

redovisning

Akademiska Hus Årsredovisning 2013

Samverkan,
hållbarhet och
affärsmässighet
i fokus



AKADEMISKA HUS

Innehåll

Översikt 2013	1
Vd har ordet	2
Vårt uppdrag	4
Utmaningar och möjligheter	5
Intressentdialog	6
Verksamhetens grundstenar	8
Strategi	10
Hyres- och fastighetsmarknaden	14
Utbildning och forskning	17
Campusutveckling	20
Värdeskapande processer	22
Medarbetare	24
Flerårsöversikt	28
Fastighetsförvaltning	30
Hyresintäkter	31
Driftkostnader	33
Lönsamhet	36
Hyressättning	38
Investeringar	40
Byggprocessen	41
Utsikter med prognos	48
Regionerna	50
Fastighetsvärdering	58
Finansiering	62
Risker och känslighetsanalys	68
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	
Bolagsstyrning	72
Styrelsen	74
Företagsledningen	77
Styrelsens rapport om intern kontroll	79
FINANSIELLA RAPPORTER	
Året i sammandrag	82
Vinstdisposition	83
Resultaträkningar	84
Rapport över totalresultat	85
Balansräkningar	86
Förändringar av eget kapital	90
Kassaflödesanalyser	92
Noter	93
Revisionsberättelse	122
FASTIGHETSFÖRTECKNING	124
DEFINITIONER OCH ADRESSER	140

Omslag: Berg C.F. Möller. Omslagsbilden visar skiss på Biomedicum (exteriör), Karolinska Institutet, Solna.

Om Akademiska Hus

Akademiska Hus är ett av landets största fastighetsbolag. Tillsammans med universitet och högskolor vill vi stärka Sverige som kunskapsnation. Det gör vi genom att bygga, utveckla och förvalta miljöer för utbildning, forskning och innovation.

Om årsredovisningen 2013

Den reviderade årsredovisningen omfattar sidorna 1, 4–47, 50–71 och 82–139. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 1, 4–47, 50–71 och 82–83.

I år presenteras vårt hållbarhetsarbete integrerat i årsredovisningen. En separat hållbarhetsredovisning tas också fram och kan laddas ner från vår webbplats.

Översikt 2013

Vår ambition
är att agera
långsiktigt och
hållbart

FÖRTYDLIGAT UPPDRAG

I december 2013 beslutade riksdagen om ett förtydligt uppdrag för Akademiska Hus. Här slås fast att "Akademiska Hus ska äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärs-mässiga grunder och generera marknads-mässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk".

Akademiska Hus förtydligade uppdrag föregicks av en omfattande bolagsanalys från ägarens sida. Nästa steg är den översyn av Akademiska Hus finansiella mål som påbörjades i slutet av 2013. Denna är en del i ägarens aktiva förvaltning av sina bolag.

EKONOMI

Fastighetsförvaltningen uppvisar ett stabilt resultat. Akademiska Hus hyresintäkter ökade totalt med cirka 100 Mkr under 2013 till 5 359 Mkr, främst beroende på driftsättning av nya fastigheter. Under året avyttrades det återstående beståndet i Kalmar, vilket påverkar hyresintäkterna negativt med cirka 42 Mkr.

Fortsatta satsningar på underhålls-åtgärder har medfört att driftöverskottet sjönk med cirka 80 Mkr till 3 506 Mkr.

Resultatet före skatt ökade till 3 275 Mkr vilket var en ökning med drygt 700 Mkr.

Detta förklaras främst av positiv värdeförändring i fastigheter och finansnettots förbättring. Årets resultat efter skatt blev 2 568 Mkr mot föregående års 3 149 Mkr, en skillnad som till stor del består av den positiva effekten av sänkt skattesats under 2012.

Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 57 557 Mkr (54 677). Förvaltningsfastigheternas direktavkastning sjönk något, till 6,8 procent jämfört med 7,1 procent året innan. Direktavkastningen på värdeförändringen av fastigheterna uppgick till 0,4 procent (-0,3). Vi har en fortsatt låg vakansgrad som motsvarar 0,9 procent av hyresvärdet.

INVESTERINGAR

Som en följd av efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer, har vi en fortsatt betydande investeringsportfölj. Portföljen med pågående, beslutade och planerade projekt uppgår till 21,2 miljarder. Vi har dessutom en rad idéprojekt omfattande cirka 4,4 miljarder kronor.

Bland nybyggnadsprojekten ligger tyngdpunkten i Stockholm och Uppsala. De största beslutade projekten är Bio-medicum i Solna, Veterinär- och husdjurscentrum och Skandionkliniken i Uppsala,

Kungliga Musikhögskolan i Stockholm och Niagara i Malmö.

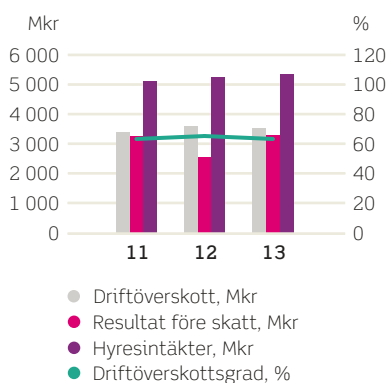
Under året har våra hyresgäster flyttat in i färdigbyggda Aula Medica på Karolinska Institutet, Gymnastik- och Idrottshögskolan samt i Karolinska Institutet Science Park, Hus Gamma. Bruttoinvesteringarna i våra fastigheter under 2013 uppgick till totalt 2 754 Mkr, vilket är något lägre än året innan (2 908).

ÖVRIGT

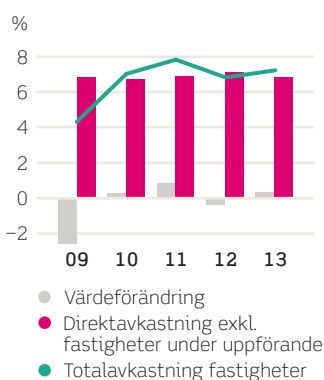
Ett omfattande strategiarbete har genomförts under 2013, där fokus för framtiden ligger på samverkan, hållbarhet och effektivitet, där vi redan startat upp ett antal projekt. En uppdaterad hållbarhetspolicy och en uppförandekod har beslutats av styrelsen. Akademiska Hus har som ambition att ligga i framkant inom dessa områden – både i egenskap av ett av Sveriges största fastighetsbolag och som ett statligt ägt bolag. Ett exempel är vårt skärpta energimål, där målet minskad köpt energi går från 40 till 50 procent fram till 2025.

Vi ökar takten vad gäller studentbostäder. I uppdraget ingår inte att bygga studentbostäder, men vi är aktiva vad gäller att skapa förutsättningar för att öka byggandet. Just nu bidrar vi till byggandet av fler än 6 000 studentbostäder på våra campusområden.

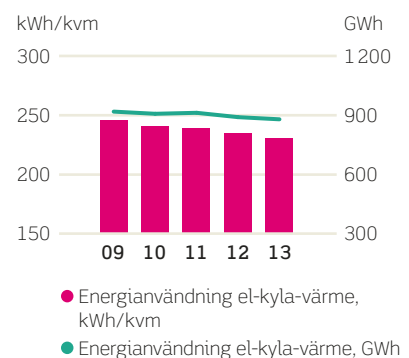
RESULTATUTVECKLING



TOTALAVKASTNING



TOTAL ENERGIANVÄNDNING



Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer

Samtidigt som Kunskapssverige växer ökar den globala konkurrensen för de svenska lärosätena. Attraktiva campus- och kunskapsmiljöer kan bidra till att locka forskare och studenter. Akademiska Hus förmåga att möta upp kraven och leverera blir därmed en viktig pusselbit för våra kunder när de ska locka och attrahera talanger från hela världen.

Vi bidrar till att bygga Sverige som kunskapsnation genom att vara experter på att förvalta, utveckla och bygga nya miljöer för forskning och utbildning. Som statligt ägt bolag har vi ett särskilt ansvar att bedriva vår verksamhet på ett effektivt och långsiktigt hållbart sätt. Under 2013 har ett omfattande strategiarbete genomförts inom Akademiska Hus, samtidigt som vi har fått ett förtydligt uppdrag från vår ägare, vilket beslutades i riksdagen den 10 december 2013. Både vårt uppdrag och vår strategi har tydligt fokus på effektivitet, samverkan och värdeskapande för kunden, områden som vi ständigt utvecklar och förbättrar. Redan under året har ett antal effektivitetsprojekt inletts bland annat inom inköp, samt att målen för energibesparingar har skärpts.

FRAMTIDENS LÄRMILJÖER

Ett särskilt viktigt område för oss är kunskap om framtidens lärmiljöer och vilken betydelse den fysiska och digitala miljön har för undervisning och forskning. Därför går vi in i nya samarbeten. Vi satsar till exempel 5 miljoner kronor på två forskningsprojekt kring framtidens lärmiljöer som ingår i en större satsning på Umeå universitet. Detta ger oss möjlighet att ta del av spännande resultat som vi kan använda när vi utvecklar nya kunskapsmiljöer runt om i landet. Vi är också med och delfinansierar Sveriges första professur inom fastighetsförvaltning som inrättas på KTH – en viktig satsning för hela fastighetsbranschen.

HYRESGÄSTER FLYTTAR IN

Med stor stolthet har jag fått se några av våra kunder flytta in i vackra Aula Medica på Karolinska Institutet, i det energismarta Studenthuset på Stockholms universitet och i det varsamt reoverade Röda Korsets gamla sjukhus på Kungliga Tekniska högskolan, bara för att nämna några. Totalt har nybyggda fastigheter till ett värde av drygt två miljarder tagits i bruk av våra kunder under året.

Vi har påbörjat en rad stora projekt under året, bland andra byggnationen av forskningsanläggningen Biomedicum vid Karolinska Institutet (som syns på omslaget till årsredovisningen), den nya Musikhögskolan i Stockholm och Arkitekturhögskolan på Kungliga Tekniska högskolan.

Kunskapssverige fortsätter att växa och efterfrågan på lokaler för forskning och utbildning är fortsatt stark. Vår investeringsportfölj med pågående, beslutade och planerade projekt, uppgår sammanlagt till drygt 21 miljarder kronor. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande knappt 4,5 miljarder.

Några av de större beslutade projekten under 2013 är utbyggnad för Stockholms universitet av Arrheniuslaboratoriet och marklager för värme och kyla på Frescati. Den nya smarta energilösningen ska förse en stor del av campusområdet med både värme och kyla och byggnaden miljöklassas enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, nivå silver. Detta är ett bra exempel på hur vi investerar för långsiktigt hållbara lösningar och för att nå våra tuffa energimål.

Avgörande för hela projektportföljens genomförande är möjligheterna att erhålla finansiering. Tack vare vår stabila ägare och vår långsiktiga kundbas är vi en attraktiv låntagare på kreditmarknaden.

STUDENTBOSTÄDER OCH NYA ENERGIMÅL

Studentbostäder är en fråga som engagerar många, inte minst oss på Akademiska Hus. Att bygga dessa ingår inte i vårt uppdrag, men vi är mycket aktiva i att skapa förutsättningar för att öka studentbostadsbyggandet. Det sker exempelvis genom att vi upplåter eller avyttrar mark i anslutning till campus och samverkar med andra aktörer i olika satsningar. Just nu bidrar vi till byggandet av fler än 6 000 studentbostäder på campus. Ett aktuellt exempel är att vi, tillsammans med Lunds universitet och Lunds kommun, i en gemensam satsning skapar minst 1 000 nya studentbostäder på campus under tre år.

Vår kanske viktigaste framgångsfaktor är samverkan med våra hyresgäster både i planering och i projekt, och inte minst inom förvaltningen. Vi har som ambition att ligga i framkant vad gäller hållbarhetsfrågor. Energianvändning är ett område där vi som fastighetsbolag har stor påverkan. Därför skärper vi nu ett av våra energimål. Vårt tidigare mål var en minskning av köpt energi med 40 procent till 2025 jämfört med år 2000. Nu tar vi ett större steg och sätter 50 procent som mål. Detta kommer att kräva en stor kraftsamling och nära samverkan med våra kunder för att få ner energianvändningen i byggnaderna.

Hållbarhetsfrågorna har blivit en tydlig och uttalad del i vår affärsstrategi och styrning och vi kommer att intensifiera arbetet framöver. En ny hållbarhetspolicy och en uppförandekod beslutades under året. Genom att förtydliga våra ställningstaganden inom dessa områden får vi en tydlig och gemensam spelplan för samarbetspartners, leverantörer och medarbetare.

När jag blickar tillbaka på året kan jag konstatera att det har varit händelserikt och utvecklande. Vi har också lyckats i våra ambitioner att stärka dialogen med våra kunder och andra aktörer. Jag och mina kollegor har träffat företrädare för lärosäten, politiker, finansiärer och många andra. Detta kommer vi att fortsätta med framöver. Dialogen och samtalet är grunden för samverkan, utveckling och goda relationer!

Kerstin Lindberg Göransson,
Verkställande direktör



” Vår kanske viktigaste framgångsfaktor är samverkan med våra hyresgäster både i planering och i projekt, och inte minst inom förvaltningen.

Vårt uppdrag

– bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation

”

Akademiska Hus Aktiebolag ska äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Akademiska Hus Aktiebolag ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.

Riksdagsbeslut 10 december 2013.

”

Det ses av regeringen som betydelsefullt med en långsiktighet i såväl investeringar och utveckling som samarbetet med lärosätena. Det är också av vikt att risken för felprioriteringar och eftersatt underhåll minimeras, då betydande ekonomiska och kulturella värden förvaltas. Regeringen bedömer att Akademiska Hus väl uppfyller dessa kriterier.

Utdrag ur regeringens propositionstext kring Akademiska Hus uppdrag 2013.



Hus Key, Linköpings universitet

Våra långsiktiga utmaningar och möjligheter

Omvärlden och våra kunders verksamheter blir allt mer komplexa. Ett antal områden påverkar våra förutsättningar och möjligheter att utföra vårt uppdrag på ett effektivt och värdeskapande sätt.

1

Sverige som stark kunskapsnation är ett samhällsgemensamt mål

Den globala konkurrensen ställer allt hårdare krav på ett litet och exportberoende land som Sverige. För att slå vakt om den framtida konkurrenskraften behövs utbildning, forskning och innovation av hög kvalitet för att säkra en fortsatt hög kunskapsnivå. Vi på Akademiska Hus kan

bidra genom att i nära samverkan med lärosätena förvalta och utveckla moderna och hållbara kunskapsmiljöer. Detta stärker i sin tur lärosätenas möjligheter att utveckla sin utbildning och forskning och därmed sin attraktionskraft.

2

Omvärldsförändringar ritar om kartan

Förutsättningarna för högre utbildning och forskning är under förändring, där globaliseringen spelar en stor roll. Den internationella konkurrensen om forskningsmedel och talanger ökar. Andra utmaningar som påverkar hur vi till-

sammans med lärosätena planerar för framtidens kunskapsmiljöer är politiska beslut, ny teknik och förändrade beteenden hos studenter och forskare.

3

Specialisering och skalfördelar till nytta för lärosätena

Att skilja på brukandet och ägandet av fastigheter avsedda för högre utbildning och forskning är fundamentet i den "svenska modellen". Denna uppdelning av ansvaret syftar till hög resurseffektivitet och specialisering. Lärosätena bedriver utbildning och forskning. Ägande, förvaltning och

utveckling av byggnader och campusområden bedrivs av andra aktörer. Akademiska Hus har ett stort ansvar att bedriva verksamheten på ett marknadsmässigt, effektivt och kundfokuserat sätt.

4

Samverkan i fokus

I dialogen med våra kunder tar vi tillvara deras erfarenheter, kompetens och synpunkter. Denna dialog kommer att intensifieras framöver och är nödvändig för att vi ska kunna bedriva vår verksamhet resurseffektivt och långsiktigt. För att vi ska kunna skapa långsiktigt hållbara lösningar för högre utbildning, forskning och innovation i

Sverige, välkomnar vi fler aktörer inom stat, kommun, näringsliv och samhället i stort att dela med sig av sin expertis. Samverkan med andra experter är avgörande för att hantera både fastighetsbranschens och lärosätenas långsiktiga utmaningar.

5

Nyttja resurserna rätt - nu och för framtiden

I den dagliga förvaltningen, i våra projekt och i möten med kunder och experter runt om i landet, bygger vi en gemensam kunskapsbank ur vilken vi kan välja ut de bästa lösningarna att implementera i verksamheten. På så sätt kan vi åstadkomma kostnadseffektiv och hållbar verksamhets-

utveckling. Alla behov kan inte täckas här och nu. Vissa kräver mer långsiktig planering, betydande investeringar och ofta gemensamma insatser. Vår långsiktighet och finansiella stabilitet är grundförutsättningar för att lyckas.

Viktiga frågor för våra intressenter

Förståelse för intressenternas synpunkter och utmaningar är grundläggande för att vi ska kunna uppfylla vår ambition att bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation. Det är nödvändigt för att kunna ta det långsiktiga ansvar, ekonomiskt, socialt och miljömässigt, som är i linje med våra intressenters förväntningar.

Akademiska Hus intressenter utgörs av de organisationer och personer som påverkas av vår verksamhet och som kan påverka våra möjligheter att framgångsrikt utföra vårt uppdrag.

Genom att lyssna till våra intressenter blir vi bättre på att förstå vilka frågeställningar och synpunkter som upplevs som extra viktiga och som vi har möjlighet att hantera. Insikten skapar goda förutsättningar för oss att prioritera rätt och därigenom anpassa vår verksamhet, utveckla vårt kunderbjudande och skapa mervärde för våra intressenter.

Vi samlar löpande in intressenternas synpunkter genom olika undersökningar, men även i öppen dialog. Vi möter regelbundet Sveriges universitets- och högskoleförbund (SUHF) på olika nivåer och genom olika grupperingar, där vi i samverkan och dialog försöker skapa en samlad bild av våra kunders behov. Vi träffas även enskilt med representanter från högskolor och universitet för att fånga upp mer lärosätesspecifika frågeställningar. Utöver dialogen håller vi oss löpande uppdaterade om den generella utveckling som sker i högskolevärlden. Vi inspireras också av goda exempel från lärmiljöer och campus i andra delar av världen.

Vi har även regelbundna personliga möten med finansiärer, politiker och andra beslutsfattare, vilket är en viktig del i vår intressentdialog.

När det gäller kunderna, som är vår viktigaste intressent, har vi valt att lägga extra



stor tonvikt vid de kritiska synpunkter som framkommit under senare år. Kundernas främsta kritik handlar generellt om Akademiska Hus roll och kommersiella villkor. Till exempel upplever en del av kunderna att:

- Akademiska Hus har en monopolställning.
- Avkastningsmålen är för höga och att lönsamheten för Akademiska Hus kan ifrågasättas.
- Hyrorna är för höga och hyresmodellen otydlig och svår att förstå.
- Dialogen med Akademiska Hus kan utvecklas.

Den samlade informationen analyseras och prioriteras. På nästa sida finns en översikt av våra huvudsakliga intressenter och ett urval av de frågeställningar och förväntningar som framkommit i vår intressentanalys. Hur vi bemöter och hanterar dessa tas bland annat upp i strategiavsnittet samt i andra delar av årsredovisningen.



VIKTIGA FRÅGESTÄLLNINGAR OCH FÖRVÄNTNINGAR FRÅN VÅRA INTRESSENTER:

KUNDER OCH DERAS MEDARBETARE	SVENSKA STATEN, VÅR ÄGARE	LÅNGIVARE	LEVERANTÖRER
Planlägga och skapa attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden som stöttar kunden i den internationella konkurrensen.	Bidra till statens mål att stärka Sverige som kunskapsnation.	Finansiell stabilitet.	Tydliga och relevanta upphandlingsvillkor.
Akademiska Hus bidrag till kundens långsiktiga hållbarhetsarbete.	Hög resurseffektivitet.	Långsiktigt stabil verksamhet med lönsamhet och avkastning i enlighet med mål och strategier.	Tydliga krav inom exempelvis <ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljö • Miljö • Kvalitet
Tydlighet i Akademiska Hus affärsmodell.	Ökad kundnytta genom samverkan med lärosätena.	Hållbart företagande i alla processer.	Långsiktiga relationer.
Transparens i hyressättningen.	Aktivt bidra till ökad konkurrens inom campusområden.	Tydlig finansiell kommunikation.	
	Vara en föregångare inom hållbart företagande.		

NÄRINGSLIVET	POLITIKER	LOKALSAMHÄLLET	VÅRA MEDARBETARE
Aktiv del i dialog om hur samhället/regionen kan utvecklas.	Säkra utvecklingen av Kunskapssverige, nationellt och i regionen.	Aktivt deltagande i dialogen om hur samhället/regionen kan utvecklas exempelvis i stadsutvecklingsprojekt.	En attraktiv arbetsmiljö med bra arbetsvillkor.
Möjlighet att etablera verksamhet inom campus.	Bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av kunskapsmiljöer.	Att Akademiska Hus aktivt verkar för byggandet av studentbostäder.	Goda möjligheter till kompetensutveckling.
	Frigöra mark till andra aktörer för att utveckla campus, till exempel studentbostäder och kontor.		Förstå sin egen roll i Akademiska Hus verksamhet.

Visionen visar vägen

Våra kärnvärden är grundstenarna i verksamheten. De sammanfattar vad vi står för, vilka vi är och vill vara under lång tid framöver. Under 2013 har vi, i samband med vårt strategiarbete, uppdaterat vår vision och affärsidé för att de ska stärka och stötta våra ambitioner för framtiden. Vi har också antagit en uppförandekod som syftar till att tydliggöra våra etiska ställningstaganden. Detta, tillsammans med våra mål satta av vår ägare, ger en stark grund att stå på.

Kärnvärden

VI ÄR EXPERTER

Vi har unik kompetens inom utveckling och förvaltning av kunskapsmiljöer. Effektiva processer och lång erfarenhet gör oss till ett tryggt och attraktivt val. Vår samlade nationella styrka kommer till nytta lokalt, nära kunden.

VI ÄR EN AKTIV PARTNER

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

VI ÄR FRAMTIDSINRIKTADE

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



Vår vision
- ledande
kunskaps-
miljöer

Affärsidé

I samverkan med våra kunder utvecklar, bygger och förvaltar vi kunskapsmiljöer som bidrar till Sveriges framgång som kunskapsnation.

Med vår erfarenhet, kompetens och storlek bidrar vi till effektiva och hållbara miljöer för utbildning, forskning och innovation.



Uppförandekod

Som statligt ägt bolag ska vi agera på ett föredömligt sätt. Vår uppförandekod ger oss vägledning kring hur vi ska agera för att göra rätt i affärsmässiga och övriga relationer.

En grundläggande förutsättning för vår verksamhet är att vi agerar i enlighet med internationella principer, konventioner och riktlinjer för mänskliga rättigheter.

Uppförandekoden gäller för samtliga medarbetare och representanter för Akademiska Hus. Dialog kring efterlevnad av uppförandekoden sker årligen i samtal mellan medarbetare och chef. Vi uppmanar även våra samarbetspartners att agera enligt koden, som finns att ta del av på vår webbplats.

Ekonomiska mål

ÄGARENS EKONOMISKA MÅL ÄR FASTSTÄLLDA ENLIGT NEDAN:

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

Se fler nyckeltal och utfall i Flerårsöversikten, sid 28.

I samband med Akademiska Hus årsstämma 28 april 2014 planeras nya mål att fastställas.

Långsiktig strategi för ökad samverkan

Under året har vi arbetat fram en ny långsiktig strategi som sträcker sig fram till 2025. Den bygger på våra kärnvärden, vår vision och vår affärsidé och på den plattform som vi byggt upp under våra 20 år som fastighetsbolag. Genom en omfattande omvärldsanalys i kombination med vår intressentdialog har vi dragit slutsatser och lärdomar som lett fram till vår nya strategi.

Huvudfokus i strategin är ökad samverkan med våra kunder. Vi kommer att utveckla dialogen med kunderna för att stärka förståelsen för Akademiska Hus roll som fastighetsägare och för att skapa insikt och samsyn kring viktiga frågor som hållbarhet och campusutveckling. Detta tror vi leder till att vi även i fram-

tiden kan leverera attraktiva och moderna kunskapsmiljöer och därmed bidra till lärosätenas framgångar.

Vår strategiska modell består av en verksamhetsplattform, våra grundförutsättningar samt ett utvecklingshjul som driver oss framåt mot våra mål och vår vision.



Plattform för Verksamheten

MEDARBETARE

Våra medarbetare är vår viktigaste tillgång - vi arbetar kontinuerligt med att utveckla vår expertis som en framtidsinriktad och aktiv partner med fokus på ständigt bättre kundvärde.

KOMMUNIKATION

Vi har en öppen och effektiv kommunikation med alla intressenter - vi kommunicerar öppet och ofta och vi är också bra på att lyssna.

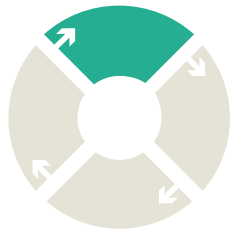
ETT EFFEKTIVT FÖRETAG

Genom att vi gör våra processer och utvecklingsprogram så enhetliga som möjligt och sprider bästa praxis och lärdomar snabbt, blir vi ett mer effektivt företag.

HÅLLBARHET

Vi bygger hållbarhet i allt vi gör - både internt och externt i nära samverkan med våra kunder och andra aktörer.

Strategisk riktlinje Leveranser

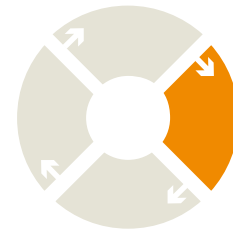


Vårt mål är att vi ska åstadkomma bättre leveranser till våra kunder än våra konkurrenter. Vi vill även att våra kunder och andra intressenter ska uppleva att vi är bra på att identifiera ny kunskap och att använda den på ett sätt som skapar nytta, exempelvis när det kommer till ny teknik.

Vi ska uppnå detta genom ett metodiskt förbättringsarbete i hela värdekedjan från strategisk fastighetsutveckling till uthyrning och förvaltning. Det innebär bland annat att vi ska bli bättre på att mäta våra prestationer och jämföra dem med andra delar av verksamheten och med företag i branschen. Det leder till en kunskapsbas som ligger till grund för snabbare och mer precisa förbättringar ur ett kundperspektiv. Här är det viktigt att uppmuntra till en kultur av innovation och lärande.

Vi är även måna om att tillvarata våra stordriftsfördelar och vår långa erfarenhet. På dessa punkter är vi unika och det ska vi utnyttja till våra kunders fördel i våra leveranser och i de stödjande processerna bakom varje leverans. På så sätt säkerställer vi effektivitet och rätt kvalitetsnivå, sett ur kundens perspektiv.

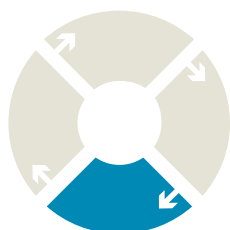
Strategisk riktlinje Dialog



Vårt mål är att kunderna ska uppfatta att dialogen med oss är värdefull. Genom dialog skapar vi goda förutsättningar för att strukturera våra relationer, finna nya idéer och etablera samarbete och ömsesidig förståelse kring verksamheten. Dessutom gör dialogen det enklare för kunden att följa och värdera våra prestationer, liksom vi kan följa och bli bättre på att tolka kundernas behov. Vår ambition är även att vi och kunderna ska ha samsyn rörande vår affärs- och hyresmodell.

Vi vill även bli ännu bättre på att föra dialog med andra intressenter som har stor betydelse för att skapa långsiktigt attraktiva campus. Hit hör exempelvis näringslivet och offentliga organisationer på kommunal och regional nivå.

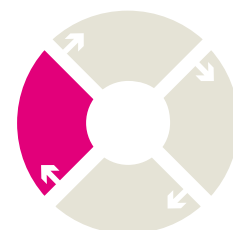
Strategisk riktlinje Insikt



Genom den förbättrade dialogen skapas nya insikter om vad vi behöver lära mer om. Vårt mål är att fungera som en kunskapsbank kopplat till vad ledande kunskapsmiljöer är och vad som krävs för att åstadkomma sådana. Denna kunskap ska ligga till grund för nya idéer som gör att vi kan åstadkomma bättre leveranser och ökad kundnytta på ett långsiktigt och hållbart sätt.

För att nå vårt mål krävs det att vi tillsammans med kunderna identifierar vad som är relevant för dem och bygger expertkunskaper därefter. Det innebär att vi behöver utveckla ett närmare och mer omfattande samarbete med våra kunder. Vi ska dra nytta av vår samlade kunskap och erfarenhet och stärka vårt nationella nätverk av experter kring lärmiljöer med teknikstöd.

Strategisk riktlinje Utveckling



Vi kommer att genomföra gemensamma utvecklingsprojekt med kunder och andra aktörer.

För att lyckas behöver vi bland annat skapa bättre processer för samverkan och vidga vårt nätverk av experter hos våra kunder och i internationella nätverk.

Våra kunskaper och insikter gör att vi kan vara drivande för att skapa olika samarbetsformer, exempelvis i form av utvecklings- och demonstrationsprojekt tillsammans med våra kunder. Det ska i sin tur leda till gemensam utveckling av nya produkter och tjänster som ger ökad kundnytta.

Måluppfyllelse 2013

Fram till och med 2013 har vi följt upp vår verksamhet mot nedanstående strategiska mål. Från 2014 arbetar vi efter uppdaterade mål och milstolpar som är kopplade till vår nya strategi.

STRATEGI	MÅL	MÅLUPPFYLLELSE	KOMMENTAR
FRAMGÅNGSRIKA KUNSKAPSMILJÖER Vi agerar proaktivt för att utveckla framtidens kunskapsmiljöer. Som grund ligger en kontinuerlig bevakning av såväl lärosätenas utveckling och behov, som nationell och internationell utbildningspolitik.	100 procent av campusområdena ska ha dokumenterade visioner avseende den fysiska miljön som ej är äldre än 5 år. Målet för 2013 var 75 procent.	Vid utgången av 2013 hade Akademiska Hus 37 Campusområden. 84 procent av dem hade fastställda campusplaner (24 st) eller planer under framtagning (7 st).	Under perioden har arbetet med campusplaner fortsatt, i samarbete med våra kunder.
OPTIMAL LEVERANS Genom att kombinera vår bygg- och förvaltningskompetens med kunskap om våra kunders villkor erbjuder vi de främsta kunskapsmiljöerna. Vi ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiförsörjning.	Årlig köpt energi, kWh/m ² , ska minska i den takt som leder till 40 procent reduktion 2025 jämfört med år 2000.	Den årliga reduktionstakten av köpt energi uppnåddes under året och det långsiktiga målet är i enlighet med plan.	Under perioden har de absoluta måltalen för energi justerats marginellt, baserat på ett areafel.
STARKT VARUMÄRKE Vi visar och tydliggör nyttan Akademiska Hus gör som en del i skapandet av Kunskapsverige. 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.	Varumärkesindex ska från och med 2013 öka med 15 procent per två-årsperiod fram till 2020.	För 2012 finns startvärdet 32 procent. Ingen mätning har skett under 2013.	Nästa mätning sker 2014 enligt plan med tvåårsintervall.
UNIK KOMPETENS Genom vår goda kunskap om den akademiska världens verksamhet och villkor har vi en unik kompetens och förmåga att förstå kundens krav och behov. Vi utvecklar detta genom att aktivt och systematiskt utbyta interna och externa erfarenheter och effektivt använda vår samlade nationella kompetens.	90 procent av medarbetarna ska anse att "Min chef följer upp min individuella handlingsplan".	Utfallet för 2013 uppgick till 81 procent, vilket var en minskning med två procent jämfört med 2012.	Vi har en etablerad process för utvecklingssamtal och handlingsplaner som vi fortsätter att utveckla.
LÅNGSIKTIG LÖNSAMHET OCH KOSTNADSEFFEKTIVITET Vi identifierar vilka fastigheter och marknader som är lönsamma på lång sikt och har en aktiv hantering av vår kontraktstock och projektportfölj. Vi samordnar våra processer för att säkerställa att vi arbetar effektivt och långsiktigt.	Driftöverskottsgraden ska uppgå till 72 procent på det operativa driftöverskottet. Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.	Utfallet för den operativa driftöverskottsgraden 2013 uppgick till 70 procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över fem år uppgick till 7,4 procent och målsättningen var 6,0 procent.	Driftöverskottsgraden ska uppgå till 72 procent 2015. I det operativa driftöverskottet ingår inte projektanknutet underhåll.



Lindellhallen, Umeå universitet

Hyres- och fastighetsmarknaden

Trots en avmattning i efterfrågan och låg tillväxt, har svensk fastighetsmarknad i stora delar varit motståndskraftig under 2013 med bibehållna avkastnings- och prisnivåer i flera delmarknader och segment.

Avmattningen i ekonomin har medfört att regeringen genomfört en rad finanspolitiska stimulansåtgärder för att stärka Sveriges tillväxtpotentialer med satsningar på infrastruktur, forskning och utbildning samt åtgärder för att minska ungdomsarbetslösheten.

FASTIGHETSMARKNADEN

Det är främst i storstadsregionerna och i segmenten bostäder och samhällsfastigheter som utvecklingen på fastighetsmarknaden varit starkast. Antalet aktiva investerare har minskat, men har kompenseras av köpstarka bolag med tillgång till pensionskapital. Dessa bolag har en tydlig investeringsinriktning mot objekt med låg risk och ofta en vilja att investera i bostäder och samhällsfastigheter.

Under året har direktavkastningskraven för kommersiella objekt i flertalet mark-

nader i princip varit oförändrade. Nivåerna hålls uppe med hjälp av ett relativt litet utbud. Då möjligheterna till avkastning ökar i andra typer av investeringar, ökar även intresset för fastighetssegmentet. Tecken på detta syns i storstadsregionerna med investeringar i nyproduktion där investeringarna kan gå utanför stadskärnan om objektet är det rätta.

HYRESMARKNADEN

Trenden att allt fler väljer att byta upp sig till modernare kontor håller i sig. Även om hyran är högre per kvadratmeter, är lokalerna mer effektiva och därför blir inte kostnaden per arbetsplats högre än i äldre, större lokaler. Den goda efterfrågan på denna typ av lokaler har inneburit att flera nybyggnadsprojekt har startats med tecknade hyresavtal för majoriteten av lokalerna. Den starka hyresmarknaden för denna typ av objekt har inneburit ett stort

investeringsintresse med ett flertal affärer till låga direktavkastningsnivåer.

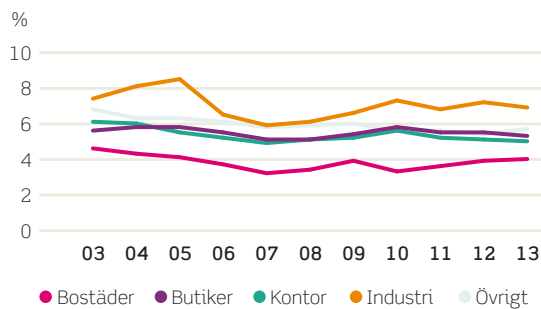
I delmarknader med relativt stort tillskott av nyproducerade lokaler pressas hyresnivåerna uppåt i och omkring nybyggnadsprojekten. De nya lokalerna ökar risken för lägre hyresnivåer i det befintliga beståndet generellt och i synnerhet för lokaler byggda på 1980–1990-talet där hyrorna är relativt höga och lokalerna inte lika effektiva.

Förväntningen på lokalhyresmarknaden överlag är i huvudsak oförändrade hyror samtidigt som positiva signaler på återhämtning i svensk ekonomi skulle kunna medföra minskade vakanser i våra storstäder.

MARKNADSPPOSITION

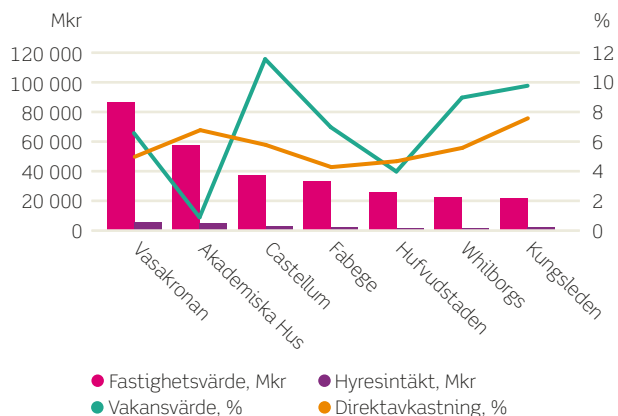
Akademiska Hus är Sveriges näst största fastighetsbolag. Kärnverksamheten karaktäriseras av relativt långa hyreskontrakt med en god spridning av förfallotider där

DIREKTAVKASTNINGSKRAV
- UTVECKLING 2003-2013



Källa: IPD Svenskt Fastighetsindex, kategorin övrigt inrymmer specialfastigheter

SVERIGES STÖRSTA FASTIGHETSBOLAG 2013

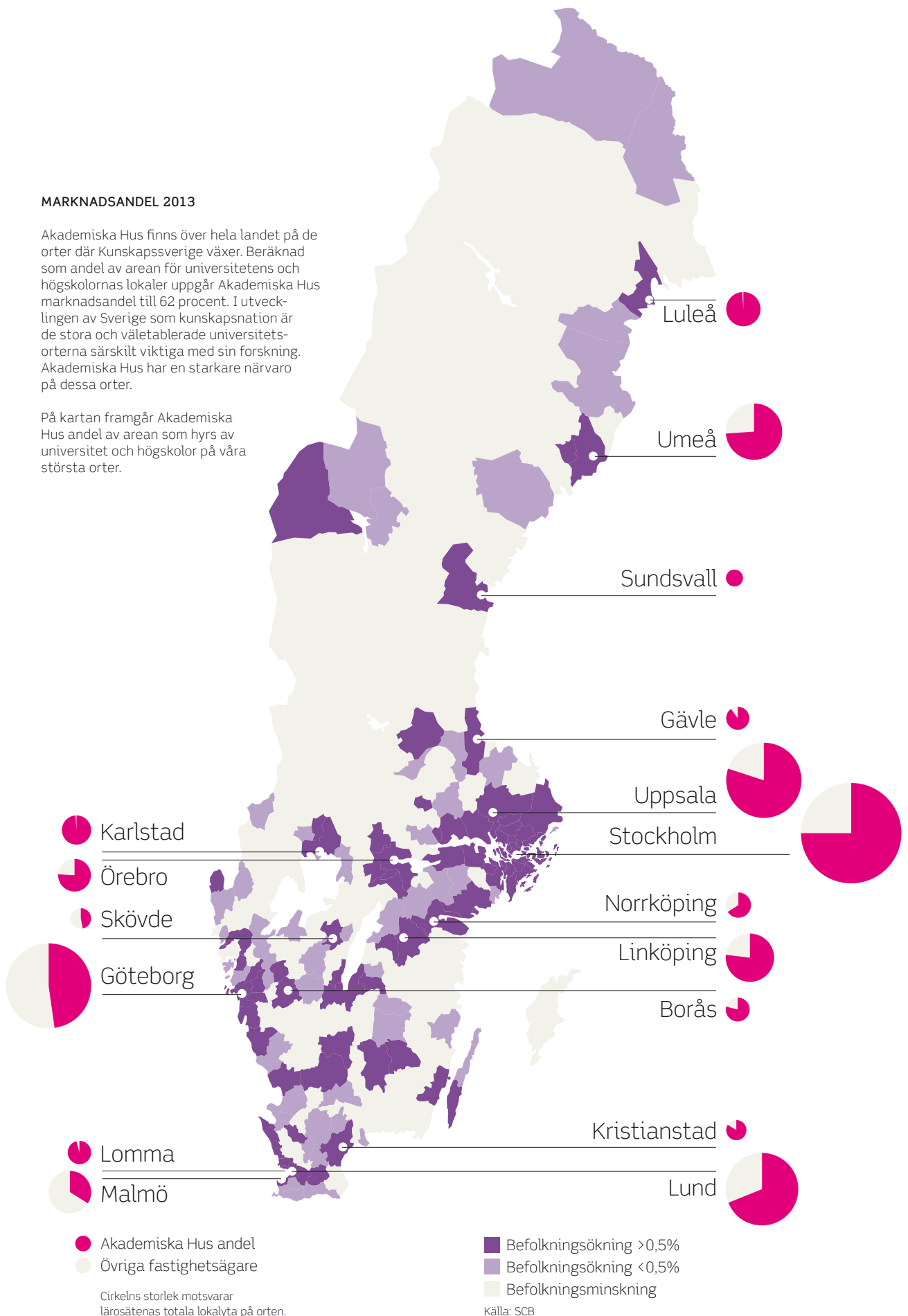


Källa: Respektive bolags bokslutsrapport 2013.

MARKNADSANDEL 2013

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

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



kunderna är stabila med stark betalningsförmåga och långsiktighet. Lokalerna är utformade för högre utbildning och forskning och vi har en marknadsandel på 62 procent i detta segment. Vi finns över hela landet och 84 procent av hyresvärdet är koncentrerat till de sex största orterna.

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.

Vi strävar efter goda och långsiktiga relationer med våra kunder. Våra kunders krav förändras och vi ser en fortsatt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer. Som ett resultat är projektportföljen fortsatt stor även om vi under året driftsatt några större projekt. Omfattande ny-, till- och ombyggnadsprojekt pågår för att kunna erbjuda de bästa och mest kostnadseffektiva lokal-lösningarna.

Investeringarna är just nu främst koncentrerade till Stockholm och Uppsala. Framtida satsningar på utbildning och forskning

kommer att medföra ytterligare tillväxt för Akademiska Hus under kommande år.

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 stabil betalningsförmåga och deras lokalbehov är långsiktigt.

I fastighetssegmentet har det medfört att kapitalet sökt sig till fastighetstyper med stabila och säkra kassaflöden och därmed låg risk.

MARKNADSANDELAR PER REGION OCH STÖRRE LÄROSÄTE %

Regioner	Syd	45	Väst	53	Öst	67	Uppsala	70	Stockholm	76	Norr	69
Lärosäten (marknadsandel Akademiska Hus)	Lunds univ.	61	Göteborgs univ.	52	Linköpings univ.	74	Uppsala univ.	73	Sthlms univ.	80	Umeå univ.	79
	Malmö högskol.	12	Chalmers	60	Örebro univ.	88	SLU Ultuna	83	Karolinska Inst.	92	Luleå tekn. univ.	82
	Linnéuniv.	19	Karlstad univ.	90			Högskol. Gävle	90	KTH	86	Mittuniv.	35
	SLU Alnarp	85	Högskol. Borås	79							SLU	68
	Högskol. Kri.stad	92	Högskol. Skövde	47								

STÖRSTA KONKURRENTER

Regioner	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr
Konkurrenter ¹⁾	Videum AB	Chalmers Fastigheter	Landstinget Östergötland	Statens Fastighetsverk	Stiftelsen Clara	Balticgruppen Design AB
	Utvecklings AB Kranen	Higab	Akelius	Fastighets AB Hushagen	Fysikhuset i Stockholm	A4 Vasallen AB
	Statens Fastighetsverk	Trollhättans Tomt AB	Kungsleden	SLU egendomsförvaltning	Hemfosa Fastigheter AB	Fastighets AB Polaris
	DIL Nordic Malmö	Alecta	Hemsö Fastigheter AB		Statens Fastighetsverk	

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

Källa: Ekonomistyrningsverket.

Utbildning och forskning

Lärosätenas verksamhet omfattar två stora delar: utbildningsverksamheten, som genom studenterna vitaliserar och ger avtryck i de urbana miljöerna och den prestigefyllda forskningsverksamheten, som ger avtryck i samhälle och näringsliv.

Under senare år har svensk högskoleverksamhet utvecklats till att bli allt mer forskningsfokuserad.

Ekonomiskt representerar forskningen cirka 57 procent av lärosätenas intäkter medan utbildningen står för övriga 43 procent. Eftersom det är de etablerade universiteten som har mest forskning, är det också dessa som gynnas av utvecklingen. För Akademiska Hus är det viktigt att ha kompetens för att kunna erbjuda såväl forskande som utbildande lärosäte rådgivning om bästa vägval och utveckling när det gäller lokaler.

FORSKNINGSANSLAGEN ÖKAR

Nivåerna för forskningsanslag har mellan 2008 och 2012 successivt ökat med fem miljarder årligen. 2012 uppgick de sammanlagda intäkterna för svensk forskning till 34,9 miljarder. Även för nästkommande period, som regleras genom forskningspropositionen 2013–2016, planeras för en successiv årlig höjning från 1,7 miljarder 2013 upp till fyra miljarder per år från och med 2016. Staten är den största finansören och svarar för cirka 72 procent, delvis genom olika finansieringsorgan. Den privata forskningsfinansieringen står för återstoden, främst från organisationer utan vinstsyfte.

Svensk satsning på forskning motsvarar drygt 3,4 procent av BNP, vilket placerar Sverige en bra bit över EU:s genomsnitt som ligger strax under 2 procent. EU:s mål för 2020 är 3 procent av BNP.



Arkitekt: Merket arkitekter ab. Fotograf: Tim Meier.

SciLifeLab, Uppsala

BYGGER FÖR FORSKNING

De senaste årens ökade forskningsanslag har givit tydliga avtryck i Akademiska Hus byggprojekt. Dagens forskning är beroende av avancerad och kostsam utrustning och det kommer att bli allt viktigare med både samarbete och samfinansiering kring forskningsinfrastruktur över regions- och nationsgränser. Akademiska Hus har goda möjligheter att bidra till utvecklingen av dessa nya kunskapsmiljöer genom vår stora tekniska kunskap och företagsgemensamma kunskapsåterföring från olika delar av landet. Mycket forskningsarbete sker också på kontoret framför

datorn. Genom att bygga generella kontorsmiljöer är det möjligt att anpassa lokaler för olika verksamheter. På senare år har Akademiska Hus arbetat medvetet med att se till att nya byggnader har olika användningsmöjligheter och att de som regel går att anpassa till bra kontorsmiljöer.

Vi tror att framtidens möjligheter till forskningssamarbete på distans skapar ett behov av fysiska mötesplatser med starka symbolvärden och identitetsskapande arkitektur. Sådana mötesplatser kommer att bli en viktig del av de framgångsrika lärosätenas identitet och mark-

nadsföring. Ett exempel på detta är det nationella SciLifeLab i Uppsala.

FÄRRE PLATSER

I GRUNDUTBILDNINGSSYSTEMET

Under 2012 fanns i det svenska högskole-systemet cirka 296 000 helårsstudenter. Antalet sökande till högskoleutbildning var höstterminen 2013 högre än någonsin. Trots detta har studentantalet gått ner, vilket förklaras av att de 10 000 extra utbildningsplatser som tillkom 2010/11 på grund av akuta sysselsättningsproblem, efterhand minskats. Det mycket stora intresset för högskolestudier hänger ihop med både den svaga arbetsmarknaden och det stora antalet ungdomar i åldern 19–23 år. Ungdomspuckeln kommer att minska fram till 2019, men kurvan har efterhand blivit flackare och minskningen mindre dramatisk. Detta förklaras framför allt av senare års invandring som tillför åldersgruppen fler individer.

När det gäller konjunkturen börjar vi se allt stabilare tecken på en svag uppgång, men arbetsmarknadsläget är än så länge relativt oförändrat. På sikt bör vi kunna förvänta oss att antalet sökande till högskoleutbildning kommer att minska. Det stora gapet mellan antalet sökande och antalet antagna studenter pekar

dock mot att platserna fortsatt kommer att kunna fyllas.

NYA FORMER FÖRLÄRANDE

När det gäller pedagogik och utbildningsformer står vi inför stora förändringar som sannolikt kommer att få konsekvenser för sättet att planera lokaler. Distansutbildningen omfattar i dag drygt 83 000 individer. Det har blivit allt vanligare att kombinera studier på campus med distansstudier. En mycket tydlig trend är att den pedagogik som används för distansutbildning också används för utbildning på campus. Det betyder att utbildningen kan göras effektivare och därmed billigare – en nödvändighet eftersom kostnaderna, framför allt för personal, stiger mer än anslagen.

En av senare års utbildningsnyheter benämns MOOC – Massive Open Online Courses – och är som regel gratis utbildningar och föreläsningar som läggs ut på internet. Campusförlagd utbildning kommer att utsättas för en ny typ av konkurrens. Med erfarenhet från USA och vår svenska distansutbildning kan man förvänta sig att formen kommer att finnas parallellt med andra former.

Akademiska Hus för diskussioner tillsammans med lärosätena om hur vi ska skapa attraktiva och effektiva kunskaps-

miljöer utifrån denna utveckling och diskuterar också konkreta lösningar. En sådan är ALC – Active Learning Classrooms – som rönt stor framgång vid amerikanska universitet. ALC-salar ger möjlighet till effektiv undervisning i stora grupper, men kräver investeringar i teknik. Vi ser att behovet av studentarbetsplatser och grupprum ökar samtidigt som behovet av konventionella gradängsalar minskar.

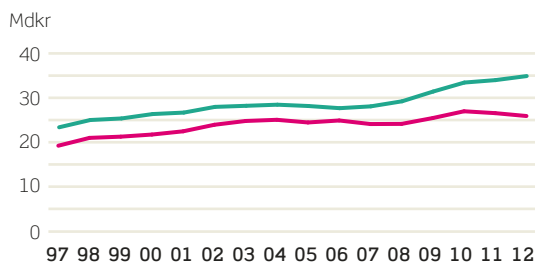
Dialogen och samarbetet mellan lärosäte, dess personal, studenter och fastighetsägare är viktig för framgång i förändringarna. Vi tror inte att attraktionen för campusförlagda studier kommer att minska, men vi tror att miljöerna för självstudier och mötesplatser för intellektuellt utbyte kommer att få stor betydelse och därmed ställs nya krav på planeringen av lokaler. Campus- och studiemiljöer kommer att vara en av framtidens viktigaste konkurrensfaktorer.

STUDENTMOBILITET

OECD rapporterar regelbundet om utvecklingen inom den högre utbildningen i medlemsländerna. En tydlig trend är att utbildningen ökar i samtliga länder.

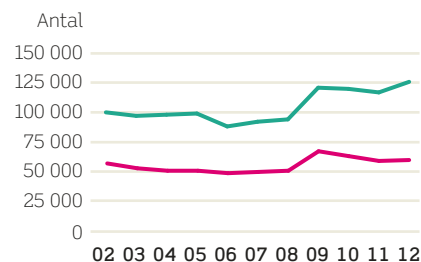
En annan trend är att studentmobiliteten ökar snabbt. År 2010 var det 4,1 miljoner studenter inom OECD som studerade

LÄROSÄTENAS INTÄKTER FÖR UTBILDNING OCH FORSKNING, MILJONER KRONOR I 2012 ÅRS PRISER



Källa: Universitetskanslersämbetet

SÖKANDE OCH ANTAGNA UTAN TIDIGARE HÖGSKOLESTUDIER PER HÖSTTERMIN



Källa: Universitetskanslersämbetet

i ett annat land. Detta är en fördubbling i förhållande till antalet år 2000.

Inom EU finns ett mål att 20 procent av de som tar en högskoleexamen ska ha studerat utomlands under någon period. Detta medför att länder konkurrerar med varandra och att marknadsföring blir allt viktigare. Studieavgifter blir också allt vanligare även i länder som traditionellt inte haft några sådana.

EKONOMI

Lärosätenas sammanlagda intäkter 2012 var 61,2 miljarder, vilket var 1,8 miljarder mer än året innan. Ökningen de två senaste åren har varit 2,5 respektive 2,8 procent. Det ekonomiska resultatet har minskat något och uppgick 2012 till 413 miljoner kronor. De forskningstunga universiteten har fortfarande en nivå på förbrukningen av forskningsmedel som ligger lägre än beviljningarna. Det är framför allt Lunds universitet och Karolinska Institutet som har stora belopp inestående. Totalt finns det cirka 13 miljarder i beviljade forskningsanslag som ännu inte förbrukats.

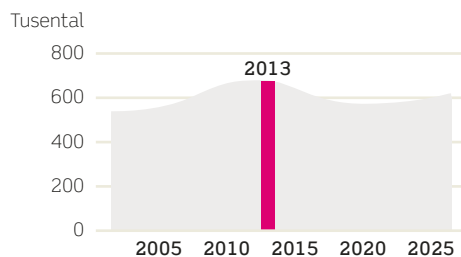
När det gäller utgifter är kostnaden för personal den tyngsta posten. Personalkostnaden utgjorde verksamhetsåret 2012 61,2 procent. Kostnaden för lokaler uppgick 2012 till 7,9 miljarder vilket utgör 12,9



procent av de totala kostnaderna. Lokalkostnaderna för utbildning är procentuellt sett betydligt större än för forskning och forskarutbildning, 16,3 procent respektive 10,5 procent. Även om forskningen i många fall kräver specialbyggda och avancerade lokaler är den största lokalanvändningen relativt enkelt och generell. Däremot är utbildningslokaler ofta krävande vad gäller yta och tekniska installationer. Med stora

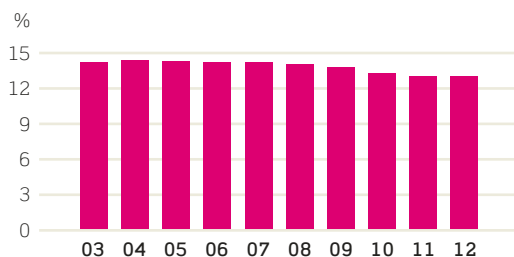
utbildningsvolymerna blir det betydande kostnader och förändringar kan vara kostsamma. När det gäller lokalplanering för utbildningsmiljöer finns en klar utvecklingspotential när det gäller lokalers användning och utformning.

19-23-ÅRINGAR I BEFOLKNINGEN 2002-2012, PROGNOS 2013-2026



Källa: SCB

LOKALKOSTNADSANDEL FÖR SVERIGES LÄROSÄTEN



Lokalkostnadsandelen för lärosäten har sjunkit något de senaste tio åren.

Källa: Universitetskanslerämbetet

Campusutveckling

Akademiska Hus driver fastighetsutveckling i form av campusplaner. Tillsammans med i första hand våra hyresgäster, vill vi planera så att miljöerna blir attraktiva och tillgängliga över dygnets alla timmar.

Vi vill ha miljöer som är robusta och anpassade för olika sorters användning, vilket också inbegriper våra hyresgästers varierade och förändrade behov och önskemål. Vi vill också ha beredskap för andra hyresgäst kategorier om

lärosätena skulle få minskade lokalbehov. För att områdena ska vara attraktiva och användbara är det viktigt att kunna erbjuda service och ge goda möjligheter för vistelse på campus över hela dygnet. Visionen för campusutveckling har allt mer kommit att omfatta hela människan. Det innebär att Akademiska Hus även vill planera och öppna för sådana faciliteter där vi inte själva inte är huvudaktörer, men som är önskvärda i ett helhetsperspektiv. Bland annat omfattar detta studentbostäder, som är viktigt både för den allmänna bostadsbristen, men också för att bostäder i anslutning till campus bidrar till att människor rör sig på områdena stora delar av dygnet och därmed bidrar till trygghet och säkerhet. Fler människor över större del av dygnet bidrar också till att utbudet av fritidsaktiviteter och service lättare kan tillgodoses.

Campusplaneringen och utvecklingen av våra fastigheter är också viktig för att vi ska ha planberedskap när våra hyresgäster får behov av nya lokaler och byggnader. Genom campusplaneringen aktualiserar vi utvecklingsönskemål och markanvändning med våra hyresgäster och förbereder ärenden med respektive kommun så att planeringen i skarpt läge kan gå snabbt och enkelt.

Byggnader för utbildning och forskning kombineras med lokaler för företag, restauranger, affärer, miljöeffektiva transporter och annat som gör campusområdet levande.



Fler aktörer på campus

Akademiska Hus äger totalt 1,2 miljoner kvadratmeter bruttoarea (kvadratmeter där vi har byggrätter) på de orter där vi bedriver verksamhet. En del av marken använder vi för att bygga till eller bygga nytt utifrån lärosätets behov. Andra delar säljer vi till andra aktörer för att skapa förutsättningar för ett levande campus med bostäder, kontor, butiker och övrig service. Vi arrenderar också ut mark för till exempel byggande av student- och forskarbostäder. På så sätt bidrar vi till att skapa levande campus. Vi säljer även fastigheter med utbildningsbyggnader i de fall vi gör bedömningen att andra företag eller organisationer har bättre förutsättningar att bedriva fortsatt utveckling.

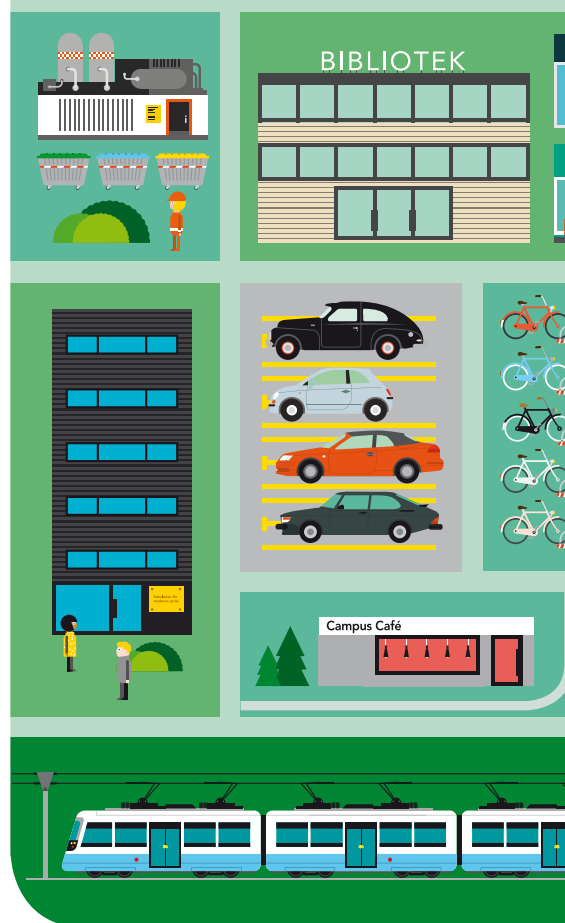




Illustration: Robert Hanson

Värdeskapande processer

Akademiska Hus värdeskapande processer sker i nära samarbete med kunder, leverantörer och övriga intressenter. Tillsammans skapar vi ledande kunskapsmiljöer. Arbetet sker i fyra faser som är tätt sammanlänkade, och som beskrivs nedan.

FÖRVALTNING OCH UTHYRNING

Fastighetsförvaltningen bedrivs med hög kvalitet, resurseffektivitet och långsiktigt hållbar utveckling i fokus. Genom att ha en genomtänkt strategi vad gäller exempelvis lokalbehov och energiförsörjning i kombination med kunskap kring kunskapsmiljöer kan vi underhålla våra fastigheter så att de håller hög klass under lång tid.

Förvaltning för framtiden

- Bidrar till att lärosätena och deras medarbetare, studenter och forskare är nöjda.
- Ökar effektiviteten i drift- och underhåll och skapar därigenom ökad nytta för våra kunder på sikt.
- Erbjuder god inommiljö att studera och forska i.
- Integrerat hållbarhetsarbete som leder till minskad energianvändning, minskad miljöpåverkan i övrigt, god arbetsmiljö och bra relationer.

>> Läs mer på sid 30-37



Förvaltning
och uthyrning

FASTIGHETS- OCH CAMPUSPLANERING

Ett attraktivt campus kan bidra till att locka forskare och studenter till lärosätena. I vårt arbete med strategisk fastighetsutveckling analyserar vi behovet av och planerar långsiktigt för framtida campus för utbildning och forskning.

Planering för långsiktigt attraktiva och hållbara kunskapsmiljöer

- Campusplaner spänner över 10-15 år. Av våra campusområden har fler än hälften en aktuell plan och flera nya är under framtagande.
- Vi planerar campus och lokaler så att de kan anpassas till nya behov i framtiden.
- Erfarenhetsåterföring från andra campus bygger spetskompetens.
- Övergripande val av material ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv.
- Effektiva energilösningar bidrar till att vi når vårt långsiktiga besparingsmål.

>> Läs mer på sid 20-21



Fastighets-
och campus-
planering



Investerar för framtiden

INVESTERAR FÖR FRAMTIDEN

Vår storlek och finansiella styrka ger oss unika förutsättningar att bygga och utveckla utbildnings- och forskningsmiljöer som stärker Sveriges långsiktiga innovations- och konkurrenskraft oberoende av konjunktursvängningar. Vi har en stabil ägare, långsiktiga kundrelationer och är en attraktiv låntagare på kreditmarknaderna.

>>Läs mer på sid 40

Bygger nytt och bygger om

BYGGER NYTT OCH BYGGER OM

Vi genomför utrednings-, planerings- och byggarbete på ett effektivt sätt utifrån planerna i vår strategiska fastighetsutveckling. Våra byggprojekt är av varierande karaktär - det handlar om allt ifrån mindre ombyggnader till nya avancerade forskningsanläggningar och campusprojekt med starkt social-ekologiska förtecken.

Byggande enligt planen i strategisk fastighetsutveckling.

- Vi drar nytta av vår erfarenhet som byggherre. Akademiska Hus har låtit bygga 170 000 kvadratmeter kunskapsmiljö de senaste 10 åren.
- Vi har ett tydligt hållbarhetsfokus i hela byggprocessen vad gäller exempelvis arbetsmiljö, inköp och materialval.
- Vi bygger för ett långsiktigt förvaltande av våra fastigheter med effektiva, resurssnåla och hållbara system.

>>Läs mer på sid 41-47

Vi som gör det

Vi som arbetar på Akademiska Hus ser en styrka i att kunna tillgodose kundernas önskemål med vår egen kompetens i så hög grad som möjligt. Inom företaget finns en bred, djup och varierad kompetens och många olika yrkesroller.

RÄTT KOMPETENS

Kontinuerlig kompetensutveckling är viktig för att möta kundernas behov. Till största del utvecklas vår kompetens i det dagliga arbetet med våra kollegor, men den behöver kompletteras med utbildning. Vi har etablerat ledarutvecklingsprogram för chefer och projektledare, vi satsar på utbildning i rekrytering, arbetsrätt, fastighetsekonomi och arbetsmiljö och vi försöker hela tiden samordna och bredda utbudet.

Det är viktigt att tydliggöra vad olika yrkesgrupper behöver för bas- respektive påbyggnadsutbildning. Här pågår ett arbete med att samordna och tydliggöra kraven för drift och förvaltning kopplat till arbetsmiljö.

Med tjugo års erfarenhet finns det kunskaper och goda arbetssätt över hela landet

som kan komma nya medarbetare, projekt och kunder till godo. Våra kärnprocesser har något vi kallar ”tvärfunktionella forum”, som syftar till att utveckla och förädla våra arbetssätt. Dessa forum är nyckeln till att skapa enhetlighet och effektivitet. Vi ser även att vi har en stor utmaning i att arbeta med erfarenhetsåterföring och skapa strukturkapital.

Ett gott exempel på hur vi arbetat under året är våra bolagsdagar, där medarbetare från alla delar av organisationen presenterade goda exempel och nya arbetssätt. Seminarierna tog upp skilda ämnen som energioptimering, förvaltning och etik.

STORA UTMANINGAR

I FASTIGHETSBRANSCHEN

Med en genomsnittlig anställningstid på 10 år har vi möjlighet att bygga långsiktig

Vi har under de tre senaste åren rekryterat fler än **100 nya medarbetare** till företaget och vi ser att vi kommer att fortsätta i den takten under de kommande åren.

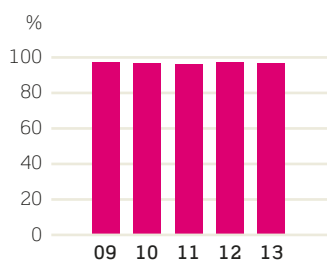
kompetens. Samtidigt ser vi en utmaning att hantera en ökad personalomsättning orsakad av pensionsavgångar och ökad rörlighet på arbetsmarknaden. Vi har under de tre senaste åren rekryterat fler än 100 nya medarbetare till företaget – en takt vi kommer fortsätta med under kommande år.

I fastighetsbranschen kan vi förvänta oss en ökad konkurrens om kompetens, vilket ställer krav på oss att stärka vårt arbetsgivarvarumärke. Det ställer också krav på oss att attrahera framtida medarbetare utanför branschen och att medverka till att uppmuntra ungdomar till att söka sig till utbildning riktad mot fastighet och samhällsbyggnad.

SAMVERKAN OCH UTBILDNING

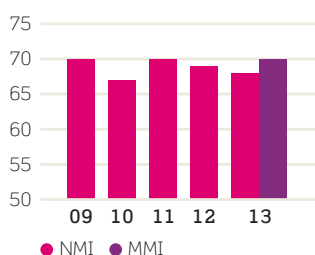
Redan idag har vi ett etablerat samarbete med yrkeshögskolorna i våra större

FRISKNÄRVARO



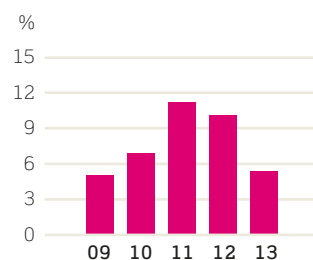
Sjukfrånvaron under året uppgick till 3,0 procent (2,5), varav långtidssjukfrånvaron utgjorde 1,2 (0,8) procentenheter. Akademiska Hus arbetar aktivt med hälsofrågor.

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) OCH MOTIVERAD MEDARBETARINDEX (MMI)



2013 är första året för MMI.

PERSONALOMSÄTTNING



Personalomsättningen för 2013 uppgick till 5,4 procent (10,1). Under 2013 gick 5 personer (9) i pension.

” Som **projektledare** på Akademiska Hus deltar vi i många spännande byggprojekt.

Projektet varierar från mindre hyresgäst-anpassningar till stora nybyggnationer som aulor och avancerade forskningslaboratorier.

Johnny Sanchis och Maria Cheung,
Stockholm



” Som **energiingenjör** arbetar jag nära förvaltning, projekt- och ekonomienhet.

Jag ansvarar för mätvärden och aktiv energi-optimering genom vår energiportal. Jag är också bollplank till driftteknikerna.

Magnus Olofsson, Uppsala

” Som **fastighetsförvaltare** deltar jag i ett kreativt arbete med kund.

Jag ansvarar för hyresförhandlingar, resultat och underhållsplaner. Jag arbetsleder också medarbetare och deltar i byggprojekt.

Berit Christenson, Alnarp/Malmö



” Jag jobbar som **drifttekniker**.

Kundservice, tillsyn och skötsel är det vi drifttekniker är experter på. Vi arbetar också med att optimera de tekniska systemen för att bli så energieffektiva som möjligt.

Franco Ittner, Göteborg



Samlar kompetenser för att bygga det "omöjliga"

Vi kombinerar våra egna kompetenser med externa experter för att åstadkomma nya innovativa lösningar. Ett sådant exempel är den nya internationellt uppmärksammade Aula Medica vid Karolinska Institutet i Stockholm. Fasaden består till stor del av glas, samtidigt som energiförbrukningen är låg - en stor teknisk utmaning.

regioner, där vi exempelvis sitter i programråd och tar emot praktikanter. Vi har under hösten beslutat att medverka i utvecklingen av ett traineeprogram för samhällsbyggnad som CMB (Centre for Management of the Built Environment) arrangerar.

I Stockholm startade under året ett studentprogram som riktar sig till studenter inom samhällsbyggnad, där vi erbjuder utredningsuppdrag, sommarjobb och möjlighet till examensjobb. Motsvarande upplägg kommer att introduceras i fler regioner.

Mitt Liv är ett socialt företag som arbetar för mångfald och integration på den svenska arbetsmarknaden. De arrangerar bland annat ett mentorprogram - Mitt Livs Chans - för främst personer med utländsk bakgrund. Under 2013 blev vi partnerföretag och har utsett sju mentorer som under 2013-2014 är engagerade i programmet.

MOTIVERADE MEDARBETARE

Motivation och engagemang möjliggör goda resultat och är en viktig beståndsdel i ett gott medarbetarskap. Vi vill att våra medarbetare tar ansvar för både sin egen och andras utveckling och är goda förebilder i organisationen. För att synliggöra våra medarbetare har vi filmat "ambassadörer" från olika yrkesroller som berättat om sina arbeten. Filmerna har använts både i intern och extern kommunikation.

Vi anser att det är viktigt att arbeta med våra egna medarbetare parallellt med arbetet att attrahera nya. Till vår hjälp har vi bland annat vår årliga medarbetarundersökning, enkät till nyanställda samt utvärdering av olika utbildningsinitiativ.

Medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg för att styra och utveckla verksamheten för ledning och chefer, men framför allt för den egna arbetsgruppen. Huvudsakliga frågeområden är arbetsgivare, arbetsuppgifter, kompetens, ledarskap, kommunikation, samarbete och organisation.

Den senaste medarbetarundersökningen visade att vi har en medarbetarnöjdhet (NMI) som ligger på 68 (69), vilket ligger på en klart högre nivå jämfört med genomsnittet för verksamheter inom privat och offentlig sektor (CMA:s medarbetarundersökning 2013). För att komplettera nöjdhet med motivation har vi för första gången introducerat "motiverat medarbetarindex" (MMI), som mäter hur motive-

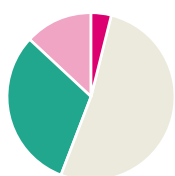
rade medarbetarna är i sitt arbete. 2013 uppgick MMI-värdet till 70.

Ett av de bästa betyg man som företag kan få är när de anställda anser att man kan rekommendera sin arbetsgivare till någon annan, vilket 80 procent av våra anställda gör.

NOMINERADE TILL ÅRETS NYKOMLING

Under 2013 deltog Akademiska Hus för första gången i företaget Universums kartläggning av studenter och "young professionals" vad gäller deras inställning till karriär och framtida arbetsgivare. Under söknigen genomförs på flera lärosäten i Sverige och har pågått sedan 1990-talet. Akademiska Hus kom direkt in på en mycket bra placering (civilingenjörer och högskoleingenjörer), vilket gjorde att vi blev nominerade till Årets Nykomling 2013.

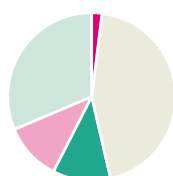
ÅLDERSFÖRDELNING



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

- Upp till 30 år, 4%
- 30 till 50 år, 52%
- 51 till 60 år, 31%
- 61 år och uppåt, 13%

UTBILDNINGSNIVÅ



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

- Grundskola, 2%
- Gymnasium/Yrkeskola, 44%
- Ky-utbildning/drift/fastighetstekniker, 11%
- Akademisk utbildning, mer än 30 poäng, 11%
- Akademisk examen, 31%

ANSTÄLLNINGSTID



65 procent av de anställda har varit anställda i över 5 år.

- < 5 år, 35%
- 5-10 år, 17%
- > 10 år, 48%



Chalmers Tekniska högskola, Göteborg

FÖRDELNING AV ANTAL ANSTÄLLDA I BEFATTNING OCH KÖN

	Kvinnor	Män
Drifttekniker	9	133
Fastighetsingenjör/driftingenjör	3	44
Förvaltare	8	26
Fastighetschef	1	9
Projektledare	13	28
Ekonomipersonal/adm	49	21
Företagsledning	5	6
IT/kommunikation	20	24
Övriga tjänster	10	20
Totalt	118	311
Andel i procent	28%	72%

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

Flerårsöversikt

	Diagram	2013	2012 ⁴⁾	2011	2010	2009
RESULTATRÄKNING, MKR						
Förvaltningsintäkter		5 588	5 511	5 378	5 176	5 115
Driftkostnader		-889	-870	-885	-939	-866
Underhållskostnader		-668	-564	-603	-657	-657
Fastighetsadministration		-272	-278	-268	-249	-252
Driftöverskott		3 506	3 588	3 389	3 134	3 149
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		232	-291	361	87	-1 208
Centrala administrationskostnader		-73	-66	-45	-37	-35
Resultat före finansiella poster	1	3 665	3 231	3 704	3 184	1 906
Finansiellt netto		-390	-682	-452	-263	-576
Resultat före skatt	1	3 275	2 549	3 252	2 921	1 330
ÅRETS RESULTAT		2 568	3 149	2 394	2 124	972
BALANSRÄKNING, MKR						
Bedömt marknadsvärde fastigheter	2	57 557	54 677	52 071	49 497	47 723
Övriga tillgångar		5 785	6 955	9 002	4 029	4 064
Eget kapital		29 614	28 336	26 521	25 406	24 477
Räntebärande skulder		23 860	24 212	24 693	18 973	18 782
Övriga skulder och avsättningar		9 868	9 084	9 859	9 147	8 528
KASSAFLÖDE, MKR						
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 060	2 126	2 017	2 444	1 761
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3	-2 459	-2 388	-1 898	-1 459	-1 123
Kassaflöde före finansiering		601	-262	119	985	638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 159	-1 081	3 779	-1 175	-771
Årets kassaflöde	3	-558	-1 343	3 898	-190	-133
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Totalavkastning fastigheter, %		7,2	6,8	7,8	7,0	4,3
varav direktavkastning, % ¹⁾		6,8	7,1	6,9	6,7	6,8
varav värdeförändring, %		0,4	-0,3	0,9	0,3	-2,5
Hysesintäkter kr/kvm		1 664	1 644	1 599	1 557	1 543
Driftkostnader kr/kvm		276	272	277	293	271
Underhållskostnader kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar)		208	176	189	205	206
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %		63	65	63	61	62
Driftöverskott kr/kvm		1 089	1 120	1 059	979	986
Vakansgrad area, %		2,1	2,6	2,6	3,5	3,8
Vakansgrad hyra, %		0,9	1,0	1,2	2,0	1,9
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ²⁾	2	16 188	15 504	15 220	14 645	13 896
Energianvändning, kWh/kvm	4	231	235	239	241	246
CO ₂ , kg/kvm	4	12	12	9	9	14
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % ³⁾	5	8,8	6,9	9,2	8,6	4,0
Avkastning på totalt kapital, %	5	6,3	5,7	7,0	6,5	4,4
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr		19 278	18 528	16 778	15 726	15 531
Soliditet, %		46,8	46,0	43,4	47,5	47,3
Räntetäckningsgrad, %	6	647	558	619	662	794
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %		2,6	4,2	3,0	1,8	3,6
Belåningsgrad, %		33,5	33,9	32,2	31,8	32,5
Självfinansieringsgrad, %	6	124	93	112	151	165
Utdelning, Mkr		1 374	1 355	1 245	1 207	1 219
PERSONAL						
Genomsnittligt antal anställda		407	403	396	401	399
Nöjd medarbetarindex (NMI)		68	69	70	67	70

¹⁾ Exklusive fastigheter under uppförande.

²⁾ Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

³⁾ Ågarens avkastningsmål är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Under 2013 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 1,6 procent.

⁴⁾ 2012 är omräknat enligt IAS 19R.

KOMMENTARER

1. Resultat

Fastighetsförvaltningen utvecklas positivt och har ett stabilt resultat. Hyresintäkterna har ökat delvis beroende på driftsättningar. Driftöverskottet uppgick till 3 506 Mkr (3 588). Minskningen beror främst på ökade underhållskostnader i projekt. Resultatet före skatt uppgick till 3 275 Mkr (2 549). Det förbättrade resultatet förklaras av att realiserade och orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna påverkade positivt med 232 Mkr (-291) och att finansnettot uppgick till -390 Mkr (-682). Resultatet före skatt, exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 043 Mkr (2 840). Resultatet efter skatt uppgår till 2 568 Mkr (3 149). Sänkningen av bolagsskatten till 22 procent påverkade 2012 års skattekostnad positivt med 1 294 Mkr.

2. Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 57 557 Mkr (54 677). Den orealiserade värdeförändringen är positiv och uppgår till 365 Mkr (-262). Under året har små förändringar på mellan +/-0,25 procent-

enheter gjorts av direktavkastningskrav och kalkylräntor på några av våra orter. Marknadens fokus är fortsatt på fastigheter med stabila kassaflöden och låg hyresrisk (långa avtal, hyresgäster med god kreditvärdighet). Dessa faktorer är till Akademiska Hus fördel.

3. Investeringar och kassaflöde

Nettoinvesteringarna 2013 uppgick till 2 383 Mkr (2 771). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 754 Mkr (2 908). Under året har försäljning skett av återstående del av beståndet i Kalmar. Årets totala försäljningssumma uppgick till 243 Mkr (146). Resultat före skatt uppgår till 3 275 Mkr (2 549) och justeringar för poster ej ingående i kassaflödet avseende bland annat orealiserade värdeförändringar i fastigheter, uppgår till -337 Mkr (226). Efter minskning av kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder, uppgår kassaflödet från den löpande verksamheten till 3 060 Mkr (2 126).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med -1 159 Mkr (-1 081). Utdelningen under 2013 uppgick till 1 355 Mkr (1 245) och minskade finan-

sieringsverksamhetens kassaflöde medan upptagande av räntebärande lån förändrade finansieringsverksamhetens kassaflöde med 196 Mkr (164). Årets kassaflöde uppgår till -558 Mkr (-1 343).

 4. Energianvändning och CO₂

Energianvändningen per kvadratmeter har minskat under året från 235 kWh till 231 kWh. Vi ligger väl till jämfört med vårt besparingsmål. Koldioxidutsläppen ligger på samma nivå som föregående år.

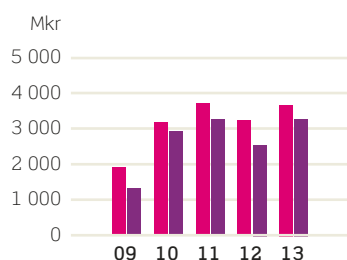
5. Avkastning på eget kapital

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

6. Räntetäcknings- och självfinansieringsgrad

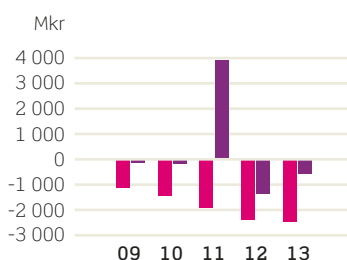
Räntetäckningsgraden uppgick till 647 procent (558). Självfinansieringsgraden uppgick till 124 procent för året (93). Finansnettot 2013 uppgick till -390 Mkr (-682) varav 2 Mkr (-201) avsåg värdeförändring av finansiella derivatinstrument som ej inkluderas i beräkningsunderlaget för räntetäckningsgraden.

1. RESULTAT



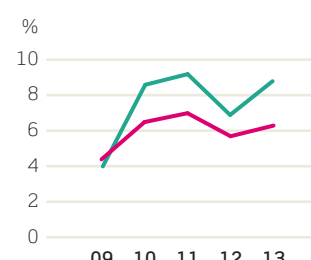
● Resultat före finansiella poster
 ● Resultat före skatt

3. INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE



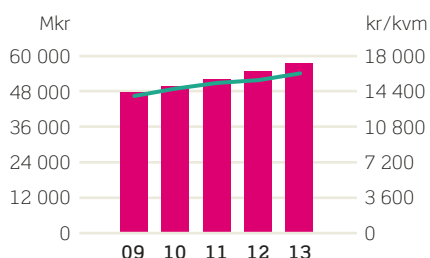
● Kassaflöde från investeringsverksamheten
 ● Årets kassaflöde

5. AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

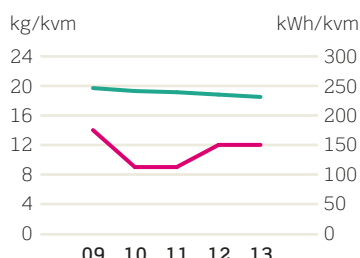


● Avkastning på totalt kapital
 ● Avkastning på eget kapital efter schablon-skatt

2. MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

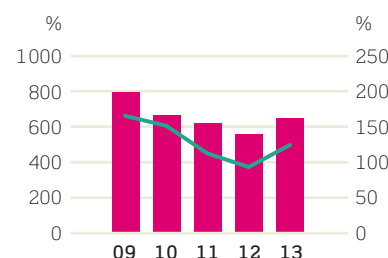


● Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr
 ● Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm

 4. ENERGIANVÄNDNING OCH CO₂


● Elanvändning, kWh/kvm
 ● CO₂, kg/kvm

6. RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD

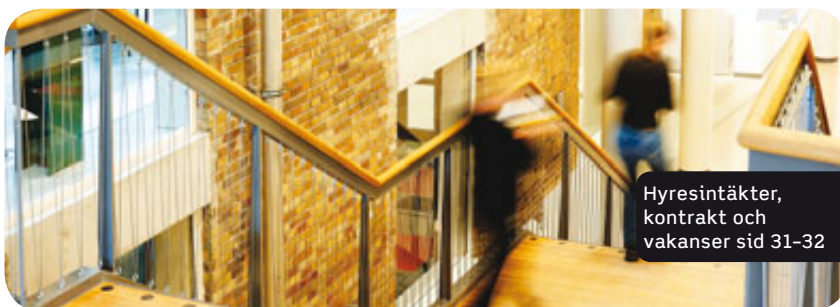


● Räntetäckningsgrad
 ● Självfinansieringsgrad

Förvaltning

Kvalitet,
resurseffektivi-
tet och **hållbar**
utveckling
i fokus

Förvaltning kan ses som ett paraplybegrepp för alla de tekniska och ekonomiska åtgärder som utförs under en byggnads livstid. Fastighetsförvaltning är en process där kvaliteten och innehållet växer fram och förändras i takt med att kundernas behov ändras över tiden. Akademiska Hus förvaltning bedrivs med hög kvalitet, resurseffektivitet och långsiktigt hållbar utveckling i fokus. Genom att ha en genomtänkt strategi vad gäller exempelvis lokalbehov och energiförsörjning i kombination med kunskap kring kunskapsmiljöer kan vi underhålla våra fastigheter så att de håller hög klass under lång tid.



Hysesintäkter,
kontrakt och
vakanser sid 31-32



Lönsamhet
och avkastning
sid 36-37



Drift- och under-
hållskostnader
sid 33-35

Hyresintäkter, kontrakt och vakanser

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna 2013 uppgick till 5 359 Mkr jämfört med 5 265 Mkr år 2012. Ökningen återspeglar främst det faktum att flera nya byggnader har tagits i bruk under året.

Indexuppräkningsmarginell på grund av lågt KPI. Under året avyttrades återstående bestånd i Kalmar, vilket påverkar hyresintäkterna negativt med cirka 42 Mkr. Hyresintäkterna uppgår till i genomsnitt 1 664 kr/kvm (1 644). Hyresnivån varierar över landet; mellan 1 373 kr/kvm i region Norr och 2 068 kr/kvm i region Stockholm. Både marknadsförutsättningar och lokalsammansättningen varierar mellan regionerna. En större andel laboratorier medför högre hyresnivåer. Den totala laboratorieandelen uppgår i genomsnitt till 34 procent men varierar mellan regionerna. Region Väst har 24 procent laboratorier och region Uppsala 46 procent.

176 kr/kvm (180) eller cirka 10 procent av hyresnivån avser kundens specifika krav, det vill säga tillägg för antingen hyresgäst-anpassningar eller mediaförsörjning.

Långsiktiga och kreditvärdiga lärosäten är attraktiva hyresgäster, vilket har lett till en ökande konkurrens inom detta segment. Omförhandlingar av befintliga hyreskontrakt under året har generellt 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.

HYRESKONTRAKT

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

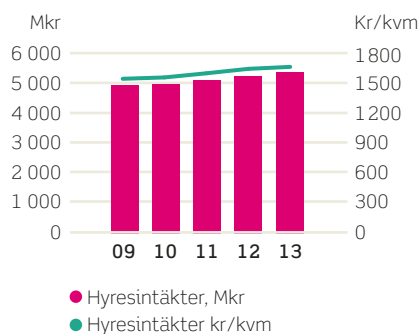
Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt tio år. Vid utgången av 2013 var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,3 år (5,2). Under de senaste 5–10 åren har kontraktens genomsnittliga återstående löptid minskat med i genomsnitt cirka ett år. Orsaken till den sjunkande 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 hyres-

kontrakt 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 kontrakt avser specialbyggnader för forskning och laborativ verksamhet 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 komplexa specialbyggnader för laborativ- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom

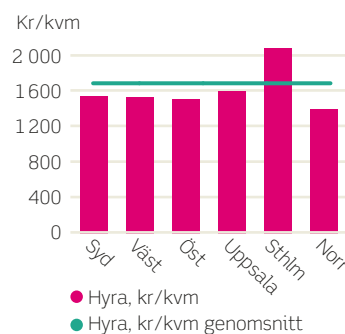
KONTRAKTSTIDER REGIONER

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

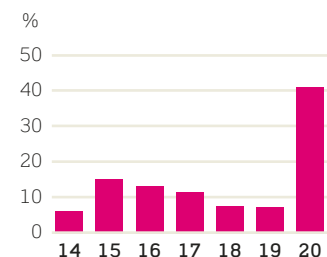
HYRESINTÄKTER



HYRESNIVÅ PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR, ANDEL AV KONTRAKTSVÄRDET



kontraktstiden vilket innebär ett hyresavtal som är tio år eller längre. För dessa lokaler kan det vara svårt att hitta en alternativ användning om inte betydande ombyggnationer genomförs efter kontraktstiden. För att hantera denna risk krävs ett mycket långt hyresavtal. Allmänt gäller att vi, vid ny- och ombyggnation försöker bygga generella lokaler, det vill säga lokaler som enkelt kan anpassas till annan verksamhet om hyresgästen väljer att flytta.

Akademiska Hus har 1 332 kontrakt med ett totalt hyresvärde (aktuell hyra) på 6 230 Mkr. Det genomsnittliga hyreskontraktet uppgår till 2 417 kvadratmeter lokalarea med en årshyra på 4,7 Mkr.

Under 2013 omförhandlades sex procent, motsvarande 339 Mkr i hyresvärde av kontraktspportföljen. Under 2014 förfaller 323 kontrakt som ska omförhandlas vilket motsvarar 24 procent av antalet kontrakt men endast sex procent av hyreskontraktens värde.

För kommande år föreligger en god spridning av hyreskontraktens förfallostruktur.

UTHYRNINGS- OCH VAKANSGRAD

Akademiska Hus är inriktade på lokaler för universitet och högskolor. De senaste decenniernas expansion bland lärosätena och därmed behov av lokaler, har lett till en

mycket hög uthyrningsgrad, 97,9 procent av arean. 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.

Samtidigt blir dock äldre och omoderna lokaler vakanta. Dessa behöver därför utvecklas och anpassas för att fylla framtidens behov.

Det totala beståndet uppgick vid utgången av 2013 till sammanlagt 3 220 294 kvm av vilka 3 152 295 var uthyrda.

Vakanserna har sjunkit från 82 591 kvm till 67 999 kvm, vilket motsvarar 2,1 procent jämfört med 2,6 procent året innan. Hyresbortfallet på den vakanta arean värderas till 50 Mkr vilket ger en ekonomisk vakansgrad på 0,9 procent (1,0). En stor del av vakanserna består av enklare lokaler som har ett lägre hyresvärde än genomsnittet.

Baserat på den dialog som förs med våra kunder och de prognoser som görs för uthyrningen av tomma lokaler, beräknas vakansnivån ligga på nuvarande nivåer för perioden 2014 till 2016.

VAKANSER PER REGION

Den region som har störst andel vakant yta är Uppsala, cirka fyra procent. Ultunaområdet står för största delen där delar av beståndet är i dåligt skick och kommer att rivras samtidigt som ett nytt campus växer fram.

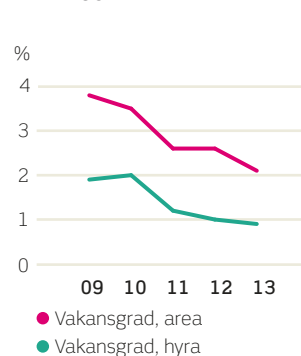
Inom regionerna Syd, Väst och Stockholm ligger vakansgraden på cirka två procent. Inom region Stockholm är det främst Kistaområdet som har störst vakanser. I region Väst är det Matematiskt centrum på Chalmers som är största vakansen och i region Syd är det främst fastigheten Kemicentrum men även andra omoderna lokaler inom området för Lunds tekniska högskola.

Region Öst och region Norr har väldigt låga vakanser på knappt en procent.

VAKANSER 2013-12-31

Fastighet	Ort	Kvm	Hyresbortfall, Mkr	Vakant sedan
Matematiskt centrum	Göteborg	5 666	6,3	2006-01
Ultuna Hamn	Uppsala	5 351	0,0	2012-01
Kemicentrum, hus 4	Lund	3 764	1,5	2010-10
Kliniskt centrum hus 3	Uppsala	2 535	1,7	2004-07
Forum	Stockholm	2 417	2,4	2008-04
Terra	Linköping	1 899	1,5	2005-01
KIMAB	Stockholm	1 862	1,5	2012-02
Apparathall	Lund	1 845	0,7	2006-07
SVA, Centralblocket	Uppsala	1 575	0,8	2006-11
Övriga fastigheter	Övriga vakanser	41 085	34	
TOTALT		67 999 (2,1%)	50,4 (0,9%)	

VAKANSGRAD



Drift- och underhållskostnader

DRIFTKOSTNADER

Akademiska Hus satte 2013 upp ett nytt offensivt mål när det gäller att minska energianvändningen. Målet är att minska mängden köpt energi per kvadratmeter med 50 procent (tidigare 40 procent) till år 2025 jämfört med år 2000. En ökning från 40 till 50 procent kan verka måttlig, men då denna skärpning sker mitt i betingsperioden (2000 till år 2025) behöver takten nästan fördubblas. Skärpningen innebär en genomsnittlig reduktionstakt kring 3,3 procent per år från och med 2014 för att målet ska uppfyllas.

En fortsatt utveckling av tekniska lösningar ska göra att byggnaderna i allt högre utsträckning kan producera sin egen energi och därmed blir självförsörjande.

För 2013 ökade driftkostnaderna något, till 889 Mkr jämfört med 870 Mkr året innan. Detta motsvarar 276 kr/kvm (272). Mediaförsörjning svarar för 70 procent av driftkostnaderna och uppgick till 623 Mkr, en ökning från 598 Mkr. Detta motsvarar 193 kr/kvm (187). Energianvändningen per kvadratmeter sjunker, från 235 kWh till 231 kWh. Detta är ett resultat av vårt långsiktiga arbete med energieffektivisering och driftoptimering.

Akademiska Hus laboratorielokaler uppgår till 1,1 miljoner kvm vilket motsvarar 34 procent av fastighetsbeståndet.

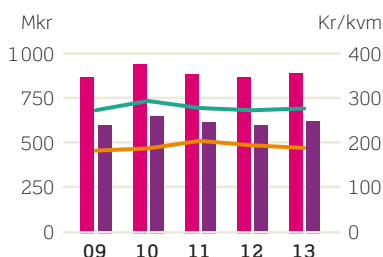


300 000 användare i våra lokaler varje dag

Ambitionen är att samtliga personer som använder våra lokaler ska känna att de befinner sig i en trivsamt miljö som bidrar till ökad kunskap och innovation. Våra medarbetare arbetar dagligen med att föra dialog med kunderna och se till att fastigheterna sköts på ett bra sätt.

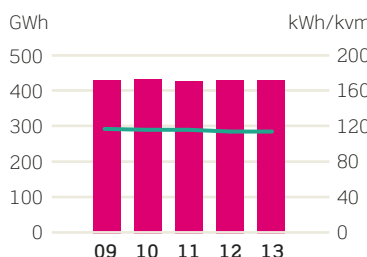
Umeå universitet

DRIFTKOSTNADER



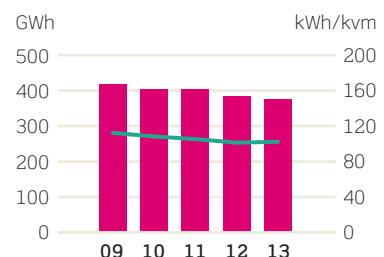
● Driftkostnader, Mkr ● Varav mediaförsörjning, Mkr
● Driftkostnader, kr/kvm ● Varav mediaförsörjning, kr/kvm

ENERGIANVÄNDNING



● El, GWh ● El, kWh/kvm

VÄRMEANVÄNDNING



● Värme, GWh ● Värme, kWh/kvm



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.

*) Källa: Fastighetslexikon 2008, Föreningen för Förvaltningsinformation.

Den stora andelen laboratorier medför att Akademiska Hus har en relativt hög driftkostnadsnivå. Byggnadernas tekniska komplexitet påverkar driftkostnaderna avsevärt. Många 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. Driftkostnadernas andel av hyresintäkterna är stabil och uppgick till 17 procent (17). Volymfördelar i upphandlingar med energileverantörer och samordningsvinster, varav det bästa exemplet är upphandlingen av elkraft på elbörsen Nord Pool, bidrar också till att sänka driftkostnaderna.

För att hantera prisvariationer på el var vid årsskiftet 79 procent av den beräknade användningen för 2014 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 ska 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 hyres-

gästens energi till datorer och belysning. För att hyresgästerna ska kunna följa sin egen förbrukning och effekterna av sina insatser har det under året inletts ett arbete med att möjliggöra särredovisning av hyresgästel. Ytterligare förbättringsarbete har inletts vad gäller hyresgästernas tillgång till energistatistik via vår energiportal. Nära samverkan med våra kunder är en förutsättning för att vi ska lyckas minska energianvändningen.

Regionalt förekommer variationer i driftkostnadsstrukturen och de vanligaste orsakerna är:

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

Akademiska Hus ligger i teknikens framkant på många områden. Smarta tekniska lösningar gör en allt större andel av våra byggnader mycket lågförbrukande. Ett exempel är Studenthuset på Frescati i Stockholm som tagits i bruk under året. Tack vare ett bra klimatskal och ett marklager i kombination med specialtillverkade högeffektiva värmepumpar kommer Studenthuset att utmärkas av extremt lågt energibehov, så lågt som 25 kW/kvm. Energioptimerade åtgärder är genomgående i det 6 000 kvadratmeter stora huset, från årstidsanpassat ventilations-

DRIFTKOSTNADER

Mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Totalt
El	53	48	40	73	104	34	352
Värme	28	28	21	40	67	14	198
Vatten	4	4	2	6	6	4	26
Kyla	6	1	5	3	14	2	31
Ånga	3	0	0	0	10	0	13
Energi, övrigt	0	0	0	0	2	0	2
TOTALT MEDIAFÖRSÖRJNING	94	81	68	122	203	54	622
Tillsyn och skötsel	44	43	22	51	98	27	267
TOTALA DRIFTKOSTNADER	138	124	90	173	301	81	889
Driftkostnader i kr/kvm	289	246	251	303	323	214	276
varav mediaförsörjning i kr/kvm	197	161	190	213	218	143	193
Andel vidaredebitering	33%	29%	35%	58%	46%	27%	42%

system till soprum med ozonrening istället för kyla och gröna sedumtak.

MILJÖKLASSNING

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.

För att på allvar göra skillnad inom energibesparingsområdet måste störst fokus finnas på befintligt bestånd och i 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 och teknisksystemskiften. Exempel på teknisksystemskiften är de stora marklageranläggningar som har installerats i Lund, Örebro, Göteborg, Kristianstad och nu senast i Karlstad.

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 medarbetarna en klar överblick över energianvändningen. Systemet bygger på automatiserade energiavläsningar och ger möjligheter att hantera åtgärder på olika nivåer i systemet samt att mäta effekter av gjorda investeringar.

Inom Akademiska Hus fastighetsrörelse är de flesta energibesparande åtgärder

av enklare karaktär redan genomförda.

För att komma vidare i energiarbetet behövs mer komplicerade och omfattande åtgärder.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Akademiska Hus fastighetsbestånd är generellt av mycket god standard. Det är en effekt av de omfattande underhållsåtgärder som tidigare företagits. Genom de redan genomförda åtgärderna är bedömningen att nivån på underhållskostnaderna kommer att kunna bibehållas i framtiden. 2013 har dock inneburit ökade underhållskostnader jämfört med föregående år, främst inom underhåll i projekt.

För 2013 uppgår underhållskostnaderna till 668 Mkr (564). 77 Mkr (77) avser avhjälpande underhåll, 239 Mkr (190) förebyggande underhåll, 213 Mkr (162) underhåll i projekt och 139 Mkr (135) kundanpassningar. I genomsnitt uppgår underhållskostnaderna för året till 208 kr/kvm (176). Avhjälpande och förebyggande underhåll utgör 98 kr/kvm (83) och underhåll i projekt 66 kr/kvm (51). Underhållskostnaderna varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer.

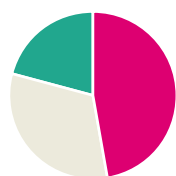


Underhållskostnader* är alla tekniska, administrativa och operativa åtgärder under en enhets livstid avsedda att vidmakthålla den i, eller återställa den till, ett sådant tillstånd att den kan utföra krävd funktion. Underhållskostnader delas upp i:

- 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 intervaller 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.

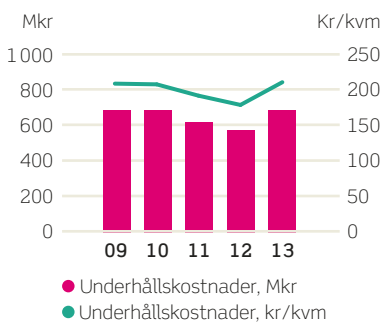
*) Källa: Fastighetslexikon 2008, Föreningen för Förvaltningsinformation.

UNDERHÅLLSKOSTNADER - ANDEL



- Avhjälpande och förebyggande underhåll, 316 Mkr (47%)
- Underhåll i projekt, 213 Mkr (32%)
- Kundanpassningar, 139 Mkr (21%)

UNDERHÅLLSKOSTNADER



Lönsamhet och avkastning

Fastighetsförvaltningen har ett stabilt resultat även om driftöverskottet i år har försämrats bland annat till följd av högre drift- och underhållskostnader.

Driftöverskottet, det vill säga hyresintäkterna med avdrag för förvaltningskostnaderna, vilka utgörs av drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 3 506 Mkr jämfört med 3 588 året innan. Under 2013 har intäkterna från fastighetsförvaltningen ökat med 77 Mkr jämfört med föregående år samtidigt som förvaltningskostnaderna ökat med 157 Mkr. De ökade hyresintäkterna är främst en följd av driftsättning av nya byggnader och färdigställda om- och tillbyggnationer. De ökade förvaltningskostnaderna beror främst på ökade underhållskostnader. Driftöverskottsgraden har sjunkit med två procent och uppgår till 63 procent, vilket är i nivå med branschgenomsnittet. Utvecklingen av förvaltningsverksamheten har fortsatt hög prioritet och arbetet fortsätter med en övergripande satsning för att höja driftöverskottsgraden genom långsiktig samordning och ökad effektivitet i förvaltningen.

Uttryckt i kr/kvm uppgår driftöverskottet till 1 089 kr/kvm (1 120) och varierar mellan regionerna från 781 kr/kvm i region Norr till 1 482 kr/kvm i region Stockholm. Driftöver-

skottsgraden varierar mellan 55 procent i region Norr och 73 procent i region Öst.

DIREKTAVKASTNING OCH TOTALAVKASTNING

Direktavkastningen uppgår till 6,8 procent (7,1) på bedömt marknadsvärde. Minskningen förklaras av att driftöverskottet relativt sett minskat samtidigt som fastighetsvärdet ökat.

Totalavkastningen för 2013 uppgår till 7,2 procent (6,8) där skillnaden mot direktavkastningen utgör 0,4 procent (-0,3) och består av värdeförändringen på fastigheterna. För 2013 uppgår totalavkastningen enligt SFI:s fastighetsindex till 6,8 procent, varav värdeförändringen uppgår till 1,8 procent och direktavkastningen till 5,0 procent. Akademiska Hus fastigheter har ett starkt driftöverskott, stabila kassaflöden och låg hyresrisk som präglas av långa avtal och 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 universitetsorterna växer genom satsningar på forskning och utveckling och uppgraderar systematiskt sitt lokalanvändande. Fastigheterna återfinns i kategorin högkvalitativa objekt och möter en stark

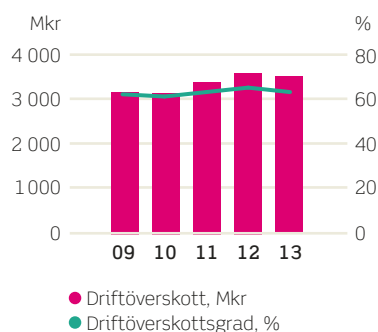
efterfrågan. De ses som relativt säkra placeringsobjekt med en stabil avkastning över tid.

AVKASTNING PÅ EGET OCH TOTALT KAPITAL

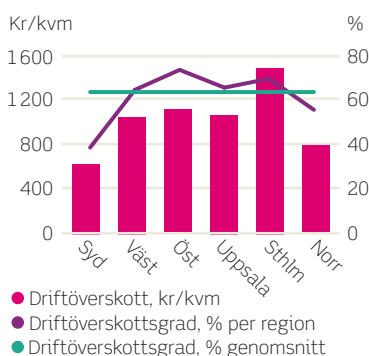
Avkastningen på eget kapital uppgick för 2013 till 8,8 procent (6,9) och avkastningen på totalt kapital blev 6,3 procent (5,7). Ökningen i avkastning på eget kapital är en följd av det högre resultatet före skatt, 3 275 Mkr (2 549). Driftöverskottet har minskat med 82 Mkr, medan värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna ökade och uppgick till 232 Mkr (-291) och finansnettot utföll till -390 Mkr (-682). Avkastningen på eget kapital exklusive värdeförändringen på fastigheter uppgick till 8,0 procent (8,3). Under de senaste fem åren har avkastningen på eget kapital, exklusive värdeförändringar i fastigheter, uppgått till mellan 7,8 och 8,9 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 fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över fem år uppgick till 7,4 procent, målsättningen var 6,0 procent.

DRIFTÖVERSKOTT



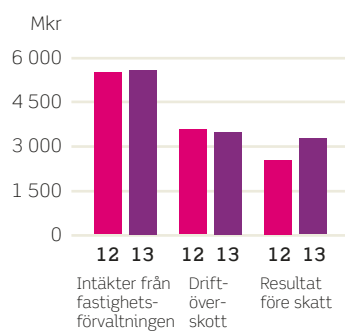
DRIFTÖVERSKOTT OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



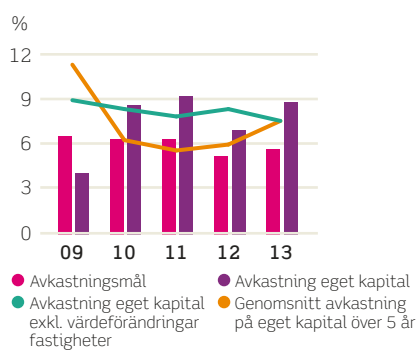


BioCentrum, Sveriges lantbruksuniversitet, Ultuna

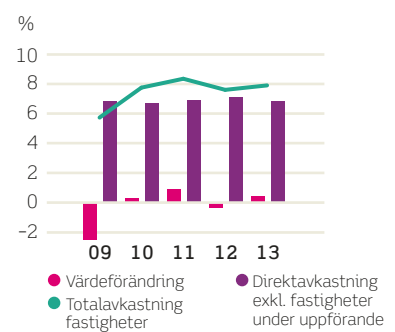
INTÄKTER OCH RESULTAT



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



TOTALAVKASTNING



Vår hyressättning

Akademiska Hus hyressättning är baserad på en rad faktorer där förhandlingen med hyresgästen är grunden. Så här går hyressättningen av våra lokaler till:

Akademiska Hus följer det uppdrag som tilldelats oss av svenska staten och vi förväntas ha marknadsmässiga hyror. Det innebär att vi på en fri marknad ska erbjuda universitet och högskolor lokaler i konkurrens med andra fastighetsbolag. En marknadsandel på 62 procent gör oss till den ledande hyresvärden för universitet och högskolor.

Vi vill vara en långsiktig partner i utvecklingen av de svenska lärosätenas verksamhet genom att erbjuda en unik kompetens och lokal närvaro. Vår goda finansiella kapacitet gör också att vi kan investera och stödja lärosätenas utveckling, även i lågkonjunktur och tider av finansiell oro. Det är en trygghet för våra kunder, en garanti för Kunskapsveriges utveckling och en av de främsta styrkorna med Akademiska Hus.

Akademiska Hus hyror består av en grundhyra som ska täcka drift-, underhålls- och kapitalkostnader samt ibland också tillägg för hyresgäst Anpassningar. Hyran debiteras till våra kunder centralt, som ofta i sin tur hyr ut lokalerna till egna verksamheter på sitt lärosäte, vanligtvis kallad internhyra.

1 Grundhyra

Akademiska Hus grundhyra är alltid resultatet av en förhandlingsöverenskommelse. I förhandlingen tar parterna hänsyn till en rad faktorer. Fastighetsföretagande är en kapitalintensiv verksamhet där stora investeringar måste finansieras. Kapitalkostnader, som exempelvis räntor och avkastning, är därför faktorer som vi måste ta med i beräkningen.

Lokalens läge och standard är ytterligare två faktorer. I Akademiska Hus uppdrag ligger att hyran ska vara marknadsmässig i relation till likvärdiga lokaler på orten. Det vanliga är att lokaler i innerstadsområden är dyrare än lokaler i ytterområden. Avancerade lokaler, som laboratorier eller forskningssalar, är dyrare att både bygga och driva.

Grundhyran kan vara endera varmhya, där fastighetens driftkostnad är inräknad i priset, eller kallhyra, då kostnader för exempelvis el, värme och

vatten tillkommer. Vad som ingår är en förhandlingsfråga.

Driftkostnadsdelen av grundhyran kan vara rörlig, till exempel för el där marknadspriset och hyresgästens förbrukning varierar. I detta fall och i flera liknande är Akademiska Hus storlek en fördel när vi handlar direkt på elbörsen, Nord Pool.

Som fastighetsägare och förvaltare har vi ett stort ansvar för fastigheternas långsiktiga bevarande. Medel måste avsättas både för förebyggande underhåll och för oförutsedda eller till och med akuta åtgärder.

Med till förhandlingsbordet tar vi även de risker rollen som fastighetsägare innebär. Ökade kostnader för drift och underhåll samt eventuella vakanser när hyresavtal löper ut är delar vi måste ta hänsyn till.

Om parterna vill så kan nybyggda speciallokaler, som till exempel labora-



torier, ha en hyra som är mer baserad på kostnaderna, så kallad kostnadshyra. Kostnadshyra innebär att hyresgästen betalar en hyra som motsvarar den faktiska kostnaden för till exempel drift, underhåll och kapitalkostnader. Valet av kostnadshyra påverkar den långsiktiga riskbedömningen, vilket innebär att hyresavtalen då ofta sluts på längre tid.

I hyresavtalet, som följer fastighetsbranschens standardavtal, finns en indexklausul som innebär att hela eller delar av grundhyran justeras med jämnan mellanrum så att den följer utvecklingen av konsumentprisindex (KPI), det vill säga det aktuella prisläget i samhället.

Steg ett, **grundhyra** och steg två, **hyresgäst-anpassning** utgör hyran som betalas till Akademiska Hus. **Internhyran**, det tredje steget, hanteras mellan lärosätet och dess institutioner.

2 Hyresgäst-anpassning

Beroende på vem och vilken typ av verksamhet som ska använda lokalen ser behoven olika ut. I de fall där vi måste bygga om och anpassa fastigheten efter specifika behov, bekostas det av hyresgästen genom en tilläggshyra utöver grundhyran. Tilläggshyran betalas oftast under en överenskommen begränsad period för att täcka de kostnader som anpassningen har medfört.

3 Internhyra

De flesta lärosätena i landet tillämpar en internhyra eller "lokaltjänstkostnad" då de vidaredebiterar Akademiska Hus hyra till sina institutioner. I internhyrorna är, förutom institutionernas lokaler, även hyror avseende gemensamma areor inräknade, som till exempel restauranger, student- och personalrum samt korridorer.

Dessutom kan lärosätet göra tillägg till internhyran för sina kostnader för skyltning, teknik, säkerhet, lokalvård och tomma lokaler.

Det medför att internhyran, i form av kvadratmeterhyran, från lärosätet till institutionerna blir högre än kvadratmeterhyran från Akademiska Hus till lärosätet.

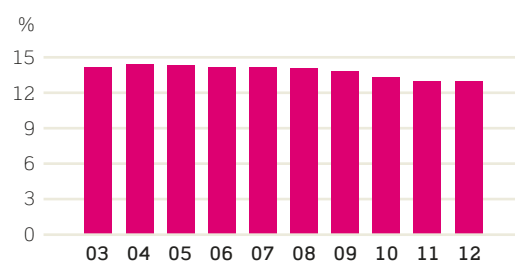
HYRORNA I NIVÅ MED SNITTET PÅ MARKNADEN

Våra hyror är i nivå med marknaden i stort, trots omfattande och regelbundna insatser för specialanpassningar och kvalitetsförbättringar utifrån kundernas önskemål. Vi gör vårt bästa för att sänka driftkostnaderna och spara energi i fastigheterna, för både miljöns och våra kunders skull. Vår storlek ger oss stora samordningsmöjligheter och vi mäter vår effektivitet med bland annat driftöverskottsgraden.

Hyreskostnaderna, som andel av våra kunders totala kostnads massa, har legat på 13–14 procent ända sedan 1993.

Vi redovisar hyresnivåerna för alla våra fastigheter över hela landet i fastighetsförteckningarna som finns på sid 125–139. Där finns hyresnivåerna före lärosätets eventuella tillägg.

LOKALKOSTNADSANDEL FÖR SVERIGES LÄROSÄTEN



Lokalkostnadsandelen för lärosäten har sjunkit något de senaste tio åren.

Källa: Universitetskanslerämbetet



Investeringar

Vår strävan att tillmötesgå den viktiga efterfrågan på lokaler för högre utbildning och forskning har de senaste åren gett avtryck i form av en mycket stor investeringsportfölj. Projekten för kommande år har sin tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt, men även i Göteborg och Lund pågår och planeras för stora projekt.

Omfattningen av våra investeringsinsatser framgår tydligt när vi summerar inte bara det som återstår, utan även de investeringar som vi hittills genomfört. Under den senaste femårsperioden har vi investerat totalt elva miljarder kronor i såväl fastigheter som pågående projekt. Det gångna året 2013 utgör inget undantag; vi färdigställde fastigheter för cirka 2,3 miljarder samtidigt som de pågående projekten ökade från cirka 4 till 4,5 miljarder.

INVESTERINGSPROCESSEN

Akademiska Hus investeringsverksamhet bedrivs enligt en systematisk utvärderingsprocess. Från det att ett projekt identifieras tillsammans med kunden passerar det

genom olika beslutsgrindar. För varje steg analyseras projektet allt mer utförligt enligt de beslutskriterier som ställts upp. Det slutliga beslutet fattas i Akademiska Hus styrelse vad gäller projekt större än 30 Mkr.

VÅRA BYGGPROJEKT

Många projekt har lång planeringshorisont och sträcker sig över många år. Fastighetsutvecklingen tar vanligtvis sin utgångspunkt i campusplanerna, där vi har en systematisk och framtidsinriktad dialog med hyresgästerna. En vanlig gång är att idéprojekten identifieras i samråd med kunden. Dessa bedöms som sannolika inom en femårsperiod men det finns en osäkerhet vad gäller omfattning och genomförande-

tid. Därefter konkretiseras projektet ytterligare. I denna fas finns vanligtvis en överenskommelse mellan Akademiska Hus och kunden om fördelningen av nedlagda kostnader om projektet inte skulle bli av. Projektet klassificeras därmed som ett planerat projekt.

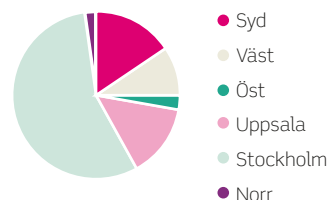
INVESTERINGSPORTFÖLJ INDELAS ENLIGT FÖLJANDE

Mkr	2013	2012
Beslutade projekt	12 400	13 600
varav redan investerat i pågående projekt	-4 500	-4 000
Kvar att investera i beslutade projekt	7 900	9 600
Planerade projekt	8 800	8 600
Återstår av beslutade och planerade projekt	16 700	18 200
Idéprojekt	4 400	3 900
Återstående projekt	21 100	22 100

De olika investeringarna kategoriseras i:

- Beslutade projekt som har en beslutad projektram enligt delegeringsordning.
- Planerade projekt som har utrednings- eller projekteringsram och där någon form av uppgörelse eller överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst.
- Idéprojekt är projekt som efter diskussion med kund eller efter egen analys bedöms som sannolika inom en femårsperiod.

TOTAL PROJEKTPORTFÖLJ



Byggprocessen

Akademiska Hus är en viktig aktör i utvecklingen av framtidens campus och lärmiljöer, där vi tillsammans med andra bidrar utifrån respektive expertområden i dialog och samverkan. Vi är för närvarande en av de största byggherrarna i landet. Det ger oss en viktig roll när det gäller att driva hållbarhetsfrågor i ett brett perspektiv.

LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Akademiska Hus utvecklar campusområden med byggnader som är långsiktig konkurrenskraftiga och användbara samt förvaltar dessa på ett ansvarsfullt, effektivt och miljöanpassat sätt med utgångspunkt från kundens verksamhet och behov. Byggnaderna kännetecknas av god arkitektur, god byggt teknik och god installationsteknik. De har en hög generalitet och är energi- och miljöeffektiva. Vi jobbar med tekniska lösningar som ligger i framkant, men som ändå är tillräckligt beprövade för att byggnadernas funktion och inomhusmiljö ska vara långsiktigt säkerställd.

NY TEKNIKPLATTFORM

Akademiska Hus har utvecklat en teknikplattform för val av tekniska systemlösningar med fokus på effektiva, resursnåla och hållbara system. Plattformen förvaltas och utvecklas kontinuerligt av både intern och extern kompetens.

Sedan länge har vi i våra byggprojekt utfört konsekvensutredningar vid val av system och material och under 2013 utvecklades en företagsgemensam process för dessa arbeten. Varje utredning inkluderar flera bedömningskriterier där det slutliga valet bygger på en objektiv och sammanvägd bedömning. För att uppnå bästa effekt bör det slutliga valet göras tidigt i projektet och därmed påverka projekteringen i det fortsatta bygghandlingskedet.

Med processmetoden BIM (Byggnads Informations Modellering) finns stora möjligheter att skapa ett effektivare byggande, inte minst genom att optimera



Aula Medica, Karolinska Institutet, Solna

materialåtgång i projekten. Genom enklare och effektivare redovisning av materialmängder kan spillmängd och variationer minimeras. Akademiska Hus driver flera projekt enligt BIM-metodik med tonvikt på att analysera materialmängder.

MILJÖBEDÖMNING

Akademiska Hus har under många år, tillsammans med andra aktörer, aktivt arbetat för att ta fram ett gemensamt system

för miljöbedömning av byggvaror, den så kallade Byggvarubedömningen (BVB). Systemet har utvecklats till ett välrenommerat system som branschens aktörer gemensamt ställer sig bakom. Vår grundinställning är att produkter som bedöms som "Undviks" inte ska användas, såvida inte särskilda skäl eller argument föreligger. Vi kräver även att anlitade leverantörer, såväl konsulter som entreprenörer, använder sig av Byggvarubedömningen.

Miljöbedömningar av material enligt deklARATIONERNA i BVB är relativt omfattande och inkluderar förutom kemiskt innehåll även ingående material och råvaror, information kring tillverkning, transporter och emballage samt hantering av materialet i bruksskedet samt vid avfalls- och rivningstillfället. Detta sammantaget ger en bild av den totala miljöpåverkan som ett material eller en produkt åstadkommer under dess livscykel. Vi ser dock en utvecklingspotential i att inkludera sociala aspekter vid till exempel tillverkning.

För att uppnå en långsiktig effekt är det av stor vikt att Akademiska Hus tillsammans med övriga aktörer i branschen slår vakt om BVB för att driva fram ett ökat underlag av korrekta, tillförlitliga och heltäckande bedömningar.

INNEMILJÖ

Vi tar ansvar för inomhusmiljön genom vårt strategiska beslut att alla våra nya byggnader och större ombyggnader ska uppnå minst nivå silver i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Systemet omfattar krav på ljudmiljö, luftkvalitet, fukt, termiskt klimat, dagsljus och vattenkvalitet.

Utfasning av farliga ämnen är en annan viktig aspekt för att säkerställa en god inomhusmiljö. Denna aspekt säkras genom vårt krav på att BVB används för samtliga byggmaterial.

Fukt är en riskfaktor för ohälsa i en byggnad. Därför lägger vi stor vikt vid att säkerställa en korrekt fukthantering redan under projekteringen. Fuksakkunnig kopplas till projektorganisationen och vi kräver att anlita en entreprenör utser särskild fuktansvarig i sin organisation för bygget.

Långsiktig
hållbarhet
i fokus.



Solna. Invigt 2013

Aula Medica, KI

Med Aula Medica har Karolinska Institutet (KI) fått en byggnad i världsklass och ett landmärke i den framväxande Hagastaden. Aula Medica invigdes 11 oktober 2013.

Aula Medica är en tekniskt komplicerad byggnad som bjudit på stora utmaningar, både för Akademiska Hus som långsiktig fastighetsägare och för hyresgästen Karolinska Institutet. Det har krävt innovativa arbetsätt och medvetna val från både Akademiska Hus förvaltningsorganisation och Karolinska Institutet. Aula Medica har stor betydelse för att verkligen sätta KI på kartan i den nya stadsdelen Hagastaden, som fram till 2025 ska byggas ut till ett internationellt ledande kluster för Life Science.

Med sin spektakulära glasfasad sticker Aula Medica ut och bryter av mot de traditionella låga tegelbyggnaderna på campus. Glasfasaden är 6 000 kvadratmeter stor med 5 700 glasskivor. Glasskivorna har en variation av sex olika kulörer för att trianguleringen ska framhåvas bättre. Fasaden lutar som mest 33 grader, med ett överhäng om 23 meter över Solnavägen.

Aularummet kan ta emot upp till 1 000 besökare. Här finns också kontor, konferensutrymmen, restauranger och café.

Nobelföreläsningar, symposier och professorsinstallationer är bara några exempel på tillställningar som ska äga rum här.

Aula Medica har nyligen miljöcertifierats enligt GreenBuilding samt Miljöbyggnad nivå silver. Att en profilbyggnad i glas är miljöklassad på den här nivån är anmärkningsvärt bra.

Vi sätter hyresgästens hälsa och välbefinnande i främsta rummet. Skulle olika miljöaspekter, exempelvis energieffektivisering och inomhusmiljö motverka varandra, prioriterar Akademiska Hus en god inomhusmiljö.

INTENSIFIERAT ENERGIARBETE

Vid nybyggnation specificerar vi bland annat egenskapskrav och miljökrav, vilka är ställda så att mycket låg energianvändning ska nås i driftskedet. Vår specifikation utgår från de krav som ställs i Miljöbyggnad för att uppnå nivå silver, men kan även skärpas beroende på förutsättning och ambition. Vid varje nytt projekt gäller dessutom att minst ett alternativt tillförselsystem ska studeras. Det vanligaste alternativet som studeras är marklager och geoenergi, där värme och kyla på olika sätt lagras i marken.

Senaste exemplet med geoenergi är Studenthuset på Frescati i Stockholm som togs i drift i augusti 2013. Energi för värmning och kylning har där beräknats uppgå till rekordlåga 25 kWh per kvm och år vilket kan jämföras med den mer normala nivån 150 kWh.

VI BYGGER FÖR FRAMTIDEN

Vi har en rad beslutade och planerade projekt i vår projektportfölj.

De största beslutade projekten är:

- Biomedicum i Solna för Karolinska Institutet uppgående till 2 822 Mkr. Biomedicum blir en av Europas största forskningsanläggningar för medicinsk forskning. Beräknas vara klart 2018.
- Veterinär- och husdjurscentrum (VHC) i Uppsala uppgående till 1 390 Mkr. Det ska bli Sveriges enda universitetsdjursjukhus

och Europas främsta forskningscentrum inom veterinärmedicin och husdjursvetenskap. Beräknas vara klart 2014.

- Kungliga Musikhögskolan i Stockholm uppgående till 834 Mkr. En stor nybyggnad som på ett spännande sätt kombinerar nyskapande arkitektur med kulturminnesskyddade stall- och ridhusbyggnader. Beräknas vara klart 2016.
- Skandionkliniken för Uppsala universitet uppgående till 765 Mkr. Kliniken är Nordens första klinik där protonstrålar används för cancerbehandling och är ett samarbetsprojekt mellan sju landsting som har universitetssjukhus. Beräknas vara klart 2014.
- Uadm uppgående till 760 Mkr för Uppsala universitet. Uppsala universitet behöver nya lokaler för universitetsförvaltningen i kvarteret Plantskolan i Blåsenhusområdet.

Arkitekt: Sweco Arkitekten.



Umeå. Beslutat 2013

Humanisthuset

Akademiska Hus bygger om Humanisthuset på Umeå universitet för att anpassa byggnaden till modern pedagogik och nya arbetsmetoder. Projektet är en viktig del av Umeå universitets arbete med att skapa framtidens kreativa och interaktiva kunskapsmiljöer.

Humanisthuset är från 1972 och en av de äldsta byggnaderna på campus. Nu ska byggnaden moderniseras för att bättre passa dagens undervisning, som bygger på att studenterna både är mer aktiva och arbetar mycket i grupp.

I husets hjärta kommer ett antal slutna rum att rivas ut för att göra plats för en öppen studieyta i anslutning till lärosalarna och caféet. Ytan ska bestå av dels en kreativ del med öppen, trivsam atmosfär dels en interaktiv, mer tekniskt studiemiljö

som kan användas både i kombination med undervisningen och för studier ensam eller i grupp. Omvandlingen kommer att ge stärkta förutsättningar för studenter och forskare att mötas och utvecklas genom att dela kunskaper med varandra.

En ny huvudentré kommer också att byggas och öppna upp Humanisthuset mot det flöde av studenter som rör sig från andra delar av campusområdet.

Ombyggnationen innefattar även innergården, som öppnas upp med ett glasparti

mot Vindarnas torg. Huset byggs också ut med 500 kvadratmeter uppdelade på två plan.

Humanisthuset kommer att miljöklassas enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. Ombyggnationen planeras vara helt färdigställd för inflyttning hösten 2014.



Stockholm. Byggstart 2013

Arkitekturskolan på KTH

Akademiska Hus bygger ett nytt, ovalt fyra våningshus till arkitektstudenterna på Kungliga Tekniska högskolan (KTH), som får en stimulerande och kreativ miljö mitt på campusområdet. I anslutning byggs ett nytt entréhus och en ny entréplats som blir huvudentré till hela KTH Campus och som kommer att stärka KTH:s profil.

Tillsammans mäter husen 14 300 kvm. Ambitionen är att låta det nya ovala fyra våningshuset bli en stimulerande och kreativ arkitektmiljö samt att göra det nya entréhuset till en självklar mötesplats för studenter, forskare och lärare på campusområdet.

Trots att arkitekturskolan tillhört KTH har skolan haft sin verksamhet utanför campus sedan 1970. Med flytten till nya lokaler centralt placerade på KTH Campus

öppnas möjligheter för en starkare samverkan med övriga delar av KTH.

Arkitekturskolan kommer att innehålla ateljéer, ritsalar, kontor, grupperum och data-salar. I mitten av byggnaden anläggs en öppen hall som ska fungera som både en samlingsplats och ett utställningsrum.

Ritsalarna är utformade som öppna plan med 360 graders utsikt och möjlighet till indelning i mindre rumsformationer.

Högst upp avslutas byggnaden med en takvåning med takterrasser med utsikt över KTH och stenstaden i söder.

Både Akademiska Hus och KTH ställer höga klimat- och miljökrav och byggnaderna kommer att klassas enligt miljöklassningssystemet Miljöbyggnad.

Det nya arkitekturhuset beräknas vara klart för inflyttning i augusti 2015.

- 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. Beräknas vara klart 2015.

De största planerade projekten är:

- Albano i Stockholm uppgående till 3 700 Mkr. Med Albano får Stockholm en helt ny campusstadsdel på Norra Djurgården. Dess geografiska läge mellan Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan och Karolinska Institutet är strategiskt viktigt för en fortsatt utveckling av Stockholm som

vetenskapsstad. Albano ska först och främst inrymma universitetverksamhet, men även bostäder för studenter och gästforskare. Området planeras med hållbar utveckling i fokus enligt social-ekologisk stadsplanering, där biologisk mångfald kombineras med traditionella urbana värden som närhet och brett utbud. Området kommer att innehålla ekosystemtjänster som dagvattendammar, gröna fasader, gröna tak och växter för att locka fåglar och insekter.

- Ångström etapp IV för Uppsala universitet. Projektet uppgår till 1 100 Mkr. Lokalerna är avsedda för institutionen för informationsteknologi och rymmer undervisningslokaler och en aula.

BESLUTADE PROJEKT 2013-12-31 >100 MKR

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kunder	Hyrestid, år	Årshyra, Mkr
Biomedicum	Solna	Nybyggnad	2 822	Karolinska Institutet	20	207
Veterinär- och husdjurscentrum	Uppsala	Nybyggnad	1 390	Sveriges lantbruksuniversitet	20	106
Biomedicum Komparativ medicin	Solna	Nybyggnad	886	Karolinska Institutet	20	50
Kungliga Musikhögskolan	Stockholm	Om- och tillbyggnad	834	Kungliga Musikhögskolan	20	44
Skandionkliniken	Uppsala	Nybyggnad	765	KAS, Kommunalförbundet Avancerad Strålbehandling	25	46
Uadm	Uppsala	Nybyggnad	760	Uppsala universitet	20	49
Niagara	Malmö	Nybyggnad	745	Malmö högskola	10	52
HVC-Nord	Uppsala	Nybyggnad	590	Sveriges lantbruksuniversitet	20	47
Arkitekturskola & KTH Campus Entré	Stockholm	Om- och tillbyggnad	436	Kungliga Tekniska högskolan	15	29
LUX	Lund	Nybyggnad	432	Lunds universitet	10	32
V-huset	Lund	Om- och tillbyggnad	326	Lunds universitet	10	26
BMC entré-tentamenslokaler	Uppsala	Ombyggnad	270	Uppsala universitet	20	15
ICT-skolan	Kista	Ombyggnad	205	Kungliga Tekniska högskolan	10	21
BMC SciLife	Uppsala	Nybyggnad	176	Uppsala universitet	10	5
Vision Biblioteket	Stockholm	Ombyggnad	154	Stockholms universitet	10	43
Ombyggnad för Byggt teknik och Design	Stockholm	Ombyggnad	121	Kungliga Tekniska högskolan	10	12
Väg- och vattenbyggnad	Stockholm	Om- och tillbyggnad	111	Kungliga Tekniska högskolan	11	21
Humanistiska teatern	Uppsala	Nybyggnad	102	Uppsala universitet	20	7

DRIFTSATTA PROJEKT 2013-12-31 >50 MKR

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kunder	Hyrestid, år	Årshyra, Mkr
Aula Medica	Solna	Nybyggnad	510	Karolinska Institutet	25	37
KISP Gamma Bas	Solna	Nybyggnad	363	Karolinska Institutet	15	27
Studenthuset	Stockholm	Nybyggnad	212	Stockholms universitet	10	15
Hållfasthetslära	Stockholm	Ombyggnad	197	Kungliga Tekniska högskolan	10	26
Röda Korsets gamla sjukhus	Stockholm	Ombyggnad	157	Kungliga Tekniska högskolan	10	18
Campus Ultuna	Uppsala	Ombyggnad	154	Sveriges lantbruksuniversitet	20	9
Matteannexet	Lund	Ombyggnad	103	Lunds universitet	10	8
Swerea Kimab Electrum 3	Stockholm	Ombyggnad	96	Swerea Kimab	14	17
Rättsmedicin	Göteborg	Nybyggnad	68	Rättsmedicinalverket	20	5
Manillaskolan	Stockholm	Ombyggnad	66	Specialpedagogiska skolmyndigheten	6	19
Rättsmedicin	Göteborg	Nybyggnad	64	Västra Götalandsregionen	10	5
Ultuna Centralförsörjning	Uppsala	Nybyggnad	59	Sveriges lantbruksuniversitet	20	7
Eden	Lund	Om- och tillbyggnad	58	Lunds universitet	10	10
Utbildningsstudios	Stockholm	Ombyggnad	57	Stockholms universitet	10	3
Katastrofmedicinskt centrum	Linköping	Nybyggnad	55	Linköpings universitet	10	6

Byggprocessen – en riktig samverkansprocess!

I Akademiska Hus byggprocess är det nära till kunden! Vi har en väl utvecklad kultur och konkreta program för en demokratisk och involverande planering. Denna kultur har vi under många år utvecklat tillsammans med våra hyresgäster. Byggprocessen i våra stora projekt är komplicerad, vilket ofta har sin utgångspunkt i byggnadernas komplexitet och storlek och hyresgästernas krav. För att hyresgästens verksamhetsrepresentanter snabbt ska kunna

komma in i planerings- och byggprocesserna har vi utvecklat en handledning, ”Projekthandledning för hyresgäster”.

Alla är delaktiga i slutresultatet och det är viktigt att de, som kanske bara en gång under sitt yrkesverksamma liv är med i ett stort byggprojekt, snabbt kan förstå vad det är som ska göras och hur alla ska kunna arbeta tillsammans med ett helhetsperspektiv för ögonen. Detta gäller i hög grad även för våra konsulter och

ÄRENDEBEREDNING

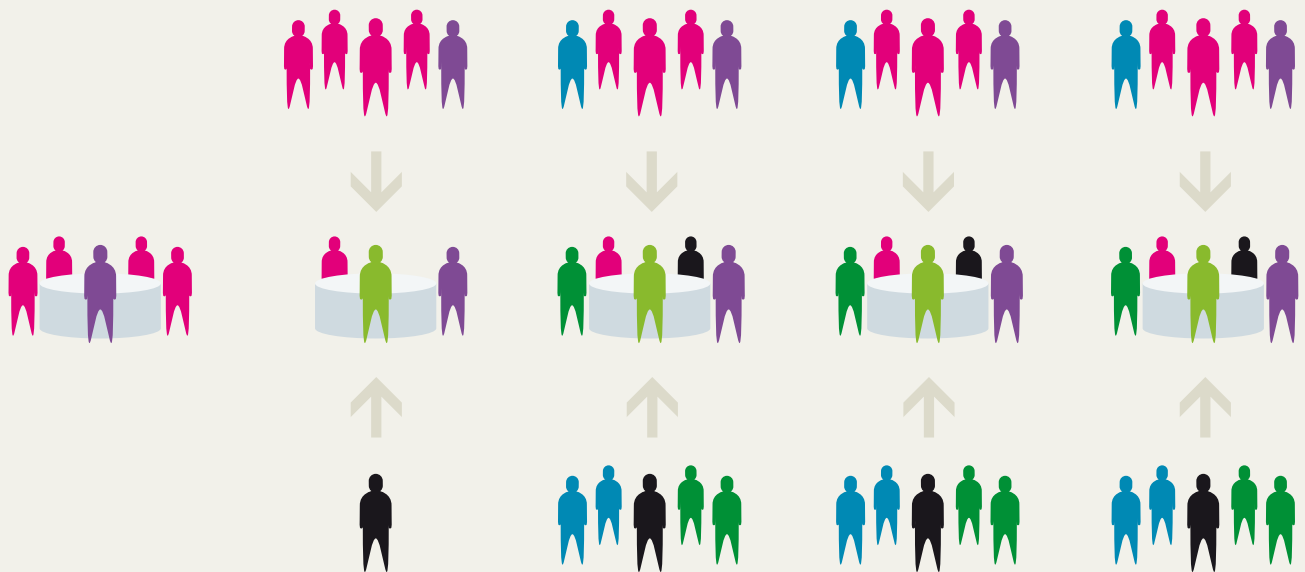
UTREDNING

PROGRAMHANDLINGAR

SYSTEMHANDLINGAR

BYGGHANDLINGAR

AKTÖRER



- BRUKARE



- KUND
Till exempel lokalplanerare, projekt-samordnare, inredning, miljö, ekonom, säkerhet, tele/data, miljösamordnare, drifttekniker, driftingenjör, förvaltare, VVS-handläggare, elhandläggare



- AKADEMISKA HUS
Bygglidare, projektledare, ekonom, elhandläggare, VVS-handläggare, förvaltare, driftingenjör, drifttekniker



- ARKITEKT

entreprenörer. De, liksom vår egen personal, ska kunna förstå och tolka verksamhetens krav så att lokalerna blir funktionella och effektiva. I ett stort projekt kan det vara flera hundra personer som är direkt berörda och tusentals personer berör, om man räknar alla som på något sätt levererar eller bidrar till den nya byggnaden. Bäst resultat får vi när så många som möjligt av dessa verkligen kan identifiera sig med det pågående projektet och de gemensamma mål som gäller.



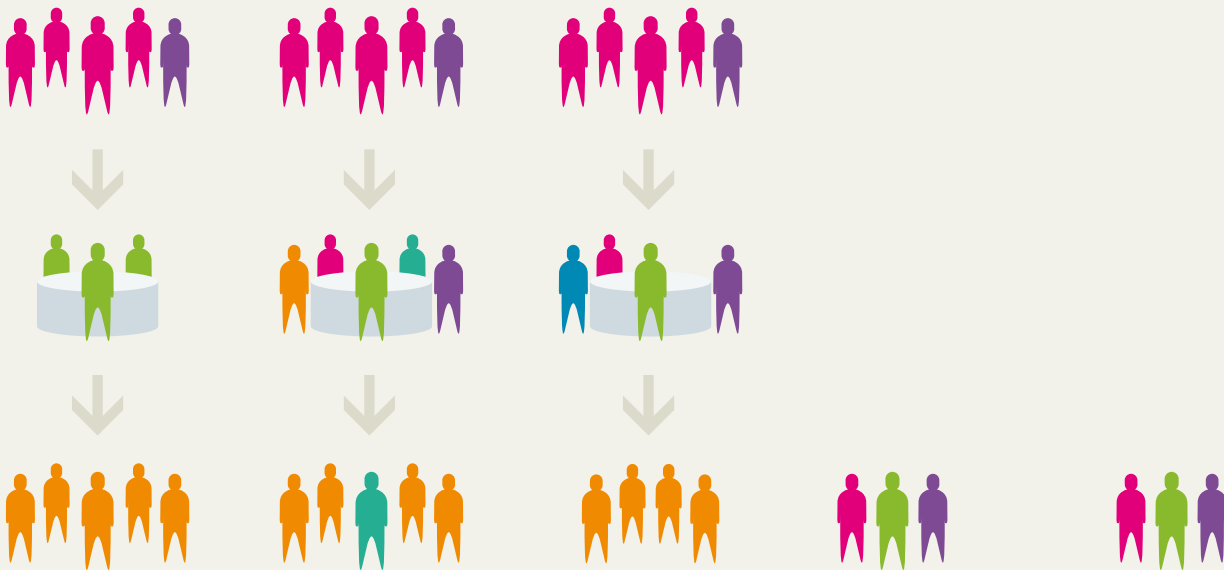
UPPHANDLING

BYGGSEKED

ETABLERING

UPPFÖLJNING

FÖRVALTNING



• **KUNDENS KONSULTER**
Inredningsarkitekt, tele/data,
AV, säkerhet, storkök



• **AKADEMISKA HUS KONSULTER**
Konstruktör, VVS, el, brand,
akustik, geoteknik



• **BYGGLEDARE**



• **ENTREPRENÖRER**
Konstruktör, VVS, el, brand, akustik,
geoteknik, ventilation, VS,
styr/övervakning, sprinkler,
mark/schakt, inredning, tele/data,
säkerhet, AV

Utsikter med prognos

Satsning på effektivitet och förädling

De senaste fem årens investeringar på cirka 11 miljarder har inneburit en betydande expansion av fastighetsbeståndet. Genom att investera i kostnadseffektiva nya fastigheter kan vi möta de framtida utmaningarna.

De fortsatta satsningarna i vår fastighetsportfölj har två dimensioner. Dels sätter universitetens ökande satsningar på forskningsverksamhet avtryck i form av nya komplexa laboratorielokaler. Dels är tyngdpunkten förlagd till Stockholm och Uppsala. Förklaringen är att det framför allt är de stora lärosätena med forskningsinriktning som har tilldelats forskningsanslag som efterfrågar nya lokaler. Projektportföljen utgörs därmed till stor del av fastigheter som innehåller specialanpassade laboratorielokaler som förutsätter en första hyresperiod om 20–25 år. Investeringsportföljens genomförande beräknas öka den genomsnittliga återstående löptiden då det är fastigheter med långa kontrakt som tillförs portföljen.

Vi kommer under de närmaste åren att färdigställa många av våra projekt och

påbörja nya. Av projektportföljen är det de beslutade projekten, till ett värde av drygt 12 miljarder, som påverkar resultat- och balansräkningen i närtid. Investeringsportföljen innehåller inte enbart nybyggnationer utan även ombyggnationer och uppgraderingar av befintliga fastigheter. De planerade projekten har vanligtvis ännu inte avancerat så långt att de innebär någon signifikant påverkan, utan dessa kommer först om några år.

Den del av fastighetsmarknaden där Akademiska Hus är verksamt, kännetecknas av mindre variation i hyresnivåer och vakanser än marknaden för fastigheter med kommersiella ändamål. Eftersom kontraktslängden i genomsnitt är betydligt längre än fastighetsmarknaden generellt, kommer förändringar i avkastningskrav att påverka med viss eftersläpning och med större spridning. Vi får en utmaning i det

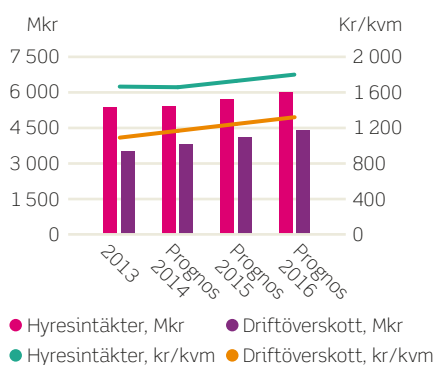
fastighetsbestånd som utgörs av de mer specialiserade fastigheterna där alternativ användning efter en 20–25 årsperiod kan te sig osäker.

PROGNOS

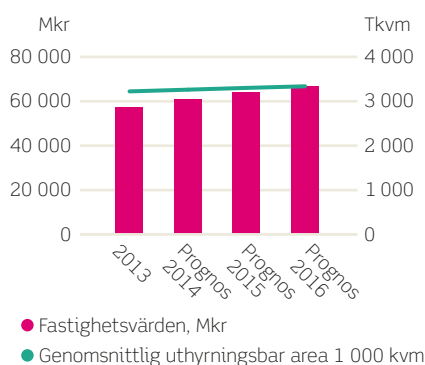
Akademiska Hus gör årliga prognoser av den långsiktiga utvecklingen av verksamheten för att säkerställa att vår fastighetsrörelse bedrivs med hög effektivitet och kostnadsmedvetenhet. I prognosen tar vi hänsyn till de projekt som successivt färdigställs.

Antaganden för väsentliga parametrar i prognosen redovisas i tabellen på nästa sida. Inga värdeförändringar i fastigheterna prognostiseras, inte heller förvärv eller försäljningar.

FASTIGHETS RÖRELSEN



FASTIGHETS BESTÅNDET



PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

	2013	2014	2015	2016
Kostnadsökning		2%	2%	2%
Oktoberindex KPI	314,4	2%	2%	2%
Löneutveckling		3%	3%	3%
Kostnadsränta		2,75%	3%	3%

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

Under produktionstiden innebär den stora projektportföljen en kassaflödesmässig belastning i form av räntekostnader/utgifter. Räntetäckningsgraden försvagas något under perioden. Därefter förstärks den igen när de nya fastigheterna börjar generera hyresintäkter.

I sammanställningen nedan återfinns prognosen för den kommande treårsperioden.



Campus, Flemingsberg

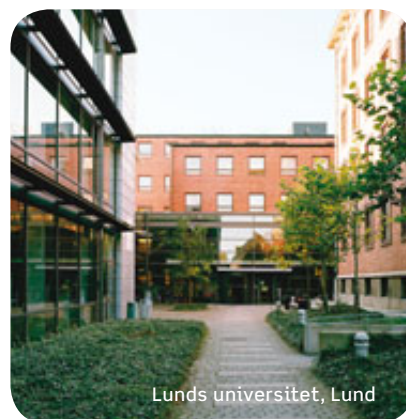
PROGNOS

	2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area 1 000 kvm	3 220	3 250	3 300	3 350
Fastighetsvärden, Mkr	57 557	60 800	63 900	66 900
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	2 379	3 500	2 800	3 500
NYCKELTAL				
Driftöverskott, kr/kvm	1 089	1 173	1 259	1 322
Direktavkastning fastigheter, %	6,8	6,9	7,1	7,2
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hyresintäkter, Mkr	5 359	5 400	5 700	6 000
Driftöverskott, Mkr	3 506	3 800	4 100	4 400
Resultat före skatt, Mkr	3 275	3 300	3 500	3 800
Soliditet, %	47	47	47	47
Avkastning eget kapital, %	8,8	8,7	8,8	8,9
Räntetäckningsgrad, %	647	800	750	700

Regionöversikt

I Sverige finns 51 lärosäten på sammanlagt 29 orter. Akademiska Hus är den klart största fastighetsägaren inriktad på svenska lärosäten med en marknadsandel på 62 procent av den totala arean. Vår marknadsnärvaro är starkast på universitetsorter, men vi finns även representerade på flera av 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 intilliggande tabeller.



RESULTATRÄKNING, MKR

Region	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet	2013	2012	Förändring
Hysesintäkter	725	761	535	900	1 919	520	-1	5 359	5 265	94
Övriga förvaltningsintäkter	30	57	9	36	81	15		229	246	-17
Summa intäkter	755	818	544	936	2 001	535	-1	5 588	5 511	77
Kostnader ¹⁾	-438	-297	-149	-332	-627	-239		-2 082	-1 923	-159
Driftöverskott	317	521	395	604	1 374	296	-1	3 506	3 588	-82
Direktavkastning	5,0%	7,7%	9,0%	7,4%	6,5%	7,3%		6,8%	6,9%	-0,1%
Driftöverskottsgrad	42%	64%	73%	65%	69%	55%		63%	65%	0%
FAKTA										
Bedömt marknadsvärde, Mkr	7 094	6 955	4 648	11 050	23 633	4 177		57 557	54 677	2 880
Bedömt marknadsvärde, kr/kvm	13 376	13 433	12 569	14 242	23 867	10 823		16 188	15 504	684
Uthyrningsbar area, kvm	475 873	503 149	358 284	571 902	932 863	378 223		3 220 294	3 207 528	12 766
varav andel undervisningslokaler	50%	65%	45%	31%	42%	58%		47%	47%	0%
varav andel laboratorielokaler	34%	24%	36%	46%	33%	29%		34%	34%	0%
Vakansgrad, area	2,2%	2,0%	1,0%	4,3%	1,7%	0,8%		2,1%	2,6%	0,5%
Nettoinvesteringar fastigheter, Mkr	298	118	65	1 050	806	42		2 379	2 771	-392
¹⁾ Varav driftkostnader - mediaförsörjning	94	82	69	122	201	54		622	598	-25
Driftkostnader - tillsyn och skötsel	42	41	21	47	94	26	-5	267	271	-13
Underhåll	140	96	40	104	195	93		668	564	34
Fastighetsadministration	20	25	15	25	45	14	128	272	281	9

KUNDKATEGORIER 2013-12-31

	Total uthyrd area, kvm	Andel, %	Total hyra, Mkr	Andel, %
Universitet och högskolor	2 693 937	84	4 771	89
Övriga statliga myndigheter	107 414	3	197	4
Kommuner	49 087	2	71	1
Institut & Stiftelser	28 383	1	41	1
Övriga	273 474	8	230	4
Vakant yta	67 999	2	49	1
TOTALT	3 220 294	100	5 359	100

TIO STÖRSTA KUNDERNA 2013-12-31

	Total uthyrd area, kvm	Andel, %	Total hyra, Mkr	Andel, %
Lunds universitet	345 970	10,7	602	11
Uppsala universitet	277 441	8,6	505	9
Stockholms universitet	242 496	7,5	516	10
Linköpings universitet	208 110	6,5	315	6
Sveriges lantbruksuniversitet	203 273	6,3	286	5
Göteborgs universitet	201 346	6,2	346	6
Kungliga Tekniska högskolan	201 099	6,2	428	8
Karolinska Institutet	198 744	6,2	578	11
Umeå universitet	192 017	6,0	259	5
Chalmersfastigheter AB	125 698	3,9	163	3
TOTALT	2 196 194	68	3 998	74

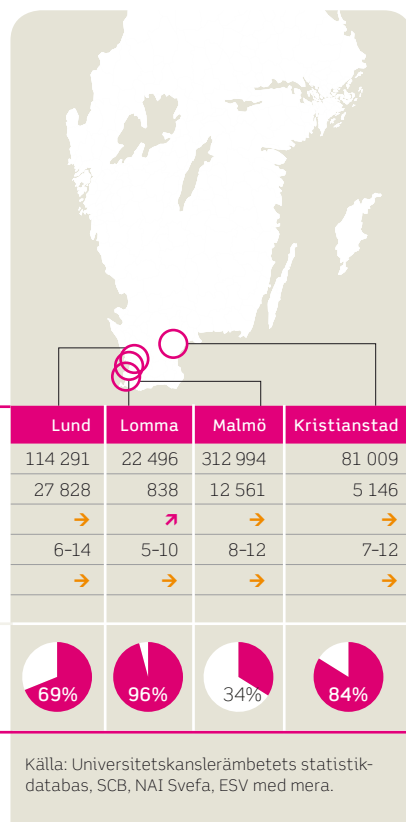
Region Syd

I region Syd finns beståndet huvudsakligen i Lund. På Malmö högskola äger vi Odontologiska fakultetens fastighet och ett av våra större nybyggnadsprojekt finns i kvarteret Niagara. Betydande bestånd finns även på Sveriges lantbruksuniversitet i Alnarp och på Högskolan Kristianstad. Kvarvarande bestånd av fastigheter i Kalmar har avyttrats under året.

Region Syd, med Lunds universitet, Malmö högskola, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) i Alnarp och Högskolan Kristianstad, utgör en av Europas främsta universitetsregioner. Lunds universitet har anor från 1666 och har i flera år rankats som ett av de hundra bästa universiteten i världen. Det är ett av Sveriges främsta lärosäten och Akademiska Hus största kund. Lund har i många år haft stor bostadsbrist för studenter. Under 2013 avsatte Akademiska Hus mark i Lund med målet att få fram 1 000 nya studentbostäder till 2017. Sveriges lantbruksuniversitet bedriver verksamhet inom landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap. Malmö högskola är en ung högskola, där entreprenörskap förekommer på många utbildningar.

FASTIGHETSMARKNADEN

Satsningar på infrastruktur inom regionen skapar utvecklingsmöjligheter också på fastighetsmarknaden; i Malmö öppnades Citytunneln 2012 och i Lund planeras för utveckling av kollektivtrafiken längs Kunskapsstråket. På sikt kan det medföra förtätningsmöjligheter inom Akademiska Hus campusområden. Under 2013 har transaktionsvolymen varit ovanligt stor i Lund, med bland annat en stor försäljning i Ideområdet. I Malmö har det varit betydligt lugnare. Malmö högskola genomför omfördelningar i sitt lokalbestånd och i Lund är beståndet under ständig utveckling och omvandling.



Studentbostäder på campus. Bostadsbristen bland studenter är en av Lunds stora utmaningar. Tillsammans med Lunds universitet och Lunds kommun skapar vi minst 1 000 nya studentbostäder på campus under tre år.







Region Väst

I region Väst finns Akademiska Hus fastighetsbestånd vid Göteborgs universitet och Chalmers tekniska högskola i Göteborg, på Högskolan i Borås, vid Karlstads universitet och på Högskolan i Skövde. Dessutom finns fastigheter på Lovécentret Tjärnö och Lovécentret Kristineberg, som tillhör Göteborgs universitet.

Göteborgs universitet är 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. Chalmers tekniska högskola håller sig fortsatt långt framme inom forskningen. Till Karlstads universitets fördel talar en positiv bostadsmarknad för studenter. Högskolan i Skövde erbjuder 43 grundläggande utbildningsprogram och tio magisterprogram. Högskolan i Borås har ett flertal unika utbildningsprogram på bland annat Textilhögskolan och Bibliotekshögskolan och lockar därför studenter från hela landet.

FASTIGHETSMARKNADEN

Transaktionsvolymen i centrala Göteborg har varit god under året. Priser och direktavkastningskrav har legat i nivå med tidigare år. Nyproduktion och förädling har medfört ett tillskott av moderna, kostnads-effektiva lokaler som pressat hyresnivåerna uppåt. I det äldre beståndet finns risk för ökade vakanser och sjunkande hyresnivåer till följd av minskad efterfrågan. I centrala Göteborg har beståndet av lokaldominerade fastigheter de senaste åren koncentrerats ytterligare till ett fåtal aktörer. I Borås, Karlstad och Skövde dominerar innehavet av lokala och regionala fast-

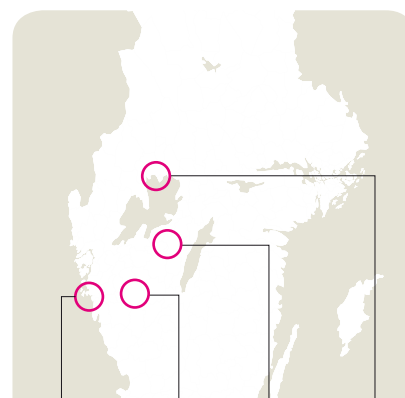
ORTER	Göteborg	Borås	Skövde	Karlstad
Folkmängd 31 december 2013	533 271	105 995	52 859	87 786
Antal helårsstudenter 2012	33 752	5 690	4 048	8 093
Hyresutveckling	→	→	↗	↗
Vakansgrad, %	6-12	4-12	3-8	6-10
Vakansutveckling	→	→	↘	→
MARKNADSANDEL				

Källa: Universitetskanslerämbetets statistikdatabas, SCB, NAI Svefa, ESV med mera.

Näckrosen – ett utvecklat stadscampus.

Genom att samla verksamheterna för den humanistiska fakulteten, den konstnärliga fakulteten och universitetsbiblioteket vill Göteborgs universitet skapa en unik, öppen och gränsöverskridande mötesplats. Akademiska Hus har tillsammans med fastighetskontoret, Göteborgs stad och fastighetsbolaget Higab gjort en utredning över områdets möjligheter att utvecklas både för universitet och för Göteborgs stad.

ighetsaktörer, vilket också medför en mer stabil marknad. Vakansnivåerna bedöms i huvudsak vara oförändrade, men med svagt sjunkande nivåer i attraktiva lägen. I Borås pågår utveckling av Simonsland (område för textil, mode och design) och i Karlstad väntas utvecklingen av området runt centralstationen bidra till en positiv utveckling på fastighetsmarknaden.



Region Öst

Akademiska Hus fastighetsbestånd finns huvudsakligen i Linköping, där Linköpings universitet är största hyresgästen. Även vårt bestånd i Norrköping har Linköpings universitet som hyresgäst. Beståndet i Örebro nyttjas av Örebro universitet. Även Grythyttan finns i beståndet.

Tvillingstäderna Linköping och Norrköping utgör den fjärde storstadsregionen och Örebro är Sveriges sjunde största kommun. Linköpings universitet bedriver verksamhet i både Linköping och Norrköping. Sökandetrycket till universitetet är fortsatt stort. Linköpings universitet är ett utvecklat programuniversitet med kvalificerade professionsinriktade program som utgör stommen i utbildningsutbudet. Universitetet är attraktivt och Linköpingsstudenterna hör till dem som etablerar sig snabbast på arbetsmarknaden och har högst snittlön ett år efter examen. Linköpings universitet har avancerat till plats 40 bland världens unga universitet i en ny ranking från ansedda QS World University Rankings. Örebro universitet är ett relativt ungt universitet och är konkurrenskraftigt tack vare det samlade campusområdet. Många av utbildningslokalerna är nya och håller hög nivå. Även bostadssituationen är god.

FASTIGHETSMARKNADEN

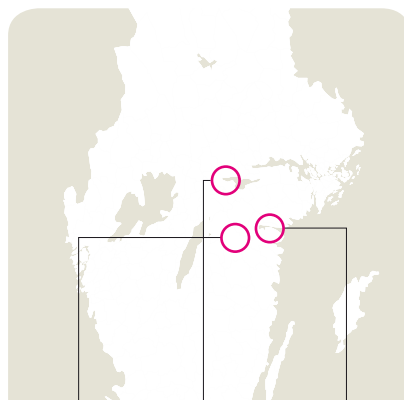
Linköping har under 2013 haft en stark kontorsmarknad med i huvudsak oförändrade till svagt uppåtgående hyror och få vakanser. Transaktionsaktiviteten har varit relativt låg under året i regionen. Det planeras för Vallastaden, en helt ny stadsdel invid Campus Valla, med målet att knyta ihop universitet med staden. Utbudet på centrala lokaler är något begränsat, varför företag istället sökt sig till Mjärdeviområdet. För Linköpings utveckling är samarbetet mellan universitetet och teknikparken Mjärdevi Science

ORTER	Linköping	Örebro	Norrköping
Folkmängd 31 december 2013	150 202	140 599	133 749
Antal helårsstudenter 2012	14 280	9 295	3 570
Hyresutveckling	→	↗	→
Vakansgrad, %	3-7	4-10	5-10
Vakansutveckling	→	→	→
MARKNADSANDEL			

Källa: Universitetskanslerämbetets statistikdatabas, SCB, NAI Svefa, ESV med mera.

Ökad samverkan med universitetet i Linköping. Vi har tecknat en avsiktsförklaring med universitetet och kommunen för att aktivt arbeta med nya tekniker för energi-effektivisering. I ett projekt vidareutvecklas laddhybridbilar tillsammans med institutionen för specialteknik, ISY.

Park mycket viktigt. I Norrköping är omsättningen på kommersiella fastigheter fortsatt låg. En viss hyresuppgång kan skönjas vad gäller lokaler i centrala Norrköping. Ostlänken, en snabbtågsträckning mellan Linköping och Stockholm, kommer att få stor betydelse för regionens tillväxt och även en positiv effekt på den regionala fastighetsmarknaden. Även Örebro har en stigande hyrestrend, särskilt i det moderna beståndet. Flera nybyggnadsprojekt är på gång, vilket kommer att påverka utbudet av kontorslokaler med en mer rörlig kontorsmarknad som följd.



Region Uppsala



I regionen har Akademiska Hus verksamhet i centrala Uppsala för Uppsala universitet, i Ultuna för Sveriges lantbruksuniversitet och i Gävle för Högskolan i Gävle. På campus Ultuna genomför vi tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet ett omfattande omvandlingsprojekt.

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 effektiviserat sitt lokalinnehav och förnyat, såväl som förtätat, både enskilda byggnader och hela campusområden. Tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet genomför vi en omfattande omvandling av campus Ultuna, som ska göra campusområdet mer samlat och lokaleffektivt. Investeringarna i Ultuna uppgår till cirka 3,5 miljarder kronor.

Högskolan i Gävle är en modern högskola med stark miljöprofil, där byggd miljö och hälsofrämjande arbetsliv är högskolans övergripande forskningsprofiler.

FASTIGHETSMARKNADEN

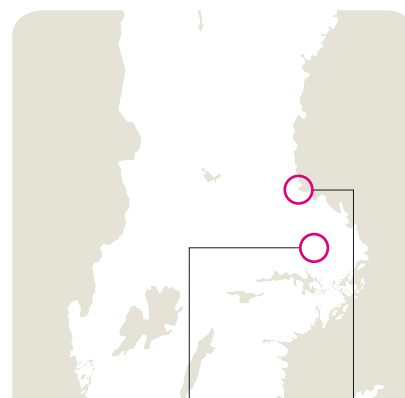
Transaktionsaktiviteten i Uppsala har under året varit relativt låg. En större affär ägde rum i början av året då Rikshem sålde sin andel i Studentstaden (det bolag som äger studentbostäder i Uppsala). Bolaget blir nu helägt av Uppsalahem. På kontorshyresmarknaden är tendensen en viss ökning av hyresnivåerna för moderna kontorslokaler. Näringslivet innefattar både stora offentliga aktörer och privat näringsliv som växer. På Ultunaområdet i Uppsala

ORTER	Uppsala	Gävle
Folkmängd 31 december 2013	205 199	97 236
Antal helårsstudenter 2012	25 071	6 054
Hyresutveckling	→	→ ↗
Vakansgrad, %	5-10	5-10
Vakansutveckling	→	→
MARKNADSANDEL		

Källa: Universitetskanslerämbetets statistikdatabas, SCB, NAI Svefa, ESV med mera.

Grönt kluster i Ultuna. Tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet, Statens veterinärmedicinska anstalt och andra aktörer skapar vi ett grönt kluster med små och medelstora företag i branscher med anknytning till forskningen på Ultuna, en typ av inkubatorsmiljö där framgångsrik forskning kan knoppas av och växa.

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.



Mark-Vatten-Miljöcentrum,
Sveriges lantbruksuniversitet,
Ultuna

Region Stockholm

Region Stockholm är Akademiska Hus största marknad såväl vad avser hyresintäkter som uthyrningsbar area. Beståndet består av de olika campusområdena i Stockholm, men även av betydande bestånd i Solna och Huddinge. De största hyresgästerna är Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan och Karolinska Institutet.

D en internationella konkurrensen gör att Stockholmsregionens tre stora lärosäten mer och mer närmar sig varandra. Stockholms universitet och KI 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 och svarar för en tredjedel av Sveriges kapacitet av teknisk forskning och ingenjörsutbildning på högskolenivå. KI är i dag ett av Europas mest betydande medicinska universitet och Sveriges största centrum för medicinsk utbildning och forskning. Sammanlagt har Akademiska Hus nio lärosäten som hyresgäster, där Stockholms universitet är den största avseende hyrda kvadratmeter, och Dans- och cirkushögskolan är den minsta.

FASTIGHETSMARKNADEN

Det råder en stabil efterfrågan på kontorslokaler i Stockholms innerstad. Under 2013 har hyrorna ökat i A-lägen. Även Solna har haft svagt ökade hyror och sjunkande vakanser. Ett antal större transaktioner har genomförts under året. Bland annat har GE Real Estate avyttrat hela sitt bestånd till Kungshuset och NCC har sålt den nyproducerade fastigheten Torsplan i Hagastaden till KLP. Stora investeringar görs i projekt runt om i staden ihop med stora infrastruktursatsningar.

ORTER	Stockholm	Solna	Huddinge
Folkmängd 31 december 2013	897 700	72 740	102 557
Antal helårsstudenter 2012	49 479	6 189	6 475
Hyresutveckling	→	→ ↗	→
Vakansgrad, %	4-10	6-10	8-14
Vakansutveckling	→	→ ↘	→

MARKNADSANDEL

(Stockholm inklusive Solna och Huddinge)



Källa: Universitetskanslerämbetets statistikdatabas, SCB, NAI Svefa, ESV med mera.

Storsatsning på studentbostäder. 6 000 nya studentbostäder ska byggas i Stockholmsregionen – ett initiativ som går under namnet "Studentbostadsmässan Stockholm 2017" och som Akademiska Hus tillsammans med sju kommuner, Länsstyrelsen, lärosätena Kungliga Tekniska högskolan, Stockholms universitet, Karolinska Institutet och Södertörns högskola, SSCO/SSSB och Kommunförbundet Stockholms Län står bakom. Att integrera student- och forskarbostäder i campusområdena är en konkurrensfaktor för att skapa attraktiva universitet och universitetsorter.



Skissförslag studentbostäder KTH, Stockholm.

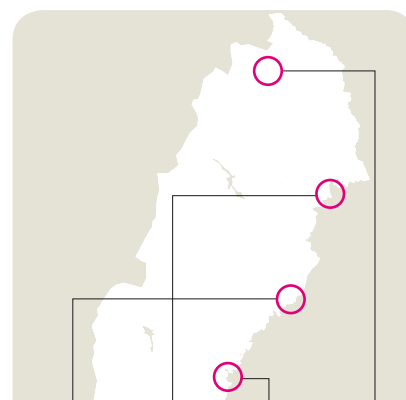
Region Norr

I region Norr finns Akademiska Hus fastighetsbestånd främst beläget i Umeå och Luleå. Umeå är en utpräglad universitetsstad och är Europas kulturhuvudstad 2014. Största hyresgäst är Umeå universitet. I Luleå finns Luleå tekniska universitet. I Sundsvall finns campus Åkroken, där Mittuniversitetet är vår största hyresgäst.

Umeå universitet är ett av Sveriges större lärosäten. Universitetet har ett mycket stort utbildningsutbud inom flertalet utbildningsområden. Bostäder för studenter är ett problem i Umeå. Ett intensivt arbete för att planlägga mark för fler studentbostäder har under året resulterat i att vi under 2014 kommer att sälja mark till cirka 350 studentlägenheter i Umeå och Luleå. Luleå tekniska universitet har många utbildningar, där civilingenjörsutbildningen är den enskilt största. I Sundsvall är Mittuniversitetet och campus Åkroken en viktig faktor för Sundsvalls utveckling. Sundsvall har flera gånger blivit vald till landets studentvänligaste kommun.

FASTIGHETSMARKNADEN

Transaktionsaktiviteten i regionen är traditionellt låg och köpare är främst lokala och regionala aktörer. Hyresmarknaden i både Umeå och Luleå har varit god under året med stigande hyror i det centrala beståndet. Längs infarten till Luleå planeras ett nytt handelscentrum med en investering som kan uppgå till en miljard kronor. 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 Sundsvall har efterfrågan på moderna lokaler överlag varit god.



ORTER	Umeå	Luleå	Sundsvall	Kiruna
Folkmängd 31 december 2013	118 349	75 383	96 978	23 196
Antal helårsstudenter 2012	17 239	8 348	2 639	0
Hyresutveckling	→↗	→	→↗	→
Vakansgrad, %	3-8	5-9	3-9	5-9
Vakansutveckling	→	→	→	↘
MARKNADSANDEL				

Källa: Universitetskanslerämbetets statistikdatabas, SCB, NAI Svefa, ESV med mera.

Framtidens läromiljöer. Vilken betydelse har den fysiska och digitala miljön för undervisning och forskning? Akademiska Hus satsar fem miljoner kronor på två forskningsprojekt kring just framtidens lärmiljöer, som ingår i en större satsning på Umeå universitet. Detta ger oss möjlighet att ta del av spännande resultat som vi kan använda när vi utvecklar nya kunskapsmiljöer runt om i landet.



Arkitekt: Sweco

Humanisthuset,
Umeå

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per december 2013 till 57 557 Mkr (54 677). Investeringar i ny-, till- och ombyggnader har skett med 2 750 Mkr (2 901) och förvärv uppgick till 4 Mkr (7). Försäljningar uppgick till 375 Mkr (146).

Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Årets orealiserade värdeförändring uppgår till 365 Mkr (-262). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 16 188 kr (15 504).

Framåtriktade indikatorer pekar på en försiktig förbättring i svensk ekonomi under 2014.

När det gäller hyresmarknaden så bedöms den dock i stort sett bli stillastående under kommande år, men kan på vissa starka delmarknader komma att förbättras något. Den möjliga förbättringen bedöms främst kunna bero på ett tidigare lågt byggande och en lokalefterfrågan som i hög grad drivs av hyresgästernas vilja att effektivisera sitt lokalutnyttjande och minska sin lokalyta, vilket gör att hyresnivåerna i kronor per kvadratmeter i vissa fall kan tänkas stiga. Det bedöms således finnas en fortsatt stark efterfrågan på moderna, flexibla lokaler med hög teknisk

standard i bra kommunikationslägen och en fortsatt något lägre efterfrågan på äldre, mer oflexibla lokaler i mindre attraktiva lägen.

När det gäller fastighetsinvesteringssmarknaden så bedöms det även under 2014 vara främst tillväxtorterna – och då i första hand storstadsregionerna – som kommer att attrahera kapital till fastighetsinvesteringar. Det är också sannolikt att det fortsatt kommer att vara bostäder, ny- och ombyggda moderna kontor i bra kommunikationslägen samt logistik- och samhällsfastigheter som kommer att attrahera mest kapital. Men fastighetsinvesteringar styrs även av faktorer såsom exempelvis räntenivåer, tillgång på krediter och efterfrågan på alternativa investeringsobjekt vilket gör att framtida prognoser av det här slaget alltid blir något osäkra. Baserat på hur marknaden ser ut idag och de prognoser vi gör för det närmaste året är ändå vår bedömning att marknadens avkastningskrav för Akademiska Hus fastigheter fortsätter att vara stabila på kort sikt.

AKADEMISKA HUS MARKNADSSEGMENT

Den geografiskt breda portföljen erbjuder en god riskspridning. Akademiska Hus fastighetsbestånd ligger huvudsakligen på campusområden på de etablerade universitetsorterna. Fastigheterna återfinns inom ett marknadssegment som vanligen benämns som samhällsfastigheter. 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 långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder. Cirka 90 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten som är kunder hos oss, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således hög kreditvärdighet. Kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,3 år (5,2).

VÄRDEFÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET UNDER 2013, MKR

Ingående bedömt marknadsvärde	54 677
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 750
Förvärv	4
Aktiverade ränteutgifter	136
Försäljningar och utrangeringar	-375
Värdeförändring, orealiserad	365
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	105
varav värdeförändring på grund av ändrat inflationsantagande	-22
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (främst genomsnittlig återstående löptid)	162
varav aktiverade ränteutgifter	-136
varav driftsatta projekt, omvärderingar av kassaflöden med mera	256
Utgående bedömt marknadsvärde	57 557

53 023 Mkr (92 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. Övriga fastigheter har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

Det är främst de större universitets-orterna såsom Stockholm, Uppsala, Lund och Göteborg som växer genom satsningar på högre utbildning och forskning. Detta får till följd att lärosätena på dessa orter i större grad än övriga ser ett behov av att uppgradera och anpassa sitt lokalanvändande. Detta stämmer väl överens med Akademiska Hus projektportfölj där 72 procent av de beslutade och planerade projekten återfinns i Stockholms- och Uppsala-regionen.

MARKNADSRISK

Alla fastighetsbestånd är exponerade för den marknadsrisk som ägande av tillgångs- slaget 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 tillgångslag, bygg- och entreprenadmarknad, finansieringsmöjligheter, ändringar av legala krav och politiska beslut.

FASTIGHETSRISK

Fastigheter är lägesfixerade, varaktiga och kapitalkrävande. Det fastighetsspecifika risktillägget ska därför spegla att fastigheter har sämre likviditet än finansiella tillgångar, fastighetens läge och beskaff-

enhet, kontraktets längd, hyresgästens betalningsförmåga, driftöverskott, teknisk risk, miljöbelastningar samt att vakan- serna kan förändras.

Slutsatsen är att som investeringsobjekt ska fastigheter generera en högre avkastning än en riskfri ränta.

RESTVÄRDESRISK

Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden som innebär att våra fastigheter har en högre grad av specialanpassning och därmed ett något mer osäkert restvärde än vad mer generella fastigheter såsom kontorsbyggnader och bostäder har. Detta innebär att många av våra fastigheter inte är tillgängliga för nya hyresgäster eller ändamål utan betydande ombyggnad. Efter den första kalkylperioden måste därför de mer fastighetsspecifika riskerna komma till konkret uttryck vid restvärdesbedömningen. Osäkerhet vid restvärdestidpunkten rörande modernitet, standard/skick, teknisk risk och ombyggnadsanpassningsbehov bedöms. Dessa risker kvantifieras hos oss huvudsakligen i form av belastningar i kassafödet snarare än i direktavkastningskravet.

VÄRDERINGSMETODER

Akademiska Hus värderingsmodeller följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen

och de kassaföden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighetsspecifika förhållanden som branschspecifika. Fastigheterna har värderats var för sig, utan hänsyn till portföljeffekter.

Det bedömda marknadsvärdet är sammansatt av tre delar bestående av:

1) fastigheter värderade enligt en intern kassafödesvärdering, 2) värderade utbyggnadsreserver samt 3) fastigheter med osäkra framtida kassaföden. 53 023 Mkr (92 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassafödesvärdering där kassafödet som används består av varje fastighets intäkter och kostnader, det vill säga driftöverskottet. Hyresinbetalningarna 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. Driftkostnaderna är bedömda utifrån historiskt utfall och prognos, de fastighetsadministrativa kostnaderna är bedömda utifrån den genomsnittliga kostnadsnivån inom Akademiska Hus och underhållskostnaderna är bedömda utifrån faktiska kostnader och branschmässiga nyckeltal.

För en första kalkylperiod om tio år beräknas ett nuvärde för varje års genererade kassaföde med en nominell kalkyl-

MARKNADSVÄRDEFÖRÄNDRING (OREALISERAD) FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, REGIONER, MKR

Region	2013-12-31	2012-12-31	Förändring	Varav investeringar/ förvärv	Varav försäljningar/ utrangeringar	Varav orealiserad värdeförändring	Varav aktiverade ränteutgifter
Norr	4 177	4 096	81	42	0	37	2
Uppsala	11 050	10 094	956	1 053	-3	-163	69
Stockholm	23 633	22 335	1 298	988	-181	442	49
Öst	4 648	4 557	91	65	0	23	2
Väst	6 955	6 975	-20	117	0	-142	5
Syd	7 094	6 620	474	489	-191	168	9
Totalt	57 557	54 677	2 880	2 754	-375	365	136

ränta. Dessutom beräknas ett restvärde från och med år elva utifrån marknadens bedömda reala direktavkastningskrav. Detta restvärde nuvärdesberäknas i sin tur med en nominell kalkylränta. Fastighetens marknadsvärde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under kalkylperioden och nuvärdet av restvärdet.

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.

Avkastningskraven bedöms, i möjligaste mån, med utgångspunkt från de fastighetsaffärer som genomförts på marknaden med, så långt möjligt, jämförbara fastigheter. Akademiska Hus verifierar varje år bedömda direktavkastningskrav, kalkylräntor 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, installationstäta lokaler och mindre attraktiva lägen.

Utbyggnadsreserver, 936 Mkr (2 procent), har värderats med ledning av ortspriser för byggrätter med avdrag för exploateringskostnader kompletterat med byggmästarkalkyler. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet.

3 598 Mkr (6 procent) består främst av fastigheter med osäkra framtida kassaflöden. Dessa har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 4 491 Mkr (4 006) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen.

All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som naturligt är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket i vårt fall skulle motsvara cirka 2 800 till 5 700 Mkr.

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 2013

Under året har små förändringar på mellan +/- 0,25 procentenheter gjorts av direktavkastningskrav och kalkylräntor på några av våra orter. Detta gör att skillnaden mellan de långsiktiga marknadsräntorna

och avkastningskraven på fastighetsinvesteringar (riskpremien) är fortsatt hög. Den skillnad som tidigare noterats i avkastningskrav mellan bra och mindre bra objekt har även den bestått under 2013.

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

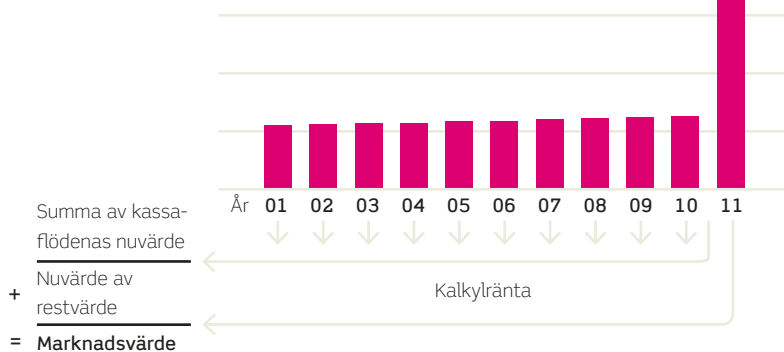
Direktavkastningskrav och kalkylränta per region redovisas i diagram och tabell på nästa sida.

EXTERNVÄRDERING

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna även av externa värderingsföretag. Per 2013-09-30 har 29 värderingsobjekt/säljbara enheter till ett bedömt marknadsvärde på 10 391 Mkr externvärderats, vilket motsvarar cirka 18 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde. Externvärderingarna har 2013 utförts av DTZ som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. DTZ:s värderare är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

Direktavkastningskravet används för att kapitalisera resterande perioders kassaflöde.

KASSAFLÖDESMODELL



VÄRDERINGSANTAGANDEN

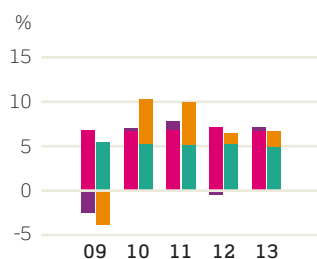
Orts- och lägesindelning	26 orter/lägen
Specialanpassning/lokalkategori	installationstätta lokaler/icke installationstätta lokaler
Hyrestid	> 10 år > 6 år =< 6 år
Kalkylperiod	10 år
Inflationsantagande år 1	0,0%
Inflationsantagande år 2-10	2,0%
Vakans	Faktisk och/eller 5%
Avdrag för stämpelskatt	4,25%
Fastighetsadministration	75 kr/kvm
Underhållskostnader icke installationstätta lokaler	70 kr/kvm
Underhållskostnader installationstätta lokaler	110 kr/kvm

VÄRDEFÖRDELNING, REGIONER

Region	Hyres- intäkter, Mkr	Driftöver- skott, Mkr	Direkt- avkastningskrav värdering, %	Kalkylränta värdering, %	Marknads- värde, Mkr	Direkt- avkastning, marknads- värde, %	Värde- förändring, %	Total- avkastning, %
Norr	519	296	7,2	9,3	4 177	7,3	0,9	8,3
Uppsala	900	604	6,6	8,7	11 050	7,4	-1,8	5,6
Stockholm	1 919	1 374	5,9	8,0	23 633	6,5	1,2	7,6
Öst	535	395	7,0	9,1	4 648	9,0	0,5	9,5
Väst	761	521	6,5	8,6	6 955	7,7	-2,1	5,7
Syd	725	316	6,5	8,7	7 094	5,0	3,1	8,2
Totalt¹⁾	5 359	3 506	6,4	8,5	57 557	6,9	0,4	7,3

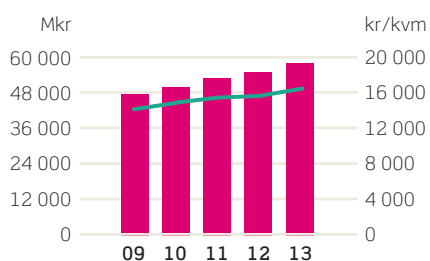
¹⁾ Vissa centrala poster ingår som ej är utfördelade per region.

TOTALAVKASTNING

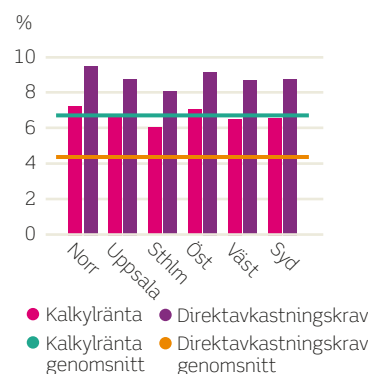


Akademiska Hus **Svenskt Fastighetsindex**
 ● Direktavkastning ● Direktavkastning
 ● Värdeförändring ● Värdeförändring

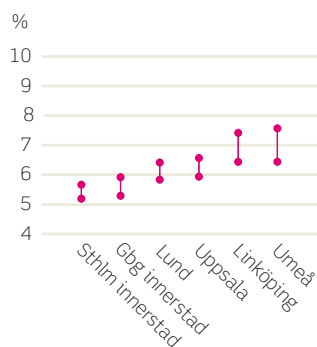
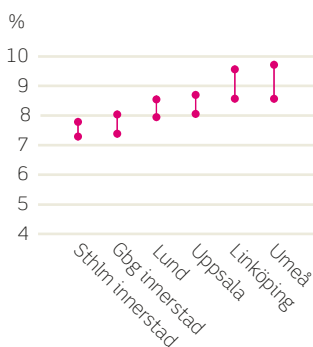
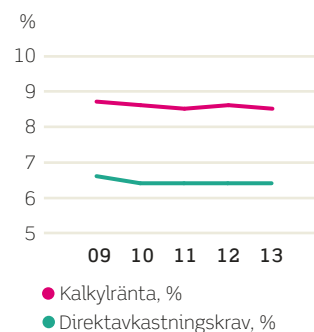
FASTIGHETERNAS VÄRDE



● Marknadsvärde, Mkr
 ● Marknadsvärde, kr/kvm

 DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH
 KALKYLRÄNTA PER REGION


● Kalkylränta ● Direktavkastningskrav
 ● Kalkylränta genomsnitt ● Direktavkastningskrav genomsnitt

 DIREKTAVKASTNINGSKRAV
 PER ORT OCH LÄGE

 KALKYLRÄNTA
 PER ORT OCH LÄGE

 GENOMSnittLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
 OCH KALKYLRÄNTA


● Kalkylränta, %
 ● Direktavkastningskrav, %

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

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

Finansiering

Finansiella marknader har stabiliserats men står inför betydande utmaningar då den extremt expansiva penningpolitiken förr eller senare ska avvecklas. Obligationsemissioner har genomförts till konkurrenskraftiga kreditspreadar.

Ar 2013 kom till stor del att präglas av osäkerheten huruvida de extraordinära stimulansåtgärder som vidtagits av de tongivande centralbankerna skulle komma att få önskad effekt. De tydligaste tecknen på förbättring har synts i USA där bostadsmarknaden successivt förbättrats, arbetsmarknaden utvecklats positivt samtidigt som inflationen är fortsatt låg. Utmaningen för Federal Reserve har varit att bedöma när det är lämpligt att minska de extraordinära stimulansinsatserna i form av massiva obligationsköp. Tiden ansågs vara mogen i december då ett första steg med en nedtrappning av obligationsköpen togs. Detta har balanserats med en tydlig utfästelse att en höjning av den kortfristiga räntan ligger långt fram i tiden. I Europa kvarstår krav på kraftiga besparingsåtgärder i flera länder. Då arbetslösheten i flera länder är mycket hög finns samtidigt ett stort behov av tillväxtbefrämjande åtgärder. Inflationen har etablerats på en nivå som börjar betraktas som besvärande låg. Detta föranledde ECB att sänka den korta räntan från 0,50 pro-

cent till 0,25 procent i slutet av året. De finansiella marknaderna har även påverkats av den kraftfulla, nästintill experimentella, stimulanspolitiken som förts i Japan sedan ett par år tillbaka.

Sverige har uppvisat ljuspunkter som förbättrat sysselsättningsläge och successivt mer positiva indikatorer från Konjunkturinstitutet. Den samlade BNP-tillväxten är dock fortfarande låg och industriproduktionen har ännu inte fullt ut återhämtat sig till nivåerna före finanskrisen. Därutöver är inflationen fortfarande mycket låg. Lediga resurser medför att inflationstrycket är ytterst begränsat i både varu- och tjänstesektorn. Löneutvecklingen har varit ytterst återhållsam. Riksbanken har med hänvisning till oron för hushållens skuldsättning haft ett starkt argument för att inte sänka reporäntan. Vid mötet i december valde Riksbanken ändå att sänka reporäntan från 1,00 procent till 0,75 procent. Argumenten för sänkning var att inflationen har visat sig vara fortsatt mycket låg och trots återhämtningen bedöms inflationstrycket det närmaste året bli lågt jämfört med tidigare

bedömningar. Marknaden avvaktar besked om hur den mer konkreta utformningen av de åtgärder för en oberoende ny makrotillsyn, som ska komplettera penningpolitiken, ska utformas. Reporäntan skulle sannolikt kunna hållas lägre om andra restriktiva åtgärder införs.

SKULDFÖRVALTNINGEN

UNDER ÅRET

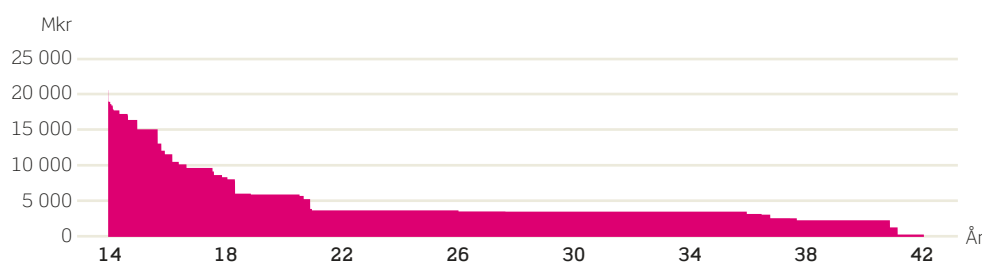
För Akademiska Hus har den svenska kronmarknaden återigen varit mest fördelaktig. Under året har obligationsemissioner om totalt 1 200 Mkr genomförts. Intresset har främst varit fokuserat på löptider mellan fyra och sju år.

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2013

Belopp	Löptid
500 Mkr	4,6 år
500 Mkr	4 år
200 Mkr	7 år

Andelen svenska obligationer i obligationsportföljen har ökat betydligt de senaste tre åren. Vid årets utgång härrörde hälften av koncernens totala finansiering från utlandet. Andelen utlandsfinansiering

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



hålls uppe på grund av att den korta finansieringen uteslutande skett på ECP-marknaden. Inför ett fortsatt osäkert läge på kreditmarknaden har det varit centralt att säkerställa finansieringen av den betydande investeringsportföljen. 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 cirka 15 procent.

Under stora delar av året har ECP-marknaden fungerat som ett mycket kostnads-effektivt finansieringsalternativ. Den genomsnittliga kapitalbindningen, inklusive lång portfölj, var vid årets slut 6,8 år (7,2). Räntebindningen, exklusive lång portfölj, var vid årets slut 3,4 år (3,2 år).

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH NETTOLÅNESKULDENS KAPITALBINDNING PER 2013-12-31

	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2014	8 580	4 652
2015	2 088	4 654
2016	1 250	2 441
2017	900	1 000
2018	1 300	2 732
2019	1 120	120
2020	650	650
2021 och senare	5 033	5 375
TOTALT	20 921	21 624

Vid årsskiftet var utestående skuldportföljs genomsnittsränta 2,3 procent (2,9) inklusive räntederivat.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN 2014

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

Akademiska Hus bedömning är att osäkerheten i den finansiella sektorn kommer att bestå även under 2014. Europa såväl som USA har fortsatt behov av att lösa stora strukturella problem. Parallellt med detta ska centralbankerna hantera penningpolitiken. Vi ser framför oss ytterligare ett år där riskaversion och riskaptit snabbt avlöser varandra. En kreditkontraktion via neddragning av bankernas balansräkningar bidrar till en fortsatt restriktiv utlåning. Låntagare fortsätter därmed att söka finansiering utanför banksystemet. Riskbenägenheten kan komma att öka och därmed efterfrågan på andra tillgångslag, vilket kan påverka kreditspreadar. Akademiska Hus kommer att fortsätta följa och analysera företagsobligationsmarknaden i såväl Sverige som internationellt.

Under 2014 består finansieringsbehovet, utöver kortfristig refinansiering på ECP-marknaden, av förfallande obligationer om 1 534 Mkr, utdelningen samt av en betydande investeringsportfölj. Under de närmaste åren uppgår beslutade och planerade projekt till cirka 21 000 Mkr. Av dessa är cirka 4 500 Mkr redan investerat i form av pågående projekt.

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, koncernens förhållningssätt till finansiella risker, samt vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa. Planen för hantering av finansiella risker för nästkommande år fastställs i december. Den innehåller förutom bemyndiganden och mandat för finansiell riskhantering även en analys av riskbilden i finansiella marknader.

Mandaten motiveras mot bakgrund av riskbild och befintliga exponeringar.

Finansieringsverksamhetens mål är:

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

RISKHANTERING

Med risk avses en möjlig negativ påverkan som kan uppstå på grund av framtida interna eller externa händelser. Vid all finansiell verksamhet uppkommer exponering för finansiella risker. Inom finansieringen pågår ett ständigt arbete med att inledningsvis definiera finansiella risker och därefter identifiera och kartlägga de risker som koncernen är exponerad för. Vidare utvecklas och förfinas hela tiden metoder för att mäta och analysera 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 varje 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 räntebindning 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 enheten för riskkontroll. Enheten hanterar redovisning och administration samt kontrollerar att mandaten följs. Arbete med förädling av analysstöd och riskkontroll bedrivs kontinuerligt.

MANDAT FÖR RÅNTEBINDNING

Hantering av koncernens räntebindning 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 koncernens riskpreferenser och bedömning av den framtida ränteutvecklingen. Vid beräkning av ränterisken inkluderar 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 exponering i fastighetsportföljen, i form av ränteanknuten hyra, hanteras inom denna portfölj. Portföljen uppgick vid inledningen av 2014 till 16 100 Mkr. Under 2013 var mandatet två till fem 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 15,1 procent av den totala portföljen.

SÄSONGSPORTFÖLJ

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

REALRÅNTEPORTFÖLJ

Realränteeponering utgör en möjlighet till diversifiering i skuldportföljen och bidrar till att koncernen inte endast exponeras för förändringar i nominella räntor. Portföljen får uppgå till högst tre 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 lånevolymer. 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. Andelen förfallande lån inom tolv månader uppgick till 20,9 procent vid årsskiftet (18,8).

LIMITSYSTEM FÖR KREDIT- OCH MOTPARTSRISKER

Koncernen exponeras för kredit- och motpartsrisik dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar och dels vid handel med derivatinstrument. Exponeringen hanteras genom limiter som är relaterade till koncernens riskkapacitet i form av eget kapital. Tillåten exponering är beroende av motpartens rating (kreditvärdighet) samt engagemangets löptid. Ratingkravet ska vara uppfyllt av minst ett ratinginstitut. Koncernens policy är att standardiserade nettningsavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner

RISKER OCH FINANSIELL RISKHANTERING

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

genomförs. För större engagemang eftersträvas avtal där parterna förbinder sig att ömsesidigt ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt, så kallade CSA-avtal. Vid årsskiftet fanns 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). Under året har regelverket under European Market Infrastructure Regulation (EMIR) successivt implementerats.

VALUTARISK

Då koncernens verksamhet uteslutande är denominerad i svenska kronor är policyn att all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta ska elimineras. Samtliga betalningsflöden som hänför sig till finansieringen valutasäkras med hjälp av valutaterminer och valutaränteswap-avtal. Koncernens valutaexponering för Euro vid elinköp hanteras inom separat mandat enligt riktlinje.

FINANSIERINGSFORMER OCH RATING

Koncernen har väl fungerande kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestiskt som internationellt. I den osäkerhet som fortsatt att prägla kreditmarknaden har värdet av att ha väl diversifierade finansieringskällor varit mycket tydligt. Detta ställer också krav på att koncernen fokuserar på de marknader som prissätter koncernens kreditvärdighet

bäst. Finansieringsramen för EMTN programmet har under året utökats från 2 000 MEUR till 3 000 MEUR. Under inledningen av 2014 höjdes även finansieringsramen för ECP programmet från 600 MEUR till 1 000 MEUR. 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. Genom obligations-emissionerna på 1 200 Mkr under året blir koncernen mer oberoende av utvecklingen i bankmarknaden.

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

VÄSENTLIGA AVTALSVILLKOR (COVENANTS)

I allmänna villkor för EMTN- och MTN-programmen finns en klausul som reglerar att om svenska staten upphör att vara direkt eller indirekt ägare till mer än 50 procent av aktierna, motsvarande mer än 50 procent av antalet 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 åtagande. Koncernens

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

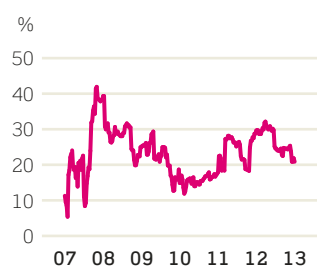
FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -390 Mkr (-682) efter avdrag för aktiverade ränteutgifter på 136 Mkr (107). Detta motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, på 2,62 procent (4,21) under perioden. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan justerad för aktiverade ränteutgifter, uppgick till 647 procent (558).

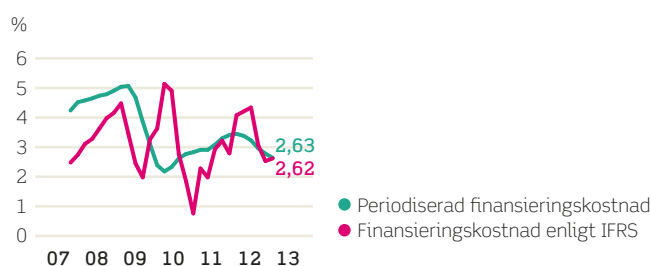
AKTIVERADE RÄNTEUTGIFTER

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 2013 uppgick aktiverade räntor till 136 Mkr (107).

ANDEL FÖRFALLANDE LÅN INOM 12 MÅNADER



JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Ram 2013-12-31	Utnyttjat nom. 2013-12-31	Finansiella Åtaganden
Bank (bekräftat)		2 000 Mkr	0	—
Bank (obekräftat)		1 500 Mkr	0	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	0	—
ECP (Euro Commercial Paper) ¹⁾	A1+	600 MEUR	273 MEUR	—
MTN (Medium Term Note) ²⁾	AA	8 000 Mkr	5 680 Mkr	Ägarklausul
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	3 000 MEUR	1 531 MEUR	Ägarklausul

¹⁾Uppdaterat 140211, ram 1 000 MEUR.

²⁾Ej uppdaterat sedan 2009.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2009	2010	2 011	2012	2013
Finansieringskostnad för lån inkl avg, %	1,72	1,21	2,78	2,75	2,24
Räntenetto ränteswappar, %	0,6	0,96	0,44	0,4	0,39
Finansieringskostnad, %	2,32	2,17	3,22	3,15	2,63
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,31	-0,33	-0,23	1,06	-0,01
Total finansieringskostnad, %	3,63	1,84	2,99	4,21	2,62

NYCKELTAL

	2009	2010	2011	2012	2013
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	15 531	15 726	16 778	18 528	19 278
Räntebärande skulder, Mkr	18 781	18 973	24 693	24 212	23 860
Räntetäckningsgrad, %	794	662	619	558	647
Räntebindning, grundportfölj, årsgenomsnitt	3,02	2,96	3,03	3,25	3,39
Räntebindning, lång portfölj, årsgenomsnitt	—	—	28,46	27,97	27,01
Kapitalbindning, årsgenomsnitt	3,2	3,8	5,7	7,2	6,8



Risker och känslighetsanalys

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 är 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. Policyer som beslutas av styrelsen är: hållbarhetspolicyn, uppförandekod, finanspolicyn och inköpspolicyn.

De för styrelsen viktigaste ekonomiska riskområdena är:

- Fastighetsvärdering
- Projektverksamhet
- Finansieringsverksamhet

Eventuella 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 har en internrevisor anställts. Internrevisorn har 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 avgörande 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 kvalitetssäkringsarbetet.

De operativa riskerna indelas i:

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

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

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 5,3 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.

DRIFTKOSTNADER

Resultatrisk utöver hyresintäkts-ökning 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. Mediakostnadsökningen de senaste åren, har skett i snabbare takt än hyresutvecklingen och inverkat negativt på fastigheternas resultat och marknadsvärde. Akademiska Hus vidaredebiterar kunderna till drygt 40 procent för mediaförsörjning som tillägg till hyran. Vi delar risken med kunderna vilket skapar gemensamma incitament för energibesparingar.

ELPRISRISK

Resultatrisk på grund av förändringar i marknadspris på el.

Hantering

Fysisk elkraft köps på elbörsen Nord Pool Spot. Prissäkringarna genomförs mot den finansiella elbörsen Nasdaq OMX och utifrån en utarbetad strategi beslutad av Akademiska Hus styrelse. När elen används är den vanligtvis prissäkrad till mellan 80 och 90 procent. Genom strategin kommer svängningarna i Akademiska Hus elkostnader att begränsas mellan åren och en god förutsägbarhet kring framtida elkostnader uppnås.

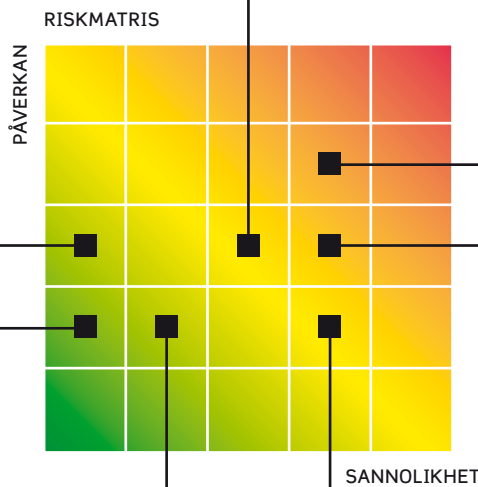
El prissätts i euro vilket medför en valutarisk som hanteras genom en prissäkringsstrategi för valuta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Redovisning enligt IFRS innebär att fastigheterna tas upp till verkligt värde i balansräkningen och att realiserade och orealiserade 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.



UNDERHÅLLSKOSTNADER

Resultatrisk vid tillkommande underhåll som inte är planerat.

Hantering

Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas eller förskjutas i tiden för att möta en resultatförsämring 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 affärsmissigt motiverar att investeringen genomförs.

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.

FINANSIELLA RISKER

Investeringar i fastigheter är kapitalintensiva. Tillgång till extern 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.

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 av 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 uppstår direkt i finansieringen.

I tabellen nedan presenteras resultat-effekterna av en ränteuppgång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från oförändrad skuldstorlek.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

FÖRÄNDRING	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på eget kapital, procentenheter	Påverkan på marknadsvärdet, ej kontraktbundet, Mkr	Påverkan på marknadsvärdet, %
Hyresintäkter, +/- en procent	54	0,1	333	0,6
Vakanser, +/- en procentenhet	49	0,1	335	0,6
Driftkostnader, +/- en procent	9	0,0	78	0,1
varav mediaförsörjning	6	0,0	55	0,1
Underhållskostnader, +/- en procent ¹⁾	7	0,0	38	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-3 351	-9,0	-3 351	-6,9
Kalkylränta, - en procentenhet	3 675	9,1	3 675	7,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-3 718	-10,1	-3 718	-7,8
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	5 168	12,5	5 168	10,8

¹⁾Förändring av underhållskostnad har vid påverkan på resultat och avkastning på eget kapital beräknats utifrån verkliga underhållskostnader. Påverkan på marknadsvärdet har beräknats utifrån underhållsschablon i värderingsmodellen.

KÄNSLIGHETSANALYS SKULDPORTFÖLJ

	Nominellt belopp, Mkr	Kapitalbindning år, genomsnitt	Räntebindning år, genomsnitt	Ränterisk 1 bp, Mkr	Ränta, %	Värdeförändring vid + 100 bp, Mkr på balansdagen ¹⁾	Räntenetto vid 100 bp, Mkr under resterande del av kalenderår ¹⁾
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen ²⁾	7 703	13,74	13,74	6,69	3,66	0	0
Räntederivat, fast ränta	6 450	0,00	4,00	2,56	2,56	240	0
Räntederivat, rörlig ränta	-6 450	0,00	0,16	-0,11	1,38	0	54
Rörlig ränta inom balansräkningen ³⁾	13 218	2,71	0,20	0,31	1,41	0	-106
TOTALT	20 921	6,77	6,37	9,44	2,35	240	-52

¹⁾ Avser 100 räntepunkter i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

²⁾ Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen avser emissioner i SEK som inte ingår i verkligt värdesäkringar.

³⁾ 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.



Lindellhallen, Umeå universitet

Bolagsstyrning

Bästa möjliga långsiktiga värdeutveckling

Regeringen ska förvalta statens ägande så att den långsiktiga värdeutvecklingen blir den bästa möjliga och på ett sätt som gynnar en hållbar utveckling.

Akaademiska Hus tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), inklusive uttalanden från »Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning» (bolagsstyrning.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. Akademiska Hus ska äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Akademiska Hus ska verka för en långsiktig hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.

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, antikorrup­tion och affärsetik samt jämställdhet och mångfald. I Kodens anda utvecklas regelsystem och rutiner som säkerställer transparens, en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan samt ett väl fungerande styrelsearbete.

Denna bolagsstyrningsrapport som fastställdes av styrelsen den 13 mars 2014, beskriver strukturen och processerna för koncernens styrning, ledning och kontroll.

ÄGARMÅL

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

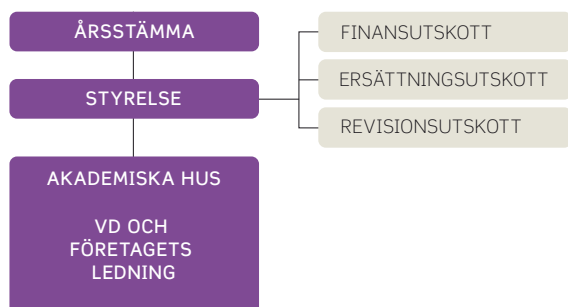
- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är att utdelningen ska uppgå till 50 procent av koncernens årsresultat efter finansiella 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 8,8 procent (6,9). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 7,4 procent. Under femårsperioden har den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter i genomsnitt uppgått till 6,0 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

STYRINGSSTRUKTUR



Övergripande styrning:

- Statens ägarpolicy 2013

Externa styrningspåverkande regelverk:

- IFRS
- Aktiebolagslagen
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Årsredovisningslagen
- Bokföringslagen

Intern styrning:

- Styrelsens arbetsordning
- Ansvars- och befogenhetsfördelning
- Ledningssystem
- Vd-beslut
- Policyer
- Riktlinjer
- Affärsplan
- Vd-instruktioner

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 2013. Stämman öppnades av Eva-Britt Gustafsson som utsågs att såsom ordförande leda stämman. Som närvarande härutöver antecknades Martin Janhäll, vd Kerstin Lindberg Göransson, vice vd Michael Walmerud, auktoriserade revisorn Hans Warén och Carolin Åberg Sjöqvist, sekreterare, samt övriga styrelsemedlemmar.

Beslut på årsstämman 2013

- Fastställande av röstlängd. Konstaterades att stämman blivit behörigen sammankallad.
- Fastställande av årsredovisning, hållbarhetsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2012.
- Beslut om vinstutdelning. 1 355 000 000 kronor utdelas till ägaren.
- Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2012.
- 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

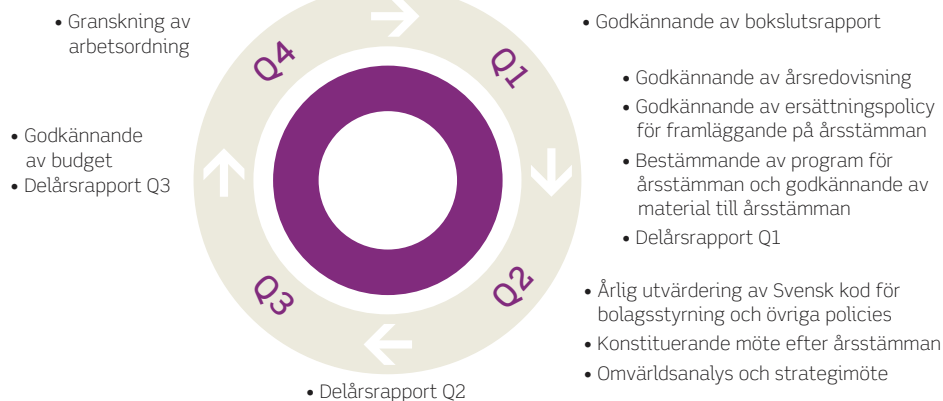
Styrelsen bär det yttersta ansvaret för Akademiska Hus organisation och förvaltningen av Akademiska Hus verksamhet. Styrelsearbetet regleras av den av styrelsen årligen fastställda arbetsordningen. I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer samt instruktioner för styrelsens utskott.

Styrelsen består av åtta årsstämmovalda ledamöter. Dessutom finns två ledamöter som representerar de anställda i bolaget. Samtliga ledamöter omvaldes på årsstämman den 25 april 2013. Av de åtta årsstämmovalda ledamöterna är en ledamot tjänsteman inom Regeringskansliet.

Styrelsens övriga engagemang redovisas på nästa sida.

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

STYRELSENS ARBETSCYKEL





Stående från vänster: Thomas Jennlinger, Gunnar Svedberg och Olof Ehlén.

Sittande från vänster: Anders Larsson, Ingemar Ziegler, Leif Ljungqvist, Per Granath, Eva-Britt Gustafsson, Maj-Charlotte Wallin och Pia Sandvik.

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 EHRLÉN

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

PER GRANATH

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

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 LJUNGQVIST

Född 1971. Civilekonom. Ledamot sedan 2012. Bolagsförvaltare på enheten för statlig bolagsförvaltning Finansdepartementet sedan 2006. 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: styrelseordförande i RISE AB. Styrelseledamot i Stiftelsen för strategisk forskning, Länsförsäkringar AB samt IVA:s näringslivsråd. Ledamot 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 Göran Gustafssons Stiftelse för Naturvetenskaplig och Medicinsk forskning. Ledamot IVA och KVVS i Göteborg.

MAJ-CHARLOTTE WALLIN

Född 1953. Civilekonom. Ledamot sedan 2004. Tidigare verksam bland annat som Vd för Afa Försäkring, vVd inom Alecta samt olika chefsbefattningar inom Nordea, Skandia och Jones Lang Lasalle. Övriga uppdrag: ledamot av Kammarkollegiets Fonddelegation, 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 och Stockholms Mark- och Lokaliseringsbolag. Finanssekreterare Stockholms stad. Övriga uppdrag: Ledamot i styrelsen Infranord AB, Stockholms Konserthus och Stiftelsen Clara.

REVISORER DELOITTE AB

HANS WARÉN, HUVUDANSVARIG REVISOR

Född 1964. Civilekonom. Huvudansvarig revisor i Akademiska Hus sedan 2010. Huvudansvarig revisor för bland annat Göteborg Energi, Higab, Semcon och SJ. Tidigare varit huvudansvarig revisor i bolag inom Förvaltnings AB Framtiden- koncernen och Saab AB-koncernen. Varit verksam i yrket i 26 år, auktoriserad och vald revisor i 21 år.

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 sidan 73.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft tio protokollförda sammanträden. Styrelseledamöternas närvaro på mötena framgår av nedanstående tabell och huvudpunkter som behandlats under året har varit:

1. Investeringar. Extern firmatecknare.
2. Bokslutsrapport 2012. Investeringar. Attest- och delegationsordning.
3. Årsredovisning 2012. Hållbarhetsredovisning 2012. Investeringar. Försäljningar. Frågor inför årsstämman.
4. Delårsrapport jan–mars 2013. Investeringar. Fastställande av jämställdhets- och mångfaldsplan.
5. Konstituerande möte. Genomgång av arbetsordning, vd-instruktion, attest- och delegationsordning. Fastslagande av policydokument. Val av utskott.
6. Omvärldsanalys och strategifrågor. EMTN-prospekt. Investeringar.
7. Delårsrapport jan–juni 2013.
8. Styrande dokument, projekt. Investeringar. Hållbarhetsmål 2014. Koncept för årsredovisningen 2013.
9. Delårsrapport jan–sep 2013. Investeringar. Försäljning.
10. Affärsplan 2014. Investeringar. Plan för hantering av finansiella risker. Ansvars- och befogenhetsfördelning. Styrelseutvärdering.

Utvärdering av styrelsearbetet 2013

Styrelsen utvärderar i enlighet med Kodens 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 2013. Ägaren i form av Regeringskansliet informeras om utvärderingens resultat. I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen görs dessutom en löpande egen utvärdering av samtliga statligt ägda företags styrelser. Utvärderingen sker löpande av styrelsens arbete, sammansättning och kompetens.

Styrelsens utskott

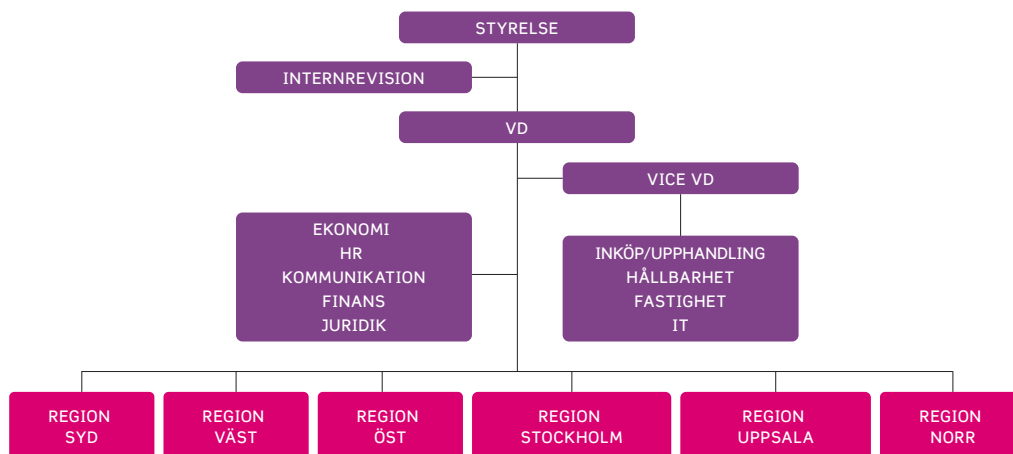
Styrelsen ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, utse utskott. Styrelsen har inom sig utsett tre utskott.

- *Finansutskottets* uppgift är att företräda styrelsen i löpande frågor avseende finansiering, att stödja och följa finansieringsverksamheten, 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:*
 - 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 revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster.
 - Biträda vid upprättande av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH NÄRVARO VID MÖTEN 2013

Namn	Född	Funktion	Invald	Finans- utskott	Revisions- utskott	Ersättnings- utskott	Styrelse- möte	Finans- utskott	Revisions- utskott	Ersätt- nings- utskott
Eva-Britt Gustafsson	1950	Ordförande	2007	Ordförande	—	Ordförande	10 av 10	3 av 3	—	1 av 1
Olof Ehlén	1949	Ledamot	2011	—	Ordförande	—	9 av 10	—	5 av 5	—
Per Granath	1954	Ledamot	2005	Ledamot	—	—	10 av 10	2 av 3	—	—
Leif Ljungqvist	1971	Ledamot	2012	—	Ledamot	Ledamot	10 av 10	—	5 av 5	1 av 1
Gunnar Svedberg	1947	Ledamot	2009	—	—	Ledamot	10 av 10	—	—	1 av 1
Maj-Charlotte Wallin	1953	Ledamot	2004	—	—	—	7 av 10	—	—	—
Pia Sandvik	1964	Ledamot	2011	Ledamot	—	—	9 av 10	3 av 3	—	—
Ingemar Ziegler	1947	Ledamot	2007	—	Ledamot	—	10 av 10	—	3 av 5	—
Anders Larsson	1963	Ledamot	2009	—	—	—	9 av 10	—	—	—
Thomas Jennlinger	1956	Ledamot	2008	—	—	—	8 av 10	—	—	—

ORGANISATIONSSTRUKTUR



- *Ersättningsutskottet* har som uppgift att förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och företagsledning 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, 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.

■ 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. Direkt till vd rapporterar regiondirektörerna, vice vd, ekonomidirektör, HR-direktör, finansdirektör, kommunikationsdirektör, planeringsdirektör samt chefsjurist.

Företagsledningen utgörs av vd, vice vd, regiondirektörerna för de sex regionerna, ekonomidirektör, kommunikationsdirektör och HR-direktör.

Företagsledningen är ett informations-, diskussions- och beslutandeforum för bolagsgemensamma och strategiska frågor. Företagsledningen utgör också styrgrupp för de prioriterade processerna.

Bolagets huvudkontor ansvarar bland annat för ekonomisk rapportering, finansiering, fastighetsfrågor, kommunikation, personal, juridik och planering samt övriga frågor av övergripande natur. Inom fastighetsområdet ingår it, inköp/upphandling, hållbarhet samt processansvaret för bygg, förvaltning och fastighetsutveckling.

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 2013 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.

Internrevisor

Akademiska Hus har sedan mitten av februari 2013 en internrevisionsfunktion bestående av en anställd internrevisor. Internrevisorn är direkt underställd bolagets styrelse.

Internrevisionens arbete baseras på en riskanalys som genomförs minst en gång om året och uppdateras vid behov. En internrevisionsplan fastställs av styrelsen inför varje räkenskapsår.



Övre rad från vänster: Kerstin Lindberg Göransson, Birgitta Hohlfält van Dalen, Sten Wetterblad, Carolin Åberg Sjöqvist, Kristina Korsgren
Undre rad från vänster: Michael Walmerud, David Carlsson, Cecilia Nielsen, Lars Hagman, Tomas Ringdahl
Frånvarande: Gunnar Oders

Företagsledningen

KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON

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

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.

DAVID CARLSSON

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

LARS HAGMAN

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

BIRGITTA HOHLFÄLT VAN DALEN

Född 1958. Förvaltningssektion. Regiondirektör Väst. Anställd 2005. Tidigare erfarenhet: planeringsråd Akademiska Hus huvudkontoret, lokalförstärkning- och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun.

KRISTINA KORSGREN

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

CECILIA NIELSEN

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

GUNNAR ODERS

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

TOMAS RINGDAHL

Född 1960. Civilingenjör. Tillträdde som Regiondirektör Syd 1 januari 2013. Tidigare erfarenhet: olika chefsbefattningar inom Skanska, bland annat vice vd i Skanska Sverige AB, vd LB Hus 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, ordförande i Studentbostadsmässan 2017.

CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST

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

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 årsstämman 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 2013.
- 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 av vd efter samråd med Ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Akademiska Hus följer statens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. För att säkerställa att ägarens riktlinjer följs, genomfördes under 2011 en extern utredning. 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 görs för 2014.

För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägnings- tider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer se not 12 och 13 på sidorna 102–104.

Styrelsens rapport om intern kontroll

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 KONTROLLAVSEENDE 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 avseende den finansiella rapporteringen sker i enlighet med COSO:s (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) definition uppdelat på:

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

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 policyer, 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. Med affärsplanen som grund finns ett antal beslut, policyer och riktlinjer för vissa 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 ett strukturerat ledningssystem som innehåller processer för strategi, planering och uppföljning.

I den gemensamma affärsplanen återfinns de strategiska mål som bolaget styrs mot. I strategiproessen 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.

FORTS. STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL >>

RISKBEDÖMNING

Riskbedömning syftar till att identifiera och utvärdera de mest väsentliga 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. Investeringarna beslutas enligt en fastslagen ansvarsfördelning och riskerna bedöms vid varje investeringsprojekt. För att tillse att riktlinjer och standarder följs i pågående projekt, genomförs projektgenomgångar regionalt och centralt.
- **Finansieringsverksamhet.** Akademiska Hus backoffice- och redovisningsfunktion, som är organisatoriskt skild från finansheten, granskar och kontrollerar utfall och rapportering av finansenshetens verksamhet samt kontrollerar att givna mandat i finanspolicyn efterlevs vad avser motparts-, marknads-, likviditets- och valutarisker. Granskningsunderlaget består huvudsakligen av rapporter ur finanssystemet.
- **IT-verksamhet.** Akademiska Hus arbetar utifrån Ledningssystem för informationssäkerhet (ISO 27001) för att garantera tillgång till information på ett effektivt sätt. Bolagets informationssystem är säkerhetsklassade både avseende system och informationsinnehåll. Erforderliga rutiner, såsom backup, konsistenskontroll av databas och roller/behörigheter ses över löpande och anpassas efter den klassifikation som föreligger.

UPPFÖLJNING OCH UTVÄRDERING

Uppföljning och utvärdering sker löpande av att den interna styrningen och kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är ändamålsenlig och effektiv. Brister i systemet rapporteras till ansvarig 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.

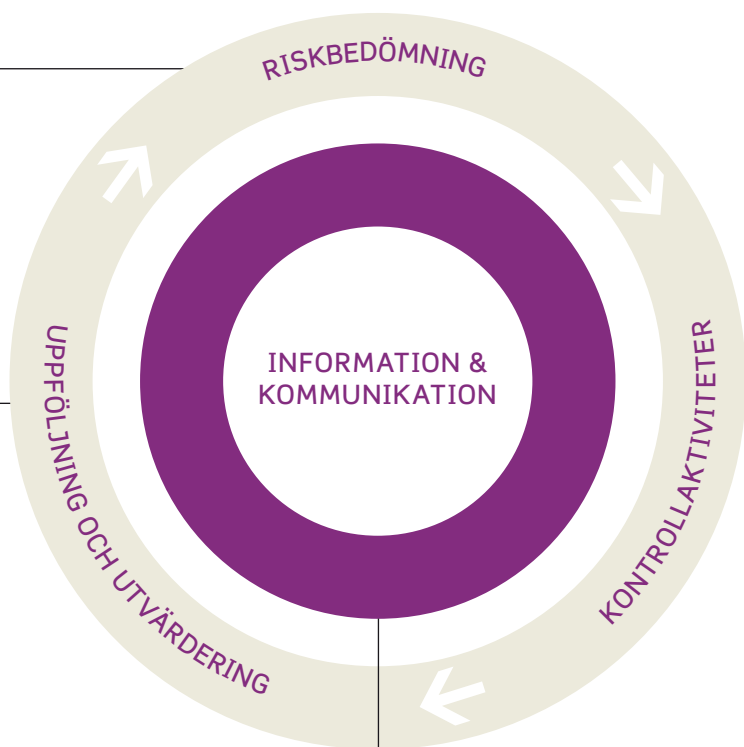
I ledningssystemet ingår en uppföljningsprocess. I denna följer man bland annat upp strategiska mål, indikatorer och ekonomiskt resultat.

Akademiska Hus har en gemensam ekonomifunktion. Funktionen utgör en kontrollfunktion gentemot den regionala kärnverksamheten då de är organisatoriskt skilda från varandra.

Internrevisionen har styrelsens uppdrag att självständigt granska och utvärdera företagets interna styrning och kontroll. I internrevisionens uppdrag ingår att följa upp att beslutade åtgärder i enlighet med slutliga revisionsrapporter genomförs. Eventuella brister i genomförande ska återrapporteras till styrelsen.

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

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.



INFORMATION & 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:

- Riktlinjer för bland annat fastighetsvärdering
- Attest- och delegationsordning
- Organisation av ekonomifunktionerna
- Rapportering och redovisningsinstruktioner
- Tidplaner för rapportering och revision.

Den finansiella rapporteringen sker via ett gemensamt rapporteringssystem med ett gemensamt rapporteringspaket. 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.

KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter syftar till att begränsa identifierade risker och säkerställa korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering samt process-effektivitet.

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

I Akademiska Hus attest- och delegationsordning återfinns bland annat beslutsnivåer avseende olika beloppsgränser för investeringar.

De identifierade mest väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen hanteras genom kontrollstrukturer. 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, gemensam 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.

Året i sammandrag

KONCERNEN

Intäkter

Koncernens omsättning för 2013 uppgick till 5 588 Mkr (5 511). Härav utgjorde hyresintäkterna 5 359 Mkr (5 265). Intäktsnivån har ökat något jämfört med föregående år. Ökningen är främst hänförlig till färdigställda ny-, om- och tillbyggnationer samt indexuppräknig.

Resultat

- Driftöverskottet uppgick till 3 506 Mkr (3 589) och driftöverskottsgraden är i stort sett oförändrad, 63 procent (65). Kassaflödet inom fastighetsrörelsen är stabilt.
- Resultatet före finansiella poster uppgick till 3 665 Mkr (3 231). Fastighetsförvaltningen utvecklas positivt och har ett stabilt resultat. Intäkterna från fastighetsförvaltningen har ökat med 77 Mkr samtidigt som förvaltningskostnaderna ökat med 160 Mkr, till stor del beroende på ökade underhållsatsningar i projekt. Värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna påverkade resultatet positivt med 232 Mkr jämfört med 2012 då värdeförändringen var -291 Mkr.
- Det finansiella nettot uppgick till -390 Mkr (-682).
- Resultatet före skatt blev 3 275 Mkr (2 549).

Fastighetsvärden

Koncernen använder en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. Detta värde uppgick till 57 557 Mkr (54 677).

Investeringar

Nettoinvesteringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar 2013 uppgick till 2 379 Mkr (2 762). Av de större projekt som har färdigställts 2013 kan nämnas flera byggnader för Karolinska Institutet och Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm.

Försäljningar

Under 2013 har försäljningar av förvaltningsfastigheter skett uppgående till 243 Mkr (146). Största delen av försäljningen avser resterande innehav av fastigheterna i Kalmar omfattande cirka 12 000 kvm.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3 061 Mkr (2 127). Investeringsverksamheten uppgick till -2 460 Mkr (-2 388), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på 601 Mkr (-261). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 159 Mkr (-1 082). Årets kassaflöde uppgick till -558 Mkr (-1 343).

Tillståndspliktig verksamhet

Ett antal anläggningar inom koncernen kräver tillstånd eller ska anmälas till tillsynsmyndighet för att få användas. Anmälningar är gjorda och tillstånd, där så erfordras, är sökta och erhållna hos vederbörliga myndigheter. Anläggningarna som avses är:

Två pannor för forskning i förbränningsteknik, två pannor för värme- och elproduktion, samt ett antal geoenergianläggningar och avloppsanläggningar.

MODERFÖRETAGET

Intäkter och resultat

I december 2012 genomfördes fusioner med de tidigare regionala dotterföretagen som ägde och förvaldade fastigheterna inom koncernen, varvid dessa gick upp i moderföretaget.

Moderföretagets intäkter för 2013 uppgick till 5 831 Mkr (5 627) Resultatet före finansiella poster var 2 226 Mkr (2 257). Det finansiella nettot var -527 Mkr (-790). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 699 Mkr (1 467).

Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 754 Mkr (2 908) och investeringarna i maskiner och inventarier har uppgått till 4 Mkr (2).

Det egna kapitalet uppgick till 6 058 Mkr mot vid föregående årsskifte 6 243 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

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus ska utdelningen uppgå till 50 procent av koncernens årsresultat 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 7,4 procent medan målsättningen var 6,0 procent. Vid utgången av 2013 uppgick soliditeten till 46,8 procent i koncernen och till 24,0 i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 45,6 procent i koncernen och 21,0 i moderbolaget. Ägarens mål för soliditeten överskrids även efter den föreslagna utdelningen.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	607 395 888 kronor
Årets vinst	1 180 523 055 kronor
Summa	1 787 918 943 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 374 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 413 918 943 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning 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 2013	Utfall	Orealiserade poster	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	5 588		5 588
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-2 082		-2 082
Driftöverskott	3 506		3 506
Värdeförändringar fastigheter	232	-232	0
Centrala administrationskostnader	-73		-73
Resultat före finansnetto	3 665	-232	3 433
Summa finansiella poster	-390	-2	-392
Resultat före skatt	3 275	-234	3 041
Skatt/aktuell skatt	-707	415	-292
Resultat efter skatt	2 568	181	2 749
Utdelning 50% av utdelningsgrundande resultat			1 374

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 25 april 2013 uppgick till 1 355 Mkr.

Resultaträkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2013	2012	2013	2012
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	6				
Hysesintäkter	8	5 359 277	5 265 220	5 359 277	5 265 220
Övriga förvaltningsintäkter	9	228 709	246 201	471 471	362 007
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		5 587 986	5 511 421	5 830 748	5 627 227
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader	11	-889 194	-869 548	-907 052	-866 555
Underhållskostnader		-668 331	-564 078	-668 331	-564 078
Fastighetsadministration	11	-272 253	-277 449	-260 260	-268 568
Övriga förvaltningskostnader	10	-252 786	-211 569	-419 166	-316 170
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen	7	-2 082 564	-1 922 644	-2 254 809	-2 015 371
DRIFTÖVERSKOTT		3 505 422	3 588 777	3 575 939	3 611 856
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	19, 20	—	—	-1 277 421	-1 288 196
Värdoförändringar fastigheter, positiva		1 891 916	1 204 082	—	—
Värdoförändringar fastigheter, negativa		-1 659 903	-1 495 287	—	—
Summa värdoförändringar fastigheter	6, 18	232 013	-291 205	—	—
Centrala administrationskostnader	7	-72 828	-66 817	-72 828	-66 817
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	12, 13, 31	3 664 607	3 230 755	2 225 690	2 256 843
Finansiella intäkter		300 769	285 981	300 769	285 981
Finansiella kostnader		-690 881	-967 625	-827 297	-1 076 089
Summa finansiella poster	14, 30, 31	-390 112	-681 644	-526 528	-790 108
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 274 495	2 549 111	1 699 162	1 466 735
Bokslutsdispositioner	15	—	—	-203 477	-188 303
RESULTAT FÖRE SKATT		3 274 495	2 549 111	1 495 685	1 278 432
Skatt	16	-706 982	600 462	-315 162	-271 230
ÅRETS RESULTAT	17	2 567 513	3 149 573	1 180 523	1 007 202
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 567 513	3 149 573		
RESULTAT PER AKTIE					
Resultat per aktie, kr		1 203	1 475		
Resultat per aktie efter utspädning, kr		1 203	1 475		
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång		2 135 000	2 135 000		

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2013	2012	2013	2012
ÅRETS RESULTAT		2 567 513	3 149 573	1 180 523	1 007 202
OMKLASSIFICERBARA POSTER					
Resultat från kassaflödessäkringar	29	6 910	38 732	6 910	38 732
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	16	3 001	-1 201	3 001	-1 201
Kassaflödessäkringar, netto efter skatt upplösta mot resultaträkningen	29	-20 552	-33 273	-20 552	-33 273
EJ OMKLASSIFICERBARA POSTER					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	31	97 241	-5 310	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	16	-21 393	1 168	—	—
Summa övrigt totalresultat		65 207	116	-10 641	4 258
ÅRETS TOTALRESULTAT		2 632 720	3 149 689	1 169 882	1 011 460
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 632 720	3 149 689		

Koncernens balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6, 18	57 556 835	54 677 026	52 070 700
Inventarier och installationer	20	18 155	23 089	23 609
Summa materiella anläggningstillgångar		57 574 990	54 700 115	52 094 309
Finansiella anläggningstillgångar				
Derivatinstrument	22, 35	1 292 608	1 866 547	2 828 001
Andra långfristiga fordringar	23, 27	386 527	433 228	457 013
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 679 135	2 299 775	3 285 014
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 254 125	56 999 890	55 379 323
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Hyses- och kundfordringar	24	242 226	288 406	379 763
Aktuell skattefordran		—	144 489	68 270
Övriga fordringar	25	698 710	417 568	215 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	126 893	152 925	161 888
Derivatinstrument	22, 35	330 814	382 318	278 620
Summa kortfristiga fordringar	27	1 398 643	1 385 706	1 103 876
LIKVIDA MEDEL				
Kortfristiga placeringar	35	2 400 115	2 697 102	4 416 457
Kassa och bank		288 885	549 512	173 150
Summa likvida medel	28	2 689 000	3 246 614	4 589 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 087 643	4 632 320	5 693 483
SUMMA TILLGÅNGAR		63 341 768	61 632 210	61 072 806

Koncernens balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)				
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000
Övrigt tillskjutet eget kapital		2 134 950	2 134 950	2 134 950
Säkringsreserv	29	-44 653	-34 011	-38 269
Aktuariella vinster och förluster		71 706	-4 142	—
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		25 316 926	24 104 419	22 199 846
SUMMA EGET KAPITAL		29 613 929	28 336 216	26 431 527
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Lån	30	17 502 919	18 292 855	19 349 933
Derivatinstrument	22, 35	323 194	416 080	379 012
Uppskjutna skatteskuld	16	7 008 724	6 571 849	7 528 565
Övriga skulder	32	9 509	57 113	48 634
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	327 909	406 877	386 950
Summa långfristiga skulder		25 172 255	25 744 774	27 693 094
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		274 971	414 707	301 472
Skatteskulder		262 774	—	—
Övriga skulder	32	1 300 179	1 119 820	1 426 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	1 995 666	1 708 466	1 729 234
Lån	30	4 671 747	4 175 984	3 336 760
Derivatinstrument	22, 35	50 247	132 243	154 473
Summa kortfristiga skulder		8 555 584	7 551 220	6 948 185
SUMMA SKULDER	34	33 727 839	33 295 994	34 641 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 341 768	61 632 210	61 072 806
POSTER INOM LINJEN				
Ställda säkerheter	38	133 045	270 370	118 916
Eventualförpliktelser	39	3 668	3 445	3 278

Moderföretagets balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	19	30 734 967	29 452 496	—
Inventarier och installationer	20	18 155	23 089	6 540
Summa materiella anläggningstillgångar		30 753 122	29 475 585	6 540
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	21	650	650	1 564 200
Derivatinstrument	22	1 292 608	1 866 547	2 828 001
Andra långfristiga fordringar	23, 27	386 527	433 228	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 679 785	2 300 425	4 392 216
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 432 907	31 776 010	4 398 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Hyses- och kundfordringar	24	242 226	288 406	—
Fordringar hos koncernföretag		—	14	21 338 073
Aktuell skattefordran		—	144 489	62 860
Övriga fordringar	25	703 559	418 171	3 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	126 893	152 925	42 174
Derivatinstrument	22	330 814	382 318	278 620
Summa kortfristiga fordringar	27	1 403 492	1 386 323	21 725 584
LIKVIDA MEDEL				
Kortfristiga placeringar		2 400 115	2 697 102	4 416 457
Kassa och bank		288 836	549 357	172 942
Summa likvida medel	28	2 688 951	3 246 459	4 589 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 092 443	4 632 782	26 314 983
SUMMA TILLGÅNGAR		36 525 350	36 408 792	30 713 739

Moderföretagets balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)			Bundet eget kapital	
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000
Reservfond		2 134 950	2 134 950	2 134 950
			Fritt eget kapital	
Fond för verkligt värde	29	-44 653	-34 011	-38 270
Balanserade vinstmedel		652 049	999 846	554 181
Årets resultat		1 180 523	1 007 202	831 213
SUMMA EGET KAPITAL		6 057 869	6 242 987	5 617 074
OBESKATTADE RESERVER	15	3 449 561	3 246 084	392 782
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Lån	30	17 502 919	18 292 855	19 155 836
Derivatinstrument	22	323 194	416 080	379 012
Uppskjuten skatteskuld	16	363 450	343 024	16 274
Övriga skulder	32	9 666	57 113	—
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	262 147	253 337	76 349
Summa långfristiga skulder		18 461 376	19 362 409	19 627 471
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		274 971	414 707	12 981
Skulder till koncernföretag		2 217	2 219	13 328
Skatteskulder		262 710	—	—
Övriga skulder	32	1 299 908	1 120 211	1 268 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	1 994 744	1 711 948	298 202
Lån	30	4 671 747	4 175 984	3 329 211
Derivatinstrument	22	50 247	132 243	154 473
Summa kortfristiga skulder		8 556 544	7 557 312	5 076 412
SUMMA SKULDER	34	27 017 920	26 919 721	24 703 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 525 350	36 408 792	30 713 739
POSTER INOM LINJEN				
Ställda säkerheter	38	133 045	270 370	118 916
Eventualförpliktelser	39	3 668	3 445	168 189

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2011		2 135 000	2 134 950	-38 269	0	22 288 969	26 520 650
Effekt av ändrad redovisningsprincip ¹⁾		—	—	—	—	-89 123	-89 123
JUSTERAD INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2012		2 135 000	2 134 950	-38 269	0	22 199 846	26 431 527
Totalresultat							
Årets resultat		—	—	—	—	3 149 573	3 149 573
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	29	—	—	4 258	—	—	4 258
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-4 142	—	-4 142
Summa övrigt totalresultat		—	—	4 258	-4 142	3 149 573	3 149 689
Transaktioner med aktieägaren							
Utdelning		—	—	—	—	-1 245 000	-1 245 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-1 245 000	-1 245 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012		2 135 000	2 134 950	-34 011	-4 142	24 104 419	28 336 216
Totalresultat							
Årets resultat		—	—	—	—	2 567 513	2 567 513
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	29	—	—	-10 641	—	—	-10 641
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	75 848	—	75 848
Summa övrigt totalresultat		—	—	-10 641	75 848	2 567 513	2 632 720
Transaktioner med aktieägaren							
Utdelning		—	—	—	—	-1 355 000	-1 355 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-1 355 000	-1 355 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013		2 135 000	2 134 950	-44 653	71 706	25 316 926	29 613 929

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av överkursfond om 2 134 950 Tkr (gäller såväl ingående som utgående balans vid samtliga ovanstående rapportperioder).

¹⁾ Avser förändring i IAS 19, Ersättning till anställda. Se vidare not 31.

Moderföretagets förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2012		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 aktieägaren						
Utdelning		—	—	—	-1 245 000	-1 245 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-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
Totalresultat						
Årets resultat		—	—	—	1 180 523	1 180 523
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	29	—	—	-10 641	—	-10 641
Summa övrigt totalresultat		—	—	-10 641	1 180 523	1 169 882
Transaktioner med aktieägaren						
Utdelning		—	—	—	-1 355 000	-1 355 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-1 355 000	-1 355 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013		2 135 000	2 134 950	-44 653	1 832 572	6 057 869

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	
		2013	2012	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	40	3 274 495	2 549 111	1 699 162	1 466 735
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	41	-400 241	475 616	1 176 791	-190 806
Betald skatt		115 463	-432 523	115 462	-32 193
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		2 989 717	2 592 204	2 991 415	1 243 736
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-208 930	-101 913	-213 162	-1 270 253
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		279 821	-363 737	282 511	12 320
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		3 060 608	2 126 554	3 060 764	-14 197
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i andelar i koncernföretag	42	—	-50	-50	—
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 754 068	-2 503 064	-2 754 068	—
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		242 737	118 049	242 737	—
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-4 449	-8 982	-4 449	-2 498
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		—	1 005	—	—
Ökning av långfristiga fordringar		—	—	—	-18 697
Minskning av långfristiga fordringar		56 212	5 090	56 212	—
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 459 568	-2 387 952	-2 459 618	-21 195
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		196 346	163 405	196 346	—
Amortering av räntebärande skulder		—	—	—	-62 548
Utbetald utdelning		-1 355 000	-1 245 000	-1 355 000	-1 245 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-1 158 654	-1 081 595	-1 158 654	-1 307 548
ÅRETS KASSAFLÖDE		-557 614	-1 342 993	-557 508	-1 342 940
Likvida medel vid årets början		3 246 614	4 589 607	3 246 459	4 589 399
Likvida medel vid årets slut	28	2 689 000	3 246 614	2 688 951	3 246 459

Innehåll noter

Not 1	Allmän information	94
Not 2	Fastställande av årsredovisning	94
Not 3	Allmänna redovisningsprinciper	94
Not 4	Uppskattningar och bedömningar	98
Not 5	Fusion	99
Not 6	Segmentrapportering	99
Not 7	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadslag	101
Not 8	Hyreskontrakt	101
Not 9	Övriga förvaltningsintäkter	101
Not 10	Övriga förvaltningskostnader	102
Not 11	Avskrivningar i fastighetsförvaltningen	102
Not 12	Anställda och personalkostnader	102
Not 13	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	104
Not 14	Resultat från finansiella intäkter och kostnader	105
Not 15	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver (Moderföretaget)	105
Not 16	Skatt	106
Not 17	Utdelning	106
Not 18	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	106
Not 19	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	108
Not 20	Inventarier och installationer	109
Not 21	Andelar i koncernföretag	109
Not 22	Derivatinstrument (Koncernen)	110
Not 23	Andra långfristiga fordringar	111
Not 24	Hyres- och kundfordringar	111
Not 25	Övriga fordringar	111
Not 26	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112
Not 27	Förfallostruktur fordringar	112
Not 28	Likvida medel	112
Not 29	Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	112
Not 30	Lån	112
Not 31	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	114
Not 32	Övriga skulder	116
Not 33	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116
Not 34	Förfallostruktur skulder	116
Not 35	Finansiella instrument värderade till verkligt värde	116
Not 36	Finansiell riskhantering (Koncernen)	117
Not 37	Kapitalförvaltning (Koncernen)	119
Not 38	Ställda säkerheter	119
Not 39	Eventualförpliktelser	119
Not 40	Erhållna och betalda räntor	119
Not 41	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	120
Not 42	Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring	120
Not 43	Förändring av räntebärande nettolåneskuld	120
Not 44	Händelser efter balansdagen	120
Not 45	Transaktioner med närstående	120

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.

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 13 mars 2014. Resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget och koncernen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2014.

3 ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2013. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilken specificerar de tillägg till IFRS-upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar som kan säljas samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde i balansräkningen. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

NYA OCH ÄNDRADE IFRS-STANDARDER OCH TOLKNINGAR 2013

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt i kraft 2013:

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

– presentation av övrigt totalresultat

Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter kräver ytterligare upplysningar i övrigt totalresultat så att poster i övrigt totalresultat grupperas i två kategorier: a) poster som inte kommer omföras till resultatet och b) poster som kommer omföras till resultatet om vissa kriterier är uppfyllda. Akademiska Hus tillämpning av de införda ändringarna i IAS 1 framgår av koncernens rapport över övrigt totalresultat. Dessa ändringar har endast påverkat presentationen av redovisade poster i övrigt totalresultat men det har inte haft någon effekt på redovisat resultat eller ställning 2012 och bedöms inte heller få någon effekt på framtida resultatredovisning.

Reviderade IAS 19: Ersättningar till anställda

– förmånsbestämda pensionsplaner

Från och med 2013 tillämpas den reviderade IAS 19 (IAS 19R). IAS 19R innehåller vägledning för hur skatter som belöper på pensionsförmåner ska redovisas varför uttalandet från Rådet för finansiell rapportering UFR 4 Redovisning av särskild löneskatt och avkastningsskatt inte längre tillämpas. För redovisning av avkastningsskatt tillämpas ett nytt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 9 Redovisning av avkastningsskatt.

Den reviderade IAS 19 innebär att aktuariella vinster och förluster ska redovisas direkt i övrigt totalresultat. I enlighet med övergångsreglerna har Akademiska Hus räknat om jämförelsetalen och justerat ingående eget kapital. Vidare framgår av IAS 19R att vid beräkning av den förmånsbestämda pensionskostnaden i resultaträkningen utgör inte längre förväntad avkastning på förvaltningstillgångarna ett antagande som ska redovisas i resultaträkningen. Mot bakgrund av att Akademiska Hus endast har ofonderade förmånsbestämda pensionsplaner har denna förändring inte fått någon väsentlig påverkan på Akademiska Hus resultat.

Den reviderade IAS 19 har också medfört ändrade principer för redovisning av ersättningar vid uppsägning. Denna ändring har dock inte fått någon effekt på Akademiska Hus finansiella rapporter.

Reviderad IFRS 7 Upplysningar om finansiella instrument

Ändringarna i IFRS 7 innebär utökade upplysningskrav kring finansiella instrument som redovisas netto samt finansiella instrument som omfattas av så kallade "master netting agreements". Upplysning ska lämnas om finansiella tillgångar och finansiella skulder brutto med avdrag för effekter av nettoredovisning samt effekter av "master netting agreements". Dessutom ska villkor för kvittning enligt företagets "master netting agreements" beskrivas.

Ändringarna i IFRS 7 ska tillämpas retroaktivt för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2013 eller senare.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde

Den nya standarden IFRS 13 ersätter tidigare vägledning som funnits i respektive standard vad gäller värdering till verkligt värde. Standarden är tillämplig vid värdering till verkligt värde av både finansiella och icke-finansiella poster, det vill säga i huvudsak förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Verkligt värde definieras som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten ("exit price").

Enligt IFRS 13 ska tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde 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 aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på aktiva marknader. 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.

IFRS 13 har tillämpats framåttrikt från och med den 1 januari 2013. Påverkan från införande av IFRS 13 har inte haft någon väsentlig effekt på värdering av tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde.

Övriga IFRS förändringar

Några andra nya eller reviderade IFRS:er samt tolkningsuttalanden från IFRIC utöver ovan angivna har inte tillämpats eller har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens eller moderföretagets finansiella ställning, resultat eller upplysningar. Akademiska Hus har valt att inte tillämpa IFRS 10–12 samt de ändrade standarderna IAS 27 och IAS 28 i förtid utan kommer att tillämpa dessa från och med den 1 januari 2014.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

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

Standard	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den:
IFRS 10 Consolidated Financial Statements	1 januari 2014 eller senare
IFRS 11 Joint Arrangements	1 januari 2014 eller senare
IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities	1 januari 2014 eller senare
IAS 27 Separate Financial Statements	1 januari 2014 eller senare
IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IFRS 10, IFRS 11 och IFRS 12 - Övergångsbestämmelser	1 januari 2014 eller senare
Investment Entities - ändringar i IFRS 10, IFRS 12 och IAS 27	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 32 Financial Instruments: Presentation - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 36 Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 39 Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting	1 januari 2014 eller senare
Tolkningen IFRIC 21 Levies ¹⁾	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 19 Defined Benefit Plans - Employee Contributions ¹⁾	1 juli 2014 eller senare
IFRS 9 Financial Instruments (2009 och 2011) ¹⁾	1 januari 2015 eller senare

¹⁾ Ännu inte godkänd för tillämpning inom EU.

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 eliminerar 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 moderföretaget.

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 hyror 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

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Förmånsbestämda planer

För förmånsbestämda pensionsplaner fastställs kostnaden för pensionsförmånen baserat på aktuariella beräkningar enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarie. Omvärderingar, inklusive aktuariella vinster och förluster, effekter från förändringar av tillgångstaket (asset ceiling) och avkastningen på förvaltningstillgångarna (exklusive räntekomponenten som redovisas i resultaträkningen) redovisas direkt i balansräkningen med en intäkt eller kostnad motsvarande periodens förändring i rapporten över totalresultatet i den period de uppkommer. Omvärderingar som redovisas i övrigt totalresultat påverkar balanserat resultat och kommer inte att omklassificeras till resultaträkningen. Tjänstgöringskostnader från tidigare perioder redovisas i resultaträkningen i den period då planen ändras. Nettoräntan beräknas med tillämpning av diskonteringsräntan vid periodens början på den förmånsbestämda nettoskulden eller tillgången. De förmånsbestämda kostnaderna är indelade i följande kategorier:

- tjänstgöringskostnader (inklusive tjänstgöringskostnader innevarande period, tjänstgöringskostnader i tidigare perioder samt vinster och förluster avseende reduceringar och/eller regleringar)
- nettoräntekostnad eller nettoränteintäkt
- omvärderingar

De första två kategorierna redovisas i resultaträkningen som personalkostnad (tjänstgöringskostnad) respektive finansnetto (nettoräntekostnaden). Vinster och förluster relaterade till reduceringar och regleringar redovisas som tjänstgöringskostnader från tidigare perioder. Omvärderingar redovisas i övrigt totalresultat.

Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen som redovisas i balansräkningen motsvarar det aktuella över- eller underskottet relaterat till koncernens förmånsbestämda förpliktelser. Eventuella överskott redovisas endast till den del det motsvaras av nuvärdet av framtida återbetalningar från respektive pensionsplan eller framtida reduceringar i premiebetalningar till planen.

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 skattekuld 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.

3 FORTSÄTTNING

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

Skattefordringar och skatteskulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att antingen erhålla eller betala ett nettobelopp eller erhålla betalning för fordran och betala skulden vid samma tidpunkt.

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser på rörelsefordringar och skulder redovisas som övriga förvaltningsintäkter respektive övriga förvaltningskostnader, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegringsvinster, värderas löpande till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden på balansdagen, vilket innebär det värde till vilket en fastighet skulle kunna 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 under rubriken 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 omvärdering till verkligt värde). Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar fastigheter.

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

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

VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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 tillgång 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 nedskriven tillgång överstiger bokfört värde och behovet av nedskrivning som tidigare gjorts ej längre bedöms erforderlig. Reverseringen redovisas i resultaträkningen. Prövning av tidigare nedskrivningar sker individuellt.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor eller när tillämpligt enligt vedertagna marknadsprinciper ("regular way purchase"). Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalskyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörs-skulder 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 nedskriv-

ningsprövning 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. Upplysningar enligt IFRS 13 om nivå i verkligt värdehierarkin för olika poster framgår av not 35.

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

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

Likvida medel

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

Kortfristiga placeringar

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

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

Lånefinansiering

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

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

Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och effekterna redovisas över resultatet.

Koncernen tillämpar IAS 23 Låneutgifter. 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. Räntederivat värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas mot finansnettot vid säkring av verkligt värde och mot övrigt totalresultat vid kassaflödessäkring. Nettot av upplupen intäktsränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid.

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

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

I syfte att utjämna prisvariationer på elmarknaden och därigenom få en jämn utveckling för koncernens elkostnader prissäkras framtida elanvändning med hjälp av elderivat. Elderivatet 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 valutakurssäkras 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/exponering, som säkringsinstrumentet till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas löpande över resultaträkningen.

3 FORTSÄTTNING

Vid kassaflödessäkring värderas säkringsinstrumentet till verkligt värde samtidigt som den säkrade posten vid upplåning värderas enligt gällande värderingsmetod (kategorisering). Värdeförändring hänförlig till derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning, enligt kraven för kassaflödessäkring, redovisas löpande i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital till dess den underliggande transaktionen/exponeringen påverkar resultaträkningen.

Ett av kriterierna för att säkringsredovisning ska få tillämpas är att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt såväl vid ingäendet som under säkringsperioden. 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 ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

Några ändringar i RFR 2 som haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter har inte skett under 2013.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Avskrivningstiden baseras på respektive förvaltningsfastighets nyttjandeperiod.

Ersättningar till anställda

Moderföretagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Uppskjuten skatt

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Dessa redovisas således med bruttobeloppet i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

4 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Vid beräkning av koncernens pensionsskuld i enlighet med IAS 19 görs ett antal antaganden bland annat för diskonteringsränta i nuvärdeberäkningen, förväntade löneökningar, inflation, personalomsättning, återstående tjänstgöringstid för de som omfattas av pensionsplanen samt förväntade antaganden om mortalitet. Nivån på dessa parametrar är anpassade dels utifrån företags specifika förhållanden, dels från vedertagna förhållanden i omvärlden (se vidare not 31).

KÄNSLIGHETSANALYS – RESULTATPÅVERKAN

I känslighetsanalysen på nästa sida visas hur resultatet före skatt, avkastningen på eget kapital och det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna 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 RESULTATPÅVERKAN

Förändring	Påverkan på resultat före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på eget kapital, procentenheter	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	54	0,1	333	0,6
Vakanser, +/- en procentenhet	49	0,1	335	0,6
Driftkostnader, +/- en procent	9	0,0	78	0,1
varav mediaförsörjning	6	0,0	55	0,1
Underhållskostnader, +/- en procent ¹⁾	7	0,0	38	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-3 351	-9,0	-3 351	-6,9
Kalkylränta, - en procentenhet	3 675	9,1	3 675	7,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-3 718	-10,1	-3 718	-7,8
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	5 168	12,5	5 168	10,8

¹⁾ Förändring av underhållskostnad har vid påverkan på resultat och avkastning på eget kapital beräknats utifrån verkliga underhållskostnader. Påverkan på marknadsvärdet har beräknats utifrån underhållsschablon och schablon för fastighetsadministration i värderingsmodellen.

KÄNSLIGHETSANALYS SKULDPORTFÖLJ

Den räntebärande skulden är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar på 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 nedan presenteras resultateffekterna av en ränteuppgång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från oförändrad skuldstorlek.

KÄNSLIGHETSANALYS SKULDPORTFÖLJ

Skuldportfölj	Nominellt belopp, Mkr	Kapitalbindning år, genomsnitt	Räntebindning år, genomsnitt	Ränterisk 1 bp Mkr	Ränta, %	Värdeförändring vid + 100 bp, Mkr på balansdagen ¹⁾	Räntenetto vid 100 bp, Mkr under resterande del av kalenderår ²⁾
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen ²⁾	7 703	13,74	13,74	6,69	3,66	0	0
Räntederivat, fast ränta	6 450	0,00	4,00	2,56	2,56	240	0
Räntederivat, rörlig ränta	-6 450	0,00	0,16	-0,11	1,38	0	54
Rörlig ränta inom balansräkningen ³⁾	13 218	2,71	0,20	0,31	1,41	0	-106
TOTALT	20 921	6,77	6,37	9,44	2,35	240	-52

¹⁾ Avser 100 räntepunkter i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

²⁾ Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen avser emissioner i SEK som inte ingår i verkligt värdesäkringar.

³⁾ Rörlig ränta inom balansräkningen avser den sammantagna effekten av emissioner i utländsk valuta som via derivatinstrument swappats till rörlig ränta i svenska kronor och som säkringsredovisas samt emissioner av FRN.

5 FUSION

I december 2012 genomfördes fusioner avseende de tidigare regionala dotterföretagen, varvid dessa gick upp i moderföretaget Akademiska Hus AB. Fusionernas påverkan på räkenskaperna redovisades 2012, varför räkenskaperna för 2013 och 2012 i denna årsredovisning är fullt jämförbara.

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 och Kunskapsmiljön 3 AB.

Som en följd av de fusioner som genomfördes föregående år avseende de tidigare regionala dotterföretagen har den interna rapporteringen anpassats till de nya förutsättningarna. Detta har inneburit att den information som lämnas för de rapporterbara segmenten har förändrats från och med 2013. Driftöverskottet är det viktigaste styrmåttet som regelbundet rapporteras och följs upp av koncernens högste verkställande beslutsfattare. Resultatet efter driftöverskottet rapporteras inte och följs ej längre upp per segment. Förvaltningsfastigheter är det tillgångsmått som internt rapporteras och följs upp per segment. Uppföljning av övriga tillgångar och skulder sker internt numera endast på totalnivå för koncernen.

6 FORTSÄTTNING

Information om segmenten 2013	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet	Elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	725 397	761 219	535 086	899 916	1 919 261	519 398	5 360 277	-1 000		5 359 277
Övriga förvaltningsintäkter	29 667	57 060	9 251	35 764	81 435	15 532	228 709			228 709
Summa intäkter	755 064	818 279	544 337	935 680	2 000 696	534 930	5 588 986	-1 000	0	5 587 986
Driftkostnader	-130 939	-122 347	-89 567	-169 665	-296 479	-80 197	-889 194			-889 194
Underhållskostnader	-140 509	-95 701	-40 031	-104 122	-195 093	-92 875	-668 331			-668 331
Fastighetsadministration	-148 687	-25 153	-14 646	-24 652	-45 386	-13 729	-272 253			-272 253
Övriga förvaltningskostnader	-18 473	-53 849	-4 704	-33 507	-89 599	-52 654	-252 786			-252 786
Summa kostnader fastighets-förvaltningen	-438 608	-297 050	-148 948	-331 946	-626 557	-239 455	-2 082 564	0	0	-2 082 564
DRIFTÖVERSKOTT	316 456	521 229	395 389	603 734	1 374 139	295 475	3 506 422	-1 000	0	3 505 422
Värdoförändringar fastigheter										232 013
Centrala omkostnader										-72 828
Resultat före finansiella poster										3 664 607
Resultat från finansiella poster (netto)										-390 112
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN										3 274 495
Förvaltningsfastigheter varav investeringar	7 093 610 489 117	6 954 996 117 433	4 648 219 65 302	11 050 272 1 053 044	23 632 979 987 634	4 176 759 41 538	57 556 835 2 750 068	— —	— —	57 556 835 2 754 068
Information om segmenten 2012	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet	Elimineringar	Koncernen
Hysesintäkter	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	-117 228	77 253	-277 449
Övriga förvaltningskostnader	-27 898	-49 624	-9 751	-15 510	-91 331	-17 569	-211 683	30 538	-30 424	-211 569
Summa kostnader fastighets-förvaltningen	-339 384	-281 883	-163 848	-344 003	-597 353	-183 986	-1 910 457	-86 690	74 503	-1 922 644
DRIFTÖVERSKOTT	462 673	527 547	380 253	600 952	1 287 389	342 243	3 601 057	29 783	-42 063	3 588 777
Värdoförändringar fastigheter										-291 205
Centrala omkostnader										-66 817
Resultat före finansiella poster										3 230 755
Resultat från finansiella poster (netto)										-681 644
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN										2 549 111
Förvaltningsfastigheter varav investeringar	6 619 614 253 903	6 974 891 111 351	4 557 462 95 623	10 094 252 988 288	22 334 584 1 402 579	4 096 223 63 086	54 677 026 2 914 830	— 2 498	— —	54 677 026 2 917 328

7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013	2012	2013	2012
I koncernresultaträkningen/resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-2 082 564	-1 922 644	-2 254 809	-2 015 371
Centrala administrationskostnader	-72 828	-66 817	-72 828	-66 817
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 155 392	-1 989 461	-2 327 637	-2 082 188
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-673 751	-642 939	-673 751	-642 939
Fastighetsadministration	-49 392	-73 254	-44 761	-73 254
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-738 211	-616 523	-756 070	-616 523
Tomträttsavgäld	-57 763	-57 878	-57 763	-57 878
Fastighetsskatt	-3 166	-2 536	-3 166	-2 536
Personalkostnader	-337 732	-319 741	-330 370	-323 271
Avskrivningar	-9 262	-9 217	-9 262	-9 217
Övriga kostnader	-286 115	-267 373	-452 494	-356 570
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 155 392	-1 989 461	-2 327 637	-2 082 188

8 HYRESKONTRAKT

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasing-avtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 359 277 Tkr (5 265 220), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 2 082 564 Tkr

(1 922 644). I årets resultat ingår 566 400 Tkr (578 219) för variabla tillägg. Lunds universitet och Uppsala universitet står för 11% respektive 9% av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2013-12-31

Förfallår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andeli %
Lokaler			
2014	323	703 397	11
2015	329	749 117	12
2016	188	589 689	10
2017	164	524 823	9
2018	45	398 983	6
2019	45	261 659	4
2020 och senare	238	3 002 256	48
Övrigt	262	30 378	0
TOTALT	1 594	6 260 302	100

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2013-12-31 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andeli %
Lokaler			
>70 000	3	383 467	6
30 000-70 000	38	2 375 929	38
10 000-30 000	142	1 574 829	25
7 500-10 000	53	465 044	8
5 000-7 500	91	555 949	9
2 500-5 000	125	459 044	7
<2 500	880	415 662	7
Övrigt	262	30 378	0
TOTALT	1 594	6 260 302	100

9 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013	2012	2013	2012
Parkeringsintäkter	57 864	54 619	57 864	54 619
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	175	967	242 937	160 225
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	95 593	72 476	95 593	72 476
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	45 876	48 946	45 876	48 946
Övrigt	29 201	69 193	29 201	25 741
SUMMA	228 709	246 201	471 471	362 007

10 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSKOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013	2012	2013	2012
Tomrättsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-75 711	-80 096	-75 711	-80 096
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	—	-1	-205 584	-123 385
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-60 320	-56 673	-60 320	-56 673
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-44 600	-45 567	-44 600	-45 567
Övrigt	-72 155	-29 232	-32 951	-10 449
SUMMA	-252 786	-211 569	-419 166	-316 170

11 AVSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013	2012	2013	2012
Fastigheter	—	—	-1 268 159	-1 278 979
Inventarier och installationer	-9 262	-9 217	-9 262	-9 217
SUMMA	-9 262	-9 217	-1 277 421	-1 288 196

I koncernen och moderföretaget har 4 631 Tkr (6 224) redovisats som fastighetsadministration och 4 631 Tkr (2 993) som driftkostnad. I moderföretaget har avskrivningar för fastigheter uppgående till 0 Tkr (1 278 979) tillkommit genom fusion.

12 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda fördelade sig enligt följande:

	2013	2012
AKADEMISKA HUS AB		
Huvudkontoret, Göteborg	69	62
Region Syd	48	53
Region Väst	63	64
Region Öst	28	27
Region Uppsala	66	68
Region Stockholm	102	97
Region Norr	31	32
Kunskapsmiljön 3 AB	—	—
Datja Fastighets AB	—	—
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	—	—
KONCERNEN TOTALT	407	403

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget och koncernen 26 procent (23).

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 8 (8) stämموvalda ledamöter och 2 (2) ledamöter utsedda av arbetstagarna. 3 (3) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 30 procent (30).

Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 6 (7) män och 5 (4) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, vice vd, ekonomidirektör, HR-direktör, kommunikationsdirektör, chefsjurist och regiondirektörer.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2013		2012	
	Koncernen	Moderföretaget	Koncernen	Moderföretaget
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	5 380	5 380	4 871	4 871
Övriga anställda	207 216	207 216	193 724	193 724
SUMMA	212 596	212 596	198 595	198 595
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	2 997	2 997	2 571	2 571
(varav pensionskostnader)	(1 542)	(1 542)	(1 305)	(1 305)
Övriga anställda	104 073	104 073	96 314	96 314
(varav pensionskostnader)	(60 483)	(60 483)	(55 741)	(55 741)
SUMMA	107 070	107 070	98 885	98 885
(varav pensionskostnader)	(62 025)	(62 025)	(57 046)	(57 046)

Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och regiondirektörer uppgår till 1 816 Tkr (809). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2013				2012			
		Styrelse- arvode	Ersättnings- utskott	Finans- utskott	Revisions- utskott	Styrelse- arvode	Ersättnings- utskott	Finans- utskott	Revisions- utskott
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson	225	10	20	—	200	10	20	—
Ledamot	Leif Ljungqvist ¹⁾	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Per Granath	112	—	20	—	100	—	20	—
Ledamot	Gunnar Svedberg	112	10	—	—	100	10	—	—
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin	112	—	—	—	100	—	—	—
Ledamot	Ingemar Ziegler	112	—	—	20	100	—	—	20
Ledamot	Olof Ehrlén	112	—	—	20	100	—	—	20
Ledamot	Pia Sandvik	112	—	20	—	100	—	20	—
Ledamot	Marianne Förander ¹⁾	—	—	—	—	12	—	—	10
Arbetsstagar- ledamot	Anders Larsson	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetsstagar- ledamot	Thomas Jennlinger	—	—	—	—	—	—	—	—
SUMMA		897	20	60	40	812	20	60	50

¹⁾ Ledamot under del av 2012.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2013		2012	
		Grundlön ¹²⁾	Pensions- kostnad	Grundlön ¹²⁾	Pensions- kostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson	2 702	630	2 585	622
Vice verkställande direktör	Michael Walmerud ¹⁾	1 666	483	602	98
Regiondirektör, Syd	Tomas Ringdahl ²⁾	1 466	319	—	—
Regiondirektör, Väst	Birgitta Hohlfält van Dalen	1 133	371	1 104	427
Regiondirektör, Öst	Lars Hagman ³⁾	1 120	221	230	27
Regiondirektör, Uppsala	Hans Antonsson ⁴⁾	941	318	1 150	408
Regiondirektör, Uppsala och Norr	David Carlsson ⁵⁾	1 376	274	1 122	233
Regiondirektör, Stockholm	Sten Wetterblad	1 623	425	1 593	423
Kommunikationsdirektör	Cecilia Nielsen ⁶⁾	880	143	676	119
Chefsjurist	Carolin Åberg-Sjöqvist	845	163	832	167
Ekonomidirektör	Gunnar Odors	1 095	431	979	341
HR-direktör	Kristina Korsgren	964	254	920	243
Finansdirektör	Agneta Rodosi ⁷⁾	—	—	1 254	428
Regiondirektör, Syd	Unni Sollbe ⁸⁾	—	—	953	374
Regiondirektör, Syd	Bengt Keyser ⁹⁾	—	—	115	—
Regiondirektör, Öst	Lars Svensson ¹⁰⁾	—	—	855	245
Vice verkställande direktör	Anette Henriksson ¹¹⁾	—	—	662	170
SUMMA		15 811	4 032	15 632	4 325

¹⁾ Michael Walmerud tillträdde som vice verkställande direktör den 15 augusti 2012.

²⁾ Tomas Ringdahl tillträdde som regiondirektör den 1 januari 2013.

³⁾ Lars Hagman tillträdde som regiondirektör den 15 oktober 2012.

⁴⁾ Hans Antonsson slutade som regiondirektör den 31 augusti 2013.

⁵⁾ David Carlsson tillträdde som regiondirektör i Uppsala den 1 september 2013.

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

⁷⁾ Agneta Rodosi ingår inte längre i företagsledningen.

⁸⁾ Unni Sollbe slutade som regiondirektör den 31 oktober 2012.

⁹⁾ Bengt Keyser var tillförordnad regiondirektör under perioden 1 november–31 december 2012.

¹⁰⁾ Lars Svensson slutade som regiondirektör den 12 oktober 2012.

¹¹⁾ Anette Henriksson slutade som vice verkställande direktör den 20 maj 2012.

¹²⁾ Några andra ersättningar utöver de ovan redovisade i grundlön utgår ej.

12 FORTSÄTTNING

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN
OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2013.

Ersättning till koncernchef och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Samtliga belopp är angivna exklusive sociala avgifter respektive löneskatt. Ersättning till koncernchefen beslutas av styrelsen efter rekommendation från Ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören i moderföretaget efter samråd med Ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer för 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 tjänstepensionsförsäk-

ring enligt särskilt avtal som upprättats med pensionsbolag. I pensionspaketet ingår sjuk- och förtidspension och ålderspension samt som valfri del efterlevandepension och/eller återbetalnings-skydd.

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 sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsersättning ytterligare 18 månader. Avgångsersättningen ska 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 sex och tolv månader på grund av när avtalen tecknades. Avtal tecknade efter 2009 följer regeringens riktlinjer med uppsägningstid om sex månader och vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsersättning under maximalt 18 månader. Avtal tecknade före 2009 har en uppsägningstid på tolv månader och en avgångsersättning på tolv månader. Alla avtal håller sig dock inom ramen för totalt 24 månader inklusive uppsägningstid. Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona.

13 ARVODEN OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

Koncernen och moderföretaget

2013

Deloitte AB	
Revisionsuppdrag	1 447
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	478
Skatterådgivning	300
Övriga tjänster	497
SUMMA	2 722

2012

Deloitte AB	
Revisionsuppdrag	930
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	463
Skatterådgivning	190
Övriga tjänster	1 193
SUMMA	2 776

Med revisionsuppdrag avses revisorners ersättning för den lagstadgade revisionen, dvs. sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster (t ex granskning av prospekt för EMTN-program) samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning

eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Skatterådgivning framgår av själva begreppet. Övriga tjänster är främst arvode för konsultation i samband med fusion av dotterföretag, granskning av skatteberäkningar samt konsultation avseende finansiella instrument och hållbarhetsredovisning.

14 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013	2012	2013	2012
RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Ränteintäkter, övriga ¹⁾	86 969	59 824	86 969	59 824
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	137 759	-4 209	137 759	-4 209
SUMMA	224 728	55 615	224 728	55 615
ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter, övriga ¹⁾	68 830	166 762	68 830	166 762
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	7 211	63 604	7 211	63 604
SUMMA	76 041	230 366	76 041	230 366
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER	300 769	285 981	300 769	285 981
ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader, övriga ¹⁾	-583 164	-663 334	-719 580	-771 798
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	-2 590	-137 887	-2 590	-137 887
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-105 127	-166 404	-105 127	-166 404
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA KOSTNADER	-690 881	-967 625	-827 297	-1 076 089
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER, NETTO	-390 112	-681 644	-526 528	-790 108
¹⁾ varav ränteintäkter/-kostnader som härrör från finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-193 323	1 698 383	-329 738	1 634 459

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013	2012	2013	2012
Värdeförändringar fördelar sig på följande sätt:				
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	127 311	-70 525	127 311	-70 525
Verkligt värdesäkring, säkringsinstrument	-354 980	-604 064	-354 980	-604 064
Verkligt värdesäkring, säkrad post	249 853	437 660	249 853	437 660
Summa	22 184	-236 929	22 184	-236 929
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	15 068	-7 967	15 068	-7 967
Summa	15 068	-7 967	15 068	-7 967
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	37 252	-244 896	37 252	-244 896

15 BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH OBESKATTADE RESERVER (MODERFÖRETAGET)

	Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	-177 091	-190 437
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-26 386	2 134
SUMMA	-203 477	-188 303
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond 2008 års taxering	—	264 803
Periodiseringsfond 2009 års taxering	305 293	305 293
Periodiseringsfond 2010 års taxering	458 536	458 536
Periodiseringsfond 2011 års taxering	397 454	397 454
Periodiseringsfond 2012 års taxering	437 485	437 485
Periodiseringsfond 2013 års taxering	449 374	449 374
Periodiseringsfond 2014 års taxering	441 894	—
Överavskrivningar	959 525	933 139
SUMMA	3 449 561	3 246 084

16 SKATT

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013	2012	2013	2012
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-291 800	-356 304	-291 737	-356 303
Summa aktuell skatt	-291 800	-356 304	-291 737	-356 303
UPPSKJUTEN SKATT				
Uppskjuten skatt som hänför sig till förändring av temporära skillnader	-415 182	-337 206	-23 425	10 029
Effekt byte av skattesats	—	1 293 972	—	75 044
Summa uppskjuten skatt	-415 182	956 766	-23 425	85 073
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-706 982	600 462	-315 162	-271 230

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013	2012	2013	2012
Redovisat resultat före skatt	3 274 495	2 549 111	1 495 685	1 278 432
Skatt enligt gällande skattesats	-720 389	-670 254	-329 051	-336 228
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 890	-2 435	-1 409	-7 940
Ej skattepliktiga intäkter ¹⁾	20 830	6 283	20 830	6 283
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-5 446	-6 643	-5 445	-6 643
Effekt byte av skattesats	—	1 293 972	—	75 044
Justering av tidigare års skattekostnad	-87	-20 461	-87	-1 746
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-706 982	600 462	-315 162	-271 230

¹⁾ Ej skattepliktiga intäkter 2013 inkluderar avyttring av näringsbetingade aktier med ett skattebelopp om 18 630 Tkr.

Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
UPPSKJUTNA SKATTEFORDRNINGAR SOM HÄNFÖR SIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Finansiella instrument	27 080	32 816	27 080	32 816
Kassaflödessäkring	13 224	12 455	13 224	12 455
Avsatt till pensioner	14 468	32 245	—	—
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	54 772	77 516	40 304	45 271
UPPSKJUTNA SKATTESKULDER SOM HÄNFÖR SIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Periodiseringsfond	-547 808	-508 910	—	—
Förvaltningsfastigheter	-6 504 877	-6 120 330	-392 970	-365 697
Finansiella instrument	-10 811	-22 908	-10 811	-22 908
Övrigt	—	2 783	27	310
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-7 063 496	-6 649 365	-403 754	-388 295
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-7 008 724	-6 571 849	-363 450	-343 024

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Kassaflödessäkring				
- valutaderivat	5 925	-3 555	5 925	-3 555
- elderivat	-2 924	2 354	-2 924	2 354
- aktuariella vinster och förluster	-21 393	1 168	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISATS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	-18 392	-33	3 001	-1 201

EJ REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATT

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 758 903 Tkr (714 200) och ingår i dessa. Av ej redovisad uppskjuten skatteskuld år 2012 tillkom 632 770 Tkr 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 8 maj 2013 uppgick till 1 355 000 000 kronor (1 245 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 634,66 kronor (583,14 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning om 643,56 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 1 374 000 000 kronor.

18 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (KONCERNEN)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående bokfört värde	54 677 026	52 070 700
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	2 750 068	2 901 346
Förvärv	4 000	7 000
Aktiverade ränteutgifter	136 416	106 529
Försäljningar	-375 500	-146 209
Marknadsvärdesförändring	364 825	-262 340
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor	104 862	-29 027
varav aktiverade ränteutgifter	-136 416	-106 529
varav driftsatta projekt, omvärderingar av kassaflöden med mera	396 379	-126 784
BOKFÖRT VÄRDE	57 556 035	54 677 026
	Koncernen	
	2013	2012
Värdeförändringar		
Positiva	1 843 473	1 182 161
Negativa	-1 478 647	-1 444 501
Resultat vid försäljning och utrangeringar		
Positiva	48 443	21 921
Negativa	-181 256	-50 786
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	232 013	-291 205

Marknadsvärdeförändring förvaltningsfastigheter, regioner, Mkr

Region	2013-12-31	2012-12-31	Förändring	Varav investeringar/ förvärv	Varav försäljningar/ utrangeringar	Varav orealiserad värdeförändring	Varav aktiverade räntekostnader
Syd	7 094	6 620	474	489	-191	168	9
Väst	6 955	6 975	-20	117	0	-142	5
Öst	4 648	4 557	91	65	0	23	2
Uppsala	11 050	10 094	956	1 053	-3	-163	69
Stockholm	23 633	22 335	1 298	988	-181	442	49
Norr	4 177	4 096	81	42	0	37	2
SUMMA	57 557	54 677	2 880	2 754	-375	365	136

VÄRDERINGSMODELLER/METODER

Akademiska Hus har en process för den interna fastighetsvärdering som är väl utvecklad och kvalitetsssäkrad. Uppgifter om principer för värderingen samt nivåer på indata, antaganden och förutsättningar tas fram av företagets värderingsspecialister. Dessa fastställs slutligen av verkställande direktören.

Akademiska Hus värderingsmodeller följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighetsspecifika förhållanden som branschspecifika. Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter.

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2013 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

	Mkr	Andel, %
Intern kassaflödesvärdering	53 023	92%
Utbyggnadsreserver	936	2%
Övrig värdering (bland annat fastigheter under uppförande och utvecklingsfastigheter)	3 598	6%
SUMMA	57 557	100%

53 023 Mkr (92 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering där kassaflödet som används består av varje fastighets intäkter och kostnader, det vill säga driftöverskottet. Hyresbetalningarna har beräknats utifrån gällande avtal. Om hyresnivån vid avtalets slut bedöms marknadsmässig, antas att avtalet kan förlängas med oförändrade villkor. I annat fall har hyrorna justerats till en marknadsmässig nivå. Driftkostnaderna är bedömda utifrån historiskt utfall och prognos. De fastighetsadministrativa kostnaderna är bedömda utifrån den genomsnittliga kostnadsnivån inom Akademiska Hus och underhållskostnaderna är bedömda utifrån faktiska kostnader och branschmässiga nyckeltal.

För en första kalkylperiod om tio år beräknas ett nuvärde för varje års genererade kassaflöde med en nominell kalkylränta. Dessutom beräknas ett restvärde från och med år elva utifrån marknadens bedömda reala direktavkastningskrav. Detta restvärde nuvärdesberäknas i sin tur med en nominell kalkylränta. Fastighetens marknadsvärde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under kalkylperioden och nuvärdet av restvärdet.

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.

Avkastningskraven bedöms, i möjligaste mån, med utgångspunkt från de fastighetsaffärer som genomförts på marknaden med, så långt möjligt, jämförbara fastigheter. Akademiska Hus verifierar varje år bedömda direktavkastningskrav, kalkylräntor 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, installationstätta lokaler och mindre attraktiva lägen.

Utbyggnadsreserver, 936 Mkr (2 procent), har värderats med ledning av ortspriser för byggrätter med avdrag för exploateringskostnader kompletterat med byggmästarkalkyler. I några fall, där planförutsätt-

ningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. I utbyggnadsreserverna ingår byggrätter om cirka 1,2 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

3 598 Mkr (6 procent) består främst av fastigheter med osäkra framtida kassaflöden. Dessa har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 4 491 Mkr (4 006) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Förvaltningsfastigheterna ingår i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

Externvärdering

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag. Per 2013-09-30 har 29 värderingsobjekt/säljbara enheter till ett bedömt marknadsvärde om 10 391 Mkr externvärderats vilket motsvarar cirka 18 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde. Externvärderingarna har 2013 utförts av DTZ som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. DTZ:s värderare är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

Värderingsförutsättningar 2013

Någon generell förändring av direktavkastningskrav eller kalkylränta i den interna fastighetsvärderingen har inte gjorts under året. Detta gör att skillnaden mellan de långsiktiga marknadsräntorna och avkastningskraven på fastighetsinvesteringar (riskpremien) är fortsatt hög. Den skillnad som tidigare noterats i avkastningskrav mellan bra och mindre bra objekt har även den bestått under 2013. Välbelägna och effektiva fastigheter med en stark kundbas och god hyrespotential möter högst efterfrågan och är naturligt mindre känsliga för omvärldsförändringar.

Kalkylränta och direktavkastningskrav

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyresavtal med stabila och kreditvärda kunder. Hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet vilket medför en låg hyresrisk under hyresavtalstiden. 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. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid är 5,3 år (5,2).

Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden som innebär att våra fastigheter har en högre grad av specialanpassning och därmed ett något mer osäkert restvärde än mer generella fastigheter såsom kontorsbyggnader och bostäder har. Detta innebär att många av våra fastigheter inte är tillgängliga för nya hyresgäster eller ändamål utan betydande ombyggnad. Efter den första kalkylperioden måste därför de mer fastighetsspecifika riskerna komma till konkret uttryck vid restvärdesbedömningen. Osäkerhet vid restvärdestidpunkten rörande modernitet, standard/skick, teknisk risk och ombyggnad/anpassningsbehov bedöms. Dessa risker kvantifieras huvudsakligen i form av belastningar i kassaflödet snarare än i direktavkastningskravet.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika fastigheter inom intervallet 7,15–13,02 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 5,05 procent och 10,8 procent beroende på ort, läge och lokalkategori.

18 FORTSÄTTNING

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per region redovisas i tabellen nedan.

	2013-12-31		2012-12-31	
	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %
Syd	6,5	8,7	6,6	8,7
Väst	6,5	8,6	6,6	8,7
Öst	7,0	9,1	7,0	9,2
Uppsala	6,6	8,7	6,6	8,7
Stockholm	5,9	8,0	6,0	8,1
Norr	7,2	9,3	7,3	9,5
Koncern	6,4	8,5	6,4	8,6

Ort och läge

Vid internvärderingen har fastighetsbeståndet grupperats i följande 26 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, 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 utifrån fastighetsmarknadens generella indelning. Större och betydelsefulla orter ur demografisk, sysselsättningsmässig och ekonomisk betydelse har åsatts en högre attraktivitet. 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 och Umeå anses mer attraktiva och bedöms som långsiktigt mer stabila och säkra utbildnings- och forskningsorter.

Specialanpassning och lokalkategori

I värderingen har en uppdelning gjorts på dels installationstata lokaler och dels icke installationstata lokaler. Andelen installationstata lokaler uppgår inom Akademiska Hus till cirka 34 procent. För dessa lokaler finns en relativt sett högre risk i hyresflödet på lång sikt då de har en betydligt högre grad av specialanpassade lokaler. För att möta denna risk har installationstata lokaler åsatts ett generellt sett högre direktavkastningskrav.

Hyrestid

I värderingshänseende har en uppdelning gjorts i genomsnittlig återstående kontraktstid mindre än eller lika med sex år, mellan sex och tio år samt överstigande tio år. För fastigheter 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 den interna marknadsvärderingen:

- Inflationen har bedömts till 0 procent (1,0) första året i kalkylperioden utifrån olika prognosmakares syn såsom exempelvis Konjunkturinstitutets, Riksbankens och andra bankers. Under resterande kalkylperiod bedöms inflationen till 2,0 procent (2,0) per år vilket motsvarar Riskbankens långsiktiga inflationsmål.
- 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 initiala faktiska vakansgraden använts. Vid nuvarande hyresavtals slut har en generell vakansgrad om 5 procent (5) antagits.
- Driftkostnader bedöms utifrån historiskt utfall och prognos och följer i normalfallet inflationen (KPI).
- Fastighetsadministrativa kostnader har antagits schablonmässigt till 75 kr/kvm (75).
- Underhållskostnader har schablonmässigt antagits till 70 kr/kvm (70) för icke installationstata lokaler respektive 110 kr/kvm (110) för installationstata.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur det bedömda marknadsvärdet påverkas vid förändringar av olika variabler. Värdeförändringens resultatpåverkan påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är realiserad.

Förändring	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, %
Hysesintäkter, +/- en procent	333	0,6
Vakanser, +/- en procentenhet	335	0,6
Driftkostnader, +/- en procent	78	0,1
varav mediaförsörjning	55	0,1
Underhållskostnader, +/- en procent ¹⁾	38	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-3 351	-6,9
Kalkylränta, - en procentenhet	3 675	7,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-3 718	-7,8
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	5 168	10,8

¹⁾ Förändring av underhållskostnad har vid påverkan på resultat och avkastning på eget kapital beräknats utifrån verkliga underhållskostnader. Påverkan på marknadsvärdet har beräknats utifrån underhållsschablon och schablon fastighetsadministration i värderingsmodellen.

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 5 359 277 Tkr (5 265 220) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till -2 082 564 Tkr (-1 922 644).

19 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MODERFÖRETAGET)

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44 783 794	—
Tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	44 783 794
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	2 750 068	—
Förvärv	4 000	—
Försäljningar och utrangeringar	-417 375	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	47 120 487	44 783 794
	Moderföretaget	
	2013	2012
Ingående avskrivningar	-14 683 240	—
Tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	-13 832 232
Omklassificeringar	-3 852	-3 383
Försäljningar och utrangeringar	159 180	336 172
Årets avskrivningar	-1 227 010	-1 183 797
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	-15 754 922	-14 683 240
	Moderföretaget	
	2013	2012
Ingående nedskrivningar	-648 058	—
Tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	-560 978
Omklassificeringar	3 852	3 383
Försäljningar och utrangeringar	54 363	4 719
Återförda nedskrivningar	-40 755	34 059
Årets nedskrivningar	—	-129 241
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-630 598	-648 058
BOKFÖRT VÄRDE	30 734 967	29 452 496

20 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	108 434	115 411	108 434	15 349
Tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	—	—	93 085
Inköp	4 449	8 982	4 449	—
Försäljningar och utrangeringar	-19 757	-15 959	-19 757	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	93 126	108 434	93 126	108 434
Ingående avskrivningar	-85 345	-91 802	-85 345	-8 809
Tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	—	—	-76 536
Försäljningar och utrangeringar	19 636	15 674	19 636	—
Årets avskrivningar	-9 262	-9 217	-9 262	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-74 971	-85 345	-74 971	-85 345
BOKFÖRT VÄRDE	18 155	23 089	18 155	23 089

21 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	650	1 564 200
Avgår genom fusion av dotterföretag	—	-1 563 700
Tillkommer genom fusion av dotterföretag	—	150
Förvärv av dotterföretag	50	—
Försäljning av dotterföretag	-50	—
BOKFÖRT VÄRDE	650	650

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag:

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹⁾	Moderföretaget	
					2013-12-31 Bokfört värde	2012-12-31 Bokfört värde
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500 (500)	100 (100)	500	500
Kunskapsmiljön 2 AB	556829-2816	Lund	0 (500)	0 (100)	—	50
Kunskapsmiljön 3 AB	556925-7818	Umeå	500 (0)	100 (0)	50	—
Datja Fastighets AB	556745-5703	Stockholm	1 000 (1 000)	100 (100)	100	100
SUMMA					650	650

¹⁾ Överensstämmer med andelen av rösterna.

22 DERIVATINSTRUMENT (KONCERNEN)

Derivatinstrument används för att hantera ränterisikexponering och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta. Verkligt värde för ränte- och valutaränteswapavtal inkluderar under-

liggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Koncernens riskhantering beskrivs i not 36 Finansiell riskhantering. Redovisat värde derivat-instrument fördelar sig på följande sätt:

		2013-12-31		2012-12-31	
		Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	174 611	301 050	126 632	393 046
	- valutaränteswapavtal				
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring	429 918	—	452 286	—
	- räntederivat				
	- valutaränteswapavtal	175 882	—	188 618	3 666
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring	512 197	—	1 098 478	—
	- valutaderivat				
	- elderivat	—	2 853	533	6 562
		—	19 291	—	12 806
SUMMA LÅNGFRISTIGA		1 292 608	323 194	1 866 547	416 080
KORTFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	858	13 638	—	51 515
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- valutaränteswapavtal				
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring	325 235	—	381 930	—
	- valutaderivat				
	- elderivat	4 721	779	388	63 715
		—	35 830	—	17 013
SUMMA KORTFRISTIGA		330 814	50 247	382 318	132 243
SUMMA DERIVAT INSTRUMENT		1 623 422	373 441	2 248 865	548 323

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan. Derivat och swap-avtalen tillhör nivå 2 i verkligt värde-hierarkin, se not 35.

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, Mkr

	2013-12-31						2012-12-31					
	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
2014	4 284	-16	-1 818	325	-281	-37	-550	-43	-1 780	323	-199	-15
2015	-454	393	-1 000	170	-175	-18	-424	406	-1 000	197	-92	-4
2016	-3 350	-18	-1 091	55	-78	-4	-350	-17	-1 068	53	—	—
2017	100	-21	—	—	—	—	100	-31	—	—	—	—
2018	150	-16	-2 432	299	—	—	400	-27	-2 536	501	—	—
2019	1 174	-73	—	—	—	—	1 000	-113	—	—	—	—
2020	—	-22	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2021 och senare	1 750	62	-1 453	159	—	—	1 181	-8	-1 424	216	—	—
SUMMA	3 654	289	-7 794	1 008	-534	-59	3 870	169	-9 944	1 672	-576	-47

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.

	2013-12-31				2012-12-31			
	Valutaderivat ¹⁾		Elderivat ²⁾		Valutaderivat ¹⁾		Elderivat ²⁾	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2014	-146	-1	-135	-36	-98	-5	-101	-10
2015	-86	-2	-89	-16	-44	-1	-48	-3
2016	-37	-1	-41	-3	—	—	—	—
SUMMA	-269	-4	-265	-55	-142	-6	-149	-13

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, i %	Säkringsnivå valuta, i %
2014	450 000	79	77
2015	450 000	56	54
2016	450 000	29	27

23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Räntebärande revers	188 892	274 952	188 892	274 952
Övriga ej räntebärande fordringar	197 635	158 276	197 635	158 276
SUMMA	386 527	433 228	386 527	433 228

Andra långfristiga fordringar redovisas och värderas enligt kategori lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende andra långfristiga fordringar. Reverser och övriga långfristiga fordringar ingår i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

Av koncernens långfristiga fordringar förväntas 350 863 Tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 35 664 Tkr senare än 5 år.

Räntebärande revers förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	274 952	267 274	274 952	—
Tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	—	—	267 274
Årets reserveringar	-86 060	—	-86 060	—
Återförda reserveringar	—	7 678	—	7 678
UTGÅENDE BALANS	188 892	274 952	188 892	274 952

Ej räntebärande revers förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	—	52 815	—	—
Tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	—	—	52 815
Årets reserveringar	—	-52 815	—	-52 815
UTGÅENDE BALANS	0	0	0	0

Övriga ej räntebärande fordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	158 276	136 924	158 276	15
Tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	—	—	136 909
Återförda reserveringar	39 359	21 352	39 359	21 352
UTGÅENDE BALANS	197 635	158 276	197 635	158 276

24 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Hyses- och kundfordringar	242 465	288 461	242 465	288 461
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-239	-55	-239	-55
SUMMA	242 226	288 406	242 226	288 406

Hyses- och kundfordringar redovisas och värderas enligt kategori lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde avseende hyres- och kundfordringar överensstämmer med bokfört värde per balansdagen och därmed föreligger inget nedskrivningsbehov. Koncernens hyres- och kundfordringar ingår i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31 december 2013 har 36 541 Tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 4 424 Tkr varit förfallna i 5–30 dagar, 1 041 Tkr varit förfallna 30–60 dagar och 3 083 Tkr varit förfallna längre än 60 dagar. I de förfallna fordringarna ingår inte nedskrivna fordringar.

Hyses- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	288 461	383 105	288 461	—
Tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	—	—	288 461
Årets reserveringar	-45 996	-94 644	-45 996	—
UTGÅENDE BALANS	242 465	288 461	242 465	288 461

Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	-55	-3 342	-55	—
Tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	—	—	-3 342
Årets reserveringar	-184	-184	-184	-184
Återförda reserveringar	—	2 652	—	2 652
Konstaterade kreditförluster	—	819	—	819
UTGÅENDE BALANS	-239	-55	-239	-55

25 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Momsfordran	236 588	269 489	236 588	269 489
Avräkning skatter och avgifter	278 705	119 907	278 705	119 907
Övriga kortfristiga fordringar	183 417	28 172	188 266	28 775
SUMMA	698 710	417 568	703 559	418 171

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde.

26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna hyror	76 386	59 098	76 386	59 098
Förutbetalda hyror	14 681	16 685	14 681	16 685
Upplupna ränteintäkter	3 075	3 050	3 075	3 050
Förutbetalda räntekostnader	290	290	290	290
Förutbetalda energikostnader	901	1 278	901	1 278
Övriga	31 560	72 524	31 560	72 524
SUMMA	126 893	152 925	126 893	152 925

27 FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förfallostruktur				
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	1 398 643	1 385 706	1 403 492	1 386 323
Fordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	1 383 116	1 457 617	1 383 116	1 457 617
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	296 019	842 158	296 019	842 158
SUMMA	3 077 778	3 685 481	3 082 627	3 686 098

28 LIKVIDA MEDEL

Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt om 2 399 935 Tkr (2 546 050) samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) om 180 Tkr (151 052). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börs-clearade derivatinstrument ingår med 132 865 Tkr (119 318) 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	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Kortfristiga placeringar	2 400 115	2 697 102	2 400 115	2 697 102
Kassa och bank	288 885	549 512	288 836	549 357
SUMMA	2 689 000	3 246 614	2 688 951	3 246 459

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	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
INGÅENDE BALANS	-34 011	-38 270	-34 011	-38 270
Värdet förändring derivatinstrument (kassaflödessäkring)				
- valutaderivat	21 122	29 147	21 122	29 147
- elderivat	-14 213	9 585	-14 213	9 585
Överfört till rörelseresultatet	-20 552	-33 273	-20 552	-33 273
Skatteeffekt	3 001	-1 200	3 001	-1 200
UTGÅENDE BALANS	-44 653	-34 011	-44 653	-34 011

Skatteeffekten, 3 001 Tkr (-1 200), 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 117 Mkr (249) under 2013.

Lånen i koncernen kategoriseras i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin. Verkligt värde för de finansiella skulder som ingår i nivå 2 har fastställts i enlighet med allmänt vedertagna värderingstekniker baserade på diskontering av framtida kassaflöden, där diskonteringsräntan som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan.

Koncernens riskhantering beskrivs i not 36 Finansiell riskhantering.

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -390 Mkr (-682) och den genomsnittliga nettoskuldportföljen till 19 274 Mkr (17 210). Finansieringskostnaden uppgick till 2,62 procent (4,21) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank. Den 31 december 2013 var utestående skuldportföljs genomsnittsränta 2,23 procent (2,42) exklusive räntederivat, respektive 2,26 procent (2,90) inklusive räntederivat.

Finansieringskostnad, %	2013	2012	2011	2010	2009
Finansieringskostnad för lån inkl avg, %	2,24	2,75	2,78	1,21	1,72
Räntenetto ränteswappar, %	0,39	0,40	0,44	0,96	0,60
Finansieringskostnad, %	2,63	3,15	3,22	2,17	2,32
Värdet förändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,01	1,06	-0,23	-0,33	1,31
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	2,62	4,21	2,99	1,84	3,63

Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr:

	Koncernen				Moderföretaget			
	2013-12-31		2012-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
KATEGORI, ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER								
Obligationer & MTN	1 319	1 375	1 319	1 414	1 319	1 375	1 319	1 414
EMTN	9 211	9 286	7 977	8 737	9 211	9 286	7 977	8 737
Övriga lån	402	427	420	467	402	427	420	467
SUMMA	10 932	11 088	9 716	10 618	10 932	11 088	9 716	10 618
KATEGORI, FINANSIELLA SKULDER SOM VÄRDERAS TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN ENLIGT METODEN FÖR VERKLIGT VÄRDESÄKRING								
Obligationer & MTN	1 309	1 291	1 321	1 310	1 309	1 291	1 321	1 310
EMTN	4 619	4 622	4 635	4 631	4 619	4 622	4 635	4 631
Övriga lån	643	643	2 621	2 617	643	643	2 621	2 617
SUMMA	6 571	6 556	8 577	8 558	6 571	6 556	8 577	8 558
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅN	17 503	17 644	18 293	19 176	17 503	17 644	18 293	19 176
Kategori, övriga finansiella skulder								
ECP	2 835	2 824	2 006	2 000	2 835	2 824	2 006	2 000
Övriga lån	14	12	8	12	14	12	8	12
SUMMA	2 849	2 836	2 014	2 012	2 849	2 836	2 014	2 012
KATEGORI, FINANSIELLA SKULDER SOM VÄRDERAS TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN ENLIGT METODEN FÖR VERKLIGT VÄRDESÄKRING								
EMTN	—	—	2 162	2 166	—	—	2 162	2 166
Övriga lån	1 823	1 820	—	—	1 823	1 820	—	—
SUMMA	1 823	1 820	2 162	2 166	1 823	1 820	2 162	2 166
SUMMA KORTFRISTIGA LÅN	4 672	4 656	4 176	4 178	4 672	4 656	4 176	4 178
SUMMA LÅN	22 175	22 300	22 469	23 354	22 175	22 300	22 469	23 354

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	
2014	1 818	-849	969	—	2 834	580	3 414	4 383
2015	4 154	-1 204	2 950	500	—	992	1 492	4 442
2016	1 941	-691	1 250	500	—	668	1 168	2 418
2017	500	400	900	500	—	-400	100	1 000
2018	2 732	-1 432	1 300	—	—	1 308	1 308	2 608
2019	120	1 000	1 120	—	—	-1 000	-1 000	120
2020	650	—	650	—	—	—	—	650
2021 och senare	5 037	-4	5 033	338	—	-71	267	5 300
SUMMA	16 952	-2 780	14 172	1 838	2 834	2 077	6 749	20 921

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 rätetäckningsgrad ska upprätthållas.

SÄKRINGSREDOVISNING

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att valutarisker elimineras. Genom valutaränteswapavtal valutakurssäkras samtliga räntebetalningar, såväl fasta som rörliga, samt framtida återbetalningar. Samtliga vidtagna åtgärder har uttalat syfte att utgöra en säkring och eliminera valutarisken så att all finansiering blir denominerad i svenska kronor. En effektiv säkring medför att värdeförändringarna av den säkrade positionen och själva säkringstransaktionen sammantaget motverkar varandra.

30 FORTSÄTTNING

VALUTAFÖRDELNING

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

	2013-12-31				2012-12-31			
	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	361	0,30	1,16	2 335	308	0,33	1,39	2 006
SUMMA				2 335				2 006
EMTN								
CHF	800	2,42	1,79	6 072	1 100	2,51	1,97	8 219
SUMMA				6 072				8 219
ÖVRIGA LÅN								
CHF	250	2,35	1,19	1 823	250	2,35	1,49	1 820
JPY	10 000	1,84	1,05	643	10 000	1,84	1,43	800
SUMMA				2 466				2 620
TOTALT				10 873				12 845
EJ SWAPPAT (I MKR)								
ECP	500	1,11	1,11	500	—	—	—	—
Obligationer & MTN	10 125	3,02	2,96	10 386	8 925	3,21	3,19	9 195
Övriga lån	416	3,01	3,01	416	428	3,35	3,35	428
TOTALT				11 302				9 623
TOTALT				22 175				22 468

¹⁾ Avser redovisat värde

31 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

Koncernens pensionsåtaganden omfattar både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner enligt kollektivavtal.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner, ITP1 och Alternativ ITP (10-taggarlösnings) omfattar anställda i hela koncernen. De avgiftsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen.

Total kostnad för räkenskapsåret avseende avgiftsbestämda pensionsplaner (koncernen och moderföretaget) uppgick till 11 719 Tkr (12 902).

FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens förmånsbestämda pensionsplan, ITP 2, omfattar anställda i hela koncernen. Enligt denna plan 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 balansräkningen och kreditförsäkras av PRI Pensionsgaranti. 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 2013. 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.

Den reviderade IAS 19 innebär att aktuariella vinster och förluster ska redovisas direkt i övrigt totalresultat. I enlighet med övergångsreglerna har Akademiska Hus räknat om jämförelsetalen och justerat ingående eget kapital. Effekten per 2012-01-01 uppgick till -89 Mkr

inklusive hänsyn tagen till uppskjuten skatt och särskild löneskatt. Per 2012-12-31 uppgår effekten till -85 Mkr. Tidigare redovisad amortering av aktuariell förlust om -4 Mkr har istället redovisats i övrigt totalresultat med motsvarande positiv effekt på redovisat nettoresultat för räkenskapsåret 2012 (efter skatt och effekt av särskild löneskatt). Vidare framgår av IAS 19R att vid beräkning av den förmånsbestämda pensionskostnaden i resultaträkningen utgör inte längre förväntad avkastning på förvaltningstillgångarna ett antagande som ska redovisas i resultaträkningen. Mot bakgrund av att Akademiska Hus endast har ofonderade förmånsbestämda pensionsplaner har denna förändring inte fått någon väsentlig påverkan på Akademiska Hus resultat.

Akademiska Hus har, liksom flertalet noterade företag, gått över till att, som diskonteringsränta i de aktuariella beräkningarna, använda bostadsobligationsräntan. Till och med 2012 har statsobligationsräntan använts. I det fall statsobligationsräntan använts skulle koncernens pensionsavsättning uppgått till 427 Mkr vid 2013 års utgång. Resultateffekten år 2013 av förändrat ränteantagande uppgår till 90 535 Tkr.

Den reviderade IAS 19 har också medfört ändrade principer för redovisning av ersättningar vid uppsägning. Denna ändring har dock inte fått någon effekt på Akademiska Hus finansiella rapporter.

ITP 2-planen exponerar koncernen för ett flertal aktuariella risker såsom exempelvis ränterisk, risk avseende livslängd och utveckling av inkomstbasbeloppet.

Ränterisk

En minskning av obligationsräntan leder till en ökning av pensionskulden. Framtida eventuella nedgångar på räntan på förstklassiga företagsobligationer i SEK kan således innebära en risk för att koncernens pensionskostnader och åtagande kan komma att öka.

Risk avseende livslängd

Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till koncernens bästa bedömning avseende dödligheten för planens deltagare, vad gäller både under och efter dess anställning. Det finns en risk för att livslängden ökar för planens medlemmar vilket i så fall skulle öka såväl pensionskostnaderna som koncernens åtagande.

Lönerisk

Nuvärdet på den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till framtida löner för planens medlemmar. Större löneökningar jämfört med vad som intagits i de aktuariella beräkningarna innebär en risk för att koncernens skuld kan komma att öka, likväl koncernens pensionskostnad.

Inkomstbasbeloppet

Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till framtida ökning av inkomstbasbeloppet. En större ökning än den nu antagna i de aktuariella beräkningarna innebär en risk för att koncernens skuld kan komma att öka, likväl koncernens pensionskostnad.

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

Antaganden	2013	2012
Diskonteringsränta, %	3,70	2,20
Löneökning, %	3,00	3,10
Inflation, %	1,50	1,60
Inkomstbasbelopp, %	2,50	2,60
Personalomsättning, %	2,00	2,00
Mortalitet	DUS06	DUS06

Antaganden beträffande livslängd baseras på offentlig statistik och erfarenhet från dödlighetsberäkningar i Sverige och har fastställts i samråd med aktuariell expertis. Dessa antaganden innebär följande genomsnittliga återstående levnadsår för en person som går i pension vid 65 års ålder:

Beräknad genomsnittlig återstående levnadstid, år	2013-12-31	2012-12-31
Pensionering vid balansdagen		
Män	20,9	20,9
Kvinnor	23,5	23,5
Pensionering 20 år efter balansdagen		
Män	22,6	22,6
Kvinnor	24,5	24,5

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2013	2012
Förmåner intjänade under året	26 343	19 424
Ränta på pensionsavsättning	8 784	9 119
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONS-KOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	35 127	28 543

Den förmånsbestämda kostnaden har redovisats som personalkostnad respektive räntekostnad.

I totalresultatet har följande aktuariella vinster och förluster redovisats:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2013-12-31	2012-12-31
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	90 535	-9 540
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	6 706	4 230
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	97 241	-5 310

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	406 877	386 950
Tjänstgöringskostnad under perioden	26 343	19 424
Nettoräntekostnad	8 784	9 119
Aktuariella vinster (-)/förluster (+)		
Förändringar i finansiella antaganden	-90 535	9 540
Erfarenhetsbaserade justeringar	-6 706	-4 230
Pensionsutbetalningar	-16 854	-13 926
UTGÅENDE BALANS	327 909	406 877

Den beräknade löptiden för koncernens förmånsbestämda pensionsförpliktelse framgår av följande tabell:

Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	12 497	12 037
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	69 258	66 499
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	246 154	328 341
	327 909	406 877

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 31 889 Tkr (35 127) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

	2013-12-31	2012-12-31
FPG/PRI-pensioner	183 417	23 890
FPG/PRI-pensioner, tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	148 339
Övriga pensioner	78 730	54 789
Övriga pensioner, tillkommande genom fusion av dotterföretag	—	26 319
SUMMA	262 147	253 337

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

31 FORTSÄTTNING

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

Pensionsförpliktelser	2013-12-31		2012-12-31	
Ingående balans	253 337		76 349	
Tillkommande genom fusion av dotterföretag	—		167 754	
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	10 088		10 325	
Räntekostnader	10 567		10 446	
Utbetalningar	-11 845		-11 537	
UTGÅENDE BALANS	262 147		253 337	

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2013		2012	
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	10 088		10 325	
Räntedel av pensionskostnad	10 567		10 446	
PENSIONS-KOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	20 655		20 771	
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	20 005		19 834	
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	9 232		8 330	
TOTALA PENSIONS-KOSTNADER	49 892		48 935	

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	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Övriga räntebärande skulder	1 042 345	1 007 353	1 042 345	1 007 353
Övriga ej räntebärande skulder	267 343	169 580	267 229	169 971
SUMMA ÖVRIGA SKULDER	1 309 688	1 176 933	1 309 574	1 177 324

Övriga skulder redovisas och värderas enligt kategori övriga finansiella skulder. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende övriga skulder. Koncernens övriga skulder ingår i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

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 1 042 345 Tkr (1 007 353).

Av koncernens övriga skulder förfaller 1 300 441 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 0 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 9 247 Tkr senare än fem år efter balansdagen.

33 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 395 725	1 250 302	1 395 725	1 250 302
Upplupna lön- och personalkostnader	29 841	20 660	29 841	24 142
Upplupna drift- och underhållskostnader	124 594	41 839	85 540	41 839
Upplupna investeringar	182 699	78 756	182 699	78 756
Upplupna räntor	185 778	280 583	262 889	280 583
Övriga interimsskulder	77 029	36 326	38 050	36 326
SUMMA	1 995 666	1 708 466	1 994 744	1 711 948

34 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
FÖRFALLOSTRUKTUR				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	8 555 584	7 551 220	8 556 544	7 557 312
Skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år från balansdagen	11 678 233	9 502 291	11 678 233	9 502 291
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	13 494 022	16 242 483	6 783 143	9 860 118
SUMMA	33 727 839	33 295 994	27 017 920	26 919 721

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 innehåller 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	—	2 400 115	—	2 400 115
FRISTÅENDE DERIVAT-INSTRUMENT				
- räntederivat	—	175 469	—	175 469
- valutaränteswapavtal	—	429 918	—	429 918
SÄKRINGSINSTRUMENT VERKLIGT VÄRDESÄKRING				
- räntederivat	—	175 882	—	175 882
- valutaränteswapavtal	—	837 432	—	837 432
SÄKRINGSINSTRUMENT KASSAFLÖDESSÄKRING				
- valutaderivat	—	4 721	—	4 721
SUMMA TILLGÅNGAR	—	4 023 537	—	4 023 537
SKULDER				
FRISTÅENDE DERIVAT-INSTRUMENT				
- räntederivat	—	314 688	—	314 688
SÄKRINGSINSTRUMENT KASSAFLÖDESSÄKRING				
- valutaderivat	—	3 632	—	3 632
- elderivat	55 121	—	—	55 121
SUMMA SKULDER	55 121	318 320	—	373 441

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 finanssenhet, vilket möjliggör en effektiv och samordnad hantering av de finansiella riskerna.

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för att koncernens resultat påverkas negativt till följd av förändrade marknadsräntor. Koncernens exponering för ränterisk är betydande på grund av den relativt höga skuldsättningsgraden. 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 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 3,4 år (3,2), räntederivatinstrument inräknade. Under året var räntebindningen i genomsnitt 3,4 år (3,3).

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 ränterisikexponering 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 15,1 procent av den totala portföljen.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDERS KAPITALBINDNING, MKR

	Obligationer fast ränta	Räntebindning, lån	Räntebindning, derivat	Räntebindning, summa
2014:1	3 280	4 980	-1 287	3 693
2014:2	532	532	2 114	2 646
2014:3	840	840	401	1 241
2014:4	—	1 000	—	1 000
2015	4 654	3 292	-1 204	2 088
2016	2 441	1 941	-691	1 250
2017	1 000	500	400	900
2018	2 732	2 732	-1 432	1 300
2019	120	120	1 000	1 120
2020	650	650	—	650
2021 och senare	5 375	5 037	-4	5 033
SUMMA	21 624	21 624	-703	20 921

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakurseffekten neutraliserad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

VALUTARISK

Valutarisk utgör risken att valutakursförändringar negativt påverkar koncernens resultat- och balansräkning. Vid upplåning i utländsk valuta exponeras koncernen för valutarisk och eftersom koncernens verksamhet uteslutande är denominerad i svenska kronor är policyn att all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta ska elimineras. Samtliga betalningsflöden i utländsk valuta hänförliga till upplåningen valutakurssäkras med hjälp av valutaterminkontrakt och valutaränteswapavtal. Det innebär att koncernen inte har någon valutarisk vid upplåning i utländsk valuta.

I enlighet med valutamandatet i elhandelspolicyn, valutakurssäkras valutarisikexponering hänförlig till utestående elderivat med hjälp av valutaterminer.

VALUTAFÖRDELNING LÅN OCH DERIVATINSTRUMENT, MKR

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
CHF	7 634	-7 634	—
JPY	614	-614	—
SEK	11 042	9 879	20 921
USD	2 334	-2 334	—
SUMMA	21 624	-703	20 921

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

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

Med refinansieringsrisk avses risken att kostnaden är högre eller finansieringsmöjligheterna begränsade när förfallande lån ska omsättas. Finanspolicyn anger att utnyttjade kreditfaciliteter ska finnas i tillräcklig omfattning för att garantera en god betalningsberedskap. Målet är att avväga kostnaderna med en lämplig balans mellan kort-, medel- och långfristig finansiering samt en diversifiering mellan olika finansieringsformer och marknader. Förfallande lån ska ha en spridning så att maximalt 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 2 689 Mkr (3 246) vid utgången av 2013. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 3 500 Mkr (3 500), varav 1 500 Mkr (1 500) var obekräftade.

FACILITETER OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Ram 2013-12-31	Utnyttjat nom. 2013-12-31
Bank		3 500 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	600 MEUR	273 MEUR
MTN (Medium Term Note) ¹⁾	AA	8 000 Mkr	5 680 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	3 000 MEUR	1 531 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 avkastningskurvas implicita terminräntesatser på balansdagen.

I huvudsak används hyresintäkter för att möta de åtaganden kopplade till koncernens finansiella skulder som presenteras i tabellen nedan. Hyresintäkterna förfaller till betalning kvartalsvis och löper med långa avtalstider. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

LIKVIDITETSRISK, MKR

	Lån	Säkrade lån	Derivat-försäk-ring	Derivat	Korta investe-ringar	Leve-ran-törs-skulder	Summa
2014:1	-40	-3 407	363	-95	2 251	—	-927
2014:2	-51	-49	-9	-538	150	—	-496
2014:3	-80	-885	16	11	—	—	-938
2014:4	-148	-43	17	-14	—	—	-187
2015	-2 524	-2 870	512	-58	—	—	-4 940
2016	-1 612	-1 190	7	-23	—	—	-2 818
2017	-1 226	-83	-45	-5	—	—	-1 359
2018	-505	-2 515	89	-4	—	—	-2 935
2019	-312	-33	-29	-18	—	—	-393
2020	-837	-33	-31	30	—	—	-871
2021 och senare	-6 394	-1 487	92	34	—	—	-7 755
SUMMA	-13 729	-12 595	982	-679	2 401	0	-23 619

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 2013 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 1 243 Mkr (1 727). 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 1 042 Mkr (856) netto.

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

MOTPARTSRISKER EXKLUSIVE HYRESFORDRINGAR, MKR

	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Netto-exponering
INSTITUT MED LÅNG RATING				
AAA/Aaa	—	—	—	0
AA+/Aa1	—	—	—	0
AA/Aa2	—	—	—	0
AA-/Aa3	7	-21	-27	-41
A+/A1	1 043	-21	-45	977
A/A2	1 188	-1	-825	362
A-/A3	413	—	-37	376
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
A-2	200	—	—	200
K-1	400	—	—	400
BBB+	80	—	-101	-21
Av svenska staten helägda bolag	399	—	—	399
SUMMA	3 730	-43	-1 035	2 652

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

KREDITRISK HÅNFÖRLIG 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 Elhandelspolicyen 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 2014 förfaller ränteswappar om 950 Mkr med en genomsnittlig fast ränta på 2,85 procent. Detta frigör utrymme för en förlängning av räntebindningen till en begränsad kostnad.

I nedanstående analys presenteras resultateffekten av en räntepågång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från en oförändrad skuldstorlek.

	Nominellt belopp, Mkr	Kapitalbindning, år genomsnitt	Räntebindning, år genomsnitt	Ränterisk 1 bp Mkr	Ränta, %	Värdeförändring vid + 100 bp, Mkr på balansdagen ¹⁾	Räntenetto vid 100 bp, Mkr under resterande del av kalenderår ²⁾
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen	7 703	13,74	13,74	6,69	3,66	0	0
Räntederivat, fast ränta	6 450	0,00	4,00	2,56	2,56	240	0
Räntederivat, rörlig ränta	-6 450	0,00	0,16	-0,11	1,38	0	54
Rörlig ränta inom balansräkningen	13 218	2,71	0,20	0,31	1,41	0	-106
TOTALT	20 921	6,77	6,37	9,44	2,35	240	-52

¹⁾ Avser + 100 bp i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

37 KAPITALFÖRVALTNING (KONCERNEN)

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

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 om fyra procentenheter, vilket för 2013 summerar till 5,6 procent. Under 2013 uppgick soliditeten till 46,8 procent i koncernen och till 24,0 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 45,6 procent i koncernen och 21,0 procent i moderbolaget. Ägarens mål för soliditeten överskrids även efter den föreslagna utdelningen.

Finansverksamheten beskrivs i avsnitt Finansiering i förvaltningsberättelsen, 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:

	2013-12-31	2012-12-31
Lån från finansieringsprogram (not 30)	22 174 666	22 468 839
Erhållna säkerheter för ingångna derivat- transaktioner (not 32)	1 042 165	1 007 353
Finansiella derivatinstrument (not 22)	-1 249 981	-1 700 542
Likvida medel (not 28)	-2 689 000	-3 246 614
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	19 277 850	18 529 036
EGET KAPITAL	29 613 929	28 336 216

38 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Spärrade bankmedel	132 865	119 318	132 865	119 318
Kortfristiga placeringar	180	151 052	180	151 052
SUMMA	133 045	270 370	133 045	270 370

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

Ställda säkerheter har minskat med 137 Mkr. Minskningen är hänförlig till ställda säkerheter för koncernens skulder beroende på mindre volym i ingångna CSA-avtal.

39 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PR1	3 668	3 445	3 668	3 445
SUMMA	3 668	3 445	3 668	3 445

40 ERHÅLLNA OCH BETALDA RÄNTOR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013	2012	2013	2012
Erhållen ränta	71 483	117 557	71 483	117 557
Betald ränta	-602 269	-674 680	-602 269	-674 680
SUMMA	-530 786	-557 123	-530 786	-557 123

41 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013	2012	2013	2012
Avskrivningar	9 262	9 217	1 277 421	3 231
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-501 242	155 811	—	—
Realisationsvinst (-)/ förlust (+) vid försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	132 813	27 899	-46 288	—
Värdeförändringar finansiella instrument	-49 469	262 958	-49 469	262 958
Kassaflödessäkring	-13 645	5 461	-13 645	5 461
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	22 078	14 684	8 810	176 988
Justering för poster hänförliga till fusion av dotterföretag	—	—	—	-639 445
Övrigt	-38	-414	-38	1
SUMMA	-400 241	475 616	1 176 791	-190 806

42 KÖPESKILLING VID INVESTERING, FÖRVÄRV OCH AVYTTRING

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 754 068 Tkr (2 917 327) erlagts, varav 2 754 068 Tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 242 737 Tkr (119 054) erhållits, varav 242 737 Tkr erhållits i likvida medel.

43 FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

	Koncernen		Moderföretaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Belopp vid årets ingång	18 529 036	17 049 003	18 529 191	-4 761 138
Ökning (-)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	-5 146	-26 365	-4 966	22 009 937
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	296 987	1 719 355	296 987	1 719 355
Ökning (-)/Minskning (+) av likvida medel	260 627	-376 362	260 521	-376 415
Ökning (+)/Minskning (-) av räntebärande skulder	196 346	163 405	196 346	-62 548
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	748 814	1 480 033	748 888	23 290 329
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	19 277 850	18 529 036	19 278 079	18 529 191

44 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

45 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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 13 mars 2014

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Per Granath
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetsstagarledamot

Anders Larsson
Arbetsstagarledamot

Leif Ljungqvist
Styrelseledamot

Pia Sandvik
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2014.

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 (publ) för räkenskapsåret 2013 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72–81. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1, 4–47, 50–71 och 82–139.

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 2013 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 2013 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 72–81. 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 (publ) för räkenskapsåret 2013. 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 72–81 är upprättat 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 revisionsssed 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden. Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 13 mars 2014

DELOITTE AB
Hans Warén
Auktoriserad revisor

Innehåll fastighetsförteckning

Region Syd, Lund (A)	125
Region Syd, Lund (B)	126
Region Syd, Kristianstad (C)	127
Region Väst, Göteborg (A) och Chalmers (B)	128
Region Väst, Medicinareberget (C) och Karlstad (D)	129
Region Öst, Linköping och Campus Valla (A)	130
Region Öst, Örebro (B) och Norrköping (C)	131
Region Uppsala, Uppsala (A och B)	132
Region Uppsala, Campus Ultuna (C) och Gävle (D)	133
Region Stockholm, Stockholm (A) och Campus Solna (B)	134
Region Stockholm, Campus Huddinge (C) och Frescati (D)	135
Region Stockholm, KTH Campus (E)	136
Region Stockholm, Kista (F) och Campus Konradsberg (G)	137
Region Norr, Umeå och Umeå Campus (A)	138
Region Norr, Luleå (B) och Sundsvall (C)	139



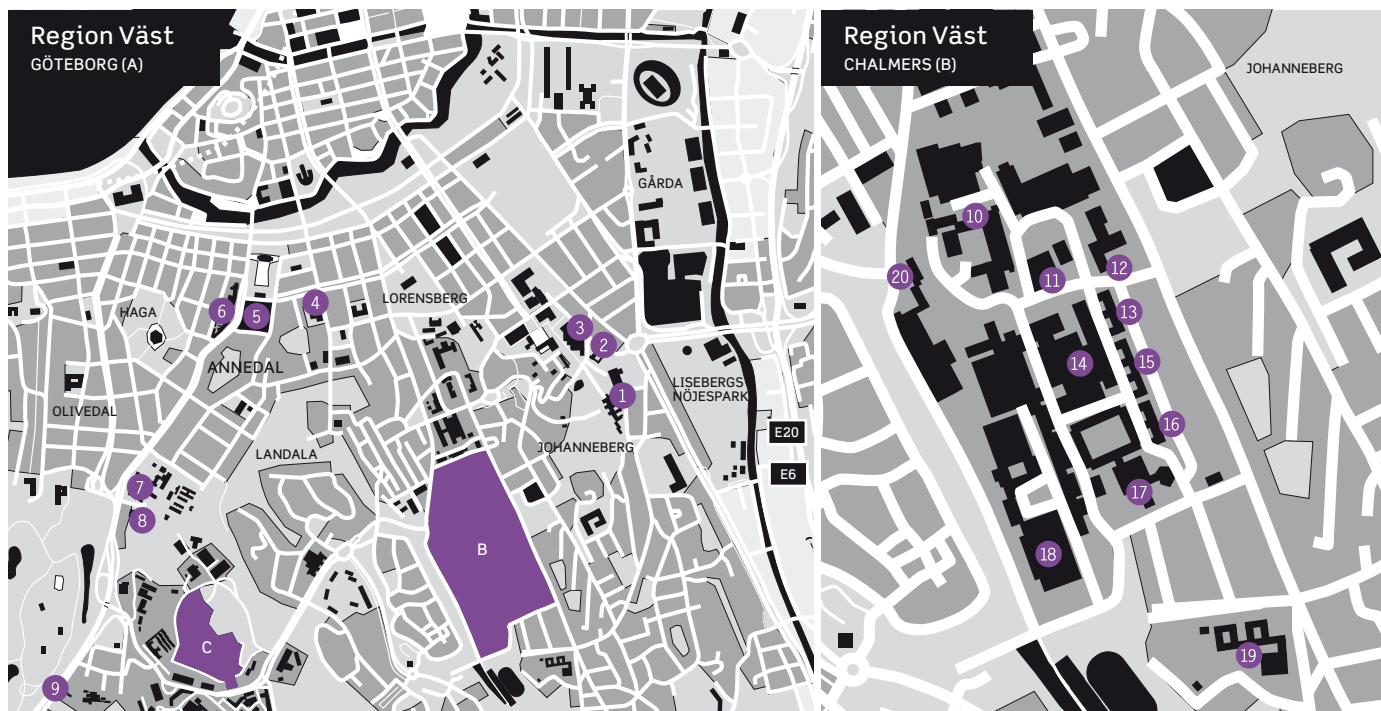
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR	
A	1	Bredgatan 13	Sankt Peter 33	Bredgatan 13	1958	Lunds universitet	Lund	943	0	1 240	1 315	849	13 217
A	2	Tapetserarverkstad	Paradis 51	Paradisgatan 5	1916	Lunds universitet	Lund	236	0	260	1 102	35 028	1 440
A	3	Pedagogen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogatan 16	1918	Lunds universitet	Lund	3 638	0	4 307	1 184	0	45 465
A	4	Teologen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 8	1927	Lunds universitet	Lund	3 745	0	5 069	1 354	0	33 913
A	5	Tillämpad Psykologi	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1882	Lunds universitet	Lund	784	0	1 008	1 285	0	9 006
A	6	Kirurgiska pav.	Paradis 51	Sandgatan 3	1867	Lunds universitet	Lund	3 429	0	4 536	1 323	0	46 742
A	7	Sociologen	Paradis 51	Paradisgatan 5	1850	Lunds universitet	Lund	3 401	0	4 116	1 210	0	39 209
A	8	Hud Kliniken	Paradis 51	Paradisgatan 3	1824	Lunds universitet	Lund	1 053	0	1 833	1 740	0	18 046
A	9	Psykologen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1867	Lunds universitet	Lund	2 780	0	3 781	1 360	0	39 404
A	10	Beteendevetenskapliga biblioteket	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1899	Lunds universitet	Lund	1 633	0	2 394	1 466	0	23 432
A	11	Byrålogen	Paradis 51	Paradisgatan 5	1983	Lunds universitet	Lund	3 765	0	5 259	1 397	0	58 538
A	12	Eden	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1984	Lunds universitet	Lund	4 678	0	6 905	1 476	0	84 821
A	13	Socialhögskolan	Paradis 47	Bredgatan 26	1889	Lunds universitet	Lund	1 383	0	1 868	1 351	3 157	21 145
A	14	UB	Absalon 5	Helgonabacken	1907	Lunds universitet	Lund	14 007	0	11 907	850	29 728	110 918
A	15	Humanisten	Absalon 5	Helgonabacken 14	1959	Lunds universitet	Lund	16 431	0	26 456	1 610	0	299 883
A	16	Biskopsgatan 7	Hyphoff 5	Biskopsgatan 5	1893	Lunds universitet	Lund	1 358	0	2 047	1 507	19 751	18 405
A	17	Konst och Musik	Hyphoff 5	Biskopsgatan 5	1965	Lunds universitet	Lund	1 087	0	1 586	1 459	0	13 798
A	18	Kultur anatomen	Hyphoff 5	Biskopsgatan 7	1893	Lunds universitet	Lund	1 840	0	2 720	1 478	0	26 525
A	19	Vaktmästarhus	Hyphoff 5	Pålsjövägen 1	1893	Lunds universitet	Lund	252	0	146	581	0	951
A	20	Finng 10	Hyphoff 5	Finngatan 10	1891	Lunds universitet	Lund	541	0	377	697	0	3 487
A	20	Finngatan 12	Hyphoff 5	Finngatan 12	1900	Telavox AB	Lund	297	0	434	1 461	0	4 395
A	20	Finngatan 14	Hyphoff 5	Finngatan 14	1907	Borstahuset AB	Lund	380	0	561	1 477	0	6 066
A	20	Finngatan 16	Hyphoff 5	Finngatan 16	1905	Lunds universitet	Lund	429	0	598	1 394	0	6 227
A	21	Geocentrum 1	Saxo 3	Sölvegatan 10	1924	Lunds universitet	Lund	3 328	0	135	41	4 943	-16 978
A	22	Geocentrum 2	Sölve 1	Helgonavägen 5	1936	Lunds universitet	Lund	8 184	0	20 638	2 522	46 999	235 362
A	23	Gerdagatan 9	Sölve 1	Gerdagatan 9	1936	Språk- och Folk.inst	Lund	552	0	649	1 176	0	6 289
A	23	Gerdagatan 11	Sölve 1	Gerdagatan 11	1952	Lunds universitet	Lund	402	0	368	916	0	3 191
A	23	Gerdagatan 13	Sölve 1	Gerdagatan 13	1952	Lunds universitet	Lund	394	0	413	1 049	0	4 260
A	24	Fysik	Sölve 1	Professorsgatan 1	1962	Lunds universitet	Lund	23 591	952	38 725	1 641	0	307 832
A	25	Innovationscentrum	Sölve 1	Sölvegatan 16	1963	Lunds universitet	Lund	2 522	0	3 764	1 492	0	42 206
A	26	Zoofysiologen	Eskil 21	Helgonavägen 3	1962	Lunds universitet	Lund	8 403	0	5 195	618	43 396	70 620
A	27	BMC Fysiologen	Eskil 21	Sölvegatan 19	1955	Lunds universitet	Lund	9 062	0	20 647	2 278	0	210 256
A	28	BMC, Hus A-R	Eskil 21	Sölvegatan 17	1995	Lunds universitet	Lund	33 825	0	99 738	2 949	0	864 693
A	29	Astronomi	Eskil 21	Sölvegatan 27	2001	Lunds universitet	Lund	4 560	0	9 220	2 022	0	116 046
A	30	Genetik	Helgona 6:16	Sölvegatan 29	1949	Lunds universitet	Lund	5 248	755	4 624	881	372 034	30 622
A	31	Biologencentrum	Helgona 6:16	Sölvegatan 35	1962	Lunds universitet	Lund	9 802	0	32 565	3 322	0	379 992
A	32	Ekologi	Helgona 6:16	Sölvegatan 37	1994	Lunds universitet	Lund	12 105	0	22 566	1 864	0	209 606



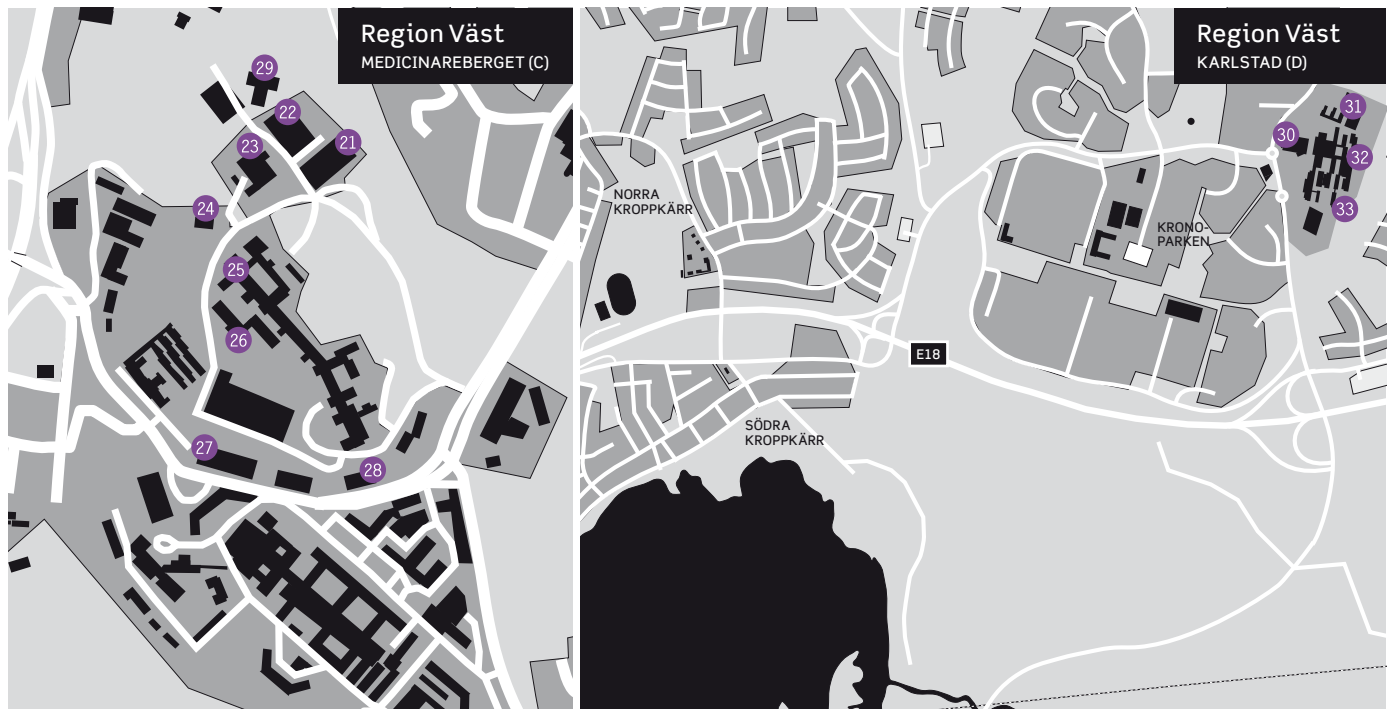
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
B 33	Tornavägen 13	Helgona 6:16	Tornavägen 13	1952	Expresscykel i Lund AB	Lund	1 030	0	616	598	0	7 266
B 34	Matematik	Helgona 6:16	Sölvegatan 18	1964	Lunds universitet	Lund	10 387	0	12 327	1 187	0	105 898
B 35	Annexet	Helgona 6:16	Sölvegatan 18	1964	Lunds universitet	Lund	4 098	0	8 627	2 105	0	106 718
B 36	Maskinteknik	Helgona 6:16	Ole Römers v 1	1966	Lunds universitet	Lund	27 837	1 845	30 610	1 100	0	195 537
B 37	Elektroteknik	Helgona 6:16	Ole Römers v 3	1968	Lunds universitet	Lund	19 018	0	25 512	1 341	0	242 062
B 38	Väg & vatten	Helgona 6:16	John Ericssons v 1	1967	Lunds universitet	Lund	18 612	1 342	17 682	950	0	131 330
B 39	Arkitektur	Helgona 6:16	Sölvegatan 24	1965	Lunds universitet	Lund	10 004	0	14 872	1 487	0	165 737
B 40	Kemacentrum	Helgona 6:16	Getingevägen 60	1969	Lunds universitet	Lund	51 365	0	85 307	1 661	0	783 538
B 41	Designcentrum	Helgona 6:16	Sölvegatan 26	2002	Lunds universitet	Lund	9 954	0	21 279	2 138	0	265 843
B 42	Lth Info och studie	Helgona 6:16	John Ericssons v 4	1977	Lunds universitet	Lund	4 503	0	6 880	1 528	0	71 452
B 43	Kårhuset	Helgona 6:16	John Ericssons väg 3	1994	Lunds universitet	Lund	5 565	0	7 473	1 343	0	72 201
B 44	KF Sigma	Helgona 6:16	Sölvegatan 22 F	1986	Lunds universitet	Lund	1 681	0	1 524	906	0	13 387
B 45	AH Kontorsbyggnad	Studentkåren 4	Ole Römers väg 2	1902	Akademiska Hus Syd	Lund	2 521	0	2 804	1 112	25 267	21 347
B 46	Tornavägen 11	Helgona 6:16	Tornavägen 11	1959	—	Lund	1 507	1 507	357	237	0	12 734
	Maria Magle	Maria Magle 6	Magle St Kyrkog 12	1861	Lunds universitet	Lund	2 146	0	2 473	1 152	2 473	10 328
	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	22 449	1 452	7 643	195 003
	Slottet	Alnarp 1:60	Slottsvägen 5	1862	SLU	Alnarp	3 314	0	4 023	1 214	933 117	28 068
	Agrium	Alnarp 1:60	Slottsvägen 2	1950	SLU	Alnarp	4 360	80	4 042	927	0	23 690
	Animalienborg	Alnarp 1:60	Sundsvägen 3	1905	SLU	Alnarp	3 438	246	3 229	939	0	21 877
	Hovbeslagskolan	Alnarp 1:60	Smedjevägen 2	1877	SLU	Alnarp	2 867	30	1 683	587	0	6 212
	Restaurang	Alnarp 1:60	Sundsvägen 9	1876	SLU	Alnarp	2 536	0	1 479	583	0	2 449
	Södra elev	Alnarp 1:60	Elevenborgsvägen 4	1951	Jordbruksverket	Alnarp	1 728	0	975	564	0	3 487
	Kårhuset	Alnarp 1:60	Smedjevägen 3	1971	Genresurscenter	Alnarp	2 530	19	2 034	804	0	9 348
	Ekonomilokal	Alnarp 1:60	Växthusvägen 14	1945	SLU	Alnarp	2 160	0	388	180	0	-1 738
	Horticum	Alnarp 1:60	Sundsvägen 10	1974	SLU	Alnarp	5 962	0	10 296	1 727	0	63 020
	Stora logen	Alnarp 1:60	F Meldahls väg 3	1890	SLU	Alnarp	2 762	1 287	478	173	0	-4 038
	Mejeriet	Alnarp 1:60	Kungsgårdsvägen 8	1936	Akademiska Hus Syd	Alnarp	3 789	1 000	1 645	434	0	-3 500
	Bostad	Alnarp 1:60	Mejeristigen 1	1936	Privatperson	Alnarp	1 666	0	694	417	0	1 036
	Elevenborg	Alnarp 1:60	Elevenborgsvägen 2	1910	SLU	Alnarp	3 605	223	1 685	467	0	3 203
	Växtskyddscentrum	Alnarp 1:60	Sundsvägen 16	1980	SLU	Alnarp	10 428	174	12 533	1 202	0	64 698
	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	0	2 451	487	0	7 612
	Alnarpsgården	Alnarp 1:60	Sundsvägen 6	1869	SLU	Alnarp	7 671	0	5 222	681	0	34 360
	Smp	Alnarp 1:60	Sundsvägen 8 A	1957	SMP AB	Alnarp	2 801	0	1 656	591	0	6 746



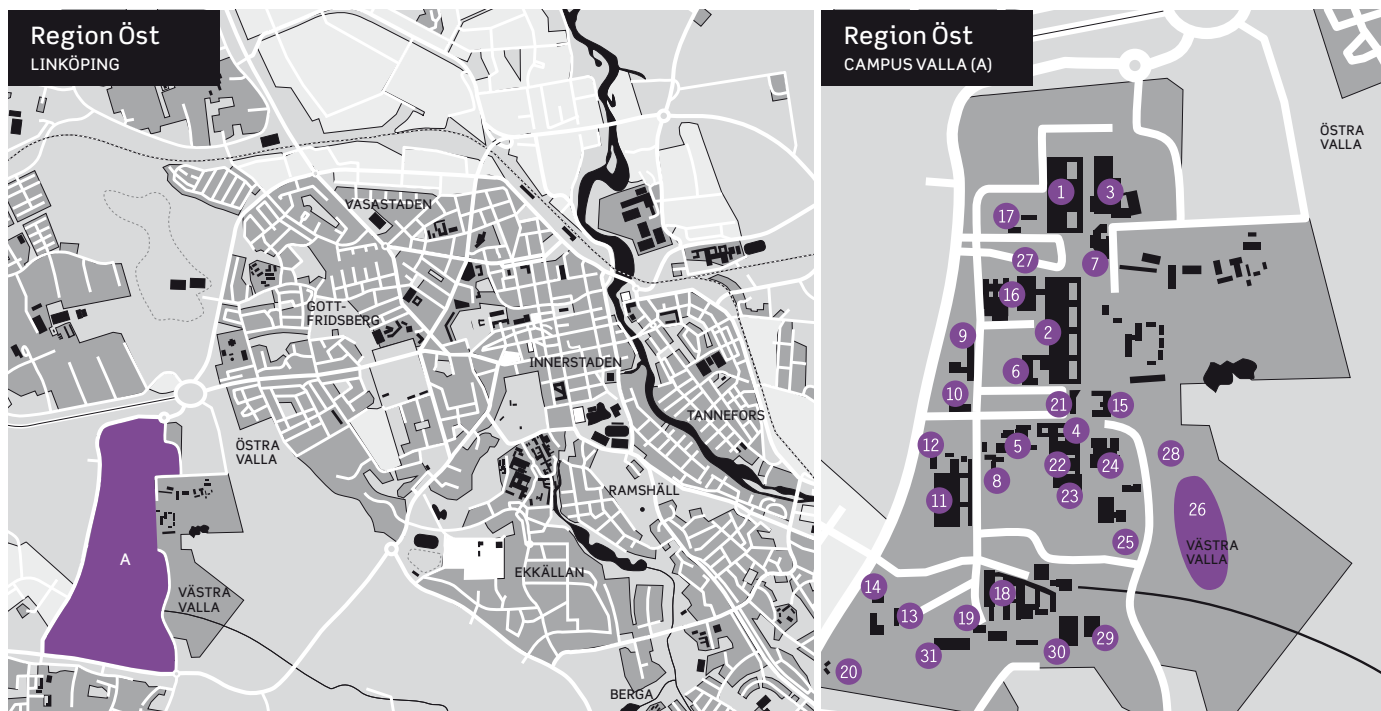
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADDRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR	
	C 57 Admibygggnad	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	1 651	0	2 002	1 212	80 140	12 101	
	C 58 Administrationen	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1923	Högskolan i K-stad	K-stad	1 108	0	1 657	1 495	0	12 983	
	C 59 Bibliotek	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	5 371	0	7 093	1 321	0	54 512	
	C 60 Baggium Bygg/Fordon	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Praktiska Sverige AB	K-stad	545	0	848	1 556	0	8 345	
	C 61 Kontor	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Skolor AB	K-stad	3 110	1 118	3 871	1 245	0	27 043	
	C 62 Pedagogen	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Högskolan i K-stad	K-stad	7 238	0	8 543	1 180	0	63 056	
	C 63 Hälsohuset	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	7 440	0	9 094	1 222	0	67 513	
	C 64 Matte/Natur	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Högskolan i K-stad	K-stad	3 717	0	4 693	1 263	0	33 237	
	C 65 Teknik	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1921	Högskolan i K-stad	K-stad	3 292	0	4 153	1 261	0	30 626	
	Fastigheter under uppförande												
								475 873	10 578	705 914	1 483	1 604 525	7 093 610
	TOTALT							475 873	10 578	705 914	1 483	1 604 525	7 093 610
	Hyresreduktion och vakanser									-7 362			
	Intäkter engångshyror									19 100			
	Intäkter sålda fastigheter									7 745			
	Hyresintäkter netto									725 397			



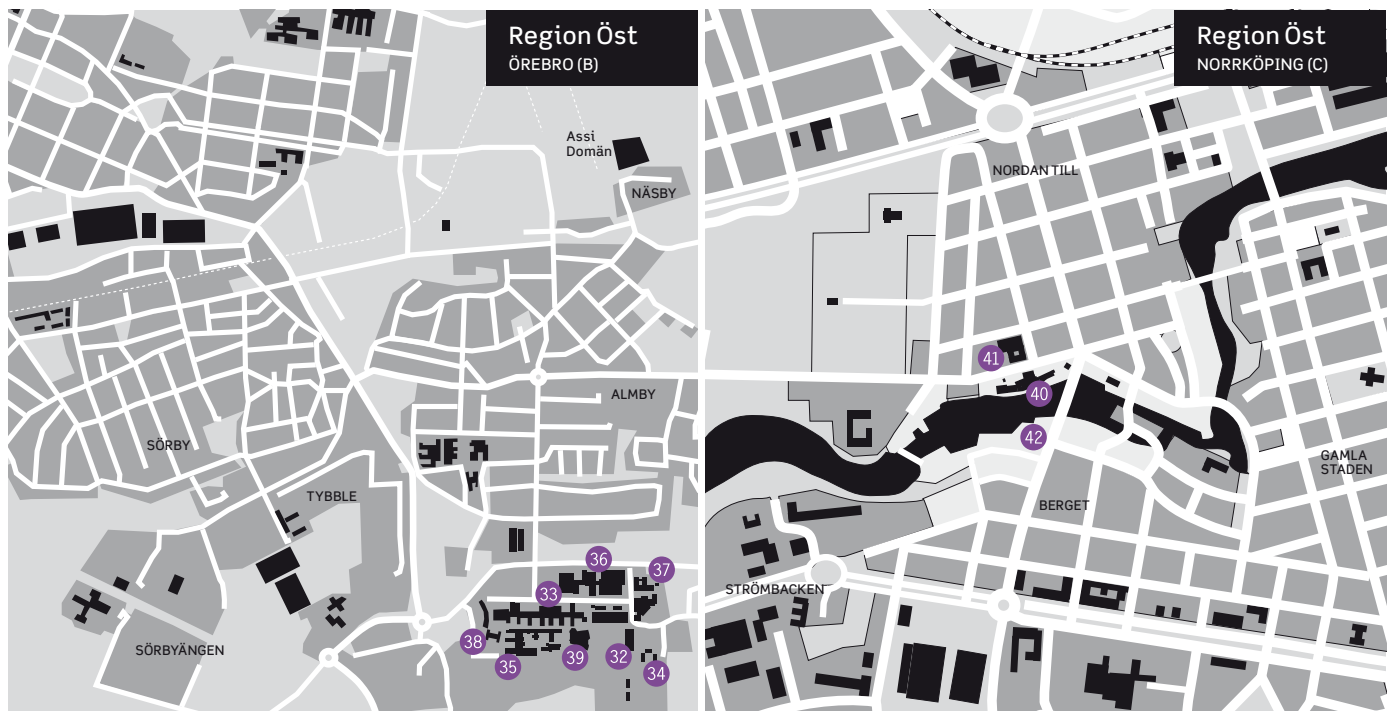
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
A	1 Universitetsbiblioteket	Lorensberg 21:1	Renströmsgatan 4	1953	Göteborgs universitet	Göteborg	13 338	0	16 445	1 233	0	171 358
A	1 Humanisten	Lorensberg 21:1	Renströmsgatan 6	1966	Göteborgs universitet	Göteborg	15 906	0	21 484	1 351	0	241 209
A	2 Arkeologen	Lorensberg 21:1	Olof Wijksgatan 6	1947	Göteborgs universitet	Göteborg	3 144	0	4 674	1 487	35 248	51 830
A	3 Artisten	Lorensberg 24:3	Fågelsången 1	1935	Göteborgs universitet	Göteborg	14 645	0	25 110	1 715	9 605	290 770
A	4 Viktoriagatan 13	Vasastaden 12:19	Viktoriagatan 13	1952	Göteborgs universitet	Göteborg	4 150	0	5 843	1 408	7 654	60 473
A	5 Handelshögskolan	Haga 22:1	Vasagatan 1	1952	Göteborgs universitet	Göteborg	26 620	0	38 913	1 462	25 210	475 491
A	6 Haga	Haga 21:19	Sprängkullsgatan 25	1994	Göteborgs universitet	Göteborg	21 622	0	34 727	1 606	22 290	353 428
A	7 KK2	Annedal 20:2	Konstepidiminsväg 2	1924	Göteborgs universitet	Göteborg	5 514	0	8 708	1 579	10 428	89 349
A	8 Psykologen	Annedal 21:11	Haraldsgatan 1	1995	Göteborgs universitet	Göteborg	6 169	0	9 287	1 505	3 125	101 277
A	9 Botanik	Änggården 34:2	Carl Skottbergs g 22 B	1970	Göteborgs universitet	Göteborg	9 816	68	15 500	1 579	11 280	129 035
B	10 Fysik Origo	Johanneberg 31:9	Kemigården 1	1926	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	11 762	0	17 539	1 491	182 800	165 899
B	10 It-gymnasiet villan	Johanneberg 31:9	Origovägen 2	1948	IT Gymnasiet Sverige AB	Göteborg	289	0	566	1 958	0	6 178
B	10 Fysik Soliden	Johanneberg 31:9	Origovägen 6 B	1945	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	2 422	0	3 561	1 470	0	32 251
B	10 It-gymnasiet	Johanneberg 31:9	Origovägen 4	1926	IT Gymnasiet Sverige AB	Göteborg	1 855	0	2 584	1 393	0	24 384
B	11 Matematiska vetenskaper	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 3	1945	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	6 737	0	13 935	2 068	0	146 452
B	12 Chalmers bibliotek	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 1	1957	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	5 925	0	7 494	1 265	0	62 323
B	13 Hörsalar HA	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 4	1962	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	1 141	0	1 542	1 351	0	14 560
B	14 Maskinteknik	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 7	1968	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	25 284	0	32 329	1 279	0	216 359
B	14 Kraftcentral	Johanneberg 31:9	Chalmers tvärg. 6	1947	—	Göteborg	88	0	0	0	0	0
B	14 Lokalkontor AH	Johanneberg 31:9	Chalmers tvärg. 6	1969	Akademiska Hus Väst	Göteborg	1 045	0	958	917	0	6 291
B	15 Hörsalar HB	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 10	1962	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	2 172	0	3 788	1 744	0	36 809
B	16 Hörsalar HC	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 14	1962	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	1 441	0	1 922	1 334	0	18 153
B	17 Elkraftteknik	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 11	1955	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	5 008	0	6 306	1 259	0	55 827
B	17 Idélära	Johanneberg 31:9	Rännvägen 8	1959	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	752	0	637	847	0	4 671
B	17 Edit	Johanneberg 31:9	Maskingränd 2	1963	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	19 603	0	32 136	1 639	0	320 939
B	17 Förråd och ställverk	Johanneberg 31:9	Elektrovägen	—	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	105	0	15	141	0	164
B	18 Väg och vatten 1	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 6	1966	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	6 592	0	8 087	1 227	0	63 652
B	18 Arkitektur	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 6	1968	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	14 080	0	14 845	1 054	0	133 159
B	18 Väg och vatten 2	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 8	1969	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	18 151	0	18 560	1 023	0	138 664
B	19 Eklandagatan 86	Krokslätt 109:20, 110:3	Eklandagatan 86	1993	Göteborgs stad	Göteborg	7 704	5 666	9 382	1 218	0	74 055
B	20 Centrala admin.	Johanneberg 31:9	Chalmersplatsen 4	1962	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	3 378	0	4 241	1 256	0	42 075
	Gibraltar herrgård	Johanneberg 31:9	Gibraltargatan 17	1974	Hummingbird AB	Göteborg	334	0	661	1 979	0	7 399
	Utb.res. Chalmers	Johanneberg 31:9	—	—	—	Göteborg	—	—	—	—	—	68 932



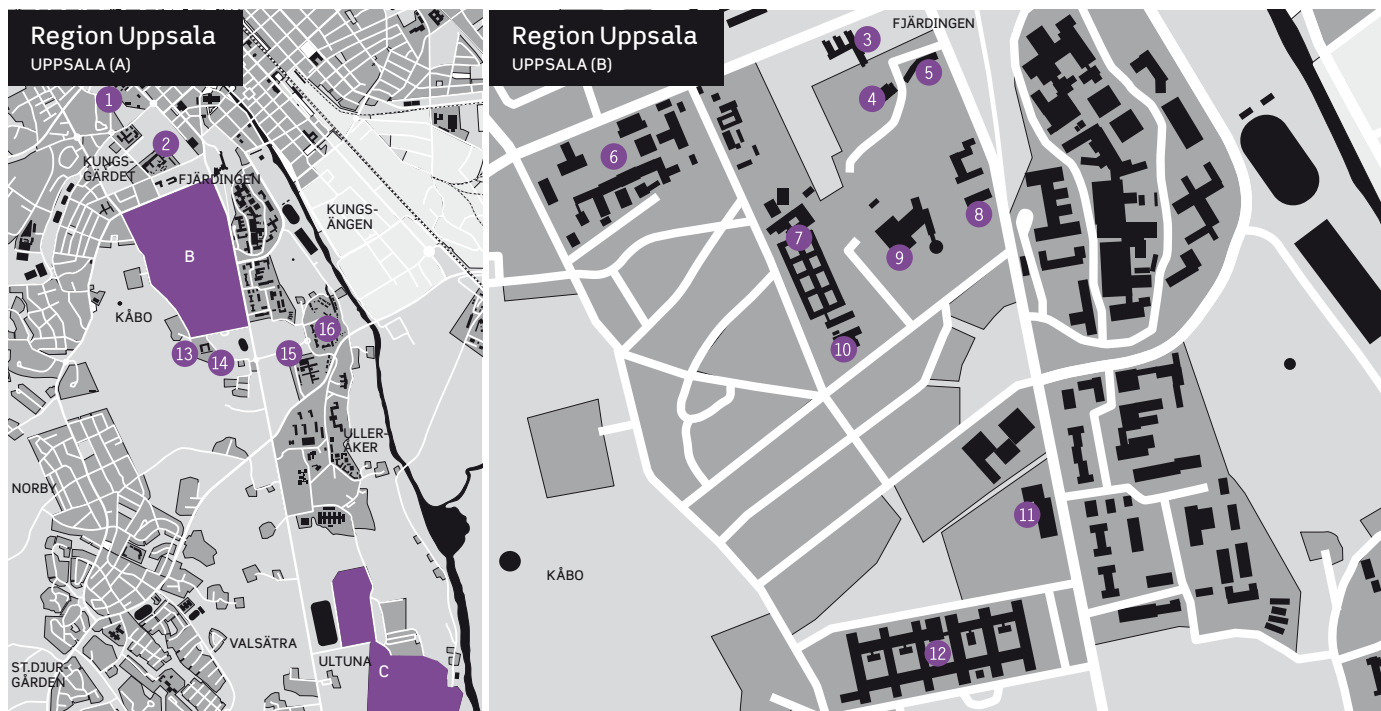
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR	
C 21	Lytan Wallenbergssalen	Änggården 718:138	Medicinaregatan 20	1971	Göteborgs universitet	Göteborg	4 799	0	8 711	1 815	0	73 407	
C 22	Zoologi	Änggården 718:138	Medicinaregatan 18	1971	Göteborgs universitet	Göteborg	7 669	863	9 821	1 281	0	68 966	
C 23	Miljömedicin	Änggården 718:138	Medicinaregatan 16	1970	Göteborgs universitet	Göteborg	4 458	0	6 690	1 501	0	51 800	
C 24	Lokalkontor AH	Änggården 718:138	Medicinaregatan 14	1981	Akademiska Hus Väst	Göteborg	351	0	633	1 804	0	4 239	
C 25	Medicinarelängan	Änggården 718:138	Medicinaregatan 3-11	1968	Göteborgs universitet	Göteborg	28 813	636	49 358	1 713	0	401 855	
C 25	Experimentell Biomedicin	Änggården 718:138	Medicinaregatan 15	1998	Göteborgs universitet	Göteborg	9 081	0	27 513	3 030	0	131 327	
C 25	Hasselbladslaboratoriet	Änggården 718:138	Medicinaregatan 5 C	1997	Göteborgs universitet	Göteborg	1 240	0	1 395	1 125	0	11 676	
C 25	Läkemedelscentrum	Änggården 718:138	Medicinaregatan 13 A-C	2008	Göteborgs universitet	Göteborg	2 759	0	9 983	3 618	0	86 862	
C 25	Academicum	Änggården 718:138	Medicinaregatan 3	2004	Göteborgs universitet	Göteborg	1 765	0	5 168	2 928	0	44 378	
C 26	Lundbergslaboratoriet	Änggården 718:138	Medicinaregatan 9C	1993	Göteborgs universitet	Göteborg	6 047	0	18 158	3 003	0	147 535	
C 27	Änggården	Änggården 718:138	Medicinaregatan 8	1910, 1962	Sahlgrenska Science Park	Göteborg	5 962	463	7 406	1 242	0	63 550	
C 28	Biomedicinska biblioteket	Änggården 718:138	Medicinaregatan 4	1959	Göteborgs universitet	Göteborg	3 160	0	3 328	1 053	194 253	26 916	
C 29	Medicinaregatan 18 C-G	Änggården 718:138	Medicinaregatan 18 C-G	2013	Regionkansliet	Göteborg	4 131	—	7 738	1 873	—	139 533	
	Gångbro	Änggården 718:138	Medicinaregatan 4 B	2003	Göteborgs universitet	Göteborg	305	0	1 696	5 561	0	23 400	
	Utb.res. Medicinaberget	Änggården 718:138	—	—	—	Göteborg	—	—	—	—	—	24 970	
	P-Däck, Medicinaberget	Änggården 718:138	—	—	Göteborgs universitet	Göteborg	5 666	0	0	0	0	4 745	
D 30	Universitetsbiblioteket	Universitetet 1	Universitetsgatan 2	2002	Karlstads universitet	Karlstad	10 429	0	18 458	1 770	0	167 048	
D 31	Hus 11-12	Universitetet 1	Universitetsgatan 6	2000	Karlstads universitet	Karlstad	12 042	0	23 032	1 913	0	149 352	
D 32	Hus 1-9	Universitetet 1	Universitetsgatan 6	1993	Karlstads universitet	Karlstad	44 818	0	56 495	1 261	139 892	425 948	
D 33	Hus Väner	Universitetet 1	Sommargatan	2008	Karlstads universitet	Karlstad	12 803	0	27 079	2 115	—	273 782	
	Studenternas Hus	Universitetet 1	Sommargatan 110	2003	Karlstads universitet	Karlstad	2 876	1 248	4 091	1 422	—	25 574	
	Tjärnö	Korsnäs 1:16	Tjärnö	—	Göteborgs universitet	Tjärnö	5 985	0	10 552	1 763	24 936	57 131	
	Kristineberg	Skaftö-Fi 1:500	Fiskebäckskil	1994	Göteborgs universitet	Kristineberg	2 731	0	5 442	1 993	1 932	27 128	
	Forskningsstation	Skaftö-Fi 1:194, 1:224	Fiskebäckskil	1905	Göteborgs universitet	Kristineberg	2 445	0	2 044	836	—	15 164	
	Föreståndarbostaden	Lysekil Skaftö- Fiskebäck 1:556	Fiskebäckskil	1827	—	Kristineberg	233	—	—	—	768	4 000	
	Högskolan Skövde	Göta 1	Högskolevägen 1	—	Högskolan i Skövde	Skövde	8 379	982	9 028	1 077	34 015	61 201	
	Hus G	Göta 1	Högskolevägen	1999	Högskolan i Skövde	Skövde	11 453	0	18 003	1 572	—	159 096	
	Balder	Balder 7	Allégatan 1	1982	Högskolan i Borås	Borås	32 227	0	35 806	1 111	7 454	312 880	
	Sandgårdet	Sandgårdet 6 m.fl.	Järnvägsgatan 5	2001	Högskolan i Borås	Borås	13 730	0	25 912	1 887	12 256	268 105	
	Utb.res. Sandgårdet	Sandgårdet 6 m.fl.	—	—	—	Borås	—	—	—	—	—	3 912	
	Fastigheter under uppförande											98 324	
TOTALT							503 149	9 926	755 320	1 501	723 146	6 954 996	
Hyresreduktion och vakanser									-14 611				
Intäkter engångshyror									20 510				
Hyresintäkter netto									761 219				



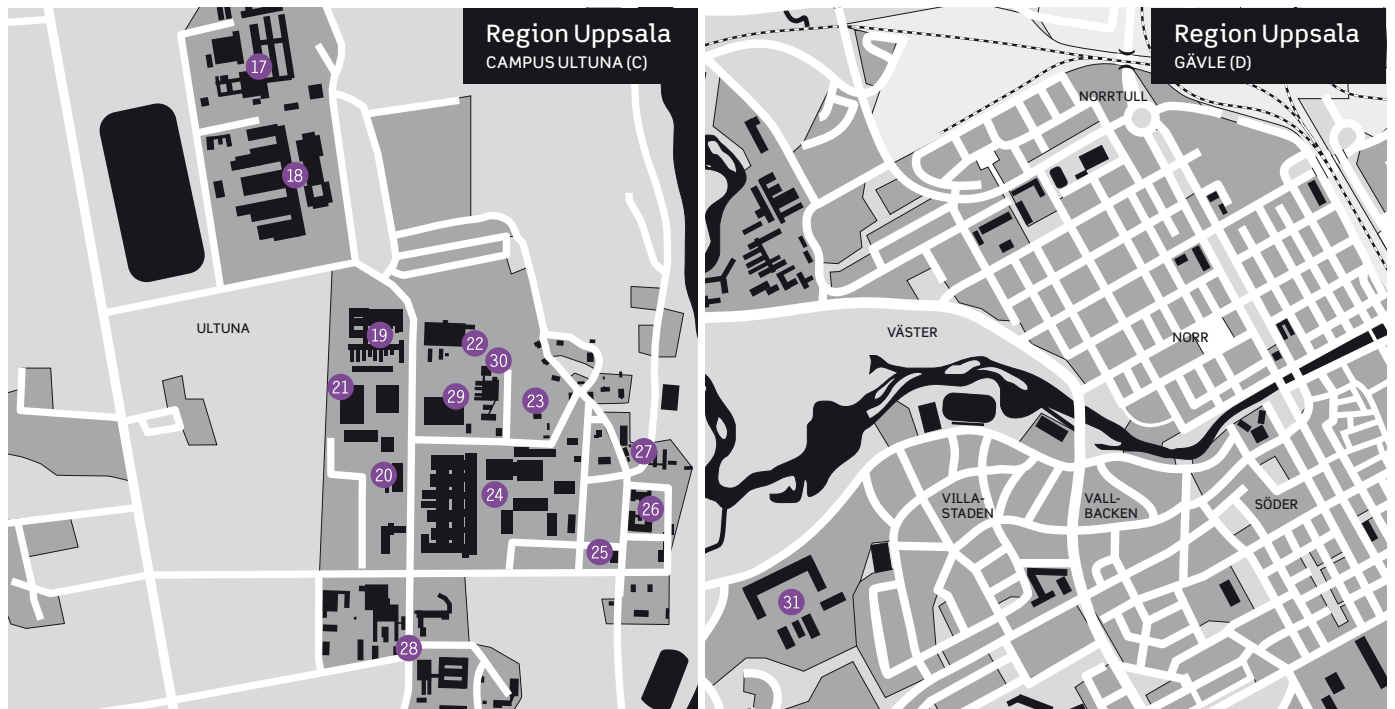
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
	Intellektet 1	Intellektet 1	Campus Valla	—	—	Linköping	0	0	0	0	1 032 112	0
A 1	A-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1990	Linköpings universitet	Linköping	30 865	0	46 540	1 508	0	357 133
A 2	B-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1972	Linköpings universitet	Linköping	35 357	350	47 099	1 332	0	414 559
A 3	C-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1972	Linköpings universitet	Linköping	11 188	0	11 603	1 037	0	88 390
A 4	D-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1980	Linköpings universitet	Linköping	12 947	0	15 597	1 205	0	139 519
A 5	Temahuset	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	5 882	0	7 532	1 280	0	61 254
A 6	E-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1985	Linköpings universitet	Linköping	4 229	0	4 868	1 151	0	40 699
A 7	Kårallen	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	5 647	0	3 831	678	0	20 341
	Akademiska Hus,											
A 8	Adm	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Akademiska Hus Öst AB	Linköping	1 116	0	1 075	1 107	0	8 501
A 9	Nova	Intellektet 1	Campus Valla	1975	Alcontrol AB	Linköping	6 172	0	9 109	1 476	0	56 747
A 10	Vallfarten	Intellektet 1	Campus Valla	1975	Linköpings universitet	Linköping	1 274	0	3 175	2 492	0	9 650
A 11	Terra	Intellektet 1	Campus Valla	1975	VTI	Linköping	21 941	1 899	23 112	1 053	0	189 895
	Peab Drift & Underhåll Mellansverige AB											
A 12	Provhall	Intellektet 1	Campus Valla	1973	VTI	Linköping	399	0	202	525	0	881
A 13	Förråd	Intellektet 1	Campus Valla	1975	Linköpings universitet	Linköping	704	0	0	0	0	0
A 14	Provvägshall/vti	Intellektet 1	Campus Valla	1973	VTI	Linköping	1 287	0	747	580	0	2 515
A 15	Origo	Intellektet 1	Campus Valla	1992	Linköpings universitet	Linköping	4 065	0	4 844	1 192	0	40 209
A 16	Fysikhuset	Intellektet 1	Campus Valla	1995	Linköpings universitet	Linköping	16 918	0	31 497	1 862	0	280 711
A 17	Hus Ett	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	637	0	532	835	0	4 546
A 18	Galaxen	Intellektet 1	Campus Valla	1978	FOI	Linköping	31 195	1 050	34 984	1 121	0	306 496
A 19	NSC	Intellektet 1	Campus Valla	1978	Linköpings universitet	Linköping	948	0	9 224	9 730	0	28 528
A 20	Mjärdevi Västergård	Intellektet 1	Campus Valla	1780	Kårservice Östergötland AB	Linköping	113	113	81	719	0	227
A 21	Zenit	Intellektet 1	Campus Valla	1998	Linköpings universitet	Linköping	1 957	0	2 405	1 229	0	20 520
A 22	I-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1990	Linköpings universitet	Linköping	2 762	0	2 892	1 047	0	25 861
A 23	I-huset 3	Intellektet 1	Campus Valla	1996	Linköpings universitet	Linköping	1 373	0	1 673	1 219	0	16 038
A 24	KEY	Intellektet 1	Campus Valla	2000	Linköpings universitet	Linköping	11 139	0	19 425	1 744	0	159 975
A 25	Idrottshall	Intellektet 1	Campus Valla	2007	Linköpings kommun	Linköping	5 553	0	4 472	805	0	48 140
A 26	Friidrottsarena	Intellektet 1	Campus Valla	—	Linköpings kommun	Linköping	581	0	5 474	9 422	0	87 478
A 27	L-huset	Intellektet 1	Campus Valla	2011	Linköpings universitet	Linköping	377	0	1 371	3 638	0	12 455
A 28	Ångströmhuset	Intellektet 1	Campus Valla	2011	Linköpings universitet	Linköping	237	0	3 583	15 119	0	31 635
A 29	TMC	Intellektet 1	Campus Valla	2012	Linköpings universitet	Linköping	1 869	0	5 508	2 947	0	49 762
A 30	KMC	Intellektet 1	Campus Valla	2013	Linköpings universitet	Linköping	2 329	0	1 520	653	0	80 686
A 31	Kårhuset NSC	Intellektet 1	Campus Valla	2013	Linköpings universitet	Linköping	3 040	0	4 146	1 364	0	95 731
	Cbr5	Intellektet 1	Campus Valla	2011	Linköpings universitet	Linköping	312	0	3 789	12 145	0	0
	Utbyggnadsreserv											
	Intellektet 1	Intellektet 1	Campus Valla	—	—	Linköping	0	0	0	0	0	125 779



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/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
	Universitetet 1	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	—	—	Örebro	0	0	0	0	244 185	0
B 32	Ioh Gymnastikhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1969	Örebro universitet	Örebro	5 157	0	5 640	1 094	0	44 557
B 32	Ioh Idrottshallen	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1970	Örebro universitet	Örebro	2 410	0	2 099	871	0	14 161
B 32	Idrottsplaner	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	—	Örebro universitet	Örebro	0	0	0	0	0	0
B 33	Långhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1975	Örebro universitet	Örebro	18 525	0	23 733	1 281	0	191 054
B 34	Östra Mark Mangårdsbyggnad	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1984	Örebro universitet	Örebro	577	0	536	929	0	4 440
B 34	Östra Mark Västra Flygeln	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1996	Örebro universitet	Örebro	320	0	356	1 114	0	3 311
B 35	Teknikhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1992	Örebro universitet	Örebro	13 361	0	18 206	1 363	0	152 709
B 36	Prismahuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1995	Örebro universitet	Örebro	14 519	0	19 563	1 347	0	151 999
B 36	Forum	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2001	Örebro universitet	Örebro	8 513	0	11 251	1 322	0	100 172
B 39	Bibliotek	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1996	Örebro universitet	Örebro	6 797	0	9 373	1 379	0	82 528
B 37	Musikhögskola	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2004	Örebro universitet	Örebro	9 237	0	19 075	2 065	0	161 541
B 37	Bilbergsga	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2008	Örebro universitet	Örebro	5 413	0	17 172	3 172	0	129 574
B 38	Entrehuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1998	Örebro universitet	Örebro	4 713	0	7 013	1 488	0	61 599
B 38	Kårhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1990	Örebro universitet	Örebro	1 360	0	1 386	1 019	0	8 074
	Röda Paviljongen Utbyggnadsres. Universitetet 1	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	—	Örebro universitet	Örebro	282	0	108	382	0	815
	Måltidens Hus	Grythyttan 6:419	Sörälgsvägen 4	1993	Örebro universitet	Grythyttan	3 117	0	4 419	1 418	15 651	21 098
	Kärnhuset	Grythyttan 6:419	Sörälgsvägen 1	1993	Örebro universitet	Grythyttan	1 679	0	1 986	1 183	14 710	12 337
C 40	Kåkenhus	Kåkenhus 11	Bredgatan 33	2008	Linköpings universitet	Norrköping	19 083	0	42 079	2 205	7 167	329 126
C 41	Täppan	Täppan 23	Bredgatan 34	1999	Linköpings universitet	Norrköping	16 269	0	31 263	1 922	1 429	279 099
C 42	Kopparhammaren Fastigheter under uppförande	Kopparhammaren 6	Kungsgatan 52	1891, 2010	Linköpings universitet	Norrköping	2 539	0	8 543	3 365	946	75 844
TOTALT							358 284	3 412	535 713	1 495	1 316 200	4 648 219
Hyresreduktion och vakanser									-3 122			
Intäkter engånghyror									2 495			
Hyresintäkter netto									535 086			



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/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
A	1	Ekonomikum	Luthagen 62:7	Kyrkogårdsgatan 10	1975	Uppsala universitet	Uppsala	21 838	0	31 664	1 450	43 620	296 880
A	2	Engelska parken 1	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 A-B	1859	Uppsala universitet	Uppsala	2 719	0	4 161	1 530	34 191	37 318
A	2	Engelska parken 2	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 E	1904	Uppsala universitet	Uppsala	30 455	0	42 575	1 398	0	384 600
A	2	Engelska parken 3	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 D	1954	Uppsala universitet	Uppsala	3 862	0	6 014	1 557	0	55 536
A	2	Engelska parken 4	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 5 A	1986	Uppsala universitet	Uppsala	2 701	0	4 949	1 832	0	24 093
A	2	Engelska parken 5	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 5 A	1947	Uppsala universitet	Uppsala	1 103	0	4 329	3 924	0	5 840
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	157 671
A	13	Rosendalsgymnasiet	Kåbo 1:20	Husargatan 8	1976	Uppsala kommun	Uppsala	9 062	0	15 441	1 704	19 172	166 731
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	50 105	0	104 347	2 083	82 442	1 049 103
A	15	Ångström lab 2	Kronåsen 7:1	Lägerhyddsvägen	2013	Uppsala universitet	Uppsala	1 259	0	2 927	2 325	0	0
A	15	Utb.res. Ångström	Kronåsen 7:1	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	21 743
A	16	ITC 1	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1909	Uppsala universitet	Uppsala	21 472	0	34 906	1 626	68 695	334 917
A	16	ITC 2	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1916	Svensk Markservice AB	Uppsala	3 190	402	3 344	1 048	0	13 931
A	16	ITC 3	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1903	Naturvetarkåren	Uppsala	2 545	1 839	675	265	0	0
A	16	ITC 4	Kronåsen 7:1	Lägerhyddsvägen 3	1879	Uppsala universitet	Uppsala	2 071	1 228	2 617	1 264	0	20 426
A	16	Utb.res. ITC	Kronåsen 1:15	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	3 826
B	3	Blåsenhus 1	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 1	2009	Uppsala universitet	Uppsala	20 736	0	51 171	2 468	137 808	654 834
B	4	Idrottshuset	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 5	2009	Uppsala universitet	Uppsala	2 986	0	6 915	2 316	0	83 882
B	5	Stora Lugnet	Kåbo 5:4	Dag Hammarskjölds väg 11 A-B	1955	Uppsala universitet	Uppsala	2 134	574	3 340	1 565	4 090	24 107
B	5	Lugnet	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 8	1750	Uppsala kommun	Uppsala	358	0	335	934	0	1 421
B	6	EBC 1, Zoologen	Kåbo 34:12	Villavägen 9	1916	Uppsala universitet	Uppsala	7 560	0	9 431	1 247	53 794	100 875
B	6	EBC 2	Kåbo 34:12	Norbyvägen 14	1999	Uppsala universitet	Uppsala	2 401	0	4 332	1 804	0	47 308
B	6	EBC 4 Lab	Kåbo 34:12	Norbyvägen 18 A	1962	Uppsala universitet	Uppsala	14 511	0	26 648	1 836	0	225 204
B	6	EBC 5, Paleontologen	Kåbo 34:12	Norbyvägen 22	1933	Uppsala universitet	Uppsala	2 738	0	2 064	754	0	12 943
B	6	EBC 6, Limnologen	Kåbo 34:12	Norbyvägen 18 B	1963	—	Uppsala	0	0	448	0	0	0
B	6	EBC 7	Kåbo 34:12	Norbyvägen 18 E	2009	Uppsala universitet	Uppsala	2 405	0	12 669	5 268	0	119 640
B	6	Utb.res. Lagerträdet	Kåbo 34:12	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	1 353
B	7	Västra Lugnet	Kåbo 5:1	Villavägen	1912	—	Uppsala	1 722	1 722	731	425	0	7 000
B	7	Geocentrum	Kåbo 5:1	Villavägen 18	1979	Uppsala universitet	Uppsala	18 905	0	26 614	1 408	0	255 730
B	8	Kunskaps gymnasiet	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 24	1967	Kunskapsskolan	Uppsala	2 881	0	8 062	2 798	0	91 062
B	9	Arkivcentrum	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 19	1953	Landsarkivet i Uppsala	Uppsala	13 503	0	15 427	1 142	0	149 225
B	10	Kontor Akademiska Hus	Kåbo 5:1	Artillerigatan 7	2003	Akademiska Hus Uppsala	Uppsala	2 237	0	5 127	2 292	8 300	48 559
B	11	Magistern	Kåbo 1:10	Dag Hammarskjölds v 31	1943	Kunskapsskolan	Uppsala	4 382	552	10 029	2 289	0	116 958
B	11	Utb.res. Magistern	Kåbo 1:10	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	47 485
B	12	Biomedicinskt centrum	Kåbo 1:10	Husargatan 3	1997	Uppsala universitet	Uppsala	78 341	0	175 142	2 236	98 732	1 623 325
B	—	Utb.res. Blåsenhus	Kåbo 5:1	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	68 870
B	—	Kv Blåsenhus	Kåbo 5:1	Norbyvägen 6	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	45 700



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/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
C 17	SVA 1	Ultuna 2:23	Ulls väg 4	1976	SLU	Uppsala	738	0	1 038	1 407	1 203 693	5 422
C 17	SVA 2, Säkerhetslab	Ultuna 2:23	Travvägen 23	2003	SVA	Uppsala	2 981	0	7 973	2 675	0	65 171
C 17	SVA 3, Patologen	Ultuna 2:23	Ulls väg 2	1999	SVA	Uppsala	25 136	1 575	35 995	1 426	0	100 580
C 18	Klinikcentrum	Ultuna 2:23	Ulls väg 12	1976	SLU	Uppsala	30 252	4 104	37 506	1 240	0	5 131
C 19	Ekologihuset	Ultuna 2:23	Ulls väg 16	1971	SLU	Uppsala	9 306	413	13 216	1 420	0	75 432
C 20	Södra Gärdet 2	Ultuna 2:23	C Barthelsväg 6	1967	AHU	Uppsala	4 820	131	4 026	835	0	1 119
C 20	Södra Gärdet 3	Ultuna 2:23	Ulls väg 28 A	1950	SLU	Uppsala	2 894	0	3 179	1 099	0	18 914
C 21	Friskis & Svettis	Ultuna 2:23	Ulls väg 22 B	2008	SLU	Uppsala	3 557	0	5 687	1 599	0	53 233
C 22	Markvetenskap Ultuna By 1	Ultuna 2:23	Gerda Nilsson väg 2	1973	SLU	Uppsala	8 870	0	7 322	826	0	11 400
C 23	Rektorsvillan Ultuna By 2	Ultuna 2:23	Undervisningsplan 7 C	1923	SLU	Uppsala	1 602	0	2 298	1 435	0	16 129
C 24	Tyskbackshagen 1	Ultuna 2:23	Ulls väg 27-29 - Almas allé 8	1974	SLU	Uppsala	11 055	0	15 982	1 446	0	21 400
C 24	Tyskbackshagen 2	Ultuna 2:23	Undervisningsplan	1973	SLU	Uppsala	735	0	1 294	1 760	0	0
C 24	Tyskbackshagen 3	Ultuna 2:23	Duhrevägen 8	1862	SLU	Uppsala	5 394	32	5 112	948	0	31 489
C 24	Tyskbackshagen 4	Ultuna 2:23	Undervisningsplan 8-10	1974	SLU	Uppsala	8 727	0	15 855	1 817	0	162 346
C 25	Dekanhuset	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 12	2000	SLU	Uppsala	3 710	0	3 267	881	0	18 778
C 26	Herrgården	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 2 B-D	1700	UPSYS	Uppsala	1 511	498	1 762	1 166	0	12 139
C 27	Ultuna Hamn 3	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 8	1876	SLU	Uppsala	7 809	5 351	1 963	251	0	11 000
C 27	Ultuna Hamn 4	Ultuna 2:23, 2:15	Hampus von Posts väg 8	1913	SLU	Uppsala	6 993	330	5 931	848	0	32 000
C 28	Tyskbacken 1, Teknikpark	Ultuna 2:23	Vallv. 2-6, Ulls v. 37-41	1977	Shimano Nordic Cycle AB	Uppsala	7 217	1 225	5 905	818	0	34 172
C 28	Tyskbacken 2, Teknikhuset	Ultuna 2:23	Ultunaallén 4	1941	JTI	Uppsala	5 452	818	4 473	720	0	28 048
C 28	Tyskbacken 3, Silvikum	Ultuna 2:23	Vallvägen 9 A-D	1935	SLU	Uppsala	2 531	0	2 642	1 044	0	15 489
C 28	Tyskbacken 4, Miljöanalys	Ultuna 2:23	Ulls väg 31 A-B	1967	SLU	Uppsala	4 951	0	4 416	892	0	1 200
C 28	Tyskbacken 5, Skandinova	Ultuna 2:23	Ultunaallén 2	1949	ScandiNova Systems AB	Uppsala	2 061	115	2 172	1 054	0	12 567
C 28	Tyskbacken 6, Solibro	Ultuna 2:23	Vallvägen 5	2007	Solibro Research AB	Uppsala	1 238	0	3 381	2 731	0	19 681
C 28	Tyskbacken 7	Ultuna 2:23	Vallvägen	1997	SLU	Uppsala	1 648	382	1 333	809	0	4 000
C 28	Tyskbacken 8	Ultuna 2:23	Ultunaallén 4	1949	JTI	Uppsala	1 782	0	787	442	0	3 100
C	Naturicum (Bäcklösa)	Ultuna 2:23	Bäcklösavägen 13 A	1945	SLU	Uppsala	5 136	739	4 611	898	0	11 878
C	Utb.res. Ultuna	Ultuna 2:23	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	83 219
C 29	BioCentrum Ultuna By 3 Mark Vatten Miljö	Ultuna 2:23	Almas allé 5	2011	SLU	Uppsala	16 285	0	25 943	1 216	0	539 000
C 30	Ultuna By 4	Ultuna 2:23	Lennart Hjelms väg 9	2011	SLU	Uppsala	11 641	0	10 917	984	0	306 000
D 31	Kungsbäck 1	Kungsbäck 2:8	Kungsbäcksvägen 47	1908	Högskolan i Gävle	Gävle	29 800	0	47 404	1 591	108 563	304 178
D 31	Kungsbäck 2	Kungsbäck 2:8	Stenhammarsvägen 9	1908	Högskolan i Gävle	Gävle	8 831	1 420	9 503	1 076	0	32 920
D 31	Kungsbäck 3	Kungsbäck 2:8	Stenhammarsväg 11	1908	KoK Bygg AB	Gävle	701	194	207	295	0	0
D 31	Kungsbäck 4 Fastigheter under uppförande	Kungsbäck 2:8	Kungsbäcksvägen 47	1999	Högskolan i Gävle	Gävle	701	0	9 489	13 536	0	71 641
							2 520 432					

TOTALT 567 350 24 747 920 878 1 518 1 872 185 11 050 272

Hysesreduktion och vakanser

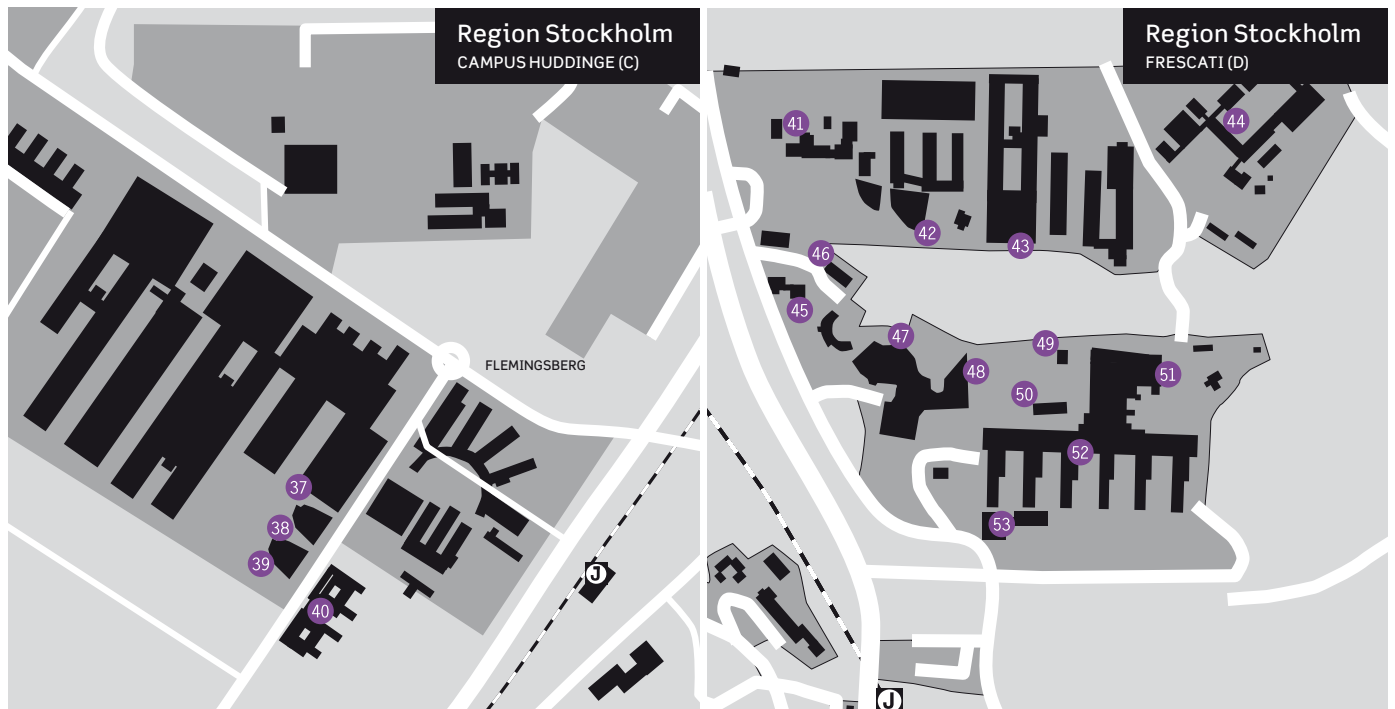
-20 962

Hysesintäkter netto

899 916



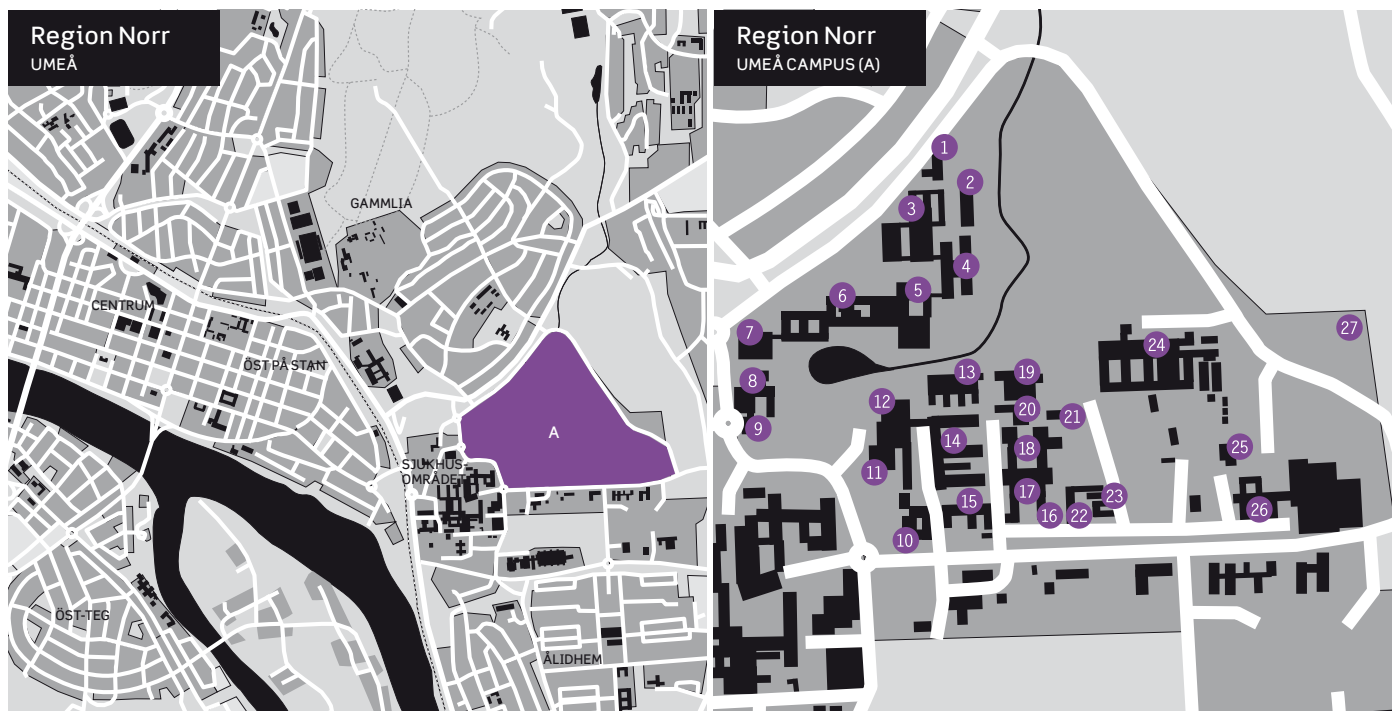
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR	
A	1	Botanicum	N Djurgården 1:46	Lilla Frescativägen 5	1973	Stockholms universitet	Stockholm	8 849	13 835	1 564	0	107 092	
A	2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 8	1916	Stockholms universitet	Stockholm	6 347	138	8 875	1 399	53 364	81 371
A	2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 14	1944	Stockholms universitet	Stockholm	2 825		3 246	1 150	0	25 312
A	2	Stressforskningsinst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 16 A	1955	Stockholms universitet	Stockholm	3 486	64	5 765	1 655	0	30 518
A	2	Fyotronen	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 9	1965	Stockholms universitet	Stockholm	1 056		2 247	2 130	0	23 655
A	2	Trädgårdsvillan	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 7	1800	Stockholms universitet	Stockholm	489	209	402	822	0	790
A	2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 12	1948	MUM Projektbyggarna	Stockholm	720		1 028	1 992	0	9 070
A	3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 1 A	1911	Stockholms universitet	Stockholm	315		343	1 089	70 540	1 784
A	3	Företagsekon. Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 2 A-C	1911	Stockholms universitet	Stockholm	9 500	1 004	17 171	1 809	0	154 604
A	3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 4 A-B	1911	Stockholms universitet	Stockholm	2 201	50	2 230	1 014	0	12 886
A	3	Matematiska Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 5 A-B	1911	Stockholms universitet	Stockholm	2 486		3 969	1 598	0	34 267
A	3	Matematiska Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 6 A-B	1911	Stockholms universitet	Stockholm	2 736		4 365	1 597	0	37 686
A	3	Score	N Djurgården 1:44	Kräftriket 7 A-C	1911	Stockholms universitet	Stockholm	1 343	21	1 914	1 426	0	15 473
A	3	Värdshuset	N Djurgården 1:44	Kräftriket 9 A-C	1911	Kräftan AB	Stockholm	723		1 054	1 458	0	5 597
A	3	Sthlm Resilience Centre	N Djurgården 1:44	Kräftriket 10 A-C	1911	Stockholms universitet	Stockholm	631		1 031	1 634	0	9 665
A	3	Centraltvätt	N Djurgården 1:44	Kräftriket 11 A	1911	Arcimboldo AB	Stockholm	516	48	394	763	0	1 034
A	3	Kontorsbyggnad	N Djurgården 1:44	Kräftriket 16 A-D	1944	Boomerang Int.	Stockholm	1 177		2 256	1 918	0	24 156
A	3	Butik & garagebyggnad	N Djurgården 1:44	Kräftriket 14 A	1930	TF Häst & Fritid Kaskad	Stockholm	244		232	951	0	1 449
A	3	Naprapathögskolan	N Djurgården 1:44	Kräftriket 24 A-C	1952	Midbacken AB	Stockholm	3 359	120	7 230	2 154	0	77 432
A	3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 17	1957	Stockholms universitet	Stockholm	3 108	248	1 374	443	0	1 225
A	4	Albano	—	—	—	Hochtief Solutions AG	Stockholm	0		0		48 692	74 000
A	5	Studentpalatset	Bergsmannen S. 8	Norr tullsgatan 2	1920	Stockholms universitet	Stockholm	3 149		5 046	1 603	1 232	55 319
A	6	Spökslottet	Kungstenen 4	Drottninggatan 116	1700	Stockholms universitet	Stockholm	1 351		3 139	2 325	1 211	41 428
A	7	Arkitektur	Domherren 1	Östermalmsgatan 26	1970	KTH	Stockholm	11 846		14 777	1 248	5 294	100 000
B	8	Hagaskolan	Haga 4:35	Fogdevreten 2 A-D	1942	Karolinska Institutet	Solna	2 697	1 490	4 451	1 651	0	42 385
B	9	KI Science Park	Haga 4:35	Tomtebodavägen 23	1960	Swedish Orphan Biovitrum AB	Solna	24 762		85 359	3 449	0	1 267 527
B	10	SMI säk.lab.	Haga 4:35	Nobels väg 23	2000	Smittskyddsinstitutet	Solna	1 069		11 013	10 312	0	58 327
B	11	Vir. Lab. SMI	Haga 4:35	Nobels väg 21	2005	Smittskyddsinstitutet	Solna	2 981		11 357	3 812	0	143 138
B	12	Smittskyddsinstitutet	Haga 4:35	Nobels väg 18	1952	Karolinska Institutet	Solna	13 350		38 618	2 894	0	471 609
B	13	Bakteriologiska Inst.	Haga 4:35	Theorells väg 3	1957	RIVEN under 2013	Solna	0		0	0	0	0
B	14	Röda Villan	Haga 4:35	Theorellsväg 5	2007	RIVEN under 2013	Solna	0		0	0	0	0
B	15	Rättsmedicin	Haga 4:35	Retzius väg 5	1951	Rättsmedicinalverket	Solna	4 622		9 469	2 050	0	126 147
B	16	Wargentinhuset	Haga 4:35	Nobels väg 12 A-B	1948	Karolinska Institutet	Solna	7 728		22 913	2 967	0	279 474
B	17	KI bibl., Friskis & Svettis	Haga 4:35	Nobels väg 6 B	1947		Solna	2 096		2 718	1 298	0	10 119
B	17	Aula Medica	Haga 4:35	Solnavägen 7	2013		Solna	9 973		19 604	1 967		498 825



KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
B 18	Farmakologiska Inst.	Haga 4:35	Nanna Svartz väg 2	1950	Karolinska Institutet	Solna	4 556		12 367	2 716	0	81 557
B 19	KI administration	Haga 4:35	Nobels väg 5	1951	Karolinska Institutet	Solna	5 347		10 507	1 966	0	125 224
B 20	Gammelgården	Haga 4:35	Nobels väg 2	1750	Karolinska Institutet	Solna	345		452	1 311	0	4 550
B 21	Ludwiginstitutet	Haga 4:35	Nobels väg 3	1948	Karolinska Institutet	Solna	5 922		12 539	2 119	0	100 444
B 22	CGB laboratoriet	Haga 4:35	Berzelius väg 37	1950	Karolinska Institutet	Solna	4 454		16 585	3 726	0	174 146
B 23	Cell & molekylärbiologi	Haga 4:35	von Eulers väg 5	1960	Karolinska Institutet	Solna	4 375		27 426	6 273	0	172 623
B 24	Fysiologiska Inst.	Haga 4:35	von Eulers väg 4 A-B	1948	Karolinska Institutet	Solna	7 739		23 137	2 992	0	232 211
B 25	Inst. för Tumörbiologi	Haga 4:35	Berzelius väg 8	1983	Akademiska Hus Stockholm	Solna	2 159		4 042	1 873	0	44 899
B 26	Astrid Fagreuslab.	Haga 4:35	Tomtebodavägen 2	2003	Karolinska Institutet	Solna	4 697		30 073	6 407	0	184 977
B 27	Hysesbostäder	Haga 4:35	Berzeliusväg 2 A-G	1949	Karolinska Institutet	Solna	646		490	759	0	1 473
B 28	Jernhusmark	Haga 4:35	Tomtebodavägen 3 D	—	Akademiska Hus Stockholm	Solna	1 314	157	1 462	1 114	0	16 897
B 29	Berzeliuslaboratoriet	Haga 4:35	Berzelius väg 3	1972	Karolinska Institutet	Solna	13 378		39 624	2 964	0	349 905
B 30	Restaurang Jöns Jacob	Haga 4:35	Retzius väg 24	1978	Karolinska Institutet	Solna	2 980		5 513	1 851	0	29 112
B 31	ICHAR	Haga 4:35	Nobels väg 9	1942	Karolinska Institutet	Solna	4 750		10 154	2 139	0	107 318
B 32	Scheelelab.	Haga 4:35	Tomtebodavägen 6	1997	Karolinska Institutet	Solna	19 161		54 846	2 864	0	755 408
B 33	P-hus KI söder	Haga 4:35	Tomtebodavägen 7-9	2003	Smittskyddsinstitutet	Solna	4 959		0	0	0	0
B 34	Retziuslab	Haga 4:35	Retzius väg 8	2001	Karolinska Institutet	Solna	14 535		60 791		0	631 046
B 35	Tomteboda, ECDC	Haga 4:35	Tomtebodavägen 11 A	1888	ECDC	Solna	12 133	1 846	21 760	1 795	319 319	258 585
B 36	Widerströmska huset	Haga 4:35	Tomtebodavägen 18 A	2012	Karolinska Institutet	Solna	14 759		35 881	2 433		483 644
C 37	Ki-Syd huvudbyggnad	Medicinaren 4	Alfred Nobels Allé 8	—	Karolinska Institutet	Flemingsberg	35 783		65 884	1 842	26 941	603 058
C 38	Bipontus	Medicinaren 4	Alfred Nobels Allé 10	1998	Karolinska Institutet	Flemingsberg	6 561		14 757	2 251	0	85 385
C 39	Pontus	Medicinaren 4	Alfred Nobels Allé 12	1998	Karolinska Institutet	Flemingsberg	5 916		13 935	2 357	0	111 256
C 40	Zanderska huset	Embryot 1	Alfred Nobels Allé 23	2002	Karolinska Institutet	Flemingsberg	16 829		40 048	2 381	36 119	434 515
D 41	Manne Sieghbathhusen	N Djurgården 1:48	Frescativ 24 A m fl	—	Stockholms universitet	Stockholm	6 730		9 688	1 440	0	118 162
D 42	Geovetenskapens hus	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 6 A	1997	Stockholms universitet	Stockholm	18 154		50 245	2 769	0	550 026
D 43	Arrheniuslab.	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 16 C-D	1973	Stockholms universitet	Stockholm	46 437	19	104 774	2 258	0	1 158 409
D 44	Frescatibackehusen	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius väg 21 A	1944	Stockholms universitet	Stockholm	9 701	235	29 379	3 030	0	119 719
D 45	Nobelhusen	N Djurgården 1:48	Frescativ 14 A-B	—	Sthlms Universitets Studentkår	Stockholm	1 363	871	1 613	1 184	0	10 970
D 46	Pic-Nic restaurang	N Djurgården 1:48	Frescativägen 18	—	Restaurang Universitetet	Stockholm	287		447	1 557	0	3 240
D 47	Aula magna	N Djurgården 1:48	Frescativägen 6	1997	Stockholms universitet	Stockholm	6 484		19 227	2 967	0	254 046
D 48	Allhuset Lantis	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 7	1994	Stockholms universitet	Stockholm	9 332	158	11 225	1 204	291 895	90 737
D 49	Vaktm.bost Skära villan	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius väg 30	1800	Stockholms universitet	Stockholm	1 922		2 028	1 056	0	16 277
D 50	Rektorsamb. Bloms hus	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 16	1850	Stockholms universitet	Stockholm	1 421		1 874	1 320	0	16 877
D 51	Universitetsbibl.	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 28	1982	Stockholms universitet	Stockholm	21 594		31 869	1 477	0	390 803
D 52	Södra Huset	N Djurgården 1:48	Universitetsv 10 A m fl	1971	Stockholms universitet	Stockholm	53 296		90 719	1 703	0	1 049 598
D 53	Studenthuset	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 2 A-F	2013	Stockholms universitet	Stockholm	5 208		6 637	1 275		193 118



KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
E 54	KTH & Danshögskolan	Maskining. 1	Brinellvägen 58	1966	KTH	Stockholm	23 864	1 420	53 376	2 238	24 383	683 377
E 55	Byggnad för KTH	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 48	1946	KTH	Stockholm	4 316		5 493	1 274	0	83 573
E 56	Bergsvetenskap	N Djurgården 1:49	Brinellvägen 23	1967	KTH	Stockholm	10 836		22 904	2 115	0	238 459
E 57	Väg- & vatten	N Djurgården 1:49	Brinellvägen 30-36	1972	Dans och Cirkushögskolan	Stockholm	6 872	198	8 990	1 309	0	109 115
E 58	Väg- & vatten	N Djurgården 1:49	Teknikringen 72-76	1957	KTH	Stockholm	7 653		10 764	1 407	0	166 747
E 59	Byggkonstruktion	N Djurgården 1:49	Teknikringen 78	1957	KTH	Stockholm	3 413		5 534	1 623	0	72 587
E 60	Lantmåteriet	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 30	1958	KTH	Stockholm	7 683		13 521	1 761	0	159 238
E 61	Hysesbostäder	N Djurgården 1:49	Teknikringen 60, 62	1947	Privatperson	Stockholm	2 263		1 665	736	0	3 398
E 62	Alfvén och Opera	N Djurgården 1:49	Teknikringen 31-35	1953	KTH	Stockholm	12 900		17 787	1 380	0	178 909
E 63	Röda Korset	N Djurgården 1:1	Brinellvägen 2	1927	KTH	Stockholm	6 424		20 635	3 214		307 459
E 64	Trafikstudier	N Djurgården 1:49	Teknikringen 10	1931	KTH	Stockholm	1 277		3 047	2 388	0	51 895
E 65	Rest Syster & Bror	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 22-24	1964	Festvåningen Muren AB	Stockholm	903		1 665	1 846	0	12 562
E 66	Farkostteknik	N Djurgården 1:49	Teknikringen 6	1931	KTH	Stockholm	10 237		23 265	2 274	0	377 684
E 67	Byggnad för kemi	N Djurgården 1:49	Teknikringen 26-36	1922	KTH	Stockholm	19 787		51 941	2 627	0	667 735
E 68	Teknisk fysik	N Djurgården 1:49	Teknikringen 14	1962	KTH	Stockholm	4 316		21 215	4 919	0	134 685
E 69	Sing Sing	N Djurgården 1:49	Lindstedtsvägen 30	1948	KTH	Stockholm	10 646		23 709	2 228	0	303 675
E 70	Värme- och kraft	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 14-18	1952	HI3G Access AB	Stockholm	32		0	0	0	0
E 71	KTH Bibliotek	N Djurgården 1:49	Osquars backe 31	1917	KTH	Stockholm	9 356		22 784	2 437	0	301 148
E 72	Hållfasthetslära	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 4-8	1943	KTH	Stockholm	4 349		7 392	1 701	0	142 650
E 73	KTH huvudbyggnad	N Djurgården 1:49	Lindstedtsvägen	1917	KTH	Stockholm	22 130		54 436	2 461	0	685 439
E 74	IVL	N Djurgården 1:49	Valhallavägen 81	1930	IVL Svenska Miljöinstitutet	Stockholm	3 315		7 898	2 384	0	94 834
E 75	KTH adm.byggnad	N Djurgården 1:49	Valhallavägen 79	1935	KTH	Stockholm	2 925		5 900	2 018	161 507	74 227
E 76	Huvudbyggnad	Forskningen 1	Drn Kristinas v 25	1939	Academic Work Sweden	Stockholm	2 444		3 431	1 405	63 747	38 316
E 77	Provninganstalt	Forskningen 1	Drn Kristinas v 33 A-D	1920	Försvarshögskolan	Stockholm	2 872		3 798	1 323	0	28 441
E 78	Försvarshögskolan	Forskningen 1	Drn Kristinas v 31	1920	Försvarshögskolan	Stockholm	16 410		44 174	2 694	0	660 889
E 79	Fd Hovjägarbostället	Forskningen 1	Drn Kristinas v 41	1886	Försvarshögskolan	Stockholm	263		366	1 390	0	3 998
E 80	Ykemiska Inst.	Forskningen 1	Drn Kristinas v 47-51	1943	SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut	Stockholm	6 684		9 676	1 449	0	81 701
E 81	Q-husen	Forskningen 1	Osqualdas väg 10-12	1991	KTH	Stockholm	13 562		30 866	2 277	0	394 970
E 82	KTH-byggnad	Forskningen 1	Drn Kristinas v 53	1958		Stockholm	1 753	1 509	1 863	1 064	0	10 774
E 83	Huvudbyggnad STFI	Forskningen 1	Drn Kristinas v 55-63	1946	Inventia AB	Stockholm	10 463		17 363	1 660	0	230 674
E 84	Trätek	Forskningen 1	Drn Kristinas v 65-67	1946	SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut	Stockholm	3 015		3 408	1 131	0	30 805
E 85	GIH	Idrottshögskolan 1	Lidingövägen 1	1940	Gymnastik- och idrottshögskolan	Stockholm	14 878		25 281	1 700	32 030	249 193



KARTA	HÄNVISNINGNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
A	1	Humanistpaviljong	Stadsliden 6:6	Humanioragränd 4	1992	Umeå universitet	Umeå	595	0	568	955	0	4 953
A	2	Norra BVH	Stadsliden 6:6	Humanioragränd 5	2003	Umeå universitet	Umeå	4 751	0	5 773	1 215	0	52 898
A	3	Humanisthuset	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 3	1972	Umeå universitet	Umeå	13 548	0	14 147	1 044	0	134 606
A	4	BVH	Stadsliden 6:6	Mediagränd 14	1992	Umeå universitet	Umeå	7 249	0	8 422	1 162	0	83 025
A	5	Bibliotek	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 12	1968	Umeå universitet	Umeå	19 708	0	18 058	916	0	202 825
A	6	Samhällsvetarhuset	Stadsliden 6:6	Hörsalstorget 4	1968	Umeå universitet	Umeå	20 978	0	22 115	1 054	0	195 055
A	7	Läroarbildningshuset	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 30	1996	Umeå universitet	Umeå	8 899	0	10 031	1 127	0	91 997
A	8	Förvaltningshuset	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 18	1983	Umeå universitet	Umeå	7 896	0	8 633	1 093	0	73 804
A	9	Hus för samverkan	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 14	2004	Umeå universitet	Umeå	2 841	0	5 416	1 906	0	41 207
A	10	UCCB	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 5	1980	Umeå universitet	Umeå	6 802	0	21 841	3 211	0	233 785
A	11	Aula Nordica	Stadsliden 6:6	Universums gränd 4	1987	Umeå universitet	Umeå	2 696	0	2 326	863	0	17 606
A	12	Universum	Stadsliden 6:6	Universums gränd 8-10	1970	Umeå universitet	Umeå	8 953	724	8 269	924	0	52 706
A	13	MIT	Stadsliden 6:6	Campustorget 5	1992	Umeå universitet	Umeå	12 846	0	22 178	1 726	0	163 780
A	14	Naturvetarhuset	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 14	1970	Umeå universitet	Umeå	23 354	0	26 806	1 148	0	256 273
A	15	Biologihuset	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 12	1963	Umeå universitet	Umeå	9 819	0	9 101	927	0	46 151
A	16	Fysiologihuset	Stadsliden 6:6	Artedigränd 7	1969	Umeå universitet	Umeå	10 891	1 051	14 376	1 320	0	83 196
A	17	KBC	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 6	1999	Umeå universitet	Umeå	11 369	0	18 594	1 636	0	141 113
A	18	Kemihuset	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 10	1963	Umeå universitet	Umeå	11 417	0	12 850	1 126	0	104 612
A	19	Teknikhuset	Stadsliden 6:6	Håken Gulleasons väg 20	1992	Umeå universitet	Umeå	6 446	0	8 679	1 346	0	71 496
A	20	Fysikhuset	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 20	1980	Umeå universitet	Umeå	3 200	0	6 962	2 176	0	45 590
A	21	Kemiskt säkerhetshus	Stadsliden 6:6	Håkan Gulleasons väg 11	1985	Umeå universitet	Umeå	462	0	589	1 275	0	4 656
A	22	Akademiska Hus kontor	Stadsliden 6:6	Artedigränd 2	1977	Akademiska Hus	Umeå	1 682	0	1 810	1 076	0	15 952
A	23	Wallenberglab	Stadsliden 6:6	Artedigränd 14	1973	SLU	Umeå	1 000	89	1 741	1 741	0	8 269
A	24	Sveriges lantbruksuniversitet	Stadsliden 6:6	Skogsmarksgränd 17	1978	SLU	Umeå	23 709	324	38 594	1 628	0	339 162
A	25	NTK Kårhus	Stadsliden 6:6	Gösta Skoglunds väg 25	2007	Umeå universitet	Umeå	440	0	684	1 555	0	5 408
A	26	Iksu Sportcenter	Stadsliden 6:6	Sportgränd 5	2006	Stiftelsen Universitetshallen	Umeå	5 307	0	6 854	1 292	0	71 277
A	27	Umeå Campus Friidrottsarena	Stadsliden 6:6	Petrus Lestadius väg 15	2010	Umeå kommun	Umeå	393	0	3 150	n/a	0	34 780
A		Parkeringsytor och mark	Stadsliden 6:6	P-områden & vägar	—	Umeå universitet	Umeå	0	0	420		899 625	58 804
B	29	D-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen D2	1971	Luleå tekn. univ	Luleå	15 292	0	20 642	1 350	0	73 367
B	29	Centekhuset	Porsön 1:405	Tekniktorget 3	1987	Luleå tekn. univ	Luleå	1 576	0	1 827	1 159	0	15 584
B	30	E-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen E12	1974	Luleå tekn. univ	Luleå	18 166	0	27 871	1 534	0	192 392
B	31	K-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen 14	1976	Luleå tekn. univ	Luleå	1 014	0	874	862	0	5 518
B	31	F-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen	1976	Luleå tekn. univ	Luleå	25 689	0	30 922	1 204	0	289 913
B	32	A-Huset	Porsön 1:405	Regnbågsallén 2	1977	Luleå tekn. univ	Luleå	13 613	831	14 134	1 038	0	104 001
B	32	Ekonomihuset	Porsön 1:405	Universitetsvägen A1	1993	Luleå tekn. univ	Luleå	4 631	0	5 434	1 173	0	43 114
B	33	B-Huset	Porsön 1:405	Regnbågsallén B8, B10	1978	Luleå tekn. univ	Luleå	6 152	0	7 845	1 275	0	61 302
B	33	Bibliotek	Porsön 1:405	Vintergatan 2	1994	Luleå tekn. univ	Luleå	6 355	0	7 892	1 242	0	66 267



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/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
B	34 C-Huset	Porsön 1:405	Universitetsvägen C 1	1975	Luleå tekn. univ	Luleå	12 596	0	18 356	1 457	0	126 504
B	35 Idrottshall	Porsön 1:405	Universitetsvägen C 11	1976	Luleå tekn. univ	Luleå	2 457	0	1 824	742	0	8 584
B	Porsön	Porsön 1:405	Laboratorievägen D2	1998	Luleå tekn. univ	Luleå	0	0	123	0	322 072	2 520
B	Utbyggnadsreserv Campus Luleå	Porsön 1:405	—	—	—	Luleå	—	—	—	—	—	9 653
C	27 Västhagen	Västhagen 1	Fabriksgatan 26	1997	Engelska skolan	Sundsvall	6 284	0	6 285	1 000	17 789	Under avyttring
C	Utbyggnadsreserv Västhagen	Västhagen 1	—	—	—	Sundsvall	—	—	—	—	—	—
C	28 Ågården	Åkroken 1	Holmgatan 10	1999	Mittuniversitetet	Sundsvall	622	0	671	1 079	32 900	—
C	28 Stenhuset	Åkroken 1	Holmgatan 10	2005	Mittuniversitetet	Sundsvall	2 225	0	3 523	1 583	0	—
C	28 Holmgården	Åkroken 1	Holmgatan 10	1997	Åkroken Science Park	Sundsvall	882	0	645	731	0	—
C	28 Hus R	Åkroken 1	Holmgatan 10	2009	Mittuniversitetet	Sundsvall	2 073	0	3 955	1 908	0	—
C	28 Åkroken	Åkroken 1	Holmgatan 10	1997	Mittuniversitetet	Sundsvall	16 393	0	28 925	1 764	0	—
C	28 FSCC	Åkroken 1	Holmgatan 10	2001	Mittuniversitetet	Sundsvall	4 220	0	8 837	2 094	0	—
C	Utbyggnadsreserv Åkroken	Åkroken 1	—	—	—	Sundsvall	—	—	—	—	—	—
	Norrbyn fältstation	Norrbyn 2:122	Norrbyn	1984	Umeå universitet	Norrbyn	2 489	0	4 569	1 836	9 504	22 496
	IRF	Kiruna 1:307, 1:308	Väg E10	1957	IRF	Kiruna	7 686	0	12 365	1 609	164 513	56 419
	IRF mottag.station	Kiruna 1:308 m fl	Väg E10	1957	IRF	Kiruna	557	0	599	1 075	39 830	2 431
	Fastigheter under uppförande											30 657
TOTALT							378 223 3 019	507 105	1 341	1 486 233	4 176 759	
Hyresreduktion och vakanser												-4 561
Engångshyror												16 854
Hyresintäkter netto												519 398

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Bruttoinvesteringar

Årets investeringar i anläggningstillgångar.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande.

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 genomsnittligt 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 men inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument samt inklusive räntor som aktiverats i projekt.

Självfinansieringsgrad

Den del av årets anskaffning av materiella anläggningstillgångar som kunnat finansieras med under året internt tillförda medel.

Soliditet

Redovisat eget kapital (för moderföretaget inklusive eget kapitalandel i obeskattade reserver) i relation till utgående balansomslutning.

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

ORDLISTA

Driftkostnader

Kostnader för åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år, vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Driftkostnader delas in i energi- och vattenförsörjning samt övriga driftkostnader.

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

Kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar.

ADRESSER

HUVUDKONTOR

Akademiska Hus
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: +46 31 63 24 00
www.akademiskahus.se
info@akademiskahus.se

REGIONER

Akademiska Hus region Syd
Ole Römers väg 2
223 63 Lund
Telefon: +46 46 31 13 00

Akademiska Hus region Öst
Olaus Magnus väg 34
583 30 Linköping
Telefon: +46 13 36 45 00

Akademiska Hus region Uppsala
Box 185
Artillerigatan 7
751 04 Uppsala
Telefon: +46 18 68 32 00

Akademiska Hus region Väst
Box 476
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: +46 31 63 25 00

Akademiska Hus region Stockholm
Box 1394
Berzelius väg 8, vån 3-5
171 27 Solna
Telefon: +46 8 685 75 00

Akademiska Hus region Norr
Box 7985
Artedigränd 2
907 19 Umeå
Telefon: +46 90 17 62 00

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

28 april 2014	Årsstämma
28 april 2014	Delårsrapport januari-mars 2014
15 juli 2014	Delårsrapport april-juni 2014
28 oktober 2014	Delårsrapport juli-september 2014
Februari 2015	Bokslutsrapport 2014
Mars 2015	Årsredovisning 2014

www.akademiskahus.se

Kommunikationsbyrå: Solberg

Foto: Jean-Baptiste Béranger (Sid: Inledning, 30, 41, 42, 49, 50), Anders Bryngel (Sid: 74), Åke E:son Lindman (Sid: 25), Kristofer Hedlund (Sid: 124), Tim Meier, (Sid: 17) Ola Kjelbye, (Sid: 4, 6, 8, 9, 13, 19, 23, 27, 30, 33, 37, 39, 52, 54, 55, 67, 71, 77) Brita Nordholm (Sid: 30), Rasmus Norlander (Sid: 38)

Illustrationer: Aix Arkitekter, Berg Arkitektkontor/Arkitektfirmaet C.F. Moller, Claudius, Jais Arkitekter, Sweco, Einar Mattsson, Semrén & Månsson

Tryck: Göteborgstryckeriet

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

Kerstin Lindberg Göransson, vd
telefon: +46 31 63 24 60
e-post: Kerstin.LindbergGoransson@akademiskahus.se

Joakim Hugosson, tf ekonomidirektör
telefon: +46 8 685 75 24
e-post: Joakim.Hugosson@akademiskahus.se



AKADEMISKA HUS

www.akademiskahus.se info@akademiskahus.se

