



Vi tror att kunskap kan förändra världen och att briljanta idéer formar Sverige som kunskapsnation. Vi är landets näst största fastighetsbolag med fokus på universitet och högskolor bygger och förvaltar vi hållbara kunskapsmiljöer för hela människan. Genom nyskapande teknik, innovativa idéer och långsiktighet bidrar vi till ett klokare Sverige!

Innehåll

| | |
|---|-----|
| Översikt 2012 | 1 |
| Detta är Akademiska Hus | 2 |
| Vd har ordet | 4 |
| Vision, strategi och mål | 6 |
| KUNDER OCH MARKNAD | |
| Högre utbildning och forskning | 8 |
| Hyses- och fastighetsmarknaden | 13 |
| Regioner | 15 |
| Regionöversikt | 21 |
| Flerårsöversikt | 22 |
| Utsikter med prognos | 24 |
| Konkurrenser | 27 |
| Marknadsandel | 28 |
| FASTIGHETSFÖRVALTNING | |
| Hyseskontrakt, intäkter och vakanser | 29 |
| Drift- och underhållskostnader | 32 |
| Lönsamhet och avkastning | 35 |
| FINANSIELL STÄLLNING | |
| Fastighetsvärdering | 37 |
| Byggprojektverksamhet | 42 |
| Finansiering | 48 |
| Risker och känslighetsanalys | 52 |
| HÅLLBART FÖRETAGANDE | |
| Ekonomiskt ansvar | 56 |
| Miljöansvar | 58 |
| Socialt ansvar | 64 |
| Intressenter och hållbarhetsfrågor | 68 |
| BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT | |
| Bolagsstyrning | 70 |
| Styrelsen | 71 |
| Företagets ledning | 74 |
| Ersättningar | 75 |
| Styrelsens rapport om intern kontroll | 77 |
| INNEHÅLL - FINANSIELLA RAPPORTER | 80 |
| Året i sammandrag | 81 |
| Förslag till vinstdisposition | 82 |
| Resultaträkningar | 83 |
| Koncernens rapport över totalresultat | 84 |
| Balansräkningar | 85 |
| Förändringar av eget kapital | 87 |
| Kassaflödesanalyser | 89 |
| Noter | 90 |
| Revisionsberättelse | 118 |
| Fastighetsförteckning | 121 |
| Definitioner och adresser | 136 |

Den legala årsredovisningen, inklusive förvaltningsberättelse, som är reviderad omfattar sidorna 1-3, 6-23, 27-69 och 80-135.

Avsnittet Hållbart företagande utgör en del av Akademiska Hus hållbarhetsredovisning. Övriga delar av hållbarhetsredovisningen återfinns på akademiskahus.se.

Översikt 2012

Projekt-
portfölj på **26**
miljarder

PROJEKT, INVESTERINGAR OCH FASTIGHETER

Efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer ökar och som ett resultat är Akademiska Hus projektportfölj större än någonsin och uppgår till 26 miljarder kronor. Tyngdpunkten ligger i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. De största beslutade projekten är Biomedicum i Solna, Veterinär- och husdjurscentrum och Skandionkliniken i Uppsala, Kungliga Musikhögskolan i Stockholm och Niagara i Malmö.

EKONOMI

Fastighetsrörelsen fortsätter att uppvisa ett stabilt kassaflöde. Hyresintäkterna ökade till 5 265 Mkr (5 116). Ökningen är främst hänförlig till driftsättning av nya anläggningar samt färdigställda om- och tillbyggnationer. Driftöverskottet ökade till 3 585 Mkr (3 389). Utfallet avseende värdeförändringar i fastigheter, -291 Mkr (361) och finansnettot, -682 Mkr (-452) medför att resultatet före skatt uppgår till 2 546 Mkr (3 252).

Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 54 677 Mkr (52 071) och förvaltningsfastigheternas totalavkastning uppgick till 6,8 procent (7,8). Direktavkastningen utgjorde 7,1 procent (6,9) och värdeförändringen -0,3 procent (0,9).

FINANS

Med en total projektportfölj på 26 miljarder kronor följer vikten av att säkerställa finansieringen. Under de senaste åren har Akademiska Hus genomfört obligationsemissioner på sammanlagt 6,3 miljarder kronor. Möjligheterna för oss att erhålla finansiering är god. Detta

tack vare ägarförhållandet, en stark finansiell ställning, en god intjäningsförmåga samt en stark hyresgäst- och kontraktsstruktur.

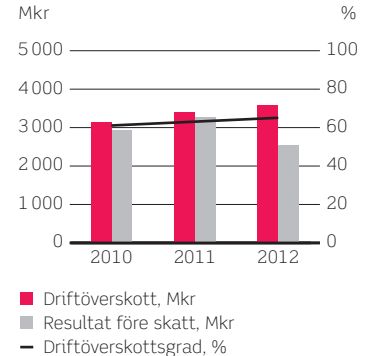
ÖVRIGT

Som Sveriges näst största fastighetsbolag vill, och kan, vi göra skillnad. Att agera långsiktigt och hållbart är en självklarhet för oss och vår ambition är att vara ledande i fastighetsbranschen. Inom Akademiska Hus gör vi idag en framåtriktad satsning för att tydligare inkludera hållbarhetsfrågan i vår verksamhet och affär. Vi tror att det skapar ett förtroende och ett handlingsutrymme att agera rätt och långsiktigt.

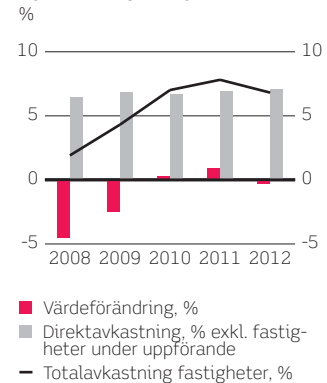
Akademiska Hus ska inte äga studentbostäder men det är viktigt att vi är proaktiva och diskuterar med lärosätena hur vi kan medverka och vara delaktiga till att studentbostäder byggs.

I december genomfördes en fusion av bolagen i koncernen. Fusionen har genomförts för att ge förutsättningar för en mer effektiv organisationsstruktur samt för att möta ägarens krav på långsiktig soliditet och avkastning. Akademiska Hus har sedan senhösten 2011 haft en dialog med majoriteten av kunderna i denna fråga. Den lokala förankringen och närheten till de lärosäten som är hyresgäster hos Akademiska Hus är av fortsatt stor betydelse.

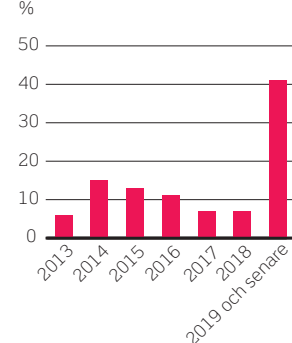
RESULTATUTVECKLING



TOTALAVKASTNING



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



Detta är Akademiska Hus

Vi stärker Sverige som kunskapsnation

Det gör vi tillsammans med universitet och högskolor genom att bygga, utveckla och förvalta moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation.

Vår vision:
Världsledande
på kunskaps-
miljöer.

Stora investeringar oavsett konjunktur

Vi ägs av svenska staten. En stabil ägarstruktur 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 Sverige kan fortsätta utvecklas som kunskapsnation.

Varje år sker betydande investeringar i ny- och ombyggnad på svenska campusområden. Omfattningen av de närmaste årens projekt uppgår till 26 miljarder kronor.

Den ledande hyresvärden för universitet och högskolor

Vi är en av landets största fastighetsägare. Enligt ägardirektivet ska vi verka på marknadsmässiga villkor och i öppen konkurrens. Det betyder att Akademiska Hus arbetar på samma villkor som andra kommersiella fastighetsbolag. 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 måste våra hyror och villkor stämma överens med den övriga marknaden.

Kunskap och kunskapsmiljöer

Universitet och högskolor är vår dominerande kundgrupp och svarar för cirka 90 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.

Utvecklingen av campusområden sker tillsammans med studenter, forskare, lärare, samhällsföreträdare och näringsliv, och ska skapa tillväxt för hela regionen. I det arbetet bidrar vi med vår samlade kunskap och erfarenhet.

Våra fastigheter finns över **hela landet**, från Kiruna i norr till Malmö i söder.



Vi är en av flera aktörer på en marknad där kunderna kan förhandla sig till den lösning som bäst tillgodoser sina behov.

För att inte snedvrída konkurrensen måste därför våra hyror och villkor stämma överens med fastighetsmarknadens övriga aktörer. **Våra hyror är konkurrensmässiga och transparenta.** Allt vi gör ska vara affärsmässigt och kostnadseffektivt.



Vår ägare har gett oss tydliga finansiella mål när det gäller avkastning, soliditet och utdelning. **Avkastningsmålet**

uppgår till den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter.

För den senaste femårsperioden har avkastningen uppgått till 5,9 procent och målet till 6,4 procent.



På en rad orter i Sverige har Akademiska Hus en **stark position och med den följer ett stort marknadsansvar.**



Skiss Biomedicum, Karolinska Institutet, Solna. Illustration från Berg Arkitektkontor/ Arkitektfirmaet C.F. Möller.



Bland annat har Akademiska Hus, för att **släppa in andra aktörer, sålt eller arrenderat ut mark** vid flera tillfällen

för att exempelvis kunna bygga studentbostäder i anslutning till lärosätets lokaler. Akademiska Hus samarbetar dessutom med andra fastighetsbolag i utvecklingen av de lokaler som lärosätena vill ha.



Kopplat till företagets ägardirektiv, innebär det faktum att Akademiska Hus äger mark i anslutning till lärosätena en

långsiktig garanti för att dessa ska kunna **fortsätta att utvecklas** i direkt anslutning till de befintliga lokalerna.



Som ett av Sveriges största fastighetsbolag tar Akademiska Hus ett stort samhällsansvar. Vi vill som långsiktig samarbetspartner till universitet och högskolor **vara med och stärka Sverige som kunskapsnation**.

Vd har ordet

Hållbara kunskapsmiljöer

Det är i dialogen med våra kunder vi tar sprången framåt. Genom ny-skapande teknik, innovativa idéer och långsiktighet bygger vi tillsammans med landets lärosäten framtidens hållbara kunskapsmiljöer. Det är därför glädjande att kunna konstatera att vi nu har fått igång en mer öppen och konstruktiv dialog med våra kunder. Jag och min nya ledningsgrupp tycker att det här är mycket viktigt. Vi har bland annat fått tillfälle att diskutera med SUHF (Sveriges universitets- och högskoleförbund) kring alltifrån rena lokalfrågor till vår roll i utbildningssystemet. Jag har också träffat ledningen för många av våra lärosäten för att diskutera hur vi i framtiden ska kunna bli både mer transparenta och ännu mer fokuserade på att så effektivt som möjligt bidra till utvecklingen av våra lärosäten. Här, i vår årsredovisning, visar vi tydligt vikten av transparens och presenterar underlag och fakta kring ett antal frågeställningar som vi möter. Det handlar om alltifrån vår hyressättning till hur vi hanterar vår marknadssituation.

Ett annat exempel på konstruktiv dialog är framtagandet av våra campusplaner som sker i nära samverkan med lärosätet, men också staden och andra intressenter som finns i närområdet. Under året har vi tagit fram nya framåt-riktande campusplaner för Lunds universitet, SLU i Alnarp, Luleå tekniska universitet och Albano i Stockholm.

En annan viktig fråga som ibland adresseras till oss är byggandet av studentbostäder. Vi bygger inte själva, men vi försöker så långt det är möjligt att skapa förutsättningar för andra aktörer att bygga studentbostäder, som exempelvis på Medicinareberget i Göteborg, där vi hyr ut mark till SGS Studentbostäder. Avtalet är ett i raden av överenskommelser som innebär att vi möjliggör byggandet av totalt cirka 5 000 studentlägenheter över hela landet.

ETT ÅR I INNOVATIONENS TECKEN 2012 var ett år som präglades av innovation. Regeringen presenterade sin forskningsproposition och sin nationella innovationsstrategi. En tydlig inriktning är att de stora satsningarna på forskning och innovation fortsätter, särskilt för de stora lärosätena. Samverkansfrågorna mellan forskning, näringsliv och samhälle betonas. Där är vår medverkan i expansionen av Karolinska Institutet och byggandet av Stockholm Life i den nya stadsdelen Hagastaden ett bra exempel. Här möts akademin och näringslivet för att bedriva spetsforskning inom Life Science. I slutet av november stod Widerströmska huset klart och Karolinska Institutets nya magnifika aula är inflyttningsklar till sommaren. Den tredje byggnaden i Karolinska Institutet Science Park har inflyttning 2013 och vi börjar också bygga forskningslaboratoriet Biomedicum. En stor del av vår projektportfölj på 26 miljarder kronor handlar om forskningsintensiva byggnader i Stockholm-Uppsala regionen.

Dessutom har vi också börjat bygga Niagara, Malmö högskolas nya profilbyggnad som blir porten för lokaliseringen på Universitetsholmen och en viktig bärare av högskolans fysiska identitet – bara för att nämna ett axplock. Läs mer på sidorna 15–21 om våra regioners utveckling.

Ett riktigt framtidsprojekt har också kommit ett steg närmare verklighet. I slutet av året antogs detaljplanen för Albano. Det handlar om ett unikt social-ekologiskt planerat campusområde med forsknings- och utbildningslokaler blandat med student- och forskarbostäder. Vi har gett forskare med kunskaper i social-ekologisk stadsdesign i uppdrag att medverka med underlag i planprocessen för Albano. Målet är att integrera ekosystemen och skapa synergier med klassisk stadsplanering så att kringliggande ekosystem kan stärkas. Området länkar geografiskt ihop KTH och Stockholms universitet men också campus med staden.

HÅLLBARHET I FOKUS

Hållbarhet är självklart en av våra viktigaste framtidsfrågor. Som en stor aktör i fastighetsbranschen och som statligt bolag har vi ett särskilt ansvar att ligga i frontlinjen. Vi både kan och vill göra skillnad.

Vi ligger redan idag i framkant inom många områden och implementering av smarta tekniska lösningar gör att en allt större andel av våra byggnader är extremt lågförbrukande. Ett av våra mål är att alla nya byggnader ska miljöklassas och minst uppfylla kraven enligt Sweden Green Building Councils certifieringsnivå Miljöbyggnad silver.

Vår förvaltning spelar en avgörande roll i vårt miljö- och energiarbete. Därför jobbar vi systematiskt och aktivt med att driftoptimera och genomföra förbättringar av energieffektiviserande teknik och system.

Men hållbart företagande är mer än energi och miljö. Områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrupcion och affärsetik samt jämställdhet och mångfald är områden som också påverkar vår förmåga att bedriva ett hållbart företagande. Vårt sätt att arbeta med att utveckla campusområden, med den sociala och fysiska miljön i fokus, är en del i hållbarhetsarbetet där vi identifierar nyckelområden för attraktiva och hållbara miljöer. I samklang med våra kunder vill vi formulera och förankra en långsiktig agenda – vårt hållbarhetslöfte – där lönsamhet och hållbarhet går hand i hand.

STARKARE ORGANISATION

Sammanfattar jag året som gått så ser jag att vi har tagit stora steg för att prestera ännu bättre i framtiden. Ett omfattande effektiviseringsprogram – Akademiska Hus 2.0 – har pågått under året med syfte att fullt ut ta tillvara vår potential. Förändringar kräver ett starkt ledarskap. Därför har vi satsat på ett ledarskapsprogram för att stärka våra chefer och projektledare.

I slutet av året genomfördes en fusion som innebär att Akademiska Hus nu är ett bolag, istället för en koncern med sex regiondotterbolag. Förändringen ger oss en tydligare nationell styrka och samtidigt fortsatt lokal närvaro. Dessutom får vi ytterligare kraft åt vårt förändringsarbete och en ännu starkare grund för en gemensam färdriktning framåt.

Parallellt med detta har en gedigen omvärldsanalys genomförts under året. Vi har tittat på trender och haft djupgående dialoger med våra kunder och andra samhällsaktörer. Vi är nu rustade att ta nästa steg i det fortsatta skapandet av attraktiva kunskaps- och campusmiljöer.

Det är stora frågor vi jobbar med som påverkar många – från den enskilda studentens studiemiljö, till regioners utveckling och till Kunskapssverige som helhet. Att få arbeta tillsammans med kunder och kollegor med framtidsfrågor som verkligen har betydelse gör mig stolt.

Göteborg den 14 mars 2013



Kerstin Lindberg Göransson



Vision, strategi och mål

Omvärldsfokus allt viktigare

Att vara världsledande på kunskapsmiljöer är Akademiska Hus vision. Tillsammans med svenska lärosäten utvecklar vi kunskapsmiljöer som attraherar studenter och forskare från hela världen. På så sätt bidrar vi till byggandet av Sverige som kunskapsnation.

För att nå vår vision krävs en bredare syn på hur vår omvärld påverkar oss, våra kunder och samhället i stort. Men vi behöver också ökat fokus på våra interna processer. Under året har intern effektivitet och omvärlden därmed stått i fokus.

Fusionen som skedde i slutet av året innebär att Akademiska Hus nu är ett bolag, stället för en koncern med sex regiondotterbolag. Sammantaget ger detta en ännu starkare grund för en

gemensam färdriktning framåt där vi utvecklas och gör bästa möjliga nytta för våra kunder. Ett större förändringsarbete, Akademiska Hus 2.0, har pågått under året med syfte att fullt ut ta tillvara potentialen och styrkan i ett vara ett gemensamt bolag samtidigt som man behåller den regionala styrkan och lokala närvaron. Arbetet fortsätter under 2013.

Parallellt med detta har en gedigen omvärldsanalys genomförts under året. Vi har tittat på trender och haft djup-

gående dialoger med våra kunder och andra samhällsaktörer. Vi är nu rustade att ta nästa steg för att skapa ännu mer värde för våra kunder i form av attraktiva kunskaps- och campusmiljöer. Som en stor aktör i fastighetsbranschen och som statligt bolag har vi ett särskilt ansvar att ligga i framkant vad gäller hållbarhetsfrågor. Vi ligger redan långt framme när det gäller miljö och energi. Vi kommer nu att ta ett stort kliv vad gäller hållbart företagande, där vi vidgar perspektiven

| STRATEGISKA MÅL | STRATEGI | MÅL |
|--|---|---|
| <p>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.</p> <p>Varje strategiskt mål följs upp via en eller flera målsatta indikatorer på regionnivå.</p> | <p>1. FRAMGÅNGSRIKA KUNSKAPSMILJÖER</p> <p>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.</p> | <p>100 procent av campusområdena ska ha dokumenterade visioner avseende den fysiska miljön som ej är äldre än 5 år.</p> |
| | <p>2. OPTIMAL LEVERANS</p> <p>Genom att vi kombinerar vår bygg- och förvaltningskompetens med kunskap om våra kunders villkor erbjuder vi de främsta kunskapsmiljöerna. Vi ger hög prioritet åt energi-effektiviseringar och utveckling av alternativ energi.</p> | <p>Årlig köpt energi, kWh/m², ska minska i den takt som leder till 40 procent reduktion 2025 jämfört med år 2000.</p> <p>90 procent av kunderna anser att "Mitt anmälda fel åtgäddades till min belåtenhet".</p> |
| | <p>3. STARKT VARUMÄRKE</p> <p>Vi visar och tydliggör nyttan Akademiska Hus gör som en del i skapandet av KunskapsSverige. Vi använder vår samlade kunskap för att i aktiv dialog stödja våra kunder. Vår interna och externa kommunikation utgår från våra kärnvärden: expert, aktiv partner och framtidsinriktad.</p> | <p>Varumärkesindex ska från och med 2013 öka med 15 procent per två-årsperiod fram till 2020.</p> |
| | <p>4. UNIK KOMPETENS</p> <p>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.</p> | <p>90 procent av medarbetarna anser att "Min chef följer upp min individuella handlingsplan".</p> |
| | <p>5. LÅNGSIKTIG LÖNSAMHET OCH KOSTNADSEFFEKTIVITET</p> <p>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.</p> | <p>Driftöverskottsgraden ska uppgå till 72 procent.</p> <p>Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.</p> |

och ska integrera hållbarhetsarbetet i hela organisationen och formulera en långsiktig målbild.

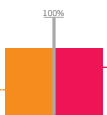
Vi har under året påbörjat arbetet med att förtydliga vår roll och vad vi står för – detta kommer att genomsyra vår verksamhet även framöver. I en öppen dialog med kunder och samhälle fortsätter vi vår resa mot visionen och byggandet av Sverige som kunskapsnation.



Ångströmhuset, Linköpings universitet

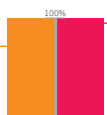
MÅLUPPFYLLELSE

KOMMENTAR



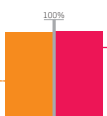
Vid utgången av 2012 hade **68 procent** av campusområdena dokumenterade campusplaner. Målet för 2012 var 68 procent.

Arbetet med dokumenterade campusplaner har intensifierats under 2012 vilket visar sig i att målet uppfylls.



En omräkning av det långsiktiga målet innebär att köpt energi ska minska med två procent per år. För 2012 har utfallet minskat med **3,5 procent**. Årets förbrukningsmål uppnås alltså och långsiktigt är utfallet i enlighet med plan.

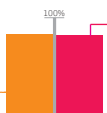
Målkurvan för köpt energi motsvarar en linjär minskning som leder till 40 procent lägre förbrukning 2025.



Målsättningen för felhantering 2012 var **87 procent**. Utfallet var 88 procent (87,6).

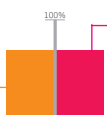
För 2012 finns startvärdet 32 procent. Ingen mätning har kunnat ske av måluppfyllelse 2012.

Nollmätning av målgrupperna kunder, studenter och forskare utfördes 2012 för att etablera ett startvärde. Mätning av utfall kommer att göras 2014. Målvärdet kommer då att bli 37 procent.



Utfallet för 2012 uppgick till **83 procent**. Målsättningen för 2012 var 82 procent.

2012 är det tredje året med en systematiserad process för individuella handlingsplaner.



Målsättning för driftöverskottsgraden 2012 uppgick till 69 procent och utfallet blev **69 procent**. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över fem år uppgick till **5,9 procent** medan målsättningen var 6,4 procent.

Driftöverskottsgraden ska under de närmaste åren långsiktigt öka med en procent per år och 2015 uppgå till 72 procent.

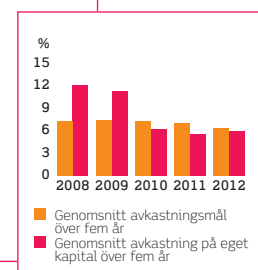
Avseende långsiktig lönsamhet mäts driftöverskottsgraden på operativt resultat i vilket projektanknutet underhåll ej ingår.

FINANSIELLA MÅL

Ägarens 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 orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Mot slutet av 2012 påbörjade ägaren en bolagsgenomgång vilken kommer följas av att de ekonomiska målen ses över.



Högre utbildning och forskning

Ökade forskningsanslag

Antalet ungdomar i åldern 19–23 år börjar nu sakta sjunka och därmed minskar underlaget för rekrytering till högre utbildning. Söktrycket är fortsatt högt, vilket beror på den relativt svaga arbetsmarknaden för ungdomar. Samtidigt med det minskande studentunderlaget ökar regeringens satsningar på forskning och innovation. Efterfrågan på lokaler inom högskolesektorn bedöms därför fortsatt vara stor, vilket också bekräftas genom Akademiska Hus omfattande projektportfölj.



Mark-Vatten-Miljöcentrum, SLU, Uppsala

Bilden av utbildningsverksamheten på högskolor och universitet är något motsägelsefull. Fortfarande ökar antalet sökande. Samtidigt minskar antalet antagna studenter från knappt 274 000 till 272 000 mellan 2011 och 2012. En förklaring till minskningen är att lärosätena under flera år utbildat över anslagsnivå, det vill säga utan att få betalt och att de allra flesta lärosätena nu har ett högt anslagssparande. Det ”lönar sig” helt enkelt inte att fortsätta ta in så många nya studenter. En ny strategi kan märkas i att lärosätena satsar mer på längre programutbildningar och utbudet av kurser minskar.

2012 var antalet ungdomar i åldern 19–23 år som flest, alltså den ålder då de flesta påbörjar en högskoleutbildning. Det märks en tydlig trend att en allt större andel av 19-åringarna påbörjar högre utbildning och går direkt från gymnasiet in i högskolan. Ungdomsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket också är en förklaring till det stora intresset för högskolestudier. Enligt Arbetsförmedlingens decemberprognos beräknas arbetsmarknaden för ungdomar vara fortsatt svag ytterligare ett par år framåt. Konkurrensen om jobben med lägre

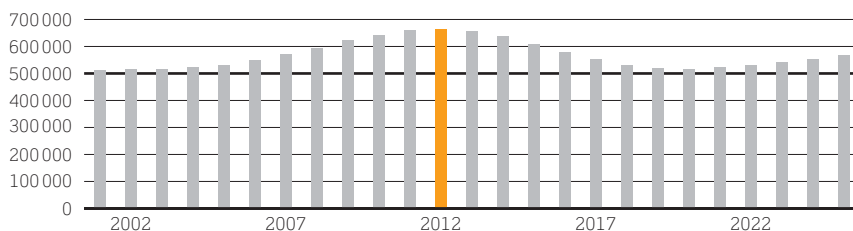
Söktrycket till högre utbildning kommer sannolikt att minska. Bedömningen är ändå att **lokalbehovet kommer vara stabilt**. Genom den nya forskningspropositionen kommer högskolesektorn att få en stor ökning av medel även framöver.



utbildningskrav kommer att vara hård, vilket bör medföra att intresset för högre utbildning kommer att vara fortsatt stort, även om rekryteringsunderlaget minskar.

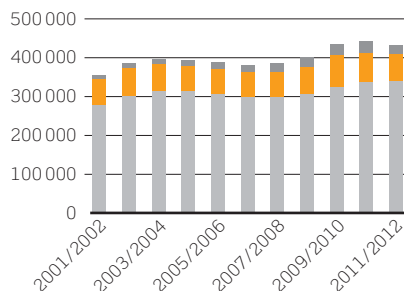
Totalt var nära 50 000 studenter inskrivna i olika distansutbildningar. Den allra största andelen av dessa utbildningar utgjordes av kurser.

ANTAL 19–23-ÅRINGAR I BEFOLKNINGEN
Prognos 2012–2025



Källa: SCB

REGISTRERADE STUDENTER VID
UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR



■ Registrerade studenter, ej nybörjare
■ Nybörjare från Sverige ■ Nybörjare inresande

Källa: Högskoleverket

KRAFTIGT HÖJDA FORSKNINGSANSLAG

Redan i förra forskningspropositionen satsade regeringen på forskning och utveckling genom att successivt höja forskningsanslagen med sammanlagt 5 miljarder kronor under en fyraårsperiod. Med den nya forskningspropositionen för 2013–2016 föreslås ytterligare anslagshöjningar med fyra miljarder kronor för kommande fyraårsperiod. Detta innebär att forskningsanslagen kommer att ha höjts med mer än 30 procent under åtta år. Sverige tillhör de länder inom OECD som avsätter mest resurser för forskning och utveckling. 2011 avsatte Sverige 3,5 procent av BNP för forskning.

Ungefär hälften av de höjda anslagen kommer att gå direkt till lärosätena. 2012 beräknas cirka 25 procent gå till finansierare av forskning, medan cirka 25 procent fördelas till myndigheter och särskilda intresseområden.

En mycket stor andel av de ökade forskningsanslagen kommer att gå till universiteten i Stockholm och Uppsala, som redan tidigare är mottagare av den största andelen av forskningsmedlen. Detta stämmer väl överens med tyngdpunkten på Akademiska Hus projekt, där cirka 75 procent av bolagets projektportfölj ligger i Stockholm/Uppsalaregionen. Även Lunds universitet och Göteborgs universitet får stora andelar av forskningsanslagen. Koncentrationen av medelstilldelning är stor. De tio största universiteten beräknas få cirka 85 procent av anslagsökningen. Fram till 2016 kommer Karolinska Institutet, Lunds universitet och Uppsala universitet var och en att få ett tillskott på över 100 miljoner, Stockholms universitet och Göteborgs universitet får 80–90 miljoner och Umeå universitet, Linköpings universitet, KTH, Chalmers och SLU får alla tillskott på omkring 50 miljoner. Övriga får lägre belopp men inga lärosäten får någon sänkning av forskningsmedlen.

CAMPUS

Diskussionen om samverkan mellan näringsliv, samhälle och akademi har pågått under några år och vi börjar nu se en ökad konkretisering av sådan samverkan. Detta kommer sannolikt att få genomslag i de fysiska miljöerna. Regeringen betonar fortsatt vikten av att nyttiggöra forskning och att stärka Sveriges konkurrenskraft internationellt. Forskningspropositionen innehåller olika stimulansåtgärder för att realisera en sådan inriktning. När det gäller lokaler och fastighetsföretagande kommer detta att innebära ett ökat intresse för företagsexpansion och lokalefterfrågan i anslutning till campusområdena. Akademiska Hus har under flera år arbetat med campusplaner som ger möjlighet till ökad bredd och mångfald i campusområdena. Detta ger i sin tur möjlighet för en breddning av hyresgästskategorier och minskar därmed risktagande genom en alltför hård exponering mot ett hyresgästsegment, samtidigt som attraktionskraften för campusområden ökar.

CAMPUSPLANERING

Akademiska Hus har under senare år satsat mycket medvetet på att i nära samverkan med lärosätena utveckla nya och framtidsinriktade campusplaner. Dagens campusplanering handlar inte bara om hur gator ska dras, teknisk försörjning installeras eller var hus ska byggas, utan om hur områdenas verksamhet ska utvecklas och hur campusområden ska utvecklas som stadsdelar.

Frågor som står i fokus är hur campus ska bidra till att de bästa forskarna och studenterna lockas till våra lärosäten. Campusplanering handlar om hur man försörjer verksamhet med lokaler, men också om hur större mångfald skapas och hur våra universitets- och högskoleområden integreras med den omgivande staden. I utvecklingen av nya campusplaner samarbetar Akademiska Hus,

förutom med lärosätena, med berörda kommuner och stadsbyggnadskontor. De gemensamma planeringsprocesserna tillför nya perspektiv på utvecklingen av de urbana miljöerna kring våra universitet och högskolor men även för utvecklingen av de orter där lärosätena finns. Att diskutera lokaler för företag och företagsparker i anslutning till campus är en viktig del, som bidrar till att göra både universitetsområde och forskarparker mera attraktiva. Andra viktiga komponenter är tillgången till bostäder och möjligheten att ta sig till och från campus med kollektivtrafik. Campusplaner utvecklas minst vart femte år för att hålla den gemensamma dialogen om våra områden levande. Under 2012 har nya kompletta campusplaner för Luleå, Albano i Stockholm, Lund och Alnarp färdigställts. Därutöver har arbete på detaljplane- och fördjupad översiktsplanenivå genomförts i Umeå, Uppsala, Stockholm, Linköping, Göteborg och Lund. Akademiska Hus är också en partner i övergripande diskussioner om samhällsutveckling. Hagastaden i Stockholm, LinköpingsBo 2016 och utveckling av Johanneberg Science Park och Medicinareberget i Göteborg utgör goda exempel på detta.

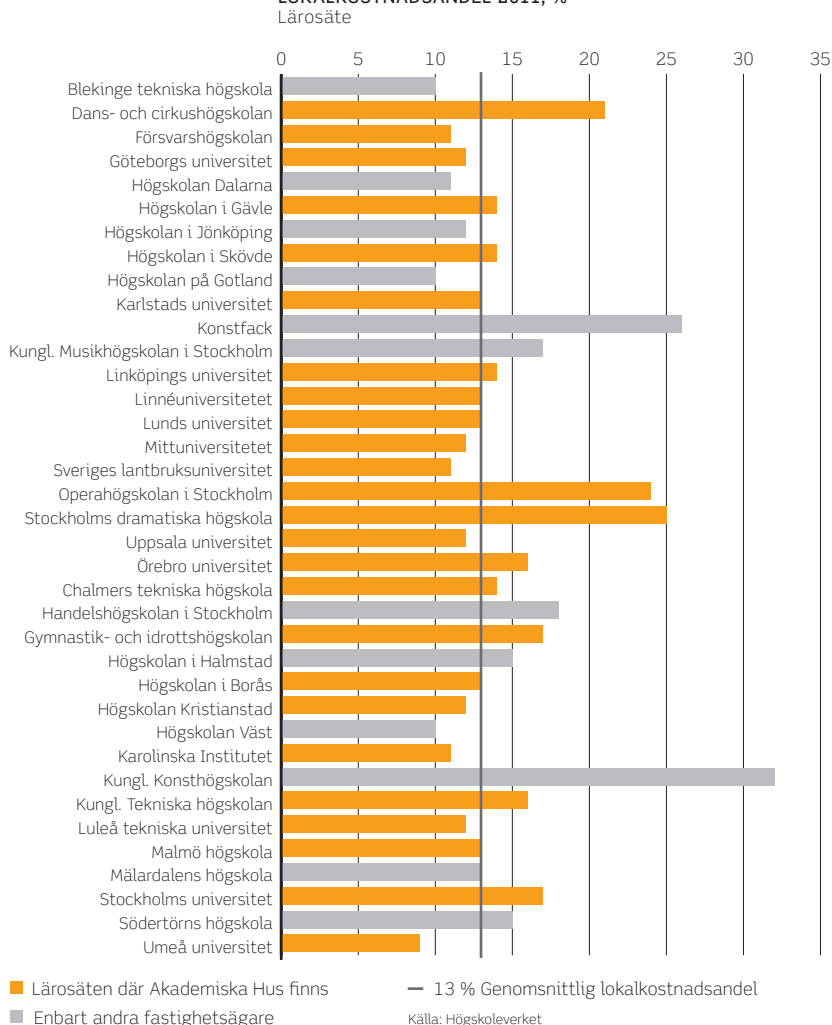
LÄROSÄTENAS EKONOMI

Lärosätena har expanderat kraftigt under de senaste åren. Främst är det forskning och forskarutbildning som fått höjda anslag, men även grundutbildningen har ökat tack vare den stora studenttillströmningen. När det gäller grundutbildningen har även kostnaderna ökat kraftigt, men en del av detta ska betraktas som "sparande" eftersom lärosätena tidigare lagt utbildning utöver anslag. Avsikten är att den genomförda överutbildningen ska kunna motivera att även fortsättningsvis erhålla fulla anslag den dag som studenttillströmningen minskar. Vid utgången av 2011 var lärosätenas samlade överutbildning värd 635 miljoner kronor med en ytterligare ökning under 2012.

Lokalkostnadsandelen låg 2011 på i genomsnitt 13 procent, vilket är en låg andel om man ställer det i relation till utbildningsdepartementet vid sin uppföljning av de olika högskolornas kostnader anger en lokalkostnadsandel på 17 procent som helst inte bör överstigas.

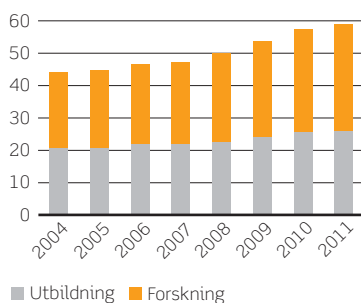
Den ekonomiska situationen för landets lärosäten är som regel god, men för de lärosäten som har liten forskning och stor grundutbildning baserad på internationella studenter kan det på sikt bli kännbart när effekten av studieavgifter på allvar slår igenom.

LOKALKOSTNADSANDEL 2011, %



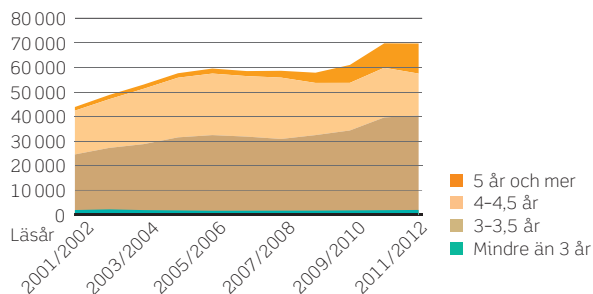
INTÄKTER FÖR SAMTLIGA LÄROSÄTEN

Mdkr



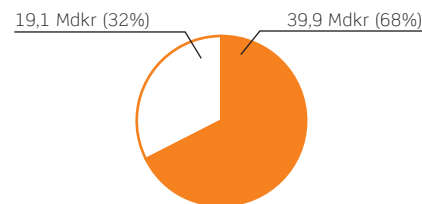
AGGREGERAD STUDIETID I AVLAGDA EXAMINA

Antal examina



INTÄKTER FÖR SAMTLIGA LÄROSÄTEN 2011

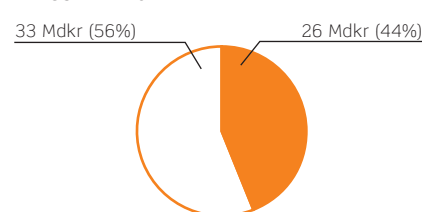
TOTALT 59,0 MDKR



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

Källa: Högskoleverket

FÖRDELNING AV INTÄKTER, SAMTLIGA LÄROSÄTEN 2011



■ Intäkter till utbildning
□ Intäkter till forskning

Källa: Högskoleverket



Handelshögskolan, Göteborg

SLUTSATS

Fortfarande märks inte någon nedgång i högskolornas utbildningsverksamhet och lokalbehovet för denna. Söktrycket minskar troligen framöver, men trots detta är vår bedömning att lokalbehovet kommer vara någorlunda stabilt.

Genom den nya forskningspropositionen kommer högskolesektorn att få en stor ökning av medel även framöver. När det gäller de större lärosätena kan detta

balansera en eventuell nedgång inom utbildningsverksamheten, men när det gäller de mindre lärosätena kompenserar inte forskningsanslagen en eventuell nedgång i studentantalet och därmed finns en större osäkerhet vad gäller lokalbehovet på lång sikt.

Akademiska Hus parerar en eventuell förändring av lokalefterfrågan, bland annat genom att bredda användningen av campusområdena. Satsning på mera

generellt användbara lokaler gör verksamheten mindre sårbar och samtidigt blir campusområdena mera attraktiva, vilket även hyresgästerna inom högskolesektorn är angelägna om.



Blåsenhus, Uppsala

Hyres- och fastighetsmarknaden

Ökad riskaversion i fastighetsmarknaden

Under 2012 har inga större förändringar noterats vad gäller hyresnivåer.

Svensk ekonomi har under 2012 varit oväntat motståndskraftig i en situation med finansiell oro och statsskuldskriser. Under hösten har svensk ekonomi avmattats vilket medfört satsningar bland annat i form av sänkt bolagsskatt, infrastrukturprojekt och forskning för att stärka Sveriges tillväxtpotentialer.

FASTIGHETSMARKNADEN

Med ökad osäkerhet och stigande riskpremier söker sig kapitalet till säkrare placeringar.

I spåren av finanskris och statsskuldskriser har ett extremt lågt ränteläge etablerats där investerare har svårigheter att finna tillräckligt bra avkastning för investeringarna. Under 2012 har vi därför sett ett fortsatt stort intresse för fastighetssegmentet. Fastigheter är ett viktigt tillgångslag i placeringsportföljer då de utgör en diversifiering där värdet i reala termer kan förväntas bibehållas då kassaflödet till stor del är inflationsskyddat. I fastighetssegmentet har det inneburit att kapitalet har sökt sig till fastighets-kategorier med stabila och säkra kassaflöden och därmed låg risk, såsom framför allt bostäder i tillväxtorter och fastigheter med långa kontrakt, gärna med offentliga hyresgäster.

Under året har restriktioner och försiktighet, framförallt inom banksektorn, medfört försämrade möjligheter till finansiering vilket varit den största begränsningen vad gäller möjligheterna till fastighetsinvesteringar. Allt större krav på insats av eget kapital ställs och villkoren för finansiella nyckeltal har skärpts. Banksektorns allt större försiktighet har medfört att finansieringen via företagsobligationsmarknaden har ökat. Fastighetsbolagen i synnerhet har vänt sig till denna finansieringskälla. Under hösten har dock tecken kommit på att fastighetsinvesteringarna ser mer positivt på situationen på finansieringsmarknaden. Även utländska banker signalerar ett större intresse för svensk fastighetsmarknad.



Biomedicinskt centrum, Lunds universitet

Marknaden har fått ett ökat fokus på samhällsfastigheter. Fastigheter med stabila kassaflöden och låg hyresrisk, det vill säga långa avtal och hyresgäster med god kreditvärdighet är utmärkande för Akademiska Hus och särskilt efterfrågade för tillfället.

HYRESMARKNADEN

Med den avtagande tillväxten har efterfrågan på hyresmarknaden dämpats. Omvärldsoron har också lett till att fler företag ser över sina lokalbehov.

Ett ökat fokus på samhällsfastigheter märks nu på fastighetsmarknaden. Fastigheter med stabila kassaflöden och låg hyresrisk, det vill säga långa avtal och hyresgäster med god kreditvärdighet är utmärkande för Akademiska Hus och särskilt efterfrågade för tillfället.



På lokalhyresmarknaden har detta yttrat sig i en fortsatt stabil efterfrågan på moderna, flexibla och miljöriktiga lokaler samtidigt som det syns tecken på ökade vakanser i det äldre beståndet. Moderna och effektiva lokaler innebär, trots en högre kvadratmeterhyra, vanligtvis minskade kostnader per arbetsplats vilket gör att många företag kostnadseffektiverar genom att flytta till modernare lokaler. Konkurrensen är hård om större etableringar, särskilt vid projektuthyrning i nyproduktion.

Under 2012 har inga större förändringar noterats vad gäller hyresnivåer. Under hösten har förväntningarna om stigande hyror minskat i takt med avtagande tillväxt och enligt "The Swedish Property Research Forum" (SEPREF) förväntar sig majoriteten av marknadens aktörer nu oförändrade eller sjunkande hyresnivåer. I storstadsmarknaderna kan en minskad tillväxt i tjänstesektorn ge en effekt på såväl vakanser som hyror där vi sannolikt kommer att se ökade vakanser under nästa år och en press nedåt på hyror. Lokaler av hög kvalitet bedöms kunna bibehålla hyresnivåerna och är lättare att hyra ut.

BYGGMARKNADEN OCH PROJEKT

Den pågående konjunkturavmattningen i svensk ekonomi försätter byggindustrin i ett vänteläge. Under året försämrades byggkonjunkturen rejält och ligger nu kvar på en låg nivå enligt konjunkturbarometern. För byggföretagen har orderingång, byggproduktion och sysselsättning minskat och förväntas fortsätta minska. Man räknar också med fallande anbudspriser. I nuläget anser mer än

varannat företag att orderstocken är för liten. För Akademiska Hus, med en omfattande projektportfölj, kommer sannolikt den nu rådande konjunktursituationen innebära att upphandling av byggentreprenader kan ske till gynnsamma priser.

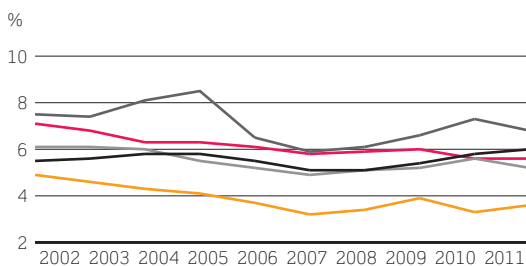
MARKNADSPPOSITION

Akademiska Hus är Sveriges andra största fastighetsbolag. Kontraktportföljens struktur med långa avtalstider samt en god spridning av hyreskontraktens förfallotider bidrar till stabilitet. Inriktningen 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.

Finanskrisen 2008 påverkade inte i någon större omfattning Akademiska Hus kunder. Antalet sökande till universitet och högskolor beror främst på utvecklingen av antalet ungdomar i åldern 19–23 år och arbetsmarknadsläget. Den vändning i konjunkturen som påbörjades under 2011 kan komma att öka söktrycket till högre utbildning och forskning eftersom det brukar 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.

Vi ser en fortsatt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer och som ett resultat är projektportföljen större än någonsin. Projektportföljen har under 2012 vuxit ytterligare och uppgår nu till 26 miljarder kronor. Investeringarna är koncentrerade till Uppsala och Stockholm. Framtida satsningar på utbildning och forskning kommer att medföra en tillväxt för Akademiska Hus under kommande år. Under de senaste tio åren har investeringsintresset för samhällsfastigheter och kvalitetsobjekt med långa avtal ökat. Detta tillsammans med att söktrycket till högre utbildning vanligtvis ökar i försvagade konjunkturlägen är positivt för Akademiska Hus fastighetsportfölj. De senaste årens svårigheter att erhålla finansiering samt den negativa konjunkturutvecklingen motverkar och förhindrar ännu lägre direktavkastningskrav. Dagens låga direktavkastningskrav innehåller sannolikt en ökad riskpremie då den riskfria räntan sjunkit under året då direktavkastningskravet varit oförändrat.

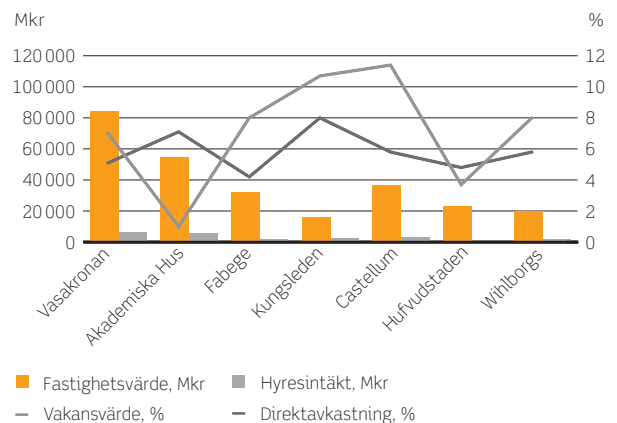
DIREKTAVKASTNINGSKRAV - UTVECKLING 2002-2011



— Bostäder — Butiker — Kontor
— Industri — Utbildning/skola

Källa: NAI Svefa

SVERIGES STÖRSTA FASTIGHETSBOLAG 2012



■ Fastighetsvärde, Mkr ■ Hyresintäkt, Mkr
— Vakansvärde, % — Direktavkastning, %

Region Syd

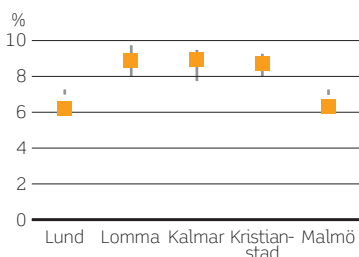
Lund – en attraktiv stad för högteknologiska bolag

I region Syd finns beståndet huvudsakligen i Lund, en stad som till stora delar karaktäriseras av sitt universitet. För Malmö högskola finns Odontologiska fakulteten och pågående nyproduktion i kvarteret Niagara med en ny administrations- och undervisningsbyggnad. Betydande lokala bestånd finns i Alnarp och Kristianstad. I Kalmar har Akademiska Hus under året avyttrat två fastigheter.

Öresundsregionen, en av norra Europas mest dynamiska regioner, har nu totalt 3,8 miljoner invånare. Arbetsmarknaden i Lund är stark med en betydligt lägre arbetslöshet än riksgenomsnittet, men lågkonjunkturen har även drabbat Lund med stora varsel. 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.

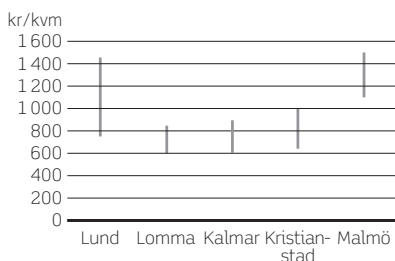
Malmö har gått från en industristad till en kunskapsstad. Kalmar och Kristianstad är två starka handelsstäder med stabila fastighetsmarknader. I Kalmar har under året delar av fastighetsbeståndet sålts.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV 2003–2012



| Kontor B-läge max/minimi marknadens direktavkastningskrav
■ Direktavkastningskrav 2012 Akademiska Hus

HYRESNIVÅER



| Max-/minimihyra generella lokaler B-läge

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

FASTIGHETSMARKNADEN

Regionens fastighetsmarknad har blivit mer avvaktande mot slutet av året. I Lund är transaktionsaktiviteten traditionellt låg då de etablerade aktörerna har ett mycket långsiktigt perspektiv. Moderna, flexibla och miljöriktiga kontorslokaler i kommunikationsnära lägen står väl emot lågkonjunkturen och har haft en fortsatt relativt god efterfrågan. Marknadshyrorna för kontorslokaler i Malmös bästa lägen har sett en mindre uppgång, men i övrigt har hyrorna på regionens delmarknader legat på stabila nivåer. I Lund upplevs dock nu en viss press på hyresmarknaden på grund av stora uppsägningar och kommande vakanser. Det nybildade Medicon Village innebär också ett stort tillskott av lokaler i campusnära läge.

KUNDER

Regionen med Malmö högskola, Lunds universitet, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) i Alnarp och Högskolan Kristianstad utgör 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



Universitetsbiblioteket, Lund

genomgått en övergripande omstrukturering och förnyelse. Lunds universitet, med anor sedan 1666, har i flera år rankats som ett av de hundra bästa universiteterna i världen.

| FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER | Lund | Lomma | Kalmar | Kristianstad | Malmö |
|-------------------------------------|---------|--------|--------|--------------|---------|
| Folkmängd 31 december 2012 | 112 676 | 22 219 | 63 504 | 80 332 | 306 738 |
| Antal helårsstudenter 2011 | 28 464 | 886 | 4 726 | 5 917 | 12 678 |
| Maxhyra generella lokaler B-läge | 1 450 | 850 | 900 | 1 000 | 1 500 |
| Minimihyra generella lokaler B-läge | 750 | 600 | 600 | 650 | 1 100 |
| Hyesutveckling | → ↓ | → | → ↓ | → | → |
| Vakansgrad, % | 6-14 | 5-10 | 6-10 | 7-12 | 8-12 |
| Vakansutveckling | ↗ | → | ↗ | → | → |

Källa: Högskoleverket, SCB och NAI Svefas analysrapport 2012 med mera.

Region Väst

Till Göteborg dras högutbildad arbetskraft

I region Väst bedriver Akademiska Hus verksamhet i Göteborg, Borås, Karlstad och Skövde. Dessutom finns Sven Lovén centrum för marina verksamheter i Bohuslän, Lovéncentret Tjörnö och Lovéncentret Kristineberg.



Artisten, Göteborgs universitet

Göteborg är en stad med en relativt hög andel kunskapsintensiva och högteknologiska företag. Här finns Sveriges bästa logistiska läge och hamnen är den största export- och importhamnen i Norden. Karlstad är regioncentrum i Värmland och har ett högt handelsindex och kompetens samlat kring bland annat massa, papper och

förpackningar. Borås är idag ett centrum för textil design, utveckling och handel.

FASTIGHETSMARKNADEN

Lokalfastighetsmarknaden i centrala Göteborg domineras av de större fastighetsbolagen. I centrala Göteborg har beståndet av lokaldominerade fastigheter det senaste året koncentrerats ytterligare till ett fåtal aktörer. Transaktionsmarknaden 2012 innehöll ett antal större affärer, varav den största var Vasakronans köp från Diligentia. Även hyresmarknaden för kontor har varit positiv under året vad gäller såväl uthyrningsgrad som hyresutveckling. En trend på Göteborgsmarknaden är att allt fler väljer att omlokalisera sig till modernare och mer areaeffektiva lokaler. I Borås, Karlstad och Skövde domineras innehavet av lokala och regionala fastighetsaktörer.

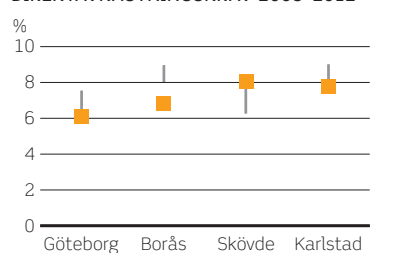
KUNDER

Göteborgs universitet är med sina 38 000 studenter och nästan 6 000 anställda ett av de största universiteten i Nordeuropa. Det är också ett av Sveriges populäraste universitet med flest sökanden till program och kurser. Forskning och utbildning bedrivs vid ett fyrtiotal institutioner inom de flesta vetenskapsområden vilket gör dem till ett av landets bredaste och mest mångsidiga lärosäten. Universitetets samarbete med Chalmers, Sahl-

grenska universitetssjukhuset och övriga samhället och näringslivet har stadigt fördjupats under senare år, liksom de internationella kontakterna och samverkansprojekten. Chalmers tekniska högskola håller sig fortsatt långt framme inom forskningen.

Karlstads universitet lovordas av Högskoleverket för sin goda samverkan med arbetslivet. Till Karlstads universitets fördel talar en positiv bostadsmarknad för studenter. Till Högskolan i Borås var söktrycket hösten 2012 bland det högsta i landet. Högskolan i Skövde har utvecklats under åren och erbjuder 43 grundläggande utbildningsprogram och tio magisterprogram.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV 2003-2012

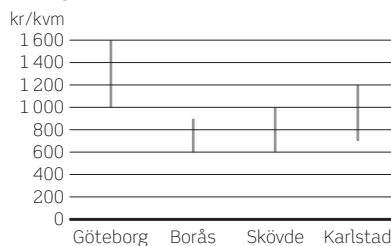


Kontor B-läge max-/minimi marknadens direktavkastningskrav
 ■ Direktavkastningskrav 2012 Akademiska Hus

| FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER | Göteborg | Borås | Skövde | Karlstad |
|-------------------------------------|----------|---------|--------|----------|
| Folkmängd 31 december 2012 | 521 767 | 104 606 | 52 174 | 86 834 |
| Antal helårsstudenter 2011 | 36 124 | 6 367 | 4 472 | 8 940 |
| Maxhyra generella lokaler B-läge | 1 600 | 900 | 950 | 1 200 |
| Minimihyra generella lokaler B-läge | 1 000 | 600 | 600 | 700 |
| Hyresutveckling | → | → | → | → |
| Vakansgrad, % | 6-12 | 4-12 | 4-8 | 6-10 |
| Vakansutveckling | →↘ | → | → | → |

Källa: Högskoleverket, SCB och NAI Svefas analysrapport 2012 med mera.

HYRESNIVÅER



Max-/minimihyra generella lokaler B-läge

Region Öst

I regionen finns tre starka campusområden

Tvillingstäderna Linköping och Norrköping utgör den fjärde storstadsregionen och Örebro är Sveriges sjunde största kommun.

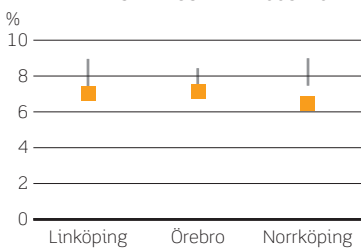
För Linköpings utveckling är samarbetet mellan universitetet och teknikparken Mjärdevi Science Park mycket viktigt. Norrköping har, framförallt traditionellt, varit en industristad. Näringslivet i Norrköping har med åren blivit alltmer brett och differentierat och har nu över 9 000 företag.

I Örebro dominerar näringslivet av små och medelstora företag. Det goda kommunikationsläget har medfört att logistikbranschen blivit alltmer betydelsefull för stadens framtida utveckling och tillväxt.

FASTIGHETSMARKNADEN

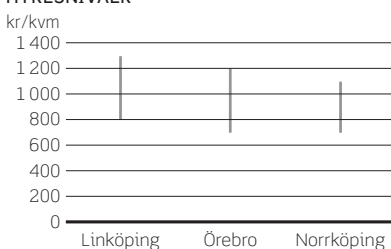
Linköping har under 2012 haft en stark kontorsmarknad med i huvudsak oförändrade till svagt uppåtgående hyror och få vakanser. För areaeffektiva och moderna lokaler i bästa handels- och kontorsläge,

DIREKTAVKASTNINGSKRAV 2003-2012



— Kontor B-läge max/minimi marknadens direktavkastningskrav
■ Direktavkastningskrav 2012 Akademiska Hus

HYRESNIVÅER



— Max-/minimi hyra generella lokaler B-läge

har direktavkastningen under året varit nere på nivåer om 5,5 procent.

Omsättningen på kommersiella fastigheter i Norrköping är fortsatt låg. Viss överetablering råder dock inom Norrköpings handelsområden vilket medför vakanser.

Även Örebro har en stark kontorsmarknad. Flera nybyggnadsprojekt närmar sig färdigställande vilket kommer att påverka utbudet av kontorslokaler med en mer rörlig kontorsmarknad som följd.

Ostlänken, en snabbtågsträckning mellan Linköping och Stockholm, kommer att möjliggöra större arbetspendling och kortare restider och bedöms få en mycket positiv effekt på den regionala fastighetsmarknaden. Ostlänken bedöms vara färdig senast 2028. I och med satsningen förväntas stora kommunala satsningar på resecentrum samt förtätning och exploatering av nya stadsdelar i både Linköping och Norrköping.

KUNDER

Linköpings universitet bedriver verksamhet i både Linköping och Norrköping och har 27 300 aktiva studenter. Sökandetrycket till universitetet är fortsatt stort. Linköpings universitet är ett utvecklat programuniversitet med kvalificerade professionsinriktade program som utgör stommen i utbildningsutbudet. Universi-



Keyhuset, Linköpings universitet

tetet är attraktivt och Linköpingsstudenterna hör till dem som etablerar sig snabbast på arbetsmarknaden och har högst snittlön ett år efter examen.

Örebro universitet är ett relativt ungt universitet och besitter konkurrenskraft i det samlade campusområdet. Många av utbildningslokalerna är nya och håller hög nivå. Även bostadssituationen är god.

FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER

| | Linköping | Örebro | Norrköping |
|-------------------------------------|-----------|---------|------------|
| Folkmängd 31 december 2012 | 148 180 | 138 484 | 131 804 |
| Antal helårsstudenter 2011 | 14 557 | 10 224 | 3 559 |
| Maxhyra generella lokaler B-läge | 1 300 | 1 200 | 1 100 |
| Minimihyra generella lokaler B-läge | 800 | 700 | 700 |
| Hyresutveckling | → | ↘ | → |
| Vakansgrad, % | 3-7 | 4-10 | 5-10 |
| Vakansutveckling | → | → | → |

Källa: Högscoleverket, SCB och NAI Svefas analysrapport 2012 med mera.

Region Uppsala

Uppsala – Ett ledande medicinskt centrum

I regionen har Akademiska Hus verksamhet i centrala Uppsala för Uppsala universitet, i Ultuna för Sveriges lantbruksuniversitet och i Gävle för Gävle högskola. Uppsala, Sveriges fjärde största stad, växer kraftigt. Befolkningen uppgår till över 200 000 invånare och arbetslösheten fortsätter att vara lägst i hela landet.



Biocentrum, SLU, Uppsala

I Uppsala bedrivs omfattande forskning inom många områden men med särskilt fokus på medicinområdet. Ett viktigt motiv för företag som etablerar sig i Uppsala är möjligheterna till nära samarbete med universiteten.

Gävle har en sämre utveckling på arbetsmarknaden med en arbetslöshet som är högre än riksgenomsnittet.

FASTIGHETSMARKNADEN

Transaktionsvolymen i Uppsala har sjunkit under 2012. I de transaktioner som har genomförts har lokala aktörer och kommersiella fastighetsutvecklare varit aktiva. På kontorshyresmarknaden råder förhållandevis stabila hyres- och vakansnivåer där förändringarna historiskt varit relativt små oavsett konjunkturen.

På Ultunaområdet i Uppsala växer nu ett samlat, mer levande campus fram. Delar av beståndet i Ultuna är i dåligt skick och kommer att rivas. Övriga lokaler, som är i gott skick, har en etablerad hyresnivå på 1 000–1 300 kr/kvm.

Hyres- och vakansmarknaden i Gävle är stabil, även om Ericssons nedläggning inneburit att stora volymer etappvis kommit ut på marknaden.

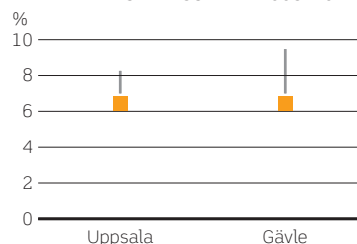
KUNDER

Uppsala universitet är ett av norra Europas högst rankade. Universitetet är Nordens äldsta – grundat 1477 och erbjuder en levande kulturmiljö och ett mycket

rikt studentliv. Universitetet har en stark ställning och har effektiviserat sitt lokal innehav och förnyat såväl som för-tätat enskilda byggnader och 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 investeringarna i Ultuna till 3,5 miljarder kronor.

Högskolan i Gävle har snabbare än de mer traditionella universiteten och högskolorna anpassat utbildningarna till marknads krav på nya undervisningsformer, bland annat olika former av distansutbildning.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV 2003-2012



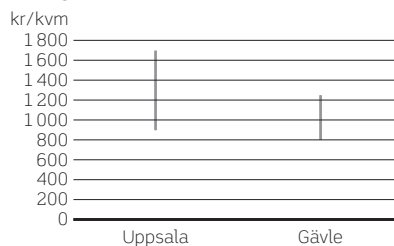
▬ Kontor B-läge max/minimi marknadens direktavkastningskrav
■ Direktavkastningskrav 2012 Akademiska Hus

FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER

| | Uppsala | Gävle |
|-------------------------------------|---------|--------|
| Folkmängd 31 december 2012 | 201 882 | 96 034 |
| Antal helårsstudenter 2011 | 25 565 | 6 803 |
| Maxhyra generella lokaler B-läge | 1 700 | 1 250 |
| Minimihyra generella lokaler B-läge | 900 | 800 |
| Hyresutveckling | → | → |
| Vakansgrad, % | 5-10 | 5-10 |
| Vakansutveckling | → | → |

Källa: Högskoleverket, SCB och NAI Svefas analysrapport 2012 med mera.

HYRESNIVÅER



▬ Max-/minimihyra generella lokaler B-läge

Region Stockholm

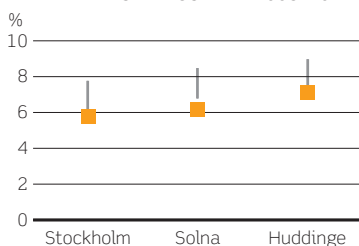
Stockholm – universitetshuvudstaden

Region Stockholm, som förutom de olika campusområdena i Stockholm också inkluderar betydande bestånd i Solna och Huddinge, är Akademiska Hus största marknad såväl vad avser hyresintäkter som uthyrningsbar area.

Stockholm har haft en kraftig befolkningstillväxt under en längre period med starkt positivt flyttnetto. Stockholms arbetsmarknad är stark och har stor bredd. Arbetslösheten ökar även här men i lägre takt än riksgenomsnittet och från lägre nivåer. En viss del av Stockholms attraktionskraft kan tillskrivas den utbildning, forskning och utveckling som sker på de stora lärosätena, men även egenskapen som huvudstad spelar en betydande roll.

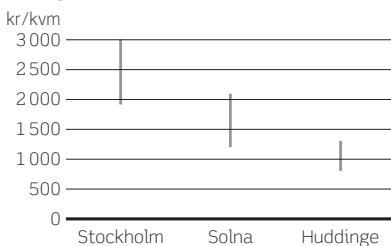
Planprogrammet för Albanoområdet är nu antaget av kommunfullmäktige. Med målsättningen att skapa en attraktiv utbildnings- och forskningsmiljö i socialekologisk stadsdesign som utgör ett nav i sambandet mellan Kungliga Tekniska högskolan, Stockholms universitet och Karolinska Institutet ska nya institutionsbyggnader med inslag av student- och forskarbostäder byggas.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV 2003-2012



□ Kontor B-läge max/minimi marknadens direktavkastningskrav
■ Direktavkastningskrav 2012 Akademiska Hus

HYRESNIVÅER



□ Max-/minimihyra generella lokaler B-läge

FASTIGHETSMARKNADEN

Under 2012 har antalet fastighetstransaktioner i Stockholm minskat. Under början av året fortsatte trenden med hyreshöjningar och sjunkande vakanser inom Stockholms innerstad, men den har nu vänt. Enligt Swedish Property Research Forum förväntas inga stigande hyror i prime office segmentet. Förklaringar är det allt mer negativa ekonomiska klimatet och att hyresgäster vänt blickarna mot Stockholms kranskommuner för omlokalisering. Solna och Sundbyberg har tagit stora kliv framåt vad gäller utbudet av kommersiella lokaler.

KUNDER

Akademiska Hus största kunder i Stockholm är Stockholms universitet, KTH och Karolinska Institutet. Den internationella konkurrensen gör att Stockholmsregionens tre stora lärosäten mer och mer närmar sig varandra. Stockholms universitet och Karolinska Institutet rankas på flera listor bland de 100 bästa lärosätena i världen. Stockholms universitet är landets största lärosäte och ett av de mest attraktiva. KTH har en välrenommerad ställning som tekniskt universitet. KTH täcker ett brett område och svarar för en tredjedel av Sveriges kapacitet av teknisk forskning och ingenjörsutbildning på högskolenivå. Karolinska Institutet är i dag ett av Europas mest betydande medicinska universitet och Sveriges största centrum för medicinsk utbildning och forskning.



Karolinska Institutet, Solna

FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER

| | Stockholm | Solna | Huddinge |
|-------------------------------------|-----------|--------|----------|
| Folkmängd 31 december 2012 | 877 543 | 71 018 | 100 686 |
| Antal helårsstudenter 2011 | 50 839 | 5 798 | 8 272 |
| Maxhyra generella lokaler B-läge | 3 000 | 2 100 | 1 300 |
| Minimihyra generella lokaler B-läge | 1 900 | 1 200 | 800 |
| Hyresutveckling | → | →↘ | →↘ |
| Vakansgrad, % | 5-10 | 8-14 | 8-14 |
| Vakansutveckling | → | → | → |

Källa: Högscoleverket, SCB och NAI Svefas analysrapport 2012 med mera.

Region Norr

Umeå – Europas kulturhuvudstad 2014

I region Norr är Akademiska Hus fastighetsbestånd främst beläget i Norrlands två starka orter: Umeå och Luleå. Umeå är en utpräglad universitetsstad och ska bli Europas kulturhuvudstad 2014. I Luleå huserar Luleå tekniska universitet. I Sundsvall finns campus Åkroken-området som 2008 fick Prix Rotthier för Bästa campus.



Lindellhallen, Campus Umeå

I Umeå finns två universitet, ett rikt kulturliv och en långsiktig positiv befolkningsutveckling. Luleå domineras av tung industri och offentlig sektor. Positivt för Luleå tekniska universitet är två starka och framgångsrika företag: LKAB och SSAB.

Transportmässigt kommer Umeå allt närmare södra Sverige och Europa. Botniabanan kommer på sikt att halvera restiden mellan Umeå och Stockholm. Dessutom bygger Air Sweden upp en reguljär flygverksamhet med Umeå som bas med direktlinjer mot Europa och ett linjenät i Norrland.

FASTIGHETSMARKNADEN

Transaktionsaktiviteten i regionen är traditionellt låg, särskilt vad avser kommersiella fastigheter. Marknadshyrorna för areaeffektiva kontor i goda lägen har ökat något under 2012 och efterfrågan bedöms som god på de flesta delmarknader. I övrigt har hyror och vakanser på regionens delmarknader legat stabila.

I Umeå kommer IKEA och Ikano att etablera ett varuhus och köpcentrum vid den södra infarten till staden. Denna etablering kommer sannolikt att påverka den lokala fastighetsmarknaden positivt. I Luleå påbörjas byggnationen av kvarteret Hunden, om totalt 29 000 kvadratmeter, med i huvudsak hotell, men även bostäder, handel och kontor.

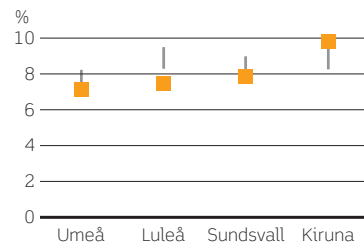
KUNDER

Umeå universitet är ett av Sveriges större lärosäten med drygt 36 000 studenter och nästan 4 300 anställda. Universitetet har ett mycket stort utbildningsutbud inom flertalet utbildningsområden. Bostäder för studenter är ett problem i Umeå. Under 2012 har Akademiska Hus avsatt mark för 200 nya bostäder på Campus Umeå.

2011 fyllde Luleå tekniska universitet 40 år. Positivt för universitetet är det ökade intresset för civilingenjörsutbildningar. Förra året var antalet nyregistrerade på civilingenjörsutbildningarna det högsta på tio år.

I Sundsvall är Mittuniversitetet och Campus Åkroken en viktig faktor för Sundsvalls utveckling. Sundsvall har flera gånger blivit vald till landets studentvänligaste kommun.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV 2003-2012



Kontor B-läge max/minimi marknadens direktavkastningskrav

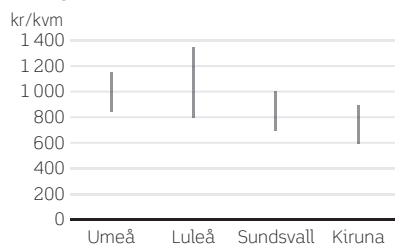
Direktavkastningskrav 2012 Akademiska Hus

FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER

| | Umeå | Luleå | Sundsvall | Kiruna |
|-------------------------------------|---------|--------|-----------|--------|
| Folkmängd 31 december 2012 | 116 891 | 74 770 | 96 586 | 23 023 |
| Antal helårsstudenter 2011 | 17 890 | 7 173 | 3 034 | 0 |
| Maxhyra generella lokaler B-läge | 1 150 | 1 350 | 1 000 | 900 |
| Minimihyra generella lokaler B-läge | 850 | 800 | 700 | 600 |
| Hyresutveckling | → | → | → | ↑ |
| Vakansgrad, % | 4-8 | 5-9 | 6-10 | 5-10 |
| Vakansutveckling | → | → | ↓ | → |

Källa: Högskoleverket, SCB och NAI Svefas analysrapport 2012 med mera.

HYRESNIVÅER



Max-/minimihyra generella lokaler B-läge

Regionöversikt

| RESULTATRÄKNING (MKR) | Syd | Väst | Öst | Upp-sala | Stock-holm | Norr | Övrig verk-samhet ² | 2012 | 2011 | Föränd-ring |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|--------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Intäkter | 802 | 809 | 544 | 945 | 1 885 | 526 | | 5 511 | 5 378 | 133 |
| Kostnader ¹⁾ | -339 | -282 | -164 | -344 | -597 | -184 | -16 | -1 926 | -1 990 | 64 |
| Driftöverskott | 463 | 528 | 380 | 601 | 1 287 | 342 | -16 | 3 585 | 3 389 | 197 |
| Värdeförändring | -8 | 91 | -35 | -354 | 39 | -24 | | -291 | 361 | -652 |
| Rörelseresultat | 449 | 612 | 342 | 240 | 1 316 | 314 | -47 | 3 227 | 3 704 | -477 |
| ÅRETS RESULTAT | 399 | 488 | 274 | 282 | 1 194 | 263 | 246 | 3 147 | 2 394 | 753 |
| 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) | 6 663 | 7 276 | 4 584 | 10 209 | 23 113 | 4 186 | 5 601 | 61 632 | 61 073 | 559 |
| Skulder | 1 150 | 1 178 | 610 | 1 425 | 3 430 | 700 | 24 712 | 33 205 | 34 549 | 1 344 |

FAKTA

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---|-----------|-----------|--------|
| Bedömt marknadsvärde, Mkr | 6 620 | 6 975 | 4 557 | 10 094 | 22 335 | 4 096 | | 54 677 | 52 071 | 2 606 |
| Bedömt marknadsvärde, kr/kvm | 12 786 | 13 468 | 12 187 | 14 235 | 22 206 | 10 500 | | 15 504 | 15 220 | 284 |
| Uthyrningsbar area, kvm | 486 999 | 498 277 | 353 171 | 575 192 | 915 384 | 378 505 | | 3 207 528 | 3 211 776 | -4 248 |
| varav andel undervisningslokaler | 50% | 66% | 45% | 31% | 43% | 58% | | 47% | 48% | -1% |
| varav andel laboratorielokaler | 34% | 25% | 36% | 46% | 34% | 29% | | 34% | 34% | 0% |
| Vakansgrad, area | 4,1% | 1,8% | 0,8% | 5,2% | 2,2% | 0,2% | | 2,6% | 2,6% | 0,0% |
| Nettoinvesteringar, Mkr | 108 | 111 | 96 | 988 | 1 403 | 63 | 2 | 2 771 | 2 150 | 621 |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----|----|----|-----|-----|----|-----|-----|-----|-----|
| 1) Varav: Drift-mediaförsörjning | 95 | 81 | 66 | 132 | 197 | 54 | -28 | 598 | 618 | 19 |
| Drift-tillsyn och skötsel | 43 | 41 | 20 | 50 | 88 | 29 | | 271 | 267 | -4 |
| Underhåll | 139 | 69 | 44 | 104 | 149 | 59 | | 564 | 603 | 39 |
| Fastighetsadministration | 36 | 41 | 24 | 42 | 71 | 24 | 44 | 281 | 268 | -13 |

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

| KUNDKATEGORIER 2012-12-31 | Totalt uthyrd area, kvm | | Total hyra, mkr | | TIO STÖRSTA KUNDERNA 2012-12-31 | Total uthyrd area, kvm | | Total hyra, mkr | |
|------------------------------|-------------------------|------------|-----------------|------------|------------------------------------|------------------------|-----------|-----------------|-----------|
| | Andel, % | Andel, % | Andel, % | Andel, % | | Andel, % | Andel, % | | |
| Universitet och högskolor | 2 575 698 | 80 | 4 423 | 84 | Lunds universitet | 332 465 | 10 | 592 | 11 |
| Övriga statliga myndigheter | 99 955 | 3 | 149 | 3 | Uppsala universitet | 275 434 | 9 | 532 | 10 |
| Chalmers | 125 698 | 4 | 167 | 3 | Stockholms universitet | 265 481 | 8 | 480 | 9 |
| Kommuner | 24 180 | 1 | 35 | 1 | Sveriges lantbruksuniversitet | 205 096 | 6 | 286 | 5 |
| Institut och Stiftelser | 31 309 | 1 | 41 | 1 | Linköpings universitet | 202 720 | 6 | 326 | 6 |
| Företag och övriga | 268 097 | 8 | 502 | 10 | Göteborgs universitet | 201 206 | 6 | 324 | 6 |
| Vakant yta | 82 591 | 3 | -52 | -1 | Kungliga Tekniska högskolan | 196 529 | 6 | 374 | 7 |
| TOTALT | 3 207 528 | 100 | 5 265 | 100 | Umeå universitet | 193 130 | 6 | 255 | 5 |
| | | | | | Karolinska Institutet | 192 329 | 6 | 472 | 9 |
| | | | | | Chalmersfastigheter AB | 125 698 | 4 | 167 | 3 |
| | | | | | TOTALT | 2 190 088 | 68 | 3 807 | 72 |

REGIONÖVERSIKT

Marknaden för Akademiska Hus är Sveriges 52 lärosäten vilka är fördelade på 25 universitets- och högskoleorter. De statliga universiteterna uppgår till totalt 14. Till universiteterna räknas också Chalmers tekniska högskola och Handels-högskolan i Stockholm. Akademiska Hus är den klart största fastighetsägaren

inriktad på svenska lärosäten med en marknadsandel på 63 procent av den totala arean. Lärosäten med statlig huvudman utgör 92 procent av marknaden. Marknadsnärvaron för Akademiska Hus är starkare på universitetsorterna. Vi finns på alla universitetsorter utom Östersund och Härnösand (Mittuniver-

sitetet) samt Växjö (Linnéuniversitet). Dessutom är Akademiska Hus representerat på fem av de större högskoleorterna.

Akademiska Hus verksamhet är uppdelad på sex regioner. En översikt över de viktigaste talen för de olika regionerna och hela Akademiska Hus finns i ovanstående tabeller.

| FLERÅRSÖVERSIKT 2008-2012 | Diagram | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|--|---------|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| RESULTATRÄKNING, MKR | | | | | | |
| Förvaltningsintäkter | | 5 511 | 5 378 | 5 176 | 5 115 | 4 957 |
| Driftkostnader | | -870 | -885 | -939 | -866 | -864 |
| Underhållskostnader | | -564 | -603 | -657 | -657 | -585 |
| Fastighetsadministration | | -281 | -268 | -249 | -252 | -258 |
| Driftöverskott | | 3 585 | 3 389 | 3 134 | 3 149 | 3 053 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | | -291 | 361 | 87 | -1 208 | -2 192 |
| Centrala administrationskostnader | | -66 | -45 | -37 | -35 | -40 |
| Resultat före finansiella poster | 1 | 3 228 | 3 704 | 3 184 | 1 906 | 821 |
| Finansiellt netto | | -682 | -452 | -263 | -576 | -589 |
| Resultat före skatt | 1 | 2 546 | 3 252 | 2 921 | 1 330 | 232 |
| Årets resultat | | 3 147 | 2 394 | 2 124 | 972 | 749 |
| BALANSRÄKNING, MKR | | | | | | |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter | 2 | 54 677 | 52 071 | 49 497 | 47 723 | 47 524 |
| Övriga tillgångar | | 6 955 | 9 002 | 4 029 | 4 064 | 5 139 |
| Eget kapital | | 28 427 | 26 521 | 25 406 | 24 477 | 24 462 |
| Räntebärande skulder | | 24 212 | 24 693 | 18 973 | 18 782 | 19 414 |
| Övriga skulder och avsättningar | | 8 993 | 9 859 | 9 147 | 8 528 | 8 787 |
| KASSAFLÖDE, MKR | | | | | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 126 | 2 017 | 2 444 | 1 761 | 1 981 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 3 | -2 388 | -1 898 | -1 459 | -1 123 | 290 |
| Kassaflöde före finansiering | | -262 | 119 | 985 | 638 | 2 271 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 081 | 3 779 | -1 175 | -771 | -2 100 |
| Årets kassaflöde | 3 | -1 343 | 3 898 | -190 | -133 | 171 |
| FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL | | | | | | |
| Totalavkastning fastigheter, % | | 6,8 | 7,8 | 7,0 | 4,3 | 1,9 |
| varav direktavkastning, % ¹⁾ | | 7,1 | 6,9 | 6,7 | 6,8 | 6,4 |
| varav värdeförändring, % | | -0,3 | 0,9 | 0,3 | -2,5 | -4,5 |
| Hysesintäkter kr/kvm | | 1 644 | 1 599 | 1 557 | 1 543 | 1 500 |
| Driftkostnader kr/kvm | | 272 | 277 | 293 | 271 | 270 |
| Underhållskostnader kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar) | | 176 | 189 | 205 | 206 | 183 |
| Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, % | | 65 | 63 | 61 | 62 | 62 |
| Driftöverskott kr/kvm | | 1 120 | 1 059 | 979 | 986 | 955 |
| Vakansgrad area, % | | 2,6 | 2,6 | 3,5 | 3,8 | 3,7 |
| Vakansgrad hyra, % | | 1,0 | 1,2 | 2,0 | 1,9 | 1,5 |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ²⁾ | 2 | 15 504 | 15 220 | 14 645 | 13 896 | 14 207 |
| FINANSIELLA NYCKELTAL | | | | | | |
| Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % ³⁾ | 4 | 6,8 | 9,2 | 8,6 | 4,0 | 0,7 |
| Avkastning på totalt kapital, % | | 5,3 | 6,5 | 6,5 | 4,4 | 2,1 |
| Räntebärande nettolåneskuld, Mkr | | 18 528 | 16 778 | 15 726 | 15 531 | 15 090 |
| Soliditet, % | 5 | 46,1 | 43,4 | 47,5 | 47,3 | 46,5 |
| Räntetäckningsgrad, % | 6 | 672 | 716 | 741 | 841 | 347 |
| Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, % | | 4,2 | 3,0 | 1,8 | 3,6 | 3,5 |
| Belåningsgrad, % | | 33,9 | 32,2 | 31,8 | 32,5 | 32,6 |
| Självfinansieringsgrad, % | 6 | 84 | 112 | 151 | 165 | 222 |
| Utdelning, Mkr | | 1 355 ⁴⁾ | 1 245 | 1 207 | 1 219 | 978 |
| PERSONAL | | | | | | |
| Genomsnittligt antal anställda (personår) | | 403 | 396 | 401 | 399 | 399 |
| Nöjd medarbetarindex (NMI) | | 69 | 70 | 67 | 70 | 70 |

¹⁾ Exklusive fastigheter under uppförande.

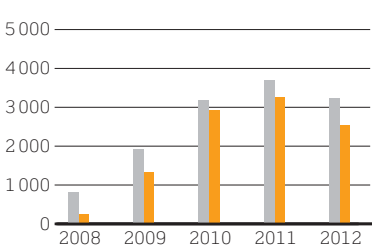
²⁾ Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

³⁾ Ägarens avkastningsmål är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Under 2012 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 1,1 procent.

⁴⁾ Styrelsen beslutade om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 14 mars 2013.

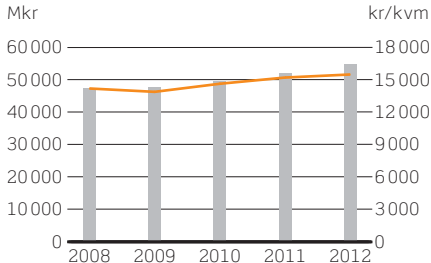
Flerårsöversikt

1. RESULTAT



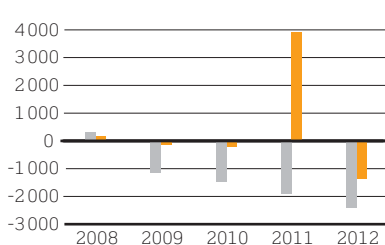
■ Resultat före finansiella poster
 ■ Resultat före skatt

2. MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER



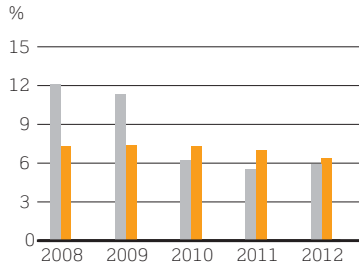
■ Bedömt marknadsvärde fastigheter
 — Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm

3. INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE



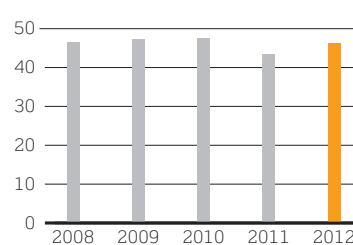
■ Kassaflöde från investeringsverksamheten
 ■ Årets kassaflöde

4. AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

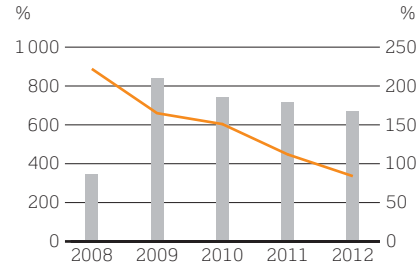


■ Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år
 ■ Genomsnitt avkastningsmål över 5 år

5. SOLIDITET



6. RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



■ Räntetäckningsgrad, %
 — Självfinsieringsgrad, %

KOMMENTARER

1. Resultat

Fastighetsförvaltningen utvecklas positivt och har ett stabilt resultat. Driftöverskottet uppgick till 3 585 Mkr (3 389). Förbättringen beror på ökade hyresintäkter samt minskade drift- och underhållskostnader. Resultatet före skatt uppgick till 2 546 Mkr (3 252). Det lägre resultatet förklaras av att värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna påverkade negativt med -291 Mkr (361) och att finansnettot uppgick till -682 Mkr (-452). Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 837 Mkr (2 891).

Resultatet efter skatt uppgår till 3 147 Mkr (2 394). Den till 22 procent sänkta bolagsskatten påverkar årets skattekostnad positivt med 1 294 Mkr.

2. Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 54 677 Mkr (52 071). Värdeförändringen är negativ och uppgår till -291 Mkr (361). Någon generell förändring av direktavkastningskravet eller kalkylräntan i den interna fastighetsvärderingen har inte gjorts under året. Inflationsantalet har förändrats från 2 procent till

1 procent vilket förändrat marknadsvärdet med -232 Mkr. Marknadens fokus är nu på fastigheter med stabila kassaflöden och låg hyresrisk (långa avtal, hyresgäster med god kreditvärdighet). Dessa faktorer är till Akademiska Hus fördel och har inte försämrats under 2012.

3. Investeringar och kassaflöde

Nettoinvesteringarna 2012 uppgick till 2 771 Mkr (2 150). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 908 Mkr (2 254). Under året har försäljning skett av en del av beståndet i Kalmar. Årets totala försäljningssumma uppgick till 146 Mkr (113). Resultat före skatt uppgår till 2 546 Mkr (3 252) och justeringar för poster ej ingående i kassaflödet avseende orealiserade värden fastigheter, uppgår till 226 Mkr (-520). Efter minskning av kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder, uppgår kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 126 Mkr (2 017). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med 2 388 Mkr (1 898). Utdelningen under 2012 uppgick till 1 245 Mkr (1 207) och minskade finansieringsverksamhetens kassaflöde

medan upptagning av räntebärande lån förändrade finansieringsverksamhetens kassaflöde med 164 Mkr (4 986). Årets kassaflöde uppgår till -1 343 Mkr (3 898).

4. Avkastning på eget kapital

Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över fem år uppgick till 5,9 procent (5,5) medan målsättningen var 6,4 procent (7,0) Målet ska ses över en konjunkturcykel.

5. Soliditet

Soliditeten uppgick till 46,1 procent (43,4). Den höga soliditeten är betryggande i tider av osäkerhet och finansiell oro.

6. Räntetäcknings- och självfinansieringsgrad

Räntetäckningsgraden uppgick till 672 procent (716). Självfinsieringsgraden uppgick till 84 procent för året (112). Finansnettot 2012 uppgick till -682 Mkr (-452) varav 201 Mkr (-53) avsåg värdeförändring av finansiella derivatinstrument som ej inkluderas i beräkningsunderlaget för räntetäckningsgraden.

Utsikter med prognos

Satsning på kunskapsmiljöer

För närvarande uppgår Akademiska Hus beräknade investeringar till 26 miljarder kronor. Tillväxten stärker vår marknadsposition inom kunskapsmiljöer. Med fortsatta stordriftsfördelar och kostnads-effektivitet förbättras bolagets kapacitet både att hantera de risker som fastighetsägandet innebär och att finansiera expansionen på ett välvägt sätt.



Biocentrum, SLU, Uppsala

Trots osäkerheten i svensk ekonomi, och utvecklingen för sysselsättningen i synnerhet, är efterfrågan på lokaler fortfarande relativt stabil. Efterfrågan är dock differentierad och främst inriktad på nya eller ombyggda och uppgraderade lokaler i attraktiva lägen. Intresset för investeringar är stort för objekt med låg hyresrisk och med hyresgäster med stark betalningsförmåga och långsiktighet.

Antalet ungdomar i åldern 19–23 år är för närvarande högre än någonsin. Under kommande tioårsperiod blir dock ungdomskullarna mindre. En viktig faktor för studenttillströmningen till högre utbildning har historiskt varit arbetsmarknadsutvecklingen. Med en försvagad konjunktur och förväntat fortsatt hög arbetslöshet kommer sannolikt många ungdomar söka sig till utbildning och forskning samt att studera under en längre tid än annars.

Den ökning som vi hittills sett med en fortsatt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer sker inte längre överallt. I och med budgetpropositionen 2012 påbörjades en förändring i anslagstilldelningen vilken innebär att utbildningsanslagen generellt minskar. Detta balanseras dock med fortsatta satsningar på forskningsverksamhet. Dessutom sker en omfördelning genom kvalitetspremier vilket innebär att de stora och tongivande lärosätena med forskningsinriktning gynnas. Akademiska Hus omfattande projektportfölj är till största delen hänförlig till Stockholm och Uppsala och består huvudsakligen av nybyggnader för forskningsintensiv verksamhet.

I en alltmer hårdnande konkurrens om studenter och forskare är det viktigt med attraktiva campusområden. Akademiska Hus systematiska arbete med campusplaner utgör därför en framgångsfaktor. Tillsammans med lärosätena, studenter, kommunala företrädare med flera utvecklas våra campus-

Projektportföljen uppgående till **26 miljarder kronor** består främst av nybyggnader för forskningsintensiv verksamhet i Stockholm och Uppsala. Den framtida direktavkastningen beräknas till cirka 7 procent och avkastningen på eget kapital till cirka 8 procent.



områden till att bli mångsidiga och attraktiva och blir på så sätt en allt mer värdefull tillgång på sina orter. De senaste åren har också ansträngningar gjorts för att medverka till att studentbostäder ska kunna byggas på de orter som har störst brist.

OMFATTANDE PROJEKTPORTFÖLJ
Akademiska Hus totala projektportfölj uppgår till cirka 26 miljarder kronor. De projekt som redan är beslutade uppgår till 13,6 miljarder kronor och kommer att färdigställas fram till och med 2015. Vid årsskiftet var investeringar uppgående till 4 miljarder kronor av dessa redan genomförda. I planeringsskedet finns projekt uppgående till 8,6 miljarder kronor vilka beräknas färdigställas mellan 2014 och 2018. Dessutom finns ett antal så kallade idéprojekt, där genomförande och tidshorisont är något osäker, uppgående till nästan 4 miljarder kronor.

Projektportföljens tyngdpunkt är förlagd till Stockholms- och Uppsalaområdet. Efter genomförda investeringar kommer tyngdpunkten i fastighetsbeståndet i Stockholm- och Uppsalaregionen att bli ännu större. Idag utgör de båda regionerna 59 procent av Akademiska

| PROJEKTPORTFÖLJ (MKR) | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr | Totalt |
|--|--------------|--------------|------------|--------------|---------------|------------|---------------|
| Beslutade projekt | 1 700 | 250 | 200 | 3 600 | 7 750 | 100 | 13 600 |
| Planerade projekt | 250 | 250 | 50 | 2 150 | 5 700 | 200 | 8 600 |
| Beslutade och planerade projekt | 1 950 | 500 | 250 | 5 750 | 13 450 | 300 | 22 200 |
| Idéprojekt | 1 200 | 1 300 | 550 | 100 | 500 | 250 | 3 900 |
| TOTAL PROJEKTPORTFÖLJ | 3 150 | 1 800 | 800 | 5 850 | 13 950 | 550 | 26 100 |
| varav investerat per årsskiftet | -310 | -170 | -100 | -1 500 | -1 850 | -70 | -4 000 |
| ÅTERSTÅENDE PROJEKTPORTFÖLJ | 2 840 | 1 630 | 700 | 4 350 | 12 100 | 480 | 22 100 |
| varav beslutade och planerade | 1 640 | 330 | 150 | 4 250 | 11 600 | 230 | 18 200 |

Hus totala fastighetsvärde. Bygg- och anläggningssektorn i detta område har de senaste åren mött stark efterfrågan då ett antal andra stora projekt pågår. Den höga aktiviteten i sektorn tycks enligt Konjunkturbarometern nu gå in i ett lugnare skede där kapacitetsbristerna inte längre är lika påtagliga. Akademiska Hus stora projektportfölj ställer stora krav på samordning inom den egna organisationen för såväl projektverksamheten som förvaltningen.

Projektportföljen består huvudsakligen av nybyggnationer av såväl laborativa lokaler som undervisnings- och administrationslokaler. De laborativa lokalerna som projekteras förutsätter en första hyresperiod om 20–25 år.

För närvarande pågår flera projekt som är de enskilt största som Akademiska Hus någonsin genomfört. De fem största beslutade och planerade projekten är:

- Albano. Nybyggnad för Stockholms universitet, 3 700 Mkr.
- Biomedicum. Nybyggnad för Karolinska Institutet (KI) i Solna, 3 450 Mkr.
- Veterinär- och husdjurscentrum. Nybyggnad för SLU i Uppsala, 1 463 Mkr.
- Ångström etapp IV. Nybyggnad för Uppsala universitet, 1 100 Mkr.
- Kungliga Musikhögskolan. Nybyggnad för Kungliga Musikhögskolan i Stockholm, 834 Mkr.

Det speciella segment av fastighetsmarknaden som Akademiska Hus är verksam på kännetecknas av mindre variation i hyresnivåer och vakanser än i andra fastigheter för kommersiella ändamål. Eftersom kontraktslängden i genomsnitt är betydligt längre än generellt kommer påverkan av förändringar i fastighetsmarknaden med viss eftersläpning och med större spridning. Projektportföljen för den högre utbildningen bedöms till stor del utgöras av fastigheter med hyreskontrakt längre än tio år, vilket förutsätter regeringens godkännande.

OMVÄRLDSANALYS OCH FRAMTIDA UTMANINGAR

Under 2012 har ett större arbete med en omvärldsanalys inletts. Resultatet kan sammanfattas med att framtiden bör innehålla ett fortsatt arbete med att stärka relationerna med kunder och andra aktörer inom samhällsbyggnad. En utvecklad och mer gemensam kultur ska skapa större effektivitet genom att Akademiska Hus utvecklas proaktivt samt kund- och resultatorienterat. Vidare ska Akademiska Hus kompetenser, styrkor och roll i marknaden vidareutvecklas och kommuniceras.

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har hittills haft begränsade återverkningar på efterfrågan i fastighetsmarknaden. Fastighetsmarknaden under 2013 kommer främst att påverkas av utvecklingen på arbetsmarknaden. I den avmattning som noterats har främst tillverkningsindustrin drabbats. Sker ingen vändning kommer en fortsatt försvagning allt mer att påverka tjänstnäringarna. Därmed är riskerna för påverkan på lokalmarknaden betydande.

En styrka för Akademiska Hus är att våra kunder verkar inom en sektor som även i tider av ekonomisk nedgång prioriterats i resurstilldelningen. Den högre utbildningen och forskningen har haft en god tillväxt i anslagen de senaste åren. I synnerhet har forskningen utvecklats positivt. Detta har möjliggjort en fortsatt efterfrågan på lokaler som renderat i bolagets investeringar. Stabiliteten i kundernas verksamhet och den långa gemensamma planeringshorisonten har möjliggjort tecknande av långfristiga hyreskontrakt. Därigenom har inte kortsiktiga konjunkturvariationer utgjort ett osäkerhetsmoment. Kundsektorns goda utveckling och starka kreditvärdighet har medfört att även andra fastighetsaktörer har visat intresse för detta segment i fastighetsmarknaden.

Vi ser en fortsatt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga

kunskapsmiljöer. Detta gäller framförallt de stora och etablerade lärosätena med en stark profil mot forskning. Det finns ett ökat intresse från utländska forskare att etablera sig i Sverige. De mindre lärosätena har sannolikt en stor utmaning i att möta den minskade studenttillströmningen.

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.

PROGNOS

En bedömning av Akademiska Hus i ett treårsperspektiv görs årligen. 2012 genomfördes en extra genomlysning av den stora investeringsportföljen. Då vissa projekt sträcker sig bortom 2015 förväntas bolagets totala fastighetsvärde uppgå till cirka 75 miljarder kronor år 2018 efter det att investeringar på cirka 20 miljarder kronor genomförts. Investeringarna innebär att drygt 400 000 kvadratmeter tillförs beståndet. Utöver mycket stora nybyggnader kommer även betydande ombyggnationer och uppgraderingar att genomföras. Flera av de stora nybyggnaderna utgörs av specialanpassade lokaler som kommer att få ett mycket högt marknadsvärde.

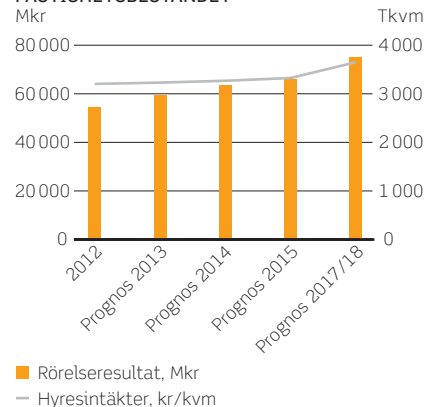
Det förväntade framtida kassaflödet kommer att vara stabilt då hyresintäkterna baseras på en kontraktportfölj med 5,2 års återstående löptid. Hyresintäkterna kommer att öka allteftersom stora pågående ny- och ombyggnationer driftsätts. Under produktionstiden innebär den stora projektportföljen en kassaflödesmässig belastning i form av räntekostnader/utgifter.

Den kommande treårsperioden förväntas uppvisa en mycket dämpad inflationstakt vilket medför att de årliga ökningstalen i KPI-index ger mycket begränsad hyresökning. På kostnadssidan bedöms utvecklingen vara tämligen

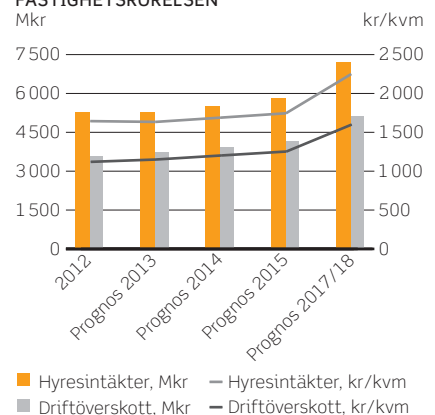
| RESULTATPROGNOS | 2012 | Prognos 2013 | Prognos 2014 | Prognos 2015 | Prognos 2017/18 |
|--|---------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| BESTÄNDET | | | | | |
| Genomsnittlig uthyrningsbar area 1 000 kvm | 3 203 | 3 230 | 3 268 | 3 325 | 3 650 |
| Fastighetsvärden, Mkr | 54 677 | 59 515 | 63 697 | 66 105 | 75 000 |
| Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr | 2 762 | 4 235 | 4 182 | 2 408 | — |
| NYCKELTAL | | | | | |
| Hysesintäkter, kr/kvm | 1 644 | 1 634 | 1 689 | 1 745 | 2 250 |
| Driftöverskott, kr/kvm | 1 120 | 1 150 | 1 202 | 1 253 | 1 600 |
| Direktavkastning fastigheter, % | 7,1 | 6,9 | 6,8 | 6,8 | 6,8 |
| FINANSIELLA NYCKELTAL | | | | | |
| Hysesintäkter, Mkr | 5 265 | 5 278 | 5 519 | 5 802 | 7 200 |
| Driftöverskott, Mkr | 3 585 | 3 714 | 3 927 | 4 167 | 5 100 |
| Resultat före skatt, Mkr | 2 546 | 3 162 | 3 231 | 3 443 | — |
| Soliditet, % | 46 | 44 | 43 | 44 | — |
| Avkastning eget kapital, % | 6,8 | 8,2 | 8,1 | 8,3 | — |
| Utdelning, Mkr | 1 355 ¹⁾ | 900 | 900 | 900 | — |
| Räntetäckningsgrad, % | 672 | 547 | 451 | 465 | — |

¹⁾ Enligt styrelsens förslag till årsstämman den 25 april 2013.

FASTIGHETSBESTÄNDET



FASTIGHETSRORELSEN



begränsad. Antaganden för väsentliga parametrar i prognosen redovisas i tabellen nedan.

| PROGNOS-FÖRUTSÄTTNINGAR | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|-------|------|------|------|
| Kostnadsöknings- antagande | | 2% | 2% | 2% |
| Oktoberindex KPI | 316,2 | 2% | 2% | 2% |
| El, energikostnader kr/KWh | | 0,47 | 3% | 3% |
| Löneutveckling | | 3% | 3% | 3% |
| Försäkringspremie (kr/m ²) | | 1,70 | 1,70 | 1,70 |
| Kostnadsränta | | 3% | 3% | 3% |

Direktavkastningen beräknas även fortsättningsvis ligga stabilt på cirka 7 procent. Det förädlade fastighetsbeståndet blir allt mer effektivt och stordriftsfördelar förväntas kunna tillvaratas.

Eftersom omfattande fastighetsinvesteringar sker inom en kort tidsrymd kommer självfinansieringsgraden att sjunka och det externa finansierings-

behovet ökar. Förutsatt att ägarens utdelningsmål ligger fast kommer soliditeten sjunka från 46,1 procent 2012 till 44 procent 2015. Räntetäckningsgraden försvagas under perioden för att därefter förstärkas igen när de nya fastigheterna börjar generera hyresintäkter. Avkastningen på eget kapital förväntas ligga på cirka 8 procent under perioden.

Den finansieringsstrategi som Akademiska Hus haft sedan många år ligger fast också inför den utmaning som finansieringen av tillkommande investeringar innebär. En fortsatt väl avvägd kombination av såväl kort- som långfristig publik finansiering under programmen förväntas vara fortsatt konkurrenskraftig. De senaste årens stora förändringar i riskpremierna i kreditmarknaden (kreditspread) föranleder många låntagare i fastighetsmarknaden att numera prioritera obligationsmarknaden. Förklaringen är den osäkerhet som finns om tillgång på krediter i banksystemet. För Akademiska Hus del har de senaste årens emissioner av mycket

långfristiga obligationer med 15–30 års löptid inneburit ett säkerställande av delar av den framtida investeringsportföljens finansiering. Bedömningen för närvarande är att obligationsmarknaden erbjuder den finansiering som bäst begränsar refinansieringsriskerna. Under våren 2013 genomför Finansdepartementet en bolagsanalys av Akademiska Hus. Som ett resultat av denna kan förändrade ekonomiska mål bli aktuella. I prognosen har oförändrade mål förutsatts.

En framskrivning av dagens fastighetsportfölj till år 2016 har gjorts, där förfallostrukturen i kontraktportföljen förväntas förnyas på sedvanligt sätt, kompletterad med investeringsportföljens förväntade kontraktstid. Förutsatt att de kontraktslängder som för närvarande diskuteras kan realiseras kommer en förlängning att ske under perioden. Investeringsportföljens genomförande beräknas öka den genomsnittliga återstående löptiden från 5,2 år till 7,7 år.

Konkurrenser

Trots sin relativt höga marknadsandel avseende universitet och högskolor möter Akademiska Hus ett stort antal konkurrenser.

MARKNADSANDELAR PER REGION OCH STÖRRE LÄROSÄTE, %

| Regioner | Syd | 54 | Väst | 49 | Öst | 66 | Uppsala | 74 | Stockholm | 74 | Norr | 71 |
|-----------------|-------------------|----|-----------------|----|------------------|------------------|---------------|-----|------------------|-----------|-------------------|----|
| Lärosäten | Lunds univ. | 67 | Göteborgs univ. | 55 | Linköpings univ. | 73 | Uppsala univ. | 75 | Sthlms univ. | 82 | Umeå univ. | 76 |
| (marknadsandel) | Malmö högskol. | 33 | Chalmers | 60 | Örebro univ. | 97 | Ultuna SLU | 85 | Karolinska inst. | 88 | Luleå Tekn. univ. | 84 |
| Akademiska Hus) | Linnéuniv. | 20 | Karlstad univ. | 89 | | Högskol. i Gävle | 87 | KTH | 90 | Mittuniv. | | 33 |
| | SLU Alnarp | 85 | Högskol. Borås | 66 | | | | | | SLU | | 68 |
| | Högskol. Kri.stad | 92 | Högskol. Skövde | 48 | | | | | | | | |

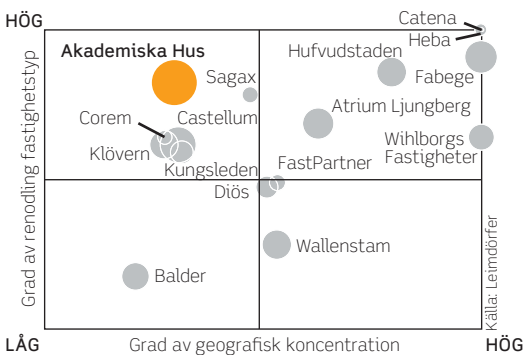
STÖRSTA KONKURRENTER

| Regioner | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|---------------|
| Konkurrenser ¹⁾ | Videum | Chalmersfastigheter | Landst. Östergötland | Statens Fastighetsverk | Stiftelsen Clara | Balticgruppen |
| | Utvecklings AB Kranen | HIGAB | Akelius | SLU egendomsförvaltn. | Fysikhuset i Stockholm | A4 Vasallen |
| | Statens Fastighetsverk | Trollhättans Tomt AB | Kungsleden | | Fast. AB Telefonfabriken | |
| | DIL Nordic Malmö | Frageus Fastighets AB | | | Statens Fastighetsverk | |
| | | Alecta | | | | |

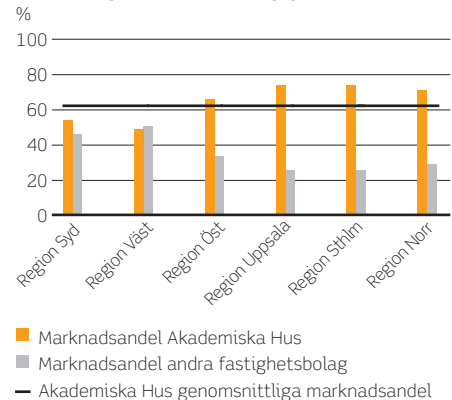
1) Konkurrenter per region med uthyrning överstigande 10 000 kvm redovisas i fallande skala.

Källa: Ekonomistyrningsverket

KONCENTRATION OCH RENODLING



MARKNADSANDELAR PER REGION



VARUMÄRKET

Akademiska Hus vision är att 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 agerar proaktivt för att utveckla framtidens kunskapsmiljöer. Genom campuskonceptet utvecklar vi tillsammans med kunderna deras verksamheter och varumärken. Som grund ligger en kontinuerlig dialog och bevakning av lärosätenas utveckling och behov. Vår 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.

ANDRA KONKURRENSFAKTORER

Akademiska Hus strävar efter goda och långsiktiga relationer med kunderna. Kundens krav förändras och idag efterfrågas oftare moderna och effektiva lokaler i bra lägen. Kundernas behov återspeglas i Akademiska Hus projektportfölj. Omfattande ny-, till- och ombyggnadsprojekt pågår för att kunna erbjuda de bästa och mest kostnadseffektiva lokallösningarna för att tillfredsställa kunderna.

MARKNADSPPOSITION

Akademiska Hus är en av landets största fastighetsägare. Fastighetsbeståndet består av kunskapsmiljöer. Universitet och högskolor utgör cirka 90 procent av hyresvärdet. Genom vår renodling till fastigheter för utbildning och forskning har vi en marknadsandel på 63 procent. Geografiskt finns Akademiska Hus på 28 orter men hela 80 procent av hyresvärdet är koncentrerat till de sex största orterna.

KONKURRENTER

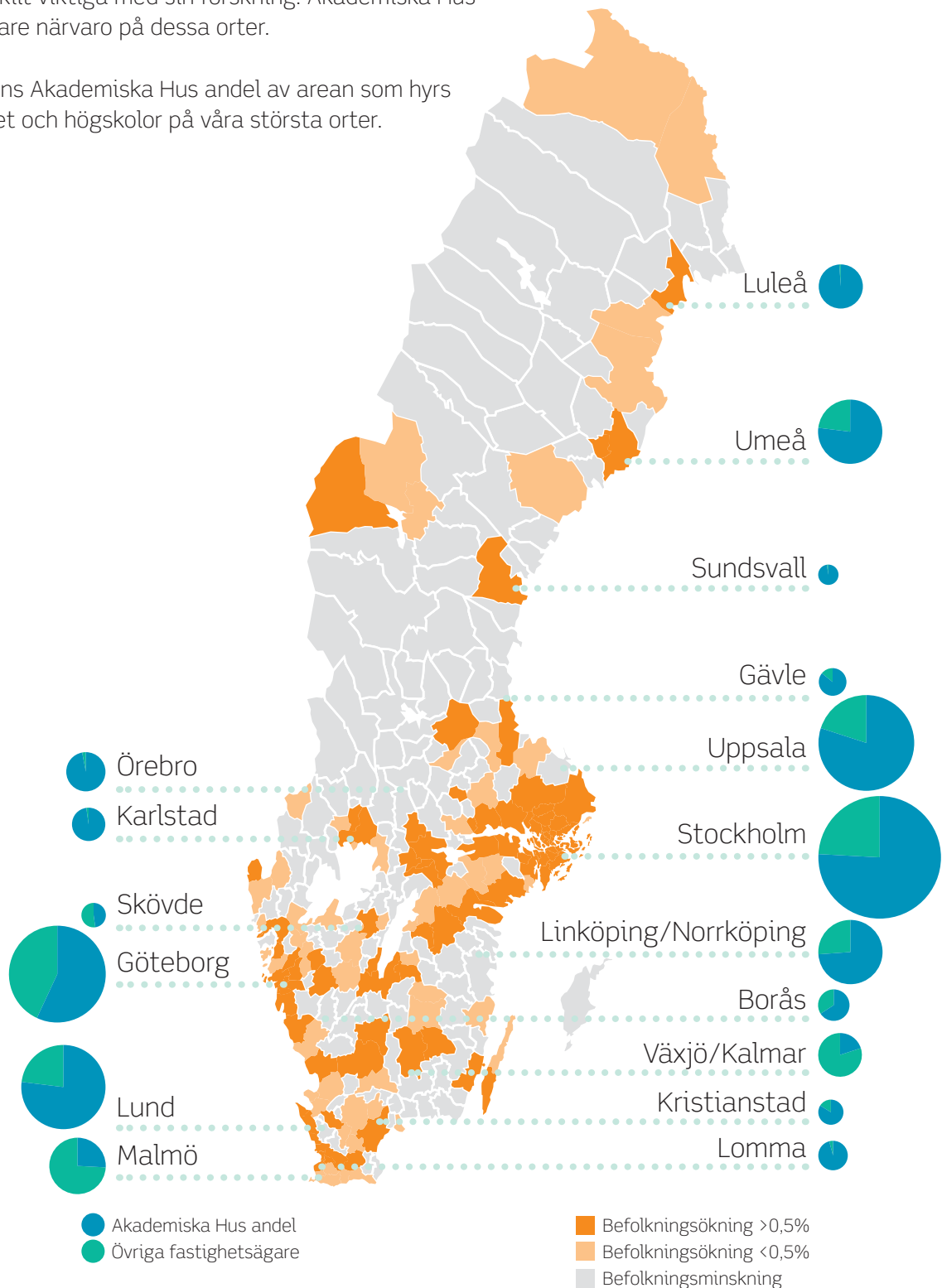
Konkurrensen har ökat under de senaste åren. Idag finns ett stort och uttalat investeringsintresse för samhällsfastigheter och kvalitetsobjekt med långa avtal. Universitet och högskolor är attraktiva hyresgäster. De har en god betalningsförmåga och deras lokalbehov är långsiktigt. Finanskris och statsskuldskriser har medfört att riskaversionen ökat. I fastighetssegmentet har det inneburit att kapitalet har sökt sig till fastighetstyper med stabila och säkra kassaflöden och därmed låg risk.

Att allt fler 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 areaeffektiva lokaler.

Marknadsandel 2012

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 universitets-orterna särskilt viktiga med sin forskning. Akademiska Hus har en starkare närvaro på dessa orter.

På kartan syns Akademiska Hus andel av arean som hyrs av universitet och högskolor på våra största orter.



Hyreskontrakt, intäkter och vakanser

Fastigheter med stabila kassaflöden och låg hyresrisk

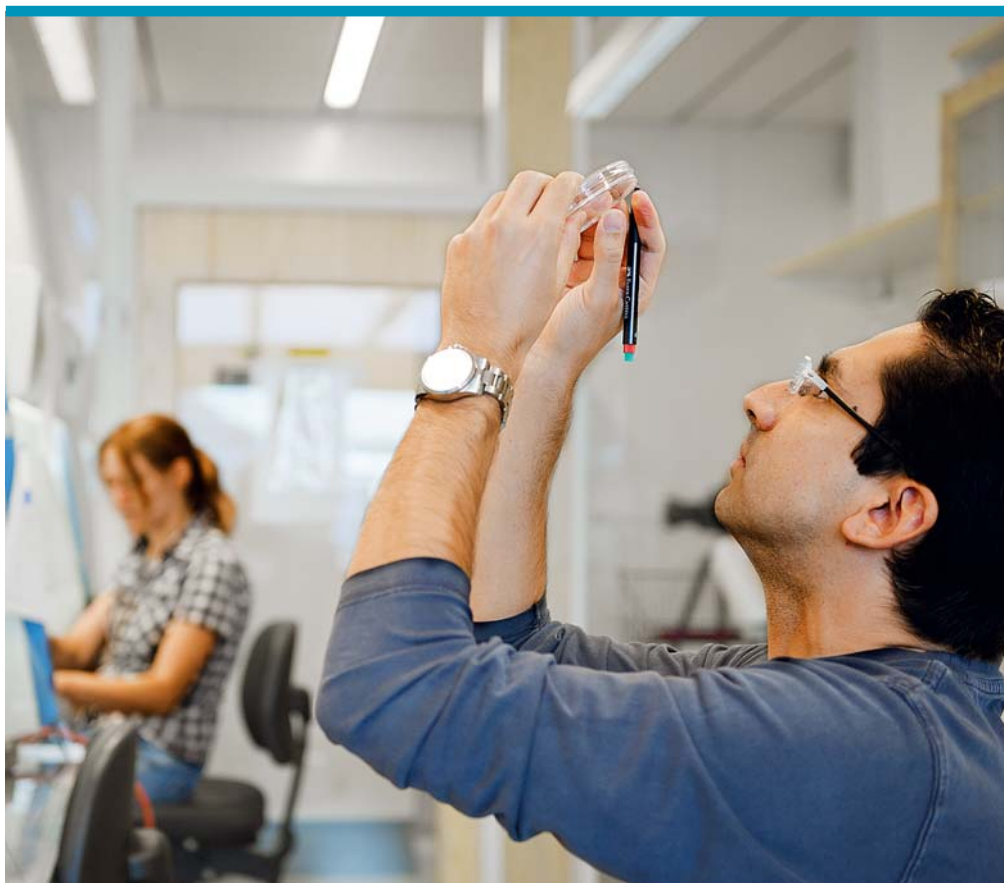
Den förhållandevis långa löptiden på kontraktportföljen indikerar stabilitet och långsiktighet i kassaflödet.

Förvaltning kan ses som ett paraplybegrepp över alla de tekniska och ekonomiska åtgärder som utförs under en byggnads livstid. Till skillnad från byggande är fastighetsförvaltning en process under lång tid där kvaliteten och innehållet växer fram och förändras i takt med att kundernas behov ändras över tiden. Förvaltning omfattar allt från den strategiska delen där frågor om portföljinnehåll, vad som ska byggas och hur övergripande kund- och underhållspolicys hanteras, till den operativa delen där man hanterar den löpande tekniska, ekonomiska och administrativa skötseln av fastigheterna.

HYRESKONTRAKT

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

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt tio år. Vid utgången av 2012 var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,2 år (5,6). Under de senaste 5–10 åren har kontraktens genomsnittliga återstående löptid minskat med i genomsnitt cirka ett år. Orsaken till den sjunkande kontraktstiden är att en stor del av Akademiska Hus fastighetsbestånd byggdes upp under 1990-talet genom stora ny- och ombyggnationer samt stora upprustningar, ofta med långa hyreskontrakt på tio år eller längre. 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. En stor andel av kontrakten avser specialbyggnader för forskning och utveckling och bedömningen är att sannolikheten till kontraktsförnyelse är högre hos Akademiska Hus jämfört med andra fastighetsbolag. En kortare kontraktstid innebär inte samma risk jämfört med uthyrningar av mer generella lokaler. För större komplexa specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden vilket



Biocentrum, SLU, Uppsala

innebär ett hyresavtal som är tio år eller längre. För mer specialanpassade lokaler kan det vara svårt att finna en alternativ användning om inte betydande ombyggnationer företas. För att hantera denna risk krävs ett mycket långt hyresavtal. Allmänt gäller att vid ny- och ombyggnation eftertraktas generella lokaler, det vill säga lokaler som enkelt kan anpassas till annan verksamhet om hyresgästen väljer att flytta.

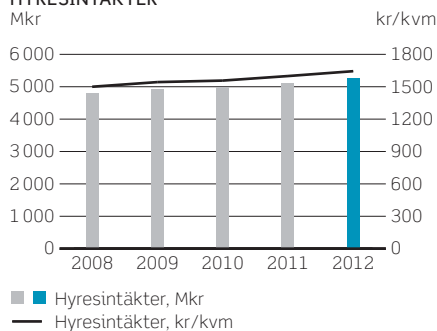
Akademiska Hus har 1330 kontrakt med ett totalt hyresvärde (aktuell hyra) på 5 612 Mkr. Det genomsnittliga hyreskontraktet uppgår till 2 408 kvadratmeter lokalarea med en årshyra på 4,2 Mkr.

Kontraktens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 5,2 år.

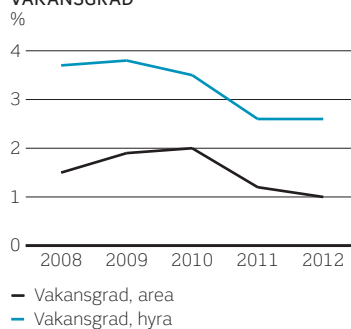
Endast 2,6 procent av areorna eller 1,0 procent av hyresvärdet är vakant.



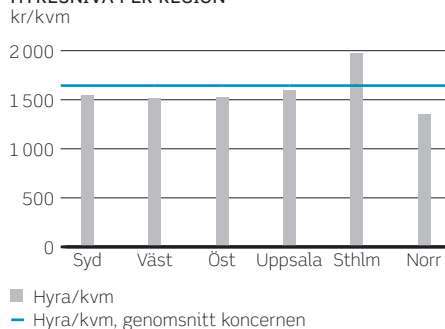
HYRESINTÄKTER



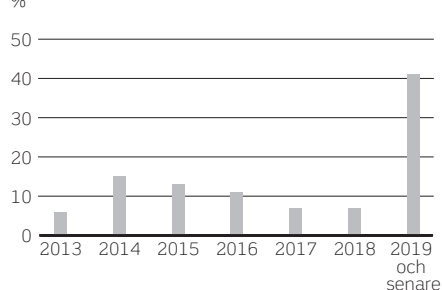
VAKANSGRAD



HYRESNIVÅ PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR, ANDEL AV KONTRAKTVÄRDET



VAKANSER 2012-12-31

| Fastighet | Ort | Kvm | Hyresbortfall, Mkr | Vakant sedan |
|----------------------------------|-----------|----------------------|--------------------|--------------|
| Kemicentrum hus 4 | Lund | 11 564 | 4,6 | 2010-10 |
| Matematiska vetenskaper | Göteborg | 5 666 | 6,6 | 2007-07 |
| Stora institutionen | Uppsala | 5 352 | 0,0 | 2012-01 |
| Laboratoriebyggnad | Stockholm | 3 384 | 3,4 | 2012-02 |
| Electrum 1 | Stockholm | 3 373 | 3,2 | 2009-10 |
| Kliniskt centrum hus 3 | Uppsala | 2 536 | 1,7 | 2004-07 |
| Limnologen | Uppsala | 2 484 | 1,0 | 2007-04 |
| Forum | Stockholm | 2 417 | 2,7 | 2009-06 |
| Ultuna övrigt | Uppsala | 2 200 | 0,9 | |
| Kontor | Uppsala | 2 070 | 0,7 | 2006-07 |
| Terra | Linköping | 1 899 | 1,8 | 2005-01 |
| Lab och Kontor | Stockholm | 1 862 | 1,2 | 2012-02 |
| Apparathall | Lund | 1 845 | 0,7 | 2006-07 |
| Informationsteknologiskt centrum | Uppsala | 1 812 | 0,5 | 2008-07 |
| Västra Lugnet | Uppsala | 1 733 | 0,3 | 2012-07 |
| Verkstads hall | Uppsala | 1 724 | 0,7 | 2012-01 |
| Swartling | Stockholm | 1 656 | 0,0 | 2006-09 |
| Centralblocket | Uppsala | 1 646 | 0,9 | 2006-11 |
| Byggnad för maskinteknik | Stockholm | 1 420 | 1,0 | 2002-01 |
| BMC | Uppsala | 1 396 | 1,9 | 2006-01 |
| Kliniskt centrum hus 4 | Uppsala | 1 393 | 1,0 | 2004-07 |
| Stora Logen | Alnarp | 1 287 | 0,1 | 2005-07 |
| Teknikhuset | Uppsala | 1 116 | 1,2 | 2010-07 |
| Fyrkanten | Uppsala | 1 104 | 0,0 | 2008-07 |
| Hus C | Skövde | 1 086 | 0,8 | 2010-02 |
| Galaxen | Linköping | 1 050 | 1,1 | 2009-04 |
| Electrum 3 | Stockholm | 1 000 | 1,5 | 2010-05 |
| Tornavägen 4 | Lund | 1 000 | 0,1 | 2007-09 |
| Övriga fastigheter | | 15 516 | 12,9 | |
| TOTALT | | 82 591 (2,6%) | 52,5 (1,0%) | |

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKT

| Förfalloår | Antal kontrakt | Aktuell hyra, Mkr | Andel kontrakt, % | Andel hyra, % |
|-----------------|----------------|-------------------|-------------------|---------------|
| 2013 | 292 | 339 | 22 | 6 |
| 2014 | 324 | 826 | 24 | 15 |
| 2015 | 256 | 741 | 19 | 13 |
| 2016 | 142 | 599 | 11 | 11 |
| 2017 | 65 | 379 | 5 | 7 |
| 2018 | 50 | 419 | 4 | 7 |
| 2019 och senare | 201 | 2 309 | 15 | 41 |
| SUMMA | 1 330 | 5 612 | 100 | 100 |

KONTRAKTSTIDER, REGIONER

| Regioner | Genomsnittlig kontraktstid, år | Genomsnittlig återstående löptid, år |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Syd | 9,7 | 4,8 |
| Väst | 10,9 | 5,1 |
| Öst | 9,0 | 4,4 |
| Uppsala | 11,4 | 6,8 |
| Stockholm | 9,9 | 5,1 |
| Norr | 8,4 | 4,3 |
| TOTALT | 10,0 | 5,2 |

Under 2012 omförhandlades 7 procent, motsvarande 326 Mkr i hyresvärde av kontraktsporföljen. Under 2013 förfaller 292 kontrakt som ska omförhandlas vilket motsvarar 22 procent av antalet kontrakt men endast 6 procent av hyreskontraktens värde.

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

HYRESINTÄKTER

Hyra fullt uthyrt inklusive tillägg för 2012 uppgick till 5 364 Mkr (5 238). Ökning hänförlig till driftsättningar av nya anläggningar samt färdigställda om- och tillbyggnationer uppgår till 63 Mkr. Indexuppräkningsför 2012 medför ökade hyresintäkter med 52 Mkr. Den under året genomförda försäljningen i Kalmar påverkar hyresintäkten negativt med cirka 14 Mkr. Hyresintäkterna uppgår till i genomsnitt 1 644 kr/kvm (1 599). Hyresnivån varierar mellan 1 349 kr/kvm i region norr och 1 975 kr/kvm i region Stockholm. Marknadsförutsättningar men också localsammansättningen varierar mellan regionerna. En större andel laboratorier medför högre hyresnivåer. Laboratorieandelen uppgår i genomsnitt till 34 procent men varierar mellan regionerna. Region Väst har 25 procent laboratorier och region Uppsala hela 46 procent. 77 kr/kvm (82) eller cirka 5 procent av hyresnivån avser kundens specifika krav, det vill säga tillägg för antingen hyresgästpassningar eller mediaförsörjning.

Attraktiviteten för universitet och högskolor som kunder har lett till en ökande konkurrens. Långsiktiga och kreditvärdiga lärosäten är attraktiva hyresgäster. Konkurrenssituationen medför att oförändrade hyresnivåer vid omförhandlingar betraktas som tillfredsställande. Omförhandlingar av befintliga hyreskontrakt under året har på flertalet orter oftast lett till oförändrade

eller något sänkta hyresnivåer. Omförhandlingar avser till väsentlig del specialbyggnader där det initiala hyresavtalet återbetalat en stor del av investeringen inom den första kontraktstiden. För dessa omförhandlingar är det svårt att bibehålla hyresnivåerna på grund av den tekniska utvecklingen om inte fastigheterna utvecklas. Den totalt sett höjda hyresnivån återspeglar främst det faktum att flera nya byggnader driftsatts under året.

UTHYRINGS- OCH VAKANSGRAD

Akademiska Hus är inriktade på lokaler för universitet och högskolor. Den sedan 1990-talet kraftiga 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.

Det utökade lokalbehovet inom universitets- och högskolesektorn har främst säkerställts genom nybyggnation. Ofta har det varit fråga om specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet vilket medfört långa kontrakt på tio år eller mer.

Det råder en fortsatt god tillströmning till högskolan och forskningen växer. Flera kunder planerar för nybyggnation och Akademiska Hus projektportfölj är större än någonsin. Bilden för de olika lärosätena varierar dock. 2011 ökade verksamheten väsentligt, särskilt inom forskningen. En stor del av ökningen är dock koncentrerad till ett fåtal lärosäten och Akademiska Hus projektportfölj är koncentrerad till 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.

Det totala beståndet uppgick vid utgången av 2012 till sammanlagt 3 207 528 kvm av vilka 3 124 937 eller 97,4 procent var uthyrda.

Vakanserna uppgick till 82 591 kvm (82 417) vilket motsvarar 2,6 procent (2,6). Hyresbortfallet på den vakanta arean värderas till 52 Mkr vilket ger en ekonomisk vakansgrad på 1,0 procent (1,2). En stor del av vakanserna består av enklare lokaler som har ett lägre hyresvärde än genomsnittet.

Baserat på den dialog som förs med bolagets kunder och de prognoser som görs för uthyrningen av tomma lokaler, beräknas vakansnivån ligga på nuvarande nivåer för perioden 2013 till 2015.

VAKANSER PER REGION

I region Norr uppgår den vakanta arean till under 1 000 kvm.

I region Uppsala uppgår vakant area till cirka 30 000 kvm varav Ultunaområdet står för cirka 18 000 kvm. På Ultunaområdet i Uppsala växer ett nytt campus fram. Delar av beståndet i Ultuna är i dåligt skick och kommer att rivas.

I region Stockholm uppgår den vakanta arean till cirka 20 000 kvm. Kista är den delmarknad inom regionen med störst vakanser, knappt 7 000 kvm.

I region Öst uppgår vakansen till knappt 3 000 kvm varav fastigheten Terra i Linköping utgör 1 900 kvm och Galaxen i Linköping 1 000 kvm. Inga vakanser föreligger i Örebro eller Norrköping.

I region Väst uppgår vakanserna till cirka 9 000 kvm. Största enskilda vakansen är Matematiskt centrum på Chalmersområdet uppgående till drygt 5 600 kvm. Matematiskt centrum kommer i det korta perspektivet att användas för evakuering när modernisering sker av Arkitektur och Väg och vatten inom Chalmersområdet. På sikt finns ett samarbetsavtal med Johanneberg Science Park med målsättningen att verka för utvecklingen av Campus Johanneberg i Göteborg.

I region Syd uppgår vakanserna till cirka 20 000 kvm och består huvudsakligen av omoderna lokaler inom området för Lunds tekniska högskola, främst fastigheten Kemicentrum som kommer att användas för evakueringsändamål.

Drift- och underhållskostnader

Systematiska uppföljningsprocesser och driftoptimering

Driftkostnaderna är den största påverkbara kostnaden inom fastighetsförvaltningen. Drift består av delprocesserna mediaförsörjning samt tillsyn och skötsel.



Biomedicinskt centrum, Lunds universitet

Drift- och underhållsbegreppen har följande definitioner enligt branschstandarden (Fastighetslexikon 2008, föreningen för Förvaltningsinformation): Driftkostnader är åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i:

- Mediaförsörjning. Omfattar tillförsel av elenergi, vatten, bränsle, gas, tryckluft, fjärrvärme och fjärrkyla samt tv-, radio-, tele- och datorsignaler.
- Tillsyn. Omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller en utrustning och rapportering av eventuella avvikelser. Exempel på tillsyn är olika typer av besiktningar.
- Skötsel. Omfattar justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial. Exempel på skötsel är byte av kilrep och luftfilter, städning och enklare klottersanering.

Underhållskostnader är alla tekniska, administrativa och operativa åtgärder under en enhets livstid avsedda att vidmakthålla den i, eller återställa den till, ett sådant tillstånd att den kan utföra

krävd funktion. Underhållskostnader delas upp i:

- Avhjälpande underhåll. Underhåll som genomförs efter det att funktionsfel upptäckts och med avsikt att få enheten i ett sådant tillstånd att den kan utföra krävd funktion. Exempel på avhjälpande underhåll är lagning av läckage i tak.
- Förebyggande underhåll. Underhåll som genomförs vid förutbestämda intervall eller enligt förutbestämda kriterier och i avsikt att minska sannolikheten för fel eller degradering av en enhets funktion. Exempel på förebyggande underhåll är till exempel ett planerat byte av ventilationsaggregat.
- Underhåll i projekt. Underhållsåtgärder i samband med ombyggnadsprojekt.
- Hyresgästanpassningar. Underhållsåtgärder i samband med ny hyresgäst eller kontraktsförnyelse.

DRIFTKOSTNADER

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

Till 2025 är målsättningen att köpt energi ska minska med 40 procent.

Mediaförsörjning står för 69 procent av driftkostnaderna. Under 2012 har två större projekt startats inom energiområdet.



lösningar ska göra att byggnaderna i allt högre utsträckning kan producera sin egen energi och därmed blir självförsörjande. 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 och för 2012 uppnåddes målet och från starten år 2000 ligger vi i enlighet med plan.

För 2012 uppgick driftkostnaderna till 870 Mkr (885) vilket motsvarar 272 kr/kvm (277). Mediaförsörjning svarar för 69 procent av driftkostnaderna och uppgick till 598 Mkr (618) eller 187 kr/kvm (193).

Akademiska Hus laboratorielokaler uppgår till 1,1 miljoner kvm vilket motsvarar 34 procent av fastighetsbeståndet. Den stora andelen laboratorier medför att Akademiska Hus har en relativt hög driftkostnadsnivå. Byggnadernas tekniska komplexitet 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. Under 2011 och 2012 har energipriset blivit lägre än under tidigare år.

Driftkostnadernas andel av hyresintäkterna är tämligen stabil och uppgår för 2012 till 17 procent (17). Volymfördelar i upphandlingar med energileverantör

törer och samordningsvinster, varav det bästa exemplet är den koncerngemensamma upphandlingen av elkraft på elbörsen Nord Pool, bidrar också till att sänka driftkostnaderna.

För att hantera prisvariationer på el var per årsskiftet 78 procent av den beräknade användningen för 2013 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. Tvärtemot 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 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 skall ske i samverkan med hyresgästen.

Akademiska Hus har alltid grundat sitt energiarbete på att minska sin miljöpåverkan genom att minska energianvändningen.

ENERGIBESPARING

Val av incitamentsmodell är inte det viktigaste för att sänka driftkostnaderna.

Regionalt förekommer variationer i driftkostnadsstrukturen och de vanligaste orsakerna är:

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

Under året har en toppmodern energicentral tagits i bruk som ska minska energianvändningen för kylproduktion vid Högskolan Kristianstad. Genom ett nytt miljövänligt system utvinns högskolans fjärrkyla helt ur grundvattnet. Att agera långsiktigt och hållbart är självklart för oss. Akademiska Hus ligger i teknikens framkant på många områden. Smarta tekniska lösningar gör en allt större andel av våra byggnader extremt lågförbrukande. Vårt mål är att alla våra nya byggnader ska miljöklassas och minst uppfylla kraven enligt Sweden Green Building Councils certifieringsnivå Miljöbyggnad silver. 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.

För att på allvar göra skillnad inom energibesparingsområdet 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. Exempel på teknisksystemskiften är de stora marklageranläggningar som har installerats i Lund, Örebro, Göteborg och Kristianstad.

Det dagliga arbetet med energiuppföljning ger ett bra beslutsunderlag för effektivisering och optimering. Energiportalen, ett IT-system för insamling, uppföljning och analys av energi, ger samtliga medarbetare 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 2012 har två större projekt startats inom energiområdet.

- Definition av krav samt införande av gemensam systematisk uppföljningsprocess. En tydligare grund för uppföljning och jämförelse inom energiområdet ska ge en mer likvärdig energiuppföljning för att lättare kunna jämföra individuella byggnader samt olika regioners energianvändning. Det ska bli lättare att identifiera energibesparande åtgärder vilket leder till mer effektiv energiförbrukning
- Systematiskt arbete för driftoptimering och riktade energiinsatser samt utbildning av drifttekniker. Kunskapen ska öka hos driftpersonalen genom utbildning inom driftoptimering vilket ska leda till förbättrad och säkrad god driftoptimering. Utbildningen förväntas leda till optimerade arbets sätt och ökad kunskapsöverföring gällande effektiv energianvändning. Utöver detta förväntas projektet att bidra till mer motiverad driftpersonal.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

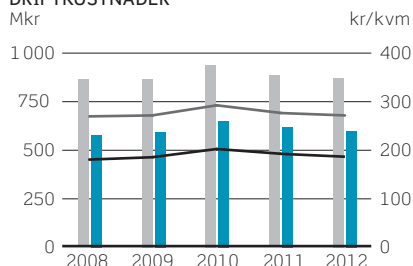
Akademiska Hus fastighetsbestånd är av mycket god standard. Omfattande underhållsåtgärder har tidigare företagits i syfte att höja standarden på fastighetsbeståndet. Genom de företagna åtgärderna är bedömningen att nivån på underhållskostnaderna kommer att kunna bibehållas i framtiden. 2012 har inneburit sänkta underhållskostnader jämfört med föregående år.

För 2012 uppgår underhållskostnaderna till 564 Mkr (603). 77 Mkr (74) avser avhjälpande underhåll, 190 Mkr (200) förebyggande underhåll, 162 Mkr (212) underhåll i projekt och 135 Mkr (117) kund Anpassningar. I genomsnitt uppgår underhållskostnaderna för året till 176 kr/kvm (189). Avhjälpande och förebyggande underhåll utgör 83 kr/kvm (86) och underhåll i projekt 51 kr/kvm (66). Regional fördelning av underhållskostnaderna redovisas i tabell. Underhållskostnaderna varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer.

| DRIFTKOSTNADER, MKR | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Regioner Norr | Koncernen totalt* |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------------|----------------------|
| El | 55 | 52 | 40 | 78 | 146 | 35 | 406 |
| Värme | 27 | 24 | 20 | 47 | 41 | 14 | 173 |
| Vatten | 3 | 4 | 2 | 6 | 3 | 4 | 22 |
| Kyla | 5 | 1 | 4 | 1 | 7 | 1 | 20 |
| Energi, övrigt | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| TOTALT MEDIAFÖRSÖRJNING | 95 | 81 | 66 | 132 | 197 | 54 | 598 |
| Markkostnader, skötsel m m | 10 | 7 | 6 | 16 | 22 | 8 | 69 |
| Byggnadskostnader | 18 | 9 | 3 | 12 | 21 | 7 | 70 |
| Avfallshantering | 3 | 3 | 0 | 2 | 6 | 3 | 17 |
| Arbetskraftskostnad drift | 13 | 18 | 8 | 18 | 21 | 9 | 85 |
| Övrigt | -1 | 5 | 4 | 3 | 19 | 1 | 31 |
| TOTALT TILLSYN OCH SKÖTSEL | 43 | 41 | 20 | 50 | 88 | 29 | 271 |
| TOTALA DRIFTKOSTNADER | 137 | 123 | 86 | 182 | 285 | 83 | 870 |
| Driftkostnader i kr/kvm | 276 | 246 | 245 | 317 | 317 | 220 | 272 |
| varav mediaförsörjning i kr/kvm | 190 | 163 | 188 | 230 | 219 | 144 | 187 |
| Andel vidaredebitering | 31% | 32% | 33% | 50% | 46% | 24% | 40% |

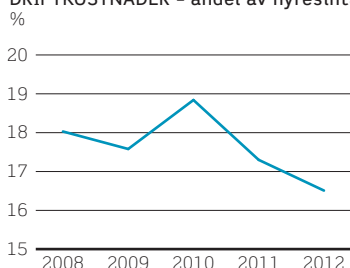
* I koncernen totalt ingår vissa centrala poster som ej är utfördelade på region.

DRIFTKOSTNADER

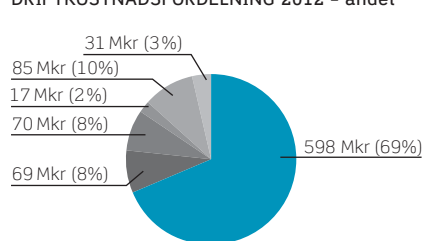


■ Driftkostnader
■ Varav mediaförsörjning
— Driftkostnader, kr/kvm
— Varav mediaförsörjning, kr/kvm

DRIFTKOSTNADER - andel av hyresintäkter

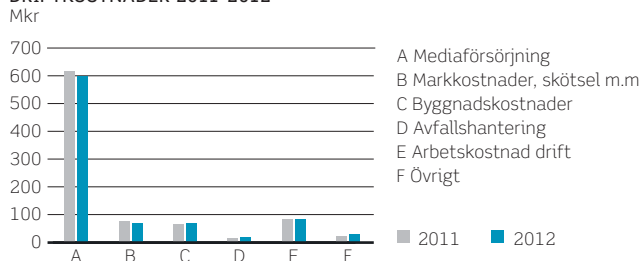


DRIFTKOSTNADSFÖRDELNING 2012 - andel



■ Mediaförsörjning
■ Markkostnader, skötsel m m
■ Byggnadskostnader
■ Avfallshantering
■ Arbetskraftskostnad drift
■ Övrigt

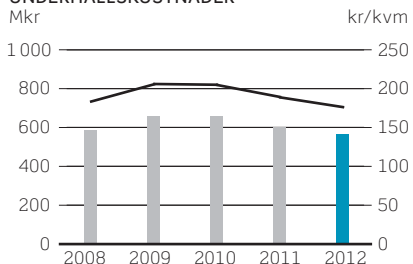
DRIFTKOSTNADER 2011-2012



UNDERHÅLLSKOSTNADER, MKR

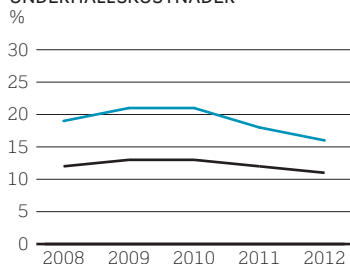
| UNDERHÅLLSKOSTNADER, MKR | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Regioner Norr | Koncernen totalt |
|---|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------------|---------------------|
| Avhjälpande och förebyggande underhåll | 42 | 44 | 22 | 46 | 89 | 24 | 267 |
| Underhåll i projekt | 66 | 5 | 0 | 18 | 58 | 15 | 162 |
| Kundanpassningar | 30 | 20 | 22 | 40 | 3 | 20 | 135 |
| TOTALA UNDERHÅLLSKOSTNADER | 139 | 69 | 44 | 104 | 149 | 59 | 564 |
| Underhållskostnader i kr/kvm | 279 | 138 | 126 | 182 | 166 | 155 | 176 |
| varav avhjälpande och förebyggande underhåll i kr/kvm | 85 | 88 | 61 | 80 | 98 | 64 | 83 |
| varav underhåll i projekt i kr/kvm | 134 | 10 | 1 | 32 | 64 | 39 | 51 |
| varav kundanpassningar i kr/kvm | 60 | 40 | 64 | 70 | 3 | 52 | 42 |

UNDERHÅLLSKOSTNADER



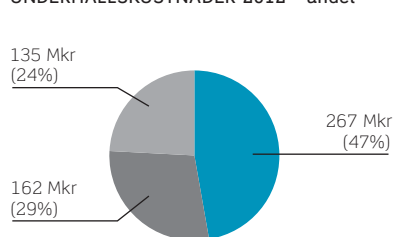
■ Underhållskostnader, Mkr
— Underhållskostnader, kr/kvm

UNDERHÅLLSKOSTNADER



— Underhållskostnader/Driftöverskott
— Underhållskostnader/Hyresintäkter

UNDERHÅLLSKOSTNADER 2012 - andel



■ Avhjälpande och förebyggande underhåll
■ Underhåll i projekt
■ Kostnader för kundanpassningar

Lönsamhet och avkastning

Stabil lönsamhet

Fastighetsförvaltningen har ett stabilt resultat. Driftöverskottet har förbättrats bland annat till följd av lägre drift- och underhållskostnader.

Fastighetsförvaltningen utvecklades positivt och har ett stabilt resultat. Under 2012 har intäkterna från fastighetsförvaltningen ökat med 133 Mkr jämfört med föregående år samtidigt som förvaltningskostnaderna minskat med 64 Mkr. Driftöverskottet, det vill säga hyresintäkterna med avdrag för förvaltningskostnaderna, vilka utgörs av drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 3 585 Mkr (3 389). Förbättringen beror på ökade hyresintäkter vilket är en följd av driftsättning av nya anläggningar, färdigställda om- och tillbyggnationer samt minskade drift- och underhållskostnader. Driftöverskottsgraden uppgår till 65 procent (63) och är i nivå med branschgenomsnittet. Utvecklingen av förvaltningsverksamheten prioriteras. Arbetet fortsätter med en övergripande satsning på att höja driftöverskottsgraden genom långsiktig samordning och ökad effektivitet i förvaltningen.

Uttryckt i kr/kvm uppgår driftöverskottet till 1 120 kr/kvm (1 059) och varierar mellan 903 kr/kvm i region Norr medan region Stockholm uppnår 1 429 kr/kvm. Driftöverskottsgraden varierar mellan 58 procent i region Syd och 70 procent i region Öst.

DIREKTAVKASTNING OCH TOTALAVKASTNING

Direktavkastningen uppgår till 7,1 procent (6,9) på bedömt marknadsvärde. Ökningen förklaras av att driftöverskottet relativt sett ökat mer än fastighetsvärdet.

Totalavkastningen för 2012 uppgår till 6,8 procent (7,8) varav direktavkastningen utgör 7,1 procent (6,9) och värdeökningen -0,3 procent (0,9). För 2012 uppgår totalavkastningen enligt SFI:s fastighetsindex till 6,4 procent, varav värdeförändringen uppgår till 1,2 procent och direktavkastningen till 5,2 procent. Akademiska Hus fastigheter har ett starkt driftöverskott, stabila kassaflöden och låg hyresrisk (långa avtal, hyresgäster med god kreditvärdighet). Den geografiskt breda portföljen erbjuder också

en god riskspridning som kan dra nytta av utvecklingen inom starka regionala marknader, som till exempel universitets- och högskoleorter. De större universitets- och högskoleorterna växer genom satsningar på forskning och utveckling och uppgraderar systematiskt sitt lokalanvändande för större effektivitet, men också ökad attraktion. Fastigheterna återfinns i kategorin högkvalitativa objekt och möter en stark efterfrågan. De ses som relativt säkra placeringsobjekt med en stabil avkastning i både bra och dåliga tider.

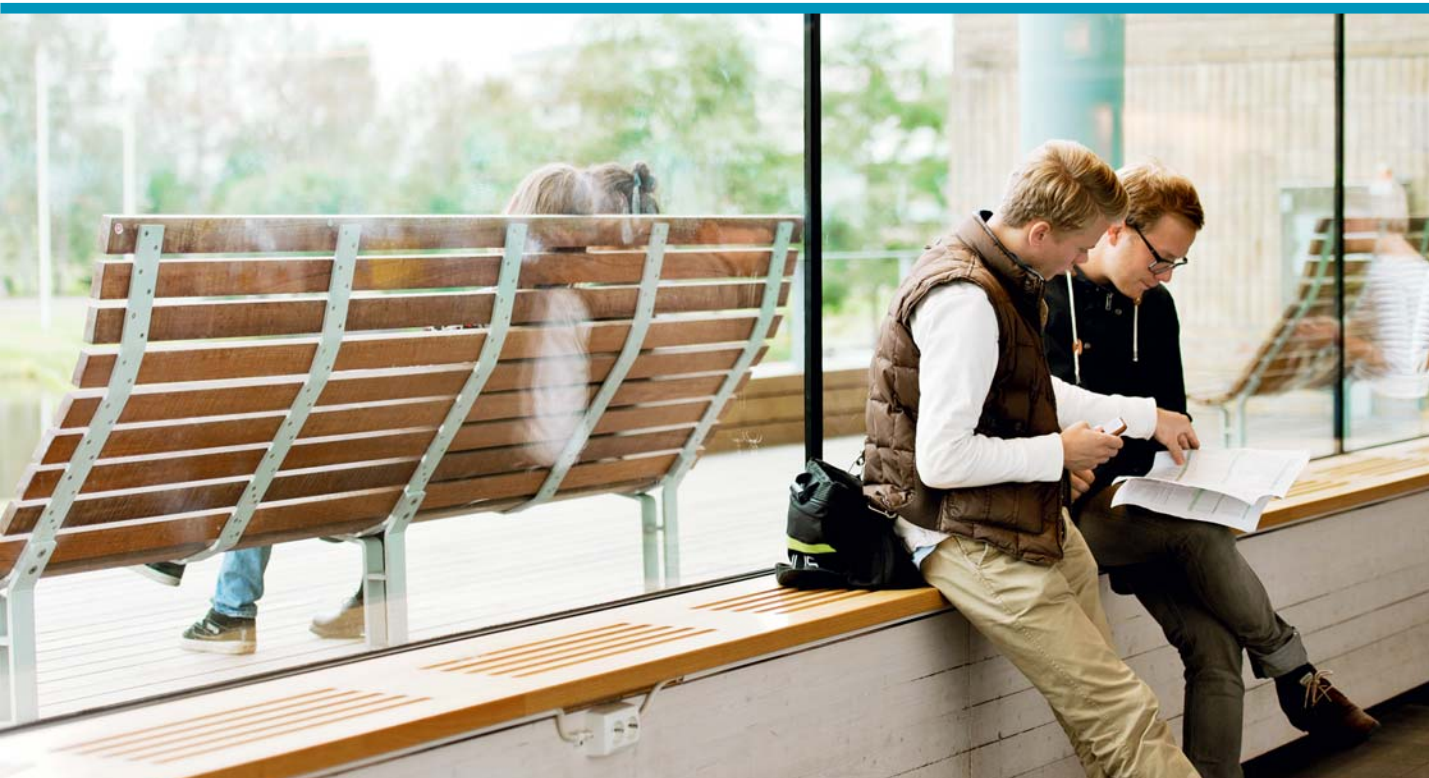
AVKASTNING PÅ EGET OCH TOTALT KAPITAL

Avkastningen på eget kapital uppgick för 2012 till 6,8 procent (9,2) och avkastningen på totalt kapital blev 5,3 procent (6,5). Förändringen i avkastning på eget kapital är en följd av det lägre resultatet före skatt, 2 546 Mkr (3 252). Driftöverskottet har ökat med 196 Mkr. Till detta kommer att värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna för 2012 uppgick till -291 Mkr (361) och att finansnettot föll till -682 Mkr (-452). Avkastningen på eget kapital uppgick till 8,3 procent (7,8) om man exkluderar värdeförändringen på fastigheter. Under de senaste fem åren har avkastningen på eget kapital, exklusive värdeförändringar i fastigheter, uppgått till mellan 7,8 och 9,6 procent vilket återspeglar den stabila intjäningsförmågan i driftöverskottet.

Ett av ägarens mål för lönsamhet är att avkastningen på eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över fem år uppgick till 5,9 procent medan målsättningen var 6,4 procent.

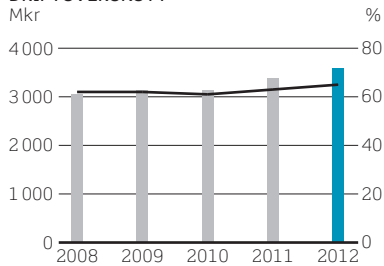


Handelshögskolan, Göteborgs universitet



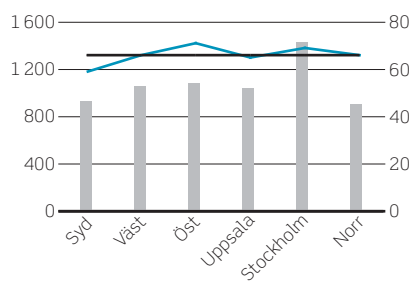
Lindellhallen, Umeå universitet

DRIFTÖVERSKOTT



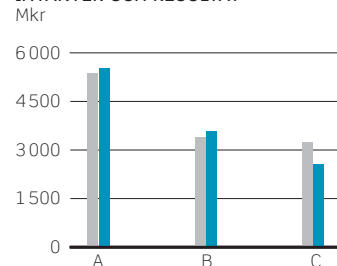
■ Driftöverskott, Mkr
— Driftöverskottsgrad, %

DRIFTÖVERSKOTT OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



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

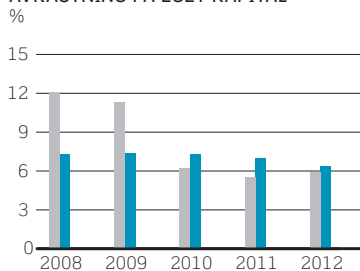
INTÅKTER OCH RESULTAT



A Intäkter från fastighetsförvaltningen
B Driftöverskott
C Resultat före skatt

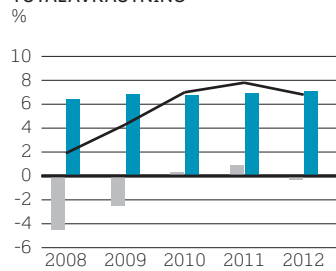
■ 2011 ■ 2012

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



■ Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år
■ Genomsnitt avkastningsmål över 5 år

TOTALAVKASTNING



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

Fastighetsvärdering

Oförändrade avkastningsnivåer

Trots inbromsningen i ekonomin råder en fortsatt efterfrågan på moderna, flexibla lokaler med hög teknisk standard.

| VÄRDEFÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET UNDER 2012 | MKR |
|---|---------------|
| Bedömt marknadsvärde 31 december 2011 | 52 071 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | 2 901 |
| Förvärv | 7 |
| Aktiverade ränteutgifter | 107 |
| Försäljningar | -146 |
| Marknadsvärdesförändring | -262 |
| varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav | -29 |
| varav värdeförändring på grund av ändrat inflationsantagande | -232 |
| varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittligt återstående löptid, lokaltyp) | -262 |
| varav aktiverade ränteutgifter | -107 |
| varav driftsatta projekt, omvärderingar av kassaflöden med mera | 367 |
| BEDÖMT MARKNADSVÄRDE 31 DECEMBER 2012 | 54 677 |

Marknaden fokuserar nu mer på fastigheter med **stabila kassaflöden och låg hyresrisk** vilket är till Akademiska Hus fördel.



Stark efterfrågan medför oförändrat direktavkastningskrav och kalkylränta.

Osäkerhet om framtiden kan komma att medföra stigande avkastningskrav.

MARKNADSVÄRDERING 2012

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per 2012-12-31 till 54 677 Mkr (52 071). Investeringar i ny-, till- och ombyggnader har skett med 2 901 Mkr (2 254). Försäljningar uppgick till 146 Mkr (117). Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Årets orealiserade värdeförändring uppgår till -262 Mkr (364). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 15 504 kr (15 220).

Framåtriktade indikatorer pekar på en fortsatt inbromsning i svensk ekonomi med en svag tillväxt. Nedåtriskerna är

betydande och tillväxten kan komma att bli svagare och avmattningen mer långvarig än vad som tidigare prognostiseras. Några betydande hyreshöjningar, eller sänkningar, har inte observerats under året. Med nuvarande lågkonjunktur och bestående hög arbetslöshet bedöms det som sannolikt att hyresmarknaden kommer att försvagas under det kommande året. Mot bakgrund av den svaga utvecklingen drivs efterfrågan på lokaler av en önskan att effektivisera lokalutnyttjandet och minska den totala arean. Av den anledningen råder en fortsatt efterfrågan på moderna, flexibla lokaler med hög teknisk standard. Huvudsakligen efter-

frågas ny- eller ombyggda och uppgraderade lokaler i attraktiva lägen. Den framtida utvecklingen är dock svårbedömd. Dels är utvecklingen på fastighetsmarknaden med hyror och vakansgrader besvärlig att prognostisera i dagsläget. Dessutom styr ytterligare faktorer såsom räntenivåer, tillgång på krediter samt efterfrågan på alternativa investeringsobjekt. På sikt finns risk för stigande avkastningskrav. Baserat på hur marknaden ser ut idag görs bedömningen att avkastningskraven för Akademiska Hus välbelägna och moderna fastigheter fortsätter att vara relativt stabila på kort sikt.

MARKNADSVÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, REGIONER, MKR

| Region | 2012-12-31 | 2011-12-31 | Förändring | Varav investeringar/förvärv | Varav försäljningar/utrangeringar | Varav orealiserad värdeförändring |
|---------------|---------------|---------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Norr | 4 096 | 4 057 | 40 | 63 | — | -23 |
| Uppsala | 10 094 | 9 424 | 670 | 987 | — | -317 |
| Stockholm | 22 335 | 20 859 | 1 475 | 1 400 | — | 76 |
| Öst | 4 557 | 4 496 | 62 | 95 | — | -33 |
| Väst | 6 975 | 6 771 | 204 | 111 | — | 93 |
| Syd | 6 620 | 6 464 | 156 | 254 | -146 | 48 |
| TOTALT | 54 677 | 52 071 | 2 606 | 2 908 | -146 | -156 |

AKADEMISKA HUS MARKNADSS- SEGMENT

Den geografiskt breda portföljen erbjuder en god riskspridning som stöds av utvecklingen inom starka regionala marknader, såsom universitets- och högskoleorter. Akademiska Hus fastighetsbestånd ligger huvudsakligen på campusområden i attraktiva lägen på de etablerade universitetsorterna. Risktagandet på dessa orter begränsas av tillgången till en väl fungerande och aktiv hyresmarknad. Fastigheterna återfinns inom ett marknadssegment som vanligen benämns som samhällsfastigheter. Hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet. Detta innebär att stabila kassaflöden kan säkras med långfristiga hyresavtal vilket medför låg hyresrisk. Akademiska Hus fastigheter möter en stark efterfrågan sedan flera år tillbaka och betraktas som goda placeringsobjekt med en stabil avkastning oavsett tillfälliga upp- och nedgångar i ekonomin till skillnad mot kommersiella fastigheter i övrigt.

Kännetecknande för Akademiska Hus är mycket långa kontrakt med stabila och kreditvärda kunder. Cirka 90 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet. Kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,2 år (5,6).

De större universitetsorterna växer genom satsningar på huvudsakligen forskning och lärosätena uppgraderar systematiskt sitt lokalanvändande för större effektivitet, men också ökad attraktion. Attraktionen hos de gamla lärosätena förklaras även av att dessa finns i storstadsregionerna. Nästan 70 procent av resurserna för högre utbildning och forskning går till de tre storstadsregionerna. I Akademiska Hus projektportfölj syns denna trend tydligt.

MARKNADSRISK

Alla fastighetsbestånd är exponerade för den marknadsrisk som ägande av tillgångsslaget fastigheter innebär. Även Akademiska Hus fastighetsbestånd har denna riskexponering och vi måste hantera variationer i generella avkastningskrav som förklaras av förändringar i investerarprefenser mellan andra tillgångsslag, bygg- och entreprenadmarknad, finansieringsmöjligheter, samt samhällelig styrning.

FASTIGHETSRIK

Fastigheter är lägesfixerade, varaktiga och kapitalkrävande. Det fastighets-specifika risktillägget ska därför spegla att fastigheter har sämre likviditet än finansiella tillgångar, fastighetens läge och beskaffenhet, kontraktets längd, hyresgästens betalningsförmåga, driftöverskott, tekniska risk, miljöbelastningar samt att vakanserna kan förändras. Slutsatsen är att som investeringsobjekt

ska fastigheter generera en högre avkastning än en riskfri ränta.

VÄRDERINGSMODELL

Akademiska Hus värderingsmodell följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och avkastningskraven är motiverade från såväl företagsspecifika förhållanden som de i fastighetsbranschen. Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portfölj effekter.

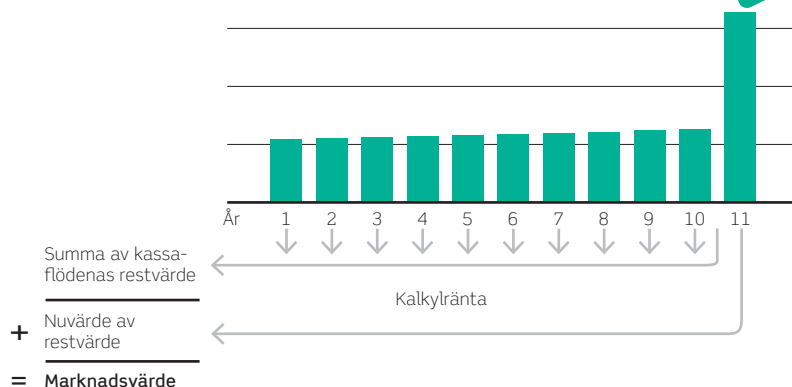
För en första kalkylperiod om tio år beräknas ett nuvärde för varje års genererade kassaflöde med en nominell kalkylränta. Dessutom bedöms restvärdet efter elva år utifrån marknadens reala direktavkastningskrav. Detta restvärde nuvärdesberäknas i sin tur med kalkylräntan.

Utgångspunkt 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.

För Akademiska Hus del är kassaflödet till stora delar säkerställt med de långa hyreskontrakten under kalkylperioden. Med dessa förutsättningar begränsas den osäkerhet som en portfölj med kortare kontrakt innebär.

Avkastningskraven bedöms, i möjligaste mån, med utgångspunkt från de fastighetsaffärer som genomförts på marknaden med, så långt möjligt, jäm-

KASSAFLÖDESMODELL



förbara fastigheter samt genom egna analyser. Akademiska Hus verifierar dessutom varje år direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsförutsättningar med två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och DTZ.

Såväl kalkylräntan för diskontering av kassaflödet som direktavkastningskravet har differentierats beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori för respektive fastighet. Riskerna analyseras därmed i flera dimensioner och bedöms generellt vara högre för fastigheter med mera kortfristiga hyreskontrakt, laborativa lokaler och lägen utanför storstadsregioner. Skillnaderna i direktavkastningskrav mellan olika fastigheter är större jämfört med skillnaderna i kalkylräntan beroende på att direktavkastningskravet tydligare speglar osäkra förhållanden efter år tio.

RESTVÄRDE

Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden där restvärdet är något mer osäkert än för mer generella fastigheter som kontorsbyggnader och bostäder, vilket innebär att de inte utan betydande ombyggnad är tillgängliga för nya hyresgäster eller ändamål. Framförallt gäller detta för byggnader utanför storstadsområdena med ett betydande inslag av specifikt verksamhetsanpassade lokaler. Risken som föreligger i kassaflödet på mycket lång sikt ska bedömas. Efter den första kalkylperioden måste därför de mer fastighets-specifika riskerna komma till konkret uttryck vid restvärdesbedömningen i form av direktavkastningskravet. Osäkerhet vid restvärdestidpunkten rörande standard, teknisk risk och anpassningsbehov samt vakanser bedöms. Dessa risker kvantifieras huvudsakligen i form av belastningar i kassaflödet snarare än i riskpremien.

De redovisade marknadsvärdena är bedömda i en miljö där osäkerhet och ofullständig information råder för parametrarna vid värderingstillfället. Plötsliga omvärldsförändringar kan inträffa och marknadsvärdena kan relativt snabbt påverkas. Värdena speglar Akademiska Hus uppfattning vid värderingstillfället, där vår erfarenhet i att följa och värdera våra fastigheter över tiden har blivit mycket god. Sedvanligt osäkerhetsintervall vid extern värdering brukar vara +/- fem procent, vilket skulle motsvara 2 700 Mkr i fastighetsvärdeförändring.

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 2012

Någon generell förändring av direktavkastningskrav eller kalkylränta i den interna fastighetsvärderingen har inte gjorts under året. I nuvarande situation med rekordlåg, såväl nominell som real, ränta återspeglar det att riskpremier för fastighetsinvesteringar har stigit något. Den skillnad som tidigare noterats i avkastningskrav mellan bra och mindre bra objekt har bestått även under 2012. Välbelägna och effektiva fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential möter högst efterfrågan och är mindre känsliga för omvärldsförändringar.

Den mycket låga inflationen för närvarande har föranlett att inflationsantagandet för 2013 sänkts från 2 procent till 1 procent, vilket påverkat marknadsvärdet med -232 Mkr. Den totala värdeförändringen under året uppgår till -262 Mkr vilket motsvarar en minskning med 0,3 procent (ökning 0,9). Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,6 procent (8,5) och det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 6,4 procent (6,4).

Direktavkastningskrav och kalkylränta per region redovisas i diagram på sidan 40.

EXTERNVÄRDERING

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna även av externa värderingsföretag. Vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader externvärderas också. Externvärderingar har 2012 utförts av DTZ som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. DTZ:s värderare är auktoriserade av Samfundet för fastighetsekonomi.

Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

VÄRDERINGSMETOD

52 130 Mkr (95 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. Utbyggnadsreserver, 940 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. 1 607 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 4 006 Mkr (2 181) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen.

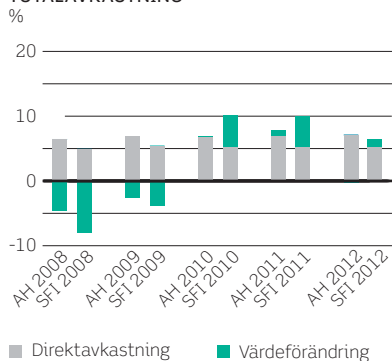
Kassaflödet består av varje fastighets intäkter och kostnader, det vill säga driftöverskottet. Hyresbetalningarna har beräknats utifrån gällande avtal. Om hyresnivån vid avtalets slut bedöms marknadsmässig så antas att avtalet kan förlängas med oförändrade villkor. I annat fall har hyrorna justerats 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.

VÄRDERINGSANTAGANDE

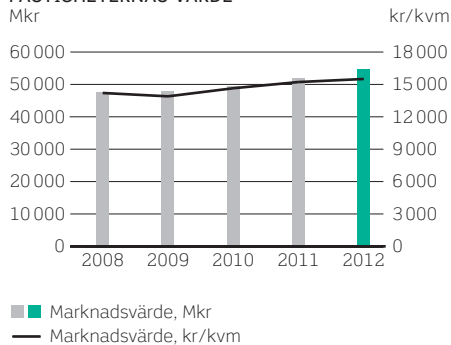
| | |
|---|--|
| Orts- och lägesindelning | 27 orter/lägen |
| Specialanpassning/lokalkategori | laborativa lokaler/icke-laborativa lokaler |
| Hyrestid | > 10 år > 6 år =< 6 år |
| Kalkylperiod | 10 år |
| Inflationsantagande år 1 | 1,0% |
| Inflationsantagande år 2-10 | 2,0% |
| Vakans | Faktisk eller 5% |
| Avdrag för stämpelskatt | 4,25% |
| Fastighetsadministration | 75 kr/kvm |
| Driftkostnader | Faktiska + inflation |
| Underhållskostnader icke-laborativa lokaler | 70 kr/kvm |
| Underhållskostnader laborativa lokaler | 110 kr/kvm |

TOTALAVKASTNING

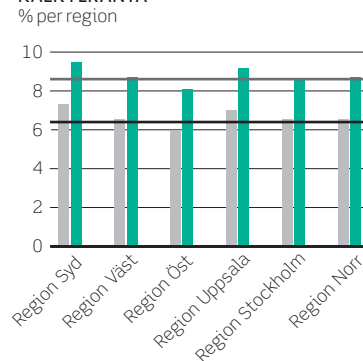


AH = Akademiska Hus SFI = Svenskt Fastighetsindex

FASTIGHETERNAS VÄRDE



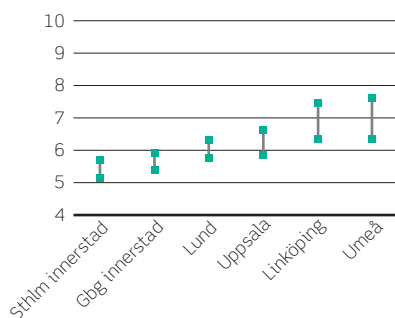
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



■ Kalkylränta
■ Direktavkastningskrav
— Kalkylränta genomsnitt
— Direktavkastningskrav genomsnitt

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

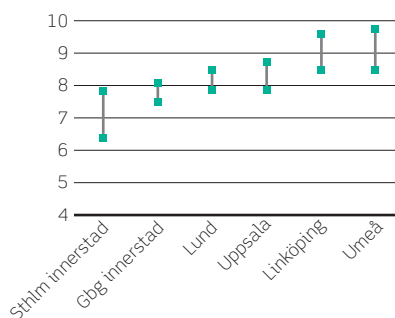
%, per ort och läge



Lägst: Hyrestid >10år, lokalkategori icke installationstäta lokaler
Högst: Hyrestid =<6år, lokalkategori installationstäta lokaler

KALKYLRÄNTA

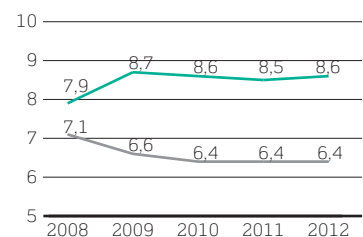
%, per ort och läge



Lägst: Hyrestid >10år, lokalkategori icke installationstäta lokaler
Högst: Hyrestid =<6år, lokalkategori installationstäta lokaler

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA

%



— Kalkylränta, %
— Direktavkastningskrav, %

VÄRDEFÖRDELNING, REGIONER

| Region | Hyresintäkter, Mkr | Driftöverskott, Mkr | Direktavkastningskrav värdering, % | Kalkylränta värdering, % | Marknadsvärde, Mkr | Direktavkastning, marknadsvärde, % | Värdetförändring, % | Totalavkastning, % |
|----------------|--------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Norr | 511 | 342 | 7,3% | 9,5% | 4 096 | 8,5% | -0,6% | 7,9% |
| Uppsala | 920 | 601 | 6,6% | 8,7% | 10 094 | 6,9% | -3,6% | 3,3% |
| Stockholm | 1 780 | 1 287 | 6,0% | 8,1% | 22 335 | 6,4% | 0,4% | 6,8% |
| Öst | 535 | 380 | 7,0% | 9,2% | 4 557 | 8,5% | -0,7% | 7,8% |
| Väst | 753 | 528 | 6,6% | 8,7% | 6 975 | 7,8% | 1,4% | 9,2% |
| Syd | 766 | 463 | 6,6% | 8,7% | 6 620 | 7,3% | 0,8% | 8,1% |
| TOTALT* | 5 265 | 3 585 | 6,4% | 8,6% | 54 677 | 7,1% | -0,3% | 6,8% |

* Vissa centrala poster ingår som ej är utfördelade på region.

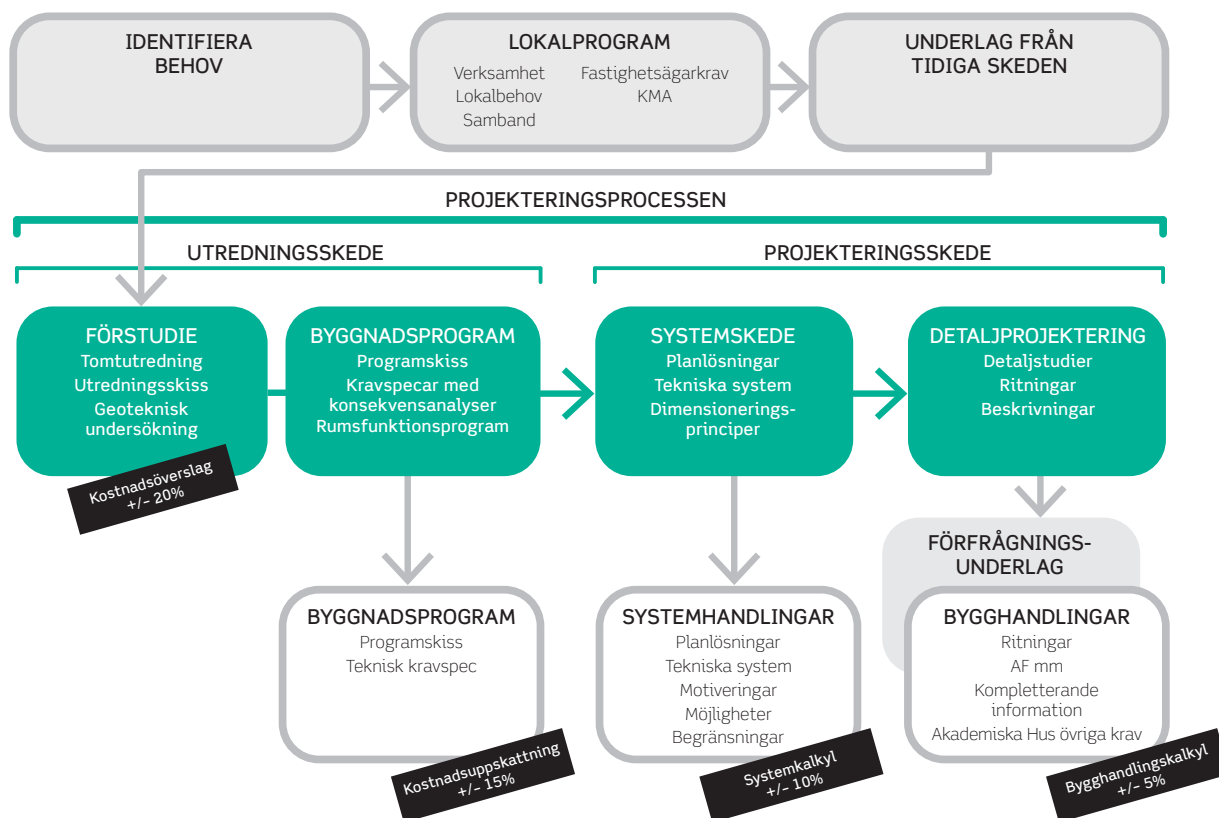


Keyhuset, Linköpings universitet

Byggprojektverksamhet

Med fokus i Stockholm och Uppsala

PROJEKTPLANERINGSPROCESSEN



Projektportföljen uppgår till 26 miljarder kronor. Dess tyngdpunkt ligger i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt.



PROJEKTERINGSPPROCESSEN INOM AKADEMISKA HUS

Uppgifter om verksamhet, lokalbehov, sambandskrav, miljö-/hållbarhetsomsorg med mera utgör underlag till projekteringsprocessen.

I utredningsskedet ställs och formuleras krav medan projekteringskedet resulterar i lösningar.

UTREDNINGSSKEDE

Projektet och dess förutsättningar utreds. Behoven omarbetas till krav och konsekvenser i ett byggnadsprogram.

PROJEKTERINGSSKEDE

Byggnadens huvudutformning och tekniska systemlösningar bearbetas i systemskedet.

Detaljprojekteringskedet inriktar sig på dimensioneringar och genomarbetade studier samt på koordinering av tekniska lösningar. Detaljprojekteringen resulterar

i modeller, ritningar, beskrivningar med mera, vilka tillsammans utgör bygghandlingarna.

Fullständig information om Akademiska Hus projekteringsprocess finns i "Riktlinjer för projektering" (akademiskahus.se).

NYHETER 2012

Byggnadsinformationsmodellering (BIM) har förändrat byggindustrin de senaste åren och fortsätter att driva branschens utveckling i snabb takt. Med hjälp av BIM kan en digital modell av en byggnad skapas som innehåller all relevant information i ett byggprojekt. Den tredimensionella modellen visualiserar design och funktionalitet, förutsäger kostnader, undviker kollisioner och analyserar klimat och prestanda. Allt långt innan första spadtaget är taget.

BESLUTADE PROJEKT 2012-12-31 > 50 MKR

| Projekt namn | Ort | Nybyggnad/ om- och tillbyggnad | Total investering, Mkr | Kunder | Hyres- tid, år | Års- hyra, Mkr |
|------------------------------------|-----------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Biomedicum | Stockholm | Nybyggnad | 3 450 | Karolinska Institutet | 20 | 207 |
| Veterinär- och husdjurscentrum | Uppsala | Nybyggnad | 1 463 | SLU | 20 | 106 |
| Kungliga Musikhögskolan | Stockholm | Om- och tillbyggnad | 834 | Kungliga Musikhögskolan | 20 | 44 |
| Skandionkliniken | Uppsala | Nybyggnad | 765 | KAS, Kommunförb avancerad strålbeh | 25 | 46 |
| Niagara | Malmö | Nybyggnad | 745 | Malmö högskola | 10 | 52 |
| Djurhus | Stockholm | Nybyggnad | 666 | Karolinska Institutet | 20 | 80 |
| HVC-Nord | Uppsala | Nybyggnad | 659 | SLU | 20 | 47 |
| Aula | Solna | Nybyggnad | 510 | Karolinska Institutet | 25 | 37 |
| Arkitekturskola & KTH Campus Entré | Stockholm | Om- och tillbyggnad | 436 | Kungliga Tekniska högskolan | 15 | 29 |
| LUX | Lund | Nybyggnad | 432 | Lunds universitet | 10 | 32 |
| KISP Gamma | Solna | Nybyggnad | 363 | Karolinska Institutet | 15 | 27 |
| V-huset | Lund | Om- och tillbyggnad | 303 | Lunds universitet | 10 | 26 |
| Studenthuset | Stockholm | Nybyggnad | 212 | Stockholms universitet | 10 | 15 |
| ICT-skolan | Kista | Ombyggnad | 204 | Kungliga Tekniska högskolan | 10 | 21 |
| Hållfasthetslära | Stockholm | Ombyggnad | 197 | Kungliga Tekniska högskolan | 10 | 26 |
| Campus Ultuna | Uppsala | Ombyggnad | 194 | SLU | 20 | 8 |
| BMC SciLife | Uppsala | Nybyggnad | 170 | Uppsala universitet | 10 | 5 |
| Gymnastik- och Idrottshögskolan | Stockholm | Nybyggnad | 161 | Gymnastik- och Idrottshögskolan | 20 | 21 |
| Röda Korset | Stockholm | Ombyggnad | 157 | Kungliga Tekniska högskolan | 10 | 18 |
| Rättsmedicin | Göteborg | Nybyggnad | 132 | Rättsmedicinalverket och VGR | 20 | 10 |
| Wallenberg djurhus | Solna | Om- och tillbyggnad | 129 | Karolinska Institutet | 10 | 21 |
| Väg- och vattenbyggnad | Stockholm | Om- och tillbyggnad | 111 | Kungliga Tekniska högskolan | 11 | 21 |
| Skogishuset | Umeå | Om- och tillbyggnad | 97 | SLU | 10 | 8 |
| Swerea Kimab Electrum 3 | Stockholm | Ombyggnad | 96 | Swerea Kimab | 14 | 17 |
| BMC energioptimering | Uppsala | Ombyggnad | 75 | Uppsala universitet | 20 | 7 |
| Klimatprojekt | Huddinge | Ombyggnad | 68 | Karolinska Institutet | 1 | 62 |
| Manillaskolan | Stockholm | Ombyggnad | 66 | Specialpedagogiska skolmyndigheten | 6 | 19 |
| Fjärrkyla Ångström - BMC | Uppsala | Nybyggnad | 66 | Uppsala universitet | 10 | 6 |
| Katastrofmedicinskt centrum | Linköping | Nybyggnad | 59 | Linköpings universitet | 10 | 6 |
| Ultuna Central försörjning | Uppsala | Nybyggnad | 59 | SLU | 20 | 15 |
| Utbildningsstudios | Stockholm | Ombyggnad | 57 | Stockholms universitet | 10 | 3 |
| Motorlab | Lund | Ombyggnad | 54 | Lunds universitet | 10 | 12 |
| Eden | Lund | Om- och tillbyggnad | 52 | Lunds universitet | 10 | 9 |
| Translational Medicine Center | Linköping | Nybyggnad | 50 | Linköpings universitet | 10 | 5 |

Under året har en instruktion tagits fram för hur BIM-projekt ska hanteras effektivt.

Akademiska Hus har tillsammans med fyra andra statliga bolag avtalat om att samarbeta för att främja utvecklingen och användande av BIM. Se www.openbim.se.

PROJEKTVERKSAMHETEN 2012

Den totala projektportföljen har under 2012 ökat ytterligare i omfattning och uppgår per årsskiftet till 26,1 miljarder kronor (22,6). I investeringsportföljen ingår förutom investeringar i fastigheter även projektanknutet underhåll. De olika investeringarna kategoriseras i beslutade projekt, planerade projekt och idéprojekt.

- Beslutade projekt är projekt som har beslutad projektram enligt delegeringsordning, 13,6 miljarder kronor (9,0).

- Planerade projekt är projekt med utredningsram eller projekteringsram för delbeslut i projekt avseende utredning eller projektering då beslut om projektram ännu ej är fattat eller där någon form av uppgörelse eller överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst, 8,6 miljarder kronor (10,8).
- 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, 3,9 miljarder kronor (2,8).

Under 2012 har investeringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar uppgått till 2 908 Mkr (2 254). Projektportföljen för kommande år har sin tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. Tre fjärdedelar av den totala projektramen är hänförlig till Stockholm och Uppsala.

Även i region Syd och Väst är projektportföljen omfattande. Årets ökning av den totala projektportföljen (3,2 miljarder kronor) är till stor del hänförlig till fyra större projekt som fått ökad projektomfattning. De är Albano i Stockholm som ökat från 3 000 Mkr till 3 700 Mkr, Ångström etapp IV i Uppsala som ökat från 640 Mkr till 1 100 Mkr, Kungliga Musikhögskolan som ökat från 460 Mkr till 834 Mkr samt Uadm i Uppsala som ökat från 580 Mkr till 766 Mkr. Det största nyttillkomna projektet under året är Tentamenscentrum i Uppsala uppgående till 199 Mkr. Dessutom har ett antal mindre idéprojekt tillkommit under året.

De största beslutade projekten är:

- Biomedicum i Solna för Karolinska Institutet uppgående till 3 450 Mkr. Se projektbeskrivning på sidan 45.

DRIFTSATTA PROJEKT 2012-12-31 > 50 MKR

| Projekt namn | Ort | Nybyggnad/ om- och tillbyggnad | Total inves- tering, Mkr | Kunder | Hyrestid, år | Årshyra |
|---------------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------|---------|
| Biocentrum | Uppsala | Nybyggnad | 526 | Sveriges lantbruksuniversitet | 20 | 42 |
| Widerströmska huset | Solna | Nybyggnad | 440 | Karolinska Institutet | 10 | 34 |
| Mark-, Vatten- och Miljöcentrum | Uppsala | Nybyggnad | 301 | Sveriges lantbruksuniversitet | 20 | 25 |
| Gymnastikhögskolan | Stockholm | Om- och tillbyggnad | 161 | Gymnastik- och idrottshögskolan | 20 | 21 |
| Matteannextet | Lund | Ombyggnad | 103 | Lunds universitet | 10 | 8 |
| Kemi | Stockholm | Ombyggnad | 73 | Kungliga Tekniska högskolan | 10 | 9 |

- Veterinär- och husdjurscentrum (VHC) i Uppsala uppgående till 1 463 Mkr. VHC ska bli ett centrum för veterinärmedicin och husdjursvetenskap. Det ska bli Sveriges enda universitetsdjursjukhus och Europas främsta forskningscentrum inom veterinärmedicin och husdjursvetenskap med plats för 600 anställda och 1 000 studenter i en tätare kreativ miljö. Projektet består av sex integrerade byggnader som rymmer lokaler för dels djursjukvård för stora och små djur, dels utbildning och forskning.
- Kungliga Musikhögskolan i Stockholm uppgående till 834 Mkr. Se projektbeskrivning på sidan 46.
- Skandionkliniken för Uppsala universitet uppgående till 765 Mkr. Se projektbeskrivning på sidan 47.
- Niagara i Malmö uppgående till 745 Mkr. Med Niagara vill Malmö högskola koncentrera sin verksamhet till Universitetsholmen, och skapa ändamålsenliga nya lokaler för områdena Kultur och samhälle samt Teknik och samhälle. Niagara består av tre huskroppar på respektive fem, sju och elva våningar som tillsammans bildar ett eget kvarter och en port till högskoleområdet.

De största planerade projekten är:

- Albano i Stockholm uppgående till 3 700 Mkr. Med Albanoområdet säkras 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.

Albano har i kraft av sitt geografiska läge förutsättningar att bli ett nav i Vetenskapsstaden. Planläggning och projektering av Albanos nya funktion som mötesplats för forskning och utbildning har påbörjats. Albano ska först och främst inrymma universitetsverksamhet men även bostäder för studenter och gästforskare. Akademiska Hus och Stockholms universitet har tillsammans utformat visionen att Albano ska bli en levande miljö och en mötesplats med stark dragningskraft, där en mångfald av verksamheter stöder, utvecklar och inspirerar varandra.

- Ångström etapp IV för Uppsala universitet. Projektet uppgår till 1 100 Mkr och omfattar 35 000 kvm BTA nybyggnad och 5 000 kvm ombyggnad. Lokalerna är avsedda för institutionen för informationsteknologi och rymmer undervisningslokaler och en aula för 300 personer.
- Uadm uppgående till 766 mkr för Uppsala universitet. Se projektbeskrivning på sidan 47.

PROJEKTPORTFÖLJENS PÅVERKAN

Akademiska Hus stora projektportfölj kommer, i takt med att projekten färdigställs, att påverka bolaget avsevärt. Andelen tillkommande kvadratmeter beräknas till cirka 440 000 varav 97 procent avser universitet och högskolor. Marknadsandelen beräknas då öka med cirka 3 procentenheter till 66 procent. Flertalet större nybyggnadsprojekt har långa kontraktstider och fullt genomförd beräknas projektportföljen öka kontraktens genomsnittliga löptid till 7,7 år jämfört med 5,2 år i befintliga fastigheter. Projektportföljen kommer att medföra ökade hyresintäkter med cirka 2,1 miljarder kronor.

Projektbeskrivningar

Biomedicum Solna

Tillsammans med Karolinska Institutet utvecklar Akademiska Hus framtidens forskningsmiljöer. Biomedicum är en miljardsatsning i en av Europas största medicinska forskningsanläggningar och kommer att bli Karolinska Institutets toppmoderna miljö för medicinsk forskning. Här ska en unik samlingspunkt skapas för forskning i nära anslutning till nya universitetssjukhuset Nya Karolinska Solna. Uppgående till 76 000 kvadratmeter blir Biomedicum en av de största medicinska forskningsanläggningarna i Europa. Biomedicum är en del av Stockholm Life i Hagastaden som ett centrum i regionens stora Life Science-satsning.

Karolinska Institutet i Solna är ett av världens ledande universitet inom det medicinska området. Biomedicum gör det möjligt att för första gången samla all experimentell forskning på KI under samma tak med plats för cirka 1 500 forskare. Genom att föra samman universitetets verksamheter vid skilda institutioner skapas förutsättningar till gränsöverskridande forskning och samverkan.

Biomedicum kommer till stor del att bestå av laboratorier men också innehålla kontor och konferenslokaler. Stor vikt läggs även vid att skapa en flexibel arbetsmiljö med många ljusa och lättillgängliga mötesplatser på flera nivåer inom byggnaden.

Biomedicum kommer att ligga intill Karolinska Institutets nya spektakulära aula och i anslutning till det nya universitetssjukhuset. Den stora, centralt placerade inomhusgården kommer att bli ett naturligt nav och träffpunkt för Karolinska Institutet.



BIOMICUM, SOLNA

Vad: Ny medicinsk forskningsanläggning.

Status: Beslutat projekt. Projektstart 2013, färdigställande 2018.

Investering: 3 450 Mkr



LUX Lund

De tidigare naturvetenskapliga byggnaderna Zoologen och Zoo-fysiologen förvandlas nu till en efterlängtat samlingspunkt kallad LUX för humaniora och teologi (HT). HT-fakulteterna binds därmed ihop då alla verksamhetsdelar ryms i det nya komplexet LUX och det intilliggande Språk- och litteraturcentrum (SOL). Tillsammans bildar de ett gemensamt HT-centrum som kommer att spela en viktig roll i det framväxande Kunskapsstråket. LUX och SOL blir en viktig mötesplats för studenter, lärare och forskare inom HT-fakulteterna som för första gången kan samla sin verksamhet på en och samma plats. Förhoppningen är en fakultetsöverskridande forsknings- och utbildningsmiljö som på sikt skapar ett nytt vetenskapligt landskap, där alla kombinationer och möten är möjliga.

Fokus i projektet ligger på stimulerande studiemiljöer, hörsalar, bibliotek och café. Stor vikt läggs också vid att skapa effektiva arbetsplatser, öppna ytor, tydliga entréer och naturliga mötesplatser. De nya lokalerna ska kännas öppna och stimulera till att människor blandas. Samtidigt ska lärare kunna ges skyddade arbetsplatser med möjlighet till arbetsro och integritet. Forskare och studenter kommer röra sig mellan två världar inom LUX, från den gamla Zoologen till den nya, supermoderna tillbyggnaden.

Byggnaden kommer att certifieras enligt det svenska miljöklassningssystemet Miljöbyggnad nivå silver och utrustas med energismarta teknislösningar.

Totalt omfattar LUX 7 000 kvadratmeter nybyggnation samtidigt som de befintliga byggnaderna på 11 000 kvadratmeter förnyas helt. Inflyttning är planerad till sommaren 2014.



LUX, LUND

Vad: Nytt campus för humaniora och teologi.

Status: Beslutat projekt. Byggstart nov 2011, färdigställt april 2014.

Investering: 432 Mkr





KUNGLIGA MUSIKHÖGSKOLAN, STOCKHOLM
Vad: Nybyggnad för Kungliga Musikhögskolan på Valhallavägen.
Status: Beslutat projekt. Byggstart 2013, inflyttning 2016.
Investering: Cirka 800 Mkr



Kungliga Musikhögskolan, Stockholm

Planeringsarbetet pågår för Kungliga Musikhögskolan, en stor nybyggnad som på ett spännande sätt kombinerar nyskapande arkitektur med kulturminnesskyddade stall- och ridhusbyggnader. I och med Kungliga Musikhögskolan säkras ett starkt kulturinstitutionsbälte i området.

Projektet innebär förverkligandet av en akademisk spetsmiljö i Stockholm. De nya byggnaderna innebär en ny central mötesplats för musik i Stockholm. De innehåller bland annat fyra nya konsertsalar i olika storlekar och för olika typer av musik. Två helt nya huskroppar placeras med fasaden ut mot Valhallavägen, en med undervisningslokaler och en stor konsertsal. Det forna stallet ska bli bibliotek och inne i det gamla ridhuset byggs en inglasad konsertsal.

Utöver en musikhögskola skapar också Akademiska Hus tillsammans med Stockholms stad, Länsstyrelsen och andra intressenter en helhetslösning för hela området med bland annat 350 nya lägenheter.

Mark- och miljööverdomstolens beslut innebär att den överklagade detaljplanen för kvarteret i hörnet Valhallavägen-Lidingövägen kan fastställas och vinna laga kraft. Därmed kan den redan långt gångna byggnadsplaneringen återupptas, med sikte på inflyttning 2016.



Rättsmedicin i Göteborg

Akademiska Hus bygger nu färdigt nya och toppmoderna lokaler för Rättsmedicinverket i Göteborg. Den nya byggnaden, på Medicinareberget i nära anslutning till Sahlgrenska universitetssjukhuset, innehåller obduktionslokaler, laboratorier, bårhus, avskedsrum, undersökningsrum, arkiv, personalutrymmen och kontor. Målet är att skapa Sveriges modernaste och mest effektiva rättsmedicinska verksamhet.

I målsättningen är miljömässig hållbarhet en viktig del. Akademiska Hus har arbetat intensivt med att optimera energianvändning, inomhusmiljö och material i byggnaden. Stomarbetet präglades av fuktsäkert byggande och en stor del av huset är byggt i organiska material.

– Det har varit extra utmanande att bygga miljövänligt för en verksamhet som använder mycket energi. Som rättsmedicinsk avdelning präglas huset av bårkyllor och avancerade obduktionsmiljöer som kräver ventilation utöver det vanliga, berättar Akademiska Hus projektansvarige Lennart Westling.

Genom ett marklager med 26 borrhål har huset blivit självförsörjande vad gäller värme och kyla. Anläggningen producerar hela 644 MWh värme och kyla om året, vilket leder till ett överskott som kan användas till grannfastigheten, Zoologiska institutionen. Byggnaden har också, som en av de första i Göteborg, certifierats enligt det svenska klassningssystemet Miljöbyggnad nivå silver.

RÄTTSMEDICIN I GÖTEBORG

Vad: Nybyggnad på 2 500 kvm för Rättsmedicinverket, Medicinareberget Göteborg.

Status: Beslutat projekt. Byggstart 2011, inflyttning februari 2013.

Investering: 132 Mkr varav 80 Mkr avser Rättsmedicin. Övrig investering är inkluderat kontorsvåningarna.



Skandionkliniken i Uppsala

Skandionkliniken är ett samarbetsprojekt mellan sju landsting som har universitetssjukhus där det bedrivs avancerad cancerbehandling. Projektet syftar till att uppföra Nordens första klinik där protonstrålar ska användas för att bota svår cancer. Istället för traditionell strålbehandling där man använder röntgenstrålning eller elektronstrålning ska behandlingen på Skandionkliniken ske med protoner. Metoden utvecklades i Uppsala för över 50 år sedan och kommer nu för första gången i Norden att användas i stor skala. Skandionkliniken ska bli ett nationellt centrum och kommer att erbjuda cancerpatienter från hela Sverige en unik form av strålbehandling med färre biverkningar än traditionell strålning av concertumörer. Protonbehandlingens potentiella betydelse vid fler olika cancerformer kommer också att kunna utforskas.

Skandionkliniken placeras i nära anslutning till Akademiska sjukhuset i Uppsala. Bygget är ett samverkansprojekt där Akademiska Hus och NCC arbetar nära de sju landstingen som via Kommunalförbundet Avancerad Strålbehandling (KAS) kommer att stå för verksamheten på Skandionkliniken. Projektet omfattar totalt 13 500 kvadratmeter och arkitekt är LINK Arkitektur AB. Huset beräknas stå färdigt sommaren 2014 och öppnas för behandling våren 2015.



SKANDIONKLINIKEN, UPPSALA

Vad: Klinik för cancerbehandling med protoner.

Status: Beslutat projekt. Byggstart juni 2011, färdigställt juni 2014.

Investering: 765 Mkr



Uadm i Uppsala

Uppsala universitet behöver nya lokaler för universitetsförvaltningen i kvarteret Plantskolan i Blåsenhusområdet. Målsättning med den nya byggnaden är att skapa funktionella och samlade lokaler med god arbetsmiljö, lokaler som är lätt nåbara för anställda, studenter och besökare och tillgängliga avseende olika slag av funktionshinder. Blåsenhusområdet med kvarteret Plantskolan ligger centralt i Uppsala och sträcker sig huvudsakligen längs Dag Hammarskjölds väg. Detta är viktigt för tillgängligheten. En öppen och välkomnande byggnad bidrar till att integrera området bättre i stadsmiljön och med de omgivande kulturminnena. Placeringen kräver en byggnad med hög arkitektonisk kvalitet, som kan berika stadsbilden med respekt för den kulturhistoriska miljön och samtidigt representera hela det moderna Uppsala universitet.

Det danska arkitektkontoret 3XN har tagit fram och bearbetat vidare ett förslag. De framtagna skisserna kommer att ligga till grund för utformningen och utgöra underlag för den fortsatta detaljplaneprocessen. I detta tidiga skede av processen handlar det mycket om byggnadens storlek, placering och karaktär. I nästa skede återstår att mer i detalj utforma byggnaden utifrån de ramar som kommunen fastställer. Efter att detaljplan fastställts kan processen fortsätta och bygget påbörjas.



UADM I UPPSALA

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

Status: Planerat projekt. Byggstart sommaren 2013, färdigställt april 2015.

Projektarea: Total byggnadsarea 25 300 kvm

Investering: 766 Mkr

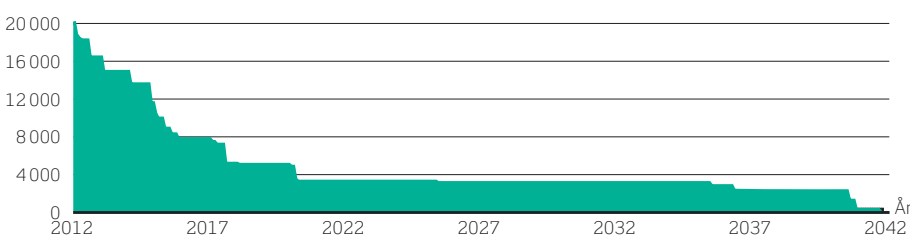


Finansiering

Eurokrisen präglade 2012

Under 2012 har euroområdet haft fortsatt stora problem samtidigt som de globala tillväxtutsikterna varit svaga. Centralbankerna har använt både räntan och olika former av likvidiseringsinsatser för att stötta det finansiella systemet och real ekonomin i syfte att vinna tid för politiska beslut. Både korta och långa räntor har nått rekordlåga nivåer under året.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD
Mkr



Obligationer för 1 330 Mkr har emitterats under 2012. Nu har vi 3 200 Mkr i obligationslån med löptider på 15-30 år.



FINANSMARKNADEN UNDER 2012

2012 kom till stor del att präglas av eurokrisen. Flera länder har underliggande strukturella problemen med dålig konkurrenskraft och mycket stora budgetunderskott vilket har medfört en skulduppbyggnad under många år. Banksektorn karakteriseras dessutom av underkapitalisering. Centralbankerna har sänkt den korta räntan samtidigt som man genomfört extraordinära åtgärder som stöd för det finansiella systemet och realekonomin i syfte att vinna tid för politiska beslut. ECB presenterade ett ramverk med olika kraftfulla åtgärder för ökad likviditetstillförsel till fördelaktiga räntor samt för obligationsköp från skuldyngda länder. Sammantaget bidrog åtgärderna till att sänka riskpremierna samt att skillnaderna i kreditspreadar minskade. De skuldyngda ländernas upplåningskostnader begränsades därmed och trycket på euron lättade. Dessutom markerade ECB:s ordförande Mario Draghi tydligt i augusti att ECB i princip har obegränsad kapacitet för utökade räddningsinsatser för euron.

Utöver dessa åtgärder sänkte ECB refinansräntan till 0,75 procent. Federal Reserve har uttalat en ambition att hålla räntan låg under en längre tid. Åtgärderna har varit effektiva och under senare delen av året märktes en ökad riskbenägenhet och en positiv utveckling på börserna. De ekonomiska åtstramningarna i många europeiska länder i kombination med en svag utveckling i andra delar av världen har bidragit till att långa räntor har nått rekordlåga nivåer under året.

Sverige uppvisade inledningsvis under året en god tillväxt med en relativt stabil arbetsmarknad. Under 2011 och under inledningen av 2012 ökade andelen av kronobligationer som hölls av utländska investerare vilket medförde att kronan stärktes till följd av valuta-inflöden. Under hösten ändrades bilden och en försvagning i den svenska ekonomin visade sig bland annat genom svagare inköpschefindex, konjunkturbarometer, handelsbalans och nedreviderad BNP. Den starka kronan började successivt verka hämmande på exporten i den svaga omvärldskonjunkturen. Riksbanken sänkte successivt under året reporäntan från 1,75 procent till 1,00 procent.

SKULDFÖRVALTNINGEN UNDER ÅRET

Under året har obligationsemissioner om totalt 1 330 Mkr genomförts. Trots en minskad efterfrågan på riktigt långa obligationer kunde 830 Mkr med löptider på mellan 25-30 år emitteras. För Akademiska Hus har den svenska kron-

marknaden, i likhet med 2011, varit fördelaktigast för längre obligationsemissioner. Motivet för emissionerna har främst varit att det finansiella systemet fortfarande bedöms som mycket sårbart för störningar. Inför ett fortsatt osäkert läge på kreditmarknaden har det varit centralt att säkerställa mycket långfristig finansiering av den betydande investeringsportföljen. Andelen svenska obligationer i obligationsportföljen har ökat betydligt de senaste två åren. Obligationer längre än 15 år påverkar genomsnittlig ränte- och kapitalbindning signifikant och hanteras inom en separat lång obligationsportfölj. Enligt mandat får denna uppgå till högst 30 procent av total portfölj. Vid årsskiftet utgjorde den 15,5 procent.

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2012

| Belopp | Löptid |
|---------|--------|
| 500 Mkr | 25 år |
| 330 Mkr | 30 år |
| 500 Mkr | 3 år |

Under stora delar av året har ECP-marknaden fungerat som ett mycket kostnadseffektivt finansieringsalternativ. Mot slutet av året märktes dock ett minskat intresse varvid förfallande lån inte förlängdes. Banksektorns fortsatt restriktiva hållning till utlåning tillsammans med lägre statsräntor bidrog till ett ökat intresse för företag att emittera obligationer på svenska marknaden. Även ur investerarperspektiv fanns ett ökat intresse för placeringsalternativ

med god avkastning och begränsad risk i ett läge då aktiemarknaden framstod som osäker. En större variation i obligationsutbudet genom emittenter som representerar olika kreditrisk noterades. Emissionsvolymerna av företagsobligationer ökade med drygt 30 procent och under året kom 36 nya emittenter till marknaden, varav 24 var företag. I synnerhet fastighetsbolag var ett nytt inslag. Trots att många av bolagen saknar rating har obligationsemissioner på löptider upp till 3–5 år mottagits positivt i marknaden.

Den genomsnittliga kapitalbindningen, inklusive lång portfölj, var vid årets slut 6,9 år (7,1). Vid årets utgång härrörde 57 procent (60) av Akademiska Hus totala finansiering från utlandet. Andelen utlandsfinansiering hålls upp på grund av att den korta finansieringen uteslutande skett på ECP-marknaden. Rängebindingen, exklusive lång portfölj, var vid årets slut 3,2 år (3,1 år).

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH NETTOLÄNESKULDENS KAPITALBINDNING PER 2012-12-31

| År | Rängebinding, Mkr | Kapitalbinding, Mkr |
|-----------------|-------------------|---------------------|
| 2013 | 9 288 | 4 138 |
| 2014 | 1 095 | 1 780 |
| 2015 | 1 950 | 4 624 |
| 2016 | 1 250 | 2 418 |
| 2017 | 400 | 0 |
| 2018 och senare | 6 759 | 8 763 |
| Totalt | 20 741 | 21 723 |

För ytterligare information se not 36.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN 2013
Akademiska Hus syn på den framtida utvecklingen på de finansiella marknaderna ligger tillsammans med skuldportföljens tillväxt till grund för strategiska beslut om ränte- och kapitalbinding. Portföljen är väl diversifierad med olika rängebindingar och finansieringar vidtagna vid olika tillfällen.

Akademiska Hus bedömning är att osäkerheten i den finansiella sektorn kommer att bestå även under 2013. En

fortsatt restriktiv utlåning från banksektorn bidrar att låntagare fortsätter att söka finansiering utanför banksystemet. Riskbilden framöver består av stigande räntor i takt med konjunkturåterhämtningen. Riskbenägenheten kan komma att öka och därmed efterfrågan på andra tillgångsslag, vilket kan påverka kreditspreadar. Akademiska Hus kommer att fortsätta följa och analysera företagsobligationsmarknaden i såväl Sverige som internationellt.

Under 2013 består finansieringsbehovet, utöver kortfristig refinansiering på ECP-marknaden, av förfallande obligationer om 1 800 Mkr, utdelningen samt av en betydande projektportfölj. Under de närmaste åren uppgår projektportföljen till 26 Mdkr varav 22 Mdkr är beslutade och planerade. De omfattande långfristiga obligationsemissionerna som Akademiska Hus genomfört under 2011 och 2012 bidrar till att täcka finansieringsbehovet under 2013. Skuldportföljen bedöms öka med cirka 25–30 procent fram till och med 2015. Nettoinvesteringarna under 2013 på cirka 4 200 Mkr samt den föreslagna utdelningen på 1 355 Mkr förväntas delvis finansieras med 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. Styrelsen fastställer finanspolicyn och här anges den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, företagets 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 företaget.
- Att i kraft av den starka finansiella ställningen och goda ratingen, 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 kreditvärdigheten 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 finansenheten pågår ett ständigt arbete med att inledningsvis definiera finansiella risker och därefter identifiera och kartlägga de risker som företaget är exponerat för. Vidare utvecklas och förfinas hela tiden metoder för att 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. Under 2011 genomfördes en förändring i portföljstrukturen till följd av de omfattande emissionerna av obligationer med kapital- och rängebinding över 15 år. Eftersom dessa är av särskild strategisk karaktär hanteras de i en separat portfölj: lång obligationsportfölj.

RISKKONTROLL

Ett kontinuerligt arbete genomförs för att utveckla kompetens, rutiner och intern kontroll. Det föreligger en strikt ansvarsfördelning mellan finansenheten samt back office och middle office. Förutom redovisning och administration

RISKER OCH FINANSIELL RISKHANTERING

| Finansiell risk | Definition av riskexponering | Riskbegränsning enligt policy |
|--------------------------|---|---|
| Ränterisk | Risken för företagets resultat påverkas till följd av förändringar i räntenivån. | Ränterisken ska hanteras inom rängebindingensmandatet. |
| Refinansieringsrisk | Risken för att kostnaden är högre eller finansieringsmöjligheterna är begränsade när förfallande lån ska refinansieras. | Diversifiering via olika finansieringsformer ska vara jämn och balanserad. Förfallande lån inom en tolv månadersperiod får uppgå till högst 40 procent av den totala lånevolymen. Kreditlöften ska finnas i tillräcklig omfattning. |
| Kredit- och motpartsrisk | Risken för förlust för att motparten inte fullgör sina åtaganden. | Limit för motpartsrisk baseras på rating samt engagemangets löptid. ISDA-avtal tecknas alltid innan derivatransaktioner genomförs. För stora engagemang ska CSA-avtal eftersträvas. |
| Valutarisk | Risken för att valutaförändringar påverkar resultat- och balansräkning. | Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras. Begränsad valutaexponering i samband med elhandel accepteras. |

kontrollerar back office att mandaten följs. Arbeta med förädling av analysstöd och riskkontroll bedrivs kontinuerligt.

MANDAT FÖR RÄNTEBINDNING

Hantering av räntebindningen är central 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 företagets riskpreferenser och bedömning av den framtida ränteutvecklingen. Vid beräkning av ränterisken exponeringen inkluderas räntederivat.

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. Ränterisken exponeringar i fastighetsportföljen, i form av ränteanknuten hyra, hanteras inom denna portfölj. Portföljen uppgick vid inledningen av 2013 till 15 000 Mkr. Under 2012 var mandatet 2,0 till 4,5 år. Inför 2013 ändrades det till 2–5 år enligt styrelsebeslut.

LÅNG OBLIGATIONS-PORTFÖLJ

Motivet för en separat lång obligationsportfölj är att det sedvanliga riskmålet för räntebindningsmandatet (genomsnittlig räntebindning) blir skevt, när portföljen innehåller en relativt begränsad andel obligationer med extremt lång ränte- och kapitalbindning. Obligationer med en löptid på över 15 år representerar dock en betydande ränterisken exponering vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får därför uppgå till högst 30 procent av total portfölj. Vid årsskiftet hade långa obligationer för totalt 3 155 Mkr emitterats, vilket motsvarade 15,5 procent av den totala portföljen.

SÄSONGSPORTFÖLJ

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

REALRÄNTEPORTFÖLJ

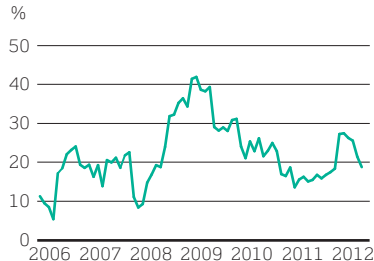
Realränteeponering utgör en möjlighet till diversifiering i skuldportföljen och bidrar till att företaget inte endast exponeras för förändringar i nominella räntor. Portföljen får uppgå till högst fem procent av räntebärande skulder. Vid årsskiftet fanns ingen realränteeponering.

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. Trots oron i finansieringsmarknaden har ECP-programmet varit ett mycket kostnadseffektivt alternativ under stora delar av året. Det starka säsongsmönstret i kassaflödet med hyresinbetalningar kvartalsvis möjliggör en god framförhållning i likviditetshanteringen. Obligationsemissionerna på 1 330 Mkr under året utgjorde en strategiskt viktig förlängning av kapitalbindningen. Andelen förfallande lån inom tolv månader uppgick endast till 18,8 procent vid årsskiftet (15,1).

ANDEL FÖRFALLANDE LÅN INOM
TOLV MÅNADER



LIMITSYSTEM FÖR KREDIT- OCH MOTPARTSRISIKER

Företaget 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 företagets 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. Företagets 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 enligt CSA-avtal. Vid årsskiftet fanns 23 stycken

ISDA-avtal varav 12 stycken med CSA-avtal. Som komplement har så kallade Credit Default Swaps (CDS) använts i begränsad omfattning. Se vidare not 36.

VALUTARISK

Då företagets verksamhet uteslutande är denominerad i svenska kronor är policyn att all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta ska elimineras. Samtliga betalningsflöden som hänförs till finansieringen valutasäkras med hjälp av valutaterminer och valutaränteswapavtal. Valutaexponeringen för euro vid elinköp hanteras inom separat mandat enligt elhandelspolicyn.

FINANSIERINGSFORMER OCH RATING

Företaget har väl fungerande kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl nationellt 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 företaget fokuserar på de marknader som prissätter företagets 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 2012 på 1 330 Mkr, varav 830 Mkr med löptider på mellan 25–30 år utgjorde en värdefull förlängning av kapitalbindningen. Genom obligationsemissionerna blir företaget mer oberoende av utvecklingen i bankmarknaden.

Akademiska Hus 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 aktier och 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 åta-

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

| | Rating Standard & Poor's | Ram 2012-12-31 | Utnyttjat nom. 2012-12-31 | Finansiella åtaganden |
|------------------------------|-----------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|
| Bank (bekräftat) | | 2 000 Mkr | 325 Mkr | — |
| Bank (obekräftat) | | 1 500 Mkr | | — |
| Företagscertifikat | A1+/K1 | 4 000 Mkr | — | — |
| ECP (Euro Commercial Paper) | A1+ | 600 MEUR | 239 MEUR | — |
| MTN (Medium Term Note)* | AA | 8 000 Mkr | 2 320 Mkr | Ägarklausul |
| EMTN (Euro Medium Term Note) | AA/A1+ | 2 000 MEUR | 1 608 MEUR | Ägarklausul |

* Ej uppdaterat sedan 2009

gande. Företagets policy har, från det att programmen etablerades, varit att inte acceptera några andra villkor som till exempel skulle kräva en viss rating, soliditet eller räntetäckningsgrad.

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -682 Mkr (-452) efter avdrag för aktiverade ränteutgifter på 107 Mkr (73). Detta motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, på 4,21 procent (2,99) under perioden.

Enligt tidigare periodiserade beräkningsgrunder, med periodisering av stängda derivatinstrument exklusive värdering av nuvarande, har finansieringskostnaden stigit till 3,38 procent från 3,07 procent. Värdeminskningen i derivatinstrument bidrog till att öka kostnadsräntan med 1,06 procentenheter. Den underliggande finansieringskostnaden har ökat då ytterligare långfristiga obligationsemissioner skett till fast ränta. Syftet har varit att säkerställa långfristig finansiering inför framtida investeringar i en situation där riskpremier i finansiella marknader bedöms vara fortsatt höga. Långfristiga räntor ligger på historiskt låga nivåer

och det finns goda skäl att finansiering sker till fast lång ränta. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till betydande 672 procent (716).

AKTIVERADE RÄNTEKOSTNADER

Den del av en investering som avser ränteutgifter under investeringsperioden vid större om-, till- och nybyggnationer som pågår under betydande tid, aktiveras som en tillgång i projektets värde och ingår således inte i finansnettot. Under 2012 uppgick aktiverade räntor till 107 Mkr (73).

 KÄNSLIGHETSANALYS
 SKULDPORTFÖLJ

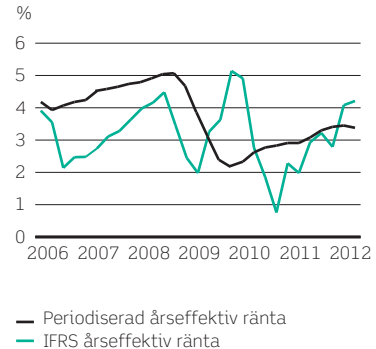
Den räntebärande skulden är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar i marknaden. Analysen av skuldportföljens räntekänslighet kan delas upp i två delar:

- 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. Räntebindningen utgörs av den underliggande finansierings räntebindning kompletterad med räntederivat. Syftet med räntederivaten är att möjliggöra en förändring av skuldportföljens räntebindning utöver det som uppnås direkt i finansieringen. På sidan 54 presenteras en analys av resultateffekterna vid en ränteuppgång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från oförändrad skuldstorlek.

| FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Finansieringskostnad för lån | 4,69 | 1,70 | 1,18 | 2,75 | 2,72 |
| Räntenetto ränteswappar | 0,00 | 0,60 | 0,96 | 0,44 | 0,40 |
| Avgifter | 0,02 | 0,02 | 0,03 | 0,03 | 0,03 |
| Finansieringskostnader exklusive IFRS | 4,71 | 2,32 | 2,17 | 3,22 | 3,15 |
| Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS | -1,25 | 1,31 | -0,33 | -0,23 | 1,06 |
| TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD | 3,46 | 3,63 | 1,84 | 2,99 | 4,21 |

| NYCKELTAL | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Räntebärande nettolåneskuld, Mkr | 15 090 | 15 531 | 15 726 | 16 778 | 18 528 |
| Räntebärande skulder | 19 414 | 18 781 | 18 973 | 24 693 | 24 212 |
| Räntetäckningsgrad, % | 369 | 866 | 741 | 716 | 672 |
| Räntebindning, grundportfölj, årsgenomsnitt | 1,7 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,3 |
| Räntebindning, lång portfölj, årsgenomsnitt | — | — | — | 28,5 | 28,0 |
| Kapitalbindning, årsgenomsnitt, år | 3,9 | 3,2 | 3,8 | 5,7 | 6,8 |

 JÄMFÖRELSE OLIKA BERÄKNINGAR AV
 RÄNTEKOSTNADEN


Risker och känslighetsanalys

Stark efterfrågan minskar risken

Den geografiskt breda portföljen erbjuder en god riskspridning som kan dra nytta av utvecklingen inom starka regionala marknader, till exempel universitets- och högskoleorter.

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.

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 för andra syften. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

RISKHANTERING – EN STYRELSEFRÅGA

Styrelsens rutiner och processer kontrollerar hur organisationen hanterar de risker som kan uppstå i affärsverksamheten. Detta gör att risker kan identifieras, analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Styrelsen tar varje år ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. De viktigaste policybesluten är: investeringspolicyn, miljöpolicyn, etikpolicyn, finanspolicyn och elhandelspolicyn.

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 2013 kommer en internrevisor att anställas. Internrevisorn kommer att ha styrelsens uppdrag att självständigt granska företagets interna styrning och kontroll.

OPERATIVA RISKER

Med operativ risk avses främst risk för ekonomiska och förtroendemässiga konsekvenser som följer av brister i interna rutiner och system. Hanteringen av de operativa riskerna 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. Genom ett standardiserat och processororienterat arbetssätt som innehåller kontrollpunkter hanteras de operativa riskerna. Arbetssättet revideras löpande i kvalitets-säkringsarbetet.

De operativa riskerna indelas i:

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

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Redovisning enligt IFRS innebär att fastigheterna tas upp till verkligt värde i balansräkningen och att värdeförändringar påverkar resultaträkningen.

Hantering

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 orealiserat resultat och påverkar inte kassaflödet.

MILJÖRISKER

Sannolikheten för olyckor och brister i verksamheten och deras påverkan på miljön.

Hantering

I enlighet med miljöbalken hanteras miljöansvaret på ett strukturerat och samordnat sätt bland annat genom att uppfylla kraven för miljöcertifiering enligt ISO 14001:2004. Inom Akademiska Hus identifieras miljöpåverkan och miljöarbetet planeras efter dokumenterade miljöutredningar. Resultatet sammanställs och värderas för att identifiera de mest betydande miljöaspekterna.

VAKANSER

Risk för minskade hyresintäkter på grund av vikande efterfrågan och uppsagda hyreskontrakt.

Hantering

Åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser. Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor medför en genomsnittlig löptid på 5,2 år. Specialbyggnader för forskning och utveckling har ofta kontraktstider på 10, 15 eller 20 år som återbetalar hela investeringen. Möjligheterna till kontraktsförnyelse bedöms som högre för dessa. I övrigt eftersträvas generella lokaler som enkelt kan ställas om för alternativ användning. Förfall av hyreskontrakt sprids i tiden.

UNDERHÅLL

Resultatrisk

Hantering

Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas eller förskjutas i tiden för att möta en resultatförsäkring eller hyresförlust vid vakans.

Underhållsplanering företas 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.

FINANSIELLA RISKER

Investeringar i fastigheter är kapitalintensiva. Tillgång till finansiering krävs som komplement till internt genererat kassaflöde. Förändringar i finansieringskostnaden påverkar investeringskalkylen och resultatet avsevärt.

Hantering

Akademiska Hus har en låg finansiell risk i kraft av sin betryggande soliditet. Den höga räntetäckningsgraden är ett mått på den goda finansiella kapaciteten. Finansieringsverksamhet bedrivs med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av

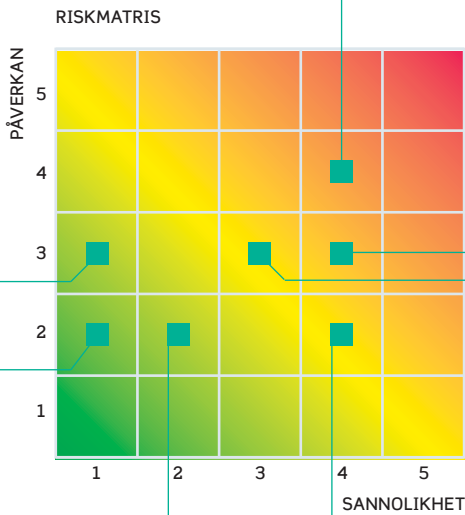
styrelsen beslutade finanspolicyn anger den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, företagets förhållningssätt till finansiella risker, samt vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa. I planen för hantering av finansiella risker återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. Den genomsnittliga räntebindningen var 4,2 år vid årsskiftet, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

DRIFTKOSTNADER

Resultatrisk utöver hyresintäktsökning samt att kostnaderna till del kvarstår även om inte motsvarande intäkter finns.

Hantering

Driftkostnader är delvis en fast kostnad. Mediaförsörjning utgör merparten av de totala driftkostnaderna och är svåra att påverka i ett kortare perspektiv. Mediekostnadsökningen de senaste åren, så när som 2011 och 2012, har skett i snabbare takt än hyresutvecklingen och inverkat negativt på fastigheternas resultat och marknadsvärde. Akademiska Hus vidaredebiterar kunderna till 40 procent för mediaförsörjning som tillägg till hyran. Risken delas med kunderna vilket skapar gemensamma incitament för energibesparingar.



HYRESINTÄKTER

Risk för minskade hyresintäkter på grund av betalningssvaga kunder och/eller uppsagda hyreskontrakt på grund av vikande efterfrågan.

Hantering

Hyror från statliga kunder utgör cirka 90 procent av hyresintäkterna och för dessa föreligger ingen kreditrisk.

ELPRISRISK

Resultatrisk på grund av förändringar i marknadspris på el.

Hantering

Fysisk elkraft köps på elbörsen Nord Pool Spot. Dagligen läggs en beställning för nästkommande dygns elbehov. Prissäkring sker av den förväntade framtida elanvändningen med hjälp av finansiella terminskontrakt baserade på elkraft. Prissäkringarna genomförs mot den finansiella elbörsen Nasdaq OMX och utifrån en utarbetad strategi, 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 2013 prissäkrad (57 procent för 2014 och 29 procent för 2015). 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 finns ett avvikelsemandat vilket ger 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.

El prissätts i euro vilket medför en valutärisk som hanteras genom en prissäkringsstrategi för valuta inom elpolicyns tidshorisont. Den förväntade valutaexponeringen från framtida elinköp, prissäkras kvartalsvis med valutaterminer.

Ett externt portföljförvaltningsbolag används för såväl fysiska elinköp som finansiell prissäkring. Portföljförvaltningsbolaget bistår också med rådgivning och rekommendationer kring prissäkring av elkraft.

KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur resultatet före skatt, avkastningen på eget kapital och det bedömda marknadsvärdet 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. 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 (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.

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

KÄNSLIGHETSANALYS 2012

| FÖRÄNDRING | Påverkan på resultatet före skatt, Mkr | Påverkan på avkastning på eget kapital, procentenheter | Påverkan på marknadsvärdet, ej kontraktbundet, Mkr | Påverkan på marknadsvärdet, procentenheter |
|--|--|--|--|--|
| Hysesintäkter, +/- en procent | 53 | 0,1 | 335 | 0,6 |
| Vakanser, +/- en procentenhet | 48 | 0,1 | 362 | 0,7 |
| Driftkostnader, +/- en procent | 9 | 0,0 | 80 | 0,1 |
| varav mediaförsörjning | 6 | 0,0 | 55 | 0,1 |
| Underhållskostnader, +/- en procent* | 6 | 0,0 | 45 | 0,1 |
| Kalkylränta, + en procentenhet | -3 315 | -9,0 | -3 315 | -6,9 |
| Kalkylränta, - en procentenhet | 3 633 | 9,0 | 3 633 | 7,5 |
| Direktavkastningskrav, + en procentenhet | -3 730 | -10,2 | -3 730 | -7,8 |
| Direktavkastningskrav, - en procentenhet | 5 175 | 12,5 | 5 175 | 10,8 |

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

KÄNSLIGHETSANALYS

| SKULDPORTFÖLJ | Nominellt belopp, Mkr | Kapitalbindning år, genomsnitt | Räntebindning år, genomsnitt | Ränterisk 1 bp Mkr | Ränta, % | Värdeförändring vid + 100 bp, Mkr på balansdagen* | Räntenetto vid 100 bp, Mkr under resterande del av kalenderår* |
|--|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------|-------------|---|--|
| Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen** | 7 009 | 15,66 | 15,66 | 8,42 | 3,78 | 0 | 0 |
| Räntederivat, fast ränta | 6 561 | 0,00 | 3,77 | 2,43 | 3,02 | 243 | 0 |
| Räntederivat, rörlig ränta | -6 561 | 0,00 | 0,19 | -0,14 | 1,56 | 0 | 53 |
| Rörlig ränta inom balansräkningen*** | 13 733 | 3,22 | 0,13 | 0,24 | 1,81 | 0 | -119 |
| SUMMA | 20 741 | 7,42 | 6,51 | 10,96 | 2,68 | 243 | -66 |

* Avser 100 räntepunkter i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

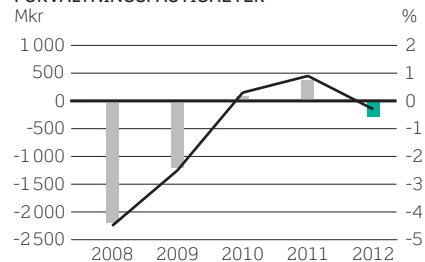
** Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen avser emissioner i SEK som inte ingår i verkligt värde-säkringar.

*** Rörlig ränta inom balansräkningen avser den sammantagna effekten av emissioner i utländsk valuta som via derivatinstrument swapats till rörlig ränta i svenska kronor och som säkringsredovisas samt emissioner av FRN.

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

VÄRDEFÖRÄNDRING
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

■ Värdeförändringar, Mkr
— Värdeförändringar, %

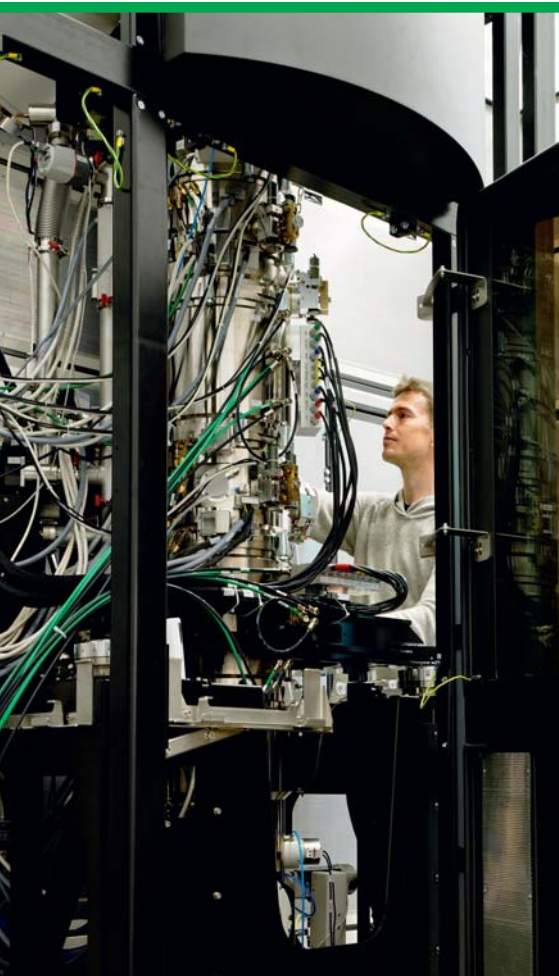


KTH Campus, Stockholm

Hållbart företagande

Ansvarsfullt utnyttjande av resurser

Hållbart företagande är centralt för Akademiska Hus. För att uppnå positiva effekter inom både ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter.



Ångströmshuset, Linköpings universitet

ANSVARSFULL OCH VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSFÖRVALTNING

Akademiska Hus arbete med hållbarhetsfrågor är centralt ur ett affärsstrategiskt perspektiv för att långsiktigt kunna konkurrera om kunder och skapa värde för ägaren. Vi har strategier samt fastställda mål för att hantera hållbart företagande och arbetar aktivt med dessa frågor såväl inom företaget som i samarbete med affärspartners, kunder, leverantörer och övriga intressenter.

Arbetet för hållbart företagande minskar den icke-finansiella riskexponeringen och stärker dialogen med intressenterna. Minskad energianvändning medför lägre kostnader och ökad lönsamhet. Arbetet stärker Akademiska Hus varumärke och ökar medarbetarnas engagemang.

Akademiska Hus arbete med hållbart företagande presenteras i en hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen, som görs enligt GRI:s riktlinjer, är ett verktyg för att driva arbetet med hållbart företagande framåt genom att systematiskt sträva efter en tydlig rapportering och uppföljning.

AKADEMISKA HUS BAKGRUND OCH 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 kreativa miljöer för bolagets kunder och därigenom bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation.

I arbetet med hållbart företagande ingår det ekonomiska ansvaret att tillgodose ägarens uppsatta krav liksom att långsiktigt förvalta och utveckla de stora ekonomiska och kulturhistoriska värden som fastighetsbeståndet utgör.

Akademiska Hus bildades 1993. En reform genomfördes i statsförvaltningen som innebar att myndigheter, och varje enskilt lärosäte, fick eget ansvar för sin lokalförsörjning. Reformen innebar att alla statliga verksamheter blev fria att gå ut på marknaden och i öppen konkurrens välja och förhandla om de lokaler som efterfrågades. Syftet var att uppnå en effektivare lokalförsörjning och en bättre förvaltning vilket skulle ge en mer rättvisande bild i statsbudgeten av mark- och lokalkostnader.

ENGAGEMANG I HÅLLBARHET

Målsättningen för Akademiska Hus är att föregå med gott exempel och genom ett aktivt engagemang driva hållbarhetsfrågor. Sammanhang där Akademiska Hus bidrar till ett mer hållbart samhälle är:

- Sweden Green Building Council, SGBC
- Miljöklassningssystemet Miljöbyggnad
- Byggvarubedömningen, BVB

AKADEMISKA HUS HÅLLBARHETSREDOVISNING

Som en del i Akademiska Hus årsredovisning ingår även avsnittet Hållbart företagande. I avsnittet presenterar Akademiska Hus sitt arbete med hållbart företagande utifrån dimensionerna ekonomiskt ansvar, miljöansvar och socialt ansvar, vilket följer definitionen av hållbar utveckling (sustainability).

Ekonomiskt ansvar

Värdeskapande för ägare och intressenter

Akademiska Hus arbetar på samma villkor som, och i konkurrens med, andra fastighetsbolag. Vi är en av flera aktörer på en marknad där kunderna kan förhandla sig till den lösning som bäst tillgodoser deras behov.

Akademiska Hus ska drivas professionellt, kostnadseffektivt och har som resultat en stark ekonomi. Ständigt söks förbättringsmöjligheter med målsättningen att kunna erbjuda kunderna konkurrenskraftiga hyror och god service i fastighetsförvaltningen. De överskott som skapas ska säkra investeringar i framtida kunskapsmiljöer.

Vi eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet. Detta ger trygghet och kvalitet för ägare, kunder och samhälle. Det ekonomiska ansvaret innebär att uppfylla de krav som ägaren ställer på avkastning, soliditet och utdelning.

En viktig del av det ekonomiska ansvaret är att på ett effektivt och tryggt sätt finansiera verksamheten. Akademiska Hus hanterar en betydande upplåning på den internationella finansmarknaden. Upplåningen sköts med hjälp av en centraliserad finansförvaltning vilket syftar till att tillvarata stor-driftsfördelar och möjliggöra en effektiv hantering av exponeringen för finansiella risker inom företaget.

INTRESSENTMODELLEN

Genom att aktivt hantera ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter minskas risker och kostnader samt affärsmöjligheter tillvaratas. Värde skapas för ägare och intressenter.

VÄRDESKAPANDE FÖR INTRESSETER

Lokalhyran som universitet och högskolor betalar går till stor del tillbaka till våra intressenter genom investeringar och kostnader för driften av fastigheterna. Det är kostnader för leverantörer, löner till anställda, räntor till långivare och skatter till samhället. Överskottet av verksamheten ska säkra investeringarna i framtida kunskapsmiljöer. Akademiska Hus ägarförhållande, en god finansiell ställning, en god intjänandeförmåga samt en stark hyresgäst- och kontraktsstruktur ger oss goda finansieringsmöjligheter. 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.

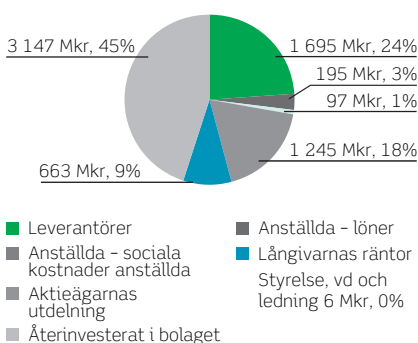
VÄRDESKAPANDE FÖR ÄGAREN

Staten och de svenska medborgarna har under en lång rad av år tagit del av ett finansiellt värdeskapande hos Akademiska Hus. Sedan 1993 har värdet på fastigheterna ökat genom investeringar och värdetillväxt med 42 miljarder kronor till över 54 miljarder kronor. Under 2012 förändrades fastigheternas värde med -291 Mkr (+361) vilket motsvarar en minskning med -0,3 procent (ökning med 0,9) av marknadsvärdet. Fastighetsvärdet uppgår till 54 677 Mkr (52 071).

Avkastningen på eget kapital uppgick för 2012 till 6,8 procent (9,2). Avkastningsmålet är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel. Ägarens mål för 2012 var 5,1 procent (6,3) vilket uppnåddes. Avkastningsmålet ska ses över en konjunkturcykel. Under den senaste femårsperioden har det genomsnittliga målet uppgått till 6,4 procent medan den genomsnittliga avkastningen på eget kapital uppgått till 5,9 procent. Utdelningen föreslås för 2012 bli 1 355 Mkr (1 245). Nästan 25 procent av intäkterna tillföll ägaren genom att utdelningsmålet uppfylldes.

Förädlingsvärdet för 2012 inkluderar ej bolagsskatt vilken för året uppgick till +601 Mkr. Den till 22 procent sänkta bolagsskatten medför en förändring av den uppskjutna skatten med 1 294 Mkr.

EKONOMISKA INTRESSENTRELATIONER



AKADEMISKA HUS FINANSIELLA MÅL

- Avkastningen, resultatet efter skatt, på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga 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.

Miljöansvar

Vårt ansvar för miljön

I miljöpolicyen formuleras Akademiska Hus miljöansvar. Här beskrivs en viktig del av arbetet för att bidra till ett hållbart företagande.



Biocentrum, SLU, Uppsala

Akademiska Hus är en stor aktör inom bygg och fastighetsbranschen. Vår storlek förpliktar och innebär ett ansvar. Miljöarbetet baseras på fastställda mål inom våra fyra miljöaspekter.

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 på Akademiska Hus intranät AkaCampus. Den externa kommunikationen sker främst genom Akademiska Hus hållbarhetsredovisning.

Miljöpolicyen utgör också en del i relationen med företagets leverantörer. Miljöarbete, arbetsmiljö och kvalitet är viktiga kriterier för årsentreprenörer.

Akademiska Hus fastigheter finns på 28 svenska orter och 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.

Akademiska Hus miljöarbete

fokuserar på fyra miljöaspekter. De är:

- Energihushållning
- Materialhushållning
- Utfasning av farliga ämnen
- Innemiljö



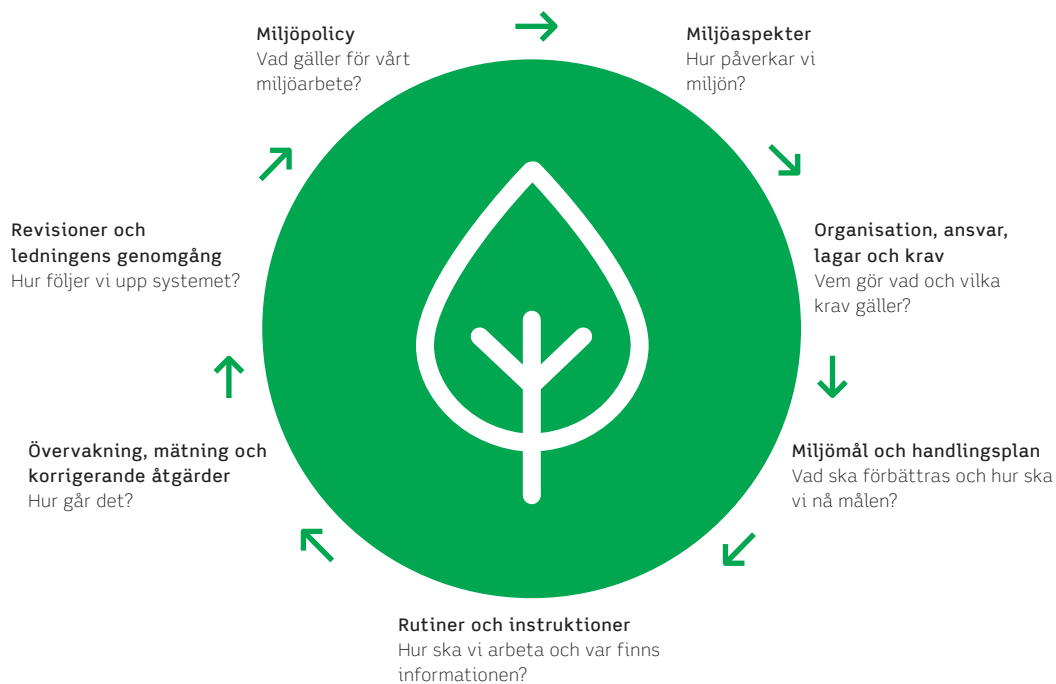
Miljösamordnarna upprättar dessutom årligen förslag till övergripande miljömål utifrån Akademiska Hus fyra miljöområden. Styrelsen fastställer de övergripande miljömålen vilka bryts ned av regionerna till detaljerade mål och regionala aktiviteter. Målen och aktiviteterna beskrivs i regionernas affärsplaner och följs upp i affärsplansarbetet. Avstämning sker också via ledningens genomgång, både på regionnivå och företaget totalt.

Av totalt 36 uppsatta gemensamma aktiviteter i miljönätverkets handlingsplan åtgärdades 27 under året. Fem aktiviteter är kontinuerligt pågående, tre kvarstår och en har utgått. Exempel på pågående gemensamma aktiviteter är att upprätta ett kemikalierregister samt att genomföra översyn av miljöledningssystem utifrån revisionsrapporter och avvikelserapportering.

MILJÖPOLICY

- Akademiska Hus ska vara miljöcertifierat och därmed uppfylla tillämpliga lagar, förordningar och andra krav.
- Akademiska Hus ska verka för att kraven på att förebygga föroreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.
- Akademiska Hus bygger och förvaltar fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.
- Akademiska Hus verkar för att likvärdig miljöomsorg visas av kunder, leverantörer och övriga samarbetspartners så att den får genomslag i hela verksamheten.
- Akademiska Hus ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion.
- För varje fastighet eftersträvar Akademiska Hus den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunder som Akademiska Hus.
- Akademiska Hus ska genom egen hög kompetens ligga i frontlinjen med utveckling och användning av modern och effektiv teknik med god miljöprofil som stöder byggnation och förvaltning och därmed ytterst våra kunders verksamhet.
- Vi vill värna om en god och uthållig ekologisk miljö.

STÄNDIG FÖRBÄTTRING



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.

Fyra viktiga miljöaspekter

ENERGIHUSHÅLLNING

Akademiska Hus energiarbete syftar till minska energianvändningen så att vår miljöpåverkan begränsas. Arbetet utgår ifrån principen att "en sparad kilowatt-timme ger bästa klimatnyttan".

Akademiska Hus tar ett helhetsansvar för 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. Samverkan med hyresgästen är en framgångsfaktor för att minska den totala energianvändningen, och därmed begränsa den miljöbelastning som verksamheten medför. I det befintliga fastighetsbeståndet är sedan länge enkla injusteringar gjorda och energiarbetet handlar främst om daglig optimering samt investeringar i energibesparande teknik. För att dessa ska bli företagna är det viktigt att rätt part, det vill säga fastighetsägare eller hyresgäst, har det rätta incitamentet.

Som en viktig del i vårt långsiktiga hållbarhetsarbete köps sedan 2011 endast bioenergibaserad el.

Under 2012 har två projekt startats inom energiområdet.

- Definition av krav samt införande av gemensam systematisk uppföljningsprocess. En mer likvärdig energiuppföljning ska förbättra jämförelser av energianvändningen och identifiera energibesparade åtgärder.
- Systematiskt arbete för driftoptimering och riktade energiinsatser samt utbildning av drifttekniker. Syftet är att öka kunskapen hos driftpersonalen genom utbildning inom driftoptimering.

Energiportalen

I Energiportalen, Akademiska Hus centrala system för energiuppföljning, samlas all energimätning. Över 10 000 mätare samlas tillsammans över 500 miljoner mätvärden, något vi gjort kontinuerligt sedan år 2000. Mätvärdena visar den övergripande energianvändningen samtidigt som systemet möjliggör fördjupning ner på byggnadsnivå eller komponentnivå. Förutom energistatistik finns även verktyg av både teknisk och ekonomisk karaktär. Förslag till energieffektiveringsåtgärder finns samlade på byggnadsnivå.

Hela byggnaden effektiviseras

- Total Measure Concept, TMC

Med hjälp av TMC identifieras den bästa energilösningen för en byggnad utan att avkall ges på lönsamheten. Vid tillämpning av TMC ställs följande krav:

- Lösningen ska vara lönsam i förhållande till ett avkastningskrav.
- Åtgärder ska ses ur ett energieffektiviseringsperspektiv.
- Åtgärder som används i ett koncept ska genomföras.

Incitamentsmodeller

Vår ide bygger på att den som gör investeringen också ska få ekonomisk nytta av den reducerade energin, oavsett om det är fastighetsägaren eller hyresgästen.

Valet av varm- eller kallhyra beror på hur energianvändningen ser ut i praktiken och är avgörande för hur affärsmodellen för energi ser ut.

I kommersiella fastigheter finns det energi att spara om hyreskontrakten utformas så att värmen och kylan ingår i kontraktet. Hyresvärden är den part som främst kan påverka värmeanvändningen, dels genom professionell och

- Den mest betydande frågan och största utmaningen är att **minska energianvändningen**.
- Nybyggnation sker enligt "Miljöklassad byggnad nivå silver".
- Störst förbättringspotential finns i befintligt bestånd och kräver oftast investeringar.



kontinuerlig optimering men även genom möjligheten att påverka kommande investeringar med bäring på energieffektivitet. Investeringarna rör sig ofta om förtida underhåll där man byter ut fungerande men energislösande utrustning mot mer effektiva och moderna lösningar. För att kunna finansiera dessa investeringar är det naturligt att hyresvärden också kan ta del av den sänkta energianvändningen.

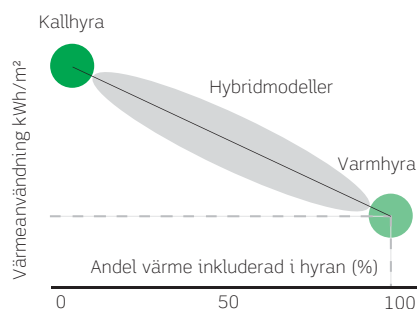
För el finns inte samma tydliga avtalsberoende samband. Det är istället naturligt att hyresgästen debiteras separat efter den el som används till verksamheten, exempelvis belysning och datorer.

ENERGIMÅL

Energimål vid byggprojekt, kWh/kvm

Enligt EU-direktivet om byggnaders energiprestanda ska all nybyggnation från och med 2018 nå nivån för näranoll-energibyggnader (NNE). Som offentligt ägt fastighetsbolag finns krav på att successivt uppnå NNE. NNE-nivån är ännu inte exakt bestämd men indikationen är en energianvändning uppgående till 50–60 kWh/kvm och år. Akademiska Hus har sedan 2011 skärpt de energi-

INCITAMENTSMODELL



Den tekniska utvecklingen tillsammans med stigande energipriser gör att investeringar där utrustning byts ut i förtid kan motiveras, både ur ett ekonomiskt och ett resurssparande perspektiv. För att detta skall ske proaktivt är det dock viktigt att nyttan kommer den som står för investeringen till godo. I kommersiella fastigheter, där man som hyresgäst har mindre möjlighet att påverka värme- och kylanvändningen, bör således denna allokeras till hyreskontraktet, så kallad varmhya.

AKADEMISKA HUS SYN PÅ OPTIMAL FÖRDELNING AV ENERGIKOSTNAD

| INGÅR I HYRAN | DEBITERAS SEPARAT |
|------------------------|-------------------|
| Värme | Hyresgäst |
| Kyla | |
| El för fastighetsdrift | |
| Hybridmodell | |

Optimal fördelning av energikostnader ur ett energieffektiviseringsperspektiv. Den part som kan påverka och effektivisera energin ska också ta del av sänkta energikostnader.

relaterade kraven vid nybyggnad så att denna nivå klaras. Inom de närmaste åren kommer en omfattande nybyggnation att ske. 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 minskade energianvändning i fastighetsbranschen medverkar vi också i branschorganisationer såsom Green Building Council, Statens Energimyndighet med flera.

Energimål – fastighetsförvaltning

Energibesparingsarbetet genomförs systematiskt för att identifiera och genomföra förbättringsåtgärder. Fokus ligger på att sänka energianvändningen inom det befintliga beståndet. För att vårt energibesparingsarbete ska få bra effekt måste störst fokus läggas på befintligt bestånd. 2011 anslöt sig Akademiska Hus till Miljöklassningssystemet Miljöbyggnad. Systemet ger en helhetsbild över hur en byggnad fungerar och är ett hjälpmedel för att spara energi, människors hälsa och miljön. Akademiska Hus har ett uttalat mål att uppnå minst nivå silver för samtliga större ny- och ombyggnationer. Under året har Rättsmedicin i Göteborg som första nyprojektering uppnått Miljöbyggnad silver inom områdena energi, inomhusmiljö och material/kemikalier. 24 av Akademiska Hus byggnader finns registrerade för certifiering hos Swedish Green Building Council.

MATERIALHUSHÅLLNING

För Akademiska Hus handlar materialhushållning om att försöka flytta arbetet från avfallshantering till materialhushållning. Långsiktigt fastighetsägande, med generella och flexibla lokaler, där kvalitet och hållbara material priorite-

ras minskar behovet av ombyggnader och utbyte av material. Återhållsamhet och ett effektivt materialutnyttjande minimerar utsläpp av växthusgaser och är positivt ur klimatsynpunkt.

Tre viktiga grundprinciper gäller i det dagliga arbetet med materialhushållning:

- Försiktighetsprincipen innebär att miljömässigt beprövade lösningar väljs före nya och okända.
- Utbytesprincipen innebär att miljömässigt bättre material och produkter ska väljas då funktionsmässigt likvärdiga finns.
- Prioriteringstrappan innebär att man i nedan nämnd ordning ska eftersträva:
 - Minimering, det vill säga hushållning med råvaror och energi.
 - Återbruk (återanvändning av produkter).
 - Materialåtervinning.
 - Energiutvinning/förbränning.
 - Deponering och särskilt omhändertagande (farligt avfall).

UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN

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

Tillsammans med ett tjugotal av Sveriges största fastighetsägare är Akademiska Hus delägare 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 för bedömning av kemiska produkter i förvaltning samt som system för materialdokumentation både vid byggnation och vid förvaltning och möjliggör val av material och produkter med bästa möjliga miljöprestanda.

Akademiska Hus har inventerat och sanerat samtliga PCB-haltiga fogar i ytterfasad. 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 inomhusmiljöer vilket är en förutsättning för hälsa och arbetsglädje hos alla som ska studera och arbeta i företagets lokaler. Utgångspunkten för Akademiska Hus miljöarbete är "människan i rummet", vilket innebär att hälsoaspekten ska prioriteras.

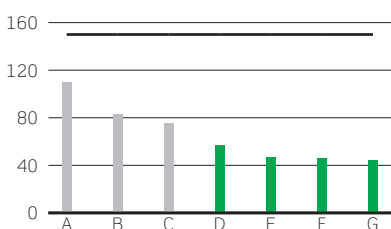
Radonmätningar

Akademiska Hus har tidigare genomfört indikativa radonmätningar i alla byggnader som innehåller stadigvarande arbetsplatser. Grundligare radoninventeringar med påföljande och utförligare timvärdesmätningar har genomförts i byggnader där förhöjda nivåer indikerats. I och med införandet av Miljöbyggnad nivå silver har gränsvärdet skärpts till 100 Bq/m³. Arbetsmiljöverkets gränsvärde för arbetsplatser är 400 Bq/m³.

Fukthantering

Stor vikt läggs vid fuktsäkert byggande. Inom Akademiska Hus finns en certifierad fuktsakkunnig och generella krav för fuktsäkert byggande upprättas i anslutning till branschstandard (ByggaF, Metod för fuktsäker byggprocess).

BYGGNADSJÄMFÖRELSE kWh/kvm



- Energianvändning kWh/kvm
- Energianvändning kWh/kvm, Akademiska Hus
- Snitt för svenska kontorsbyggnader (STIL2-studien) samt genomsnitt för Akademiska Hus kontors- och undervisningsbyggnader

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

I diagrammet visas några av Akademiska Hus byggnaders energianvändning. Fastighetsenergi, kyla och värme tillsammans jämförs med Akademiska Hus genomsnitt för kontors- och undervisningsbyggnader vilket är 150 kWh/m² och samma värde riksgenomsnittet enligt STIL2-studien. Akademiska Hus kontors- och undervisningsbyggnader utgör cirka 60 procent av fastighetsbeståndet. Laboratoriebyggnaderna uppgår till 34 procent av arean. Dessa har en

högre energianvändning uttryckt i kWh/m² på grund av ventilationskrav med mera. Nivån 150 kWh/m² är nästan tre gånger högre än Akademiska Hus bästa byggnader, vilka till exempel jämfört med GreenBuilding standard står sig mycket väl i energianvändningshänseende. 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 energivärdena under 50 kWh/m².

De flesta av Akademiska Hus byggnader kommer att finnas kvar år 2050 och ska vi och Sverige nå de nationella målen handlar det framförallt om att arbeta med det befintliga beståndet i vilket den stora energibesparingspotentialen finns.

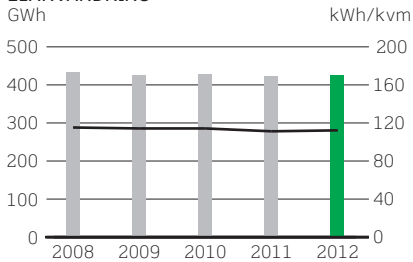
Uppfyllelse miljösmål

| MILJÖASPEKTER | LÅNGSIKTIGA INDIKATORER | RIKTLINJER | AKTIVITETER/MÅLUPPFYLLELSE |
|--|--|--|--|
| Energhushållning Vi ger hög prioritet åt energi-effektiviseringar 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. Vid ny- och ombyggnad använder vi oss av Miljöklassad Byggnadsindikatorer för området Energi. | Köpt energi: Minskning per år med 2 procent, kWh/kvm. Varje anläggning/byggnad ska på årsbasis ha en positiv tendens. Alla nya byggnader ska uppfylla energikrav enligt Miljöbyggnad nivå silver. Befintliga byggnader ska på sikt uppfylla energikrav Miljöbyggnad nivå silver. | <ul style="list-style-type: none"> ■ 38 procent av samtliga anläggningar/byggnader använde mer energi 2012 jämfört med 2011. ■ Genomfört energisparinvesteringar och energioptimeringar för att nå de uppsatta målen. ■ Ekvivalenta utsläpp av växthusgaser (CO₂) för köpt energi redovisas. ■ Under 2012 har alla påbörjade nybyggnationer föranmälts för certifiering i Miljöbyggnad nivå silver. ■ Under 2012 har en befintlig byggnad på varje region prövats mot Miljöbyggnads klassningskriterier för energi, nivå silver. |
| Materialhushållning Vi bygger och förvaltar våra fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt. | Akademiska Hus tär inte på ändliga resurser. | | <ul style="list-style-type: none"> ■ Vid användandet av LCC har regelmässigt hänsyn tagits till materialhushållning. |
| 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. | Akademiska Hus använder endast accepterade eller rekommenderade produkter bedömda i Byggvarubedömningen. Alla byggnader uppfyller Miljöbyggnads indikatorer för nivå silver inom området Material och kemikalier. | Akademiska Hus använder sig av egenskapsrelaterade kriterier vid bedömning av kemiskt innehåll i förvaltningsprodukter. Alla nya byggnader ska uppfylla materialkrav enligt Miljöbyggnad nivå silver. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Upprättat kemikalielistor i förvaltningen med hjälp av Byggvarubedömningen. ■ Under 2012 har alla påbörjade nybyggnationer föranmälts för certifiering i Miljöbyggnad, nivå silver. ■ Under 2012 har en befintlig byggnad på varje region prövats mot Miljöbyggnads klassningskriterier för material, nivå silver. |
| Innemiljö Våra fastigheter och campusområden ska tillmötesgå våra hyresgästers över tiden skiftande behov. | För alla byggnader använder vi oss av Miljöbyggnads indikatorer för nivå silver inom området Innemiljö. | Alla nya byggnader ska uppfylla innemiljökrav enligt Miljöbyggnad nivå silver. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Implementerat Miljöbyggnad i verksamheten. |

- Helt uppfyllt
- Delvis uppfyllt
- Ej uppfyllt

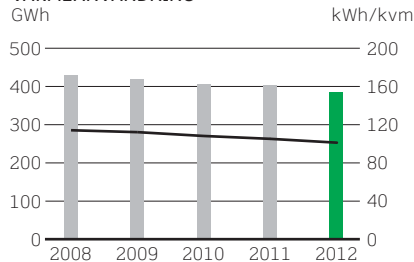
Miljöindikatorer

ELANVÄNDNING



■ El, GWh — El, kWh/kvm

VÄRMEANVÄNDNING

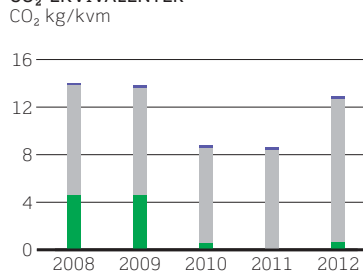


■ Värme, GWh — Värme, kWh/kvm

För åren 2012 och 2010 köptes ursprungsgaranterad el från vattenkraft. Under 2011 köptes bioenergebaserad el. 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.

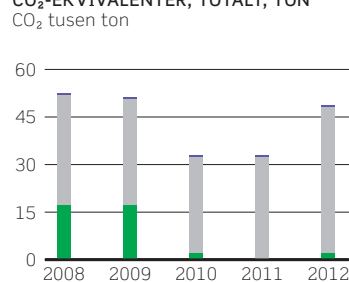
Andelen koldioxidfri genererad värme (bio- och spillenergi) uppgår för Akademiska Hus användning till 85 procent och 15 procent kommer från fossila bränslen.

CO₂-EKVIVALENTER



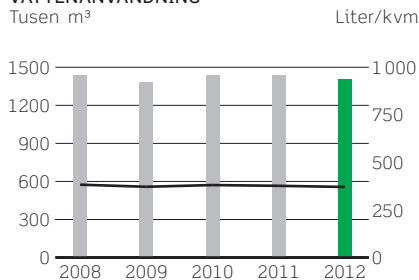
■ CO₂-ekvivalenter elkraft kg/kvm
 ■ CO₂-ekvivalenter värme kg/kvm
 ■ CO₂-ekvivalenter kyla kg/kvm

CO₂-EKVIVALENTER, TOTALT, TON



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

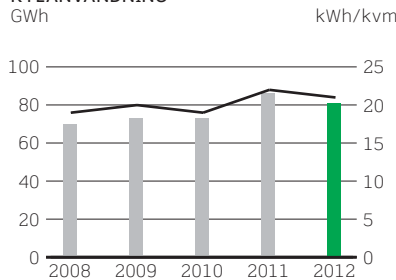
VATTENANVÄNDNING



■ Vatten, m³ — Vatten, liter/kvm

Akademiska Hus använder vatten från det kommunala kretsloppet.

KYLANVÄNDNING



■ Kyla, GWh — Kyla, kWh/kvm

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

VIKTIGA HÄNDELSER

För 2012 har inköp skett av ursprungsgaranterad el från vattenkraft.

Akademiska Hus mål är att alla våra nya byggnader ska miljöklassas och minst uppfylla kraven enligt Sweden Green Building Councils certifieringsnivå Miljöbyggnad silver.



Beräkningsgrunder för koldioxidekvivalenter

Avgiven mängd koldioxidekvivalenter är beräknad utgående från uppgifter erhållna av Akademiska Hus fjärrvärmeleverantörer genom branschorganet Svensk Fjärrvärme. Uppgifterna avser i huvudsak 2011. Beräkningsmetoden har förändrats jämfört med tidigare års redovisningar. Med motsvarande beräkningsmetod hade CO₂ för 2011 uppgått till ungefär samma nivåer.

Ett snitt för Akademiska Hus inköpta elenergi sätts till 5 g CO₂ per kWh. Nivån är angiven av branschorganisationerna Svensk Fjärrvärme samt Svensk energi. Akademiska Hus inköp av el består i helhet av ursprungsgaranterad el från vattenkraft med en koldioxidpåverkan uppgående till 5 g CO₂ per kWh.

Ett snitt för Akademiska Hus inköpta energi avseende fjärrkyla sätts till 10 g CO₂ per kWh levererad kyla.

Frikyla - bottenvatten med mera - och traditionell köldalstring dominerar men också absorptionsteknik förekommer. Beräkningsgrund för CO₂-alstringen är att 50 procent av kylan produceras med el (kompressordrift) och att köldfaktorn, inklusive kylaggregatbundna pumpar, fläktar med mera, är 3. Annan pumpenergi med mera (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 med mera, 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.

ANVÄNDNING AV ENERGI OCH VATTEN PER REGION

| Region | El kWh/kvm | | | Värme kWh/kvm | | | Kyla kWh/kvm | | | Vatten liter/kvm | | |
|-------------------|------------|------------|------------|---------------|------------|------------|--------------|-----------|-----------|------------------|------------|------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2010 | 2011 | 2012 | 2010 | 2011 | 2012 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Syd | 130 | 129 | 129 | 110 | 116 | 106 | 31 | 34 | 33 | 395 | 438 | 430 |
| Väst | 99 | 96 | 97 | 76 | 72 | 67 | 9 | 9 | 9 | 342 | 362 | 342 |
| Öst | 104 | 105 | 108 | 86 | 87 | 87 | 36 | 41 | 39 | 419 | 372 | 345 |
| Uppsala | 134 | 125 | 119 | 140 | 131 | 121 | 1 | 4 | 5 | 216 | 254 | 256 |
| Stockholm | 107 | 109 | 110 | 122 | 120 | 122 | 28 | 33 | 31 | 481 | 438 | 437 |
| Norr | 107 | 103 | 110 | 82 | 75 | 72 | 9 | 10 | 8 | 388 | 368 | 342 |
| SNITTVÄRDE | 114 | 111 | 112 | 108 | 105 | 101 | 19 | 22 | 21 | 381 | 377 | 371 |

Socialt ansvar

Kunskap om kundernas behov

Genom att fokusera på den akademiska världen har vi genom åren samlat erfarenheter om svenska lärosätens vardag, behov och önskemål. Att vi finns i hela landet ger oss möjlighet att effektivisera och överföra goda idéer från en del av landet till en annan.



Keyhuset, Linköpings universitet

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Som statligt ägt bolag utgår vi från de riktlinjer som finns i statens ägarpolicy, där hållbart företagande är en central del. Statliga bolag ska vara föredömen och ligga i framkant och det ska finnas en genomtänkt strategi för miljö, mångfald, jämställdhet, affärsetik, anti-korruption, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Under året har vi rekryterat en hållbarhetschef med uppdrag att ta ett helhetsgrepp över hela området samt leda arbetet med att ta fram värdeskapande mätetal under 2013, för uppföljning 2014.

EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS ATTRACHERAR KOMPETENS

Personalomsättningen inom Akademiska Hus har ökat de senaste åren. Detta beror dels på en hög åldersstruktur inom företaget och därmed fler pensionsavgångar, dels på en ökad konkurrens om kompetenta medarbetare på arbetsmarknaden. Den ökade personalomsättningen innebär att kompetensförsörj-

ning blir en allt mer aktuell fråga. Vi måste aktivt arbeta med att behålla befintliga medarbetare och attrahera nya medarbetare med rätt kompetens. En viktig komponent i detta är att utveckla vårt arbetsgivarvarumärke, det vill säga hur Akademiska Hus agerar och uppfattas som arbetsgivare, gentemot både befintliga och potentiella medarbetare. Under året har vi arbetat fram en strategi för hur ett strukturerat arbete kring arbetsgivarvarumärket ska bedrivas.

UTBILDNING OCH UTVECKLING

Utbildnings- och utvecklingstakten i företaget är fortsatt hög. För att kunna möta kundernas krav och behov är det viktigt att våra anställda kontinuerligt får den kompetensutveckling de behöver för att kunna utföra sitt arbete.

Utvecklingssamtal är en viktig grund för kompetensutveckling och målet är att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmaste chef. Under 2012 har 88 procent (96) haft utvecklingssamtal med sin

Under året har en **strategi** tagits fram för hur arbetet med **arbetsgivarvarumärket** ska bedrivas. Personalomsättningen har ökat och kompetensförsörjning blir viktigare.



chef. Samtalet dokumenteras i "individuellt handlingsplan" där målen ska vara tydliga, utmanande, tidsbestämda och mätbara. När det gäller styrkor och förbättringsområden, dokumenteras om det är någon kompetens som behöver förstärkas och vilka aktiviteter som då krävs. En förbättring som planeras att införas nästa år är att registrera antal utbildningstimmar i personalsystemet.

Kompetensutveckling omfattar både fördjupning inom respektive yrkesområde och mer generella utbildningar för att stötta personlig utveckling. Förutom det interna ledarprogram som chefer går igenom har vi utvecklat ett internt ledarprogram för projektledare. Programmet startade under hösten och utgår också från Akademiska Hus ledningsfilosofi som beskriver de förväntningar vi som företag har på våra ledare. Syftet är att ge grundläggande kunskaper och verktyg och skapa förutsättningar för ett tydligt chef- och ledarskap.

En gång per år hålls en gemensam utbildningsdag för alla medarbetare. Fokus på utbildningsdagen är kunskap om och förståelse för de delar av företaget där man inte själv är verksam. Till utbildningsdagen inbjuds även kunder och andra externa föreläsare.

MOTIVERADE MEDARBETARE

Akademiska Hus genomför årligen en medarbetarundersökning. Syftet är att mäta nuläge samt få ett effektivt verktyg att arbeta med för att ständigt förbättra ledarskapet och medarbetarskapet. Medarbetarundersökningen är ett verk-

tyg för att styra och utveckla verksamheten för företagsledningen, alla chefer och enheter inom Akademiska Hus. Resultatet redovisas på företagsnivå, på regional nivå samt på gruppnivå med som lägst fem medarbetare. Huvudsakliga frågeområden är: arbetsgivare, arbetsuppgifter, kompetens, ledarskap, kommunikation, samarbete och organisation.

Nöjd medarbetarindex (NMI) mäter hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsituation och med Akademiska Hus som arbetsgivare. Generellt sett har det under året skett relativt små attitydförändringar inom de olika delområdena i undersökningen. Resultatet för 2012 visar att Akademiska Hus medarbetare är något mindre nöjda med sin arbetsituation jämfört med föregående år. NMI uppgår för 2012 till 69 (70). Svarens frekvensen i NMI-enkäten för 2012 uppgick till 91 procent (93).

ARBETSMILJÖARBETET 2012

Arbetsmiljöarbetet inom Akademiska Hus är sedan 2007 certifierat i enlighet med AFS 2001:1 "Systematiskt arbetsmiljöarbete". Under år 2012 omcertifierades ledningssystemet för arbetsmiljöarbetet för en ny treårsperiod. Liksom tidigare år genomför certifieringsorganet årligen uppföljande certifieringsrevisioner vilket innebär att revisorerna besöker varje region och huvudkontoret.

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 medarbetarna 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 hante-

rar arbetsmiljöfrågor på ett bra sätt" instämmer 83 procent av medarbetarna (83).

Viktigast och prioriterat arbetsmiljöområde var för 2012: Ledarskap, organisation och medverkan.

Formen för riskkartläggningen har gradvis förbättrats under året där vi idag utför dessa på likformigt sätt inom företaget 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 gemensamt tema finns varje år och 2012 var "Rörelsens år". Dessutom har alla medarbetare ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor som kan nyttjas till egna friskvårdsaktiviteter.

Akademiska Hus har en rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering som stämmer överens med den som Försäkringskassan har infört.

Akademiska Hus har inte verksamhet i länder med hög risk för förekomst av smittsamma sjukdomar eller inom yrkesområden som har en hög förekomst av särskilda sjukdomar.

PERSONALSTRUKTUR OCH OMSÄTTNING

Antalet medarbetare uppgick vid utgången av 2012 till 415 (415). Medelåldern uppgår till 48,1 år (47,9). 53 (53) procent av de anställda är mellan 30 och 50 år och endast 4 (4) procent är under 30 år.

Personalomsättningen var under 2012 10,1 procent (11,2). Pensionsavgångarna under 2012 var 9 stycken (20). Vid årsskiftet 2012/2013 var 50 (49) medarbetare 61 år eller äldre.

Av Akademiska Hus medarbetare är 26 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 gemensamma processgrupper.

Idag speglar fördelningen man och kvinnor på chefsbefattningar könsfördelningen i företaget. 26 procent av företagets chefsbefattningar innehas av kvinnor.

En lönekartläggning baserad på likvärdiga/lika befattningar, jämförelse av kvinnodominerade befattningsgruppers lönenivå med "icke kvinnodominerade" roller inom respektive grupp har genomförts under 2012. 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. Samtliga 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 anställdas 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 rekryteringsstillfälle in detta som en viktig faktor.

10 (11) procent av Akademiska Hus medarbetare, det vill säga 41 (45) 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, att lika villkor skall råda för arbetstagare och arbetssökande oberoende av etnisk tillhörighet, ålder, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder. Under 2012 har inget fall av diskriminering anmälts eller granskats.

Ledande marknadsansvar

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

UPPFÖRANDEKOD

Under 2012 har ett arbete inletts med att ta fram en uppförandekod baserad på de tio principerna i FN:s Global Compact, FN:s ramverk för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företags principer inom områdena miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrupktion och affärs-etik samt jämställdhet och mångfald.

Den ska innehålla riktlinjer för hur anställda på Akademiska Hus ska agera i olika sammanhang och vad vi förväntar oss från partners, leverantörer och underleverantörer. Inom Akademiska Hus är vår strävan att allt vi gör ska kännetecknas av kompetens, integritet, moral, ärlighet, transparens och välvilja.

AFFÄRSETIK OCH 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.

I vårt etiska förhållningssätt ska vi 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 vi är tydliga med vilka villkor och regler som gäller i vårt bolag. I vår affärsverksamhet ska vi inte använda metoder som korrupktion, mutor och illojala konkurrensbegränsande åtgärder som snedvrider marknaderna och hindrar ekonomisk, social och demokratisk utveckling. 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, utbild-

ning 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.

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.

RESPONS

2012 genomförde Akademiska Hus Respons, en kvalitativ kundstudie i form av djupintervjuer med arton representanter hos våra fjorton största kunder. Syftet med undersökningen var att lyfta fram synpunkter från de största kunderna och på så sätt ge oss en bättre förståelse för hur vi kan fortsätta att förbättra och utveckla våra kundrelationer. Undersökningen gav ett bra underlag till uppföljning av 2011 års verksamhet och underlag till styrelsens diskussion om strategiska vägval inför kommande år. Exempel på synpunkter som kom fram i undersökningen var att Akademiska Hus ska förklara uppdraget bättre samt förtydliga hyresmodellen.

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

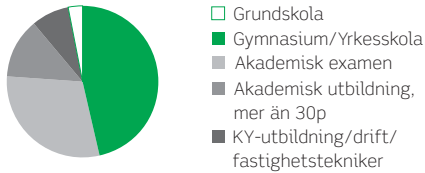
Akademiska Hus ska sträva efter att ha en oklanderlig affärsetik.

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.

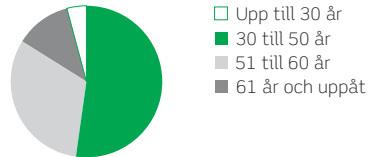
Sociala indikatorer

UTBILDNINGSNIVÅ



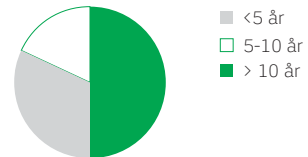
Flest anställda tillhör yrkeskategorin drifttekniker med relevant yrkesutbildning eller erfarenhet. Ledningspersonal har oftast akademisk utbildning.

ÅLDERSFÖRDELNING



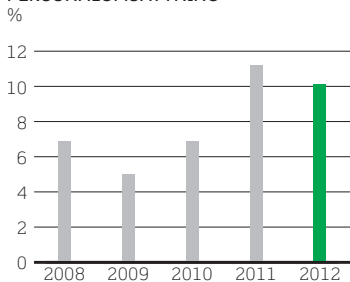
Över hälften av de anställda är mellan 30 och 50 år.

ANSTÄLLNINGSTID



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

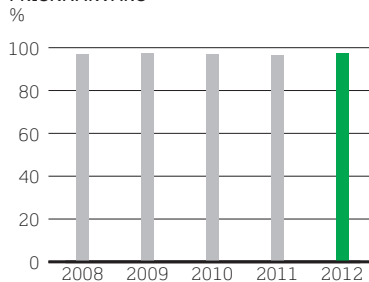
PERSONALOMSÄTTNING



■ Personalomsättning, %

Personalomsättningen för 2012 uppgick till 10,1 procent (11,2). Under 2012 gick 9 personer (20) i pension. Antalet pensionsavgångar uppgår till cirka 10 per år.

FRISKNÄRVARO



■ Frisknärvaro, %

Sjukfrånvaron under året uppgick till 2,5 procent (3,7), varav långtidssjukfrånvaron, utgjorde 0,8 (2,0) procentenheter. Akademiska Hus arbetar aktivt med hälsofrågor.

FÖRDELNING AV ANTAL ANSTÄLLDA I BEFATTNING OCH KÖN

| | Kvinnor | Män |
|----------------------------------|------------|------------|
| Drifttekniker | 7 | 136 |
| Fastighetsingenjör/Driftingenjör | 2 | 37 |
| Förvaltare | 9 | 29 |
| Fastighetschef | 2 | 9 |
| Projektledare | 11 | 25 |
| Ekonomipersonal/Adm | 46 | 18 |
| Ledning | 6 | 7 |
| IT/Kommunikation | 20 | 25 |
| Övriga tjänster | 6 | 20 |
| Totalt | 109 | 306 |

ANDEL I PROCENT

26 % **74 %**

Andelen kvinnor och män på chefsbefattningar speglar könsfördelningen i företaget som helhet.

UTDRAG UR MEDARBETAR-UNDERSÖKNINGEN

| | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|------|------|------|
| Jag känner till vilka strategiska mål som gäller för Akademiska Hus | 83 | 88 | 88 |
| Min chef följer upp min individuella handlingsplan | 75 | 83 | 83 |
| Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter | 77 | 78 | 79 |
| Jag tar ansvar för att utveckla den kompetens jag behöver i mitt arbete* | | | 89 |
| Jag känner mig respekterad av min närmaste chef | 80 | 85 | 84 |
| Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbetet | 82 | 84 | 87 |
| Trivs du på jobbet | 87 | 89 | 92 |

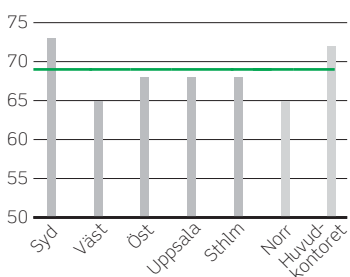
* Ny formulering därav ingen historik

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) - BAKOMLIGGANDE FAKTORER

| | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Arbetsgivare | 70 | 74 | 72 |
| Arbetsuppgifter | 77 | 78 | 79 |
| Samarbete och organisation | 62 | 66 | 69 |
| Kompetens och utveckling | 75 | 84 | 88 |
| Mål* | | 83 | 83 |
| Utvecklingssamtal | 78 | 81 | 80 |
| Ledarskap | 73 | 78 | 78 |
| Lön | 44 | 52 | 54 |
| Fysisk arbetsmiljö | 80 | 83 | 84 |
| TOTAL NMI | 67 | 70 | 69 |

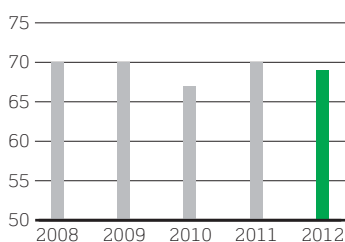
* Nytt område för 2011

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) PER REGION

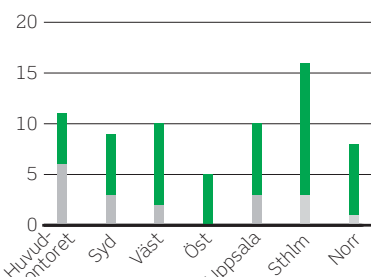


■ NMI — NMI, genomsnitt

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI)



ANTAL CHEFER, ANTAL KVINNOR OCH MÄN



■ Kvinnor ■ Män

Intressenter och hållbarhetsfrågor

Intressentdialogen

Vi eftersträvar en öppen, aktiv dialog med samtliga intressenter. Informationen om Akademiska Hus ska vara ska vara transparent och lättillgänglig.



Panncentral, KTH

VÅRA INTRESSENTER

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.

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.

VÅRA VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Samverkan är en förutsättning för vårt uppdrag och sker med företagets viktigaste intressenter. För att säkerställa att vi både arbetar med och redovisar de områden som är viktigast för vår verksamhet och våra intressenter genomförs löpande intressentanalyser. Resultat av intressentanalysen visar att högst prioritet har energianvändning. Fastigheter

| INTRESSENTGRUPP | FRÅGOR | DIALOG | RESULTAT (EFFEKT) |
|-----------------|--|--|--|
| Ägare | Lönsamhet, ansvarsfullt företagande | Årsstämma, styrelsearbete, möten, akademiskahus.se, årsredovisning | Årsredovisning, bolagsstyrningsrapport, fusion, utdelning |
| Kreditgivare | Lönsamhet, ansvarsfullt företagande, finansiell stabilitet, affärsmöjligheter | Möten, årsredovisning, akademiskahus.se | Kreditrating, förtroende |
| Kunder | Energieffektivitet, byggnaders miljö-påverkan, kunskapsmiljöer, campusplaner | Kundnöjdhetsundersökning Respons, fokusdialoger, campusplanering, kundmöten, akademiskahus.se, årsöversikt | Synpunkter från kvalitativa kundintervjuer, AkaFuture - nulägeskartläggning |
| Brukare | Kunskapsmiljöer, campusplaner | Förstärkt kommunikationsarbete, akademiskahus.se, årsöversikt | Ökad kännedom om Akademiska Hus |
| Leverantörer | Leverantörernas miljöarbete och sociala ansvar, arbetsvillkor för anställda, betalningsförmåga | Upphandling, förhandling, akademiskahus.se | |
| Lokalsamhälle | Stadsplaner, campusplaner | Förstärkt kommunikationsarbete, akademiskahus.se, campusplanering | Ökad kännedom om Akademiska Hus |
| Anställda | Kompetensutveckling, arbetsmiljö, organisation | Medarbetarundersökning (NMI), akademiskahus.se | Uppförandekod, jämställdhetsplan, utbildningar, aktiv rekrytering, chefsdagar, möten om vision |
| Media | Kunskapsmiljöer | Pressmeddelanden, intervjuer, akademiskahus.se | Tydligare bild av Akademiska Hus verksamhet och roll |
| Politiker | Kunskapsöveriges utveckling | Årsöversikt, akademiskahus.se | Ökat intresse för kunskapsmiljöer |

står för cirka 40 procent av energianvändningen i Sverige och Akademiska Hus fastigheter utgör ungefär 2 procent av lokalfastigheterna i Sverige. Våra 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 företaget 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.

CAMPUSPLANER

Akademiska Hus har under senare år satsat mycket medvetet på att, i samverkan med lärosätena, utveckla nya och framtidsinriktade campusplaner. Campusplanering handlar om hur områ-

denas verksamhet ska utvecklas och hur campusområden ska utvecklas som stadsdelar. Hur ska campus bidra till att de bästa forskarna och studenterna lockas till våra lärosäten samt hur ska de fås att stanna kvar, hör till de frågor som står i fokus. Att, tillsammans med intressenterna, diskutera lokaler för företag och företagsparker i anslutning till campus är en viktig del, som bidrar till att göra både universitetsområde och forskarparker mera attraktiva. Campusplaner utvecklas minst vart femte år för att hålla den gemensamma dialogen om våra fastigheter levande.

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 snedvrída 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 krav som ägaren ställer på avkastning, soliditet och utdelning.

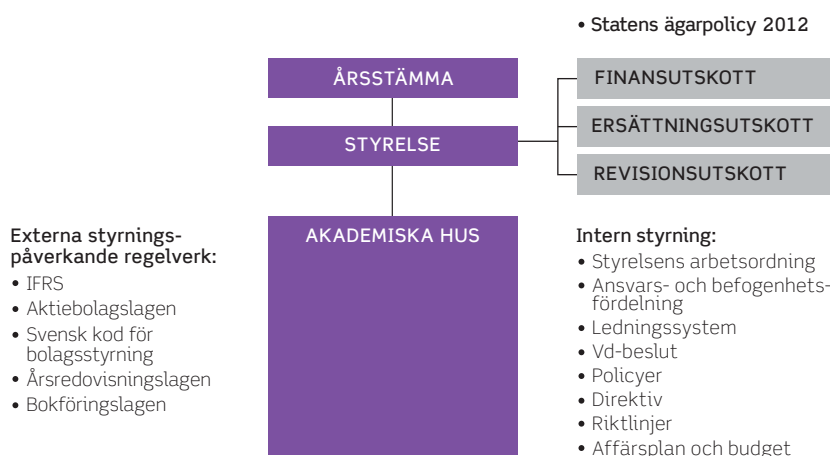
Det är Akademiska Hus förhoppning och målsättning, att bolagets kunder tycker att prissättningen motsvarar det som erbjuds. Målet är att bygga, utveckla och underhålla moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation. Akademiska Hus finansiella styrka gör att universitet och högskolor kan växa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

Bolagsstyrningsrapport

Bästa möjliga långsiktiga värdeutveckling

Regeringen ska förvalta statens ägande så att den långsiktiga värdeutvecklingen blir den bästa möjliga och att de särskilda samhällsuppdragen utförs.

STYRNINGSSTRUKTUR



Akaademiska Hus tillämpar 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. Ändringar i bolagsordningen beslutas på årsstämman och ska alltid anmälas till handelsregistret.

De statliga bolagen representerar stora värden och ägs ytterst av svenska folket, vilket ställer krav på en öppen och professionell informationsgivning. Bolagen ska vara ett föredöme inom området Hållbart företagande – de statliga bolagen ska bedriva sin verksamhet på ett sätt som gynnar en hållbar utveckling enligt Brundtlandkommissionens definition Hållbart företagande vilket innefattar områdena miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrupktion och affärsetik samt jämställdhet och mångfald. I Kodens anda utvecklas regel-system och rutiner som säkerställer transparens, en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan samt ett väl fungerande styrelsearbete.

Denna bolagsstyrningsrapport som fastställdes av styrelsen den 14 mars 2013, beskriver strukturen och processerna för koncernens styrning, ledning och kontroll.

Ägarmål

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 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 6,8 procent (9,2). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 5,9 procent. Under femårsperioden har den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter i genomsnitt uppgått till 6,4 procent.

AVSTEG FRÅN KODEN

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

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 strukturerad nomineringsprocess vid tillsättning av styrelseledamöter och revisorer. Nomineringsprocessen drivs och koordineras av enheten för statligt ägande inom 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 branschkunskap eller annat relevant kunnande för bolaget. Sammansättningen ska också ske så att en balans uppnås avseende bakgrund, ålder och kön. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter.

ÅRSSTÄMMA

Akademiska Hus följer reglerna för informationsgivning avseende bolagsstyrningsfrågor på bolagets hemsida samt tid och ort för årsstämma.

Årsstämma ska 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 25 april 2012. Stämman öppnades av Eva-Britt Gustafsson som utsågs att såsom ordförande leda förhandlingarna på stämman. Som närvarande härutöver antecknades Martin Janhäll, vd Kerstin Lindberg Göransson, vice vd Anette Henriksson, auktoriserade revisorn Hans Warén och Carolin Åberg Sjöqvist, sekreterare, samt övriga styrelsemedlemmar.

BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMAN

- Fastställande av röstlängd. Konstaterades av stämman blivit behörigen sammankallad.
- Fastställande av årsredovisning, hållbarhetsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2011.
- Beslut om vinstutdelning. 1 245 000 000 kronor utdelas till ägaren.
- Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011.
- Fastställande av principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare enligt de av regeringen den 20 april 2009 beslutade "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande".
- Val av styrelseledamöter till slutet av nästa årsstämma. Val av revisor. Beslut om styrelse- och revisionsarvode.

STYRELSEN

Styrelsen bär det yttersta ansvaret för Akademiska Hus organisation och förvaltningen av Akademiska Hus verksamhet. Styrelsearbetet regleras av den av styrelsen årligen fastställda arbetsordningen. I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer, instruktioner för verkställande direktör samt instruktioner för styrelsens utskott.

Styrelsen består av åtta årsstämmovalda ledamöter. Dessutom finns två ledamöter som representerar de anställda i bolaget. En av de årsstämmovalda ledamöterna, Marianne Förander lämnade styrelsen medan Leif Ljungqvist invaldes. Övriga ledamöter omvaldes. Av de åtta årsstämmovalda ledamöterna är en ledamot tjänsteman inom Regeringskansliet.

Styrelsens övriga engagemang redovisas på sidan 73 i årsredovisningen.

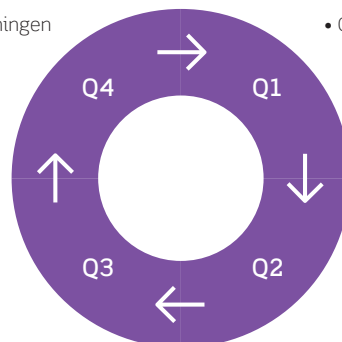
Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och företräder styrelsen och bolaget gentemot ägaren. Vidare ansvarar ordföranden för utvärdering av styrelsens arbete.

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. Företagets revisorer deltar årligen vid minst ett styrelsemöte och styrelsen ska under året vid ett tillfälle träffa bolagets revisor utan närvaro av vd eller annan person från företagsledningen. Styrelsens arbete följer en årlig cykel för att säkerställa att styrelsen vederbörligen beaktar alla ansvarsområden och lägger tillräcklig vikt vid strategiska och viktiga frågor. I regel diskuteras och behandlas följande frågor på ordinarie styrelsemöten, se figur.

STYRELSENS ARBETSCYKEL

- Granskning av arbetsordningen

- Godkännande av budget
- Delårsrapport Q3



- Delårsrapport Q2

- Godkännande av bokslutsrapporten

- Godkännande av årsredovisningen
- Godkännande av ersättningspolicyn för framläggande på årsstämman
- Bestämmande av programmet för årsstämman och godkännande av material till årsstämman
- Delårsrapport Q1

- Årlig utvärdering av Svensk kod för bolagsstyrning och övriga policies
- Konstituerande möte efter årsstämman
- Omvärldsanalys och strategimöte

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH NÄRVARO VID MÖTEN

| Namn | Född | Funktion | Invald | Finans- utskott | Revisions- utskott | Ersättnings- utskott | Styrelse- möte | Finans- utskott | Revisions- utskott | Ersättnings- utskott |
|------------------------|------|------------|--------|--------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| Eva-Britt Gustafsson | 1950 | Ordförande | 2007 | Ordförande | — | Ordförande | 10 av 10 | 3 av 3 | — | 4 av 4 |
| Olof Ehrlén | 1949 | Ledamot | 2011 | — | Ordförande | — | 10 av 10 | — | 6 av 6 | — |
| Marianne Förander (ut) | | | | | | | 3 av 3 | — | 3 av 3 | 2 av 2 |
| Per Granath | 1954 | Ledamot | 2005 | Ledamot | — | — | 5 av 10 | 3 av 3 | — | — |
| Leif Ljungqvist (in) | 1971 | Ledamot | 2012 | — | Ledamot | Ledamot | 7 av 7 | — | 3 av 3 | 2 av 2 |
| Gunnar Svedberg | 1947 | Ledamot | 2009 | — | — | Ledamot | 8 av 10 | — | — | 4 av 4 |
| Maj-Charlotte Wallin | 1953 | Ledamot | 2004 | — | — | — | 10 av 10 | — | — | — |
| Pia Sandvik | 1964 | Ledamot | 2011 | Ledamot | — | — | 9 av 10 | 2 av 3 | — | — |
| Ingemar Ziegler | 1947 | Ledamot | 2007 | — | Ledamot | — | 7 av 10 | — | 4 av 6 | — |
| Anders Larsson | 1963 | Ledamot | 2009 | — | — | — | 9 av 10 | — | — | — |
| Thomas Jennlinger | 1956 | Ledamot | 2008 | — | — | — | 9 av 10 | — | — | — |

Styrelsens arbete

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

UNDER 2012 HAR STYRELSEN SAMMANTRÄTT
TIO GÅNGER. HUVUDFRÅGORNA HAR VARIT:

1. Bokslutsrapport 2011. Rapport från utskott. Rapport från revisorerna.
2. Årsredovisning 2011. Hållbarhetsredovisning 2011. Investeringar. Ägandestruktur. Tvistelista.
3. Delårsrapport januari-mars 2012. Akademiska Hus 2.0. Investeringar. Förvärv. Tvistelista.
4. Genomgång av arbetsordning, vd-instruktion, ansvars- och befogenhetsfördelning samt attestinstruktion. Fastslagande av policydokument. Val av utskott.
5. EMTN-program. Investeringar.
6. Omvärldsanalys och strategifrågor. Investeringar. Försäljning. Tvistelista.
7. Delårsrapport januari-juni 2012. Beslut om fusionsplan. Försäljning. Förordnande av vice vd. Tvistelista.
8. Vetenskapligt råd. Investeringar. Försäljning. Effekthemtagning. Akademiska Hus 2.0. Strategiarbete. Tvistelista.
9. Delårsrapport januari-september 2012. Investeringar. Försäljning. Aktivitetslogg. Styrelseutvärdering. Rekrytering.
10. Affärsplan 2013. Investeringar. Plan för hantering av finansiella risker. Ansvars- och befogenhetsfördelning.

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET 2012

Styrelsen utvärderar i enlighet med koden 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 avrapporterades vid styrelsemötet i december 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. Utvärdering sker löpande av styrelsens arbete, sammansättning och kompetens.

STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har inom sig utsett tre utskott.

- **Finansutskottets** uppgift är att företräda styrelsen i löpande frågor avseende finansiering, att stödja och följa finansverksamheten, att årligen utvärdera och föreslå förändringar i finanspolicyn samt att utvärdera, bereda och rapportera ärenden som ska tas upp till beslut i styrelsen.
- **Revisionsutskottet** ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt:
 - Övervaka bolagets finansiella rapportering.
 - Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering.
 - Hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
 - Granska och övervaka revisornas opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster.
 - Biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.
- **Ersättningsutskottet** har som uppgift att förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och direktions 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 ekonomidirektör, finansdirektör, planeringsdirektör, vice verkställande direktör och verkställande direktör delta som föredragande. Återrapportering av utskottens arbete sker till styrelsen. Vid varje styrelsemöte sker en genomgång av protokoll från respektive utskotts möte.



Stående från vänster: Gunnar Svedberg, Per Granath, Ingemar Ziegler, Maj-Charlotte Wallin, Eva-Britt Gustafsson, Olof Ehrlén, Pia Sandvik, Thomas Jennlinger, Anders Larsson och Leif Ljunqvist.

STYRELSEN

EVA-BRITT GUSTAFSSON, ORDFÖRANDE

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

OLOF EHLÉN

Född 1949. Civilingenjör. Ledamot sedan 2011. Tidigare vd för NCC AB. Övriga uppdrag: ledamot Wingroup AG, ordförande Faveo Management AS, ordförande Samhällsbyggnadssektorns Etska Råd.

PER GRANATH

Född 1954. Civilingenjör. Ledamot sedan 2005. Vd och koncernchef för Humana AB. Tidigare vd för Intellecta AB, vd för KF Fastigheter AB, vice vd för Scandiaconsult AB och vice president inom Handelsbanken Securities. Övriga uppdrag: styrelseledamot i Svefa Holding AB, Gustavia Fonder AB och Salktennis AB.

THOMAS JENNLINGER

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

ANDERS LARSSON

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

LEIF LJUNQVIST

Född 1971. Civilekonom. Ledamot sedan 2012. Bolagsförvaltare på enheten för statligt ägande Finansdepartementet. Tidigare befattningar: aktieanalytiker Kaupthing Bank, Nordiska Fondkommission samt Hagströmer & Qviberg. Övriga uppdrag: styrelseledamot i Apoteket AB och AB Svensk Bilprovning. Tidigare uppdrag: styrelseledamot Vasallen AB och AB Bostadsgaranti.

PIA SANDVIK

Född 1964. Tekn. Dr. 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.

GUNNAR SVEDBERG

Född 1947. Tekn. Dr. Ledamot sedan 2009. Professor i energiteknik. Tidigare bland annat vd för Innventia AB, rektor vid Göteborgs universitet och Mittuniversitetet samt vice rektor vid KTH. Övriga uppdrag: styrelseledamot i Kemakta Konsult AB och Mälardalens högskola. Ledamot av IVA och KVVS i Göteborg.

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. Övriga uppdrag: ledamot av Kammarkollegiets Fondelegation, ledamot av styrelsen för Hjärt-Lungfonden och ledamot av Försäkringskassans insynsråd.

INGEMAR ZIEGLER

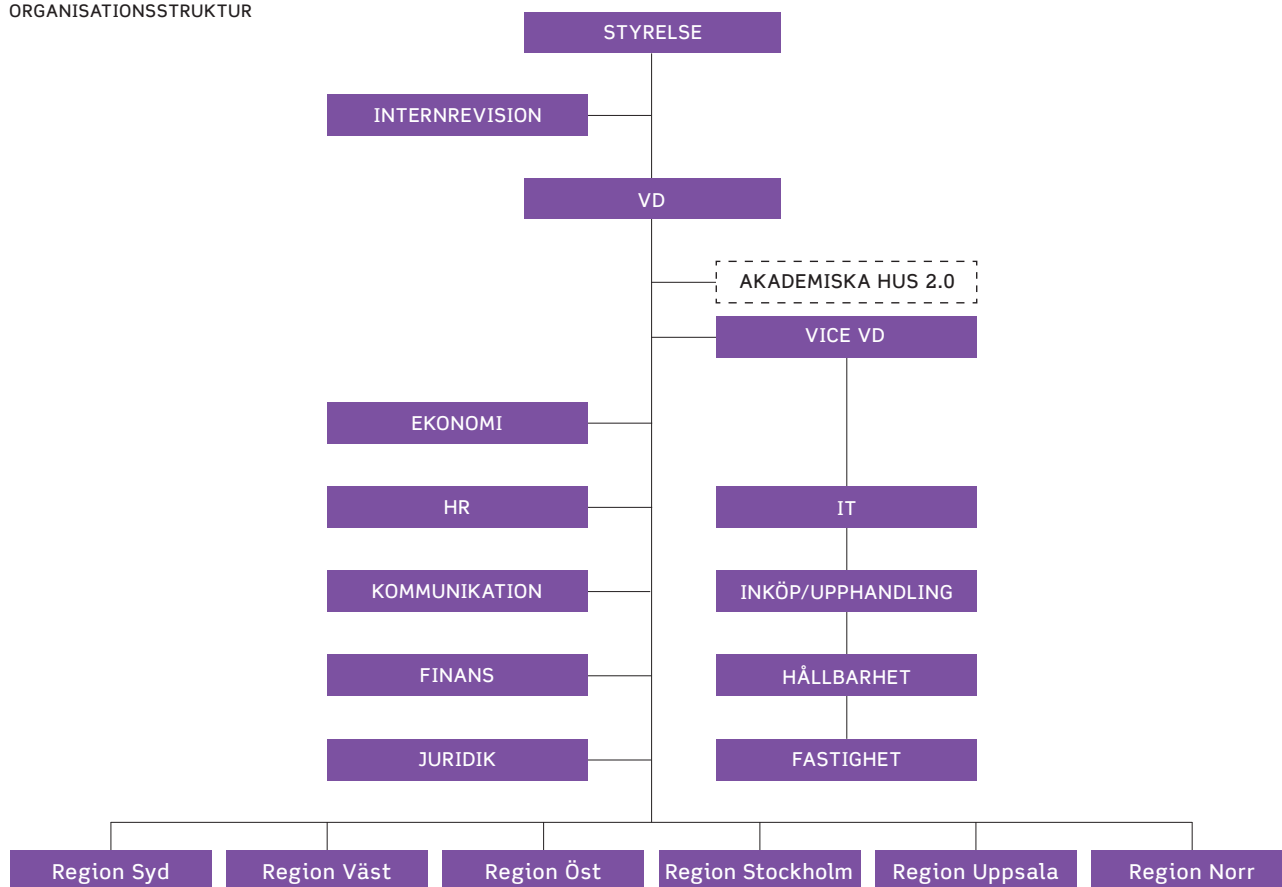
Född 1947. Filosofie kandidat. Ledamot sedan 2007. Tidigare bland annat vd för AB Storstockholms Lokaltrafik, Locum AB, Diösförvaltning, Stockholms Mark- och Lokaliseringsbolag. Finanssekreterare Stockholms stad. Övriga uppdrag: Ledamot i styrelsen för Infranord AB, Stockholms Konserthus och Stiftelsen 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 25 år, auktoriserad och vald revisor i 20 år.

ORGANISATIONSSTRUKTUR



FÖRETAGETS LEDNING

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

Företaget leds av vd samt företagsledning. Som stöd finns inom huvudkontoret en funktionsledning. Direkt till vd rapporterar regiondirektörerna, vice vd, ekonomidirektör, HR-direktör, finansdirektör, kommunikationsdirektör samt chefsjurist.

- Företagsledningen utgörs av vd, vice vd, de sex regiondirektörerna, ekonomidirektör, kommunikationsdirektör och HR-direktör. Företagsledningen är ett forum för strategisk och policymässig diskussion och rådgivning till vd. Företagsledningen utgör också styrgrupp för de prioriterade processerna.
- Funktionsledningen består av vice vd och centrala funktioner på huvudkontoret. Funktionsledningen är ett forum för information, erfarenhetsåterföring och ömsesidig rådgivning i gemensamma strategiska stabsfrågor samt i frågor med specifik inriktning på huvudkontoret.

Moderbolagets enheter ansvarar bland annat för koncernens ekonomiska rapportering, finansiering, fastighetsfrågor, kommunikation, personal, juridik och planering samt övriga frågor av övergripande natur. Inom fastighetsområdet ingår it, inköp/upphandling, hållbarhet samt fastighet.

Regionerna

Inom varje region finns en regionledning. Investeringsärenden initieras och bereds av regionledningen för att sedan prövas av företagsledningen. Vid större investeringar ska ärendet, sedan det tillstyrkts av företagsledningen, beslutas av styrelsen.

Revisorer

Upphandling av revisorer genomfördes under 2010. Vid årsstämman 2012 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.



Visualiseringscenter C, Norrköping

ERSÄTTNINGAR

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

Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

- Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Regeringskansliet uppbär ej något arvode för detta uppdrag.
- Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2012.
- Ersättning till verkställande direktör 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 verkställande direktör beslutas av styrelsen efter rekommendation från Ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats

tats av vd 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. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag. Inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare finns för 2013.

För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägningstider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer se not 12 och 13 på sidorna 99–101.



Stående från vänster: Cecilia Nielsen, Hans Antonsson, David Carlsson, Sten Wetterblad, Kerstin Lindberg Göransson, Lars Hagman, Bengt Keyser, Kristina Korsgren, Michael Walmerud, Gunnar Oders, Birgitta Hohlfält och Carolin Åberg Sjöqvist.

FÖRETAGSLEDNINGEN

KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON

Född 1956. Civilekonom. Vd och koncernchef i Akademiska Hus från och med 2011. Tidigare erfarenhet: Flygplatsdirektör, Swedavia Stockholm Arlanda Airport, ekonomi- och finansdirektör samt vice vd i Scandickconcernen. Övriga uppdrag: styrelseordförande i AB Svensk Bilprovning.

MICHAEL WALMERUD

Född 1967. MSc. Vice vd i Akademiska Hus. Anställd 2012. Tidigare erfarenhet: vd Projektgaranti AB, transaktionsansvarig Catella Swedebroker AB, fastighetschef Postfastigheter AB, projektchef NCC Fastigheter AB.

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.

BIRGITTA HOHLFÄLT

Född 1958. Förvaltningssektion. Regiondirektör Väst. Anställd 2005. Tidigare erfarenhet: planeringsråd Akademiska Hus huvudkontoret, lokalförsörjning- och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun. Styrelseuppdrag: ledamot i styrelsen för Stiftelsen Centrum för Management i Byggsektorn, ledamot i styrelsen för Byggherrarna Sverige AB.

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, styrelseledamot i Stockholms byggnadsförening.

BENGT KEYSER

Född 1947. Civilingenjör. Tillförordnad regiondirektör Syd. Anställd 1993.

TOMAS RINGDAHL tillträdde den 1 januari 2013. Tidigare chefsbefattningar inom Skanska.

LARS HAGMAN

Född 1953. Civilekonom. Regiondirektör Öst. Anställd 2012. Tidigare erfarenhet: affärsutvecklare JM AB, bolagssamordnare, dotterbolags vd Vattenfall AB, regionchef Partena Security AB.

CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST

Född 1968. Jur kand. Chefsjurist och sekreterare i företagsledningen, Akademiska Hus. Anställd 2004. Tidigare erfarenhet: advokat Advokatfirman Glimstedt, hovrättsassessor Hovrätten för Västra Sverige.

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.

CECILIA NIELSEN

Född 1969. Fil. Kand. Kommunikationsdirektör Akademiska Hus. Anställd 2012. Tidigare erfarenhet: kommunikationschef SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.

Koncernens bolagsstyrningsrapport

Styrelsens rapport om intern kontroll



Handelshögskolan, Göteborgs universitet

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Svensk kod för bolagsstyrning. 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 är en central komponent i Akademiska Hus bolagsstyrning.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är en 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 i enlighet med COSO och med uppdelning på:

- Kontrollmiljö
- Riskbedömning
- Kontrollaktiviteter
- Information och kommunikation
- Uppföljning

KONTROLLMILJÖ

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. Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar och ansvar som återfinns i styrande dokument som policies, 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, policies, direktiv och riktlinjer för vissa strategiska områden inom Akademiska Hus, till exempel fastighetsvärdering, finansiering, investering, redovisning och rapportering. För områdena finns handböcker och rutinbeskrivningar. Riktlinjer för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

Akademiska Hus har en strukturerad ledningsprocess som innehåller strategi-, planerings- och uppföljningprocessen. I den gemensamma affärsplanen återfinns de strategiska mål som koncernen styrs mot. I strategiprocessen görs en omvärldsanalys, analys av kunder, orter, marknadssegment, finansiering med mera. Bolaget har processer för att förebygga och upptäcka oegentligheter som kan ha påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Under 2012 har ett arbete påbörjats med att ta fram en uppförandekod (code of conduct) för Akademiska Hus.

forts. Styrelsens rapport om intern kontroll

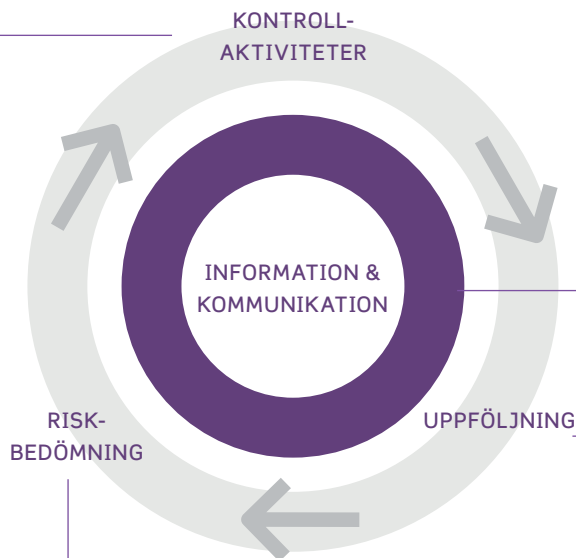
KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter begränsar identifierade risker och säkerställer korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering samt processeffektivitet.

I kontrollaktiviteterna inkluderas såväl övergripande som detaljerade kontroller. Syftet är att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser.

I Akademiska Hus ansvars- och befogenhetsordning återfinns bland annat beslutsnivåer avseende olika beloppsgränser för investeringar.

De identifierade väsentligaste riskerna avseende den finansiella rapporteringen hanteras genom kontrollstrukturer. Riskerna, förutom de som avser den finansiella rapporteringen, accepteras alternativt reduceras eller elimineras. Kontrollstrukturerna ska säkerställa såväl effektivitet i koncernens processer liksom en god intern kontroll och bygger på minimikraven 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, bland annat de för bokslut och rapportering, 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.

**RISKBEDÖMNING**

Riskbedömning syftar till att identifiera och utvärdera de väsentligaste riskerna som påverkar den finansiella rapporteringen.

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

- **Fastighetsvärdering.** Fastighetsvärderingsprocessen bygger på att utvecklingen på fastighetsmarknaden följs. Akademiska Hus har frekventa avstämningar med externa värderare. De värderingsparametrar som används behandlas i revisionsutskottet och styrelsen.
- **Projektverksamhet.** Akademiska Hus har en omfattande projektverksamhet med stora komplexa projekt. Projektgenomgångar genomförs regionalt och centralt. Det finns 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 rapporte-

ring av finansenhets verksamhet samt kontrollerar att givna mandat i finanspolicyn efterlevs vad avser motparts-, marknads-, likviditets- och valutarisker. Granskningsunderlaget består huvudsakligen av rapporter ur finanssystemet.

- **IT-verksamhet.** För Akademiska Hus fem strategiska mål finns från och med september 2012 en beskrivning för hur IT ska bidra till att nå framgång. Det handlar om allt från att internt använda gemensamma begrepp, processer och verktyg till att dela information med kunder och samarbetspartners. I de beslutade riktlinjerna visas hur IT-verksamheten ska styras, hur samspelet mellan verksamheten och IT ska gå till samt hur tjänster ska levereras. Styrmodellen består av tre roller: ledning, verksamhet och leverantör, som gemensamt ska arbeta för att förenkla och säkerställa att beslut sker snabbt. Till stöd har ett utskott bildats, CIO Board, med uppgiften att driva den långsiktiga inriktningen för IT och styra den årliga IT-strategiska planeringen.

En genomgående analys för bedömning av risker har genomförts under året. Styrelsen har det övergripande ansvaret för godkännande och utvärdering av den slutliga riskbedömningen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Den externa ekonomiska informationen publiceras i direkt anslutning till aktuellt styrelsemöte. För 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 företagsledning samt övriga informationsmöten.

På företagets intranät 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 gemensamt rapporteringssystem med ett gemensamt rapporteringspaket. Samtliga rapporterande enheter använder samma konto-/kodplan och samma ekonomisystem.

Inom företaget träffas medarbetare regelbundet inom de fastlagda processerna i nätverksmöten bland annat för att vidareutveckla en gemensam syn inom olika frågor. System och rutiner finns för att förse styrelse och ledning med rapporter i relation till satta mål.

UPPFÖLJNING

Uppföljning och utvärdering sker löpande av att den interna styrningen och kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är ändamålsenlig och effektiv utifrån fastställda policys, direktiv och riktlinjer. Brister i systemet ska rapporteras till närmast överordnad för att förbättring ska kunna ske.

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 strategiska mål, indikatorer, ekonomiskt resultat med mera såsom rapportering

som innehåller budget, tidigare utfall, nyckeltal, avvikelser och textmässiga kommentarer. Akademiska Hus 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. Vid årsskiftet 2012/2013 implementerade Akademiska Hus ett nytt ekonomisystem och nya ekonomiska processer. Det nya ekonomisystemet ska ge bättre möjligheter till uppföljning och styrning av verksamheten samt bättre förutsättningar för jämförelser.

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

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

haft någon intern revisionsfunktion enligt Koden 7.4. Under 2013 kommer internrevisor att anställas. Internrevisorn kommer att ha styrelsens uppdrag att självständigt granska företagets interna styrning och kontroll. Internrevisorn ska vidare granska, stödja och utmana effektiviteten i olika processer för att se om verksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt sätt utifrån ägarens mål och krav. Revisionsuppdrag samt riskbedömningar ska genomföras på ett oberoende och objektivt sätt. Organisatoriskt ska internrevisorn rapportera till styrelsen och vara administrativt placerad direkt under vd.

Styrelsen granskar delårs- och årsbokslut innan publicering.

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.

Innehåll finansiella rapporter

| | |
|---------------------------------------|-----|
| Året i sammandrag | 81 |
| Förslag till vinstdisposition | 82 |
| Resultaträkningar | 83 |
| Koncernens rapport över totalresultat | 84 |
| Balansräkningar | 85 |
| Förändringar av eget kapital | 87 |
| Kassaflödesanalyser | 89 |
| Noter | 90 |
| Revisionsberättelse | 118 |



Året i sammandrag

KONCERNEN

Intäkter

Koncernens omsättning för 2012 uppgick till 5 511 Mkr (5 378). Härav utgjorde hyresintäkterna 5 265 Mkr (5 116). Intäktsnivån har ökat något jämfört med föregående år. Ökningen är främst hänförlig till färdigställda ny-, om- och tillbyggnationer samt indexuppräknings.

Resultat

- Driftöverskottet uppgick till 3 585 Mkr (3 389) och driftöverskottsgraden är i stort sett oförändrad, 65 procent (63). Kassaflödet inom fastighetsrörelsen är mycket stabilt.
- Resultatet före finansiella poster uppgick till 3 227 Mkr (3 704). Fastighetsförvaltningen utvecklas positivt och har ett stabilt resultat. Intäkterna från fastighetsförvaltningen har ökat med 133 Mkr samtidigt som förvaltningskostnaderna minskat med 64 Mkr. Värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna påverkade resultatet negativt med -291 Mkr jämfört med 2011 då värdeförändringen var 361 Mkr.
- Det finansiella nettot uppgick till -682 Mkr (-452).
- Resultatet före skatt blev 2 546 Mkr (3 252).

Fastighetsvärden

Koncernen använder en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. Detta värde uppgick till 54 677 Mkr (52 071).

Investeringar

Nettoinvesteringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar 2012 uppgick till 2 762 Mkr (2 137). Av de större projekt som har färdigställts 2012 kan nämnas nybyggnad av Biocentrum samt Mark-, Vatten- och Miljöcentrum, båda i Uppsala.

Försäljningar

Under 2012 har försäljningar av förvaltningsfastigheter skett uppgående till 146 Mkr (117).

Försäljningen omfattar drygt 16 000 kvm av koncernens totala fastighetsbestånd på cirka 28 000 kvm i Kalmar.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 127 Mkr (2 017). Investeringsverksamheten uppgick till -2 388 Mkr (-1 898), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på -261 Mkr (119). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 082 Mkr (3 779). Årets kassaflöde uppgick till -1 343 Mkr (3 897).

Miljöpåverkan

Miljöpåverkan, orsakad av byggnader och dess drift, är mycket måttlig inom Akademiska Hus. Den största miljöpåverkan, om än indirekt, är energianvändning för byggnaders drift och 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 förbränningssteknik, två pannor för värme och elproduktion, värmepumpsanläggningar för bergvärme, havsvatten och markvärme/kyla, uttag av grundvatten för kyländamål, avloppsanläggningar och marklager för uppvärmning och kylning.

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

MODERFÖRETAGET

Intäkter och resultat

I december genomfördes en fusion med de dotterföretag (regionbolag) som äger och förvaltar fastigheterna inom koncernen. Fusionen har upprättats enligt BFNAR 1999:1 varvid koncernvärdeometoden har tillämpats.

Moderföretagets intäkter för 2012 uppgick till 5 627 Mkr (129) varav 5 510 Mkr är hänförligt till de dotterföretag som ingick i fusionen. Härav utgjorde intäkter från regionbolag 0 Mkr (116). Resultatet före finansiella poster var 2 256 Mkr (-26). Det finansiella nettot var -790 Mkr (911) inklusive utdelningar från regionbolag om 0 Mkr (765). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 467 Mkr (884) varav 465 är hänförligt till de dotterföretag som ingick i fusionen.

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 2 Mkr (5).

Det egna kapitalet uppgick till 6 243 Mkr mot vid årsskiftet 5 617 Mkr. Av det egna kapitalet uppgår tillkommande genom fusion till 859 Mkr.

Aktiekapitalet är fördelat på 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kronor och med en (1) röst per aktie.

Förslag till vinstdisposition

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. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över fem år uppgick till 5,9 procent medan målsättningen var 6,4 procent. Under 2012 uppgick soliditeten till 46,1 procent i koncernen och till 17,1 i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 43,9 procent i koncernen och 13,4 i moderbolaget. Ägarens mål för soliditeten uppnås även efter den föreslagna utdelningen.

Till årsstämman förfogande står:

| | |
|------------------|----------------------|
| Balanserad vinst | 965 835 552 kronor |
| Årets vinst | 1 007 201 818 kronor |
| Summa | 1 973 037 370 kronor |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 355 000 000 kronor (se tabell nedan) utdelas till aktieägaren och att 618 037 370 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultatet och ställningen i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelningen inte bör ske enligt styrelsens förslag. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT MKR

| RESULTATRÄKNING 2012 | Utfall | Orealiserade poster | Utdelningsgrundande resultat |
|--|--------------|---------------------|------------------------------|
| Intäkter från fastighetsförvaltningen | 5 511 | | 5 511 |
| Kostnader från fastighetsförvaltningen | -1 926 | | -1 926 |
| Driftöverskott | 3 585 | | 3 585 |
| Värdeförändringar fastigheter | -291 | 291 | 0 |
| Centrala administrationskostnader | -66 | | -66 |
| Resultat före finansnetto | 3 228 | 291 | 3 519 |
| Summa finansiella poster | -682 | 230 | -452 |
| Resultat före skatt | 2 546 | 521 | 3 067 |
| Skatt/aktuell skatt | 601 | -958 | -357 |
| Resultat efter skatt | 3 147 | -437 | 2 710 |

Utdelning 50% av utdelningsgrundande resultat 1 355

Utdelningen 2011 uppgick till 1 245 Mkr.

Resultaträkningar

| Belopp i Tkr | Not | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN | | | | | |
| INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN | 6 | | | | |
| Hysesintäkter | 8 | 5 265 220 | 5 115 849 | 5 265 220 | — |
| Övriga förvaltningsintäkter | 9 | 246 201 | 262 336 | 362 007 | 128 609 |
| Summa intäkter från fastighetsförvaltningen | | 5 511 421 | 5 378 185 | 5 627 227 | 128 609 |
| KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN | | | | | |
| DRIFTKOSTNADER | 11 | -869 548 | -885 161 | -866 555 | — |
| Underhållskostnader | | -564 078 | -603 436 | -564 078 | — |
| Fastighetsadministration | 11 | -280 979 | -268 330 | -268 568 | -110 229 |
| Övriga förvaltningskostnader | 10 | -211 569 | -232 621 | -316 170 | — |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltningen | 7 | -1 926 174 | -1 989 548 | -2 015 371 | -110 229 |
| DRIFTÖVERSKOTT | | 3 585 247 | 3 388 637 | 3 611 856 | 18 380 |
| Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | | — | — | -1 288 196 | — |
| Värdeförändringar fastigheter, positiva | | 1 204 082 | 1 913 177 | — | — |
| Värdeförändringar fastigheter, negativa | | -1 495 287 | -1 552 652 | — | — |
| Summa värdeförändringar fastigheter | 6, 18 | -291 205 | 360 525 | — | — |
| Centrala administrationskostnader | 7 | -66 817 | -45 109 | -66 817 | -44 559 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | 6, 12, 13, 31 | 3 227 224 | 3 704 053 | 2 256 843 | -26 179 |
| Finansiella intäkter | | 285 981 | 300 786 | 285 981 | 1 723 275 |
| Finansiella kostnader | | -967 625 | -752 980 | -1 076 089 | -812 675 |
| Summa finansiella poster | 14, 30, 31 | -681 644 | -452 194 | -790 108 | 910 600 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 2 545 580 | 3 251 859 | 1 466 735 | 884 420 |
| Bokslutsdispositioner | 15 | — | — | -188 303 | -26 971 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 2 545 580 | 3 251 859 | 1 278 432 | 857 449 |
| Skatt | 16 | 601 228 | -857 984 | -271 230 | -26 236 |
| ÅRETS RESULTAT | 17 | 3 146 808 | 2 393 875 | 1 007 202 | 831 213 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 3 146 808 | 2 393 875 | | |

Rapport över totalresultat

| Belopp i Tkr | Not | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|-----|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| ÅRETS RESULTAT | | 3 146 808 | 2 393 875 | 1 007 202 | 831 213 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | 29 | 38 732 | -132 833 | 38 732 | -132 833 |
| Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat | | -1 201 | 25 733 | -1 201 | 25 733 |
| Kassaflödessäkringar, netto efter skatt, upplösta mot resultaträkningen | 29 | -33 273 | 34 987 | -33 273 | 34 987 |
| Summa övrigt totalresultat | | 4 258 | -72 113 | 4 258 | -72 113 |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | | 3 151 066 | 2 321 762 | 1 011 460 | 759 100 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 3 151 066 | 2 321 762 | | |

Balansräkningar

| Belopp i Tkr | Not | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| TILLGÅNGAR | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 18 | 54 677 026 | 52 070 700 | 29 452 496 | — |
| Inventarier och installationer | 20 | 23 089 | 23 609 | 23 089 | 6 540 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 54 700 115 | 52 094 309 | 29 475 585 | 6 540 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Andelar i koncernföretag | 21 | — | — | 650 | 1 564 200 |
| Fordringar hos koncernföretag | 27 | — | — | — | — |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | — | — | — | — |
| Derivatinstrument | 22, 35 | 1 866 547 | 2 828 001 | 1 866 547 | 2 828 001 |
| Andra långfristiga fordringar | 23, 27 | 433 228 | 457 013 | 433 228 | 15 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 299 775 | 3 285 014 | 2 300 425 | 4 392 216 |
| Uppskjuten skatt | 16 | — | — | — | — |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 56 999 890 | 55 379 323 | 31 776 010 | 4 398 756 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| Hyses- och kundfordringar | 24 | 288 406 | 379 763 | 288 406 | — |
| Fordringar hos koncernföretag | | — | — | 14 | 21 338 073 |
| Aktuell skattefordran | 16 | 144 489 | 68 270 | 144 489 | 62 860 |
| Övriga fordringar | 25 | 417 568 | 215 335 | 418 171 | 3 857 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 26 | 152 925 | 161 888 | 152 925 | 42 174 |
| Derivatinstrument | 22, 35 | 382 318 | 278 620 | 382 318 | 278 620 |
| Summa kortfristiga fordringar | 27 | 1 385 706 | 1 103 876 | 1 386 323 | 21 725 584 |
| LIKVIDA MEDEL | | | | | |
| Kortfristiga placeringar | 35 | 2 697 102 | 4 416 457 | 2 697 102 | 4 416 457 |
| Kassa och bank | | 549 512 | 173 150 | 549 357 | 172 942 |
| Summa likvida medel | 28 | 3 246 614 | 4 589 607 | 3 246 459 | 4 589 399 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 632 320 | 5 693 483 | 4 632 782 | 26 314 983 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 6 | 61 632 210 | 61 072 806 | 36 408 792 | 30 713 739 |

Balansräkningar

| Belopp i Tkr | Not | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | |
| Eget kapital | | | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare: | | | | | |
| 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 |
| Bundet eget kapital | | | | | |
| Säkringsreserv | 29 | -34 011 | -38 270 | — | — |
| Fond för verkligt värde | 29 | — | — | -34 011 | -38 270 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 24 190 774 | 22 288 969 | — | — |
| Balanserade vinstmedel (i moderföretaget) | | — | — | 999 846 | 554 181 |
| Årets resultat (i moderföretaget) | | — | — | 1 007 202 | 831 213 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 28 426 713 | 26 520 649 | 6 242 987 | 5 617 074 |
| Obeskattade reserver | 15 | — | — | 3 246 084 | 392 782 |
| SKULDER | | | | | |
| Långfristiga skulder | | | | | |
| Lån | 30 | 18 292 855 | 19 349 933 | 18 292 855 | 19 155 836 |
| Derivatinstrument | 22, 35 | 416 080 | 379 012 | 416 080 | 379 012 |
| Uppskjuten skatt | 16 | 6 597 373 | 7 553 703 | 343 024 | 16 274 |
| Övriga skulder | 32 | 57 113 | 48 634 | 57 113 | - |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 31 | 287 374 | 272 690 | 253 337 | 76 349 |
| Summa långfristiga skulder | | 25 650 795 | 27 603 972 | 19 362 409 | 19 627 471 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Leverantörsskulder | | 414 707 | 301 472 | 414 707 | 12 981 |
| Skulder till koncernföretag | | — | — | 2 219 | 13 328 |
| Skatteskulder | 16 | — | — | — | — |
| Övriga skulder | 32 | 1 119 820 | 1 426 246 | 1 120 211 | 1 268 217 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 | 1 711 948 | 1 729 234 | 1 711 948 | 298 202 |
| Lån | 30 | 4 175 984 | 3 336 760 | 4 175 984 | 3 329 211 |
| Derivatinstrument | 22, 35 | 132 243 | 154 473 | 132 243 | 154 473 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 554 702 | 6 948 185 | 7 557 312 | 5 076 412 |
| SUMMA SKULDER | 6, 34 | 33 205 497 | 34 552 157 | 26 919 721 | 24 703 883 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 61 632 210 | 61 072 806 | 36 408 792 | 30 713 739 |
| POSTER INOM LINJEN | | | | | |
| Ställda säkerheter | 38 | 270 370 | 118 916 | 270 370 | 118 916 |
| Eventualförpliktelser | 39 | 3 445 | 3 278 | 3 445 | 168 189 |

Förändringar av eget kapital

| Belopp i Tkr | Not | HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE | | | | Totalt eget kapital |
|---|-----|--|----------------------------|----------------|------------------------|---------------------|
| | | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Säkringsreserv | Balanserade vinstmedel | |
| KONCERNEN | | | | | | |
| INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2011 | | 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 | 29 | — | — | -72 113 | — | -72 113 |
| Summa övrigt 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 |
| Totalresultat | | | | | | |
| Årets resultat | | — | — | — | 3 146 808 | 3 146 808 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | 29 | — | — | 4 258 | — | 4 258 |
| Summa övrigt totalresultat | | — | — | 4 258 | 3 146 808 | 3 151 066 |
| Transaktioner med aktieägarna | | | | | | |
| Utdelning | | — | — | — | -1 245 000 | -1 245 000 |
| Summa transaktioner med aktieägarna | | — | — | — | -1 245 000 | -1 245 000 |
| UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012 | | 2 135 000 | 2 134 950 | -34 011 | 24 190 774 | 28 426 713 |

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 | |
|---|-----|---------------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|
| | | Aktiekapital | Reservfond | Fond för verkligt värde | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
| MODERFÖRETAGET | | | | | | |
| INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2011 | | 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 | 29 | — | — | -72 113 | — | -72 113 |
| Summa övrigt 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 |
| Totalresultat | | | | | | |
| Årets resultat | | — | — | — | 1 007 202 | 1 007 202 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | 29 | — | — | 4 258 | — | 4 258 |
| Summa övrigt totalresultat | | — | — | 4 258 | 1 007 202 | 1 011 460 |
| Fusion | | | | | | |
| Fusionsdifferens | | — | — | — | 859 449 | 859 449 |
| Summa fusion | | — | — | — | 859 449 | 859 449 |
| Transaktioner med aktieägarna | | | | | | |
| Utdelning | | — | — | — | -1 245 000 | -1 245 000 |
| Summa transaktioner med aktieägarna | | — | — | — | -1 245 000 | -1 245 000 |
| UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012 | | 2 135 000 | 2 134 950 | -34 011 | 2 007 048 | 6 242 987 |

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 | | MODERFÖRETAGET | |
|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 40 | 2 545 580 | 3 251 859 | 1 466 735 | 884 420 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | 41 | 475 616 | -520 337 | -190 806 | -102 649 |
| Betald skatt | | -432 523 | -439 740 | -32 193 | -42 132 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET | | 2 588 673 | 2 291 782 | 1 243 736 | 739 639 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET | | | | | |
| Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar | | -101 913 | -172 242 | -1 270 253 | -671 343 |
| Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | | -360 206 | -102 299 | 12 320 | 76 295 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | 2 126 554 | 2 017 241 | -14 197 | 144 591 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Investeringar i andelar i koncernföretag | 42 | -50 | — | — | — |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -2 503 064 | -1 916 774 | — | — |
| Försäljningar av förvaltningsfastigheter | | 118 049 | 84 683 | — | — |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | | -8 982 | -12 549 | -2 498 | -4 912 |
| Försäljningar av övriga anläggningstillgångar | | 1 005 | 72 | — | — |
| Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar | | 5 090 | -53 847 | -18 697 | -28 228 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | -2 387 952 | -1 898 415 | -21 195 | -33 140 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar | | 163 405 | 4 985 633 | -62 548 | 4 993 106 |
| Utbetald utdelning | | -1 245 000 | -1 207 000 | -1 245 000 | -1 207 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | -1 081 595 | 3 778 633 | -1 307 548 | 3 786 106 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | -1 342 993 | 3 897 459 | -1 342 940 | 3 897 557 |
| Likvida medel vid årets ingång | | 4 589 607 | 692 148 | 4 589 399 | 691 842 |
| Likvida medel vid årets slut | 28 | 3 246 614 | 4 589 607 | 3 246 459 | 4 589 399 |

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. I december genomfördes en fusion med de dotterföretag (regionbolag) som äger och förvaltar fastigheterna inom koncernen. Fusionen har upprättats enligt BFNAR 1999:1 varvid koncernvärdeometoden har tillämpats. Se vidare not 5.

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 14 mars 2013. Resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget och koncernen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2013.

3 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2012. 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 och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde i balansräkningen. Nedan beskrivs de mest väsentliga redovisningsprinciperna som har tillämpats.

Nya och ändrade IFRS Standarder och tolkningar 2012

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt i kraft 2012:

| STANDARD/TOLKNING | |
|--------------------|--|
| ÄNDRINGAR I IFRS 7 | Finansiella instrument: Upplysningar (Upplysningar vid överföring av finansiella tillgångar) |
| ÄNDRING I IAS 12 | Inkomstskatter (Uppskjuten skatt: Återvinning av underliggande tillgångar) |

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 IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Presentation av posterna i övrigt totalresultat) | 1 juli 2012 eller senare |
| Ändringar i IAS 19 Ersättningar till anställda | 1 januari 2013 eller senare |
| IFRS 13 Fair Value Measurement | 1 januari 2013 eller senare |
| Förbättringar av IFRS 2009-2011 cykel* | 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 |
| IFRS 10 Consolidated Financial Statements | 1 januari 2014 eller senare |
| IFRS 11 Joint Arrangements | 1 januari 2014 eller senare |
| IFRS 12 Disclosure of Interests of Other Entities | 1 januari 2014 eller senare |
| Ändringar i IFRS 10, IFRS 11 och IFRS 12 (Övergångsbestämmelser)** | 1 januari 2014 eller senare |
| Ändringar i IAS 27 Separate Financial Statements | 1 januari 2014 eller senare |
| Ändringar i IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures | 1 januari 2014 eller senare |
| Investments Entities (ändringar i IFRS 10, IFRS 12 och IAS 27)* | 1 januari 2014 eller senare |
| IFRS 9 Financial Instruments och efterföljande ändringar i IFRS 9 och IFRS 7* | 1 januari 2015 eller senare |

* Ännu inte godkänd för tillämpning inom EU.

** Ännu inte godkänd för tillämpning inom EU. IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 och IAS 28 träder enligt IASB ikraft från räkenskapsår som börjar 1 januari 2013, men inom EU kommer de att träda ikraft först från räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 eller senare.

IFRS Interpretations Committee har publicerat nedanstående nya tolkning (IFRIC) vilken 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 |

Ändringarna i IAS 19 ändrar redovisningen av förmånsbestämda pensionsplaner och ersättning vid uppsägning. Den mest väsentliga ändringen avser redovisning av förmånsbestämda förpliktelse och förvaltningstillgångar. Ändringarna ställer krav på att aktuella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat, vilket innebär att korridorometoden tas bort. Vidare ersätts räntekostnad och förväntad avkastning på förvaltningstillgångar med ett "räntenetto", vilket ska beräknas med diskonteringsräntan på den förmånsbestämda pensionskulden eller -tillgången, netto. När koncernen börjar tillämpa ändringarna i IAS 19 slutar den tillämpa UFR 4 Redovisning av särskild löneskatt och avkastningsskatt, som dragits tillbaka av Rådet för finansiell rapportering. Koncernen kommer istället att redovisa särskild löneskatt enligt reglerna i IAS 19, vilket innebär att de aktuella antaganden som ska göras vid beräkning av förmånsbestämda pensionsplaner även ska inkludera skatter som belöper på pensionsförmåner.

I enlighet med reviderade IAS 19 kommer, i den ingående balansen för 2013, den redovisade pensionskulden öka med cirka 120 000 tkr eftersom den oredivisade delen av pensionskulden inte längre kan redovisas utanför balansräkningen. Eget kapital kommer att minska med cirka 212 000 tkr netto, beaktat uppskjuten skatt, i öppningsbalansen för 2013 som redovisas enligt tillägget i IAS 19.

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande. 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 dotterföretag är helägda. Dotterföretag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då bestämmande inflytande uppnås och de ingår inte i koncernredovisningen vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

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

Segmentrapportering

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

Koncernen är organiserad och styrs utifrån en geografisk indelning i marknader/förvaltningsområden. De geografiska områdena (segmenten) utsätts för likartade risker och möjligheter vilka skiljer sig åt jämfört med andra geografiska områden (segment). Geografiska områden överensstämmer med respektive region, 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 säga den skuld som redovisas, värderas till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar, där beräknade framtida löneökningar är beaktade, med användning av en diskonteringsränta som motsvarar räntan på förstklassiga företagsobligationer eller statsobligationer utfärdade i samma valuta som pensionen kommer att utbetalas i med en återstående löptid som är jämförbar med de aktuella åtagandena. Ackumulerade aktuariella vinster och förluster, utöver 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 skattekuldbelopp beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skattekulder 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 skattekulder 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.

3 fortsättning

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 överlätas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen med påverkan på värdeförändringar fastigheter.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt förvaltningsfastigheter under uppförande (pågående nyanläggningar).

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsdagen såvida detta inte strider mot villkoren i försäljningskontraktet.

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

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

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

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheterna till verkligt värde (bedömt marknadsvärde) används en intern värderingsmodell som kvalitetssäkrats genom dels avstämningar av förutsättningarna med externa fastighetsvärderare dels via externt utförda värderingar. Värderingen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. Avkastningskravet har differentierats för olika typer av objekt, hyrestider samt orts- och lägesbedömning. De hyresintäkter som ingår i värderingen har bedömts som marknadsmässiga och i modellen har normaliserade driftkostnader använts. Underhållskostnaderna har schablonberäknats utifrån fastighetens användning.

Bokfört värde förvaltningsfastigheter

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

| | |
|---------------------|-------|
| Markanläggningar | 5 % |
| Byggnader | 2,5 % |
| Byggnadsinventarier | 10 % |
| Markinventarier | 20 % |

Inventarier och installationer

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

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

| | |
|--------------------------------|------|
| Datautrustning | 33 % |
| Inventarier och installationer | 20 % |

Planenliga avskrivningar på inventarier och installationer redovisas som 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 kassagenererande enhet som tillgången tillhör.

Reversering av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskrivna tillgång överstiger bokfört värde och behovet av nedskrivning som tidigare gjorts ej längre bedöms erforderlig och redovisas i resultaträkningen. Prövning av tidigare nedskrivningar sker individuellt.

Finansiella instrument

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

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor eller när tillämpligt enligt vedertagna marknadsprinciper ("regular way purchase"). Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och 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 realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Koncernen kategoriserar sina finansiella instrument som:**Tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen**

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

Lånefordringar och kundfordringar

Tillgångar under denna kategori är finansiella tillgångar som inte är derivat med fastställda eller fastställbara betalningsflöden som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar redovisas och värderas löpande till upplupet anskaffningsvärde. Akademiska Hus kundfordringar klassificeras även under denna kategori och redovisas samt värderas löpande till anskaffningsvärde. Vid varje balansdag görs en nedskrivningsprövning av denna tillgång. Långfristiga värdepappersinnehav faller under denna kategori och värderas till upplupet anskaffningsvärde om inte nedskrivningsbehov identifieras.

Skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen

Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen. Akademiska Hus utestående derivatinstrument med ett negativt verkligt värde klassificeras under denna kategori.

Övriga finansiella skulder

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Akademiska Hus leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

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

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

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

Likvida medel

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

Kortfristiga placeringar

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

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

Lånefinansiering

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

Upplåning som utgör säkrad post vid verkligt värdesäkring redovisas och värderas efter anskaffningstidpunkten löpande till verkligt värde 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 långsiktig kostnadseffektiv lånefinansiering och för att hantera koncernens finansiella riskexponering genom att säkra ränte- och valutaexponering mot fluktuationer i räntenivåer och valutakurser.

Samtliga derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande mot finansnetto med undantag för de utestående derivat som utgör säkringsinstrument. I ett säkringsförhållande där underliggande balanspost är rörelserelaterad redovisas derivatinstrumentets värdeförändringar mot rörelseresultatet. Värdeförändringar hänförliga till derivatinstrument som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring (cash flow hedge) 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. Räntederivaten 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 swapavtal, alternativt kombinerade med ränteswapavtal). Valutaderivaten omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följdaktligen effekterna från valutaomräkning av derivatet effekterna från valutaomräkningen av lånen i det finansiella resultatet.

3 fortsättning

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. Elderivaten värderas löpande till verkligt värde och då säkringsredovisning enligt kassaflödesmetod tillämpas redovisas värdeförändringarna direkt i övrigt totalresultat. Effekterna av prissäkring, skillnaden mellan elderivatets säkrade pris och det genomsnittliga spotpriset under elderivatets löptid, resultatavräknas och förs vid förfall från eget kapital och redovisas som rörelsekostnad. Följdaktligen ger resultatet av elderivat tillsammans med koncernens fysiska elinköp den faktiska elkostnaden.

I enlighet med valutamandatet i Elhandelspolicyn valutakurs-säkras valutariskexponering hänförlig till utestående elderivat med hjälp av valutaterminer. Valutaterminerna 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.

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/expo-nering, 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/expo-neringen påverkar resultaträkningen.

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

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

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Moderföretagets redovisningsprinciper

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 2012 avser följande områden:

- IFRS 7 Finansiella instrument: upplysningar
- IAS 1 Utformning av finansiella rapporter
- IAS 10 Händelser efter rapportperioden
- IAS 11 Entreprenadavtal
- IAS 18 Intäkter
- IAS 19 Ersättningar till anställda

Förändringarna i RFR 2 har inte haft någon väsentlig effekt på moderföretagets 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 skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Dessa redovisas således med bruttobeloppet i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

4 Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt, bland annat ansvarsförbindelser. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgörande rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen. Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på Akademiska Hus resultat och ställning (se vidare not 18).

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur resultatet före skatt, avkastningen på eget kapital och det bedömda marknadsvärdet 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. I känslighetsanalysen har befintlig kontraktportfölj 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.

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

KÄNSLIGHETSANALYS 2012

| FÖRÄNDRING | Påverkan på resultatet före skatt, Mkr | Påverkan på avkastning på eget kapital, procentenheter | Påverkan på marknadsvärdet, ej kontraktbundet, Mkr | Påverkan på marknadsvärdet, procentenheter |
|--|--|--|--|--|
| Hysesintäkter, +/- en procent | 53 | 0,1 | 335 | 0,6 |
| Vakanser, +/- en procentenhet | 48 | 0,1 | 362 | 0,7 |
| Driftkostnader, +/- en procent | 9 | 0,0 | 80 | 0,1 |
| varav mediaförsörjning | 6 | 0,0 | 55 | 0,1 |
| Underhållskostnader, +/- en procent * | 6 | 0,0 | 45 | 0,1 |
| Kalkylränta, + en procentenhet | -3 315 | -9,0 | -3 315 | -6,9 |
| Kalkylränta, - en procentenhet | 3 633 | 9,0 | 3 633 | 7,5 |
| Direktavkastningskrav, + en procentenhet | -3 730 | -10,2 | -3 730 | -7,8 |
| Direktavkastningskrav, - en procentenhet | 5 175 | 12,5 | 5 175 | 10,8 |

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

KÄNSLIGHETSANALYS

| SKULDPORTFÖLJ | Nominellt belopp, Mkr | Kapitalbindning år, genomsnitt | Räntebindning år, genomsnitt | Ränterisk 1 bp Mkr | Ränta, % | Värdeförändring vid + 100 bp, Mkr på balansdagen [†] | Räntenetto vid 100 bp, Mkr under resterande del av kalenderår [†] |
|--|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------|-------------|---|--|
| Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen** | 7 009 | 15,66 | 15,66 | 8,42 | 3,78 | 0 | 0 |
| Räntederivat, fast ränta | 6 561 | 0,00 | 3,77 | 2,43 | 3,02 | 243 | 0 |
| Räntederivat, rörlig ränta | -6 561 | 0,00 | 0,19 | -0,14 | 1,56 | 0 | 53 |
| Rörlig ränta inom balansräkningen*** | 13 733 | 3,22 | 0,13 | 0,24 | 1,81 | 0 | -119 |
| SUMMA | 20 741 | 7,42 | 6,51 | 10,96 | 2,68 | 243 | -66 |

[†] Avser 100 räntepunkter i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

** Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen avser emissioner i SEK som inte ingår i verkligt värde-säkringar.

*** Rörlig ränta inom balansräkningen avser den sammantagna effekten av emissioner i utländsk valuta som via derivatinstrument swapats till rörlig ränta i svenska kronor och som säkringsredovisas samt emissioner av FRN.

5 Fusion

Följande koncernföretag har fusionerats med Akademiska Hus AB under verksamhetsåret 2012.

| NAMN | ORG. NR. | FUSIONSDAG |
|-----------------------------|-------------|------------|
| Akademiska Hus Syd AB | 556467-8786 | 2012-12-11 |
| Akademiska Hus Väst AB | 556467-8760 | 2012-12-11 |
| Akademiska Hus Öst AB | 556467-8778 | 2012-12-11 |
| Akademiska Hus Uppsala AB | 556467-8745 | 2012-12-11 |
| Akademiska Hus Stockholm AB | 556467-8737 | 2012-12-11 |
| Akademiska Hus Norr AB | 556467-8752 | 2012-12-11 |

Tillgångar och skulder har intagits i Akademiska Hus AB till sina koncernmässiga värden.

Balansräkning i sammandrag samt uppgifter om intäkter och rörelseresultat för respektive bolag presenteras nedan.

| AKADEMISKA HUS SYD AB | | | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|
| Anläggningstillgångar | Eget kapital | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 3 394 407 | Bundet eget kapital | 169 950 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 50 | Fritt eget kapital | 149 099 |
| Omsättningstillgångar | | Obeskattade reserver | 378 454 |
| Kortfristiga fordringar | 47 301 | Avsättningar | 88 140 |
| | | Långfristiga skulder | 51 620 |
| | | Kortfristiga skulder | 2 604 495 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 3 441 758 | SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 3 441 758 |

Intäkter och resultat före finansiella poster i Akademiska Hus Syd AB uppgående till 802 057 tkr respektive 297 325 tkr för tiden före fusionens registrering ingår i Akademiska Hus AB:s resultaträkning. Samtliga intäkter och kostnader redovisas i Akademiska Hus AB.

| AKADEMISKA HUS VÄST AB | | | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|
| Anläggningstillgångar | Eget kapital | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 3 776 022 | Bundet eget kapital | 189 950 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 85 524 | Fritt eget kapital | 199 272 |
| Omsättningstillgångar | | Obeskattade reserver | 429 860 |
| Kortfristiga fordringar | 217 324 | Avsättningar | 109 455 |
| | | Långfristiga skulder | 112 477 |
| | | Kortfristiga skulder | 3 037 856 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 4 078 870 | SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 4 078 870 |

Intäkter och resultat före finansiella poster i Akademiska Hus Väst AB uppgående till 809 430 tkr respektive 378 011 tkr för tiden före fusionens registrering ingår i Akademiska Hus AB:s resultaträkning. Samtliga intäkter och kostnader redovisas i Akademiska Hus AB.

| AKADEMISKA HUS ÖST AB | | | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|
| Anläggningstillgångar | Eget kapital | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 2 736 545 | Bundet eget kapital | 99 950 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 385 | Fritt eget kapital | 126 612 |
| Omsättningstillgångar | | Obeskattade reserver | 310 965 |
| Kortfristiga fordringar | 24 679 | Avsättningar | 47 804 |
| | | Långfristiga skulder | 0 |
| | | Kortfristiga skulder | 2 176 278 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 761 609 | SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2 761 609 |

Intäkter och resultat före finansiella poster i Akademiska Hus Öst AB uppgående till 544 144 tkr respektive 246 814 tkr för tiden före fusionens registrering ingår i Akademiska Hus AB:s resultaträkning. Samtliga intäkter och kostnader redovisas i Akademiska Hus AB.

| AKADEMISKA HUS UPPSALA AB | | | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|
| Anläggningstillgångar | Eget kapital | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 5 786 465 | Bundet eget kapital | 109 950 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 11 429 | Fritt eget kapital | 117 082 |
| Omsättningstillgångar | | Obeskattade reserver | 501 239 |
| Kortfristiga fordringar | 105 826 | Avsättningar | 63 512 |
| | | Långfristiga skulder | 10 000 |
| | | Kortfristiga skulder | 5 101 937 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 5 903 720 | SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 5 903 720 |

Intäkter och resultat före finansiella poster i Akademiska Hus Uppsala AB uppgående till 958 238 tkr respektive 317 826 tkr för tiden före fusionens registrering ingår i Akademiska Hus AB:s resultaträkning. Samtliga intäkter och kostnader redovisas i Akademiska Hus AB.

| AKADEMISKA HUS STOCKHOLM AB | | | |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | Eget kapital | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 11 558 047 | Bundet eget kapital | 669 950 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 275 052 | Fritt eget kapital | 340 674 |
| Omsättningstillgångar | | Obeskattade reserver | 946 533 |
| Kortfristiga fordringar | 502 017 | Avsättningar | 138 873 |
| | | Långfristiga skulder | 283 501 |
| | | Kortfristiga skulder | 9 955 585 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 12 335 116 | SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 12 335 116 |

Intäkter och resultat före finansiella poster i Akademiska Hus Stockholm AB uppgående till 1 889 788 tkr respektive 821 899 tkr för tiden före fusionens registrering ingår i Akademiska Hus AB:s resultaträkning. Samtliga intäkter och kostnader redovisas i Akademiska Hus AB.

| AKADEMISKA HUS NORR AB | | | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|
| Anläggningstillgångar | Eget kapital | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 2 218 292 | Bundet eget kapital | 99 950 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 60 923 | Fritt eget kapital | 126 890 |
| Omsättningstillgångar | | Obeskattade reserver | 309 721 |
| Kortfristiga fordringar | 31 409 | Avsättningar | 78 923 |
| | | Långfristiga skulder | 30 350 |
| | | Kortfristiga skulder | 1 664 790 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 310 624 | SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2 310 624 |

Intäkter och resultat före finansiella poster i Akademiska Hus Norr AB uppgående till 526 228 tkr respektive 235 531 tkr för tiden före fusionens registrering ingår i Akademiska Hus AB:s resultaträkning. Samtliga intäkter och kostnader redovisas i Akademiska Hus AB.

6 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.

All omsättning sker inom Sverige och samtliga regioner bedriver fastighetsförvaltning.

För större kunder, se not 8.

Ingen väsentlig försäljning mellan segmenten har förekommit.

Med investeringar avses bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under uppförande och inventarier och installationer. Med övrig verksamhet avses Akademiska Hus Utveckling och Support AB, Datja Fastighets AB, Kunskapsmiljön 2 AB.

Driftöverskottet är det viktigaste styrmålet och följs upp av företagsledningen i samband med varje kvartalsrapportering.

| INFORMATION OM SEGMENTEN 2012 | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr | Summa rörelse-segment | Övrig verksamhet | Elimineringar | Koncernen |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Hyresintäkter | 766 456 | 752 966 | 534 931 | 920 427 | 1 779 512 | 510 928 | 5 265 220 | — | — | 5 265 220 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 35 601 | 56 461 | 9 057 | 24 528 | 104 851 | 14 775 | 245 273 | 928 | — | 246 201 |
| Försäljning mellan segment | — | 3 | 113 | — | 379 | 526 | 1 021 | 115 545 | -116 566 | 0 |
| Summa intäkter | 802 057 | 809 430 | 544 101 | 944 955 | 1 884 742 | 526 229 | 5 511 514 | 116 473 | -116 566 | 5 511 421 |
| Driftkostnader | -137 220 | -122 698 | -86 223 | -182 230 | -285 499 | -83 352 | -897 222 | — | 27 674 | -869 548 |
| Underhållskostnader | -138 595 | -68 797 | -44 169 | -104 490 | -149 156 | -58 871 | -564 078 | — | — | -564 078 |
| Fastighetsadministration | -35 671 | -40 764 | -23 705 | -41 773 | -71 367 | -24 194 | -237 474 | -120 758 | 77 253 | -280 979 |
| Övriga förvaltningskostnader | -27 898 | -49 624 | -9 751 | -15 510 | -91 331 | -17 569 | -211 683 | 30 538 | -30 424 | -211 569 |
| Summa kostnader fastighetsförvaltningen | -339 384 | -281 883 | -163 848 | -344 003 | -597 353 | -183 986 | -1 910 457 | -90 220 | 74 503 | -1 926 174 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 462 673 | 527 547 | 380 253 | 600 952 | 1 287 389 | 342 243 | 3 601 057 | 26 253 | -42 063 | 3 585 247 |
| Värdeförändringar fastigheter | -7 556 | 90 526 | -34 576 | -354 108 | 38 952 | -24 443 | -291 205 | — | — | -291 205 |
| Centrala omkostnader | -5 629 | -5 603 | -3 943 | -6 465 | -10 112 | -4 248 | -36 000 | -66 817 | 36 000 | -66 817 |
| Resultat före finansiella poster | 449 488 | 612 470 | 341 734 | 240 379 | 1 316 229 | 313 552 | 3 273 852 | -40 564 | -6 063 | 3 227 224 |
| Resultat från finansiella poster (netto) | -80 633 | -96 875 | -70 699 | -96 740 | -266 167 | -54 885 | -665 999 | 1 042 421 | -1 058 066 | -681 644 |
| Bokslutsdispositioner | -31 046 | -31 026 | -15 354 | -26 340 | -83 259 | -24 747 | -211 772 | 23 468 | 188 304 | 0 |
| Årets skatt | 61 514 | 3 572 | 18 309 | 164 266 | 227 683 | 29 014 | 504 358 | 5 698 | 91 172 | 601 228 |
| ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN | 399 323 | 488 141 | 273 990 | 281 565 | 1 194 486 | 262 934 | 2 900 439 | 1 031 023 | -784 653 | 3 146 808 |
| Förvaltningsfastigheter | 6 619 614 | 6 974 891 | 4 557 462 | 10 094 252 | 22 334 584 | 4 096 223 | 54 677 026 | — | — | 54 677 026 |
| Övriga anläggningstillgångar | 693 | 87 615 | 4 214 | 13 309 | 283 417 | 61 246 | 450 494 | 1 872 370 | — | 2 322 864 |
| Omsättningstillgångar | 42 634 | 213 262 | 22 254 | 101 006 | 495 510 | 28 973 | 903 639 | 3 728 681 | — | 4 632 320 |
| Summa tillgångar | 6 662 941 | 7 275 768 | 4 583 930 | 10 208 567 | 23 113 511 | 4 186 442 | 56 031 159 | 5 601 051 | 0 | 61 632 210 |
| I summa tillgångar ingår: | | | | | | | | | | |
| Investeringar | 253 903 | 111 351 | 95 623 | 988 288 | 1 402 579 | 63 086 | 2 914 830 | 2 498 | — | 2 917 328 |
| Eget kapital | — | — | — | — | — | — | — | 28 426 713 | — | 28 426 713 |
| Skulder | 1 150 444 | 1 177 849 | 610 393 | 1 424 893 | 3 429 588 | 700 246 | 8 493 413 | 24 712 084 | — | 33 205 497 |
| Summa skulder och eget kapital | 1 150 444 | 1 177 849 | 610 393 | 1 424 893 | 3 429 588 | 700 246 | 8 493 413 | 53 138 797 | 0 | 61 632 210 |
| INFORMATION OM SEGMENTEN 2011 | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr | Summa rörelse-segment | 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 |

7 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| I koncernresultaträkningen/resultaträkningen redovisade funktioner | | | | |
| Fastighetsförvaltningen | -1 926 174 | -1 989 548 | -2 015 371 | -110 229 |
| Centrala administrationskostnader | -66 817 | -45 109 | -66 817 | -44 559 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER | -1 992 991 | -2 034 657 | -2 082 188 | -154 788 |
| FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG | | | | |
| Energi, bränsle och vatten | -642 939 | -669 082 | -642 939 | — |
| Fastighetsadministration | -73 254 | -50 686 | -73 254 | -66 035 |
| Underhållskostnader, material och köpta tjänster | -616 523 | -657 120 | -616 523 | — |
| Tomträttsavgäld | -57 878 | -57 825 | -57 878 | — |
| Fastighetsskatt | -2 536 | -2 026 | -2 536 | — |
| Personalkostnader | -323 271 | -325 080 | -323 271 | -67 276 |
| Avskrivningar | -9 217 | -7 592 | -9 217 | -2 364 |
| Övriga kostnader | -267 373 | -265 246 | -356 570 | -19 113 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG | -1 992 991 | -2 034 657 | -2 082 188 | -154 788 |

8 Hyreskontrakt

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 265 220 tkr (5 115 849), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 926 174 tkr

(1 989 548). I årets resultat ingår 578 219 tkr (553 466) för variabla tillägg. Lunds universitet och Uppsala universitet står för 11% respektive 10% av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2012-12-31

| Förfalloår | Antal kontrakt | Kontrakterad årshyra | Andel i % |
|-----------------|----------------|----------------------|------------|
| Lokaler | | | |
| 2013 | 292 | 338 533 | 6 |
| 2014 | 324 | 826 052 | 15 |
| 2015 | 256 | 740 921 | 13 |
| 2016 | 142 | 599 272 | 11 |
| 2017 | 65 | 378 997 | 7 |
| 2018 | 50 | 418 975 | 7 |
| 2019 och senare | 201 | 2 309 164 | 41 |
| Övrigt | 254 | 31 007 | 0 |
| TOTALT | 1 584 | 5 642 921 | 100 |

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2012-12-31 EFTER KONTRAKTSTORLEK

| Årshyra | Antal kontrakt | Kontrakterad årshyra | Andel i % |
|---------------|----------------|----------------------|------------|
| Lokaler | | | |
| >70 000 | 2 | 298 267 | 5 |
| 30 000-70 000 | 30 | 1 252 925 | 22 |
| 10 000-30 000 | 134 | 2 186 770 | 39 |
| 7 500-10 000 | 49 | 430 760 | 8 |
| 5 000-7 500 | 83 | 505 324 | 9 |
| 2 500-5 000 | 137 | 505 240 | 9 |
| <2 500 | 895 | 432 627 | 8 |
| Övrigt | 254 | 31 008 | 0 |
| TOTALT | 1 584 | 5 642 921 | 100 |

9 Övriga förvaltningsintäkter

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Parkeringsintäkter | 54 619 | 52 613 | 54 619 | — |
| Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar | 967 | 12 891 | 160 225 | — |
| Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande | 72 476 | 94 167 | 72 476 | — |
| Intäkter från tjänster åt hyresgäster | 48 946 | 42 738 | 48 946 | — |
| Fakturering till regionbolagen | — | — | — | 127 907 |
| Övrigt | 69 193 | 59 927 | 25 741 | 702 |
| SUMMA | 246 201 | 262 336 | 362 007 | 128 609 |

Fakturering till regionbolagen har upphört i samband med fusionen

10 Övriga förvaltningskostnader

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader | -80 096 | -77 827 | -80 096 | — |
| Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar | -1 | -10 | -123 385 | — |
| Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande | -56 673 | -66 382 | -56 673 | — |
| Kostnader för tjänster åt hyresgäster | -45 567 | -41 039 | -45 567 | — |
| Övrigt | -29 232 | -47 363 | -10 449 | — |
| SUMMA | -211 569 | -232 621 | -316 170 | — |

11 Avskrivningar i fastighetsförvaltningen

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--------------------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Fastigheter | — | — | -1 278 979 | — |
| Inventarier och installationer | -9 217 | -7 592 | -9 217 | -2 364 |
| SUMMA | -9 217 | -7 592 | -1 288 196 | -2 364 |

I koncernen har 6 224 tkr (4 978) redovisats som fastighetsadministration och 2 993 tkr (2 614) som driftkostnad. I moderföretaget har avskrivningar av inventarier och installationer uppgående till 6 224 tkr (2 364) redovisats som fastighetsadministration och 2 993 tkr (0) som driftkostnad. I moderföretaget har avskrivningar för fastigheter uppgående till 1 278 979 tkr (0) tillkommit genom fusion.

12 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelade sig enligt följande:

| | 2012 | 2011 |
|--|------------|------------|
| AKADEMISKA HUS AB | | |
| Huvudkontoret, Göteborg | 62 | 54 |
| Region Syd | 53 | 57 |
| Region Väst | 64 | 65 |
| Region Öst | 27 | 29 |
| Region Uppsala | 68 | 71 |
| Region Stockholm | 97 | 91 |
| Region Norr | 32 | 29 |
| Kunskapsmiljön 2 AB | — | — |
| Datja Fastighets AB | — | — |
| Akademiska Hus Utveckling och Support AB | — | — |
| KONCERNEN TOTALT | 403 | 396 |

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget 46 procent (56) och i koncernen 23 procent (22).

Könsfördelning styrelse, koncernledning och övriga ledande befattningshavare

Styrelsen utgörs av 8 (8) stämvalda ledamöter varav 3 (4) är kvinnor, det vill säga 38 procent (50). Dessutom ingår 2 (2) arbetstagarrepresentanter i styrelsen.

Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 7 (8) män och 4 (8) kvinnor. I företagsledningen ingår VD, vVD, ekonomidirektör, HR-direktör, kommunikationsdirektör och regiondirektörer.

Regionala ledningsgrupper inom koncernen omfattar 28 (30) män och 8 (8) kvinnor, det vill säga 78 procent (79) män och 22 procent (21) kvinnor.

12 fortsättning

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2012 | | | 2011 | | |
|-------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | MODERFÖRETAGET | DOTTERFÖRETAG | KONCERNEN | MODERFÖRETAGET | REGIONBOLAGEN | KONCERNEN |
| LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR | | | | | | |
| Styrelseledamöter, VD | 3 607 | — | 3 607 | 2 139 | 6 966 | 9 105 |
| Övriga anställda | 194 988 | — | 194 988 | 33 366 | 148 069 | 181 435 |
| SUMMA | 198 595 | 0 | 198 595 | 35 505 | 155 035 | 190 540 |
| SOCIALA KOSTNADER | | | | | | |
| Styrelseledamöter, VD | 1 906 | — | 1 906 | 1 038 | 5 060 | 6 098 |
| (varav pensionskostnader) | (1 037) | — | (1 037) | (494) | (3 468) | (3 962) |
| Övriga anställda | 96 979 | — | 96 979 | 22 026 | 82 713 | 104 739 |
| (varav pensionskostnader) | (56 009) | — | (56 009) | (14 945) | (51 594) | (66 539) |
| SUMMA | 98 885 | 0 | 98 885 | 23 064 | 87 773 | 110 837 |
| (varav pensionskostnader) | (57 046) | — | (57 046) | (15 439) | (55 062) | (70 501) |

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktörer och regiondirektörer uppgår till 809 tkr (133).

Motsvarande belopp i moderföretaget är 809 tkr (0).

Ersättningar till styrelsen

| | 2012 | | | | 2011 | | | | |
|---------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|-----------|
| | STYRELSE- ARVODE | ERSÄTTNINGS- UTSKOTT | FINANS- UTSKOTT | REVISIONS- UTSKOTT | STYRELSE- ARVODE | ERSÄTTNINGS- UTSKOTT | FINANS- UTSKOTT | REVISIONS- UTSKOTT | |
| Ordförande | Eva-Britt Gustafsson | 200 | 10 | 20 | 0 | 195 | 11 | 20 | 10 |
| Ledamot | Marianne Förander ¹⁾ | 12 | 0 | 0 | 10 | — | — | — | — |
| Ledamot | Leif Ljungqvist ¹⁾ | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Ledamot | Per Granath | 100 | — | 20 | — | 98 | — | 20 | — |
| Ledamot | Gunnar Svedberg | 100 | 10 | — | — | 98 | 11 | — | — |
| Ledamot | Maj-Charlotte Wallin | 100 | — | 0 | 0 | 98 | — | 10 | 10 |
| Ledamot | Ingemar Ziegler | 100 | — | — | 20 | 98 | — | — | 20 |
| Ledamot | Olof Ehrlén ²⁾ | 100 | — | — | 20 | 50 | — | — | 10 |
| Ledamot | Pia Sandvik ²⁾ | 100 | — | 20 | — | 50 | — | 10 | — |
| Ledamot | Sigbrit Franke ²⁾ | — | — | — | — | 48 | 6 | — | — |
| Arbetsstagarledamot | Anders Larsson | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Arbetsstagarledamot | Thomas Jennlinger | — | — | — | — | — | — | — | — |
| SUMMA | | 812 | 20 | 60 | 50 | 735 | 28 | 60 | 50 |

¹⁾ Ledamot under del av 2012. ²⁾ Ledamot under del av 2011.

Ersättningar till ledande befattningshavare

| | | 2012 | | 2011 | |
|------------------------------------|--|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | | GRUNDLÖN ⁸⁾ | PENSIONS- KOSTNAD | GRUNDLÖN ⁸⁾ | PENSIONS- KOSTNAD |
| Koncernchef/Verkställande direktör | Kerstin Lindberg Göransson ¹⁾ | 2 585 | 622 | 717 | 130 |
| Koncernchef/Verkställande direktör | Mikael Lundström | — | — | 539 | 166 |
| Vice verkställande direktör | Michael Walmerud ²⁾ | 602 | 98 | — | — |
| Vice verkställande direktör | Anette Henriksson ²⁾ | 662 | 170 | 1 735 | 518 |
| Regiondirektör, Syd | Unni Sollbe ³⁾ | 953 | 374 | 1 095 | 397 |
| Regiondirektör, Syd | Bengt Keyser ³⁾ | 115 | — | — | — |
| Regiondirektör, Väst | Birgitta Hohlfält | 1 104 | 427 | 1 076 | 399 |
| Regiondirektör, Öst | Lars Svensson ⁴⁾ | 855 | 245 | 1 020 | 352 |
| Regiondirektör, Öst | Lars Hagman ⁴⁾ | 230 | 27 | — | — |
| Regiondirektör, Uppsala | Hans Antonsson | 1 150 | 408 | 1 138 | 382 |
| Regiondirektör, Stockholm | Sten Wetterblad | 1 593 | 423 | 1 537 | 395 |
| Regiondirektör, Norr | David Carlsson ⁵⁾ | 1 122 | 233 | 831 | 169 |
| Regiondirektör, Norr | Matias Lindberg | — | — | 404 | 73 |
| IT-chef | Per Brantsing Karlsson ⁷⁾ | — | — | 820 | 170 |
| Teknisk direktör | Tomas Hallén ⁷⁾ | — | — | 1 023 | 386 |
| Kommunikationsdirektör | Cecilia Nielsen ⁶⁾ | 676 | 119 | — | — |
| Chefsjurist | Carolin Åberg-Sjöqvist | 832 | 167 | 768 | 147 |
| Ekonomidirektör | Gunnar Oders | 979 | 341 | 927 | 280 |
| Finansdirektör | Agneta Rodosi | 1 254 | 428 | 1 153 | 405 |
| HR-direktör | Kristina Korsgren | 920 | 243 | 877 | 221 |
| Planeringsdirektör | Anders Rubensson ⁷⁾ | — | — | 1 197 | 559 |
| SUMMA | | 15 632 | 4 325 | 16 857 | 5 149 |

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

²⁾ Anette Henriksson slutade som vice verkställande direktör den 20 maj 2012. Michael Walmerud tillträdde som vice verkställande direktör den 15 augusti 2012.

³⁾ Unni Sollbe slutade som regiondirektör den 31 oktober 2012. Bengt Keyser var tillförordnad regiondirektör under perioden 1 november–31 december 2012.

⁴⁾ Lars Svensson slutade som regiondirektör den 12 oktober 2012. Lars Hagman tillträdde som regiondirektör den 15 oktober 2012.

⁵⁾ David Carlsson tillträdde som regiondirektör den 1 april 2011.

⁶⁾ Cecilia Nielsen tillträdde som kommunikationsdirektör den 18 mars 2012.

⁷⁾ Ingår inte längre i företagsledningen.

⁸⁾ 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 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 2012.

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 avgiftsbäddad pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Akademiska Hus följer ägarens riktlinje, anställningsvillkor för ledande befattningshavare. För att säkerställa att ägarens riktlinjer följs genomfördes en extern utredning under 2011. Utredningen visade att Akademiska Hus följer riktlinjerna. 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-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.

Sjukfrånvaro i koncernen och moderföretaget

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|-----------|------|----------------|------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Total sjukfrånvaro i % | 2,5 | 3,7 | 2,5 | 5,6 |
| Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro | 32,2 | 54,6 | 32,2 | 72,4 |
| Sjukfrånvaro för män i % | 1,9 | 2,6 | 1,9 | 1,1 |
| Sjukfrånvaro för kvinnor i % | 4,2 | 7,1 | 4,2 | 8,9 |
| Sjukfrånvaro för anställda under 30 år i % | 1,8 | 3,0 | 1,8 | 4,8 |
| Sjukfrånvaro anställda 30-49 år i % | 2,6 | 3,1 | 2,6 | 9,6 |
| Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre i % | 2,4 | 4,3 | 2,4 | 1,0 |

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

13 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

| | MODERFÖRETAGET | REGIONBOLAGEN | KONCERNEN |
|---|----------------|---------------|--------------|
| 2012 | | | |
| Deloitte AB | | | |
| Revisionsuppdrag | 930 | — | 930 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 463 | — | 463 |
| Skatterådgivning | 190 | — | 190 |
| Övriga tjänster | 1 193 | — | 1 193 |
| SUMMA | 2 776 | 0 | 2 776 |
| 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 |

Med revisionsuppdrag avses revisorns 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 kvalitetssäkrings-tjänster (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. Övriga tjänster är främst arvode för konsultation i samband med fusion av dotterföretag, konsultation avseende inkomstdeklarationer, granskning av skatteberäkningar samt konsultation avseende finansiella instrument och hållbarhetsredovisning.

14 Resultat från finansiella intäkter och kostnader

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|-----------------|-----------------|-------------------|------------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG | | | | |
| Utdelning | — | — | — | 765 000 |
| Summa | — | — | — | 765 000 |
| RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| Ränteintäkter, övriga * | 59 824 | 22 659 | 59 824 | 22 659 |
| Värdeförändringar fristående derivatinstrument | -4 209 | 166 429 | -4 209 | 166 429 |
| Summa | 55 615 | 189 088 | 55 615 | 189 088 |
| ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER | | | | |
| Ränteintäkter, koncernföretag * | — | — | — | 661 718 |
| Ränteintäkter, övriga * | 166 762 | 68 648 | 166 762 | 64 419 |
| Värdeförändringar fristående derivatinstrument | 63 604 | 43 050 | 63 604 | 43 050 |
| Summa | 230 366 | 111 698 | 230 366 | 769 187 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER | 285 981 | 300 786 | 285 981 | 1 723 275 |
| ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER | | | | |
| Räntekostnader, övriga * | -663 334 | -618 222 | -771 798 | -677 917 |
| Värdeförändringar fristående derivatinstrument | -137 887 | -342 624 | -137 887 | -342 624 |
| Värdeförändringar verkligt värdesäkringar | -166 404 | 207 866 | -166 404 | 207 866 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA KOSTNADER | -967 625 | -752 980 | -1 076 089 | -812 675 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER, NETTO | -681 644 | -452 194 | -790 108 | 910 600 |
| * varav ränteintäkter/-kostnader som härrör från finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde via resultaträkningen | 1 698 383 | -152 764 | 1 634 459 | 445 030 |

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRDELAR SIG PÅ FÖLJANDE SÄTT: | | | | |
| OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR | | | | |
| Fristående derivatinstrument | -70 525 | -137 758 | -70 525 | -137 758 |
| Verkligt värdesäkring, säkringsinstrument | -604 064 | 772 803 | -604 064 | 772 803 |
| Verkligt värdesäkring, säkrad post | 437 660 | -564 937 | 437 660 | -564 937 |
| Summa | -236 929 | 70 108 | -236 929 | 70 108 |
| REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR | | | | |
| Fristående derivatinstrument | -7 967 | 4 613 | -7 967 | 4 613 |
| Summa | -7 967 | 4 613 | -7 967 | 4 613 |
| SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR | -244 896 | 74 721 | -244 896 | 74 721 |

15 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver (Moderföretaget)

| | MODERFÖRETAGET | |
|---|------------------|----------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| BOKSLUTSDISPOSITIONER | | |
| Förändring av periodiseringsfond | -190 437 | -26 826 |
| Skilnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan | 2 134 | -145 |
| SUMMA | -188 303 | -26 971 |
| OBESKATTADE RESERVER | | |
| Periodiseringsfond 2007 års taxering | — | 63 161 |
| Periodiseringsfond 2008 års taxering | 95 922 | 95 922 |
| Periodiseringsfond 2008 års taxering, tillkommande genom fusion | 168 881 | — |
| Periodiseringsfond 2009 års taxering | 85 864 | 85 864 |
| Periodiseringsfond 2009 års taxering, tillkommande genom fusion | 219 429 | — |
| Periodiseringsfond 2010 års taxering | 67 464 | 67 464 |
| Periodiseringsfond 2010 års taxering, tillkommande genom fusion | 391 072 | — |
| Periodiseringsfond 2011 års taxering | 53 399 | 53 399 |
| Periodiseringsfond 2011 års taxering, tillkommande genom fusion | 344 055 | — |
| Periodiseringsfond 2012 års taxering | 26 826 | 26 826 |
| Periodiseringsfond 2012 års taxering, tillkommande genom fusion | 410 659 | — |
| Periodiseringsfond 2013 års taxering | 449 374 | — |
| Överavskrivningar | -1 989 | 145 |
| Överavskrivningar, tillkommande genom fusion | 935 128 | — |
| SUMMA | 3 246 084 | 392 782 |

16 Skatt

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT | | | | |
| Aktuell skatt | | | | |
| Aktuell skatt på årets resultat | -356 304 | -345 178 | -356 303 | -21 166 |
| Summa aktuell skatt | -356 304 | -345 178 | -356 303 | -21 166 |
| UPPSKJUTEN SKATT | | | | |
| Uppskjuten skatt som hänför sig till förändring av temporära skillnader | -336 440 | -512 806 | 10 029 | -5 070 |
| Effekt byte av skattesats | 1 293 972 | — | 75 044 | — |
| Uppskjuten skatt som hänför sig till förändrad värdering av tidigare temporära skillnader | — | — | — | — |
| Summa uppskjuten skatt | 957 532 | -512 806 | 85 073 | -5 070 |
| SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT | 601 228 | -857 984 | -271 230 | -26 236 |

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

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Redovisat resultat före skatt | 2 545 580 | 3 251 859 | 1 278 432 | 857 449 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -669 488 | -855 239 | -336 228 | -225 509 |
| Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader): | | | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | -2 435 | -1 440 | -7 940 | -479 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 6 283 | 3 162 | 6 283 | 95 |
| Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond | -6 643 | -10 662 | -6 643 | -1 963 |
| Utdelning från regionbolag | — | — | — | 201 195 |
| Effekt byte av skattesats | 1 293 972 | — | 75 044 | — |
| Justering av tidigare års skattekostnad | -20 461 | 6 195 | -1 746 | 425 |
| SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD | 601 228 | -857 984 | -271 230 | -26 236 |

Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld:

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR SOM HÄNFÖR SIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER | | | | |
| Finansiella instrument | 32 816 | 11 084 | 32 816 | 11 084 |
| Kassaflödessäkring | 12 455 | 13 657 | 12 455 | 13 657 |
| Övrigt | — | 6 950 | — | 432 |
| Summa redovisad uppskjuten skattefordran | 45 271 | 31 691 | 45 271 | 25 173 |
| UPPSKJUTNA SKATTESKULDER SOM HÄNFÖR SIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER | | | | |
| Periodiseringsfond | -508 910 | -558 294 | — | — |
| Förvaltningsfastigheter | -6 120 330 | -6 985 653 | -365 697 | — |
| Finansiella instrument | -22 908 | — | -22 908 | — |
| Kassaflödessäkringar | — | -41 447 | 0 | -41 447 |
| Övrigt | 9 504 | — | 310 | — |
| Summa redovisad uppskjuten skatteskuld | -6 642 644 | -7 585 394 | -388 295 | -41 447 |
| SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKULD | -6 597 373 | -7 553 703 | -343 024 | -16 274 |

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

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| KASSAFLÖDESSÄKRING | | | | |
| - valutaderivat | -3 555 | 8 699 | -3 555 | 8 669 |
| - elderivat | 2 354 | 4 957 | 2 354 | 4 957 |
| SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISATS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT | -1 201 | 13 656 | -1 201 | 13 626 |

Ändrad skattesats

I november 2012 beslöt riksdagen att reducera skattesatsen från 26,3% till 22%. Den lägre skattesatsen gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2013 eller senare. Vid beräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader har den reducerade skattesatsen 22% använts.

Ej redovisad uppskjuten skatt

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obes kattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obes kattade reserver uppgår till 714 200 tkr (103 301). Av ej redovisad uppskjuten skatteskuld har 632 770 tkr tillkommit genom fusion. I koncernredovisningen finns inga väsentliga ej redovisade temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Samtliga skattemässiga underskottsavdrag inom koncernen kan nyttjas under obegränsad framtid.

17 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 7 juni 2012 uppgick till 1 245 000 000 kronor (1 207 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 583,14 kronor (565,34 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 634,66 kronor per aktie utbetalas 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 1 355 000 000 kronor.

18 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

| | KONCERNEN | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Ingående bokfört värde | 52 070 700 | 49 496 874 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnader | 2 901 346 | 2 326 412 |
| Förvärv | 7 000 | — |
| Försäljningar och utrangeringar | -146 209 | -116 666 |
| Värdeförändring, netto | -155 811 | 364 080 |
| BOKFÖRT VÄRDE | 54 677 026 | 52 070 700 |

| | KONCERNEN | |
|---|-----------------|----------------|
| | 2012 | 2011 |
| VÄRDEFÖRÄNDRINGAR | | |
| Positiva | 1 182 161 | 1 912 966 |
| Negativa | -1 444 501 | -1 548 886 |
| Resultat vid försäljning och utrangeringar | | |
| Positiva | 21 921 | 211 |
| Negativa | -50 786 | -3 766 |
| SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER | -291 205 | 360 525 |

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2012 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

| | Mkr | Andel, % |
|-------------------------|---------------|------------|
| Intern värderingsmodell | 52 130 | 95 |
| Utbyggnadsreserver | 940 | 2 |
| Övrig värdering | 1 607 | 3 |
| SUMMA | 54 677 | 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 2012 utförts av DTZ vars värderare är auktoriserade av Samfundet för Fastighetsekonomi.

Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 12 objekt externvärderats vilka värdemässigt utgör cirka 5 procent av det totala värdet. De utförda externvärderingarna styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

Internvärdering

52 130 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 driftöverskottet 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. Cirka 90 procent av hyresvärdet har svenska staten som huvudman och den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 5,2 år (5,6). 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 7,2–13,2 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori i värderingsobjektet. Kalkylräntan varierar vilket kan motiveras genom genomsnittligt långa och säkra flöden under kassaflödesperioden. För 2012 uppgår den genomsnittliga kalkylräntan till 8,6 procent (8,5).

Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 5,0 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 2012 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 relativt sett högre risk i hyresflödet på lång sikt då de utgör ett betydande inslag av specifikt verksamhetsanpassade lokaler. För att möta denna risk har laborativa lokaler ett generellt högre direktavkastningskrav avseende restvärdet.

Hyrestid

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

Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för marknadsvärderingen:

- Kalkylperioden omfattar tio år (tio).
- Inflationen beräknas till 1,0 procent (2,0) första året i kalkylperioden och 2,0 procent (2,0) per år under resterande hela kalkylperiod.
- 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 installationstäta 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 not 4: Uppskattningar och bedömningar.

Utbyggnadsreserver

Av det bedömda marknadsvärdet utgör 940 Mkr utbyggnadsreserver där byggrätter om cirka 1,2 miljoner kvm bruttoarea (BTA) ingår. Eftersom dessa inte genererar kassaflöde har de värderats med ledning av ortspriser för byggrätter med avdrag för bedömda exploateringskostnader som till exempel vägar i samband med utbyggnad. I några fall, där planföresättningar för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa värdena.

Övrig värdering

52 130 Mkr har värderats enligt den interna värderingsmodellen och 940 Mkr avser utbyggnadsreserver. Återstående värde, 1 607 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 5 265 220 tkr (5 115 849) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till -1 926 174 tkr (-1 989 548).

19 Förvaltningsfastigheter (Moderföretag)

| | MODERFÖRETAGET | |
|---|-------------------|------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | — | — |
| Tillkommande genom fusion av dotterföretag | 40 777 207 | — |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnader | — | — |
| Förvärv | — | — |
| Försäljningar och utrangeringar | — | — |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN | 40 777 207 | — |

| | MODERFÖRETAGET | |
|---|--------------------|----------|
| | 2012 | 2011 |
| Ingående avskrivningar | — | — |
| Tillkommande genom fusion av dotterföretag | -13 832 232 | — |
| Omklassificeringar | -3 383 | — |
| Försäljningar och utrangeringar | 336 172 | — |
| Årets avskrivningar | -1 183 797 | — |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR | -14 683 240 | — |

| | MODERFÖRETAGET | |
|---|-------------------|----------|
| | 2012 | 2011 |
| Ingående nedskrivningar | — | — |
| Tillkommande genom fusion av dotterföretag | -560 978 | — |
| Omklassificeringar | 3 383 | — |
| Försäljningar och utrangeringar | 4 719 | — |
| Återförda nedskrivningar | 34 059 | — |
| Årets nedskrivningar | -129 241 | — |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR | -648 058 | — |
| BOKFÖRT VÄRDE | 25 445 909 | — |

20 Inventarier och installationer

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 115 411 | 123 867 | 15 349 | 21 122 |
| Tillkommande genom fusion av dotterföretag | — | — | 93 085 | — |
| Inköp | 8 982 | 12 549 | — | 4 912 |
| Försäljningar och utrangeringar | -15 959 | -21 005 | — | -10 684 |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN | 108 434 | 115 411 | 108 434 | 15 349 |
| Ingående avskrivningar | -91 802 | -105 206 | -8 809 | -17 129 |
| Tillkommande genom fusion av dotterföretag | — | — | -76 536 | — |
| Försäljningar och utrangeringar | 15 674 | 20 996 | — | 10 684 |
| Årets avskrivningar | -9 217 | -7 592 | — | -2 364 |
| UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR | -85 345 | -91 802 | -85 345 | -8 809 |
| BOKFÖRT VÄRDE | 23 089 | 23 609 | 23 089 | 6 540 |

21 Andelar i koncernföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag:

| | ORGANISATIONS- NUMMER | SÄTE | ANTAL AKTIER | KAPITAL- ANDEL I % ¹⁾ | MODERFÖRETAGET | |
|---|--------------------------|-----------|--------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | | | | 2012-12-31 BOKFÖRT VÄRDE | 2011-12-31 BOKFÖRT VÄRDE |
| Akademiska Hus Syd AB ²⁾ | 556467-8786 | Lund | 0 (85 000) | 0 (100) | — | 169 950 |
| Akademiska Hus Väst AB ²⁾ | 556467-8760 | Göteborg | 0 (95 000) | 0 (100) | — | 189 950 |
| Akademiska Hus Öst AB ²⁾ | 556467-8778 | Linköping | 0 (50 000) | 0 (100) | — | 99 950 |
| Akademiska Hus Uppsala AB ²⁾ | 556467-8745 | Uppsala | 0 (55 000) | 0 (100) | — | 273 950 |
| Akademiska Hus Stockholm AB ²⁾ | 556467-8737 | Stockholm | 0 (335 000) | 0 (100) | — | 669 950 |
| Akademiska Hus Norr AB ²⁾ | 556467-8752 | Umeå | 0 (50 000) | 0 (100) | — | 159 950 |
| Akademiska Hus Utveckling och Support AB | 556610-2975 | Göteborg | 500 (500) | 100 (100) | 500 | 500 |
| Kunskapsmiljön 2 AB | 556829-2816 | Lund | 500 (0) | 100 (0) | 50 | — |
| Datja Fastighets AB | 556745-5703 | Stockholm | 500 (0) | 100 (0) | 100 | — |
| SUMMA | | | | | 650 | 1 564 200 |

¹⁾ Överensstämmer med andelen av rösterna.²⁾ Dessa bolag har genom fusion uppgått i moderföretaget per 2012-12-31.**22 Derivatinstrument (Koncernen)**

Derivatinstrument används för att hantera ränteriskexponering 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 36 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde derivatinstrument fördelar sig på följande sätt:

| | | 2012-12-31 | | 2011-12-31 | |
|--------------------------------|--|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | | TILLGÅNGAR | SKULDER | TILLGÅNGAR | SKULDER |
| LÅNGFRISTIGA | Fristående derivatinstrument | | | | |
| | - räntederivat | 126 632 | 393 046 | 68 854 | 360 119 |
| | - valutaränteswapavtal | 452 286 | — | 527 524 | — |
| | Säkringsinstrument verkligt värdesäkring | | | | |
| | - räntederivat | 188 618 | 3 666 | 220 729 | — |
| | - valutaränteswapavtal | 1 098 478 | — | 2 010 823 | — |
| | Säkringsinstrument kassaflödessäkring | | | | |
| | - valutaderivat | 533 | 6 562 | 71 | 5 928 |
| | - elderivat | — | 12 806 | — | 12 965 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA | | 1 866 547 | 416 080 | 2 828 001 | 379 012 |
| KORTFRISTIGA | Fristående derivatinstrument | | | | |
| | - räntederivat | — | 51 515 | 7 911 | 119 071 |
| | - valutaderivat | — | — | — | — |
| | Säkringsinstrument verkligt värdesäkring | | | | |
| | - valutaränteswapavtal | 381 930 | — | 180 242 | — |
| | Säkringsinstrument kassaflödessäkring | | | | |
| | - valutaderivat | 388 | 63 715 | 90 467 | 15 117 |
| | - elderivat | — | 17 013 | — | 20 285 |
| SUMMA KORTFRISTIGA | | 382 318 | 132 243 | 278 620 | 154 473 |
| SUMMA DERIVATINSTRUMENT | | 2 248 865 | 548 323 | 3 106 621 | 533 485 |

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, Mkr:

| | 2012-12-31 | | | | | | 2011-12-31 | | | | | |
|--------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| | 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 |
| 2013 | 2 513 | 2 | -2 136 | 382 | -285 | -28 | 3 154 | 27 | -963 | 180 | -296 | -33 |
| 2014 | -550 | -43 | -1 780 | 323 | -199 | -15 | 2 261 | -66 | -2 199 | 486 | -214 | -14 |
| 2015 | -424 | 406 | -1 000 | 197 | -92 | -4 | 950 | -36 | -1 832 | 432 | -109 | -5 |
| 2016 | -350 | -17 | -1 068 | 53 | — | — | -1 134 | 501 | -1 000 | 245 | — | — |
| 2017 | 100 | -31 | — | — | — | — | -350 | -24 | -1 099 | 92 | — | — |
| 2018 | 400 | -27 | -2 536 | 501 | — | — | 400 | -32 | — | — | — | — |
| 2019 | 1 000 | -113 | — | — | — | — | 400 | -27 | -2 722 | 734 | — | — |
| 2020 och senare | 1 181 | -8 | -1 424 | 216 | — | — | 1 660 | -119 | -1 466 | 244 | — | — |
| SUMMA | 3 870 | 169 | -9 944 | 1 672 | -576 | -47 | 7 341 | 224 | -11 281 | 2 413 | -619 | -52 |

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.

| | 2012-12-31 | | | | 2011-12-31 | | | |
|--------------|-----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| | VALUTADERIVAT ¹⁾ | | ELDERIVAT ²⁾ | | VALUTADERIVAT ¹⁾ | | ELDERIVAT ²⁾ | |
| | Nominellt belopp | Verkligt värde | Nominellt belopp | Verkligt värde | Nominellt belopp | Verkligt värde | Nominellt belopp | Verkligt värde |
| 2013 | -149 | -11 | -136 | -17 | -154 | -13 | -142 | -20 |
| 2014 | -98 | -5 | -101 | -10 | -105 | -5 | -109 | -9 |
| 2015 | -44 | -1 | -48 | -3 | -53 | -1 | -56 | -4 |
| SUMMA | -291 | -17 | -285 | -30 | -312 | -19 | -307 | -33 |

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, % |
|------|--------------------------------|----------------------|------------------------|
| 2013 | 460 000 | 78 | 75 |
| 2014 | 460 000 | 57 | 57 |
| 2015 | 460 000 | 29 | 28 |

23 Andra långfristiga fordringar

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Räntebärande revers | 274 952 | 267 274 | 274 952 | — |
| Ej räntebärande revers | — | 52 815 | — | — |
| Övriga ej räntebärande fordringar | 158 276 | 136 924 | 158 276 | 15 |
| SUMMA | 433 228 | 457 013 | 433 228 | 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 368 523 tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 64 705 tkr senare än 5 år.

Räntebärande revers förändrades på följande sätt:

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|----------------|----------------|----------------|------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Ingående balans | 267 274 | 267 274 | — | — |
| Tillkommande genom fusion av dotterföretag | — | — | 267 274 | — |
| Årets reserveringar | 7 678 | — | 7 678 | — |
| Återförda reserveringar | — | — | — | — |
| Konstaterade kreditförluster | — | — | — | — |
| UTGÅENDE BALANS | 274 952 | 267 274 | 274 952 | 0 |

Ej räntebärande revers förändrades på följande sätt:

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|------------|---------------|----------------|------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Ingående balans | 52 815 | 52 815 | — | — |
| Tillkommande genom fusion av dotterföretag | — | — | 52 815 | — |
| Årets reserveringar | — | — | — | — |
| Återförda reserveringar | -52 815 | — | -52 815 | — |
| Konstaterade kreditförluster | — | — | — | — |
| UTGÅENDE BALANS | 0 | 52 815 | 0 | 0 |

Övriga ej räntebärande fordringar förändrades på följande sätt:

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|----------------|----------------|----------------|------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Ingående balans | 136 924 | 111 255 | 15 | 15 |
| Tillkommande genom fusion av dotterföretag | — | — | 136 909 | — |
| Årets reserveringar | 21 352 | 25 669 | — | — |
| Återförda reserveringar | — | — | — | — |
| Konstaterade kreditförluster | — | — | — | — |
| UTGÅENDE BALANS | 158 276 | 136 924 | 136 924 | 15 |

24 Hyres- och kundfordringar

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|----------------|----------------|----------------|------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Hyres- och kundfordringar | 288 461 | 383 105 | 288 461 | — |
| Reserv osäkra hyres- och kundfordringar | -55 | -3 342 | -55 | — |
| SUMMA | 288 406 | 379 763 | 288 406 | 0 |

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

Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31 december 2012 har 119 475 tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 1 221 tkr varit förfallna i 5–30 dagar, 2 444 tkr varit förfallna 30–60 dagar och 2 575 tkr varit förfallna längre än 60 dagar. I de förfallna fordringarna ingår inte nedskrivna fordringar.

Hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|----------------|----------------|----------------|------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Ingående balans | 383 105 | 273 941 | — | — |
| Tillkommande genom fusion av dotterföretag | — | — | 288 461 | — |
| Årets reserveringar | -94 644 | 109 164 | — | — |
| Återförda reserveringar | — | — | — | — |
| Konstaterade kreditförluster | — | — | — | — |
| UTGÅENDE BALANS | 288 461 | 383 105 | 288 461 | — |

Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|------------|---------------|----------------|------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Ingående balans | -3 342 | -1 195 | — | — |
| Tillkommande genom fusion av dotterföretag | — | — | -3 342 | — |
| Årets reserveringar | -184 | -2 921 | -184 | — |
| Återförda reserveringar | 2 652 | 774 | 2 652 | — |
| Konstaterade kreditförluster | 819 | — | 819 | — |
| UTGÅENDE BALANS | -55 | -3 342 | -55 | — |

25 Övriga fordringar

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Momsfordran | 269 489 | 119 716 | 269 489 | 948 |
| Avräkning skatter och avgifter | 119 907 | 56 019 | 119 907 | 1 994 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 28 172 | 39 600 | 28 775 | 915 |
| SUMMA | 417 568 | 215 335 | 418 171 | 3 857 |

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde.

26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Upplupna hyror | 59 098 | 51 756 | 59 098 | — |
| Förutbetalda hyror | 3 734 | 2 687 | 3 734 | 1 199 |
| Upplupna ränteutgifter | 3 050 | 218 | 3 050 | 218 |
| Förutbetalda räntekostnader | 290 | 290 | 290 | 290 |
| Förutbetalda energikostnader | 1 278 | 8 213 | 1 278 | — |
| Övriga | 85 475 | 98 724 | 85 475 | 40 467 |
| SUMMA | 152 925 | 161 888 | 152 925 | 42 174 |

27 Förfallostruktur fordringar

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Förfallostruktur | | | | |
| Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen | 1 385 706 | 1 103 876 | 1 386 323 | 21 725 584 |
| Fordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen | 1 457 617 | 2 216 230 | 1 457 617 | 1 812 697 |
| Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen | 842 158 | 1 068 784 | 842 158 | 1 015 319 |
| SUMMA | 3 685 481 | 4 388 890 | 3 686 098 | 24 553 600 |

28 Likvida medel

Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt om 2 546 050 tkr (4 416 457) samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) om 151 052 tkr (0). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börsclearade derivatinstrument ingår med 119 318 tkr (118 916) i det redovisade beloppet av kassa och bank för koncernen och moderföretaget. Detta som en buffert för att täcka de förväntade dagliga kraven på säkerheter.

Likvida medel enligt kassaflödesanalysen överensstämmer med likvida medel i balansräkningen.

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Kortfristiga placeringar | 2 697 102 | 4 416 457 | 2 697 102 | 4 416 457 |
| Kassa och bank | 549 512 | 173 150 | 549 357 | 172 942 |
| SUMMA | 3 246 614 | 4 589 607 | 3 246 459 | 4 589 399 |

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.

29 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| INGÅENDE BALANS | -38 270 | 33 843 | -38 270 | 33 843 |
| Värdeförändring derivatinstrument (kassaflödssäkring) | | | | |
| - valutaderivat | 29 147 | 7 599 | 29 147 | 7 599 |
| - elderivat | 9 585 | -140 432 | 9 585 | -140 432 |
| Överfört till rörelseresultatet | -33 273 | 34 987 | -33 273 | 34 987 |
| Skatteeffekt | -1 200 | 25 733 | -1 200 | 25 733 |
| UTGÅENDE BALANS | -34 011 | -38 270 | -34 011 | -38 270 |

Skatteeffekten, -1 200 tkr (25 733), avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 16 Skatt.

30 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 249 Mkr (161) under 2012.

Koncernens riskhantering beskrivs i not 36 Finansiell riskhantering.

Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -682 Mkr (-452) och den genomsnittliga skuldportföljen till 18 904 Mkr (17 320). Finansieringskostnaden uppgick till 4,21 procent (2,99) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank enligt IFRS. Den 31 december 2012 var utestående skuldportföljs genomsnittsränta 2,42 procent (3,05) exklusive räntederivat, respektive 2,90 procent (3,34) inklusive räntederivat.

| FINANSIERINGSKOSTNAD, % | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Finansieringskostnad för lån | 4,69 | 1,70 | 1,18 | 2,75 | 2,72 |
| Räntenetto ränteswappar | 0,00 | 0,60 | 0,96 | 0,44 | 0,4 |
| Avgifter | 0,02 | 0,02 | 0,03 | 0,03 | 0,03 |
| Finansieringskostnader exkl IFRS | 4,71 | 2,32 | 2,17 | 3,22 | 3,15 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | -1,25 | 1,31 | -0,33 | -0,23 | 1,06 |
| TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD | 3,46 | 3,63 | 1,84 | 2,99 | 4,21 |

Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr:

| | KONCERNEN | | | | MODERFÖRETAGET | | | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2012-12-31 | | 2011-12-31 | | 2012-12-31 | | 2011-12-31 | |
| | Redovisat värde | Verkligt värde | Redovisat värde | Verkligt värde | Redovisat värde | Verkligt värde | Redovisat värde | Verkligt värde |
| KATEGORI, ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER | | | | | | | | |
| Obligationer & MTN | 1 319 | 1 414 | 1 319 | 1 360 | 1 319 | 1 414 | 1 319 | 1 360 |
| EMTN | 7 977 | 8 737 | 6 706 | 7 237 | 7 977 | 8 737 | 6 706 | 7 237 |
| Övriga lån | 420 | 467 | 195 | 172 | 420 | 467 | — | — |
| SUMMA | 9 716 | 10 618 | 8 220 | 8 769 | 9 716 | 10 618 | 8 025 | 8 597 |
| KATEGORI, FINANSIELLA SKULDER SOM VÄRDERAS TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN ENLIGT METODEN FÖR VERKLIGT VÄRDESÄKRING | | | | | | | | |
| Obligationer & MTN | 1 321 | 1 310 | 1 347 | 1 347 | 1 321 | 1 310 | 1 347 | 1 347 |
| EMTN | 4 635 | 4 631 | 6 943 | 6 943 | 4 635 | 4 631 | 6 943 | 6 943 |
| Övriga lån | 2 621 | 2 617 | 2 840 | 2 841 | 2 621 | 2 617 | 2 841 | 2 841 |
| SUMMA | 8 577 | 8 558 | 11 130 | 11 131 | 8 577 | 8 558 | 11 131 | 11 131 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅN | 18 293 | 19 176 | 19 350 | 19 900 | 18 293 | 19 176 | 19 156 | 19 728 |
| KATEGORI, ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER | | | | | | | | |
| ECP | 2 006 | 2 000 | 2 357 | 2 345 | 2 006 | 2 000 | 2 357 | 2 345 |
| Övriga lån | 8 | 12 | 8 | 7 | 8 | 12 | — | — |
| SUMMA | 2 014 | 2 012 | 2 365 | 2 352 | 2 014 | 2 012 | 2 357 | 2 345 |
| KATEGORI, FINANSIELLA SKULDER SOM VÄRDERAS TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN ENLIGT METODEN FÖR VERKLIGT VÄRDESÄKRING | | | | | | | | |
| Obligationer & MTN | — | — | 447 | 447 | — | — | 447 | 447 |
| EMTN | 2 162 | 2 166 | 525 | 525 | 2 162 | 2 166 | 525 | 525 |
| SUMMA | 2 162 | 2 166 | 972 | 972 | 2 162 | 2 166 | 972 | 972 |
| SUMMA KORTFRISTIGA LÅN | 4 176 | 4 178 | 3 337 | 3 324 | 4 176 | 4 178 | 3 329 | 3 318 |
| SUMMA LÅN | 22 469 | 23 354 | 22 687 | 23 224 | 22 469 | 23 354 | 22 485 | 23 046 |

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive upplånen kupongränta.

Förfallostruktur lån, Mkr

| | FAST RÄNTA | | | RÖRLIG RÄNTA | | | | Totalt |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|---------------|
| | Lån | Derivat | Summa | Lån | ECP och certifikat | Derivat | Summa | |
| 2013 | 2 136 | -818 | 1 318 | — | 2 002 | 541 | 2 543 | 3 861 |
| 2014 | 1 780 | -830 | 950 | — | — | 580 | 580 | 1 530 |
| 2015 | 4 124 | -1 174 | 2 950 | 500 | — | 992 | 1 492 | 4 442 |
| 2016 | 1 918 | -668 | 1 250 | 500 | — | 668 | 1 168 | 2 418 |
| 2017 | — | 400 | 400 | — | — | -400 | -400 | — |
| 2018 | 2 836 | -2 136 | 700 | — | — | 1 908 | 1 908 | 2 608 |
| 2019 | 120 | 1 000 | 1 120 | — | — | -1 000 | -1 000 | 120 |
| 2020 och senare | 5 463 | -524 | 4 939 | 345 | — | 479 | 824 | 5 762 |
| SUMMA | 18 376 | -4 750 | 13 627 | 1 345 | 2 002 | 3 768 | 7 114 | 20 741 |

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

Väsentliga avtalsvillkor

Koncernens obligationsprogram, MTN och EMTN, innehåller en klausul om statligt ägande. För det fall att svenska staten upphör att vara ägare direkt eller indirekt till mer än 50 procent av aktierna i Akademiska Hus AB motsvarande mer än 50 procent av antalet aktier och mer än 50 procent av antalet röster förfaller obligationerna omedelbart till betalning. I avtalsvillkoren för de kortfristiga finansieringsprogrammen finns inget motsvarande åtagande.

Koncernens policy har varit, från det att programmen etablerades, att inte acceptera några andra villkor som kräver att en viss rating, soliditet eller räntetäckningsgrad ska upprätthållas.

Säkringsredovisning

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att valutarisker elimineras. Genom valutaränteswap-avtal 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.

30 Fortsättning**Valutafördelning**

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

| | 2012-12-31 | | | | 2011-12-31 | | | |
|---------------------------|------------------|---------|---------------|----------------------------|------------------|---------|---------------|----------------------------|
| | Nominellt belopp | Ränta % | Ränta % i SEK | Belopp i Mkr ¹⁾ | Nominellt belopp | Ränta % | Ränta % i SEK | Belopp i Mkr ¹⁾ |
| SWAPPAT TILL SEK | | | | | | | | |
| ECP | | | | | | | | |
| USD | 308 | 0,33 | 1,39 | 2 006 | 342 | 0,49 | 2,27 | 2 357 |
| SUMMA | | | | 2 006 | | | | 2 357 |
| MTN | | | | | | | | |
| EUR | — | — | — | — | — | — | — | — |
| SUMMA | | | | — | | | | — |
| EMTN | | | | | | | | |
| CHF | 1 100 | 2,51 | 1,97 | 8 219 | 1 150 | 2,53 | 2,98 | 8 780 |
| USD | | | | | 22 | 4,09 | 2,55 | 151 |
| SUMMA | | | | 8 219 | | | | 8 931 |
| ÖVRIGA LÅN | | | | | | | | |
| CHF | 250 | 2,35 | 1,49 | 1 820 | 250 | 2,35 | 2,50 | 1 904 |
| JPY | 10 000 | 1,84 | 1,43 | 800 | 15 000 | 1,56 | 2,54 | 1 384 |
| SUMMA | | | | 2 620 | | | | 3 288 |
| TOTALT | | | | 12 845 | | | | 14 576 |
| EJ SWAPPAT (I MKR) | | | | | | | | |
| Företagscertifikat | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Obligationer & MTN | 8 925 | 3,21 | 3,19 | 9 195 | 5 320 | 3,01 | 3,22 | 7 909 |
| Övriga lån | 428 | 3,35 | 3,35 | 428 | 202 | 2,08 | 2,08 | 202 |
| SUMMA | | | | 9 623 | | | | 8 111 |
| TOTALT | | | | 22 468 | | | | 22 687 |

¹⁾ Avser redovisat värde

31 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**Avgiftsbestämda pensionsplaner**

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

Pensionskostnaderna uppgår för året till 12 902 tkr (13 573).

Förmånsbestämda pensionsplaner

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

Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 31 december 2012. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende

tjänstgöring under innevarande period och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

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

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 och UFR 6, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2012 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 6,9 Mkr (5,8). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2012 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 129 procent (113). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Effekten av de ändringar i IAS19 som träder ikraft den 1 januari 2013 återfinns i not 3.

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

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Diskonteringsränta | 2,20 | 2,40 |
| Löneökning | 3,10 | 3,10 |
| Inflation | 1,60 | 1,60 |
| Inkomstbasbelopp | 2,60 | 2,60 |
| Personalomsättning | 2,00 | 2,00 |
| Återstående tjänstgöringstid, år | 15,20 | 15,50 |

Den totala pensionskostnaden för koncernen fördelar sig på följande sätt:

| | 2012 | 2011 |
|--|---------------|---------------|
| Förmåner intjänade under året | 14 086 | 8 910 |
| Ränta på pensionsavsättning | 8 512 | 10 725 |
| Aktuariella vinster (-) och förluster (+) | 3 527 | 975 |
| PENSIONSOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER | 26 125 | 20 610 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 19 834 | 19 349 |
| Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader | 8 330 | 10 642 |
| TOTALA PENSIONSOSTNADER | 54 289 | 50 601 |

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

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förpliktelsen nuvärde vid periodens utgång | 373 509 | 355 086 |
| Balanserade aktuariella vinster (+) och förluster (-) | -86 135 | -82 396 |
| AVSATT FÖR PENSIONER | 287 374 | 272 690 |

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

| PENSIONS FÖRPLIKTELSE | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Ingående balans | 272 690 | 261 764 |
| Förmåner intjänade under året | 14 086 | 8 910 |
| Räntekostnader | 8 512 | 10 725 |
| Amortering aktuariella vinster(+)/förluster(-) | 3 527 | 975 |
| Betalda förmåner | -11 444 | -9 684 |
| UTGÅENDE BALANS | 287 371 | 272 690 |

| AKTUARIELLA VINSTER/FÖRLUSTER | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Ingående balans aktuariella vinster(+)/förluster(-) | -82 396 | -38 078 |
| Aktuariella vinster(+)/förluster(-) att redovisa | 3 527 | 975 |
| Aktuariella vinster(+)/förluster(-) på pensionsförpliktelser | -7 266 | -45 293 |
| UTGÅENDE BALANS AKTUARIELLA VINSTER (+)/FÖRLUSTER(-) | -86 135 | -82 396 |

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 2,7 Mkr då det gäller de förmånsbaserade åtagandena.

Framtida betalningar

Koncernen förväntas betala 35 127 tkr (26 125) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i moderföretaget

Redovisad pensionskostnad i moderföretaget består av:

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| FPG/PRI-PENSIONER | 23 890 | 21 796 |
| FPG/PRI-pensioner, tillkommande genom fusion av dotterföretag | 148 339 | — |
| Övriga pensioner | 54 789 | 54 553 |
| Övriga pensioner, tillkommande genom fusion av dotterföretag | 26 319 | — |
| SUMMA | 253 337 | 76 349 |

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

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

| PENSIONS FÖRPLIKTELSE | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|----------------|---------------|
| Ingående balans | 76 349 | 75 599 |
| Tillkommande genom fusion av dotterföretag | 167 754 | — |
| Övriga förändringar | 10 325 | 3 011 |
| Räntekostnader | 10 446 | 3 419 |
| Utbetalningar | -11 537 | -5 680 |
| UTGÅENDE BALANS | 253 337 | 76 349 |

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt

| | 2012 | 2011 |
|--|---------------|---------------|
| Övrig intäkt/kostnad för förändringar av pensionskostnaden | 10 325 | 3 011 |
| Räntedel av pensionskostnad | 10 446 | 3 419 |
| PENSIONSOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER | 20 771 | 6 430 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 19 834 | 5 853 |
| Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader | 8 330 | 2 814 |
| TOTALA PENSIONSOSTNADER | 48 935 | 15 097 |

Aktuariella antaganden

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

32 Övriga skulder

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Övriga räntebärande skulder (CSA) | 1 007 353 | 1 254 425 | 1 007 353 | 1 254 425 |
| Övriga ej räntebärande skulder | 169 580 | 220 455 | 169 971 | 13 792 |
| SUMMA ÖVRIGA SKULDER | 1 176 933 | 1 474 880 | 1 177 324 | 1 268 217 |

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 motpartsrisiker 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 1 007 353 tkr (1 254 425).

Av koncernens övriga skulder förfaller 1 119 820 tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 36 272 tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 20 841 tkr senare än fem år efter balansdagen.

33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 1 250 302 | 1 254 959 | 1 250 302 | — |
| Upplupna lön- och personalkostnader | 24 142 | 27 582 | 24 142 | 6 305 |
| Upplupna drift- och underhållskostnader | 41 839 | 42 459 | 41 839 | 343 |
| Upplupna investeringar | 78 756 | 102 720 | 78 756 | — |
| Upplupna räntor | 280 583 | 279 123 | 280 583 | 279 122 |
| Övriga interimsskulder | 36 326 | 22 391 | 36 326 | 12 432 |
| SUMMA | 1 711 948 | 1 729 234 | 1 711 948 | 298 202 |

34 Förfallostruktur skulder

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| FÖRFALLOSTRUKTUR | | | | |
| Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen | 7 554 702 | 6 948 185 | 7 557 312 | 5 076 412 |
| Skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år från balansdagen | 9 502 291 | 10 916 307 | 9 502 291 | 10 858 569 |
| Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen | 16 148 504 | 16 687 665 | 9 860 118 | 8 768 902 |
| SUMMA | 33 205 497 | 34 552 157 | 26 919 721 | 24 703 883 |

35 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, det vill säga företagets egna antaganden.

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder fastställs genom att använda information som är hänförlig till en eller flera av ovan nämnda nivåer. Klassificeringen bestäms av den lägsta nivån i hierarkin för den information som har väsentlig effekt på värdet.

Koncernen 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 | — | 2 697 102 | — | 2 697 102 |
| FRISTÅENDE DERIVAT-INSTRUMENT | | | | |
| - räntederivat | — | 126 632 | — | 126 632 |
| - valutaränteswapavtal | — | 452 286 | — | 452 286 |
| SÄKRINGSINSTRUMENT VERKLIGT VÄRDESÄKRING | | | | |
| - räntederivat | — | 188 618 | — | 188 618 |
| - valutaränteswapavtal | — | 1 480 408 | — | 1 480 408 |
| SÄKRINGSINSTRUMENT KASSAFLÖDESSÄKRING | | | | |
| - valutaderivat | — | 921 | — | 921 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | — | 4 945 967 | — | 4 945 967 |
| SKULDER | | | | |
| FRISTÅENDE DERIVAT-INSTRUMENT | | | | |
| - räntederivat | — | 444 561 | — | 444 561 |
| SÄKRINGSINSTRUMENT KASSAFLÖDESSÄKRING | | | | |
| - valutaderivat | — | 70 277 | — | 70 277 |
| - elderivat | 29 819 | — | — | 29 819 |
| SUMMA SKULDER | 29 819 | 518 504 | — | 548 323 |

36 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 finansenhet, 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. 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 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 3,2 år (3,1), räntederivatinstrument inräknade. Under året var räntebindningen i genomsnitt 3,3 år (3,0).

Sedan 2011 hanteras obligationer med ränte- och kapitalbindningstider över 15 år i en separat lång obligationsportfölj. Motivet är det sedvanliga riskmålet för räntebindningsmandatet (genomsnittlig räntebindning) blir skevt, när portföljen innehåller en relativt begränsad andel obligationer med extremt lång ränte- och kapitalbindning. Obligationer med en löptid på över 15 år representerar en betydande ränterisken exponering vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får därför uppgå till högst 30 procent av total portfölj. Vid årsskiftet hade långa obligationer för totalt 3 155 Mkr emitterats, vilket motsvarade 15,5 procent av den totala portföljen.

Förfallostruktur för räntebindning och skulders kapitalbindning, Mkr

| | KAPITALBINDNING, LÅN | RÄNTEBINDNING, LÅN | RÄNTEBINDNING, DERIVAT | RÄNTEBINDNING, SUMMA |
|-----------------|----------------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| 2013:1 | 1 969 | 3 169 | 4 521 | 7 691 |
| 2013:2 | 32 | 32 | 564 | 597 |
| 2013:3 | 2 136 | 2 136 | -2 136 | 0 |
| 2013:4 | 0 | 1 000 | 0 | 1 000 |
| 2014 | 1 780 | 1 925 | -830 | 1 095 |
| 2015 | 4 624 | 3 124 | -1 174 | 1 950 |
| 2016 | 2 418 | 1 918 | -668 | 1 250 |
| 2017 | 0 | 0 | 400 | 400 |
| 2018 | 2 836 | 2 836 | -2 136 | 700 |
| 2019 | 120 | 120 | 1 000 | 1 120 |
| 2020 och senare | 5 807 | 5 463 | -524 | 4 939 |
| SUMMA | 21 723 | 21 723 | -982 | 20 741 |

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 valutakursräddas med hjälp av valutaterminskontrakt och valutaränteswapavtal. Det innebär att koncernen inte har någon valutarisk vid upplåning i utländsk valuta.

I enlighet med valutamandatet i Elhandelspolicyn valutakursräddas valutarisken exponering hänförlig till utestående elderivat med hjälp av valutaterminer.

Valutafördelning lån och derivatinstrument, Mkr

| Ursprunglig valuta | LÅN | DERIVAT | SUMMA |
|--------------------|---------------|-------------|---------------|
| CHF | 9 612 | -9 612 | — |
| JPY | 756 | -756 | — |
| SEK | 9 353 | 11 388 | 20 741 |
| USD | 2 002 | -2 002 | — |
| SUMMA | 21 723 | -982 | 20 741 |

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 3 246 Mkr (4 590) vid utgången av 2012. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 3 500 Mkr (3 500), varav 1 500 Mkr (1 500) var obekräftade.

Faciliteter och rating

| | RATING STAN- DARD & POOR'S | RAM 2012-12-31 | UTNYTTJAT NOM. 2012-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Bank | | 3 500 Mkr | — |
| Företagscertifikat | A1+/K1 | 4 000 Mkr | — |
| ECP (Euro Commercial Paper) | A1+ | 600 MEUR | 239 MEUR |
| MTN (Medium Term Note) ¹⁾ | AA | 8 000 Mkr | 2 320 Mkr |
| EMTN (Euro Medium Term Note) | AA/A1+ | 2 000 MEUR | 1 608 MEUR |

¹⁾ Ej uppdaterat sedan 2009.

36 Fortsättning

Nedanstående tabell visar återstående kontraktssenlig 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 avkastningskurvans implicita terminräntesatser på balansdagen.

I huvudsak används hyresintäkter för att möta de åtaganden kopplade till koncernens finansiella skulder som presenteras i tabellen nedan. Hyresintäkterna förfaller till betalning kvartalsvis och löper med långa avtalstider. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Likviditetsrisk, Mkr

| | LÅN | SÄKRADE LÅN | DERIVAT-FÖRSÄKRING | DERIVAT | KORTA INVESTERINGAR | LEVERANSRÄNTORS-SKULDER |
|-----------------|----------------|----------------|--------------------|-------------|---------------------|-------------------------|
| 2013:1 | -34 | -2 094 | 21 | -57 | 2 350 | 415 |
| 2013:2 | -50 | -49 | -28 | -63 | 200 | — |
| 2013:3 | -80 | -2 236 | 385 | 27 | — | — |
| 2013:4 | -131 | -43 | -4 | -4 | — | — |
| 2014 | -294 | -2 010 | 364 | -80 | — | — |
| 2015 | -2 496 | -2 842 | 492 | -60 | — | — |
| 2016 | -1 581 | -1 168 | -2 | -35 | — | — |
| 2017 | -195 | -84 | -14 | -29 | — | — |
| 2018 | -495 | -2 620 | 222 | -13 | — | — |
| 2019 | -303 | -32 | -16 | -19 | — | — |
| 2020 och senare | -7 016 | -1 489 | 45 | 16 | — | — |
| SUMMA | -12 673 | -14 667 | 1 466 | -319 | 2 550 | 415 |

Positivt värde = inbetalningar, negativt värde = utbetalningar.

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 och beslutas av styrelsen.

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 2012 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 1 855 Mkr (5 930). I syfte att ytterligare minska exponeringen för motpartsrisk har moderföretaget ingått ett flertal tilläggsavtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Avtalen innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit 856 Mkr (1 254) netto.

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

Motpartsrisiker exklusive hyresfordringar, Mkr

| | FORDRAN | SKULD | ERHÅLLNA/LÄMNADSA SÄKERHETER | NETTO-EXPONERING |
|--|--------------|-------------|------------------------------|------------------|
| INSTITUT MED LÅNG RATING | | | | |
| AAA/Aaa | — | — | — | — |
| AA+/Aa1 | — | — | — | — |
| AA/Aa2 | — | — | — | — |
| AA-/Aa3 | — | -29 | -13 | -42 |
| A+/A1 | 1 183 | -82 | -846 | 255 |
| A/A2 | 974 | -3 | — | 971 |
| A-/A3 | 112 | -39 | -68 | 5 |
| INSTITUT MED ENDAST KORT RATING | | | | |
| A-2 | 499 | — | — | 499 |
| K-1 | 350 | — | — | 350 |
| - Clearinginstitut | 12 | — | -6 | 6 |
| - Av staten helägda bolag | 1 297 | — | — | 1 297 |
| Summa | 4 427 | -153 | -933 | 3 341 |

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

Kreditrisk hänförlig till hyresfordringar

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

Elprisrisk

Styrelsen beslutar om Elhandelspolicy där risksyn och mandat för hantering av elprisrisk regleras. Med elprisrisk 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 har en långsiktig prissäkringsstrategi. Handeln av fysisk elkraft (spot) och finansiella prissäkringsinstrument sker genom NordPool. För att begränsa motpartsrisken clearas all finansiell handel genom NordPool.

Analys ränta skuldportfölj

Genomsnittsräntan kan utläsas för utestående lån och räntederivat med fast respektive rörlig ränta vid respektive periods utgång. I den takt som lån och ränteswappar förfaller och ersätts med nya förändras räntesatsen. Obligationer emitterade med fast ränta ger en förutsägbar räntekostnad under längre löptider. Under 2013 förfaller ränteswappar om 1 260 Mkr med en genomsnittlig fast ränta på 4,7 procent. Detta frigör utrymme för en förlängning av räntebindningen till en begränsad kostnad.

Genomsnittsräntan i den totala portföljen var vid årsskiftet 2,9 procent.

Räntebärande skuld per årsskiftet och dess genomsnittliga ränta

| PERIOD | OBLIGATIONER, MKR | FAST RÄNTA, % | OBLIGATIONER, MKR | RÖRLIG RÄNTA, % | ECP, MKR | RÄNTA, % | TOTALT, MKR | RÄNTA, % | SWAPPAR, MKR | FAST RÄNTA, % | SWAPPAR, MKR | RÖRLIG RÄNTA, % | TOTALT, MKR | RÄNTA, % |
|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|-----------------|----------|----------|-------------|----------|--------------|---------------|--------------|-----------------|-------------|----------|
| 2012 | 7 009 | 3,78 | 11 673 | 1,78 | 2 059 | 1,39 | 20 741 | 2,42 | 6 561 | 3,01 | -6 561 | 1,49 | 20 741 | 2,90 |
| 2013 | 7 009 | 3,78 | 9 872 | | | | 16 880 | | 5 300 | 2,62 | -5 300 | | 16 880 | |
| 2014 | 7 009 | 3,78 | 8 342 | | | | 15 350 | | 4 350 | 2,56 | -4 350 | | 15 350 | |
| 2015 | 5 309 | 4,00 | 5 600 | | | | 10 908 | | 3 100 | 2,83 | -3 100 | | 10 908 | |
| 2016 | 4 459 | 3,98 | 4 032 | | | | 8 490 | | 2 700 | 2,81 | -2 700 | | 8 490 | |
| 2017 | 4 459 | 3,98 | 4 032 | | | | 8 490 | | 2 300 | 2,77 | -2 300 | | 8 490 | |
| 2018 | 4 159 | 3,95 | 1 724 | | | | 5 882 | | 1 900 | 2,69 | -1 900 | | 5 882 | |
| 2019 | 4 039 | 3,94 | 1 724 | | | | 5 762 | | 900 | 2,11 | -900 | | 5 762 | |
| 2020 och senare | 3 589 | 3,96 | 1 724 | | | | 5 312 | | 900 | 2,11 | -900 | | 5 312 | |

37 Kapitalförvaltning (Koncernen)

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

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 2012 summerar till 5,1 procent. Under 2012 uppgick soliditeten till 46,1 procent i koncernen och till 17,1 i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 43,9 procent i koncernen och 13,4 i moderbolaget. Ägarens mål för soliditeten uppnås även efter den föreslagna utdelningen.

Finansverksamheten beskrivs i not 30 Lån samt not 36 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:

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Lån från finansieringsprogram (not 30) | 22 468 839 | 22 686 693 |
| Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner (not 32) | 1 007 353 | 1 254 425 |
| Finansiella derivatinstrument (not 22) | -1 700 542 | -2 573 136 |
| Likvida medel (not 28) | -3 246 614 | -4 589 607 |
| RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD | 18 529 036 | 16 778 375 |
| EGET KAPITAL | 28 426 713 | 26 520 649 |

38 Ställda säkerheter

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Spärrade bankmedel | 119 318 | 118 916 | 119 318 | 118 916 |
| Kortfristiga placeringar | 151 052 | — | 151 052 | — |
| SUMMA | 270 370 | 118 916 | 270 370 | 118 916 |

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 2012 har säkerheter ställts för koncernens skulder på 151 052 (0).

39 Eventualförpliktelser

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Ansvarsförbindelse FPG/PRI | 3 445 | 3 278 | 3 445 | 436 |
| Borgen för regionbolagens pensionsförpliktelse | — | — | — | 167 753 |
| SUMMA | 3 445 | 3 278 | 3 445 | 168 189 |

40 Erhållna och betalda räntor

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Erhållen ränta | 117 557 | 96 942 | 117 557 | 751 432 |
| Betalad ränta | -674 680 | -609 708 | -674 680 | -597 001 |
| SUMMA | -557 123 | -512 766 | -557 123 | 154 431 |

41 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Avskrivningar | 9 217 | 7 592 | 3 231 | 2 364 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 155 811 | -436 654 | — | — |
| Realisationsvinst (-)/förlust (+) vid försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar | 27 899 | 3 564 | — | — |
| Värdeförändringar finansiella instrument | 262 958 | -7 920 | 262 958 | -7 920 |
| Kassaflödessäkring | 5 461 | -97 845 | 5 461 | -97 845 |
| Förändring av redovisningsprincip finansiella instrument | — | — | — | — |
| Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 14 684 | 10 926 | 176 988 | 751 |
| Justering för poster hänförliga till fusion av dotterföretag | — | — | -639 445 | — |
| Förändring av övriga avsättningar | — | — | — | — |
| Övrigt | -414 | — | 1 | 1 |
| SUMMA | 475 616 | -520 337 | -190 806 | -102 649 |

42 Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 917 327 tkr (2 266 386) erlagts, varav 2 512 046 tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 119 054 tkr (113 283) erhållits, varav 119 054 tkr erhållits i likvida medel.

43 Förändring av räntebärande nettolåneskuld

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Belopp vid årets ingång | 16 494 888 | 15 434 943 | -4 661 035 | -5 046 543 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av räntebärande fordringar | -26 373 | -28 229 | -1 292 380 | -710 041 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av räntebärande fordringar, tillkommande genom fusion | — | — | — | — |
| Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar | 1 719 355 | -3 783 919 | 1 719 355 | -3 783 919 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar, tillkommande genom fusion | — | — | — | — |
| Ökning (-)/Minskning (+) av likvida medel | -376 362 | -113 540 | -376 415 | -113 638 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av likvida medel, tillkommande genom fusion | — | — | — | — |
| Ökning (+)/Minskning (-) av räntebärande skulder | 163 405 | 4 985 633 | -62 548 | 4 993 106 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av räntebärande skulder, tillkommande genom fusion | — | — | — | — |
| Förändring av räntebärande nettolåneskuld | 1 480 025 | 1 059 945 | -11 988 | 385 508 |
| BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG | 17 974 913 | 16 494 888 | -4 673 023 | -4 661 035 |

44 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

45 Transaktioner med närstående

| | KONCERNEN | | MODERFÖRETAGET | |
|-------------------------------------|-----------|----------|----------------|-------------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| INTÄKTER | | | | |
| Bolag inom Akademiska Hus-koncernen | — | — | — | 1 546 875 |
| SUMMA | — | — | — | 1 546 875 |
| KOSTNADER | | | | |
| Bolag inom Akademiska Hus-koncernen | — | — | — | — |
| SUMMA | — | — | — | — |
| FORDRINGAR | | | | |
| Bolag inom Akademiska Hus-koncernen | — | — | — | 21 338 073 |
| SUMMA | — | — | — | 21 338 073 |
| SKULDER | | | | |
| Bolag inom Akademiska Hus-koncernen | — | — | — | 13 328 |
| SUMMA | — | — | — | 13 328 |

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 12, 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 14 mars 2013

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Per Granath
Styrelseledamot

Leif Ljungqvist
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Pia Sandvik
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Anders Larsson
Arbetsagarledamot

Thomas Jennlinger
Arbetsagarledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2013.

DELOITTE AB
Hans Warén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB för år 2012 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 70–79. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1–3, 6–23, 27–69 och 80–135.

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 International Financial Reporting Standards, 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 70–79. 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus AB för år 2012. 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 70–79 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 tillräckligt 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 revisionssed 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 14 mars 2013

DELOITTE AB
Hans Warén
Auktoriserad revisor

Innehåll fastighetsförteckning

| | |
|--|-----|
| Region Syd, Lund (A) | 121 |
| Region Syd, Lund (B) | 122 |
| Region Syd, Kristianstad (C) | 123 |
| Region Väst, Göteborg (A) och Chalmers (B) | 124 |
| Region Väst, Medicinareberget (C) och Karlstad (D) | 125 |
| Region Öst, Linköping och Campus Valla (A) | 126 |
| Region Öst, Örebro (B) och Norrköping (C) | 127 |
| Region Uppsala, Uppsala (A och B) | 128 |
| Region Uppsala, Campus Ultuna (C) och Gävle (D) | 129 |
| Region Stockholm, Stockholm (A) och Campus Solna (B) | 130 |
| Region Stockholm, Campus Huddinge (C) och Frescati (D) | 131 |
| Region Stockholm, KTH Campus (E) | 132 |
| Region Stockholm, Kista (F) och Campus Konradsberg (G) | 133 |
| Region Norr, Umeå och Umeå Campus (A) | 134 |
| Region Norr, Luleå (B) och Sundsvall (C) | 135 |
| Definitioner och adresser | 136 |

Handelshögskolan
vid GÖTEBORGS UNIVERSITET

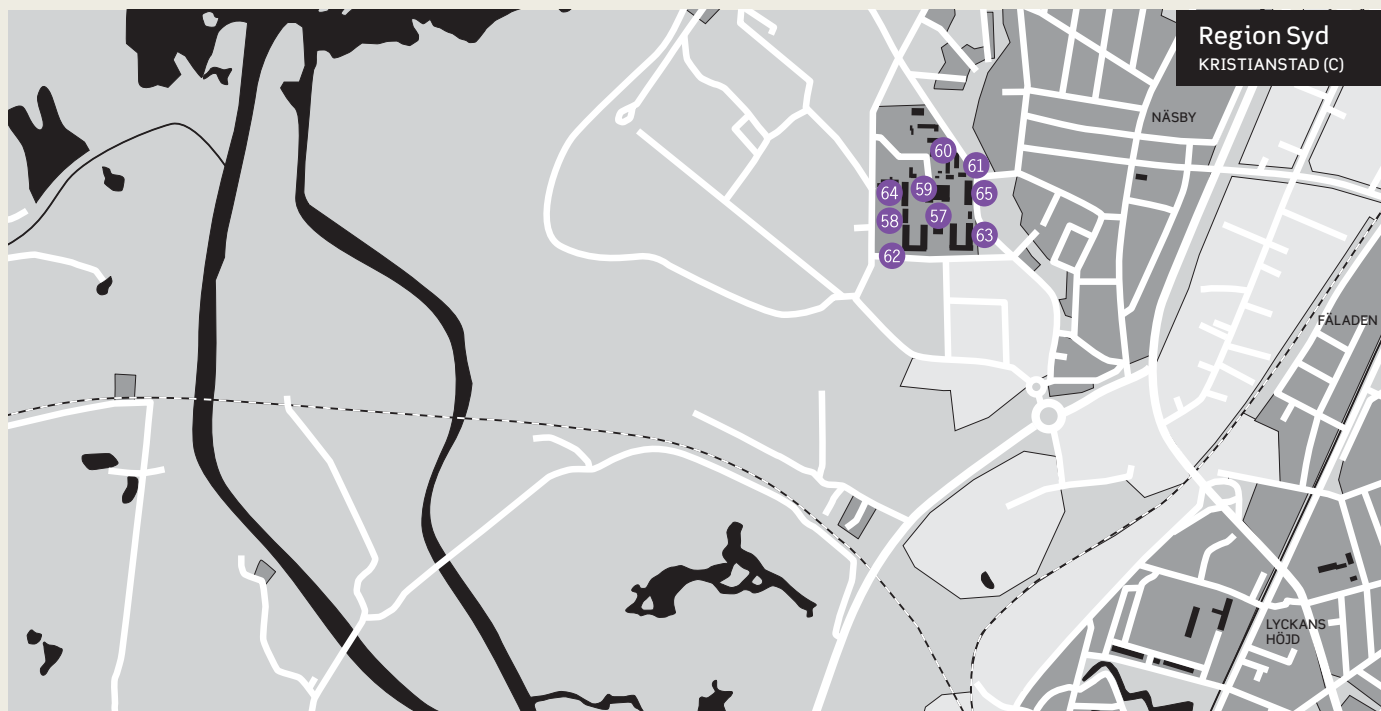




| KARTA HÄNVISNINGNR. FASTIGHETS- NAMN | FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKAREAL, KVM/ REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE | |
|---|--------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------|
| A 1 | Bredgatan 13 | Sankt Peter 33 | Bredgatan 13 | 1958 | Lunds universitet | Lund | 943 | 0 | 1 231 | 1 305 | 849 | 13 115 |
| A 2 | Tapetserarverkstad | Paradis 51 | Paradisgatan 5 | 1916 | Lunds universitet | Lund | 236 | 0 | 257 | 1 089 | 35 028 | 1 243 |
| A 3 | Pedagogen | Paradis 51 | Allhelgona Kyrkogatan 16 | 1918 | Lunds universitet | Lund | 3 638 | 0 | 4 291 | 1 179 | 0 | 44 815 |
| A 4 | Teologen | Paradis 51 | Allhelgona Kyrkogata 8 | 1927 | Lunds universitet | Lund | 3 745 | 0 | 5 060 | 1 351 | 0 | 35 064 |
| A 5 | Tillämpad Psykologi | Paradis 51 | Allhelgona Kyrkogata 14 | 1882 | Lunds universitet | Lund | 784 | 0 | 1 003 | 1 279 | 0 | 9 396 |
| A 6 | Kirurgiska pav. | Paradis 51 | Sandgatan 3 | 1867 | Lunds universitet | Lund | 3 429 | 0 | 4 497 | 1 311 | 0 | 45 152 |
| A 7 | Sociologen | Paradis 51 | Paradisgatan 5 | 1850 | Lunds universitet | Lund | 3 401 | 0 | 3 779 | 1 111 | 0 | 40 013 |
| A 8 | Hud Kliniken | Paradis 51 | Paradisgatan 3 | 1824 | Lunds universitet | Lund | 1 053 | 0 | 1 828 | 1 736 | 0 | 19 051 |
| A 9 | Psykologen | Paradis 51 | Allhelgona Kyrkogata 14 | 1867 | Lunds universitet | Lund | 2 780 | 0 | 3 767 | 1 355 | 0 | 38 403 |
| A 10 | Beteendevetenskapliga biblioteket | Paradis 51 | Allhelgona Kyrkogata 14 | 1899 | Lunds universitet | Lund | 1 633 | 0 | 2 357 | 1 443 | 0 | 22 989 |
| A 11 | Byrålogen | Paradis 51 | Paradisgatan 5 | 1983 | Lunds universitet | Lund | 3 765 | 0 | 5 200 | 1 381 | 0 | 57 376 |
| A 12 | Eden | Paradis 51 | Allhelgona Kyrkogata 14 | 1984 | Lunds universitet | Lund | 4 678 | 0 | 7 002 | 1 497 | 0 | 62 712 |
| A 13 | Socialhögskolan | Paradis 47 | Bredgatan 26 | 1889 | Lunds universitet | Lund | 1 383 | 0 | 2 108 | 1 524 | 3 157 | 20 266 |
| A 14 | UB | Absalon 5 | Helgonabacken | 1907 | Lunds universitet | Lund | 14 007 | 0 | 11 846 | 846 | 29 728 | 107 270 |
| A 15 | Humanisten | Absalon 5 | Helgonabacken 14 | 1959 | Lunds universitet | Lund | 16 431 | 0 | 26 248 | 1 597 | 0 | 290 551 |
| A 16 | Biskopsgatan 7 | Hyphoff 5 | Biskopsgatan 5 | 1893 | Lunds universitet | Lund | 1 358 | 0 | 2 050 | 1 510 | 19 751 | 19 016 |
| A 17 | Konst och Musik | Hyphoff 5 | Biskopsgatan 5 | 1965 | Lunds universitet | Lund | 1 087 | 0 | 1 588 | 1 461 | 0 | 14 441 |
| A 18 | Kulturanatomen | Hyphoff 5 | Biskopsgatan 7 | 1893 | Lunds universitet | Lund | 1 840 | 0 | 2 726 | 1 482 | 0 | 27 089 |
| A 19 | Vaktmästarhus | Hyphoff 5 | Pålsjövägen 1 | 1893 | Lunds universitet | Lund | 252 | 0 | 145 | 575 | 0 | 1 030 |
| A 20 | Finng 10 | Hyphoff 5 | Finngatan 10 | 1891 | Lunds universitet | Lund | 541 | 0 | 376 | 695 | 0 | 3 430 |
| A 20 | Finngatan 12 | Hyphoff 5 | Finngatan 12 | 1900 | Telavox AB | Lund | 297 | 0 | 421 | 1 418 | 0 | 4 710 |
| A 20 | Finngatan 14 | Hyphoff 5 | Finngatan 14 | 1907 | Borstahuset AB | Lund | 380 | 0 | 559 | 1 471 | 0 | 6 087 |
| A 20 | Finngatan 16 | Hyphoff 5 | Finngatan 16 | 1905 | Lunds universitet | Lund | 429 | 0 | 600 | 1 399 | 0 | 6 110 |
| A 21 | Geocentrum 1 | Saxo 3 | Sölvegatan 10 | 1924 | Lunds universitet | Lund | 3 328 | 0 | 135 | 41 | 4 943 | -16 483 |
| A 22 | Geocentrum 2 | Sölve 1 | Helgonavägen 5 | 1936 | Lunds universitet | Lund | 8 184 | 0 | 20 669 | 2 526 | 46 999 | 233 978 |
| A 23 | Gerdagatan 9 | Sölve 1 | Gerdagatan 9 | 1936 | Språk- och Folk. inst. | Lund | 552 | 0 | 645 | 1 168 | 0 | 6 281 |
| A 23 | Gerdagatan 11 | Sölve 1 | Gerdagatan 11 | 1952 | Lunds universitet | Lund | 402 | 0 | 332 | 826 | 0 | 2 472 |
| A 23 | Gerdagatan 13 | Sölve 1 | Gerdagatan 13 | 1952 | Lunds universitet | Lund | 405 | 0 | 463 | 1 143 | 0 | 4 371 |
| A 24 | Fysik | Sölve 1 | Professorsgatan 1 | 1962 | Lunds universitet | Lund | 23 591 | 958 | 38 451 | 1 630 | 0 | 314 342 |
| A 25 | Innovationscentrum | Sölve 1 | Sölvegatan 16 | 1963 | Lunds universitet | Lund | 2 522 | 0 | 3 763 | 1 492 | 0 | 41 539 |
| A 26 | Zoofysiologen | Eskil 21 | Helgonavägen 3 | 1962 | Lunds universitet | Lund | 8 403 | 0 | 6 997 | 833 | 43 396 | 44 442 |
| A 27 | BMC Fysiologen | Eskil 21 | Sölvegatan 19 | 1955 | Lunds universitet | Lund | 8 914 | 0 | 20 677 | 2 320 | 0 | 166 711 |
| A 28 | BMC, Hus A-R | Eskil 21 | Sölvegatan 17 | 1995 | Lunds universitet | Lund | 33 823 | 0 | 100 226 | 2 963 | 0 | 830 463 |
| A 29 | Astronomi | Eskil 21 | Sölvegatan 27 | 2001 | Lunds universitet | Lund | 4 560 | 0 | 9 345 | 2 049 | 0 | 117 839 |
| A 30 | Genetik | Helgona 6:16 | Sölvegatan 29 | 1949 | Lunds universitet | Lund | 5 469 | 755 | 4 600 | 841 | 373 522 | 33 753 |
| A 31 | Biologicentrum | Helgona 6:16 | Sölvegatan 35 | 1962 | Lunds universitet | Lund | 9 802 | 0 | 32 444 | 3 310 | 0 | 378 111 |

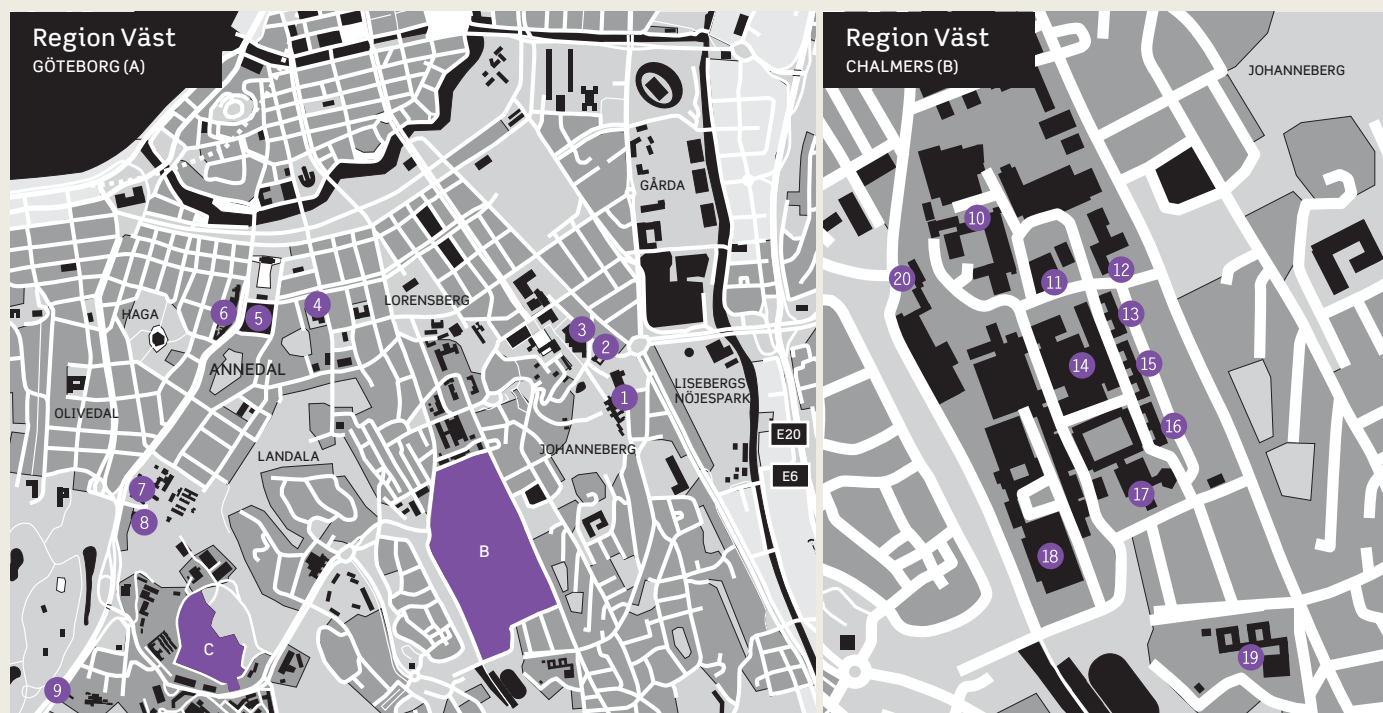


| KARTA | HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN | FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÅKTER INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKAREAL, KVM/ REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE |
|-------|---------------------------------------|---------------------------|----------------------|--------|----------------------|--------|-----------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| A | 32 Ekologi | Helgona 6:16 | Sölvegatan 37 | 1994 | Lunds universitet | Lund | 11 943 | 0 | 22 621 | 1 894 | 0 | 202 767 |
| B | 33 Tornavägen 13 | Helgona 6:16 | Tornavägen 13 | 1952 | Red Apple Apartments | Lund | 1 030 | 0 | 763 | 741 | 0 | 7 266 |
| B | 34 Matematik | Helgona 6:16 | Sölvegatan 18 | 1964 | Lunds universitet | Lund | 10 387 | 0 | 11 845 | 1 140 | 0 | 114 738 |
| B | 35 Annexet | Helgona 6:16 | Sölvegatan 18 | 1964 | Lunds universitet | Lund | 3 661 | 0 | 2 745 | 750 | 0 | 37 684 |
| B | 36 Maskinteknik | Helgona 6:16 | Ole Römers v 1 | 1966 | Lunds universitet | Lund | 27 527 | 1 846 | 27 715 | 1 007 | 0 | 198 191 |
| B | 37 Elektroteknik | Helgona 6:16 | Ole Römers v 3 | 1968 | Lunds universitet | Lund | 19 015 | 0 | 25 404 | 1 336 | 0 | 231 278 |
| B | 38 Väg & vatten | Helgona 6:16 | John Ericssons v 1 | 1967 | Lunds universitet | Lund | 18 612 | 494 | 17 807 | 957 | 0 | 100 085 |
| B | 39 Arkitektur | Helgona 6:16 | Sölvegatan 24 | 1965 | Lunds universitet | Lund | 10 004 | 0 | 16 273 | 1 627 | 0 | 163 460 |
| B | 40 Kemicentrum | Helgona 6:16 | Getingevägen 60 | 1969 | Lunds universitet | Lund | 51 352 | 11 564 | 90 738 | 1 767 | 0 | 744 994 |
| B | 41 Designcentrum | Helgona 6:16 | Sölvegatan 26 | 2002 | Lunds universitet | Lund | 9 954 | 0 | 21 835 | 2 194 | 0 | 270 297 |
| B | 42 Lth Info och studie | Helgona 6:16 | John Ericssons v 4 | 1977 | Lunds universitet | Lund | 4 503 | 0 | 6 897 | 1 532 | 0 | 71 305 |
| B | 43 Kårhuset | Helgona 6:16 | John Ericssons väg 3 | 1994 | Lunds universitet | Lund | 5 565 | 0 | 7 457 | 1 340 | 0 | 73 645 |
| B | 44 KF Sigma | Helgona 6:16 | Sölvegatan 22 F | 1986 | Lunds universitet | Lund | 1 681 | 0 | 1 315 | 782 | 0 | 8 652 |
| B | 45 AH Kontorsbyggnad | Studentkåren 4 | Ole Römers väg 2 | 1902 | Akademiska Hus Syd | Lund | 2 521 | 0 | 2 804 | 1 112 | 25 267 | 17 364 |
| B | 46 Tornavägen 11 | Helgona 6:16 | Tornavägen 11 | 1959 | Lunds universitet | Lund | 1 507 | 1 000 | 514 | 341 | 0 | 12 734 |
| | Maria Magle | Maria Magle 6 | Magle St Kyrkog 12 | 1861 | Lunds universitet | Lund | 2 146 | 0 | 2 983 | 1 390 | 2 473 | 11 261 |
| | 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 | 19 606 | 1 268 | 7 643 | 208 801 |
| | Slottet | Alnarp 1:60 | Slottsvägen 5 | 1862 | SLU | Alnarp | 3 314 | 0 | 4 959 | 1 496 | 933 117 | 27 521 |
| | Agricum | Alnarp 1:60 | Slottsvägen 2 | 1950 | SLU | Alnarp | 4 360 | 35 | 3 976 | 912 | 0 | 25 975 |
| | Animalienborg | Alnarp 1:60 | Sundsvägen 3 | 1905 | SLU | Alnarp | 3 438 | 0 | 3 403 | 990 | 0 | 20 545 |
| | Hovbeslagskolan | Alnarp 1:60 | Smedjevägen 2 | 1877 | SLU | Alnarp | 2 867 | 30 | 1 685 | 588 | 0 | 6 898 |
| | Restaurang | Alnarp 1:60 | Sundsvägen 9 | 1876 | SLU | Alnarp | 2 536 | 0 | 1 517 | 598 | 0 | 1 717 |
| | Södra elev | Alnarp 1:60 | Elevenborgsvägen 4 | 1951 | Jordbruksverket | Alnarp | 1 728 | 0 | 975 | 564 | 0 | 3 491 |
| | Kärnhuset | Alnarp 1:60 | Smedjevägen 3 | 1971 | Genresurscenter | Alnarp | 2 530 | 19 | 2 089 | 826 | 0 | 7 939 |
| | Ekonomilokal | Alnarp 1:60 | Växthusvägen 14 | 1945 | SLU | Alnarp | 2 160 | 64 | 381 | 176 | 0 | -2 184 |
| | Horticum | Alnarp 1:60 | Sundsvägen 10 | 1974 | SLU | Alnarp | 5 962 | 0 | 10 356 | 1 737 | 0 | 60 399 |
| | Stora logen | Alnarp 1:60 | F Meldahls väg 3 | 1890 | SLU | Alnarp | 2 762 | 1 287 | 476 | 172 | 0 | -4 295 |
| | Mejeriet | Alnarp 1:60 | Kungsgårdsvägen 8 | 1936 | Akademiska Hus Syd | Alnarp | 3 789 | 786 | 1 683 | 444 | 0 | 823 |
| | Bostad | Alnarp 1:60 | Mejeristigen 1 | 1936 | Privatperson | Alnarp | 1 666 | 0 | 686 | 412 | 0 | 722 |
| | Elevenborg | Alnarp 1:60 | Elevenborgsvägen 2 | 1910 | SLU | Alnarp | 3 605 | 200 | 1 724 | 478 | 0 | 2 519 |
| | Växtskyddscentrum | Alnarp 1:60 | Sundsvägen 16 | 1980 | SLU | Alnarp | 10 428 | 174 | 12 445 | 1 193 | 0 | 46 616 |
| | 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 | 530 | 2 413 | 480 | 0 | 7 259 |
| | Alnarpsgården | Alnarp 1:60 | Sundsvägen 6 | 1869 | SLU | Alnarp | 7 671 | 0 | 5 317 | 693 | 0 | 12 255 |
| | Smp | Alnarp 1:60 | Sundsvägen 8 A | 1957 | SMP AB | Alnarp | 2 801 | 0 | 1 644 | 587 | 0 | 7 315 |

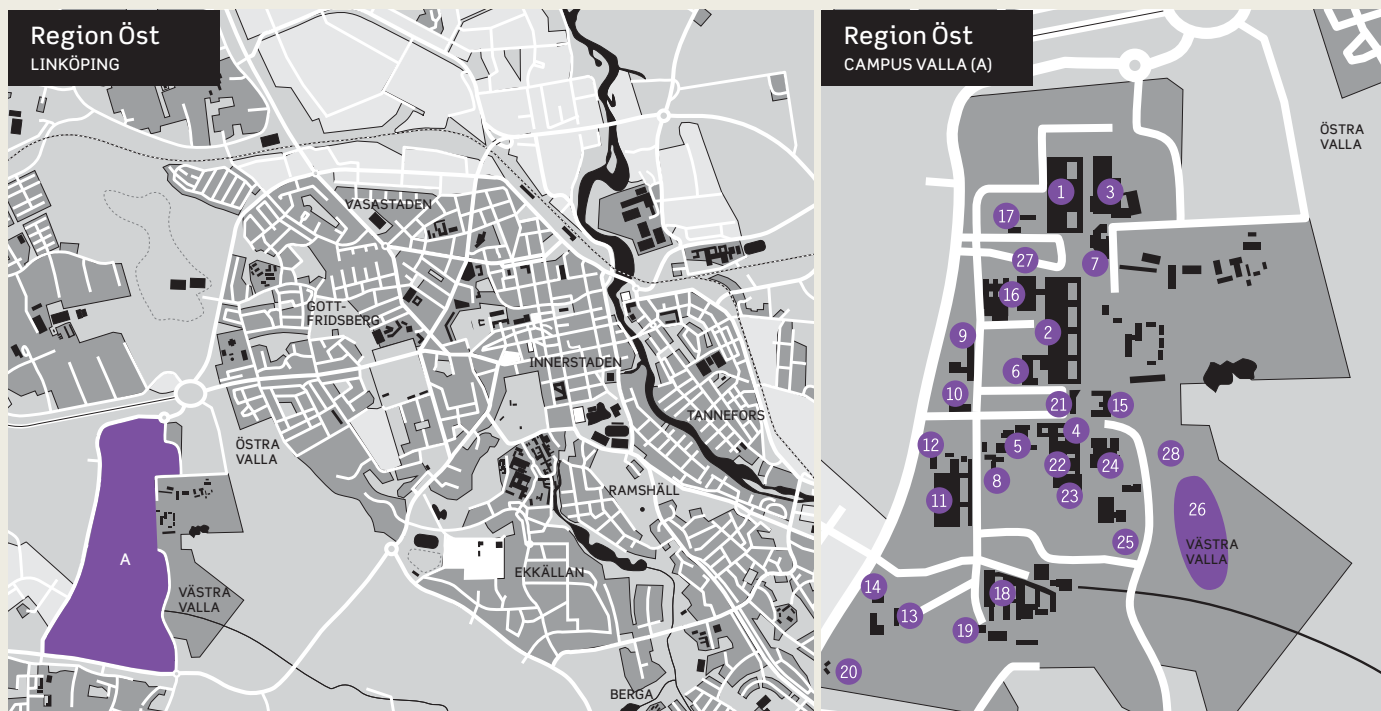


| KARTA | HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN | FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKAREAL, KVM/ REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE |
|-------|---------------------------------------|---------------------------|----------------|--------|---------------------------------------|--------|-----------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| | Kalmarsundslab | Eldaren 1 | Landgången 4 | 1996 | Linnéuniversitet | Kalmar | 2 813 | 0 | 5 174 | 1 839 | 19 930 | 41 909 |
| | Sjöfartshögskolan | Eldaren 1 | Landgången 4 | 2001 | Linnéuniversitet | Kalmar | 9 088 | 0 | 16 743 | 1 842 | 0 | 149 534 |
| C | 57 Admibyggnad | Näsby 34:24 | Elmetorpsvägen | 1920 | Högskolan i K-stad | K-stad | 1 651 | 0 | 2 024 | 1 226 | 80 140 | 11 158 |
| C | 58 Administrationen | Näsby 34:24 | Elmetorpsvägen | 1923 | Högskolan i K-stad | K-stad | 1 108 | 0 | 1 661 | 1 499 | 0 | 12 722 |
| C | 59 Bibliotek | Näsby 34:24 | Elmetorpsvägen | 1920 | Högskolan i K-stad | K-stad | 5 371 | 0 | 7 100 | 1 322 | 0 | 50 042 |
| C | 60 Baggium Bygg/Fordon | Näsby 34:24 | Elmetorpsvägen | 1920 | Praktiska Sverige AB | K-stad | 545 | 0 | 899 | 1 650 | 0 | 6 906 |
| C | 61 Kontor | Näsby 34:24 | Elmetorpsvägen | 1922 | Pysslingen Förskolor och Skolor AB | K-stad | 3 062 | 0 | 3 379 | 1 104 | 0 | 23 465 |
| C | 62 Pedagogen | Näsby 34:24 | Elmetorpsvägen | 1922 | Högskolan i K-stad | K-stad | 7 249 | 0 | 8 638 | 1 192 | 0 | 60 596 |
| C | 63 Hälsarhuset | Näsby 34:24 | Elmetorpsvägen | 1920 | Högskolan i K-stad | K-stad | 7 440 | 0 | 9 124 | 1 226 | 0 | 61 483 |
| C | 64 Matte/Natur | Näsby 34:24 | Elmetorpsvägen | 1922 | Högskolan i K-stad | K-stad | 3 822 | 0 | 4 705 | 1 231 | 0 | 30 823 |
| C | 65 Teknik | Näsby 34:24 | Elmetorpsvägen | 1921 | Högskolan i K-stad | K-stad | 3 292 | 0 | 4 168 | 1 266 | 0 | 30 845 |
| | Fastigheter under uppförande | | | | | | | | | | | 308 815 |

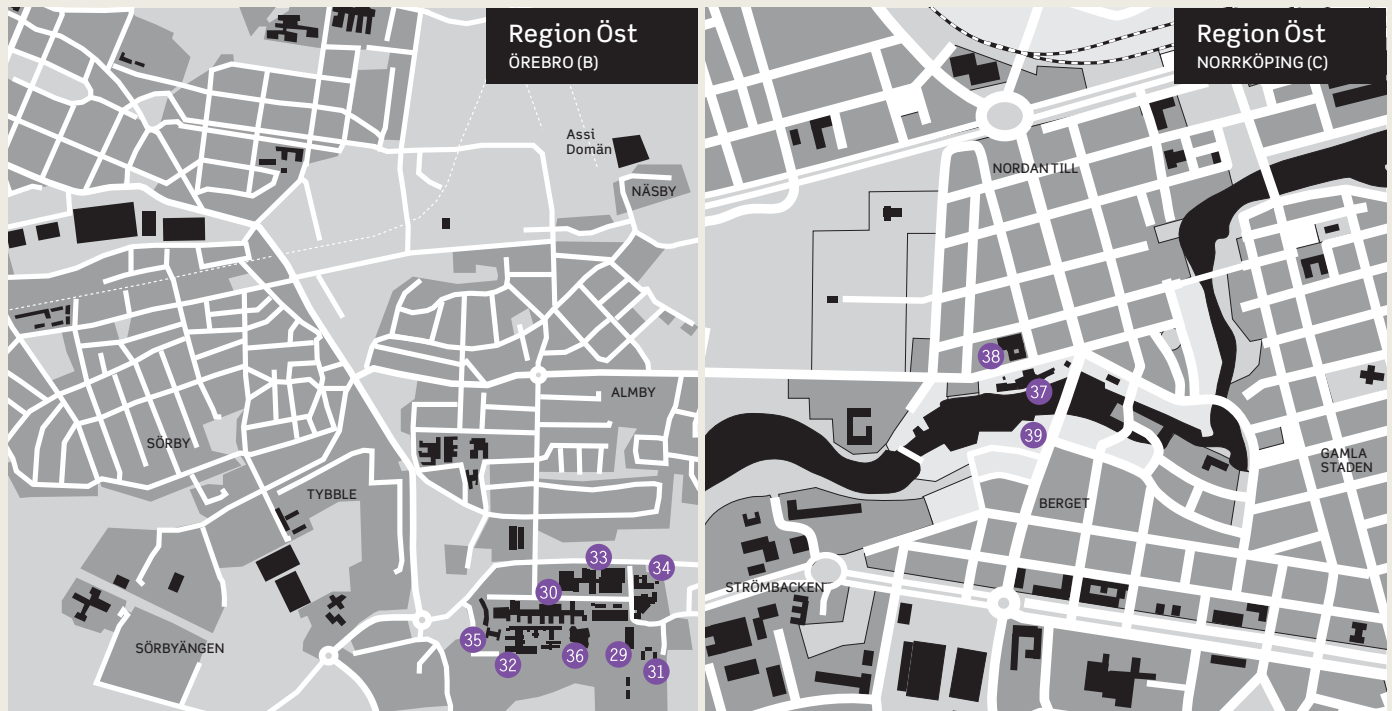
| | TOTALT | 486 999 | 19 743 | 726 352 | 1 491 | 1 625 943 | 6 619 613 |
|-----------------------------|--------|---------|--------|---------|-------|-----------|-----------|
| Hyresreduktion och vakanser | | | | | | -11 772 | |
| Intäkter engångshyror | | | | | | 37 667 | |
| Intäkter sålda fastigheter | | | | | | 14 209 | |
| Hyresintäkter netto | | | | | | 766 456 | |



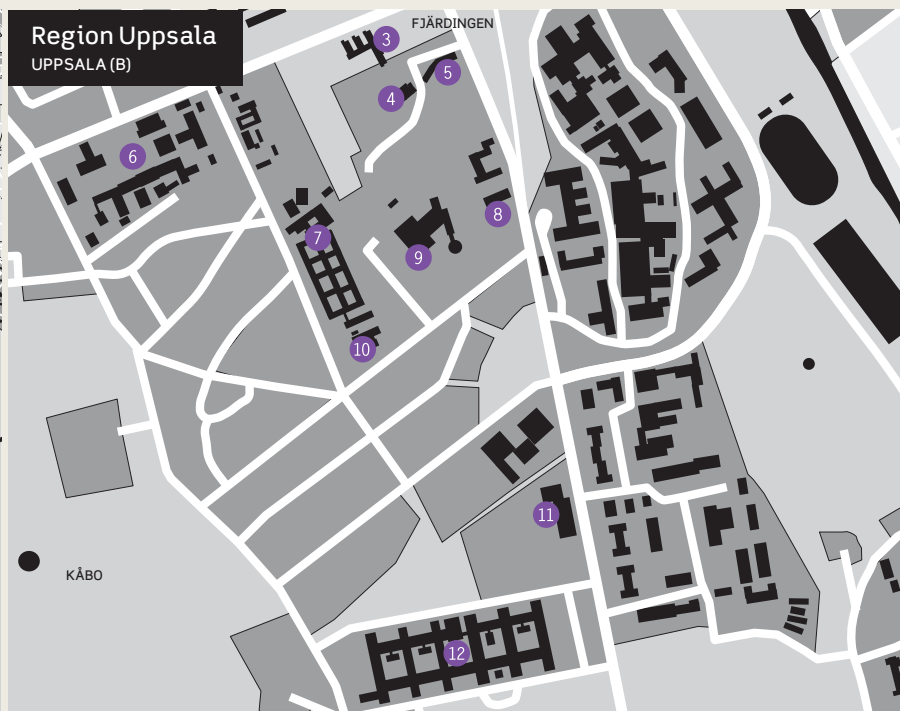
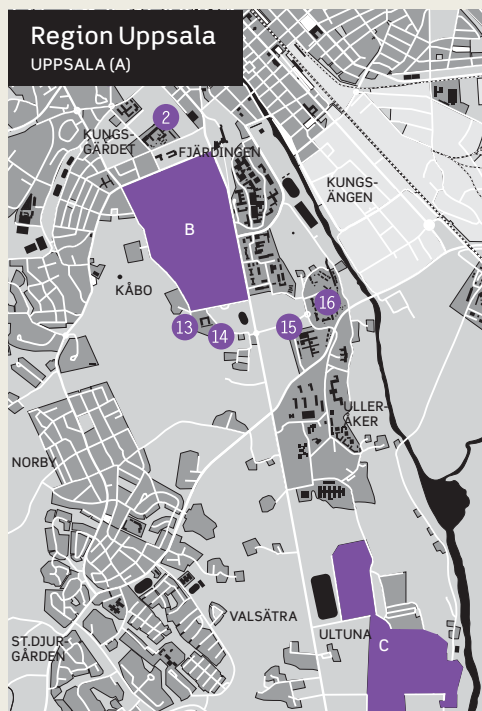
| KARTA | HÄNVISNINGSNR. | FASTIGHETS- NAMN | FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÅKTER INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KRY/KVM | MARKAREAL KVM/ REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE |
|-------|----------------|--|--|---|-------------------|---|----------------------------------|-----------------------------------|--------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| A | 1 | Universitetsbiblioteket | Lorensberg 21:1 | Renströmsgatan 4 | 1953 | Göteborgs universitet | Göteborg | 13 337 | 0 | 16 906 | 1 268 | 0 | 175 388 |
| A | 1 | Humanisten | Lorensberg 21:1 | Lundgrensgatan 7 | 1966 | Göteborgs universitet | Göteborg | 15 906 | 0 | 21 634 | 1 360 | 0 | 245 516 |
| A | 2 | Arkeologen | Lorensberg 21:1 | Olof Wijksgatan 6 | 1947 | Göteborgs universitet | Göteborg | 3 144 | 0 | 4 544 | 1 445 | 35 248 | 51 330 |
| A | 3 | Artisten | Lorensberg 24:3 | Fågelsången 1 | 1935 | Göteborgs universitet | Göteborg | 14 628 | 0 | 26 035 | 1 780 | 9 605 | 290 662 |
| A | 4 | Viktoriagatan 13 | Vasastaden 12:19 | Viktoriagatan 13 | 1952 | Göteborgs universitet | Göteborg | 4 150 | 0 | 5 861 | 1 412 | 3 827 | 68 466 |
| A | 5 | Handelshögskolan | Haga 22:1 | Vasagatan 1 | 1952 | Göteborgs universitet | Göteborg | 26 623 | 0 | 40 741 | 1 530 | 12 605 | 470 453 |
| A | 6 | Haga | Haga 21:19 | Sprängkullsgatan 19 | 1994 | Göteborgs universitet | Göteborg | 21 622 | 0 | 34 779 | 1 608 | 7 430 | 366 394 |
| A | 7 | KK2 | Annedal 20:2 | Konstepidiminsväg 2 | 1924 | Göteborgs universitet | Göteborg | 5 514 | 0 | 8 370 | 1 518 | 10 428 | 92 814 |
| A | 8 | Psykologen | Annedal 21:11 | Haraldsgatan 1 | 1995 | Göteborgs universitet | Göteborg | 6 169 | 0 | 9 380 | 1 520 | 3 125 | 101 901 |
| A | 9 | Botanik | Änggården 34:2 | Carl Skottbergs g 22 B | 1970 | Göteborgs universitet | Göteborg | 9 816 | 140 | 15 710 | 1 600 | 11 280 | 127 100 |
| B | 10 | Fysik Origo | Johanneberg 31:9 | Kemigården 1 | 1926 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 11 762 | 0 | 17 272 | 1 468 | 182 800 | 142 085 |
| B | 10 | It-gymnasiet villan | Johanneberg 31:9 | Origovägen 2 | 1948 | IT Gymnasiet Sverige AB | Göteborg | 289 | 0 | 567 | 1 962 | 0 | 6 251 |
| B | 10 | Fysik Soliden | Johanneberg 31:9 | Origovägen 6 B | 1945 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 2 422 | 0 | 3 568 | 1 473 | 0 | 33 560 |
| B | 10 | It-gymnasiet | Johanneberg 31:9 | Origovägen 4 | 1926 | IT Gymnasiet Sverige AB | Göteborg | 1 855 | 0 | 2 589 | 1 396 | 0 | 26 277 |
| B | 11 | Matematiska vetenskaper | Johanneberg 31:9 | Chalmers Tvärgata 3 | 1945 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 6 737 | 0 | 14 039 | 2 084 | 0 | 147 132 |
| B | 12 | Chalmers bibliotek | Johanneberg 31:9 | Chalmers Tvärgata 1 | 1957 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 5 925 | 0 | 7 429 | 1 254 | 0 | 67 553 |
| B | 13 | Hörsalar HA | Johanneberg 31:9 | Hörsalsvägen 4 | 1962 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 1 141 | 0 | 1 539 | 1 349 | 0 | 15 981 |
| B | 14 | Maskinteknik | Johanneberg 31:9 | Hörsalsvägen 7 | 1968 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 25 280 | 0 | 33 651 | 1 331 | 0 | 213 678 |
| B | 14 | Kraftcentral | Johanneberg 31:9 | Chalmers tvärg. 6 | 1947 | — | Göteborg | 88 | 0 | 47 | 530 | 0 | 0 |
| B | 14 | Lokalkontor AH | Johanneberg 31:9 | Chalmers tvärg. 6 | 1969 | Akademiska Hus Väst | Göteborg | 1 045 | 0 | 959 | 918 | 0 | 6 232 |
| B | 15 | Hörsalar HB | Johanneberg 31:9 | Hörsalsvägen 10 | 1962 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 2 172 | 0 | 3 791 | 1 745 | 0 | 36 352 |
| B | 16 | Hörsalar HC | Johanneberg 31:9 | Hörsalsvägen 14 | 1962 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 1 441 | 0 | 1 919 | 1 332 | 0 | 19 485 |
| B | 17 | Elkraftteknik | Johanneberg 31:9 | Hörsalsvägen 11 | 1955 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 5 008 | 0 | 6 317 | 1 261 | 0 | 53 826 |
| B | 17 | Idélära | Johanneberg 31:9 | Rännvägen 8 | 1959 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 752 | 0 | 643 | 855 | 0 | 4 884 |
| B | 17 | Edit | Johanneberg 31:9 | Maskingränd 2 | 1963 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 19 603 | 0 | 32 238 | 1 645 | 0 | 328 456 |
| B | 17 | Förråd och ställverk | Johanneberg 31:9 | Elektrovägen | — | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 105 | 0 | 15 | 141 | 0 | 138 |
| B | 18 | Väg och vatten 1 | Johanneberg 31:9 | Sven Hultins gata 6 | 1966 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 6 592 | 0 | 8 091 | 1 227 | 0 | 65 698 |
| B | 18 | Arkitektur | Johanneberg 31:9 | Sven Hultins gata 6 | 1968 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 14 080 | 0 | 14 904 | 1 059 | 0 | 142 546 |
| B | 18 | Väg och vatten 2 | Johanneberg 31:9 | Sven Hultins gata 8 | 1969 | Chalmersfastigheter AB | Göteborg | 18 151 | 0 | 18 746 | 1 033 | 0 | 145 620 |
| B | 19 | Mattecentrum | Krokslätt 109:20, 110:3 | Eklandagatan 86 | 1993 | Göteborgs stad | Göteborg | 7 704 | 5 666 | 9 131 | 1 185 | 7 241 | 73 555 |
| B | 20 | Centrala admin. Gibraltar herrgård Utb.res. Chalmers | Johanneberg 31:9 Johanneberg 31:9 Johanneberg 31:9 | Chalmersplatsen 4 Gibraltargatan 17 — | 1962 1974 — | Chalmersfastigheter AB Hummingbird AB — | Göteborg Göteborg Göteborg | 3 353 334 — | 0 0 — | 4 251 654 0 | 1 268 1 959 — | 0 0 — | 43 384 7 346 68 932 |
| C | 21 | Lyktan Wallenbergssalen | Änggården 718:138 | Medicinaregatan 20 | 1971 | Göteborgs universitet | Göteborg | 4 790 | 0 | 8 372 | 1 748 | 0 | 73 739 |
| C | 22 | Zoologi | Änggården 718:138 | Medicinaregatan 18 | 1971 | Göteborgs universitet | Göteborg | 7 485 | 790 | 10 028 | 1 340 | 0 | 66 815 |
| C | 23 | Miljömedicin | Änggården 718:138 | Medicinaregatan 16 | 1970 | Göteborgs universitet | Göteborg | 4 458 | 0 | 6 709 | 1 505 | 0 | 54 077 |



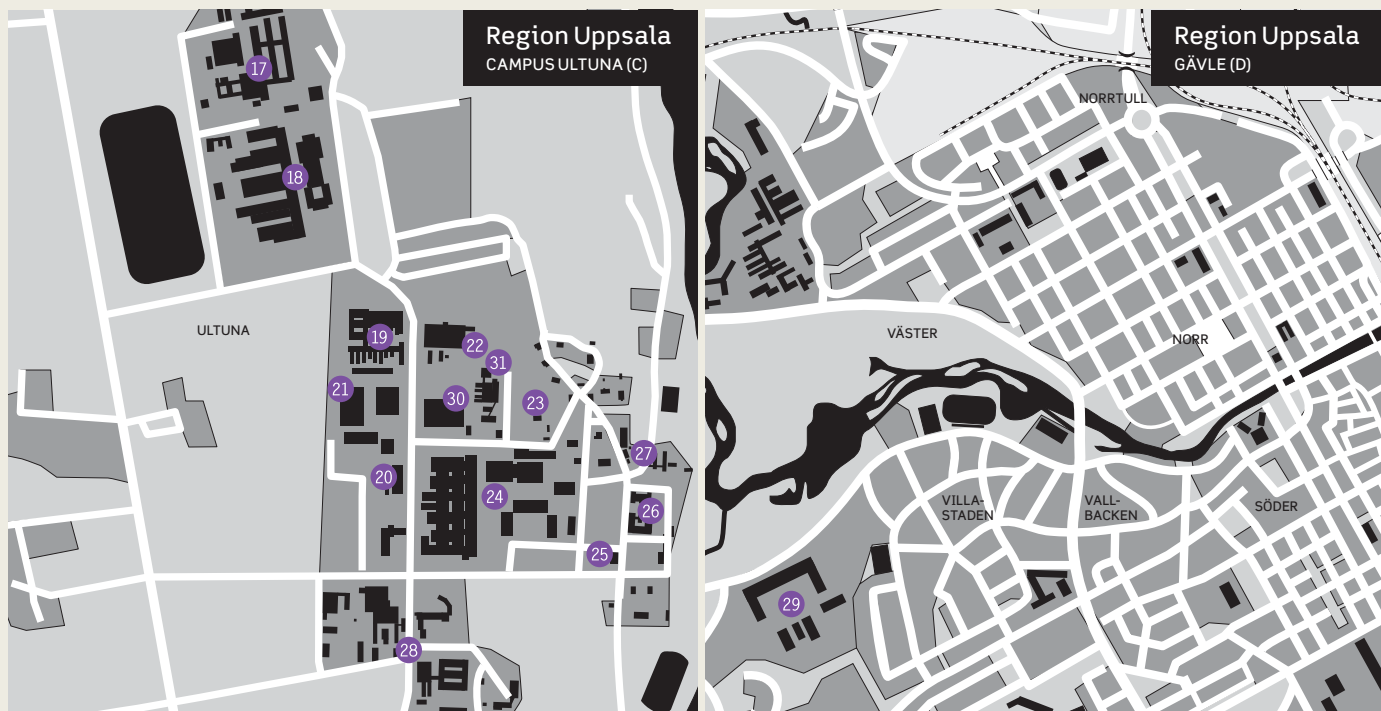
| KARTA | HÄNVISNINGSNR. | FASTIGHETS- NAMN | FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÄKTER INKL TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKAREAL, KVM/ REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE |
|-------|----------------|-------------------------|---------------------------|------------------|--------|---------------------------|-----------|----------------------------------|--------------|------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| A | 1 | A-huset | Intellettet 1 | Campus Valla | 1970 | Linköpings universitet | Linköping | 30 865 | 0 | 46 301 | 1 500 | 0 | 377 030 |
| A | 2 | B-huset | Intellettet 1 | Campus Valla | 1972 | Linköpings universitet | Linköping | 35 389 | 0 | 47 936 | 1 355 | 0 | 391 001 |
| A | 3 | C-huset | Intellettet 1 | Campus Valla | 1972 | Linköpings universitet | Linköping | 11 188 | 0 | 11 260 | 1 006 | 0 | 86 376 |
| A | 4 | D-huset | Intellettet 1 | Campus Valla | 1980 | Linköpings universitet | Linköping | 12 947 | 0 | 15 491 | 1 197 | 0 | 139 638 |
| A | 5 | Temahuset | Intellettet 1 | Campus Valla | 1987 | Linköpings universitet | Linköping | 5 882 | 0 | 7 123 | 1 211 | 0 | 63 514 |
| A | 6 | E-huset | Intellettet 1 | Campus Valla | 1985 | Linköpings universitet | Linköping | 4 229 | 0 | 4 812 | 1 138 | 0 | 39 468 |
| A | 7 | Kårallen | Intellettet 1 | Campus Valla | 1987 | Linköpings universitet | Linköping | 5 647 | 0 | 3 747 | 664 | 0 | 18 683 |
| A | 8 | Akademiska Hus, adm | Intellettet 1 | Campus Valla | 1987 | Akademiska Hus Öst | Linköping | 1 098 | 0 | 1 043 | 1 074 | 0 | 8 391 |
| A | 9 | Nova | Intellettet 1 | Campus Valla | 1975 | ALcontrol AB | Linköping | 6 172 | 0 | 8 142 | 1 319 | 0 | 53 324 |
| A | 10 | Vallfarten | Intellettet 1 | Campus Valla | 1975 | Linköpings universitet | Linköping | 1 275 | 0 | 1 760 | 1 380 | 0 | 9 188 |
| A | 11 | Terra | Intellettet 1 | Campus Valla | 1975 | VTI | Linköping | 21 941 | 1 899 | 22 896 | 1 043 | 0 | 185 928 |
| A | 12 | Provhall | Intellettet 1 | Campus Valla | 1973 | Peab D&U Mellansverige AB | Linköping | 385 | 0 | 190 | 493 | 0 | 659 |
| A | 13 | Förråd | Intellettet 1 | Campus Valla | 1975 | Linköpings universitet | Linköping | 704 | 0 | 314 | 446 | 0 | 0 |
| A | 14 | Provvägshall/VTI | Intellettet 1 | Campus Valla | 1973 | VTI | Linköping | 1 287 | 0 | 670 | 520 | 0 | 2 222 |
| A | 15 | Origo | Intellettet 1 | Campus Valla | 1992 | Linköpings universitet | Linköping | 4 065 | 0 | 5 055 | 1 243 | 0 | 40 051 |
| A | 16 | Fysikhuset | Intellettet 1 | Campus Valla | 1995 | Linköpings universitet | Linköping | 16 918 | 0 | 31 052 | 1 835 | 0 | 276 290 |
| A | 17 | Hus Ett | Intellettet 1 | Campus Valla | 1987 | Linköpings universitet | Linköping | 637 | 0 | 526 | 826 | 0 | 4 368 |
| A | 18 | Galaxen | Intellettet 1 | Campus Valla | 1978 | FOI | Linköping | 31 189 | 1 050 | 35 828 | 1 149 | 0 | 286 755 |
| A | 19 | NSC | Intellettet 1 | Campus Valla | 1978 | Linköpings universitet | Linköping | 948 | 0 | 10 691 | 11 278 | 0 | 34 647 |
| A | 20 | Mjärdevi Västergård | Intellettet 1 | Campus Valla | 1780 | Linköpings universitet | Linköping | 113 | 0 | 90 | 797 | 0 | 365 |
| A | 21 | Zenit | Intellettet 1 | Campus Valla | 1998 | Linköpings universitet | Linköping | 1 957 | 0 | 2 427 | 1 240 | 0 | 19 975 |
| A | 22 | I-huset | Intellettet 1 | Campus Valla | 1990 | Linköpings universitet | Linköping | 2 761 | 0 | 2 688 | 973 | 0 | 25 837 |
| A | 23 | I-huset 3 | Intellettet 1 | Campus Valla | 1996 | Linköpings universitet | Linköping | 1 373 | 0 | 1 437 | 1 046 | 0 | 15 801 |
| A | 24 | Key | Intellettet 1 | Campus Valla | 2000 | Linköpings universitet | Linköping | 11 139 | 0 | 19 294 | 1 732 | 0 | 143 321 |
| A | 25 | Idrottshall | Intellettet 1 | Campus Valla | 2007 | Linköpings kommun | Linköping | 5 553 | 0 | 4 838 | 871 | 0 | 48 402 |
| A | 26 | Friidrottsarena | Intellettet 1 | Campus Valla | 2011 | Linköpings kommun | Linköping | 581 | 0 | 6 910 | 11 894 | 0 | 87 166 |
| A | 27 | L-huset | Intellettet 1 | Campus Valla | 2011 | Linköpings universitet | Linköping | 377 | 0 | 1 364 | 3 617 | 0 | 12 601 |
| A | 28 | Ångströmhuset | Intellettet 1 | Campus Valla | 2011 | Linköpings universitet | Linköping | 237 | 0 | 3 609 | 15 227 | 0 | 33 322 |
| | | Utb. res. Intellettet 1 | Intellettet 1 | Campus Valla | — | — | Linköping | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 125 779 |
| | | Mark, Intellettet 1 | Intellettet 1 | Campus Valla | — | — | Linköping | 312 | 0 | 294 | 0 | 1 032 112 | 0 |
| B | 29 | Ioh Gymnastikhuset | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 1969 | Örebro universitet | Örebro | 5 157 | 0 | 5 596 | 1 085 | 0 | 44 340 |
| B | 29 | Ioh Idrottshallen | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 1970 | Örebro universitet | Örebro | 2 410 | 0 | 2 049 | 850 | 0 | 14 561 |



| KARTA | HÄNVISNINGSNR. | FASTIGHETS- NAMN | FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKAREAL, KVM/ REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE |
|-----------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|---------------|------------------------|------------|----------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| B | 29 | Idrottsplaner | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | — | Örebro universitet | Örebro | 0 | 0 | 1 132 | 0 | 0 | 0 |
| B | 30 | Långhuset | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 1975 | Örebro universitet | Örebro | 18 526 | 0 | 23 542 | 1 271 | 0 | 191 298 |
| B | 31 | Östra Mark mangårds- byggnad | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 1984 | Örebro universitet | Örebro | 577 | 0 | 523 | 907 | 0 | 4 418 |
| B | 31 | Östra Mark västra flygeln | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 1996 | Örebro universitet | Örebro | 320 | 0 | 353 | 1 102 | 0 | 3 359 |
| B | 32 | Teknikhuset | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 1992 | Örebro universitet | Örebro | 13 400 | 0 | 18 731 | 1 398 | 0 | 155 032 |
| B | 33 | Prismahuset | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 1995 | Örebro universitet | Örebro | 14 522 | 0 | 19 432 | 1 338 | 0 | 151 860 |
| B | 33 | Forum | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 2001 | Örebro universitet | Örebro | 8 513 | 0 | 11 139 | 1 309 | 0 | 102 962 |
| B | 34 | Musikhögskola | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 2004 | Örebro universitet | Örebro | 9 237 | 0 | 18 906 | 2 047 | 0 | 169 782 |
| B | 34 | Bilbergsgata | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 2008 | Örebro universitet | Örebro | 5 413 | 0 | 17 117 | 3 162 | 0 | 140 563 |
| B | 35 | Entrehuset | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 1998 | Örebro universitet | Örebro | 4 713 | 0 | 6 976 | 1 480 | 0 | 63 030 |
| B | 35 | Kårhuset | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 1990 | Örebro universitet | Örebro | 1 360 | 0 | 1 371 | 1 008 | 0 | 8 372 |
| B | 36 | Bibliotek | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | 1996 | Örebro universitet | Örebro | 6 798 | 0 | 9 144 | 1 345 | 0 | 84 188 |
| | | Röda paviljongen | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | — | Örebro universitet | Örebro | 283 | 0 | 140 | 494 | 0 | 818 |
| | | Mark, Universitetet 1 | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | — | — | Örebro | 0 | 0 | 78 | 0 | 244 185 | 0 |
| | | Utb. res. Universitetet 1 | Universitetet 1 | Fakultetsgatan 1 | — | — | Örebro | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 301 |
| C | 37 | Kåkenhus | Kåkenhus 11 | Bredgatan 33 | 1830, 2008 | Linköpings universitet | Norrköping | 19 266 | 0 | 41 569 | 2 158 | 7 167 | 333 356 |
| C | 38 | Täppan | Täppan 23 | Bredgatan 34 | 1999 | Linköpings universitet | Norrköping | 16 269 | 0 | 31 235 | 1 920 | 1 429 | 297 278 |
| C | 39 | Kopparhammaren | Kopparhamma- ren 6 | Kungsgatan 52 | 1891, 2010 | Linköpings universitet | Norrköping | 2 539 | 0 | 8 536 | 3 362 | 946 | 74 148 |
| | | Måltidens Hus | Grythyttan 6:419 | Sörålgsvägen 4 | 1993 | Örebro universitet | Grythyttan | 3 117 | 0 | 4 557 | 1 462 | 15 651 | 19 881 |
| | | Kärnhuset | Grythyttan 6:419 | Sörålgsvägen 1 | 1993 | Örebro universitet | Grythyttan | 1 679 | 0 | 1 984 | 1 182 | 14 710 | 12 440 |
| | | Kärnhuset NSC, TMC, KMC | | | | | | 1 903 | 1 160 | 621 | | | 27 984 |
| | | Fastigheter under uppförande | | | | | | | | | | | 110 389 |
| TOTALT | | | | | | | | 353 171 | 2 949 | 523 057 | 1 528 | 1 316 200 | 4 557 462 |
| Hyresreduktion och vakanser | | | | | | | | | | | | | -4 702 |
| Intäkter engånghyror | | | | | | | | | | | | | 16 576 |
| Hyresintäkter netto | | | | | | | | | | | | | 534 931 |



| KARTA | HÄNVISNINGSNR. | FASTIGHETS-NAMN | FASTIGHETS-BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÅKTER INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKAREAL, KVM/REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE |
|-------|----------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------|--------|------------------------|---------|-------------------------------|--------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|----------------------|
| A | 1 | Ekonomikum | Luthagen 62:7 | Kyrkogårdsgatan 10 | 1975 | Uppsala universitet | Uppsala | 21 838 | 0 | 31 405 | 1 438 | 43 618 | 289 653 |
| A | 2 | Engelska parken 1 | Kåbo 14:3 | Thunbergsvägen 3 A-B | 1859 | Uppsala universitet | Uppsala | 2 719 | 0 | 3 904 | 1 436 | 34 191 | 37 188 |
| A | 2 | Engelska parken 2 | Kåbo 14:3 | Thunbergsvägen 3 E | 1904 | Uppsala universitet | Uppsala | 30 453 | 0 | 40 759 | 1 338 | 0 | 382 367 |
| A | 2 | Engelska parken 3 | Kåbo 14:3 | Thunbergsvägen 3 D | 1954 | Uppsala universitet | Uppsala | 3 878 | 0 | 6 442 | 1 661 | 0 | 56 683 |
| A | 2 | Engelska parken 4 | Kåbo 14:3 | Thunbergsvägen 5 A | 1986 | Uppsala universitet | Uppsala | 2 739 | 0 | 4 816 | 1 758 | 0 | 28 278 |
| A | 2 | Engelska parken 5 | Kåbo 14:3 | Thunbergsvägen 5 A | 1947 | Uppsala universitet | Uppsala | 1 103 | 0 | 4 144 | 3 757 | 0 | 16 809 |
| B | 3 | Blåsenhus 1 | Kåbo 5:1 | von Kraemers Allé 1 | 2009 | Uppsala universitet | Uppsala | 20 736 | 0 | 48 699 | 2 349 | 137 808 | 652 901 |
| B | 4 | Idrottshuset | Kåbo 5:1 | von Kraemers Allé 5 | 2009 | Uppsala universitet | Uppsala | 2 986 | 0 | 6 588 | 2 206 | 0 | 84 979 |
| B | 5 | Stora Lugnet | Kåbo 5:4 | Dag Hammarskjölds v 11 A-B | 1955 | Trafikverket | Uppsala | 2 132 | 320 | 3 175 | 1 489 | 4 090 | 25 950 |
| B | 5 | Lugnet | Kåbo 5:1 | von Kraemers Allé 8 | 1750 | Uppsala kommun | Uppsala | 358 | 0 | 314 | 877 | 0 | 1 099 |
| B | 6 | EBC 1, Zoologen | Kåbo 34:12 | Villavägen 9 | 1916 | Uppsala universitet | Uppsala | 7 576 | 0 | 8 933 | 1 179 | 53 794 | 81 515 |
| B | 6 | EBC 2 | Kåbo 34:12 | Norbyvägen 14 | 1999 | Uppsala universitet | Uppsala | 2 407 | 0 | 4 112 | 1 708 | 0 | 41 996 |
| B | 6 | EBC 4 Lab | Kåbo 34:12 | Norbyvägen 18 A | 1962 | Uppsala universitet | Uppsala | 14 489 | 0 | 24 066 | 1 661 | 0 | 216 075 |
| B | 6 | EBC 5, Paleontologen | Kåbo 34:12 | Norbyvägen 22 | 1933 | Uppsala universitet | Uppsala | 2 738 | 0 | 1 955 | 714 | 0 | 13 335 |
| B | 6 | EBC 6, Limnologen | Kåbo 34:12 | Norbyvägen 18 B | 1963 | Uppsala universitet | Uppsala | 2 484 | 2 484 | 1 017 | 409 | 0 | 2 800 |
| B | 6 | EBC 7 | Kåbo 34:12 | Norbyvägen 18 E | 2009 | Uppsala universitet | Uppsala | 2 405 | 0 | 10 648 | 4 427 | 0 | 119 249 |
| B | 7 | Västra Lugnet | Kåbo 5:1 | Villavägen | 1912 | Uppsala universitet | Uppsala | 1 733 | 1 733 | 347 | 200 | 0 | 7 000 |
| B | 7 | Geocentrum | Kåbo 5:1 | Villavägen 18 | 1979 | Uppsala universitet | Uppsala | 18 896 | 0 | 25 736 | 1 362 | 0 | 258 626 |
| B | 8 | Kunskaps gymnasiet | Kåbo 5:1 | von Kraemers Allé 24 | 1967 | Kunskapsskolan | Uppsala | 2 881 | 0 | 7 558 | 2 623 | 0 | 91 830 |
| B | 8 | Skandionkliniken | Kåbo 5:9 | — | — | — | Uppsala | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 115 | 94 095 |
| B | 9 | Arkivcentrum | Kåbo 5:1 | von Kraemers Allé 19 | 1953 | Landsarkivet i Uppsala | Uppsala | 13 512 | 0 | 14 648 | 1 084 | 0 | 151 520 |
| B | 10 | Kontor Akademiska Hus | Kåbo 5:1 | Artillerigatan 7 | 2003 | Akademiska Hus Uppsala | Uppsala | 2 237 | 0 | 4 846 | 2 166 | 8 300 | 48 463 |
| B | 11 | Magistern | Kåbo 1:10 | Dag Hammarskjölds v 31 | 1943 | Kunskapsskolan | Uppsala | 4 382 | 552 | 9 210 | 2 102 | 0 | 115 355 |
| B | 12 | Biomedicinskt centrum | Kåbo 1:10 | Husargatan 3 | 1997 | Uppsala universitet | Uppsala | 78 616 | 1 396 | 169 041 | 2 150 | 98 732 | 1 615 934 |
| A | 13 | Rosendals gymnasiet | Kåbo 1:20 | Husargatan 8 | 1976 | Uppsala kommun | Uppsala | 9 061 | 0 | 14 646 | 1 616 | 19 172 | 167 304 |
| A | 14 | Fyrkanten | Kåbo 1:20 | Leo Fenders väg | — | — | Uppsala | 1 103 | 1 103 | 0 | 0 | 2 970 | 0 |
| A | 15 | Ångströmlab | Kronåsen 7:1 | Lägerhyddsvägen 1 | 1994 | Uppsala universitet | Uppsala | 49 785 | 0 | 99 714 | 2 003 | 82 442 | 1 089 166 |
| A | 16 | ITC 1 | Kronåsen 1:15 | Lägerhyddsvägen 2 | 1909 | Uppsala universitet | Uppsala | 21 433 | 0 | 33 410 | 1 559 | 68 695 | 336 069 |
| A | 16 | ITC 2 | Kronåsen 1:15 | Lägerhyddsvägen 2 | 1916 | Svensk Markservice AB | Uppsala | 3 188 | 343 | 3 158 | 991 | 0 | 12 410 |
| A | 16 | ITC 3 | Kronåsen 1:15 | Lägerhyddsvägen 2 | 1903 | Naturvetarkåren | Uppsala | 2 545 | 1 810 | 631 | 248 | 0 | 0 |
| A | 16 | ITC 4 | Kronåsen 7:1 | Lägerhyddsvägen 3 | 1879 | Landstingsservice | Uppsala | 2 076 | 308 | 2 777 | 1 338 | 0 | 22 188 |
| B | | Utb. res. Blåsenhus | Kåbo 5:1 | — | — | — | Uppsala | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 68 870 |
| 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 | 0 | 49 000 |
| 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 | 21 743 |



| KARTA | HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN | FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKAREAL, KVM/ REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE |
|-------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------|-----------------------|---------|----------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| C | 17 SVA 1 | Ultuna 2:23 | Ulls väg 4 | 1976 | SLU | Uppsala | 738 | 0 | 993 | 1 346 | 0 | 6 346 |
| C | 17 SVA 2, Säkerhetslab | Ultuna 2:23 | Travvägen 23 | 2003 | SVA | Uppsala | 2 981 | 0 | 7 986 | 2 679 | 0 | 72 416 |
| C | 17 SVA 3, Patologen | Ultuna 2:23 | Ulls väg 2 | 1999 | SVA | Uppsala | 25 136 | 1 645 | 37 872 | 1 426 | 0 | 127 205 |
| C | 18 Klinikcentrum | Ultuna 2:23 | Ulls väg 12 | 1976 | SLU | Uppsala | 30 252 | 3 988 | 35 682 | 1 179 | 0 | 25 234 |
| C | 19 Ekologihuset | Ultuna 2:23 | Ulls väg 16 | 1971 | SLU | Uppsala | 9 305 | 413 | 12 391 | 1 332 | 0 | 68 428 |
| C | 20 Södra Gärdet 2 | Ultuna 2:23 | C Barthelsväg 6 | 1967 | Skanska AB | Uppsala | 6 603 | 1 770 | 4 920 | 745 | 0 | 5 440 |
| C | 20 Södra Gärdet 3 | Ultuna 2:23 | Ulls väg 28 A | 1950 | SLU | Uppsala | 2 953 | 0 | 3 404 | 1 153 | 0 | 23 011 |
| C | 21 Friskis & Svettis | Ultuna 2:23 | Ulls väg 22 B | 2008 | SLU | Uppsala | 2 832 | 0 | 3 919 | 1 384 | 0 | 37 328 |
| C | 22 Markvetenskap Ultuna By 1 | Ultuna 2:23 | Gerda Nilsson väg 2 | 1973 | SLU | Uppsala | 8 870 | 0 | 6 863 | 774 | 0 | 12 600 |
| C | 23 Rektorsvillan - Ultuna By 2 | Ultuna 2:23 | Undervisningsplan 7 C | 1923 | SLU | Uppsala | 1 604 | 0 | 2 826 | 1 762 | 0 | 17 777 |
| C | 30 BioCentrum Ultuna By 3 | Ultuna 2:23 | Almas allé 5 | 2011 | SLU | Uppsala | 16 285 | 0 | 37 465 | 1 216 | 0 | 526 000 |
| C | 31 Mark Vatten Miljö Ultuna By 3 | Ultuna 2:23 | Lennart Hjelm's väg 9 | 2011 | SLU | Uppsala | 11 641 | 0 | 24 598 | 984 | 0 | 306 000 |
| C | 24 Tyskbackshagen 1 | Ultuna 2:23 | Ulls väg 27-29-Almas allé 8 | 1974 | SLU | Uppsala | 11 055 | 0 | 18 585 | 1 681 | 0 | 34 000 |
| C | 24 Tyskbackshagen 2 | Ultuna 2:23 | Almas allé 10 | 1973 | SLU | Uppsala | 9 462 | 0 | 15 614 | 1 650 | 0 | 153 769 |
| C | 24 Tyskbackshagen 3 | Ultuna 2:23 | Duhrevägen 8 | 1862 | SLU | Uppsala | 5 395 | 0 | 5 453 | 1 011 | 0 | 34 694 |
| C | 25 Dekanhuset | Ultuna 2:23 | Arrheniusplan 12 | 2000 | SLU | Uppsala | 3 710 | 0 | 3 099 | 835 | 0 | 19 384 |
| C | 26 Herrgården | Ultuna 2:23 | Arrheniusplan 2 B-D | 1700 | UPSYS | Uppsala | 1 511 | 156 | 1 735 | 1 148 | 0 | 12 434 |
| C | 27 Ultuna Hamn 3 | Ultuna 2:23 | Arrheniusplan 8 | 1876 | SLU | Uppsala | 7 809 | 5 351 | 1 885 | 241 | 0 | 11 000 |
| C | 27 Ultuna Hamn 4 | Ultuna 2:23, 2:15 | Hampus von Posts väg 8 | 1913 | SLU | Uppsala | 7 037 | 492 | 5 496 | 781 | 1 203 693 | 25 000 |
| C | 28 Tyskbacken 1, Teknikpark | Ultuna 2:23 | Vallv. 2-6, Ulls v. 37-41 | 1977 | Oncolog Medical QA AB | Uppsala | 7 212 | 2 069 | 5 740 | 796 | 0 | 25 489 |
| C | 28 Tyskbacken 2, Teknikhuset | Ultuna 2:23 | Ultunaallén 4 | 1941 | JTI | Uppsala | 5 499 | 1 116 | 4 754 | 720 | 0 | 23 882 |
| C | 28 Tyskbacken 3, Silvikum | Ultuna 2:23 | Vallvägen 9 A-D | 1935 | SLU | Uppsala | 2 531 | 0 | 3 292 | 1 301 | 0 | 16 606 |
| C | 28 Tyskbacken 4, Miljöanalys | Ultuna 2:23 | Ulls väg 31 A-B | 1967 | SLU | Uppsala | 4 951 | 0 | 4 194 | 847 | 0 | 20 982 |
| C | 28 Tyskbacken 5, Skandinova | Ultuna 2:23 | Ulltunaallén 2 | 1949 | ScandiNova Systems AB | Uppsala | 2 061 | 130 | 2 256 | 1 095 | 0 | 11 777 |
| C | 28 Tyskbacken 6, Solibro | Ultuna 2:23 | Vallvägen 5 | 2007 | Solibro Research AB | Uppsala | 1 238 | 0 | 3 151 | 2 545 | 0 | 19 706 |
| C | 28 Tyskbacken 7 | Ultuna 2:23 | Vallvägen | 1997 | SLU | Uppsala | 1 643 | 300 | 1 375 | 837 | 0 | 4 000 |
| C | 28 Tyskbacken 8 | Ultuna 2:23 | Ultunaallén 4 | 1949 | JTI | Uppsala | 1 782 | 0 | 899 | 504 | 0 | 3 100 |
| C | Naturicum (Bäcklösa) | Ultuna 2:23 | Bäcklösavägen 13 A | 1945 | SLU | Uppsala | 6 030 | 769 | 5 823 | 966 | 0 | 24 738 |
| C | Utb.res. Ultuna | Ultuna 2:23 | — | — | — | Uppsala | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 83 219 |
| D | 29 Kungsbäck 1 | Kungsbäck 2:8 | Kungsbäcksvägen 47 | 1908 | Högskolan i Gävle | Gävle | 29 805 | 0 | 48 327 | 1 621 | 108 563 | 305 820 |
| D | 29 Kungsbäck 2 | Kungsbäck 2:8 | Stenhammarsvägen 9 | 1908 | Högskolan i Gävle | Gävle | 8 818 | 1 420 | 9 448 | 1 071 | 0 | 33 412 |
| D | 29 Kungsbäck 3 | Kungsbäck 2:8 | Stenhammarsväg 11 | 1908 | KoK Bygg AB | Gävle | 701 | 194 | 182 | 260 | 0 | 0 |
| D | 29 Kungsbäck 4 | Kungsbäck 2:8 | Kungsbäcksvägen 47 | 1999 | Högskolan i Gävle | Gävle | 5 253 | 0 | 8 986 | 1 711 | 0 | 70 209 |

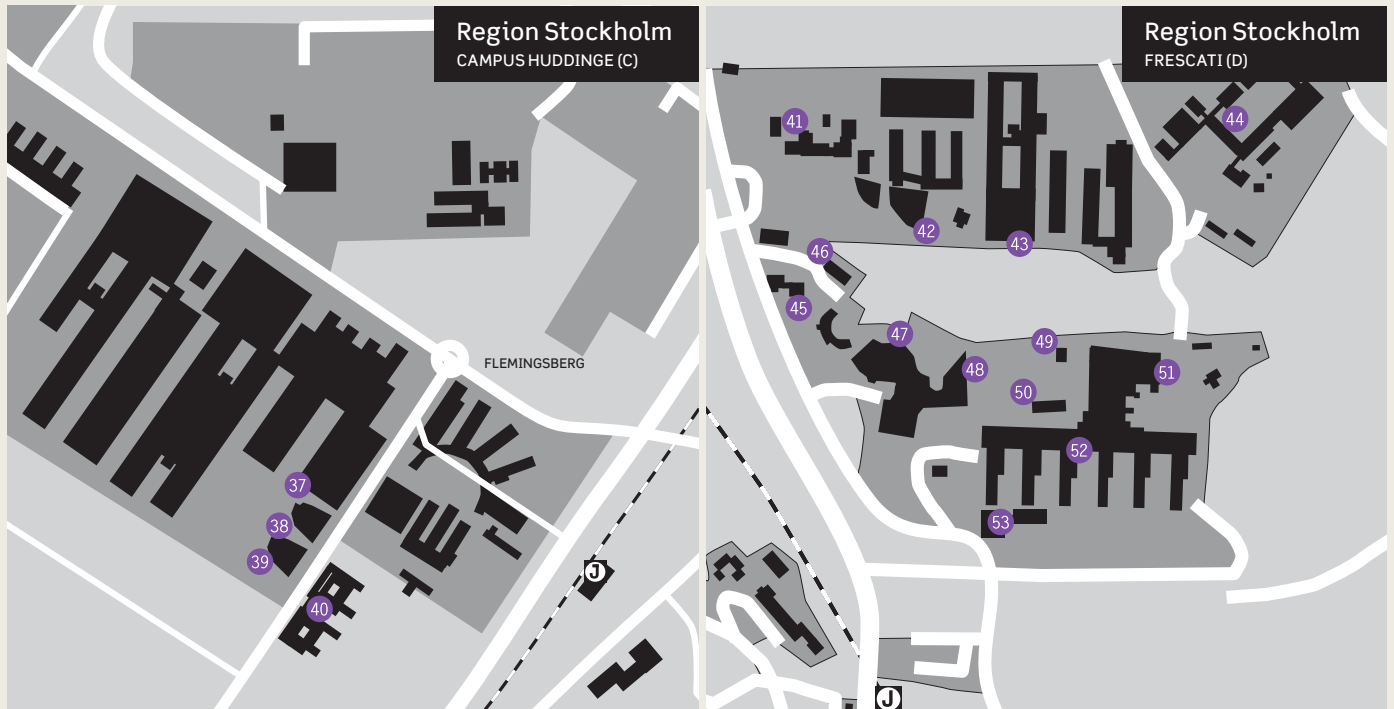
 Fastigheter under
 uppförande

1 517 982

| TOTALT | 575 192 | 29 862 | 915 912 | 1 518 | 1 872 183 | 10 094 252 |
|-----------------------------|---------|--------|---------|-------|-----------|------------|
| Hyresreduktion och vakanser | | | | | -21 997 | |
| Intäkter engångshyror | | | | | 26 511 | |
| Hyresintäkter netto | | | | | 920 426 | |



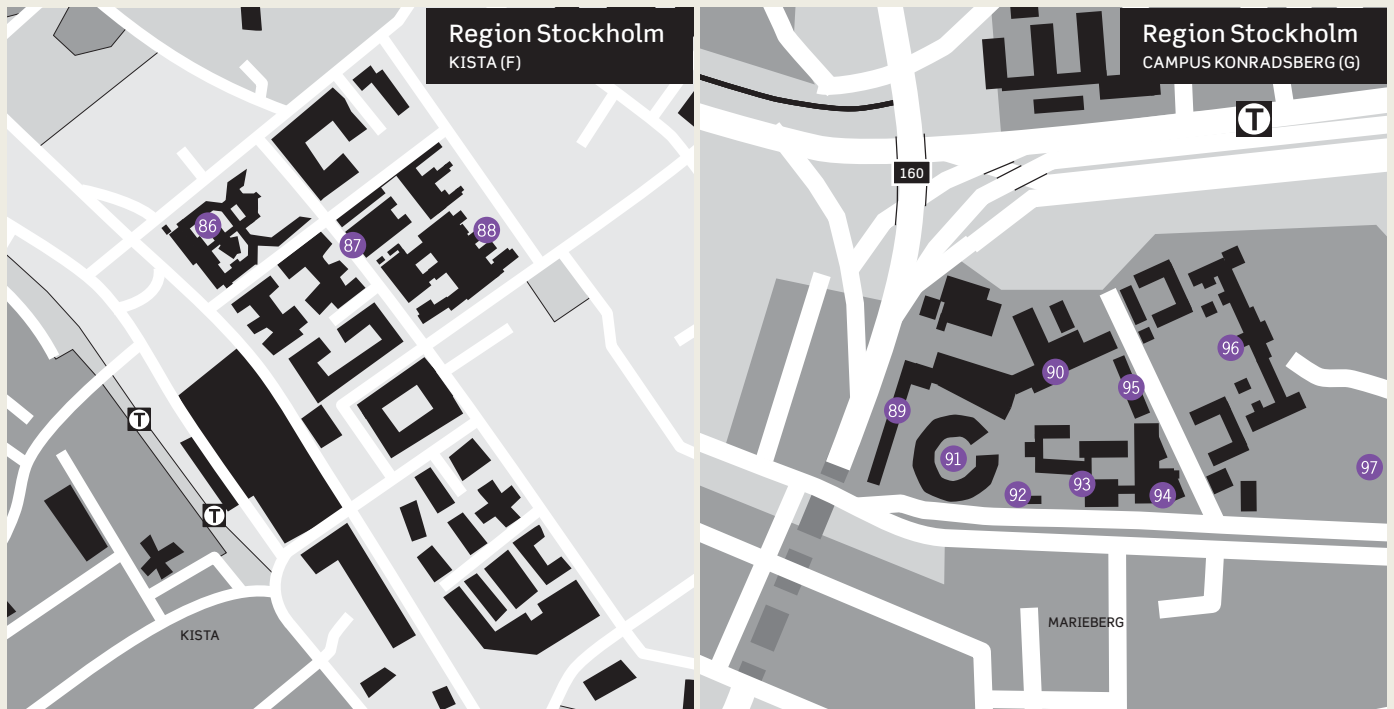
| KARTA | HÄNVISNINGSNR. | FASTIGHETS-NAMN | FASTIGHETS-BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKAREAL, KVM/REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE |
|-------|----------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|--------|--|-----------|--------------------------------|--------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|----------------------|
| A | 1 | Botanicum | N Djurgården 1:46 | Lilla Frescativägen 5 | 1973 | Stockholms universitet | Stockholm | 8 864 | 0 | 13 823 | 1 559 | 0 | 106 160 |
| A | 2 | Psyk. Inst. | N Djurgården 1:45 | Frescati Hagväg 8 | 1916 | Stockholms universitet | Stockholm | 6 343 | 138 | 7 827 | 1 234 | 53 364 | 65 495 |
| A | 2 | Psyk. Inst. | N Djurgården 1:45 | Frescati Hagväg 14 | 1944 | Stockholms universitet | Stockholm | 2 823 | 0 | 3 238 | 1 147 | 0 | 26 085 |
| A | 2 | Stressforskningsinst. | N Djurgården 1:45 | Frescati Hagväg 16 A | 1955 | Stockholms universitet | Stockholm | 3 478 | 64 | 402 | 116 | 0 | 29 271 |
| A | 2 | Fytotronen | N Djurgården 1:45 | Frescati Hagväg 9 | 1965 | Stockholms universitet | Stockholm | 1 055 | 0 | 497 | 471 | 0 | 2 854 |
| A | 2 | Trädgårdsvillan | N Djurgården 1:45 | Frescati Hagväg 7 | 1800 | Stockholms universitet | Stockholm | 489 | 209 | 402 | 822 | 0 | 824 |
| A | 2 | Psyk. Inst. | N Djurgården 1:45 | Frescati Hagväg 12 | 1948 | MUM Projektbyggarna | Stockholm | 720 | 0 | 1 024 | 1 422 | 0 | 9 892 |
| A | 3 | Inst. Orientaliska språk | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 1 A | 1911 | Stockholms universitet | Stockholm | 323 | 0 | 342 | 1 059 | 70 540 | 1 652 |
| A | 3 | Företagsekon. Inst. | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 2 A-C | 1911 | Stockholms universitet | Stockholm | 9 510 | 404 | 16 968 | 1 784 | 0 | 157 317 |
| A | 3 | Inst. Orientaliska språk | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 4 A-B | 1911 | Stockholms universitet | Stockholm | 2 200 | 50 | 2 226 | 1 012 | 0 | 10 181 |
| A | 3 | Matematiska Inst. | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 5 A-B | 1911 | Stockholms universitet | Stockholm | 2 484 | 0 | 3 959 | 1 594 | 0 | 34 334 |
| A | 3 | Matematiska Inst. | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 6 A-B | 1911 | Stockholms universitet | Stockholm | 2 734 | 0 | 4 354 | 1 593 | 0 | 37 709 |
| A | 3 | Score | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 7 A-C | 1911 | Stockholms universitet | Stockholm | 1 556 | 0 | 1 789 | 1 149 | 0 | 17 318 |
| A | 3 | Vårdshuset | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 9 A-C | 1911 | Kräftan AB | Stockholm | 723 | 0 | 1 029 | 1 423 | 0 | 5 820 |
| A | 3 | Sthl Resilience Centre | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 10 A-C | 1911 | Stockholms universitet | Stockholm | 634 | 0 | 1 023 | 1 614 | 0 | 9 157 |
| A | 3 | Centraltvätt | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 11 A | 1911 | Arcimboldo AB | Stockholm | 316 | 48 | 322 | 1 018 | 0 | 0 |
| A | 3 | Kontorsbyggnad | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 16 A-D | 1944 | Boomerang Int. | Stockholm | 1 176 | 0 | 2 247 | 1 911 | 0 | 22 586 |
| A | 3 | Butik & garagebyggnad | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 14 A | 1930 | TF Häst & Fritid Kaskad | Stockholm | 244 | 0 | 230 | 942 | 0 | 936 |
| A | 3 | Naprapathögskolan | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 24 A-C | 1952 | Midbacken AB | Stockholm | 3 342 | 0 | 6 548 | 1 959 | 0 | 74 295 |
| A | 3 | Inst. Orientaliska språk | N Djurgården 1:44 | Kräftriket 17 | 1957 | Stockholms universitet | Stockholm | 3 106 | 318 | 1 330 | 428 | 0 | 1 276 |
| A | 4 | Albano | — | — | — | Hochtief Solutions AG | Stockholm | 0 | 0 | | | 48 692 | 74 000 |
| A | 5 | Studenspalatset | Bergsmannen S. 8 | Norrullsgatan 2 | 1920 | Stockholms universitet | Stockholm | 3 147 | 0 | 5 030 | 1 598 | 1 232 | 54 787 |
| A | 6 | Spökslottet | Kungstenen 4 | Drottninggatan 116 | 1700 | Stockholms universitet | Stockholm | 1 350 | 0 | 3 133 | 2 320 | 1 211 | 40 600 |
| A | 7 | Arkitektur | Domherren 1 | Östermalmsgatan 26 | 1970 | KTH | Stockholm | 11 839 | 0 | 15 442 | 1 285 | 5 294 | 100 000 |
| B | 8 | Hagaskolan | Haga 4:35 | Fogdevreten 2 A-D | 1942 | Karolinska Institutet | Solna | 2 698 | 0 | 4 177 | 1 548 | 0 | 50 840 |
| B | 9 | KI Science Park | Haga 4:35 | Tomtebodavägen 23 | 1960 | Swedish Orphan Biovitrum AB | Solna | 16 233 | 0 | 67 350 | 4 149 | 0 | 1 012 993 |
| B | 10 | SMI säk.lab. | Haga 4:35 | Nobelsväg 23 | 2000 | Smittskyddsinstitutet | Solna | 1 068 | 0 | 10 571 | 9 898 | 0 | 58 327 |
| B | 11 | Vir. Lab. SMI | Haga 4:35 | Nobels väg 21 | 2005 | Smittskyddsinstitutet | Solna | 2 979 | 0 | 11 216 | 3 765 | 0 | 142 313 |
| B | 12 | Smittskyddsinstitutet | Haga 4:35 | Nobels väg 18 | 1952 | Karolinska Institutet | Solna | 13 382 | 0 | 55 927 | 4 179 | 0 | 518 326 |
| B | 13 | Bakteriologiska Inst. | Haga 4:35 | Theorells väg 3 | 1957 | Karolinska Institutet | Solna | 4 694 | 0 | 17 108 | 3 645 | 0 | 181 257 |
| B | 14 | Röda Villan | Haga 4:35 | Theorellsväg 5 | 2007 | | Solna | 1 297 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B | 15 | Rättsmedicin | Haga 4:35 | Retzius väg 5 | 1951 | Rättsmedicinalverket | Solna | 4 619 | 0 | 9 721 | 2 105 | 0 | 119 947 |
| B | 16 | Wargentinet | Haga 4:35 | Nobels väg 12 A-B | 1948 | Karolinska Institutet | Solna | 7 677 | 0 | 22 599 | 2 944 | 0 | 260 573 |
| B | 17 | KI bibl., Frisks & Svettis | Haga 4:35 | Nobelsväg 6 B | 1947 | Motionsidrottens servicebolag i Sthlm AB | Solna | 2 095 | 0 | 3 812 | 1 820 | 0 | 32 227 |



| KARTA | HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN | FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKAREAL, KVM/ REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE |
|-------|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| B | 17 | KI aula och kontor | Haga 4:35 | Solnavägen 7 | 2013 | Solna | | | | | | 26 202 |
| B | 18 | Farmakologiska Inst. | Haga 4:35 | Nanna Svartz väg 2 | 1950 Karolinska Institutet | Solna | 4 553 | 0 | 11 693 2 568 | | 0 | 105 359 |
| B | 19 | KI administration | Haga 4:35 | Nobels väg 5 | 1951 Karolinska Institutet | Solna | 5 344 | 0 | 10 146 1 899 | | 0 | 126 009 |
| B | 20 | Gammalgården | Haga 4:35 | Nobels väg 2 | 1750 Karolinska Institutet | Solna | 345 | 0 | 442 1 282 | | 0 | 4 435 |
| B | 21 | Ludwiginstitutet | Haga 4:35 | Nobels väg 3 | 1948 Karolinska Institutet | Solna | 5 918 | 0 | 11 756 1 986 | | 0 | 107 794 |
| B | 22 | CGB laboratoriet | Haga 4:35 | Berzelius väg 37 | 1950 Karolinska Institutet | Solna | 4 451 | 0 | 16 395 3 683 | | 0 | 173 802 |
| B | 23 | Cell & molekylärbio | Haga 4:35 | von Eulers väg 5 | 1960 Karolinska Institutet | Solna | 4 680 | 0 | 11 683 2 496 | | 0 | 202 060 |
| B | 24 | Fysiologiska Inst. | Haga 4:35 | von Eulers väg 4 A-B | 1948 Karolinska Institutet | Solna | 7 733 | 0 | 24 735 3 199 | | 0 | 241 923 |
| B | 25 | Inst. för Tumörbiologi | Haga 4:35 | Berzelius väg 14 | 1983 Akademiska Hus Stockholm | Solna | 2 158 | 0 | 3 802 1 762 | | 0 | 44 932 |
| B | 26 | Astrid Fagreguslab. | Haga 4:35 | Tomtebodavägen 2 | 2003 Karolinska Institutet | Solna | 4 694 | 0 | 28 437 6 058 | | 0 | 184 977 |
| B | 27 | Hyresbostäder | Haga 4:35 | Berzeliusväg 2 A-G | 1949 Karolinska Institutet | Solna | 646 | 0 | 479 741 | | 0 | 1 369 |
| B | 28 | Jernhusmark | Haga 4:35 | Tomtebodavägen 3 D | — Akademiska Hus Stockholm | Solna | 1 313 | 151 | 1 417 1 079 | | 0 | 0 |
| B | 29 | Berzeliuslaboratoriet | Haga 4:35 | Berzelius väg 3 | 1972 Karolinska Institutet | Solna | 13 338 | 0 | 36 081 2 705 | | 0 | 411 709 |
| B | 30 | Restaurang Jöns Jacob | Haga 4:35 | Retzius väg 24 | 1978 Karolinska Institutet | Solna | 2 978 | 0 | 4 975 1 671 | | 0 | 29 351 |
| B | 31 | ICHAR | Haga 4:35 | Nobels väg 9 | 1942 Karolinska Institutet | Solna | 4 747 | 0 | 9 913 2 088 | | 0 | 109 360 |
| B | 32 | Scheelelab. | Haga 4:35 | Tomtebodavägen 6 | 1997 Karolinska Institutet | Solna | 19 432 | 0 | 58 706 3 021 | | 0 | 730 459 |
| B | 33 | P-hus KI söder | Haga 4:35 | Tomtebodavägen 7-9 | 2003 Smittskyddsinstitutet | Solna | 4 956 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| B | 34 | Retziuslab | Haga 4:35 | Retzius väg 8 | 2001 Karolinska Institutet | Solna | 14 526 | 0 | 54 733 3 768 | | 0 | 616 285 |
| B | 35 | Tomteboda, ECDC | Haga 4:35 | Tomtebodavägen 11 A | 1888 ECDC | Solna | 12 505 | 904 | 22 195 1 775 | 319 319 | 241 463 | |
| B | 36 | Folkhälsohuset | Haga 4:35 | Tomtebodavägen 18 A | 2012 Karolinska Institutet | Solna | 14 750 | 0 | 4 012 | | 447 708 | |
| C | 37 | Ki-Syd huvudbyggnad | Ornbäraren 3 | Alfred Nobels Allé 8 | — Karolinska Institutet | Flemingsberg | 35 761 | 0 | 64 709 1 809 | 26 941 | 526 105 | |
| C | 38 | Bipontus | Ornbäraren 3 | Alfred Nobels Allé 10 | 1998 Karolinska Institutet | Flemingsberg | 6 557 | 0 | 14 455 2 205 | 0 | 137 876 | |
| C | 39 | Pontus | Ornbäraren 3 | Alfred Nobels Allé 12 | 1998 Karolinska Institutet | Flemingsberg | 5 912 | 0 | 13 586 2 298 | 0 | 139 557 | |
| C | 40 | Zanderska huset | Embryot 1 | Alfred Nobels Allé 23 | 2002 Karolinska Institutet | Flemingsberg | 16 819 | 0 | 39 510 2 349 | 36 119 | 445 986 | |
| D | 41 | Manne Sieghbathhusen | N Djurgården 1:48 | Frescativ 24 A m fl | — Stockholms universitet | Stockholm | 6 724 | 0 | 9 311 1 385 | 0 | 92 770 | |
| D | 42 | Geovetenskapens hus | N Djurgården 1:48 | S. Arrhenius v 6 A | 1997 Stockholms universitet | Stockholm | 18 143 | 0 | 49 771 2 743 | 0 | 550 438 | |
| D | 43 | Arrheniuslab. | N Djurgården 1:48 | S. Arrhenius v 16 C-D | 1973 Stockholms universitet | Stockholm | 46 294 | 19 | 104 373 2 255 | 0 | 999 344 | |
| D | 44 | Frescatibackehusen | N Djurgården 1:48 | S. Arrhenius väg 21 A | 1944 Stockholms universitet | Stockholm | 9 687 | 235 | 9 850 1 017 | 0 | 72 112 | |
| D | 45 | Nobelhusen | N Djurgården 1:48 | Frescativ 14 A-B | — Sthlms Universitets Studentkår | Stockholm | 1 362 | 0 | 1 635 1 201 | 0 | 12 019 | |



| KARTA | HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN | FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÄKTER, INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKAREAL, KVM/ REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE |
|-------|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------|-----------------------------|-----------|-----------------------------------|--------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| D 46 | Pic-Nic restaurang | N Djurgården 1:48 | Frescativägen 18 | — | Restaurang Universitetet | Stockholm | 287 | 0 | 413 1 439 | 0 | 2 799 | |
| D 47 | Aula magna | N Djurgården 1:48 | Frescativägen 6 | 1997 | Stockholms universitet | Stockholm | 6 480 | 0 | 19 114 2 950 | 0 | 253 657 | |
| D 48 | Allhuset Lantis | N Djurgården 1:48 | Universitetsvägen 7 | 1994 | Stockholms universitet | Stockholm | 9 254 | 158 | 11 374 1 229 | 291 895 | 88 223 | |
| D 49 | Vaktm.bost Skära villan | N Djurgården 1:48 | S. Arrhenius väg 30 | 1800 | Stockholms universitet | Stockholm | 1 921 | 0 | 1 910 994 | 0 | 13 984 | |
| D 50 | Rektorsåmb. Bloms hus | N Djurgården 1:48 | Universitetsvägen 16 | 1850 | Stockholms universitet | Stockholm | 1 420 | 0 | 1 920 1 352 | 0 | 16 354 | |
| D 51 | Universitetsbibl. | N Djurgården 1:48 | S. Arrhenius v 28 | 1982 | Stockholms universitet | Stockholm | 21 581 | 0 | 31 787 1 473 | 0 | 327 754 | |
| D 52 | Södra Huset | N Djurgården 1:48 | Universitetsv 10 A m fl | 1971 | Stockholms universitet | Stockholm | 53 998 | 0 | 91 288 1 691 | 0 | 1 041 638 | |
| D 53 | Studenthuset | N Djurgården 1:48 | Universitetsvägen 2 A-F | 2013 | | Stockholm | | | | | 30 464 | |
| E 54 | KTH & Danshögskolan | Maskining. 1 | Brinellvägen 58 | 1966 | KTH | Stockholm | 23 482 1 420 | 53 141 2 263 | 24 383 | 645 164 | | |
| E 55 | KIMAB | N Djurgården 1:49 | Drn Kristinas v 48 | 1946 | KTH | Stockholm | 4 313 3 384 | 5 220 1 210 | 0 | 41 584 | | |
| E 56 | Bergsvetenskap | N Djurgården 1:49 | Brinellvägen 23 | 1967 | KTH | Stockholm | 10 829 | 0 | 22 260 2 056 | 0 | 245 064 | |
| E 57 | Väg- & vatten | N Djurgården 1:49 | Brinellvägen 30-36 | 1972 | Dans och Cirkushögskolan | Stockholm | 7 690 780 | 8 846 1 150 | 0 | 94 107 | | |
| E 58 | Väg- & vatten | N Djurgården 1:49 | Teknikringen 72-76 | 1957 | KTH | Stockholm | 7 648 | 0 | 10 828 1 416 | 0 | 166 686 | |
| E 59 | Byggkonstruktion | N Djurgården 1:49 | Teknikringen 78 | 1957 | KTH | Stockholm | 3 450 | 0 | 5 474 1 587 | 0 | 62 597 | |
| E 60 | Lantmäteriet | N Djurgården 1:49 | Drn Kristinas v 30 | 1958 | KTH | Stockholm | 7 678 | 0 | 13 470 1 754 | 0 | 159 490 | |
| E 61 | Hyresbostäder | N Djurgården 1:49 | Teknikringen 60, 62 | 1947 | Privatperson | Stockholm | 2 262 | 0 | 1 649 729 | 0 | 3 548 | |
| E 62 | Alfvén och Opera | N Djurgården 1:49 | Teknikringen 31-35 | 1953 | KTH | Stockholm | 12 892 | 0 | 17 800 1 381 | 0 | 174 281 | |
| E 63 | Röda Korset | N Djurgården 1:1 | Brinellvägen 8 | 1927 | KTH | Stockholm | 6 510 | 0 | 11 106 1 706 | | 153 675 | |
| E 64 | Kemi | N Djurgården 1:49 | Teknikringen 10 | 1931 | KTH | Stockholm | 1 276 | 0 | 3 030 2 374 | 0 | 52 712 | |
| E 65 | Rest Syster & Bror | N Djurgården 1:49 | Drn Kristinas v 22-24 | 1964 | Festvåningen Muren AB | Stockholm | 902 | 0 | 1 644 1 823 | 0 | 12 939 | |
| E 66 | Farkostteknik | N Djurgården 1:49 | Teknikringen 6 | 1931 | KTH | Stockholm | 7 844 | 0 | 14 640 1 866 | 0 | 230 561 | |
| E 67 | Byggnad för kemi | N Djurgården 1:49 | Teknikringen 26-36 | 1922 | KTH | Stockholm | 19 713 | 0 | 51 152 2 595 | 0 | 608 915 | |
| E 68 | Teknisk fysik | N Djurgården 1:49 | Teknikringen 14 | 1962 | KTH | Stockholm | 4 313 | 0 | 23 660 5 486 | 0 | 134 673 | |
| E 69 | Sing Sing | N Djurgården 1:49 | Lindstedtsvägen 30 | 1948 | KTH | Stockholm | 10 640 | 0 | 23 648 2 223 | 0 | 299 937 | |
| E 70 | Värme- och kraft | N Djurgården 1:49 | Drn Kristinas v 14-18 | 1952 | HI3G Access AB | Stockholm | 32 | 0 | 52416380 | 0 | 0 | |
| E 71 | KTH Bibliotek | N Djurgården 1:49 | Osquars backe 31 | 1917 | KTH | Stockholm | 9 350 | 0 | 22 610 2 418 | 0 | 299 856 | |
| E 72 | Hållfasthetslära | N Djurgården 1:49 | Drn Kristinas v 4-8 | 1943 | KTH | Stockholm | 4 346 | 0 | 7 951 1 829 | 0 | 108 353 | |
| E 73 | KTH huvudbyggnad | N Djurgården 1:49 | Lindstedtsvägen | 1917 | KTH | Stockholm | 22 117 | 0 | 54 394 2 459 | 0 | 698 041 | |
| E 74 | IVL | N Djurgården 1:49 | Valhallavägen 81 | 1930 | IVL Svenska Miljöinstitutet | Stockholm | 3 313 | 0 | 7 852 2 370 | 0 | 95 859 | |
| E 75 | KTH adm.byggnad | N Djurgården 1:49 | Valhallavägen 79 | 1935 | KTH | Stockholm | 2 923 | 0 | 5 994 2 051 | 161 507 | 74 393 | |
| E 76 | Huvudbyggnad | Forskningen 1 | Drn Kristinas v 25 | 1939 | Academic Work Sweden | Stockholm | 2 443 | 0 | 3 430 1 404 | 63 747 | 37 494 | |
| E 77 | Provningsanstalt | Forskningen 1 | Drn Kristinas v 33 A-D | 1920 | Försvarshögskolan | Stockholm | 2 878 | 0 | 3 778 1 313 | 0 | 33 203 | |
| E 78 | Försvarshögskolan | Forskningen 1 | Drn Kristinas v 31 | 1920 | Försvarshögskolan | Stockholm | 16 368 | 0 | 43 847 2 679 | 0 | 593 477 | |
| E 79 | Fd Hovjägärbostället | Forskningen 1 | Drn Kristinas v 41 | 1886 | Försvarshögskolan | Stockholm | 263 | 0 | 364 1 383 | 0 | 3 836 | |
| E 80 | Ytkemiska Inst. | Forskningen 1 | Drn Kristinas v 47-51 | 1943 | Ytkemiska Institutet | Stockholm | 6 680 467 | 9 503 1 423 | 0 | 83 901 | | |



| KARTA | HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN | FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKAREAL, KVM/ REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE |
|-------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------|--|-------------------|-----------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| E | 81 Q-husen | Forskningen 1 | Osquldas väg 10-12 | 1991 | KTH | Stockholm | 13 554 | 0 | 30 226 | 2 230 | 0 | 381 291 |
| E | 82 KIMAB | Forskningen 1 | Drn Kristinas v 53 | 1958 | | Stockholm | 1 752 | 1 862 | 1 956 | 1 116 | 0 | 14 834 |
| E | 83 Huvudbyggnad STFI | Forskningen 1 | Drn Kristinas v 55-63 | 1946 | Innventia AB | Stockholm | 10 457 | 0 | 17 243 | 1 649 | 0 | 235 009 |
| E | 84 Träteck | Forskningen 1 | Drn Kristinas v 65-67 | 1946 | SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut | Stockholm | 3 013 | 0 | 3 389 | 1 125 | 0 | 27 073 |
| E | 85 GIH | Idrottshögskolan | Lidingövägen 1 | 1940 | Gymnastik- och idrotts- högskolan | Stockholm | 15 649 | 0 | 18 749 | 1 261 | 32 030 | 292 144 |
| F | 86 Forum | Reykjanes 1 | Isafjordsgatan 39 | 1984 | KTH | Kista | 44 658 | 2 417 | 54 143 | 1 212 | 20 078 | 280 000 |
| F | 87 Electrum 3 | Keflavik 2 | Isafjordsgatan 28 | 1998 | Swerea KIMAB AB | Kista | 16 120 | 1 000 | 15 544 | 964 | 0 | 157 088 |
| F | 88 Electrum 1 | Keflavik 2 | Isafjordsgatan 18-26 | 1987 | KTH | Kista | 44 326 | 3 373 | 51 457 | 1 161 | 22 929 | 420 947 |
| G | 89 Hus F-J, Konradsberg | Ornbäraren 3 | Rålambsvägen 30 | 2002 | Stockholms universitet | Stockholm | 9 142 | 0 | 16 813 | 1 839 | 35 002 | 192 302 |
| G | 90 Hus K, Konradsberg | Ornbäraren 3 | Konradsbergsgatan 7 | 2002 | Stockholms universitet | Stockholm | 7 207 | 0 | 16 126 | 2 238 | 0 | 205 520 |
| G | 91 Hus T, Konradsberg | Ornbäraren 3 | Rålambsvägen 32 A-C | 2002 | Specialpedagogiska skol- myndigheten | Stockholm | 9 449 | 0 | 17 637 | 1 867 | 0 | 220 131 |
| G | 92 Vaktmästarbostad | Ornbäraren 3 | Rålambsvägen 24 | — | Stockholms universitet | Stockholm | 158 | 0 | 257 | 1 627 | 0 | 2 310 |
| G | 93 Hus A-E, Konradsberg | Ornbäraren 3 | Rålambsvägen 22-24 | — | Stockholms universitet | Stockholm | 5 648 | 0 | 10 702 | 1 895 | 0 | 125 339 |
| G | 94 Hus O, Konradsberg | Ornbäraren 3 | Konradsbergsgatan 1 | 2001 | Stockholms universitet | Stockholm | 6 208 | 0 | 13 830 | 2 228 | 0 | 170 473 |
| G | 95 V1 & V2, Konradsberg | Ornbäraren 3 | Konradsbergsg 3 A-B | — | Stockholms universitet | Stockholm | 1 110 | 0 | 1 955 | 1 762 | 0 | 21 941 |
| G | 96 Hus Q, Konradsberg | Centauren 1 | Konradsbergsg 24 | 1861 | Int. Montessori School | Stockholm | 9 760 | 0 | 19 428 | 1 991 | 17 094 | 263 021 |
| G | 97 Professorsvillan | Taffelberget 7 | Gjörwellsgatan 18 | 1900 | Reggio Emilia Institutet | Stockholm | 495 | 0 | 730 | 1 475 | 1 162 | 7 556 |
| | Utbyggnadsreserv KI | Haga 4:35 | — | — | — | Solna | 0 | 0 | — | — | 0 | 50 139 |
| | Utbyggnadsreserv Flemingsberg | — | — | — | — | Flemings- berg | 0 | — | — | — | 0 | 49 237 |
| | Utbyggnadsreserv Forskningen | — | — | — | — | Stockholm | — | — | — | — | 0 | — |
| | Swartlings | Svea Artilleri 12 | — | — | — | Stockholm | 1 656 | 1 656 | 10 | 6 | 9 515 | 28 879 |
| | Dramatiska Inst. | Tre Vapen 7 | Valhallavägen 185-189 | 2004 | Stockholms dramatiska hög- skola | Stockholm | 13 948 | 1 095 | 28 642 | 2 053 | 6 968 | 410 714 |
| | Askölaboratoriet | Askö 1:4 | Trosa skärgård | — | Stockholms universitet | Stockholm | 2 402 | — | 2 986 | 1 243 | 324 270 | 14 571 |
| | Trosa mätstation | Nynäs 5:1 | — | — | Stockholms universitet | Nyköping | 52 | — | 43 | 824 | 0 | 0 |
| | Fastigheter under uppförande | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 1 834 084 |

TOTALT

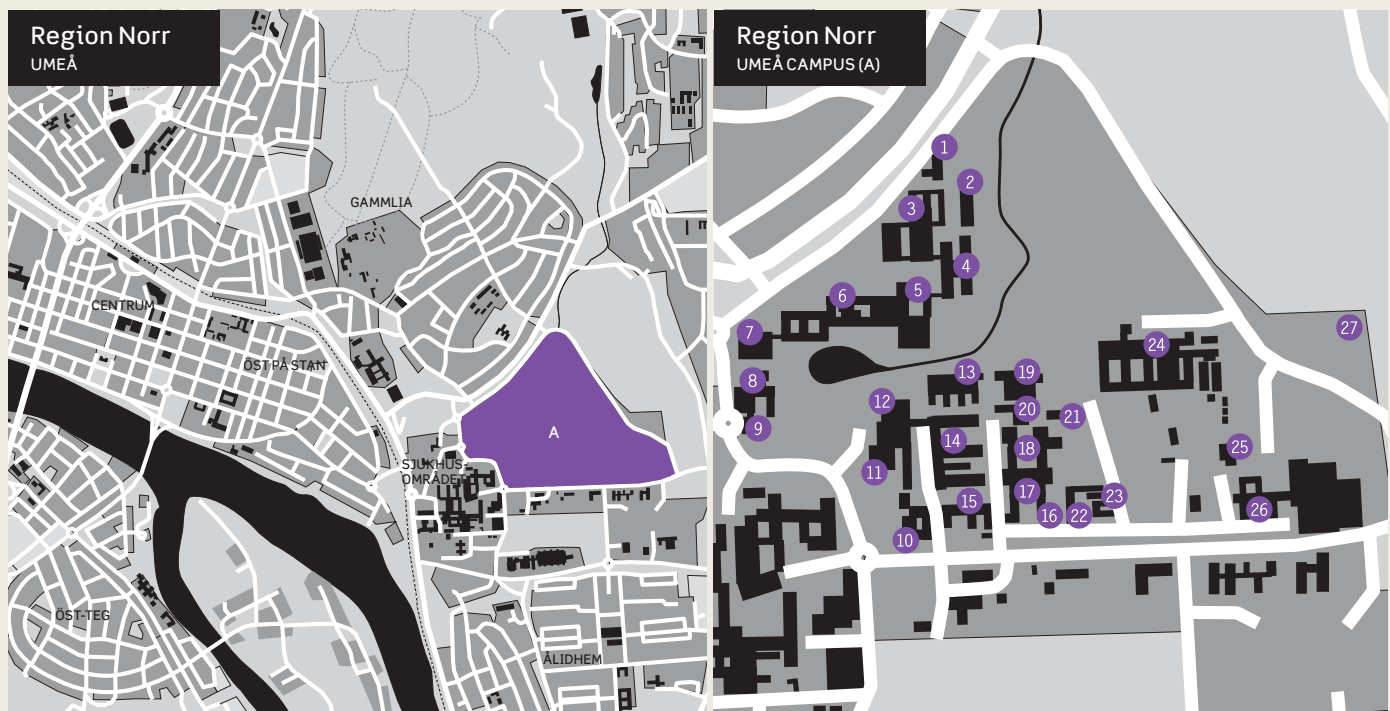
 Hyresreduktion och vakanser
 Intäkter i utrangerade fastigheter
 Hyresintäkter netto

915384 20152 1821951 2026 1573292 22334584

-43 529

1 090

1 779 512



| KARTA | HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN | FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | BYGGÅR | DOMINERANDE KUND | ORT | UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM | VARAV VAKANT | HYRESINTÅKTER INKL. TILLÄGG, TKR | MEDELHYRA KR/KVM | MARKREAL. KVM/ REGISTERFASTIGHET | BEDÖMT MARKNADSVÄRDE | |
|-------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------|
| A | 1 | Humanistpaviljong | Stadsliden 6:6 | Humanioragränd 4 | 1992 | Umeå universitet | Umeå | 595 | 0 | 566 | 951 | 0 | 4 218 |
| A | 2 | Norra BVH | Stadsliden 6:6 | Humanioragränd 5 | 2003 | Umeå universitet | Umeå | 4 751 | 0 | 5 769 | 1 214 | 0 | 52 663 |
| A | 3 | Humanisthuset | Stadsliden 6:6 | Biblioteksgränd 3 | 1972 | Umeå universitet | Umeå | 13 548 | 0 | 14 123 | 1 042 | 0 | 112 758 |
| A | 4 | BVH | Stadsliden 6:6 | Mediagränd 14 | 1992 | Umeå universitet | Umeå | 7 249 | 0 | 8 378 | 1 156 | 0 | 73 268 |
| A | 5 | Bibliotek | Stadsliden 6:6 | Biblioteksgränd 12 | 1968 | Umeå universitet | Umeå | 19 708 | 0 | 18 283 | 928 | 0 | 191 822 |
| A | 6 | Samhällsvetarhuset | Stadsliden 6:6 | Hörsalstorget 4 | 1968 | Umeå universitet | Umeå | 20 978 | 0 | 23 706 | 1 130 | 0 | 194 958 |
| A | 7 | Lärarutbildningshuset | Stadsliden 6:6 | Universitetstorget 30 | 1996 | Umeå universitet | Umeå | 8 899 | 0 | 10 017 | 1 126 | 0 | 91 091 |
| A | 8 | Förvaltningshuset | Stadsliden 6:6 | Universitetstorget 18 | 1983 | Umeå universitet | Umeå | 7 896 | 0 | 7 907 | 1 001 | 0 | 72 819 |
| A | 9 | Hus för samverkan | Stadsliden 6:6 | Universitetstorget 14 | 2004 | Umeå universitet | Umeå | 2 841 | 0 | 5 869 | 2 066 | 0 | 41 645 |
| A | 10 | UERC | Stadsliden 6:6 | Johan Bures väg 5 | 1980 | Umeå universitet | Umeå | 6 802 | 0 | 21 453 | 3 154 | 0 | 238 254 |
| A | 11 | Aula Nordica | Stadsliden 6:6 | Universums gränd 4 | 1987 | Umeå universitet | Umeå | 2 696 | 0 | 2 317 | 859 | 0 | 17 631 |
| A | 12 | Universum | Stadsliden 6:6 | Universums gränd 8-10 | 1970 | Umeå universitet | Umeå | 8 953 | 417 | 8 670 | 968 | 0 | 46 156 |
| A | 13 | MIT | Stadsliden 6:6 | Campustorget 5 | 1992 | Umeå universitet | Umeå | 12 846 | 0 | 23 065 | 1 796 | 0 | 161 719 |
| A | 14 | Naturvetarhuset | Stadsliden 6:6 | Johan Bures väg 14 | 1970 | Umeå universitet | Umeå | 23 354 | 0 | 29 572 | 1 266 | 0 | 249 412 |
| A | 15 | Biologihuset | Stadsliden 6:6 | Johan Bures väg 12 | 1963 | Umeå universitet | Umeå | 9 819 | 0 | 9 123 | 929 | 0 | 46 313 |
| A | 16 | Fysiologihuset | Stadsliden 6:6 | Artedigränd 7 | 1969 | Umeå universitet | Umeå | 10 891 | 0 | 14 885 | 1 367 | 0 | 78 680 |
| A | 17 | KBC | Stadsliden 6:6 | Linnaeus väg 6 | 1999 | Umeå universitet | Umeå | 11 369 | 0 | 18 564 | 1 633 | 0 | 147 184 |
| A | 18 | Kemihuset | Stadsliden 6:6 | Linnaeus väg 10 | 1963 | Umeå universitet | Umeå | 11 417 | 0 | 13 520 | 1 184 | 0 | 110 946 |
| A | 19 | Teknikhuset | Stadsliden 6:6 | Håkan Gulleasons väg 20 | 1992 | Umeå universitet | Umeå | 6 446 | 0 | 8 659 | 1 343 | 0 | 70 061 |
| A | 20 | Fysikhuset | Stadsliden 6:6 | Linnaeus väg 20 | 1980 | Umeå universitet | Umeå | 3 200 | 0 | 7 149 | 2 234 | 0 | 48 209 |
| A | 21 | Kemiskt säkerhetshus | Stadsliden 6:6 | Håkan Gulleasons väg 11 | 1985 | Umeå universitet | Umeå | 462 | 0 | 587 | 1 271 | 0 | 4 773 |
| A | 22 | Akademiska Hus kontor | Stadsliden 6:6 | Artedigränd 2 | 1977 | Akademiska Hus Norr | Umeå | 1 682 | 0 | 1 807 | 1 074 | 0 | 14 871 |
| A | 23 | Wallenberglab | Stadsliden 6:6 | Artedigränd 14 | 1973 | SLU | Umeå | 1 009 | 71 | 1 895 | 1 878 | 0 | 6 769 |
| A | 24 | Sveriges lantbruksuniversitet | Stadsliden 6:6 | Skogsmarksgränd 17 | 1978 | SLU | Umeå | 23 982 | 267 | 39 121 | 1 631 | 0 | 269 218 |
| A | 25 | NTK Kårhus | Stadsliden 6:6 | Gösta Skoglunds väg 25 | 2007 | Umeå universitet | Umeå | 440 | 0 | 688 | 1 564 | 0 | 5 547 |
| A | 26 | Iksu Sportcenter | Stadsliden 6:6 | Sportgränd 5 | 2006 | Stiftelsen Universitets- hallen | Umeå | 5 307 | 0 | 6 842 | 1 289 | 0 | 69 456 |
| A | 27 | Umeå Campus Friidrotts- arena | Stadsliden 6:6 | Petrus Lestadius väg 15 | 2010 | Umeå kommun | Umeå | 393 | | 3 149 | n/a | | 34 812 |
| A | | Parkeringsytor och mark | Stadsliden 6:6 | P-områden & vägar | — | Umeå universitet | Umeå | 0 | 0 | 51 | 899 625 | 56 376 | |
| B | 29 | D-Huset | Porsön 1:405 | Laboratorievägen D2 | 1971 | Luleå tekn. univ | Luleå | 15 292 | 0 | 20 513 | 1 341 | 0 | 125 817 |
| B | 29 | Centekhuset | Porsön 1:405 | Tekniktorget 3 | 1987 | Luleå tekn. univ | Luleå | 1 576 | 0 | 1 859 | 1 180 | 0 | 15 371 |
| B | 30 | E-Huset | Porsön 1:405 | Laboratorievägen E12 | 1974 | Luleå tekn. univ | Luleå | 18 166 | 0 | 26 644 | 1 467 | 0 | 188 544 |
| B | 31 | K-Huset | Porsön 1:405 | Laboratorievägen 14 | 1976 | Luleå tekn. univ | Luleå | 1 014 | 0 | 1 000 | 986 | 0 | 5 579 |

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Bruttoinvesteringar

Årets investeringar i anläggningstillgångar.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

Nettoinvesteringar

Utgående balans minus ingående balans för anläggningstillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

Uthyrnings- och vakansgrad

Uthyrd eller vakant area i relation till total area. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd area respektive beräknade hyresintäkter för vakant area i relation till totala hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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.

Räntebärande nettolåneskuld

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

Räntetäckningsgrad

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

ORDLISTA

Driftkostnader

Driftkostnader är åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

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.

Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

Underhållskostnader

Underhållskostnader är alla tekniska, administrativa och ledningens åtgärder under en enhets livstid avsedda att vidmakthålla den i, eller återställa den till, ett sådant tillstånd att den kan utföra krävd funktion. Underhållskostnader delas upp i avhjälpande respektive förebyggande underhåll.

ADRESSER

HUVUDKONTOR

Akademiska Hus
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se

REGIONER

Akademiska Hus region Syd
Ole Römers väg 2
223 63 Lund
Telefon: 046-31 13 00

Akademiska Hus region Väst
Box 476
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 25 00

Akademiska Hus region Öst
Olaus Magnus väg 34
583 30 Linköping
Telefon: 013-36 45 00

Akademiska Hus region Stockholm
Box 1394
Berzelius väg 8, vån 3-5
171 27 Solna
Telefon: 08-685 75 00

Akademiska Hus region Uppsala
Box 185
Artillerigatan 7
751 04 Uppsala
Telefon: 018-68 32 00

Akademiska Hus region Norr
Box 7985
Artedigränd 2
907 19 Umeå
Telefon: 090-17 62 00

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

| | |
|---------------|-----------------------------------|
| 26 april | Årsstämma |
| 26 april | Delårsrapport januari-mars 2013 |
| 16 juli | Delårsrapport april-juni 2013 |
| 25 oktober | Delårsrapport juli-september 2013 |
| Februari 2014 | Bokslutsrapport 2013 |
| Mars 2014 | Årsredovisning 2013 |

akademiskahus.se

Foto: Rasmus Norlander, Ola Kjelbye, Alex & Martin,
Jean-Baptiste Béranger

Illustrationer: Berg Arkitektkontor/Arkitektfirmaet C.F. Moller,
Jais Arkitekter, Aix Arkitekter, Sweco, LINK, 3XN

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





AKADEMISKA HUS

akademiskahus.se info@akademiskahus.se

Mer information

Vill du veta mer? I årsöversikten finns berättelser som skildrar hur Akademiska Hus, genom nybyggen och förvaltning, bidrar till att utveckla attraktiva kunskapsmiljöer på svenska lärosäten.

Årsöversikten och årsredovisningen kan beställas via info@akademiskahus.se eller laddas ner från akademiskahus.se.

