultat vid den tidpunkt som den underliggande exponeringen påverkar resultatet.

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

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutawapavtal, alternativt kombinerade med ränteswapavtal). 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. Elderivat värderas löpande till verkligt värde och då säkringsredovisning enligt kassaflödesmetod tillämpas redovisas värdeförändringarna direkt i övrigt totalresultat. 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 enlighet med valutamandatet i Elhandelspolicyn 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 i övrigt totalresultat. Effekterna resultatförs vid avräkning, det vill säga effekterna förs från eget kapital och redovisas som rörelsekostnad.

3/ fortsättning

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 i övrigt totalresultat och ackumuleras i 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 ingäendet som under säkringsperioden. Effektiviteten i ett säkringsförhållande bedöms/mäts vanligen genom tillämpning av den så kallade "dollar-off-sett-metoden" eller genom tillämpning av regressionsanalys som är en statistisk metod för att beskriva sambandet mellan två variabler. Akademiska Hus använder huvudsakligen från och med 2011 regressionsanalys för att bedöma/mäta effektiviteten i verkligt värdesäkringar då denna metod bedöms bättre spegla den ekonomiska innebörden i säkringspaketet. 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

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderföretaget 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 moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2011 har inneburit att koncernbidrag inte längre redovisas mot eget kapital. Ett koncernbidrag som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt. Koncernbidrag lämnade från moderföretaget till dotterföretag redovisas som en finansiell post. Denna ändring har inte haft någon effekt på moderbolagets finansiella rapporter.

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 skattekuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Dessa redovisas således med bruttobeloppet i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

4/ UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt, bland annat ansvarsförbindelser. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgörande rörande redovisade värden på tillgångarna och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen. Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på Akademiska Hus resultat och ställning (se vidare 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. Driftöverskottet är det viktigaste styrmåttet och följs upp av företagsledningen i samband med varje kvartalsrapportering.

INFORMATION OM SEGMENTEN 2011	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet	Elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	750 702	745 769	519 911	873 019	1 736 996	489 452	5 115 849	-	-	5 115 849
Övriga förvaltningsintäkter	31 987	68 194	7 654	74 525	65 186	14 088	261 634	702	-	262 336
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	540	7	547	127 907	-128 454	0
Summa intäkter	782 689	813 963	527 565	947 544	1 802 722	503 547	5 378 030	128 609	-128 454	5 378 185
Driftkostnader	-140 366	-126 421	-88 742	-172 856	-285 362	-79 164	-892 911	-	7 750	-885 161
Underhållskostnader	-201 583	-81 221	-34 879	-103 039	-109 905	-72 809	-603 436	-	-	-603 436
Fastighetsadministration	-38 254	-42 366	-24 861	-43 506	-76 103	-24 133	-249 223	-110 229	91 122	-268 330
Övriga förvaltningskostnader	-26 257	-62 862	-6 088	-44 453	-79 369	-13 592	-232 621	-	-	-232 621
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-406 460	-312 870	-154 570	-363 854	-550 739	-189 698	-1 978 191	-110 229	98 872	-1 989 548
DRIFTÖVERSKOTT	376 229	501 093	372 995	583 690	1 251 983	313 848	3 399 839	18 380	-29 582	3 388 637
Värdeförändringar fastigheter	-306 178	94 213	100 002	116 221	314 913	41 354	360 525	-	-	360 525
Centrala omkostnader	-5 727	-5 754	-4 005	-6 492	-10 280	-4 292	-36 550	-44 559	36 000	-45 109
Resultat före finansiella poster	64 324	589 552	468 992	693 419	1 556 616	350 910	3 723 814	-26 179	6 418	3 704 053
Resultat från finansiella poster (netto)	-71 971	-88 830	-64 080	-79 762	-244 770	-48 209	-597 622	910 600	-765 172	-452 194
Bokslutsdispositioner	-6 654	59 800	-18 733	-82 298	-75 736	-39 534	-163 155	-26 971	190 126	0
Årets skatt	2 920	-140 722	-102 816	-140 982	-328 056	-70 445	-780 101	-26 238	-51 645	-857 984
ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN	-11 381	419 800	283 364	390 377	908 054	192 721	2 182 936	831 212	-620 273	2 393 875
Förvaltningsfastigheter	6 463 943	6 770 939	4 495 861	9 424 303	20 859 119	4 056 535	52 070 700	-	-	52 070 700
Övriga anläggningstillgångar	1 489	168 083	3 472	17 580	328 663	57 519	576 806	4 398 756	-1 666 939	3 308 623
Omsättningstillgångar	60 349	276 359	23 551	112 882	323 997	34 166	831 304	26 317 203	-21 455 024	5 693 483
Summa tillgångar	6 525 781	7 215 381	4 522 884	9 554 765	21 511 779	4 148 220	53 478 810	30 715 959	-23 121 963	61 072 806
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	123 792	103 535	79 132	693 380	1 099 102	162 534	2 261 475	4 912	-	2 266 387
Eget kapital	2 540 551	2 686 845	1 506 505	3 487 027	8 507 037	1 524 391	20 252 356	5 619 010	649 283	26 520 649
Skulder	3 637 822	4 129 704	2 720 769	5 592 839	12 141 468	2 338 856	30 561 458	24 703 887	-20 713 188	34 552 157
Summa skulder och eget kapital	6 178 373	6 816 549	4 227 274	9 079 866	20 648 505	3 863 247	50 813 814	30 322 897	-20 063 905	61 072 806
INFORMATION OM SEGMENTEN 2010	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet	Elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	716 616	736 854	522 796	844 764	1 682 382	479 963	4 983 375	-	-	4 983 375
Övriga förvaltningsintäkter	33 944	57 532	7 473	12 862	63 888	16 186	191 885	841	-	192 726
Försäljning mellan segment	-	-	7	-	617	-	624	130 436	-131 060	0
Summa intäkter	750 560	794 386	530 276	857 626	1 746 887	496 149	5 175 884	131 277	-131 060	5 176 101
Driftkostnader	-140 649	-143 152	-91 016	-198 629	-295 854	-81 098	-950 398	-	11 344	-939 054
Underhållskostnader	-189 485	-97 273	-50 208	-120 571	-111 567	-87 592	-656 696	-	-	-656 696
Fastighetsadministration	-34 690	-36 914	-23 641	-40 603	-67 235	-21 654	-224 737	-100 792	76 359	-249 170
Övriga förvaltningskostnader	-26 698	-52 524	-4 545	-13 147	-86 813	-13 254	-196 981	-	-	-196 981
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-391 522	-329 863	-169 410	-372 950	-561 469	-203 598	-2 028 812	-100 792	87 703	-2 041 901
DRIFTÖVERSKOTT	359 038	464 523	360 866	484 676	1 185 418	292 551	3 147 072	30 485	-43 357	3 134 200
Värdeförändringar fastigheter	173 568	-238 111	-261 674	25 017	362 705	25 398	86 903	-	-	86 903
Centrala omkostnader	-5 672	-6 186	-3 956	-6 399	-13 032	-4 246	-39 491	-36 958	39 490	-36 959
Resultat före finansiella poster	526 934	220 226	95 236	503 294	1 535 091	313 703	3 194 484	-6 473	-3 867	3 184 144
Resultat från finansiella poster (netto)	-69 860	-89 633	-59 449	-67 314	-223 675	-44 741	-554 672	1 201 026	-909 344	-262 990
Bokslutsdispositioner	-11 459	-29 905	-18 423	-48 092	-70 833	-16 026	-194 738	76	194 662	0
Årets skatt	-119 645	-37 155	-5 748	-110 933	-328 549	-67 707	-669 737	-77 135	-50 351	-797 223
ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN	325 970	63 533	11 616	276 955	912 034	185 229	1 775 337	1 117 494	-768 900	2 123 931
Förvaltningsfastigheter	6 639 206	6 683 828	4 315 768	8 572 441	19 437 101	3 848 530	49 496 874	-	-	49 496 874
Övriga anläggningstillgångar	2 203	156 478	2 845	21 700	325 971	52 865	562 062	3 709 474	-1 680 215	2 591 321
Omsättningstillgångar	42 104	230 964	70 861	112 523	185 736	55 957	698 145	21 638 124	-20 898 627	1 437 642
Summa tillgångar	6 683 513	7 071 270	4 389 474	8 706 664	19 948 808	3 957 352	50 757 081	25 347 598	-22 578 842	53 525 837
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	96 268	103 642	104 248	727 754	567 298	124 402	1 723 612	919	-	1 724 531
Eget kapital	2 625 933	2 401 006	1 330 141	3 102 749	7 942 981	1 431 669	18 834 479	6 066 910	504 498	25 405 887
Skulder	3 716 828	4 211 629	2 782 455	5 211 313	11 218 287	2 280 244	29 420 756	18 914 597	-20 215 403	28 119 950
Summa skulder och eget kapital	6 342 761	6 612 635	4 112 596	8 314 062	19 161 268	3 711 913	48 255 235	24 981 507	-19 710 905	53 525 837

6/ RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011	2010	2011	2010
I koncernresultaträkningen/resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-1 989 548	-2 041 901	-110 229	-100 792
Centrala administrationskostnader	-45 109	-36 959	-44 559	-36 958
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 034 657	-2 078 860	-154 788	-137 750
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-669 082	-695 713	-	-
Fastighetsadministration	-50 686	-66 545	-66 035	-62 595
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-657 120	-712 298	-	-
Tomträttsavgäld	-57 825	-56 981	-	-
Fastighetsskatt	-2 026	-4 325	-	-
Personalkostnader	-325 080	-290 529	-67 276	-59 257
Avskrivningar	-7 592	-8 786	-2 364	-1 804
Övriga kostnader	-265 246	-243 683	-19 113	-14 094
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 034 657	-2 078 860	-154 788	-137 750

7/ HYRESKONTRAKT

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

rioden till 5 115 849 tkr (4 983 375), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 989 548 tkr (2 041 901).

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2011-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2012	245	326 161	7
2013	275	404 783	9
2014	265	866 190	19
2015	185	707 596	15
2016	68	434 032	9
2017	34	204 699	4
2018 och senare	159	1 656 143	37
Övrigt	250	19 403	0
TOTALT	1 481	4 619 007	100

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2011-12-31 EFTER KONTRAKTSTORLEK

Årshyra	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
>70 000	1	112 745	2
30 000 - 70 000	23	943 159	20
10 000 - 30 000	116	1 848 696	41
7 500 - 10 000	44	380 587	8
5 000 - 7 500	73	447 325	10
2 500 - 5 000	123	457 400	10
<2 500	851	409 693	9
Övrigt	250	19 402	0
TOTALT	1 481	4 619 007	100

8/ ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011	2010	2011	2010
Parkeringsintäkter	52 613	49 658	-	-
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	12 891	6	-	-
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	94 167	73 037	-	-
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	42 738	48 450	-	-
Fakturering till regionbolagen	-	-	127 907	130 436
Övrigt	59 927	21 575	702	841
SUMMA	262 336	192 726	128 609	131 277

Fakturering till regionbolagen består framför allt av kostnader för fastighetsadministration, central administration och elhandel.

9/ ÖVRIGA FÖRVALTNINGSKOSTNADER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011	2010	2011	2010
Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-77 827	-78 182	-	-
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	-10	-55	-	-
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-66 382	-58 391	-	-
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-41 039	-45 458	-	-
Övrigt	-47 363	-14 895	-	-
SUMMA	-232 621	-196 981	-	-

10/ AVSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011	2010	2011	2010
Avskrivningar inom fastighetsförvaltningen				
Inventarier och installationer	-7 592	-8 786	-2 364	-1 804
SUMMA	-7 592	-8 786	-2 364	-1 804

I koncernen har 4 978 tkr (5 295) redovisats som fastighetsadministration och 2 614 tkr (3 491) som driftkostnad. I moderföretaget har 2 364 tkr (1 804) redovisats som fastighetsadministration.

11/ ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda fördelade sig enligt följande:

		2011	2010
MODERFÖRETAGET	Göteborg	54	56
REGIONBOLAGEN	Syd	57	59
	Väst	65	64
	Öst	29	29
	Uppsala	71	74
	Stockholm	91	89
	Norr	29	30
Akademiska Hus Utveckling och Support AB		-	-
KONCERNEN TOTALT		396	401

Könsfördelning styrelse, koncernledning och övriga ledande befattningshavare

Styrelsen utgörs av 10 (9) ledamöter varav 4 (4) är kvinnor, det vill säga 40 procent (44).

Ledningsarbetet i koncernen bedrivs i flera forum; koncernledning, affärsråd och stabsråd. Koncernledningen består av 8 (9) män och 8 (7) kvinnor. Koncernledningens operativa arbete bedrivs i affärsrådet som består av VD, vVD och regionbolagsdirektörerna samt stabsrådet som består av vVD och enhetscheferna på koncernkontoret.

Övriga regionala ledningsgrupper inom koncernen omfattar 30 (31) män och 8 (8) kvinnor, det vill säga 79 procent (79) män och 21 procent (21) kvinnor.

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget 56 procent (56) och i koncernen 22 procent (22).

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011			2010		
	MODERFÖRETAGET	REGIONBOLAGEN	KONCERNEN	MODERFÖRETAGET	REGIONBOLAGEN	KONCERNEN
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR						
Styrelseledamöter, VD	2 139	6 966	9 105	3 047	6 733	9 780
Övriga anställda	33 366	148 069	181 435	31 509	145 527	177 036
SUMMA	35 505	155 035	190 540	34 556	152 260	186 816
SOCIALA KOSTNADER						
Styrelseledamöter, VD	1 038	5 060	6 098	1 763	4 915	6 678
(varav pensionskostnader)	(494)	(3 468)	(3 962)	(1 031)	(3 475)	(4 506)
Övriga anställda	22 026	82 713	104 739	17 062	67 604	84 666
(varav pensionskostnader)	(14 945)	(51 594)	(66 539)	(10 513)	(37 124)	(47 637)
SUMMA	23 064	87 773	110 837	18 825	72 519	91 344
(varav pensionskostnader)	(15 439)	(55 062)	(70 501)	(11 544)	(40 599)	(52 143)

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktörer och regionbolagsdirektörer uppgår till 133 tkr (95).

Motsvarande belopp i moderföretaget är 0 tkr (0).

Ersättningar till styrelsen

		STYRELSE- ARVODE	ERSÄTTNINGS- UTSKOTT	FINANS- UTSKOTT	REVISIONS- UTSKOTT
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson	195	11	20	10
Ledamot	Sigbrit Franke ¹⁾	48	6	-	-
Ledamot	Marianne Förander	-	-	-	-
Ledamot	Per Granath	98	-	20	-
Ledamot	Gunnar Svedberg	98	11	-	-
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin	98	-	10	10
Ledamot	Ingemar Ziegler	98	-	-	20
Ledamot	Olof Ehrlén ¹⁾	50	-	-	10
Ledamot	Pia Sandvik Wiklund ¹⁾	50	-	10	-
Arbetsstagarledamot	Anders Larsson	-	-	-	-
Arbetsstagarledamot	Thomas Jennlinger	-	-	-	-
SUMMA		735	28	60	50

¹⁾ Ledamot under del av 2011.

11/ fortsättning

Ersättningar till ledande befattningshavare

		GRUND- LÖN ⁶	PENSIONS- KOSTNAD	
Koncernchef/Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson ¹⁾	717	130	¹⁾ Kerstin Lindberg Göransson tillträdde som Koncernchef/Verkställande direktör den 19 september 2011.
Koncernchef/Verkställande direktör	Mikael Lundström ²⁾	539	166	²⁾ Mikael Lundström slutade som Koncernchef/Verkställande direktör den 15 mars 2011.
Vice verkställande direktör	Anette Henriksson ³⁾	1 735	518	³⁾ Anette Henriksson var tillförordnad Koncernchef/Verkställande direktör under perioden 16 mars - 18 september 2011.
Regionbolagsdirektör, Syd	Unni Sollbe	1 095	397	
Regionbolagsdirektör, Väst	Birgitta Hohlfält	1 076	399	
Regionbolagsdirektör, Öst	Lars Svensson	1 020	352	
Regionbolagsdirektör, Uppsala	Hans Antonsson	1 138	382	
Regionbolagsdirektör, Stockholm	Sten Wetterblad	1 537	395	
Regionbolagsdirektör, Norr	Matias Lindberg ⁴⁾	404	73	⁴⁾ Matias Lindberg slutade som regionbolagsdirektör den 31 mars 2011.
Regionbolagsdirektör, Norr	David Carlsson ⁵⁾	831	169	⁵⁾ David Carlsson tillträdde som regionbolagsdirektör den 1 april 2011.
IT-chef, Akademiska Hus AB	Per Brantsing Karlsson	820	170	
Teknisk direktör, Akademiska Hus AB	Tomas Hallén	1 023	386	
Jurist, Akademiska Hus AB	Carolin Åberg-Sjöqvist	768	147	
Ekonomidirektör, Akademiska Hus AB	Gunnar Odors	927	280	
Finansdirektör, Akademiska Hus AB	Agneta Rodosi	1 153	405	
HR-direktör, Akademiska Hus AB	Kristina Korsgren	877	221	
Planeringsdirektör, Akademiska Hus AB	Anders Rubensson	1 197	559	
SUMMA		16 857	5 149	⁶⁾ 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 eller anställda i Regeringskansliet uppår ej något arvode för detta uppdrag.

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2011.

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 riktlinje, anställningsvillkor för ledande befattningshavare. För att säkerställa att ägarens riktlinjer följs har en extern utredning genomförts under 2011. Utredningen visade att Akademiska Hus följer riktlinjerna. Styrelsen ska säkerställa att ersättningarna följer dess och regeringens riktlinjer genom att jämföra villkor för motsvarande statliga och privata företag som när det gäller storlek, komplexitet och omsättning är jämförbara med företaget. Uppföljningar ska också regelbundet genomföras genom lönejämförelser med fristående marknadslönekonsulter. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag.

Pensioner

Akademiska Hus har för koncernchefen Kerstin Lindberg Göransson tecknat individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 65 år. För Kerstin Lindberg Göransson 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.

Övriga ledande befattningshavare har liknande avgiftsbestämda avtal om avsättning på maximalt 30 procent, eller så kallade "10-taggarslösningar" med frilagd premie som är kostnadsneutrala mot kollektivavtalad traditionell ITP.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med koncernchefen, Kerstin Lindberg Göransson, 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 Kerstin Lindberg Göransson förvärvat i annan anställning eller genom annan verksamhet.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalade uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader på grund av när avtalen tecknades. Avtal tecknade efter 2009 följer regeringens riktlinjer med uppsägningstid om 6 månader och vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsersättning under maximalt 18 månader. Avtal tecknade före 2009 har en uppsägningstid på 12 månader och en avgångsersättning på 12 månader. Alla avtal håller sig dock inom ramen för totalt 24 månader inkl uppsägningstid. Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona.

Sjukfrånvaro i koncernen och moderföretaget

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2011	2010	2011	2010
Total sjukfrånvaro i %	3,7	3,3	5,6	4,8
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	54,6	49,1	72,4	56,8
Sjukfrånvaro för män i %	2,6	2,7	1,1	1,5
Sjukfrånvaro för kvinnor i %	7,1	5,2	8,9	7,2
Sjukfrånvaro för anställda under 30 år i %	3,0	2,7	4,8	1,4
Sjukfrånvaro anställda 30-49 år i %	3,1	3,0	9,6	7,0
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre i %	4,3	3,7	1,0	1,8

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
2011			
Deloitte AB			
Revisionsuppdrag	526	549	1 075
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	623	81	704
Skatterådgivning	24	125	149
Övriga tjänster	1 163	80	1 243
SUMMA	2 336	835	3 171
2010			
Deloitte AB			
Revisionsuppdrag	356	549	905
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	826	118	944
Skatterådgivning	104	423	527
Övriga tjänster	779	103	882
SUMMA	2 065	1 193	3 258

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen, dvs. sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster (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. Skatterådgivning framgår av själva begreppet. Allt annat är övriga tjänster. Bland övriga tjänster för 2011 ingår arvode hänförligt till arbete inför kommande fusion.

13/ RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011	2010	2011	2010
RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG				
Utdelning	-	-	765 000	910 000
Summa	-	-	765 000	910 000
RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Ränteintäkter, övriga *	22 659	39 347	22 659	39 347
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	166 429	125 319	166 429	125 319
Summa	189 088	164 666	189 088	164 666
ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter, koncernföretag *	-	-	661 718	596 714
Ränteintäkter, övriga *	68 648	8 342	64 419	5 015
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	43 050	60 298	43 050	60 298
Summa	111 698	68 640	769 187	662 027
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER	300 786	233 306	1 723 275	1 736 693
ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader, övriga *	-618 222	-365 571	-677 917	-404 942
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	-342 624	-61 520	-342 624	-61 520
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	207 866	-69 205	207 866	-69 205
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA KOSTNADER	-752 980	-496 296	-812 675	-535 667
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER, NETTO	-452 194	-262 990	910 600	1 201 026
* varav ränteintäkter/-kostnader som härrör från finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-152 764	-111 292	445 030	442 723

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRDELAR SIG PÅ FÖLJANDE SÄTT:

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011	2010	2011	2010
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	-137 758	105 411	-137 758	105 411
Verkligt värdesäkring, säkringsinstrument	772 803	115 802	772 803	115 802
Verkligt värdesäkring, säkrad post	-564 937	-185 007	-564 937	-185 007
Summa	70 108	36 206	70 108	36 206
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	4 613	18 686	4 613	18 686
Summa	4 613	18 686	4 613	18 686
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	74 721	54 892	74 721	54 892

14/ BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH OBESKATTADE RESERVER (MODERFÖRETAGET)

	MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	-26 826	-32
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-145	108
SUMMA	-26 971	76
OBESKATTADE RESERVER		
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	67 464
Periodiseringsfond 2011 års taxering	53 399	53 399
Periodiseringsfond 2012 års taxering	26 826	-
Överavskrivningar	145	-
SUMMA	392 782	365 810

15/ SKATT

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011	2010	2011	2010
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-345 178	-313 802	-21 166	-42 132
Summa aktuell skatt	-345 178	-313 802	-21 166	-42 132
UPPSKJUTEN SKATT				
Uppskjuten skatt som hänför sig till förändring av temporära skillnader	-512 806	-483 421	-5 070	-35 001
Summa uppskjuten skatt	-512 806	-483 421	-5 070	-35 001
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-857 984	-797 223	-26 236	-77 133

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

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011	2010	2011	2010
Redovisat resultat före skatt	3 251 859	2 921 154	857 449	1 194 629
Skatt enligt gällande skattesats	-855 239	-768 264	-225 509	-314 187
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanent skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 440	-1 406	-479	-402
Ej skattepliktiga intäkter	3 162	411	95	378
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-10 662	-10 699	-1 963	-2 213
Utdelning från regionbolag	-	-	201 195	239 330
Justering av tidigare års skattekostnad	6 195	-17 265	425	-39
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-857 984	-797 223	-26 236	-77 133

16/ UTDELNING

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 30 juni 2011 uppgick till 1 207 000 000 kronor (1 219 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 565,34 kronor (570,96 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 583,14 kronor per aktie utbetalas

Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld:

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR SOM HÄNFÖR SIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Finansiella instrument	11 084	6 395	11 084	6 395
Kassaflödessäkring	13 657	-	13 657	-
Övrigt	6 950	9 223	432	113
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	31 691	15 618	25 173	6 508
UPPSKJUTNA SKATTESKULDER SOM HÄNFÖR SIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Periodiseringsfond	-558 294	-522 611	-	-
Förvaltningsfastigheter	-6 985 653	-6 516 193	-	-
Finansiella instrument	-	-31 367	-	-31 367
Kassaflödessäkringar	-41 447	-12 078	-41 447	-12 078
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-7 585 394	-7 082 249	-41 447	-43 445
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKULD	-7 553 703	-7 066 631	-16 274	-36 937

Följande uppskjutna skattefordringar/skulder hänför sig till poster som redovisats i övrigt totalresultat:

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
KASSAFLÖDESSÄKRING				
- valutaderivat	8 699	7 047	8 669	7 047
- elderivat	4 957	-19 125	4 957	-19 125
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISATS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	13 656	-12 078	13 626	-12 078

Ej redovisad uppskjuten skatt

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 103 301 tkr (96 208). 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.

till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 1 245 000 000 kronor.

17/ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (KONCERNEN)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående bokfört värde	49 496 874	47 722 585
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	2 326 412	1 603 875
Förvärv	-	115 000
Försäljningar och utrangeringar	-116 666	-101 306
Värdeförändring, netto	364 080	156 720
BOKFÖRT VÄRDE	52 070 700	49 496 874

Värdeförändringarna fördelar sig på följande komponenter:

	2011	2010
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR		
Positiva	1 912 966	1 747 736
Negativa	-1 548 886	-1 642 031
RESULTAT VID FÖRSÄLJNING OCH UTRANGERINGAR		
Positiva	211	300
Negativa	-3 766	-19 102
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	360 525	86 903

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2011 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

	MKR	ANDEL, %
Intern värderingsmodell	49 290	95
Utbyggnadsreserver	1 008	2
Övrig värdering	1 773	3
SUMMA	52 071	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 2011 utförts av DTZ vars värderare är auktoriserade av Samfundet för Fastighetsekonomi.

Av de 100 värdemässigt största objekten i Akademiska Hus har 14 objekt externvärderats vilka värdemässigt utgör cirka 5 procent av det totala värdet. De utförda externvärderingarna styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

Internvärdering

49 290 Mkr (95 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 4,25 procent för stämpelskatt.

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering.

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. Nästan 91 procent av hyresvärdet har svenska staten som huvudman och den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 5,6 år (5,5). Kassaflödet under kalkylperioden är med dessa förutsättningar mycket väl säkerställt och några större osäkerheter råder inte under kalkylperioden. Riskpåslaget i kalkylräntan ska med dessa förutsättningar vara lågt. Osäkerheten består till största delen i restvärdesrisker och att Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden.

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

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika värderingsobjekt inom intervallet 7,6 – 13,0 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori i värderingsobjektet. Kalkylräntan varierar vilket kan motiveras genom genomsnittligt långa och säkra flöden under kassaflödesperioden. För 2011 uppgår den genomsnittliga kalkylräntan till 8,5 procent (8,6).

Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 5,5 procent och 10,8 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 2011 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,4 procent (6,4).

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 innerstad, övriga Malmö, Kista, Sundsvall, Huddinge, Umeå, Norrköping, Karlstad, Borås, Luleå, Kalmar, Kristianstad, Skövde, 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 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.

17/ fortsättning

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 (tio).
- Inflationen beräknas till 2,0 procent (2,0) per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen beräknas till högst inflationen (KPI). Hänsyn tas till hyreskontraktens utformning vilka har en årlig hyresutveckling motsvarande i genomsnitt 70 procent av KPI. Hyran anpassas till bedömd marknadshyra vid kontraktperiodens utgång.
- För gällande hyreskontrakt har den faktiska vakansgraden använts. Vid nuvarande hyresavtals slut har en generell vakansgrad om 5 procent (5) 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 installationstätta lokaler samt för ett fåtal andra lokaler med stort upprustningsbehov av underhållskaraktär.

Känslighetsanalys

För information om hur koncernens bedömda marknadsvärde påverkas vid förändringar av olika variabler/faktorer hänvisas till avsnittet Finansiell ställning: Risker och Känslighetsanalys, sid 48-51.

Utbyggnadsreserver

Av det bedömda marknadsvärdet utgör 1 008 Mkr utbyggnadsreserver där byggrätter om cirka 1,2 miljoner kvm bruttoarea (BTA) ingår. Efter som 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

50 298 Mkr har värderats enligt den interna värderingsmodellen och 1 008 Mkr avser utbyggnadsreserver. Återstående värde, 1 773 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 5 115 849 tkr (4 983 375) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till -1 989 548 tkr (2 041 901).

18/ INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	123 867	119 596	21 122	20 203
Inköp	12 549	5 656	4 912	919
Försäljningar och utrangeringar	-21 005	-1 385	-10 684	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 411	123 867	15 349	21 122
Ingående avskrivningar	-105 206	97 750	-17 129	-15 325
Försäljningar och utrangeringar	20 996	1 330	10 684	-
Årets avskrivningar	-7 592	-8 786	-2 364	-1 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 802	-105 206	-8 809	-17 129
BOKFÖRT VÄRDE	23 609	18 661	6 540	3 993

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⁾ Överensstämmer 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:

		2011-12-31 IFRS/ÅRL		2010-12-31 IFRS/ÅRL	
		TILLGÅNGAR	SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER
LÅNGFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	68 854	360 119	39 596	196 582
	- valutaränteswapavtal	527 524	-	491 637	-
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- räntederivat	220 729	-	178 694	7 055
	- valutaränteswapavtal	2 010 823	-	1 408 726	-
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	71	5 928	-	11 913
	- elderivat	-	12 965	22 613	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA		2 828 001	379 012	2 141 266	215 550
KORTFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	7 911	119 071	920	15 776
	- valutaderivat	-	-	126	10 914
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- valutaränteswapavtal	180 242	-	139 379	-
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	90 467	15 117	-	14 886
	- elderivat	-	20 285	48 869	-
SUMMA KORTFRISTIGA		278 620	154 473	189 294	41 576
SUMMA DERIVATINSTRUMENT		3 106 621	533 485	2 330 560	257 126

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, Mkr:

	2011-12-31						2010-12-31					
	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
2012	3 154	27	-963	180	-296	-33	475	-36	-927	164	-189	9
2013	2 261	-66	-2 199	486	-214	-14	761	-91	-2 171	485	-90	2
2014	950	-36	-1 832	432	-109	-5	950	-11	-1 809	392	-	-
2015	-1 134	501	-1 000	245	-	-	-1 397	466	-1 000	172	-	-
2016	-350	-24	-1 099	92	-	-	400	-3	-	-	-	-
2017	400	-32	-	-	-	-	400	-1	-	-	-	-
2018	400	-27	-2 722	734	-	-	400	8	-2 641	367	-	-
2019 och senare	1 660	-119	-1 466	244	-	-	1 000	2	-	-	-	-
SUMMA	7 341	224	-11 281	2 413	-619	-52	2 989	334	-8 549	1 580	-279	11

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.

	2011-12-31				2010-12-31			
	VALUTADERIVAT ¹		ELDERIVAT ²		VALUTADERIVAT ¹		ELDERIVAT ²	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2012	-154	-13	-142	-20	-95	-9	-94	18
2013	-105	-5	-109	-9	-47	-2	-43	4
2014	-53	-1	-56	-4	-	-	-	-
SUMMA	-312	-19	-307	-33	-142	-11	-137	22

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 utestående valutakurssäkringar är i EUR/SEK.

	PROGNOSTISERAD ANVÄNDNING, MWH	SÄKRINGSNIVÅ PRIS, %	SÄKRINGSNIVÅ VALUTA, %
2012	460 000	78	77
2013	460 000	57	57
2014	460 000	29	29

21/ ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Räntebärande revers	267 274	267 274	-	-
Ej räntebärande revers	52 815	52 815	-	-
Övriga ej räntebärande	136 924	111 255	15	15
SUMMA	457 013	431 344	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 403 532 tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 53 481 tkr senare än 5 år.

22/ HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Hyses- och kundfordringar	383 105	273 941	-	31
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-3 342	-1 195	-	-
SUMMA	379 763	272 746	-	31

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 2011 har 181 928 tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 836 tkr varit förfallna i 5-30 dagar, 103 tkr varit förfallna 30-60 dagar och 5 042 tkr varit förfallna längre än 60 dagar.

Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående balans	-1 195	-1 352	-	-
Årets reserveringar	-2 921	-351	-	-
Återförda reserveringar	774	-	-	-
Konstaterade kreditförluster	-	508	-	-
UTGÅENDE BALANS	-3 342	-1 195	-	-

23/ ÖVRIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Momsfordran	119 716	41 516	948	915
Avräkning skatter och avgifter	56 019	117	1 994	84
Övriga kortfristiga fordringar	39 600	91 244	915	10 822
SUMMA	215 335	132 877	3 857	11 821

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde.

24/ FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna hyror	51 756	47 928	-	-
Förutbetalda hyror	2 687	3 743	1 199	1 151
Upplupna ränteaträkningar	218	3 046	218	46
Förutbetalda räntekostnader	290	818	290	818
Förutbetalda energikostnader	8 213	8 455	-	-
Övriga	98 724	86 587	40 467	42 633
SUMMA	161 888	150 577	42 174	44 648

25/ FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Förfallostruktur				
Forordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	1 103 876	745 494	21 725 584	20 943 949
Forordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	2 216 230	2 135 794	1 812 697	1 749 576
Forordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	1 068 784	436 866	1 015 319	391 705
SUMMA	4 388 890	3 318 154	24 553 600	23 085 230

26/ LIKVIDA MEDEL

Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt om 4 416 457 tkr (627 138) samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) om 0 tkr (5 400). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börsclearade derivatinstrument ingår med 118 916 tkr (48 554) 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	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Kortfristiga placeringar	4 416 457	632 538	4 416 457	632 538
Kassa och bank	173 150	59 610	172 942	59 304
SUMMA	4 589 607	692 148	4 589 399	691 842

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	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
INGÅENDE BALANS	33 843	8 679	33 843	8 679
Värdeförändring derivatinstrument (kassaflödessäkring)				
- valutaderivat	7 599	-47 754	7 599	-47 754
- elderivat	-140 432	75 299	-140 432	75 299
Överfört till rörelseresultatet	34 987	6 598	34 987	6 598
Skatteeffekt	25 733	-8 979	25 733	-8 979
UTGÅENDE BALANS	-38 270	33 843	-38 270	33 843

Skatteeffekten, 25 733 tkr (-8 979), avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 15 Skatt.

28/ LÅN

Koncernens finansiering sker huvudsakligen genom upplåning via de publika finansieringsprogrammen. Dessa möjliggör genom sina standardiserade villkor en rationell och kostnadseffektiv finansiering. Koncernen har ett domestiskt företagscertifikatprogram och ett MTN-program (ej uppdaterat sedan 2009) samt ett internationellt ECP- och EMTN-program. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 161 Mkr (218) under 2011.

Koncernens riskhantering beskrivs i not 34 Finansiell riskhantering.

Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -452 Mkr (-263) och den genomsnittliga skuldportföljen till 17 320 Mkr (16 793). Finansieringskostnaden uppgick till 2,99 procent (1,84) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank enligt IFRS. Den 31 december 2011 var utestående skuldportföljs genomsnittsränta 3,05 procent (1,85) exklusive räntederivat, respektive 3,34 procent (2,56) inklusive räntederivat.

28/ fortsättning

FINANSIERINGSKOSTNAD, %	2007	2008	2009	2010	2011
Finansieringskostnad för lån	3,80	4,69	1,70	1,18	2,75
Räntenetto ränteswappar	0,45	0,00	0,60	0,96	0,44
Periodiseringar och avgifter	0,01	0,02	0,02	0,03	0,03
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS	-0,63	-1,25	1,31	-0,33	-0,23
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	3,63	3,46	3,63	1,84	2,99

Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr:

	KONCERNEN IFRS				MODERFÖRETAGET ÅRL				
	2011-12-31		2010-12-31		2011-12-31		2010-12-31		
	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	1 360	1 319	1 277	1 319	1 360	1 319	1 277	
EMTN	6 706	7 237	3 440	3 504	6 706	7 237	3 440	3 504	
Övriga lån	195	172	201	172	-	-	-	-	
SUMMA	8 220	8 769	4 960	4 953	8 025	8 597	4 759	4 781	

KATEGORI, FINANSIELLA SKULDER SOM VÄRDERAS TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN ENLIGT METODEN FÖR VERKLIGT VÄRDESÄKRING

Obligationer & MTN	1 347	1 347	1 297	1 297	1 347	1 347	1 297	1 297
EMTN	6 943	6 943	4 608	4 608	6 943	6 943	4 608	4 608
Övriga lån	2 840	2 841	3 159	3 159	2 841	2 841	3 159	3 159
SUMMA	11 130	11 131	9 064	9 064	11 131	11 131	9 064	9 064

SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅN 19 350 19 900 14 024 14 017 19 156 19 728 13 823 13 845

KATEGORI, ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Företagscertifikat	-	-	1 563	1 557	-	-	1 563	1 557
ECP	2 357	2 345	680	678	2 357	2 345	679	678
Övriga lån	8	7	608	607	-	-	600	600
SUMMA	2 365	2 352	2 851	2 842	2 357	2 345	2 842	2 835

KATEGORI, FINANSIELLA SKULDER SOM VÄRDERAS TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN ENLIGT METODEN FÖR VERKLIGT VÄRDESÄKRING

Obligationer & MTN	447	447	181	182	447	447	182	182
EMTN	525	525	732	732	525	525	732	732
SUMMA	972	972	913	914	972	972	914	914

SUMMA KORTFRISTIGA LÅN 3 337 3 324 3 764 3 756 3 329 3 318 3 756 3 749

SUMMA LÅN 22 687 23 224 17 788 17 773 22 485 23 046 17 579 17 594

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive upplupen kupongränta.

Förfallostruktur lån, Mkr

	FAST RÄNTA			RÖRLIG RÄNTA				Totalt
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP och certifikat	Derivat	Summa	
2012	963	-321	642	-	2 351	69	2 420	3 062
2013	2 199	-938	1 261	-	-	541	541	1 802
2014	1 832	-882	950	-	-	580	580	1 530
2015	4 166	-2 416	1 750	500	-	2 192	2 692	4 442
2016	1 949	-699	1 250	-	-	668	668	1 918
2017	-	400	400	-	-	-400	-400	0
2018	3 022	-2 322	700	-	-	1 908	1 908	2 608
2019 och senare	4 560	-166	4 395	352	-	79	431	4 826
SUMMA	18 691	-7 344	11 348	852	2 351	5 637	8 840	20 187

I tabellen ovan visas finansiering (nominellt belopp) tillsammans med utestående ränte- och valutarderivatinstrument. 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 räntetäckningsgrad ska upprätthållas.

Säkringsredovisning

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att valutarisker elimineras. Genom valutaränteswapavtal valutakurssäkras samtliga räntebetalningar, såväl fasta som rörliga, samt framtida återbetalningar. Samtliga vidtagna åtgärder har uttalat syfte att utgöra en säkring och eliminera valutarisken så att all finansiering blir denominerad i svenska kronor. En effektiv säkring medför att värdeförändringarna av den säkrade positionen och själva säkringstransaktionen sammantaget motverkar varandra.

Valutafördelning

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

Valuta	2011-12-31				2010-12-31			
	Nomi- nellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp i Mkr ¹⁾	Nomi- nellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp i Mkr ¹⁾
SWAPPAT TILL SEK								
ECP								
USD	342	0,49	2,27	2 357	100	0,42	1,68	680
SUMMA				2 357			1,68	680
MTN								
EUR	-	-	-	-	20	4,42	1,95	181
SUMMA				-			1,95	181
EMTN								
CHF	1 150	2,53	2,98	8 780	900	2,66	1,64	6 631
USD	22	4,09	2,55	151	22	4,09	1,33	154
SUMMA				8 931			1,63	6 785
ÖVRIGA LÅN								
CHF	250	2,35	2,50	1 904	250	2,35	1,32	1 879
JPY	15 000	1,56	2,54	1 384	15 000	1,56	1,54	1 280
SUMMA				3 288			1,40	3 159
TOTALT				14 576			1,58	10 805

EJ SWAPPAT (I MKR)

Företagscertifikat	-	-	-	-	1 565	-	1,26	1 563
Obligationer & MTN	5 320	3,01	3,22	7 909	4 320	-	2,65	4 611
Övriga lån	202	2,08	2,08	202	809	-	1,57	809
Totalt				8 111			2,20	6 983

TOTALT 22 687 1,85 17 788

¹⁾ Avser redovisat värde.

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,

29/ fortsättning

sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen.

Pensionskostnaderna uppgår för året till 13 573 tkr (14 190).

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 2011. 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 2011 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 5,8 Mkr (6,2). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2011 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 113 procent (143). 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 pensionsförpliktelse och pensionskostnader baseras på följande antaganden:

	2011-12-31	2010-12-31
Diskonteringsränta	2,40	3,60
Löneökning	3,10	3,50
Inflation	1,60	2,00
Inkomstbasbelopp	2,60	3,00
Personalomsättning	2,00	2,00
Återstående tjänstgöringstid, år	15,50	15,60

Den totala pensionskostnaden fördelar sig på följande sätt:

	2011	2010
Förmåner intjänade under året	8 910	8 554
Ränta på pensionsavsättning	10 725	10 455
Aktuariella vinster (-) och förluster (+)	975	540
PENSIONSOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	20 610	19 549
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	19 349	20 386
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	10 642	8 107
TOTALA PENSIONSOSTNADER	50 601	48 042

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

	2011-12-31	2010-12-31
Förpliktelsen nuvärde vid periodens utgång	355 086	299 842
Balanserade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-82 396	-38 078
AVSATT FÖR PENSIONER	272 690	261 764

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

PENSIONSÖRPLIKTELSE	2011-12-31	2010-12-31
Ingående balans	261 764	252 190
Förmåner intjänade under året	8 910	8 554
Räntekostnader	10 725	10 455
Amortering aktuariella vinster (+) / förluster (-)	975	540
Betalda förmåner	-9 684	-9 975
UTGÅENDE BALANS	272 690	261 764

AKTUARIELLA VINSTER/FÖRLUSTER	2011-12-31	2010-12-31
Ingående balans aktuariella vinster (+) / förluster (-)	-38 078	-24 784
Aktuariella vinster (+) / förluster (-) att redovisa	975	540
Aktuariella vinster (+) / förluster (-) på pensionsförpliktelsen	-45 293	-13 834
UTGÅENDE BALANS AKTUARIELLA VINSTER (+) / FÖRLUSTER (-)	-82 396	-38 078

Utöver effekten av ändrade aktuariella antaganden såsom ändring av diskonteringsräntan med mera, har aktuariella vinster och förluster uppkommit med anledning av avvikelser från grundantaganden vad gäller erfarenhetsbaserade antaganden. Som avvikelser från erfarenhetsbaserade antaganden räknas oväntat höga eller låga tal för personalomsättning, förtidspensionering, livslängd samt ökning av löner. Effekten av sådana avvikelser är positiv och uppgår till cirka 1,3 Mkr då det gäller de förmånsbaserade åtagandena.

Framtida betalningar

Koncernen förväntas betala 26 125 tkr (20 610) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse i moderföretaget

Redovisad pensionskund i moderföretaget består av:

	2011-12-31	2010-12-31
FPG/PRI-pensioner	21 796	19 254
Övriga pensioner	54 553	56 345
SUMMA	76 349	75 599

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

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

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående balans	75 599	78 529
Övriga förändringar	3 011	-1 061
Räntekostnader	3 419	3 853
Utbetalningar	-5 680	-5 722
UTGÅENDE BALANS	76 349	75 599

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2011	2010
Övrig intäkt/kostnad för förändringar av pensionskulden	3 011	-1 061
Räntedel av pensionskostnad	3 419	3 853
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	6 430	2 792
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	5 853	6 827
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	2 814	2 145
TOTALA PENSIONSOSTNADER	15 097	11 764

Aktuariella antaganden

Den aktuariella beräkningen av pensionsförpliktelse 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	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Övriga räntebärande skulder	1 254 425	703 679	1 254 425	703 679
Övriga ej räntebärande skulder	220 455	193 510	13 792	15 973
SUMMA ÖVRIGA SKULDER	1 474 880	897 189	1 268 217	719 652

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 motpartrisker 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 1 254 425 tkr (703 679).

Av koncernens övriga skulder förfaller 1 426 246 tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 22 707 tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 25 927 tkr senare än fem år efter balansdagen.

31/ UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 254 959	1 157 129	-	-
Upplupna lön- och personalkostnader	27 582	24 248	6 305	5 410
Upplupna drift- och underhållskostnader	42 459	48 344	343	896
Upplupna investeringar	102 720	58 134	-	-
Upplupna räntor	279 123	190 076	279 122	190 076
Övriga interimsskulder	22 391	24 397	12 432	13 859
SUMMA	1 729 234	1 502 328	298 202	210 241

32/ FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Förfallostruktur				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	6 948 185	6 529 598	5 076 412	4 763 521
Skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år från balansdagen	10 916 307	10 261 341	10 858 569	10 210 992
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	16 687 665	11 329 011	8 768 902	3 939 970
SUMMA	34 552 157	28 119 950	24 703 883	18 914 483

33/ FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

I nedanstående tabell presenteras de finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. De klassificeras i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras 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, dvs 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 innehar huvudsakligen derivatinstrument som ingår i nivå 2. Värderingen av instrumenten görs enligt metoden nollkupongsvärdering, vilket innebär att instrumentets samtliga framtida kassaflöden nuvärdesberäknas. Nollkupongsräntorna som används vid diskonteringen av kassaflödena är beräknade med hjälp av STIBOR/LIBOR för korta räntor och swapnoteringar för längre löptider. Källan till denna information är realtidsdata från Thomson/Reuters.

	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
TILLGÅNGAR				
PLACERINGAR				
- kortfristig placering	-	4 416 457	-	4 416 457
FRISTÅENDE DERIVATINSTRUMENT				
- räntederivat	-	76 765	-	76 765
- valutaränteswapavtal	-	527 524	-	527 524
SÅKRINGSINSTRUMENT VERKLIGT VÄRDESÅKRING				
- räntederivat	-	220 729	-	220 729
- valutaränteswapavtal	-	2 191 065	-	2 191 065
SÅKRINGSINSTRUMENT KASSAFLÖDESSÅKRING				
- valutaderivat	-	90 538	-	90 538
SUMMA TILLGÅNGAR	-	7 523 078	-	7 523 078

	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
SKULDER				
FRISTÅENDE DERIVATINSTRUMENT				
- räntederivat	-	479 190	-	479 190
SÅKRINGSINSTRUMENT KASSAFLÖDESSÅKRING				
- valutaderivat	-	21 045	-	21 045
- elderivat	33 250	-	-	33 250
SUMMA SKULDER	33 250	500 235	-	533 485

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 finansenheter, 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 för grundportföljen som fastställs av styrelsen. Nu gällande mandat anger att räntebindningstiden, inklusive räntederivatinstrument, ska vara mellan 2 och 4,5 år (mellan 2 och 4,5 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 3,1 år (2,8), räntederivatinstrument inräknade. Under året var räntebindningen i genomsnitt 3,0 år (3,0).

Förfallostruktur för räntebindning och skulders kapitalbindning, Mkr

	KAPITAL-			
	BINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, DERIVAT	RÄNTEBINDNING, SUMMA
2012:1	2 055	2 755	4 437	7 192
2012:2	-	-	3 822	3 822
2012:3	447	447	-32	415
2012:4	811	1 811	-2 911	-1 100
2013	2 199	2 350	-937	1 413
2014	1 832	1 832	-882	950
2015	4 666	3 166	-2 416	750
2016	1 949	1 949	-699	1 250
2017	-	-	400	400
2018	3 022	3 022	-2 322	700
2019 och senare	4 912	4 561	-166	4 395
SUMMA	21 894	21 894	-1 707	20 187

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 och 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 i utländsk valuta hänförliga till upplåningen valutakurssäkras med hjälp av valutaterminskontrakt och valutaterminswapptal. Det innebär att koncernen inte har någon valutarisk vid upplåning i utländsk valuta.

Koncernen accepterar valutaexponering för den del av elhandeln som avser elderivat eftersom den exponeringen är av begränsad omfattning.

Valutafördelning lån och derivatinstrument, Mkr

URSPRUNGLIG VALUTA	LÅN	DERIVAT	SUMMA
CHF	10 261	-10 261	0
JPY	1 334	-1 334	0
SEK	7 797	12 390	20 187
USD	2 502	-2 502	0
SUMMA	21 894	-1 707	20 187

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 outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas i tillräcklig omfattning för att garantera en god betalningsberedskap. Målet är att avväga kostnaderna med en lämplig balans mellan kort-, medel- och långfristig finansiering samt en diversifiering mellan olika finansieringsformer och marknader. Förfallande lån ska ha en spridning så att maximalt 40 procent förfaller till refinansiering inom en tolv-månadersperiod.

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

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 4 590 Mkr (692) vid utgången av 2011. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 3 500 Mkr (3 700), varav 1 500 Mkr (1 700) var obekräftade.

Faciliteter och rating

	RATING STANDARD & POOR'S	RAM 2011-12-31	UTNYTTJAT NOM. 2011-12-31
Bank		3 500 Mkr	-
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	-
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	600 MEUR	248 MEUR
MTN (Medium Term Note) ¹⁾	AA	8 000 Mkr	2 320 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	2 000 MEUR	1 507 MEUR

¹⁾ Ej uppdaterat sedan 2009

Nedanstående tabell visar återstående kontraktssnlig 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

	SÄKRADE LÅN		DERIVAT FÖR- SÄKRING	DERIVAT	KORTA INVESTE- RINGAR	LEVERAN- TÖRS- SKULDER	SUMMA
	LÅN	LÅN	LÅN	DERIVAT	RINGAR	SKULDER	SUMMA
2012:1	-32	-2 191	116	-27	2 975	-301	540
2012:2	-29	-14	-70	-75	949	-	761
2012:3	-66	-551	50	42	509	-	-16
2012:4	-127	-869	126	10	-1	-	-861
2013	-245	-2 491	515	-103	-3	-	-2 327
2014	-246	-2 070	405	-64	-1	-	-1 976
2015	-2 451	-2 885	483	-34	-	-	-4 887
2016	-1 036	-1 205	16	-31	-	-	-2 256
2017	-152	-89	-33	-18	-	-	-292
2018	-453	-2 810	398	-7	-	-	-2 872
2019 och senare	-5 645	-1 565	71	-18	-	-	-7157
SUMMA	-10 482	-16 740	2 076	-324	4 428	-301	-21 343

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 överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar dels vid handel med derivatinstrument. Koncernen tillämpar en konservativ policy för motpartsrisk. Ett limitsystem finns i Planen för hantering av finansiella risker där tillåten exponering är beroende av motpartens rating samt engagemangets löptid. Limiterna relateras till koncernens riskkapacitet i form av eget kapital.

Då koncernen i det längre perspektivet är nettolåntagare, är perioder av överskottslikviditet av mer tillfällig karaktär. Placeringar ska kännetecknas av god likviditet i andrahandsmarknaden och vara inom limiten.

Koncernens policy är att internationellt standardiserade nettingavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2011 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 5 930 Mkr (2 050). 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 under värden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit 1 254 Mkr (698) netto.

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

Motpartsrisker exklusive hyresfordringar, Mkr

	FORDRAN	SKULD	ERHÅLLNA/ LÄMNADE SÄKERHETER	NETTO- EXPONERING
INSTITUT MED LÅNG RATING				
AAA/Aaa	-	-	-	0
AA+/Aa1	-	-	-	0
AA/Aa2	-	-	-	0
AA-/Aa3	555	-	-	555
A+/A1	2 360	-4	-1 053	1 303
A/A2	2 057	-4	-187	1 865
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
A-2	404	-	-	404
Clearinginstitut	-	-7	28	21
Av svenska staten helägda bolag	1 782	-	-	1 782
SUMMA	7 158	-15	-1 212	5 930

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.

Elpriserisk

Med elpriserisk avses risken att det framtida elpriset påverkar koncernens driftkostnader negativt. I syfte att reducera exponeringen mot förändringar i elpriset används olika typer av finansiella prissäkringsinstrument (elderivat). Koncernen föreskriver en långsiktig prissäkringsstrategi. Prisstrategin regleras i koncernens policy med tillhörande direktiv för handel av elkraft. Handeln av fysisk elkraft (spot) och finansiella prissäkringsinstrument sker genom NordPool. För att begränsa motpartsrisken clearas all finansiell handel genom Nord Pool.

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.

Koncernens räntebindning utgörs av den underliggande finansieringens räntebindning kompletterad med fristående 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 ränteuppgång 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	5 945	14,76	14,76	6,47	3,81	-	-
Räntederivat, fast ränta	5 486	0,00	3,83	2,04	3,67	204	-
Räntederivat, rörlig ränta	-5 486	0,00	0,18	-0,12	2,64	-	45
Rörlig ränta inom balansräkningen	14 242	3,86	0,14	0,28	2,82	-	-122
SUMMA	20 187	7,07	5,44	8,67	2,99	204	-77

¹⁾ Avser + 100 bp i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

35/ KAPITALFÖRVALTNING (KONCERNEN)

Koncernen efterstavar 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:

	2011-12-31	2010-12-31
Lån från finansieringsprogram (not 28)	22 686 693	17 788 252
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner (not 30)	1 254 425	703 679
Finansiella derivatinstrument (not 20)	-2 573 136	-2 073 434
Likvida medel (not 26)	-4 589 607	-692 148
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	16 778 375	15 726 349
EGET KAPITAL	26 520 649	25 405 887

36/ STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Spärrade bankmedel	118 916	48 554	118 916	48 554
Kortfristiga placeringar	-	5 400	-	5 400
SUMMA	118 916	53 954	118 916	53 954

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 2011 har några säkerheter ej ställts för koncernens skulder.

37/ EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	3 278	2 865	436	385
Borgen för regionbolagens pensionsförpliktelse	-	-	167 753	149 332
SUMMA	3 278	2 865	168 189	149 717

38/ ERHÅLLNA OCH BETALDA RÄNTOR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011	2010	2011	2010
Erhållen ränta	96 942	79 103	751 432	672 493
Betalad ränta	-609 708	-404 192	-597 001	-391 893
SUMMA	-512 766	-325 089	154 431	280 600

39/ JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011	2010	2011	2010
Avskrivningar	7 592	8 786	2 364	1 804
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-436 654	-156 720	-	-
Realisationsvinst (-)/förlust (+) vid försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	3 564	18 852	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-7 920	-20 658	-7 920	-20 658
Kassaflödessäkring	-97 845	34 144	-97 845	34 144
Förändring av redovisningsprincip finansiella instrument	-	-	-	-
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	10 926	9 574	751	-2 930
Övrigt	-	-	1	-1
SUMMA	-520 337	-106 022	-102 649	12 359

40/ KÖPEKILLING VID INVESTERING, FÖRVÄRV OCH AVYTTRING

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 266 386 tkr (1 724 530) erlagts, varav 1 929 323 tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 113 283 tkr (82 509) erhållits, varav 84 755 tkr erhållits i likvida medel.

41/ FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Belopp vid årets ingång	15 434 943	15 219 892	-5 046 543	-5 157 293
Ökning (-)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	-28 229	-18 734	-710 041	-80 390
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	-3 783 919	77 183	-3 783 919	77 183
Ökning (-)/Minskning (+) av likvida medel	-113 540	113 079	-113 638	113 078
Ökning (+)/Minskning (-) av räntebärande skulder	4 985 633	43 523	4 993 106	879
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	1 059 945	215 051	385 508	110 750
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	16 494 888	15 434 943	-4 661 035	-5 046 543

42/ HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Vice vd Anette Henriksson har sagt upp sig och lämnar sin befattning i maj 2012 för att tillträda som kommundirektör i Lund.

43/ TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2011	2010	2011	2010
INTÄKTER				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	1 546 875	1 625 807
SUMMA	-	-	1 546 875	1 625 807
KOSTNADER				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	-	-
SUMMA	-	-	-	-
FÖRDRINGAR				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	21 338 073	20 656 261
SUMMA	-	-	21 338 073	20 656 261
SKULDER				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	13 328	6 141
SUMMA	-	-	13 328	6 141

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. Några transaktioner med VD, styrelse eller ledande befattningshavare, utöver lön och andra ersättningar, se not 11, har inte förekommit.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 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 15 mars 2012

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Marianne Förander
Styrelseledamot

Per Granath
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Pia Sandvik Wiklund
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2012.

DELOITTE AB
Hans Warén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB för år 2011 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66-73. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4-19 och 23-123

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66-73. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus AB för år 2011. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66-73 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.



**Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Göteborg den 15 mars 2012

DELOITTE AB
Hans Warén
Auktoriserad revisor



REGION SYD

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



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
A 1	1	Bredgatan 13	Sankt Peter 33	Bredgatan 13	1958	Lunds universitet	Lund	943	0	1 227	1 301	849	13 711
A 2	2	Tapetserarverkstad	Paradis 51	Paradisgatan 5	1916	Lunds universitet	Lund	236	0	257	1 089	35 028	1 565
A 3	3	Pedagogen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 16	1918	Lunds universitet	Lund	3 638	0	4 045	1 112	0	45 416
A 4	4	Teologen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 8	1927	Lunds universitet	Lund	3 745	0	4 979	1 330	0	32 135
A 5	5	Tillämpad Psykologi	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1882	Lunds universitet	Lund	784	0	988	1 260	0	8 746
A 6	6	Kirurgiska pav.	Paradis 51	Sandgatan 3	1867	Lunds universitet	Lund	3 426	0	4 411	1 288	0	45 073
A 7	7	Sociologen	Paradis 51	Paradisgatan 5	1850	Lunds universitet	Lund	3 401	0	3 392	997	0	34 257
A 8	8	Hud Kliniken	Paradis 51	Paradisgatan 3	1824	Lunds universitet	Lund	1 053	0	1 796	1 706	0	19 178
A 9	9	Psykologen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1867	Lunds universitet	Lund	2 780	0	3 711	1 335	0	38 645
A 10	10	Juridicum	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1899	Lunds universitet	Lund	1 633	0	2 344	1 435	0	23 355
A 11	11	Byrålogen	Paradis 51	Paradisgatan 5	1983	Lunds universitet	Lund	3 765	0	5 126	1 361	0	55 492
A 12	12	Eden	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1984	Lunds universitet	Lund	4 678	0	6 898	1 475	0	66 687
A 13	13	Socialhögskolan	Paradis 47	Bredgatan 26	1889	Lunds universitet	Lund	1 383	0	2 339	1 691	3 157	17 541
A 14	14	UB	Absalon 5	Helgonabacken	1907	Lunds universitet	Lund	14 007	0	11 682	834	29 728	97 089
A 15	15	Humanisten	Absalon 5	Helgonabacken 14	1959	Lunds universitet	Lund	16 431	0	25 663	1 562	0	284 721
A 16	16	Biskopsgatan 7	Hyphoff 5	Biskopsgatan 5	1893	Lunds universitet	Lund	1 358	0	2 017	1 485	19 751	17 269
A 17	17	Konst och Musik	Hyphoff 5	Biskopsgatan 5	1965	Lunds universitet	Lund	1 087	0	1 563	1 438	0	12 809
A 18	18	Kultur anatomen	Hyphoff 5	Biskopsgatan 7	1893	Lunds universitet	Lund	1 840	0	2 674	1 454	0	24 169
A 19	19	Vaktmästarhus	Hyphoff 5	Pålsjövägen 1	1893	Lunds universitet	Lund	252	0	141	561	0	648
A 20	20	Finngatan 10	Hyphoff 5	Finngatan 10	1891	Lunds universitet	Lund	541	0	370	684	0	3 472
A 20	20	Finngatan 12	Hyphoff 5	Finngatan 12	1900	Telavox AB	Lund	297	0	400	1 347	0	3 864
A 20	20	Finngatan 14	Hyphoff 5	Finngatan 14	1907	Borstahuset AB	Lund	380	0	543	1 428	0	6 142
A 20	20	Finngatan 16	Hyphoff 5	Finngatan 16	1905	Lunds universitet	Lund	429	0	680	1 586	0	6 005
A 21	21	Geocentrum 1	Saxo 3	Sölvegatan 10	1924	Lunds universitet	Lund	3 328	0	133	40	4 943	-16 773
A 22	22	Geocentrum 2	Sölve 1	Helgonavägen 5	1936	Lunds universitet	Lund	8 184	0	20 559	2 512	46 999	234 441
A 23	23	Gerdagatan 9	Sölve 1	Gerdagatan 9	1936	Språk- och Folk.inst	Lund	552	0	632	1 144	0	6 435
A 23	23	Gerdagatan 11	Sölve 1	Gerdagatan 11	1952	Lunds universitet	Lund	402	0	327	813	0	2 378
A 23	23	Gerdagatan 13	Sölve 1	Gerdagatan 13	1952	Lunds universitet	Lund	405	0	456	1 125	0	4 091
A 24	24	Fysik	Sölve 1	Professorsgatan 1	1962	Lunds universitet	Lund	23 437	958	38 283	1 633	0	313 728
A 25	25	Innovationscentrum	Sölve 1	Sölvegatan 16	1963	Lunds universitet	Lund	2 522	0	3 691	1 464	0	41 765
A 26	26	Zoofysiologen	Eskil 21	Helgonavägen 3	1962	Lunds universitet	Lund	8 403	0	7 548	898	43 396	26 934
A 27	27	BMC Fysiologen	Eskil 21	Sölvegatan 19	1955	Lunds universitet	Lund	8 926	0	20 677	2 316	0	159 171
A 28	28	BMC, Hus A-R	Eskil 21	Sölvegatan 17	1995	Lunds universitet	Lund	33 758	0	99 402	2 945	0	870 847
A 29	29	Astronomi	Eskil 21	Sölvegatan 27	2001	Lunds universitet	Lund	4 560	0	9 253	2 029	0	117 466
A 30	30	Genetik	Helgona 6:16	Sölvegatan 29	1949	Lunds universitet	Lund	5 469	647	4 518	826	373 522	21 229
A 31	31	Biologicentrum	Helgona 6:16	Sölvegatan 35	1962	Lunds universitet	Lund	9 749	0	32 297	3 313	0	384 539
A 32	32	Ekologi	Helgona 6:16	Sölvegatan 37	1994	Lunds universitet	Lund	11 943	0	22 310	1 868	0	209 840



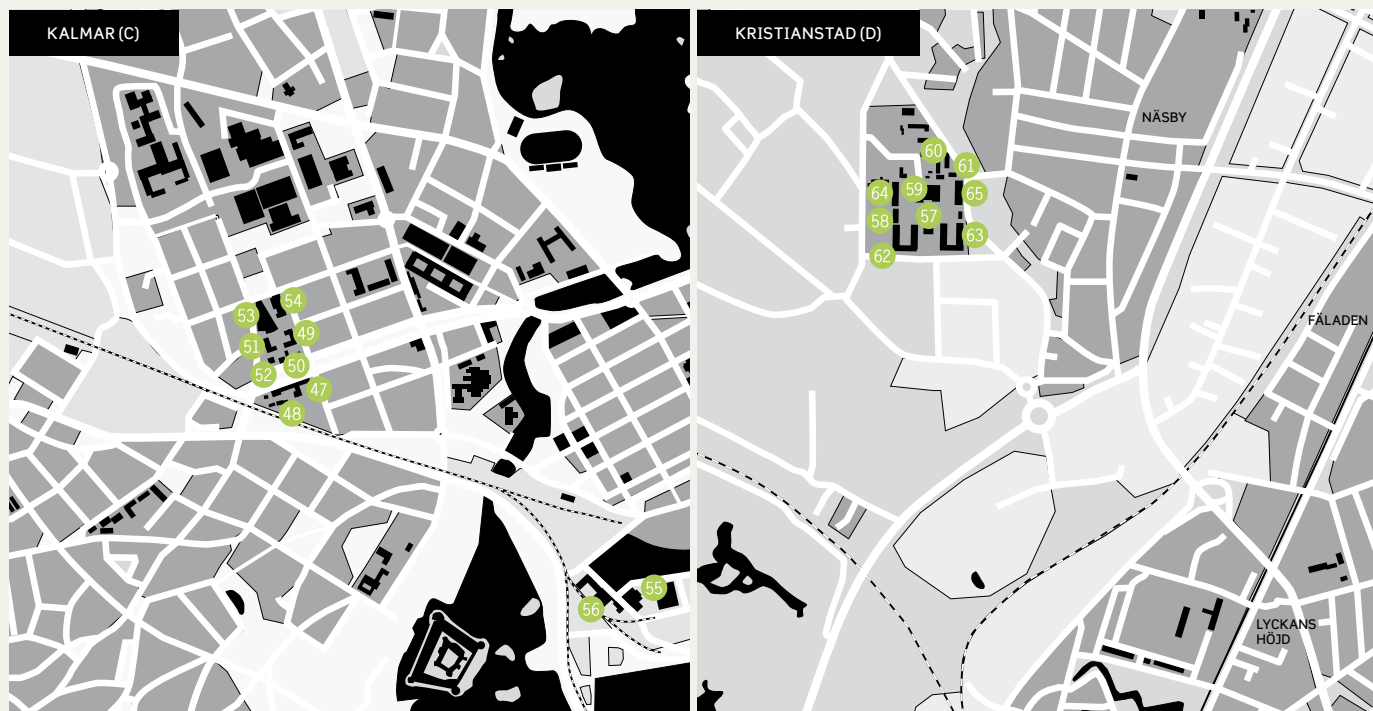
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
B 33	Tornavägen 13	Helgona 6:16	Tornavägen 13	1952	Red Apple Apartments Ltd	Lund	1 030	316	1 004	974	0	7 266
B 34	Matematik	Helgona 6:16	Sölvegatan 18	1964	Lunds universitet	Lund	10 387	0	11 148	1 073	0	101 344
B 35	Annexet	Helgona 6:16	Sölvegatan 18	1964	Lunds universitet	Lund	3 661	0	3 042	831	0	28 314
B 36	Maskinteknik	Helgona 6:16	Ole Römers väg 1	1966	Lunds universitet	Lund	27 527	2 146	26 211	952	0	167 939
B 37	Elektroteknik	Helgona 6:16	Ole Römers väg 3	1968	Lunds universitet	Lund	19 014	0	24 928	1 311	0	224 268
B 38	Väg & vatten	Helgona 6:16	John Ericssons väg 1	1967	Lunds universitet	Lund	18 612	494	18 146	975	0	68 307
B 39	Arkitektur	Helgona 6:16	Sölvegatan 24	1965	Lunds universitet	Lund	10 160	0	9 711	956	0	147 804
B 40	Kemicentrum	Helgona 6:16	Getingevägen 60	1969	Lunds universitet	Lund	50 505	11 564	89 941	1 781	0	747 505
B 41	Designcentrum	Helgona 6:16	Sölvegatan 26	2002	Lunds universitet	Lund	9 954	0	21 374	2 147	0	294 254
B 42	Lth Info och studie	Helgona 6:16	John Ericssons väg 4	1977	Lunds universitet	Lund	4 503	0	6 396	1 420	0	66 009
B 43	Kårhuset	Helgona 6:16	John Ericssons väg 3	1994	Lunds universitet	Lund	5 565	0	7 686	1 381	0	73 422
B 44	KF Sigma	Helgona 6:16	Sölvegatan 22 F	1986	Lernia College AB	Lund	1 681	0	1 870	1 112	0	9 538
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	33 065
B 46	Tornavägen 11	Helgona 6:16	Tornavägen 11	1959	Vakant	Lund	1 507	1 507	203	135	0	12 734
	Maria Magle	Maria Magle 6	Magle St Kyrkogata 12	1861	Lunds universitet	Lund	2 146	0	2 939	1 370	2 473	31 148
	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	15 459	0	18 922	1 224	7 643	209 115
	Slottet	Alnarp 1:60	Slottsvägen 5	1862	SLU	Alnarp	3 314	0	5 094	1 537	930 672	29 891
	Agricum	Alnarp 1:60	Slottsvägen 2	1950	SLU	Alnarp	4 360	35	2 994	687	0	22 661
	Animalienborg	Alnarp 1:60	Sundsvägen 3	1905	SLU	Alnarp	3 438	0	3 322	966	0	20 281
	Hovbeslagskolan	Alnarp 1:60	Smedjevägen 2	1877	SLU	Alnarp	2 867	30	1 695	591	0	6 026
	Restaurang	Alnarp 1:60	Sundsvägen 9	1876	SLU	Alnarp	2 536	0	1 485	586	0	2 873
	Södra elev	Alnarp 1:60	Elevenborgsvägen 4	1951	Jordbruksverket	Alnarp	1 728	0	920	532	0	2 641
	Kårnhuset	Alnarp 1:60	Smedjevägen 3	1971	Genresurscenter	Alnarp	2 530	19	2 157	852	0	8 581
	Ekonomilokal	Alnarp 1:60	Växthusvägen 14	1945	SLU	Alnarp	2 160	64	450	208	0	-1 926
	Horticum	Alnarp 1:60	Sundsvägen 10	1974	SLU	Alnarp	5 962	0	10 205	1 712	0	60 833
	Stora logen	Alnarp 1:60	F Meldahls väg 3	1890	SLU	Alnarp	2 762	1 287	470	170	0	-4 035
	Mejeriet	Alnarp 1:60	Kungsgårdsvägen 8	1936	Akademiska Hus Syd AB	Alnarp	3 792	786	1 725	455	0	-801
	Bostad	Alnarp 1:60	Mejeristigen 1	1936	Privatperson	Alnarp	1 666	0	674	404	0	366
	Elevenborg	Alnarp 1:60	Elevenborgsvägen 2	1910	SLU	Alnarp	3 605	201	1 713	475	933 117	3 851
	Växtskyddscentrum	Alnarp 1:60	Sundsvägen 16	1980	SLU	Alnarp	10 428	174	12 388	1 188	0	51 775
	Utb.res. Alnarp	Alnarp 1:60	-	-	-	Alnarp	0	0	0	0	0	1 430
	Gamlegård	Alnarp 1:60	Gamlegård 4	1750	SLU	Alnarp	5 029	531	2 386	475	0	6 979
	Alnarpsgården	Alnarp 1:60	Sundsvägen 6	1869	SLU	Alnarp	7 671	0	5 651	737	0	15 636
	SMP	Alnarp 1:60	Sundsvägen 8 A	1957	SMP AB	Alnarp	2 801	0	1 617	577	0	7 189

REGION SYD

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



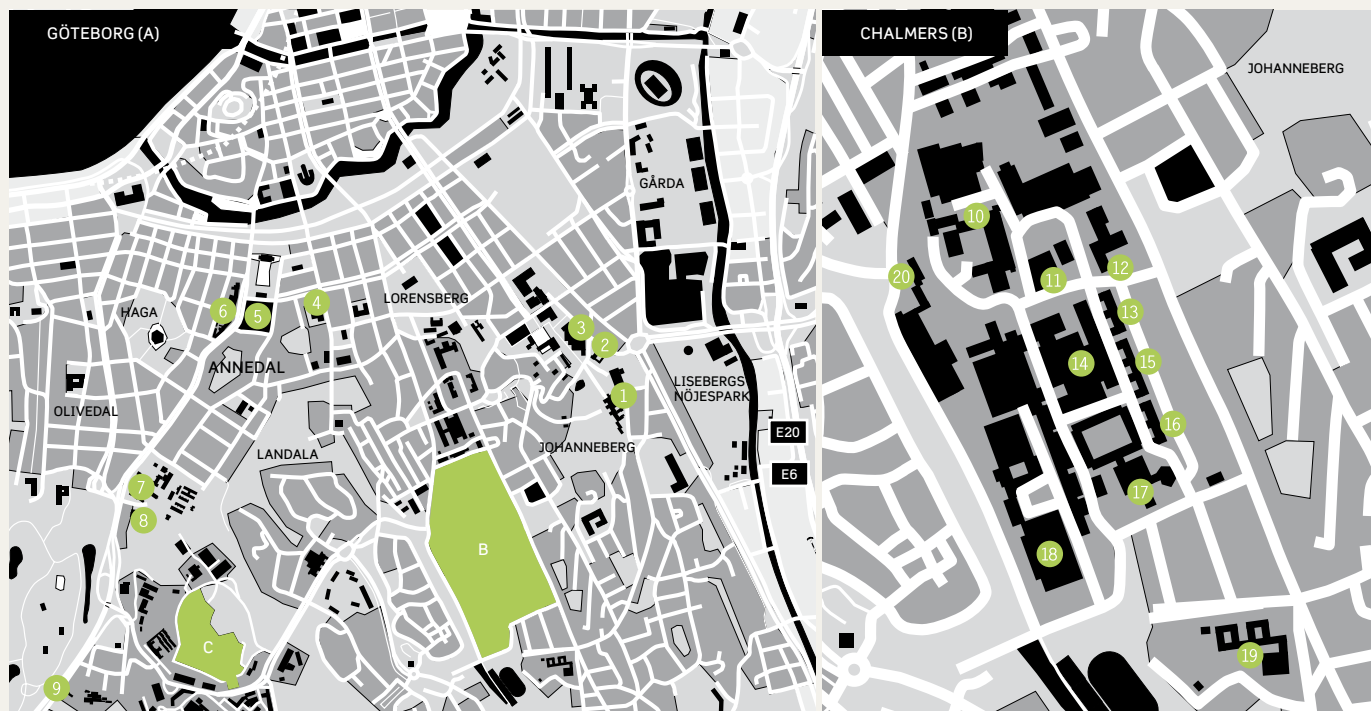
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	
C	47 Rostad	Rostad 1	Esplanaden 2	1839	Södra skolan	Kalmar	3 284	84	3 902	1 188	13 574	23 934	
C	48 Drama	Rostad 1	Esplanaden 2	1948	Linnéuniversitet	Kalmar	423	0	478	1 131	0	3 494	
C	49 Nisbethska	Falken 3	Linnégatan 5	1907	Linnéuniversitet	Kalmar	2 307	0	2 178	944	13 955	10 395	
C	50 Vita villan	Falken 3	Esplanaden 7	1907	Ponyk AB	Kalmar	467	249	321	687	0	2 057	
C	51 Musikhuset	Falken 3	Linnégatan 5	1970	Linnéuniversitet	Kalmar	712	0	571	801	0	3 433	
C	52 Brunska villan	Falken 3	Esplanaden 5	1907	Linnéuniversitet	Kalmar	370	0	450	1 217	0	2 231	
C	53 Bibliotek	Falken 3	Nygatan 18 A	1999	Linnéuniversitet	Kalmar	4 341	0	6 281	1 447	0	51 935	
C	54 Falken	Falken 3	Nygatan 18 B	1991	Linnéuniversitet	Kalmar	4 126	0	6 421	1 556	0	48 729	
C	55 Kalmarsundslab	Eldaren 1	Landgången 4	1996	Linnéuniversitet	Kalmar	3 262	0	5 088	1 560	19 930	39 728	
C	56 Sjöfartshögskolan	Eldaren 1	Landgången 4	2001	Linnéuniversitet	Kalmar	9 088	0	16 535	1 819	0	154 898	
D	57 Admbyggnad	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	1 651	0	1 983	1 201	80 140	8 803	
D	58 Administrationen	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1923	Högskolan i K-stad	K-stad	1 108	0	1 633	1 474	0	11 967	
D	59 Bibliotek	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	5 371	0	6 989	1 301	0	46 185	
D	60 Baggium Bygg/Fordon	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Praktiska Sverige AB	K-stad	545	0	894	1 640	0	5 900	
D	61 Kontor	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Pyslingen Förskolor och Skolor AB	K-stad	3 062	0	3 366	1 099	0	20 689	
D	62 Pedagogen	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Högskolan i K-stad	K-stad	7 249	0	8 507	1 174	0	56 401	
D	63 Hälsarhuset	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	7 440	0	8 977	1 207	0	57 055	
D	64 Matte/Natur	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Högskolan i K-stad	K-stad	3 822	0	4 649	1 216	0	29 160	
D	65 Teknik	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1921	Högskolan i K-stad	K-stad	3 292	0	4 089	1 242	0	28 753	
TOTALT							502 526	21 092	731 867	1 456 2 584 144	6 378 812		
Hyresreduktion och vakanser											-11 674		
Intäkter engångshyror											30 509		
Hyresintäkter netto											750 702		

REGION VÄST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



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
A	1	Universitetsbiblioteket	Lorensberg 21:1	Renströmsgatan 4	1953	Göteborgs universitet	GBG	13 337	0	16 511	1 238	0	170 911
A	1	Humanisten	Lorensberg 21:1	Lundgrensgatan 7	1966	Göteborgs universitet	GBG	15 906	0	23 212	1 459	0	246 707
A	2	Arkeologen	Lorensberg 21:1	Olof Wikjsgatan 6	1947	Göteborgs universitet	GBG	3 144	0	4 465	1 420	35 248	52 178
A	3	Artisten	Lorensberg 24:3	Fågelsången 1	1935	Göteborgs universitet	GBG	14 779	0	27 111	1 834	9 605	294 368
A	4	Viktoriagatan 13	Vasastaden 12:19	Viktoriagatan 13	1952	Göteborgs universitet	GBG	4 149	0	5 767	1 390	3 827	65 779
A	5	Handelshögskolan	Haga 22:1	Vasagatan 1	1952	Göteborgs universitet	GBG	26 519	0	40 565	1 530	12 605	473 106
A	6	Haga	Haga 21:19	Sprängkullsgatan 19	1994	Göteborgs universitet	GBG	21 622	0	34 779	1 609	7 430	362 407
A	7	KK2	Annedal 20:2	Konstpediminsväg 2	1924	Göteborgs universitet	GBG	5 514	0	8 279	1 501	10 428	86 703
A	8	Psykologen	Annedal 21:11	Haraldsgatan 1	1995	Göteborgs universitet	GBG	6 169	0	9 142	1 482	3 125	101 100
A	9	Botanik	Änggården 34:2	Carl Skottbergs g. 22 B	1970	Göteborgs universitet	GBG	9 816	314	15 397	1 569	11 280	123 483
B	10	Fysik Origo	Johanneberg 31:9	Kemigården 1	1926	Chalmersfastigheter AB	GBG	11 716	0	16 947	1 446	182 800	144 108
B	10	It-gymnasiet villan	Johanneberg 31:9	Origovägen 2	1948	IT Gymnasiet Sverige AB	GBG	289	0	558	1 931	0	6 266
B	10	Fysik Soliden	Johanneberg 31:9	Origovägen 6 B	1945	Chalmersfastigheter AB	GBG	2 422	0	3 419	1 412	0	34 179
B	10	It-gymnasiet	Johanneberg 31:9	Origovägen 4	1926	IT Gymnasiet Sverige AB	GBG	1 855	0	2 540	1 369	0	26 339
B	11	Matematiska vetenskaper	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 3	1945	Chalmersfastigheter AB	GBG	6 737	0	13 876	2 060	0	141 693
B	12	Chalmers bibliotek	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 1	1957	Chalmersfastigheter AB	GBG	5 925	0	7 386	1 247	0	66 512
B	13	Hörsalar HA	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 4	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	1 141	0	1 510	1 323	0	15 939
B	14	Maskinteknik	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 7	1968	Chalmersfastigheter AB	GBG	25 280	0	32 736	1 295	0	212 639
B	14	Kraftcentral	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 6	1947	-	GBG	88	0	0	0	0	0
B	14	Lokalkontor AH	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 6	1969	Akademiska Hus Väst AB	GBG	1 045	0	945	904	0	6 193
B	15	Hörsalar HB	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 10	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	2 172	0	3 707	1 707	0	40 739
B	16	Hörsalar HC	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 14	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	1 441	0	1 910	1 325	0	19 282
B	17	Elkraftteknik	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 11	1955	Chalmersfastigheter AB	GBG	5 008	0	6 244	1 247	0	52 742
B	17	Idélära	Johanneberg 31:9	Rännvägen 8	1959	Chalmersfastigheter AB	GBG	752	0	634	843	0	4 568
B	17	Edit	Johanneberg 31:9	Maskingränd 2	1963	Chalmersfastigheter AB	GBG	19 603	0	33 160	1 692	0	312 590
B	17	Förråd och ställverk	Johanneberg 31:9	Elektrovägen	-	Chalmersfastigheter AB	GBG	105	0	15	143	0	149
B	18	Väg och vatten 1	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 6	1966	Chalmersfastigheter AB	GBG	6 592	0	8 019	1 216	0	56 851
B	18	Arkitektur	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 6	1968	Chalmersfastigheter AB	GBG	14 080	0	14 711	1 045	0	140 655
B	18	Väg och vatten 2	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 8	1969	Chalmersfastigheter AB	GBG	18 131	0	18 500	1 020	0	145 399
B	19	Matematiskt centrum	Krokslätt 109:20, 110:3	Eklandagatan 86	1993	Göteborgs stad	GBG	7 704	5 666	13 318	1 729	19 246	75 400
B	20	Centrala admin.	Johanneberg 31:9	Chalmersplatsen 4	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	3 356	0	4 369	1 302	0	42 878
		Gibraltar herrgård	Johanneberg 31:9	Gibraltargatan 17	1974	Hummingbird AB	GBG	334	0	649	1 943	0	6 918
		Utb.res. Chalmers	Johanneberg 31:9	-	-	-	GBG	-	-	-	-	-	68 932
C	21	Lykta Wallenbergssalen	Änggården 718:138	Medicinaregatan 20	1971	Göteborgs universitet	GBG	4 790	0	8 254	1 723	0	79 091
C	22	Zoologi	Änggården 718:138	Medicinaregatan 18	1971	Göteborgs universitet	GBG	7 485	1 263	9 843	1 315	0	78 237
C	23	Miljömedicin	Änggården 718:138	Medicinaregatan 16	1970	Göteborgs universitet	GBG	4 458	0	6 373	1 430	0	52 024

REGION VÄST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



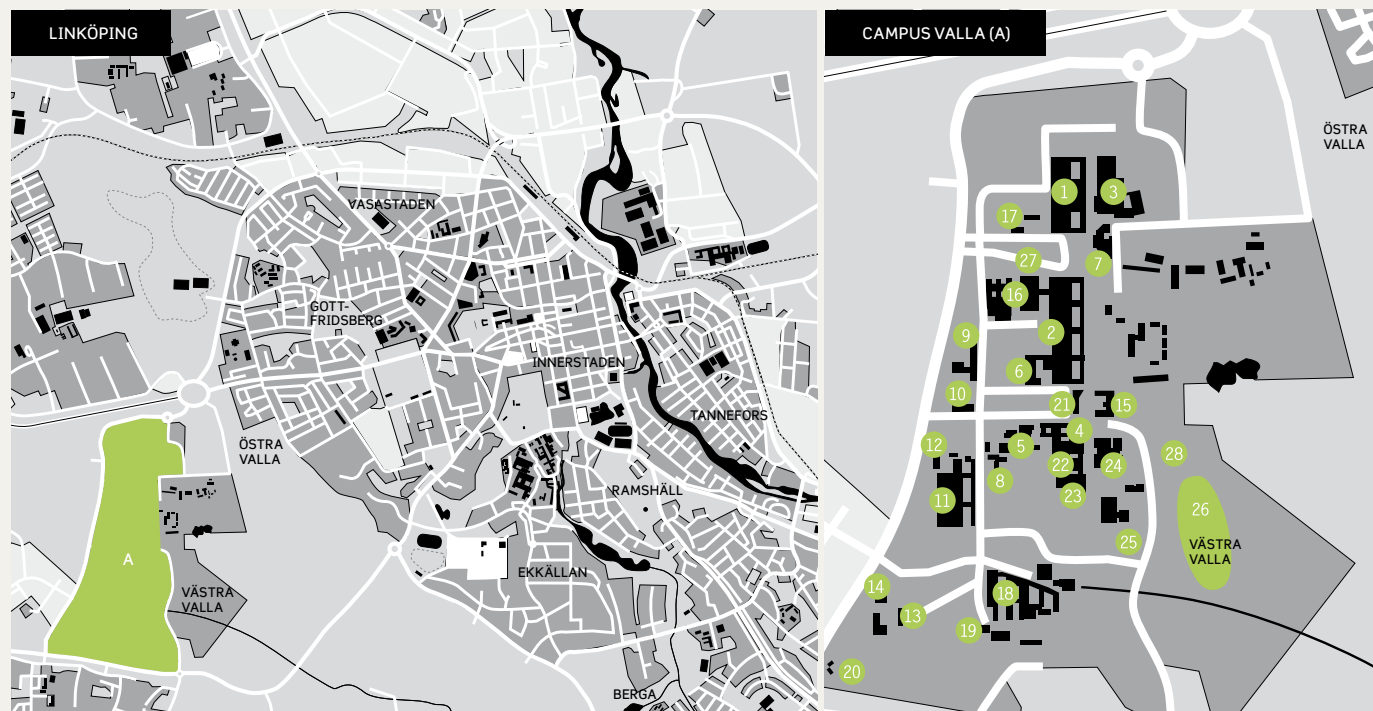
KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS-NAMN	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	
C	24	Lokalkontor AH	Änggården 718:138	Medicinaregatan 14	1981	Akademiska Hus Väst AB	GBG	351	0	408	1 162	0	3 170	
C	25	Medicinarelängan	Änggården 718:138	Medicinaregatan 3-11	1968	Göteborgs universitet	GBG	28 693	0	49 346	1 720	0	408 462	
C	25	Experimentell Biomedicin	Änggården 718:138	Medicinaregatan 15	1998	Göteborgs universitet	GBG	9 081	0	26 880	2 960	0	146 485	
C	25	Hasselbladslaboratoriet	Änggården 718:138	Medicinaregatan 5 C	1997	Göteborgs universitet	GBG	1 240	0	1 644	1 326	0	12 741	
C	25	Läkemedelscentrum	Änggården 718:138	Medicinaregatan 13 A-C	2008	Göteborgs universitet	GBG	2 759	0	9 813	3 557	0	98 746	
C	25	Academicum	Änggården 718:138	Medicinaregatan 3	2004	Göteborgs universitet	GBG	1 765	0	5 076	2 876	0	48 034	
C	26	Lundbergslaboratoriet	Änggården 718:138	Medicinaregatan 9 C	1993	Göteborgs universitet	GBG	6 047	0	17 813	2 946	0	161 744	
C	27	Änggården	Änggården 718:138	Medicinaregatan 8	1910, 1962	Sahlgrenska Science Park	GBG	5 963	463	7 194	1 206	0	55 127	
C	28	Biomedicinska biblioteket	Änggården 718:138	Medicinaregatan 4	1959	Göteborgs universitet	GBG	3 160	0	3 291	1 041	194 253	27 248	
		Gångbro	Änggården 718:138	Medicinaregatan 4 B	2003	Göteborgs universitet	GBG	305	0	1 657	5 433	0	22 969	
		Utb. res. Med. berget	Änggården 718:138	-	-	-	GBG	-	-	-	-	-	24 970	
		P-Däck, Medicinareberget	Änggården 718:138	-	-	Göteborgs universitet	GBG	5 666	0	0	0	0	6 098	
D	29	Universitetsbiblioteket	Universitetet 1	Universitetsgatan 2	2002	Karlstads universitet	Karlstad	10 429	0	18 347	1 759	0	158 718	
D	30	Hus 11-12	Universitetet 1	Universitetsgatan 6	2000	Karlstads universitet	Karlstad	12 042	0	23 593	1 959	0	143 007	
D	31	Hus 1-9	Universitetet 1	Universitetsgatan 6	1993	Karlstads universitet	Karlstad	44 823	0	55 553	1 239	139 892	425 887	
D	32	Hus Vätern	Universitetet 1	Sommargatan	2008	Karlstads universitet	Karlstad	12 803	0	26 891	2 100	0	252 312	
		Studenternas Hus	Universitetet 1	Sommargatan 110	2003	Karlstads universitet	Karlstad	2 876	237	4 622	1 607	0	26 337	
		Tjärnö	Korsnäs 1:16	Tjärnö	-	Göteborgs universitet	Tjärnö	5 985	0	10 598	1 771	24 936	65 921	
		Kristineberg	Skaftö-Fi 1:500	Fiskebäckskil	1994	Göteborgs universitet	Kristineberg	2 731	0	5 162	1 890	1 932	27 040	
		Forskningsstation	Skaftö-Fi 1:194, 1:224	Kristineberg, Fiskebäckskil	1905	Göteborgs universitet	Kristineberg	2 445	0	2 278	932	0	14 315	
		Högskolan Skövde	Göta 1	Högskolevägen 1	-	Högskolan i Skövde	Skövde	8 383	1 962	8 474	1 011	34 015	49 419	
		Hus G	Göta 1	Högskolevägen	1999	Högskolan i Skövde	Skövde	11 453	0	18 655	1 629	0	153 644	
		Balder	Balder 7	Allégatan 1	1982	Högskolan i Borås	Borås	32 224	0	44 501	1 381	7 454	283 215	
		Sandgårdet	Sandgårdet 6 m.fl.	Järnvägsgatan 5	2001	Högskolan i Borås	Borås	13 456	0	25 954	1 929	12 256	262 664	
		Utb.res. Sandgårdet	Sandgårdet 6 m.fl.	-	-	-	Borås	-	-	-	-	-	3 912	
TOTALT								498 144	9 905	762 601	1 531	710 332 6 693 904		
Hyresreduktion och vakanser													-16 860	
Intäkter engångshyror														28
Hyresintäkter netto														745 769

REGION ÖST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



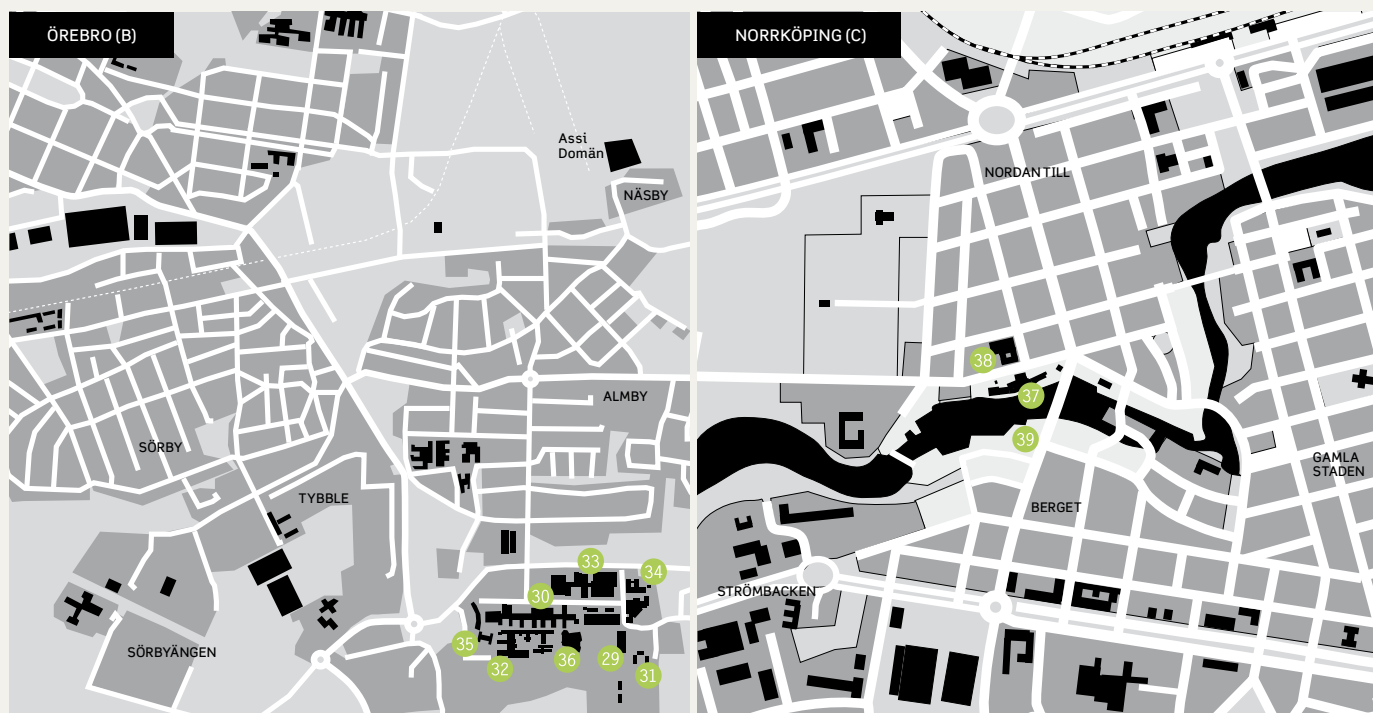
KARTA HÄNVISNINGNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER, INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A 7	Kårallen	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	5 647	0	3 663	649	0	15 065
A 8	Akademiska Hus, adm	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Akademiska Hus Öst AB	Linköping	1 098	0	970	999	0	7 274
A 9	Nova	Intellektet 1	Campus Valla	1975	ALcontrol AB	Linköping	6 181	0	8 015	1 297	0	51 039
A 10	Vallfarten	Intellektet 1	Campus Valla	1975	Linköpings universitet	Linköping	1 275	0	1 445	1 133	0	7 733
A 11	Terra	Intellektet 1	Campus Valla	1975	VTI	Linköping	22 048	5 657	21 516	976	0	184 195
A 12	Provhall	Intellektet 1	Campus Valla	1973	BEFAB Markteknik AB	Linköping	385	0	182	474	0	582
A 13	Förråd	Intellektet 1	Campus Valla	1973	Linköpings universitet	Linköping	704	0	302	429	0	0
A 14	Provväghshall/VTI	Intellektet 1	Campus Valla	1973	VTI	Linköping	1 287	0	666	518	0	2 424
A 15	Origo	Intellektet 1	Campus Valla	1992	Linköpings universitet	Linköping	4 066	0	4 803	1 181	0	45 993
A 16	Fysikhuset	Intellektet 1	Campus Valla	1995	Linköpings universitet	Linköping	16 918	0	30 356	1 794	0	264 390
A 17	Hus Ett	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	637	0	538	845	0	4 037
A 18	Galaxen	Intellektet 1	Campus Valla	1978	FOI	Linköping	31 214	1 924	34 465	1 104	0	287 527
A 19	Nsc	Intellektet 1	Campus Valla	1978	Linköpings universitet	Linköping	948	0	10 376	10 945	0	34 908
A 20	Mjärdevi Västergård	Intellektet 1	Campus Valla	1780	Linköpings universitet	Linköping	113	0	88	782	0	535
A 21	Zenit	Intellektet 1	Campus Valla	1998	Linköpings universitet	Linköping	1 957	0	2 268	1 159	0	16 460
A 22	I-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1990	Linköpings universitet	Linköping	2 761	0	2 702	979	0	22 080
A 23	I-Huset 3	Intellektet 1	Campus Valla	1996	Linköpings universitet	Linköping	1 373	0	1 401	1 021	0	14 665
A 24	Key	Intellektet 1	Campus Valla	2000	Linköpings universitet	Linköping	11 139	0	18 882	1 695	0	138 847
A 25	Idrottshall	Intellektet 1	Campus Valla	2007	Linköpings kommun	Linköping	5 553	0	4 713	849	0	47 399
A 26	Friidrottsarena	Intellektet 1	Campus Valla	2011	Linköpings kommun	Linköping	581	0	5 904	10 162	0	87 415
A 27	L-huset	Intellektet 1	Campus Valla	2011	Linköpings universitet	Linköping	377	0	777	2 061	0	12 077
A 28	Ångströmhuset	Intellektet 1	Campus Valla	2011	Linköpings universitet	Linköping	238	0	1 727	7 255	0	33 456
	Utb.res. Intellektet 1	Intellektet 1	Campus Valla	-	-	Linköping	0	0	0	0	0	127 260
	Mark, Intellektet 1	Intellektet 1	Campus Valla	-	-	Linköping	0	0	335	0	1 032 112	0
B 29	IOH Gymnastikhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1969	Örebro universitet	Örebro	5 157	0	5 531	1 073	0	43 897
B 29	IOH Idrottshallen	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1969	Örebro universitet	Örebro	2 410	0	2 016	837	0	14 160
B 29	Idrottsplaner	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	-	Örebro universitet	Örebro	0	0	1 114	0	0	0
B 30	Långhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1975	Örebro universitet	Örebro	18 524	0	26 148	1 412	0	190 802
B 31	Östra Mark	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1984	Örebro universitet	Örebro	577	0	592	1 026	0	4 444
B 31	Västra Flygeln	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1996	Örebro universitet	Örebro	320	0	350	1 095	0	3 079
B 32	Teknikhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1992	Örebro universitet	Örebro	13 400	0	20 459	1 527	0	154 862
B 33	Prismahuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1995	Örebro universitet	Örebro	14 522	0	19 752	1 360	0	157 594

REGION ÖST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



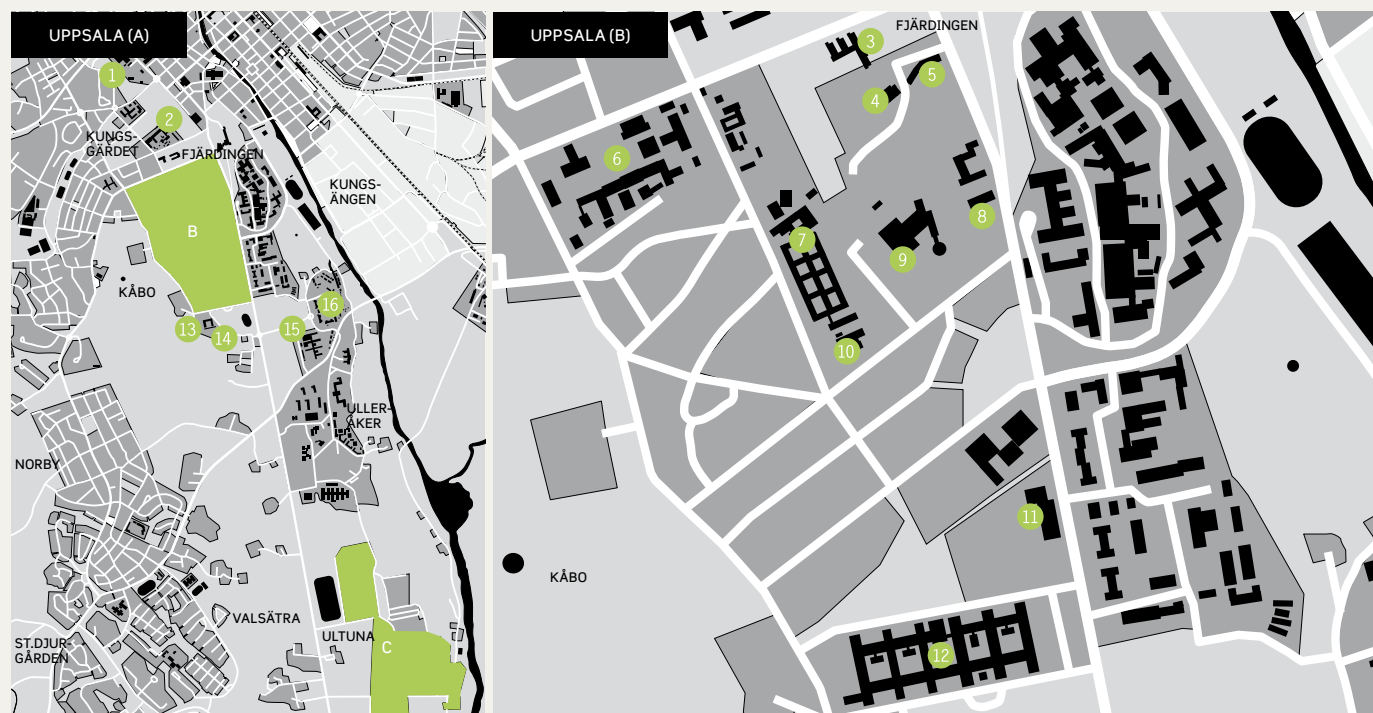
KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS-NAMN	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER, INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
B	33	Forum	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2001	Örebro universitet	Örebro	8 513	0	12 924	1 518	0	102 786
B	34	Musikhögskola	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2004	Örebro universitet	Örebro	9 237	0	19 706	2 133	0	170 878
B	34	Bilbergsga	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2008	Örebro universitet	Örebro	5 414	0	16 864	3 115	0	143 752
B	35	Entréhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1998	Örebro universitet	Örebro	4 713	0	7 108	1 508	0	59 978
B	35	Kårhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1990	Örebro universitet	Örebro	1 360	0	1 331	979	0	8 000
B	36	Bibliotek	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1996	Örebro universitet	Örebro	6 798	0	11 614	1 708	0	83 669
		Röda Paviljongen	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	-	Örebro universitet	Örebro	283	0	197	696	0	747
		Mark, Universitetet 1	Universitetet 1	Campus Örebro	-	-	Örebro	0	0	195	0	244 185	0
		Utb.res. Univ. 1	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	-	-	-	0	0	0	0	0	17 301
C	37	Kåkenhus	Kåkenhus 11	Bredgatan 33	1830, 2008	Linköpings universitet	Norrköping	19 249	0	39 847	2 070	7 167	362 146
C	38	Täppan	Täppan 23	Bredgatan 34	1999	Linköpings universitet	Norrköping	16 269	0	30 434	1 871	1 429	302 605
C	39	Kopparhammaren	Kopparhammaren 6	Kungsgatan 52	1891, 2010	Linköpings universitet	Norrköping	2 539	0	8 344	3 286	946	99 835
		Måltidens Hus	Grythyttan 6:419	Sörälgsvägen 4	1993	Örebro universitet	Grythyttan	3 128	0	4 701	1 503	15 651	27 118
		Kärnhuset	Grythyttan 6:419	Sörälgsvägen 1	1993	Örebro universitet	Örebro	1 679	0	2 269	1 351	14 710	13 960
		Fastigh under uppförande											22 020
						TOTALT		351 092	7 581	528 385	1 504	1 316 200	4 467 870
						Hyresreduktion och vakanser				-8 474			
						Hyresintäkter netto				519 911			

REGION UPPSALA

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



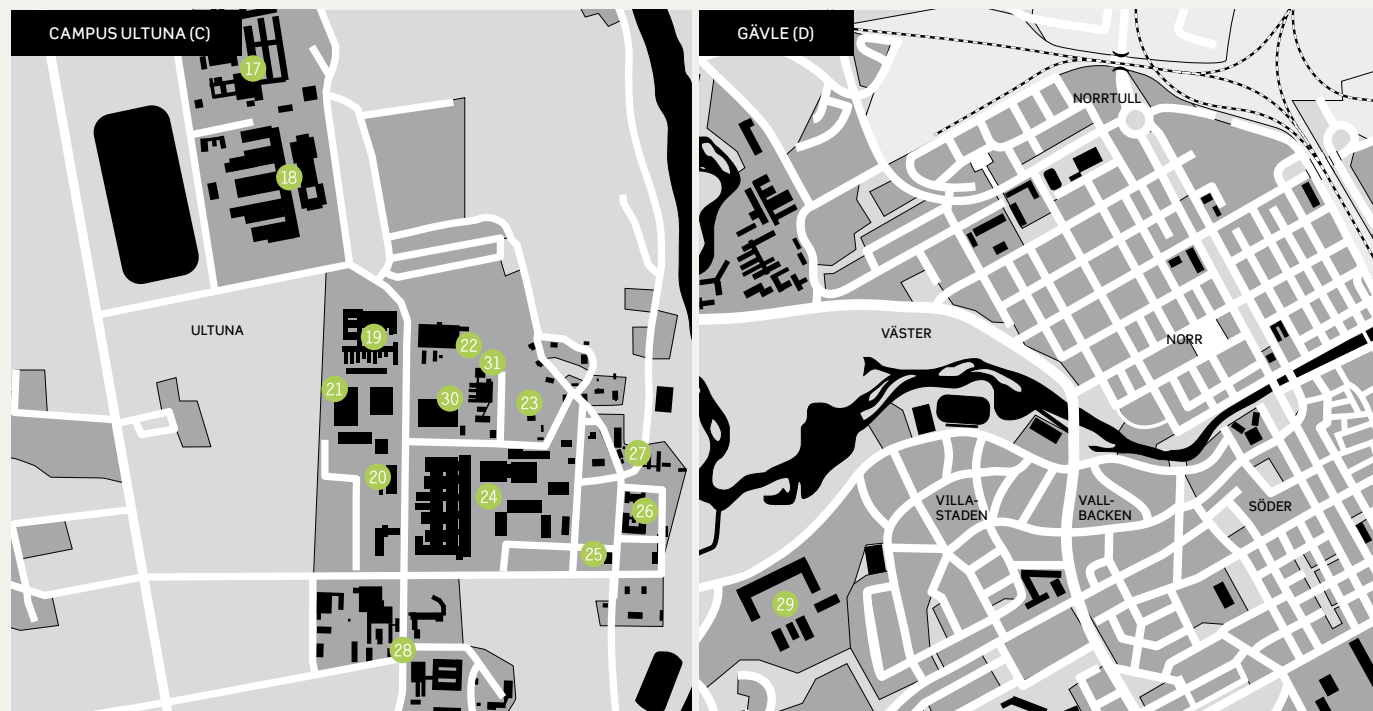
KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A	14	Fyrkanten	Kåbo 1:20	Leo Fenders väg	-	-	Uppsala	1 103	1 103	0	0	4 418	0
A	15	Ångströmlab	Kronåsen 7:1	Lägerhyddsvägen 1	1994	Uppsala universitet	Uppsala	49 749	0	100 235	2 015	74 609	1 095 958
A	16	ITC 1	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1909	Uppsala universitet	Uppsala	21 433	0	33 351	1 556	76 675	335 697
A	16	ITC 2	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1916	Svensk Markservice AB	Uppsala	3 211	615	3 102	966	0	13 178
A	16	ITC 3	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1903	Naturvetarkåren	Uppsala	2 544	1 963	618	243	0	0
A	16	ITC 4	Kronåsen 7:1	Lägerhyddsvägen 3	1879	Landstingsservice	Uppsala	2 081	425	2 707	1 301	0	26 182
B		Utb.res. Blåsenhus	Kåbo 5:1	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	78 611
B	6	Utb.res. Lagerträdet	Kåbo 34:12	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	2 029
A	2	Utb.res. Engelska parken	Kåbo 14:3	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	654
A		Utb.res. Rosendal	Kåbo 1:20	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	160 820
B		Kv Blåsenhus	Kåbo 5:1	Norbyvägen 6	-	-	Uppsala	0	0	0	0	54 116	57 000
A	16	Utb.res. ITC	Kronåsen 1:15	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	3 826
B	11	Utb.res. Magistern	Kåbo 1:10	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	47 485
A	15	Utb.res. Ångström	Kronåsen 7:1	-	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	23 487
C	17	SVA 1	Ultuna 2:23	Ulls väg 4	1976	SLU	Uppsala	738	0	963	1 305	0	6 507
C	17	SVA 2, Säkerhetslab	Ultuna 2:23	Travvägen 23	2003	SVA	Uppsala	2 981	0	7 496	2 515	0	73 523
C	17	SVA 3, Patologen	Ultuna 2:23	Ulls väg 2	1999	SVA	Uppsala	25 136	1 645	35 844	1 426	0	139 401
C	18	Klinikcentrum	Ultuna 2:23	Ulls väg 12	1976	SLU	Uppsala	30 510	4 385	35 221	1 154	0	43 600
C	19	Ekologihuset	Ultuna 2:23	Ulls väg 16	1971	SLU	Uppsala	9 305	413	11 746	1 262	0	59 249
C	20	Södra Gärdet 2	Ultuna 2:23	C Barthelsväg 6	1967	Skanska AB	Uppsala	6 603	474	5 206	788	0	4 900
C	20	Södra Gärdet 3	Ultuna 2:23	Ulls väg 28 A	1950	SLU	Uppsala	2 953	0	3 768	1 276	0	23 315
C	21	Friskis & Svettis	Ultuna 2:23	Ulls väg 22 B	2008	SLU	Uppsala	2 832	0	3 811	1 346	0	34 303
C	22	Markvetenskap Ultuna By 1	Ultuna 2:23	Gerda Nilsson väg 2	1973	SLU	Uppsala	8 870	0	6 719	757	0	13 600
C	23	Rektorsvillan - Ultuna By 2	Ultuna 2:23	Undervisningsplan 7 C	1923	SLU	Uppsala	1 608	0	2 783	1 731	0	18 583
C	30	BioCentrum Ultuna By 3	Ultuna 2:23	Almas allé 5	2011	SLU	Uppsala	16 285	0	19 796	1 216	0	574 000
C	31	Mark Vatten Miljö Ultuna By 3	Ultuna 2:23	Lennart Hjelm's väg 9	2011	SLU	Uppsala	11 645	0	11 459	984	0	350 000
C	24	Tyskbackshagen 1	Ultuna 2:23	Ulls väg 27-29 - Almas allé 8	1974	SLU	Uppsala	18 663	0	24 730	1 325	0	40 000
C	24	Tyskbackshagen 2	Ultuna 2:23	Almas allé 10	1973	SLU	Uppsala	9 483	431	15 142	1 597	0	160 399
C	24	Tyskbackshagen 3	Ultuna 2:23	Duhrevägen 8	1862	SLU	Uppsala	5 402	0	5 195	962	0	31 661
C	25	Dekanhuset	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 12	2000	SLU	Uppsala	3 710	0	2 984	804	0	20 836
C	26	Herrgården	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 2 B-D	1700	UPSYS	Uppsala	1 511	156	1 642	1 087	0	13 582
C	27	Ultuna Hamn 3	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 8	1876	SLU	Uppsala	7 809	0	7 242	927	0	11 000

REGION UPPSALA

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



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	27	Ultuna Hamn 4	Ultuna 2:23, 2:15 Hampus von Posts väg 8	1913	SLU	Uppsala	7 099	387	5 044	711	1 266 594	25 000
C	28	Tyskbacken 1, Teknikpark	Ultuna 2:23 Vallvägen 2-6, Ulls väg 37-41	1977	Oncolog Medical QA AB	Uppsala	7 210	1 103	5 847	811	0	31 884
C	28	Tyskbacken 2, Teknikhuset	Ultuna 2:23 Ultunaallén 4	1941	JTI	Uppsala	5 878	3 266	4 229	720	0	21 814
C	28	Tyskbacken 3, Silvikum	Ultuna 2:23 Vallvägen 9 A-D	1935	SLU	Uppsala	2 531	0	3 265	1 290	0	17 968
C	28	Tyskbacken 4, Miljöanalys	Ultuna 2:23 Ulls väg 31 A-B	1967	SLU	Uppsala	4 951	0	4 576	924	0	24 653
C	28	Tyskbacken 5, Skandinova	Ultuna 2:23 Ultunaallén 2	1949	ScandiNova Systems AB	Uppsala	2 061	154	2 157	1 047	0	13 188
C	28	Tyskbacken 6, Solibro	Ultuna 2:23 Vallvägen 5	2007	Solibro Research AB	Uppsala	1 238	0	3 309	2 673	0	19 607
C	28	Tyskbacken 7	Ultuna 2:23 Vallvägen	1997	SLU	Uppsala	1 581	944	701	443	0	2 500
C	28	Tyskbacken 8	Ultuna 2:23 Ultunaallén 4	1949	JTI	Uppsala	1 731	64	589	340	0	3 100
C		Naturicum (Bäcklösa)	Ultuna 2:23 Bäcklösavägen 13 A	1945	SLU	Uppsala	6 031	154	6 170	1 023	0	34 011
C		Utb. res. Ultuna	Ultuna 2:23 -	-	-	Uppsala	0	0	0	0	0	99 938
D	29	Kungsbäck 1	Kungsbäck 2:8 Kungsbäcksvägen 47	1908	Högskolan i Gävle	Gävle	29 800	0	46 201	1 550	108 684	300 477
D	29	Kungsbäck 2	Kungsbäck 2:8 Stenhammarsvägen 9	1908	Högskolan i Gävle	Gävle	8 818	1 420	9 302	1 055	0	33 442
D	29	Kungsbäck 3	Kungsbäck 2:8 Stenhammarsvägen 11	1908	KoK Bygg AB	Gävle	699	262	175	250	0	0
D	29	Kungsbäck 4	Kungsbäck 2:8 Kungsbäcksvägen 47	1999	Högskolan i Gävle	Gävle	5 253	0	8 835	1 682	0	66 072
TOTALT							581 577 24 690	882 648	1 518 1 823 260	8 725 453		
Hyresreduktion och vakanser									-12 041			
Hyresintäkter netto									870 607			

REGION STOCKHOLM

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



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
A	1	Botanicum	N Djurgården 1:46	Lilla Frescativägen 5	1973	Stockholms universitet	Sthlm	8 864		13 633	1 538	0	113 421
A	2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 8	1916	Stockholms universitet	Sthlm	6 340	138	7 707	1 216	53 364	63 292
A	2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 14	1944	Stockholms universitet	Sthlm	2 823		3 185	1 128	0	26 157
A	2	Stressforskningsinst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 16 A	1955	Stockholms universitet	Sthlm	3 489	64	3 960	1 135	0	25 386
A	2	Fytotronen	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 9	1965	Stockholms universitet	Sthlm	1 055		793	752	0	1 004
A	2	Trädgårdsvillan	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 7	1800	Stockholms universitet	Sthlm	489	209	401	819	0	855
A	2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 12	1948	MUM Projektbyggarna	Sthlm	720		1 003	1 393	0	9 790
A	3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 1 A	1911	Stockholms universitet	Sthlm	323		338	1 046	70 540	1 626
A	3	Företagsekon. Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 2 A-C	1911	Stockholms universitet	Sthlm	9 559	404	16 799	1 757	0	144 701
A	3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 4 A-B	1911	Stockholms universitet	Sthlm	2 200		2 190	996	0	9 556
A	3	Matematiska Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 5 A-B	1911	Stockholms universitet	Sthlm	2 484		3 893	1 567	0	34 389
A	3	Matematiska Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 6 A-B	1911	Stockholms universitet	Sthlm	2 734		4 281	1 566	0	47 672
A	3	Score	N Djurgården 1:44	Kräftriket 7 A-C	1911	Stockholms universitet	Sthlm	1 556	380	1 417	911	0	2 705
A	3	Vårdshuset	N Djurgården 1:44	Kräftriket 9 A-C	1911	Kräftan AB	Sthlm	723		1 039	1 437	0	5 985
A	3	Sthlm Resilience Centre	N Djurgården 1:44	Kräftriket 10 A-C	1911	Stockholms universitet	Sthlm	634		1 013	1 597	0	9 132
A	3	Centraltvätt	N Djurgården 1:44	Kräftriket 11 A	1911	Arcimboldo AB	Sthlm	316	48	319	1 011	0	0
A	3	Kontorsbyggnad	N Djurgården 1:44	Kräftriket 16 A-D	1944	Boomerang Int	Sthlm	1 176		2 249	1 912	0	22 598
A	3	Butik & garagebyggnad	N Djurgården 1:44	Kräftriket 14 A	1930	TF Häst & Frigid Kaskad	Sthlm	244		226	926	0	798
A	3	Naprapathögskolan	N Djurgården 1:44	Kräftriket 24 A-C	1952	Midbacken AB	Sthlm	3 342		6 456	1 932	0	73 188
A	3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 17	1957	Stockholms universitet	Sthlm	3 106	318	1 325	427	0	1 217
A	4	Albano	-	-	-	Trafikverket	Sthlm			0	0	48 692	112 648
A	5	Studenspalatset	Bergsmannen S. 8	Norr tullsgatan 2	1920	Stockholms universitet	Sthlm	3 147		4 981	1 583	1 232	54 151
A	6	Spökslottet	Kungstenen 4	Drottninggatan 116	1700	Stockholms universitet	Sthlm	1 350		3 090	2 289	1 211	40 286
A	7	Arkitektur	Domherren 1	Östermalmsgatan 26	1970	Kungliga Tekniska högskolan	Sthlm	12 916		14 927	1 156	5 294	69 000
B	8	Hagaskolan	Haga 4:35	Fogdevreten 2 A-D	1942	Karolinska Institutet	Solna	2 698		4 209	1 560	0	51 827
B	9	KI Science Park	Haga 4:35	Tomtebodavägen 23	1960	Swedish Orphan Biovitrum AB	Solna	16 233		68 960	4 248	0	994 553
B	10	SMI Säk.lab.	Haga 4:35	Nobelsväg 23	2000	Smittskyddsinstitutet	Solna	1 068		10 887	10 194	0	59 175
B	11	Vir. Lab. SMI	Haga 4:35	Nobels väg 21	2005	Smittskyddsinstitutet	Solna	2 979		11 254	3 778	0	142 366
B	12	Smittskyddsinstitutet	Haga 4:35	Nobels väg 18	1952	Karolinska Institutet	Solna	13 397		49 362	3 685	0	518 939
B	13	Bakteriologiska Inst.	Haga 4:35	Theorells väg 3	1957	Karolinska Institutet	Solna	4 694		17 142	3 652	0	184 900
B	14	Röda Villan	Haga 4:35	Theorells väg 5	2007	Sobis	Solna	1 297		8 435	6 504	0	27 460
B	15	Rättsmedicin	Haga 4:35	Retzius väg 5	1951	Rättsmedicinalverket	Solna	4 375		8 681	1 984	0	108 798
B	16	Wargentinet	Haga 4:35	Nobels väg 12 A-B	1948	Karolinska Institutet	Solna	7 677		21 847	2 846	0	259 794
B	17	KI bibl., Friskis & Svettis	Haga 4:35	Nobelsväg 6 B	1947	Motionsidrottens service- bolag i Sthlm AB	Solna	2 095		3 729	1 780	0	32 546
B	17	KI Aula och kontor	Haga 4:35		2013		Solna						26 491

REGION STOCKHOLM

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



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	18	Farmakologiska Inst.	Haga 4:35	Nanna Svartz väg 2	1950 Karolinska Institutet	Solna	4 553		12 099 2 657	0	104 593
B	19	KI Administration	Haga 4:35	Nobels väg 5	1951 Karolinska Institutet	Solna	5 344		10 746 2 011	0	116 425
B	20	Gammelgården	Haga 4:35	Nobels väg 2	1750 Karolinska Institutet	Solna	345		448 1 297	0	4 447
B	21	Ludwiginstitutet	Haga 4:35	Nobels väg 3	1948 Karolinska Institutet	Solna	5 918		12 293 2 077	0	107 479
B	22	CGB laboratoriet	Haga 4:35	Berzelius väg 37	1950 Karolinska Institutet	Solna	4 451		15 697 3 527	0	177 955
B	23	Cell & Molekylärbiologi	Haga 4:35	von Eulers väg 5	1960 Karolinska Institutet	Solna	4 307	0	6 843 1 589	0	111 954
B	24	Fysiologiska Inst.	Haga 4:35	von Eulers väg 4 A-B	1948 Karolinska Institutet	Solna	7 779		24 169 3 107	0	243 181
B	25	Inst. för Tumörbiologi	Haga 4:35	Berzelius väg 14	1983 Akademiska Hus Sthlm AB	Solna	2 158		1 576 730	0	44 237
B	26	Astrid Fagreuslab.	Haga 4:35	Tomtebodavägen 2	2003 Karolinska Institutet	Solna	4 694		29 522 6 289	0	187 105
B	27	Hyresbostäder	Haga 4:35	Berzelius väg 2 A-G	1949 Karolinska Institutet	Solna	646		435 673	0	1 496
B	28	Jernhusmark	Haga 4:35	Tomtebodavägen 3 D	- Akademiska Hus Sthlm AB	Solna	1 315	100	1 461 1 111	0	0
B	29	Berzeliuslaboratoriet	Haga 4:35	Berzelius väg 3	1972 Karolinska Institutet	Solna	13 338		35 137 2 634	0	411 312
B	30	Restaurang Jöns Jacob	Haga 4:35	Retzius väg 24	1978 Karolinska Institutet	Solna	2 978		4 083 1 371	0	29 535
B	31	ICHAR	Haga 4:35	Nobels väg 9	1942 Karolinska Institutet	Solna	4 747		9 932 2 092	0	109 318
B	32	Scheelelab.	Haga 4:35	Tomtebodavägen 6	1997 Karolinska Institutet	Solna	19 432		56 271 2 896	0	529 112
B	33	P-hus KI söder	Haga 4:35	Tomtebodavägen 7-9	2003 Smittskyddsinstitutet	Solna	4 956		0	0	0
B	34	Retziuslab	Haga 4:35	Retzius väg 8	2001 Karolinska Institutet	Solna	14 526		51 966 3 577	0	654 990
B	35	Tomteboda, ECDC	Haga 4:35	Tomtebodavägen 11 A	1888 Smittskyddsinstitutet	Solna	12 505	904	22 539 1 802	320 919	225 509
B	36	Folkhälsohuset	Haga 4:35		2012						93 676
C	37	Ki-Syd huvudbyggnad	Ornbäraren 3	Alfred Nobels Allé 8	- Karolinska Institutet	Flemingsberg	35 820		61 824 1 726	26 941	538 374
C	38	Bipontus	Ornbäraren 3	Alfred Nobels Allé 10	1998 Karolinska Institutet	Flemingsberg	6 557		14 427 2 200	0	146 014
C	39	Pontus	Ornbäraren 3	Alfred Nobels Allé 12	1998 Karolinska Institutet	Flemingsberg	5 912		13 596 2 300	0	124 117
C	40	Zanderska Huset	Embryot 1	Alfred Nobels Allé 23	2002 Karolinska Institutet	Flemingsberg	16 819		39 143 2 327	36 119	461 139
D	41	Manne Sieghbathhusen	N Djurgården 1:48	Frescativ 24 A m fl	- Stockholms universitet	Sthlm	6 733		9 301 1 381	0	82 632
D	42	Geovetenskapens hus	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 6 A	1997 Stockholms universitet	Sthlm	18 143		55 780 3 074	0	571 280
D	43	Arrheniuslab.	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 16 C-D	1973 Stockholms universitet	Sthlm	46 294	19	103 379 2 233	0	1 112 949
D	44	Frescatibackehuset	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius väg 21 A	1944 Stockholms universitet	Sthlm	9 676	235	11 257 1 163	0	65 511
D	45	Nobelhusen	N Djurgården 1:48	Frescativ 14 A-B	- Sthlms Universitets Studenkår	Sthlm	1 362		1 616 1 186	0	11 907
D	46	Pic-Nic restaurang	N Djurgården 1:48	Frescativägen 18	- Restaurang Universitetet	Sthlm	287		424 1 478	0	2 991
D	47	Aula magna	N Djurgården 1:48	Frescativägen 6	1997 Stockholms universitet	Sthlm	6 480		18 800 2 901	0	272 252
D	48	Allhuset Lantis	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 7	1994 Stockholms universitet	Sthlm	9 335	235	11 191 1 199	291 895	90 350

REGION STOCKHOLM

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



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
D 49	Vaktm.bost Skära Villan	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius väg 30	1800	Stockholms universitet	Sthlm	1 921		1 744	908	0	13 812
D 50	Rektorsämb. Bloms Hus	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 16	1850	Stockholms universitet	Sthlm	1 420	100	1 899	1 337	0	16 375
D 51	Universitetsbibl.	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius väg 28	1982	Stockholms universitet	Sthlm	21 581		31 262	1 449	0	328 017
D 52	Södra Huset	N Djurgården 1:48	Universitetsv 10 A m fl	1971	Stockholms universitet	Sthlm	54 034		89 935	1 664	0	1 029 317
D 53	Studenthuset	N Djurgården 1:48		2013		Sthlm						1 675
E 54	KTH & Danshögskolan	Maskingatan 1	Brinellvägen 58	1966	KTH	Sthlm	23 482	1 420	52 936	2 254	24 383	648 523
E 55	KIMAB	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 48	1946	Swerea KIMAB AB	Sthlm	4 639		7 076	1 525	0	40 637
E 56	Bergsvetenskap	N Djurgården 1:49	Brinellvägen 23	1967	KTH	Sthlm	10 339		21 764	2 105	0	250 253
E 57	Väg- & Vatten	N Djurgården 1:49	Brinellvägen 30-36	1972	Dans o Cirkushögskolan	Sthlm	7 700	1 334	8 189	1 063	0	37 924
E 58	Väg- & Vatten	N Djurgården 1:49	Teknikringen 72-76	1957	KTH	Sthlm	7 648		10 736	1 404	0	112 827
E 59	Byggkonstruktion	N Djurgården 1:49	Teknikringen 78	1957	KTH	Sthlm	3 450		5 589	1 620	0	62 202
E 60	Lantmäteriet	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 30	1958	KTH	Sthlm	7 678		13 328	1 736	0	160 487
E 61	Hyresbostäder	N Djurgården 1:49	Teknikringen 60, 62	1947	Privatperson	Sthlm	2 262		1 628	720	0	3 686
E 62	Alfvén och Opera	N Djurgården 1:49	Teknikringen 31-35	1953	KTH	Sthlm	12 892		17 689	1 372	0	175 701
E 63	Röda Korset	N Djurgården 1:1	Brinellvägen 8	1927	KTH	Sthlm	6 510		11 485	1 764		163 640
E 64	Kemi	N Djurgården 1:49	Teknikringen 10	1931	KTH	Sthlm	1 307		2 838	2 172	0	51 306
E 65	Rest Syster & Bror	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 22-24	1964	Festvåningen Muren AB	Sthlm	902		1 632	1 809	0	12 966
E 66	Farkostteknik	N Djurgården 1:49	Teknikringen 6	1931	KTH	Sthlm	8 212		14 864	1 810	0	222 635
E 67	Byggnad för kemi	N Djurgården 1:49	Teknikringen 26-36	1922	KTH	Sthlm	19 713	0	47 189	2 394	0	530 641
E 68	Teknisk fysik	N Djurgården 1:49	Teknikringen 14	1962	KTH	Sthlm	4 313		23 542	5 458	0	133 473
E 69	Sing Sing	N Djurgården 1:49	Lindstedtsvägen 30	1948	KTH	Sthlm	10 640		22 155	2 082	0	285 064
E 70	Värme- och kraft	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 14-18	1952	HI3G Access AB	Sthlm	32		120	3 737	0	-84
E 71	KTH Bibliotek	N Djurgården 1:49	Osquars backe 31	1917	KTH	Sthlm	9 350		22 325	2 388	0	299 796
E 72	Hållfasthetslära	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 4-8	1943	KTH	Sthlm	4 346		7 867	1 810	0	83 936
E 73	Reglerteknik	N Djurgården 1:49	Osquars backe 7	1955	KTH	Sthlm	1 016	1 013	1 147	1 129	0	0
E 74	KTH huvudbyggnad	N Djurgården 1:49	Lindstedtsvägen	1917	KTH	Sthlm	22 117		53 786	2 432	0	694 758
E 75	IVL	N Djurgården 1:49	Valhallavägen 81	1930	IVL Svenska Miljöinstitut.	Sthlm	3 313		7 721	2 331	0	95 872
E 76	KTH Adm.byggnad	N Djurgården 1:49	Valhallavägen 79	1935	KTH	Sthlm	2 923		5 916	2 024	161 507	74 403
E 77	Huvudbyggnad	Forskingen 1	Drn Kristinas v 25	1939	Academic Work Sweden	Sthlm	2 443		3 385	1 386	63 747	36 516
E 78	Provningsanstalt	Forskingen 1	Drn Kristinas v 33 A-D	1920	Försvårshögskolan	Sthlm	2 878	36	3 721	1 293	0	32 971
E 79	Försvårshögskolan	Forskingen 1	Drn Kristinas v 31	1920	Försvårshögskolan	Sthlm	16 404		43 291	2 639	0	593 638
E 80	Fd Hovjägarbostället	Forskingen 1	Drn Kristinas v 41	1886	Försvårshögskolan	Sthlm	263		357	1 359	0	3 798
E 81	Ytkemiska Inst.	Forskingen 1	Drn Kristinas v 47-51	1943	Ytkemiska Institutet	Sthlm	6 706		9 545	1 423	0	79 439

REGION STOCKHOLM

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



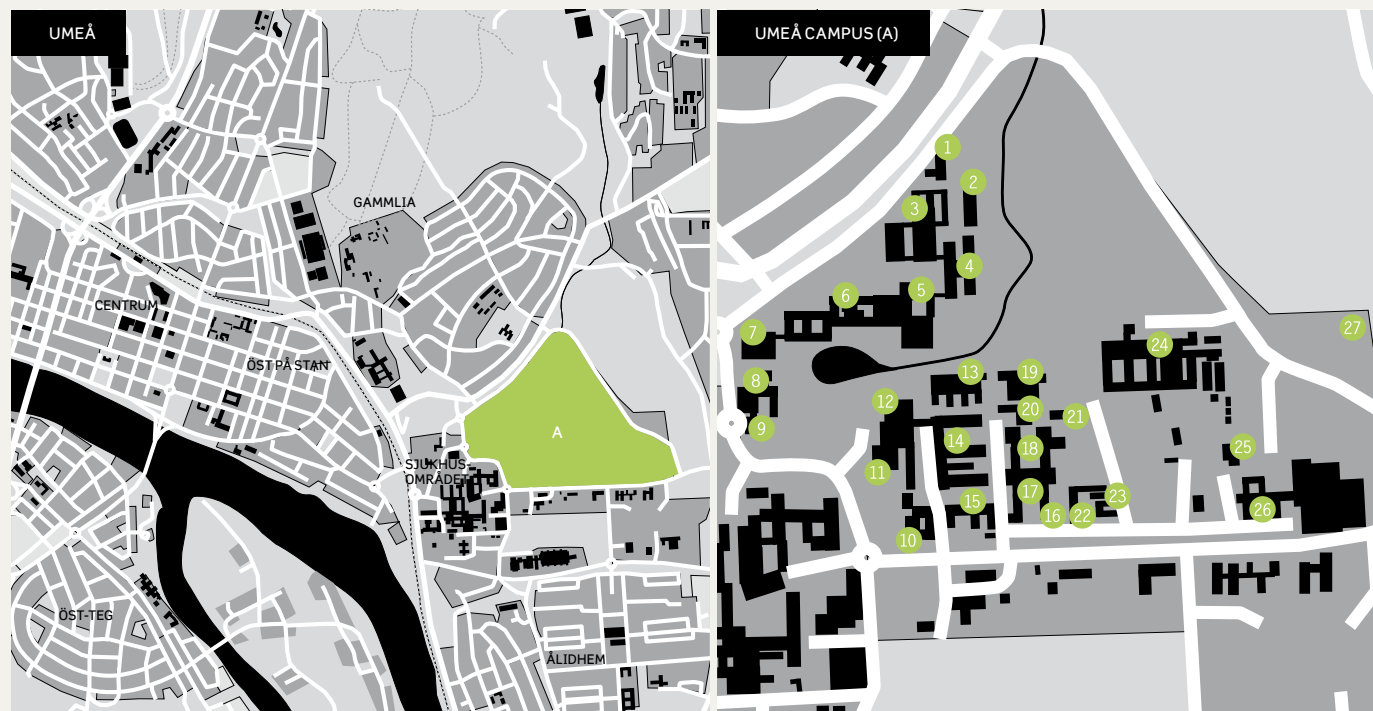
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	
E	82 Q-husen	Forskningen 1	Osquldas väg 10-12	1991	KTH	Sthlm	13 554		29 434 2 172	0	359 145	
E	83 KIMAB	Forskningen 1	Drn Kristinas v 53	1958	Swerea KIMAB AB	Sthlm	1 752		2 969 1 695	0	15 572	
E	84 Huvudbyggnad STF1	Forskningen 1	Drn Kristinas v 55-63	1946	Innventia AB	Sthlm	10 457		16 819 1 608	0	233 203	
E	85 Träteck	Forskningen 1	Drn Kristinas v 65-67	1946	SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut	Sthlm	3 013		3 300 1 095	0	27 085	
E	86 GIH	Idrottshögskolan 1	Lidingövägen 1	1940	Gymnastik- och idrottshögskolan	Sthlm	12 602		14 864 1 179	32 030	146 154	
F	87 Forum	Reykjanes 1	Isafjordsgatan 39	1984	KTH	Kista	44 586	2 570	54 178 1 215	20 078	300 000	
F	88 Electrum 3	Keflavik 2	Isafjordsgatan 28	1998	ENFO Sweden AB	Kista	16 120	1 000	11 483 712	0	145 711	
F	89 Electrum 1	Keflavik 2	Isafjordsgatan 18-26	1987	KTH	Kista	44 326	2 843	50 466 1 139	22 929	437 249	
G	90 Hus F-J, Konradsberg	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 30	2002	Stockholms universitet	Sthlm	9 142		16 460 1 800	35 002	189 747	
G	91 Hus K, Konradsberg	Ornbäraren 3	Konradsbergsgatan 7	2002	Stockholms universitet	Sthlm	7 207		15 958 2 214	0	205 443	
G	92 Hus T, Konradsberg	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 32 A-C	2002	Specialpedagogiska skolmyndigheten	Sthlm	9 449	0	17 589 1 861	0	219 582	
G	93 Vaktmästarbostad	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 24	-	Stockholms universitet	Sthlm	158		256 1 622	0	2 381	
G	94 Hus A-E, Konradsberg	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 22-24	-	Stockholms universitet	Sthlm	5 648		10 506 1 860	0	125 185	
G	95 Hus O, Konradsberg	Ornbäraren 3	Konradsbergsgatan 1	2001	Stockholms universitet	Sthlm	6 208		13 836 2 229	0	170 462	
G	96 V1 & V2, Konradsberg	Ornbäraren 3	Konradsbergsg 3 A-B	-	Stockholms universitet	Sthlm	1 110		1 930 1 739	0	21 053	
G	97 Hus Q, Konradsberg	Centauren 1	Konradsbergsg 24	1861	Int MontessoriSchool	Sthlm	9 760	1 808	19 037 1 951	17 094	231 379	
G	98 Professorsvillan	Taffelberget 7	Gjörwellsgatan 18	1900	Reggio Emilia Institutet	Sthlm	495		715 1 444	1 162	7 460	
	Utbyggnadsreserv KI	Haga 4:35	-	-	-	Solna				0	50 139	
	Utbyggnadsreserv Flemingsberg	-	-	-	-	Flemingsberg				0	49 237	
	Utbyggnadsreserv Forskningen	-	-	-	-	Sthlm				0	0	
	Swartlings	Svea Artilleri 12	-	-	-	Sthlm	1 656	1 656	0	9 515	28 879	
	Dramatiska Inst.	Tre Vapen 7	Valhallavägen 185-189	2004	Stockholms dramatiska högskola	Sthlm	13 948	1 095	28 336 2 032	6 968	413 966	
	Askölaboratoriet	Askö 1:4	Trosa skärgård	-	Stockholms universitet	Sthlm	2 402		2 936 1 222	324 270	14 652	
	Trosa mätstation	Nynäs 5:1	-	-	Stockholms universitet	Nyköping	52		42 810	0	0	
TOTALT							899 592	17 929	1 793 458	1 994 1 574 892	19 578 128	
Hyresreduktion och vakanser											-56 462	
Hyresintäkter netto											1 736 996	

REGION NORR

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



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
A	1	Humanistpaviljong	Stadsliden 6:6	Humanioragränd 4	1992	Umeå universitet	Umeå	595	0	564	948	0	4 088
A	2	Norra BVH	Stadsliden 6:6	Humanioragränd 5	2003	Umeå universitet	Umeå	4 751	0	7 396	1 557	0	52 757
A	3	Humanisthuset	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 3	1972	Umeå universitet	Umeå	13 548	0	14 192	1 048	0	140 063
A	4	BVH	Stadsliden 6:6	Mediagränd 14	1992	Umeå universitet	Umeå	7 249	0	8 746	1 207	0	74 108
A	5	Bibliotek	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 12	1968	Umeå universitet	Umeå	19 708	0	17 996	913	0	185 559
A	6	Samhällsvetarhuset	Stadsliden 6:6	Hörsalstorget 4	1968	Umeå universitet	Umeå	20 978	0	22 164	1 057	0	195 974
A	7	Läraryttingshuset	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 30	1996	Umeå universitet	Umeå	8 899	0	10 016	1 126	0	90 558
A	8	Förvaltningshuset	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 18	1983	Umeå universitet	Umeå	7 896	0	7 824	991	0	75 879
A	9	Hus för samverkan	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 14	2004	Umeå universitet	Umeå	2 841	0	5 307	1 868	0	41 584
A	10	UERC	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 5	1980	Umeå universitet	Umeå	6 908	0	7 693	1 114	0	240 818
A	11	Aula Nordica	Stadsliden 6:6	Universums gränd 4	1987	Umeå universitet	Umeå	2 696	0	2 302	854	0	17 172
A	12	Universum	Stadsliden 6:6	Universums gränd 8-10	1970	Umeå universitet	Umeå	8 953	26	8 221	918	0	51 415
A	13	MIT	Stadsliden 6:6	Campustorget 5	1992	Umeå universitet	Umeå	12 846	0	20 767	1 617	0	158 340
A	14	Naturvetarhuset	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 14	1970	Umeå universitet	Umeå	23 354	0	26 572	1 138	0	250 645
A	15	Biologihuset	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 12	1963	Umeå universitet	Umeå	9 819	0	10 000	1 018	0	46 971
A	16	Fysiologihuset	Stadsliden 6:6	Artedigränd 7	1969	Umeå universitet	Umeå	10 891	0	15 093	1 386	0	93 874
A	17	KBC	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 6	1999	Umeå universitet	Umeå	11 369	0	18 723	1 647	0	145 341
A	18	Kemihuset	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 10	1963	Umeå universitet	Umeå	11 417	0	13 104	1 148	0	90 033
A	19	Teknikhuset	Stadsliden 6:6	Håkan Gulleasons väg 20	1992	Umeå universitet	Umeå	6 446	0	8 523	1 322	0	80 575
A	20	Fysikhuset	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 20	1980	Umeå universitet	Umeå	3 139	0	2 775	884	0	45 184
A	21	Kemiskt Säkerhetshus	Stadsliden 6:6	Håkan Gulleasons väg 11	1985	Umeå universitet	Umeå	462	0	582	1 260	0	4 621
A	22	Akademiska Hus kontor	Stadsliden 6:6	Artedigränd 2	1977	Akademiska Hus Norr	Umeå	1 682	0	1 781	1 059	0	15 376
A	23	Wallenberglab	Stadsliden 6:6	Artedigränd 14	1973	SLU	Umeå	1 481	0	2 181	1 473	0	9 883
A	24	Sveriges lantbruksuniversitet	Stadsliden 6:6	Skogsmarksgränd 17	1978	SLU	Umeå	23 982	267	35 917	1 498	0	265 680
A	25	NTK Kårhus	Stadsliden 6:6	Gösta Skoglunds väg 25	2007	Umeå universitet	Umeå	440	0	684	1 555	0	5 425
A	26	Iksu Sportcenter	Stadsliden 6:6	Sportgränd 5	2006	Stiftelsen Universitetshallen	Umeå	5 307	0	6 750	1 272	0	69 683
A	27	Umeå Campus Friidrottsarena	Stadsliden 6:6	Petrus Lestadius väg 15	2010	Umeå kommun	Umeå	393		3 109	7 911		33 797
A		Parkeringsytor och mark	Stadsliden 6:6	P-områden & vägar	-	Umeå universitet	Umeå	0	0	60		899 625	53 614
B	29	D-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen D2	1971	Luleå tekn. univ	Luleå	15 253	96	20 467	1 342	0	151 223
B	29	Centekhuset	Porsön 1:405	Tekniktorget 3	1987	Luleå tekn. univ	Luleå	1 554	0	1 825	1 174	0	15 070
B	30	E-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen E12	1974	Luleå tekn. univ	Luleå	18 166	0	26 301	1 448	0	194 547
B	31	K-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen 14	1976	Luleå tekn. univ	Luleå	1 014	0	983	969	0	7 305

REGION NORR

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011



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	
B	31 F-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen	1976	Luleå tekn. univ	Luleå	25 689	0	30 671	1 194	0	248 002	
B	32 A-Huset	Porsön 1:405	Regnbågsallén 2	1977	Luleå tekn. univ	Luleå	13 613	831	14 449	1 061	0	99 017	
B	32 Ekonomihuset	Porsön 1:405	Universitetsvägen A1	1993	Luleå tekn. univ	Luleå	4 631	0	5 295	1 143	0	44 957	
B	33 B-Huset	Porsön 1:405	Regnbågsallén B8, B10	1978	Luleå tekn. univ	Luleå	6 152	0	8 189	1 331	0	58 715	
B	33 Bibliotek	Porsön 1:405	Vintergatan 2	1994	Luleå tekn. univ	Luleå	6 355	0	7 561	1 190	0	60 276	
B	34 C-Huset	Porsön 1:405	Universitetsvägen C 1	1975	Luleå tekn. univ	Luleå	12 596	0	17 773	1 411	0	128 990	
B	39 Idrottshall	Porsön 1:405	Universitetsvägen C 11	1976	Luleå tekn. univ	Luleå	2 457	0	1 804	734	0	13 457	
B	Porsön	Porsön 1:405	Laboratorievägen D2	1998	Luleå tekn. univ	Luleå	0	0	234		322 072	13 485	
C	27 Västhagen	Västhagen 1	Fabriksgatan 26	1997	Engelska skolan	Sundsvall	6 284	0	6 134	976	17 789	51 750	
C	28 Ågården	Åkroken 1	Holmgatan 10	1999	Mittuniversitetet	Sundsvall	622	0	659	1 059	32 900	4 262	
C	28 Stenhuset	Åkroken 1	Holmgatan 10	2005	Mittuniversitetet	Sundsvall	2 140	0	3 641	1 701	0	31 485	
C	28 Holmgården	Åkroken 1	Holmgatan 10	1997	Åkroken Science Park	Sundsvall	882	0	641	727	0	3 549	
C	28 Hus R	Åkroken 1	Holmgatan 10	2009	Mittuniversitetet	Sundsvall	2 073	0	3 838	1 851	0	39 874	
C	28 Åkroken	Åkroken 1	Holmgatan 10	1997	Mittuniversitetet	Sundsvall	16 298	0	29 368	1 802	0	200 963	
C	28 FSCC	Åkroken 1	Holmgatan 10	2001	Mittuniversitetet	Sundsvall	4 220	0	9 401	2 228	0	61 851	
	Norrbyn fältstation	Norrbyn 2:122	Norrbyn	1984	Umeå universitet	Norrbyn	2 489	0	4 607	1 851	9 504	21 986	
	IRF	Kiruna 1:307, 1:308	Väg E10	1957	IRF	Kiruna	7 686	0	12 097	1 574	164 513	53 633	
	IRF mottag.station	Kiruna 1:308 m fl	Väg E10	1957	IRF	Kiruna	557	0	592	1 063	39 830	2 253	
TOTALT							378 781	1 220	485 572	1 282	1 486 233	4 045 672	
Hyresreduktion och vakanser												-9 027	
Intäkter i sålda fastigheter													41
Intäkter engångshyror korrigerig													12 865
Hyresintäkter netto													489 451



**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
EFTER SCHABLONSKATT**

Resultat efter finansiella poster med avdrag för full skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

BRUTTOINVESTERINGAR

Årets investeringar i anläggningstillgångar.

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

DRIFTSKOSTNADER

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

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 anläggningstillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument och inklusive periodisering av realiserade resultat av derivatinstrument.

SJÄLVFINANSIERINGSGRAD

Den del av årets anskaffning av materiella anläggningstillgångar 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 region Syd
Ole Römers väg 2
223 63 Lund
Telefon: 046-31 13 00

Akademiska Hus region Öst
Olaus Magnus väg 34
583 30 Linköping
Telefon: 013-36 45 00

Akademiska Hus region Uppsala
Box 185
Artillerigatan 7
751 04 Uppsala
Telefon: 018-68 32 00

Akademiska Hus region Väst
Box 476
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 25 00

Akademiska Hus region Stockholm
Box 1394
Berzelius väg 8, vån 3-5
171 27 Solna
Telefon: 08-685 75 00

Akademiska Hus region Norr
Box 7985
Artedigränd 2
907 19 Umeå
Telefon: 090-17 62 00

Produktion: Akademiska Hus i samarbete
med Natvik Information AB

Omslag: F&B Factory

Foton:

Alex Giacomini, sid 2

Ola Kjelbye, sid 3, 28 38, 64, 68 och 71

Rasmus Norlander, sid 4, 9, 11, 13, 15, 16 och 20

Gösta Wendelius sid 6

Paul Björkman, sid 12

Joachim Lundgren, sid 14, 25, 54 och 60

Lars Strandberg sid 31, 74 och 107

White Arkitekter, sid 41 och överst sid 43

Nyréns Arkitektkontor, överst sid 42

Wingårdh Arkitektkontor, nederst sid 42

Lundgaard & Tranberg Arkitekter, nederst sid 43

Johan Gunséus, sid 48 och 123

Niklas Alm, sid 52

Mats Lundqvist, sid 62

Tryck: Göteborgstryckeriet, 2012

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

25 april	Årsstämma
25 april	Delårsrapport januari-mars 2012
16 juli	Delårsrapport april-juni 2012
30 oktober	Delårsrapport juli-september 2012
Februari 2013	Bokslutsrapport 2012
Mars 2013	Årsredovisning 2012

akademiskahus.se

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

Kerstin Lindberg Göransson, vd
telefon: 031-63 24 60
e-post: Kerstin.LindbergGoransson@akademiskahus.se

Gunnar Oders, ekonomidirektör
telefon: 031-63 24 26
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

