



Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed

Bokslutsrapport 2010

- Hyresintäkterna uppgick till 4 983 Mkr (4 927).
- Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter ökade från 2 538 Mkr för 2009 till 2 834 Mkr 2010.
- Förvaltningsfastigheternas värdeförändringar uppgick till 87 Mkr (- 1 208).
- Resultatet före skatt uppgick till 2 921 Mkr (1 330). Förbättringen förklaras främst av att värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna var positiv detta år jämfört med 2009.
- Årets resultat efter skatt blev 2 124 Mkr (972).
- Förvaltningsfastigheternas totalavkastning uppgick till 7,0 procent (4,3).
 - Direktavkastningen uppgick till 6,7 procent (6,8).
 - Värdeförändringen uppgick till 0,3 procent (- 2,5).
- Bruttoinvesteringarna uppgick till 1 725 Mkr (1 385). Under året genomfördes försäljningar av fastigheter i Mölndal, Uppsala och Skinnskatteberg där försäljningssumman uppgick till 83 Mkr (0).
- Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 14 mars 2011.
- Vice verkställande direktör Anette Henriksson kommer den 16 mars 2011 att tillträda som verkställande direktör och koncernchef. Förordnandet gäller tills ny efterträdare för Mikael Lundström har utsetts.



Akademiska Hus ledande inom kunskapsmiljöer

VD MIKAEL LUNDSTRÖM KOMMENTERAR:

Akademiska Hus är expert på kunskapsmiljöer för universitet och högskolor och det ledande fastighetsbolaget inom området. Med målet en högre utbildning och forskning i världsklass växer Kunskapssverige. Här spelar Akademiska Hus en strategisk roll. En stadigt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer innebär att fastighetsrörelsen kommer vara fortsatt stark och solid.

Akademiska Hus projektportfölj fortsätter växa och uppgår nu till närmare 18 miljarder kronor, inklusive idéprojekt, vilket gör oss till en av landets största byggherrar. Akademiska Hus stora projektportfölj förväntas genomföras under perioden fram till och med 2016. Eftersom projekten sträcker sig över en så lång period bedöms att de huvudsakligen finansieras genom det egna starka kassaflödet. Akademiska Hus nya långsiktiga soliditetsmål som fastställdes vid årsstämman i april 2010, att soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent, innebär en fortsatt god kapacitet att genomföra de investeringar som våra kunder efterfrågar.

Omvärlden har under året fått en mera positiv syn på fastighetsmarknaden. Antalet fastighetstransaktioner har ökat och situationen på kreditmarknaden har förbättrats. Detta är ett sundhetstecken som återspeglar den allmänna återhämtningen i ekonomin. Som en konsekvens, och i linje med marknaden, har Akademiska Hus direktavkastningskrav i de starkaste orterna sänkts med 0,10 – 0,35 procentenheter vilket medfört en positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheterna under året.

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder. Akademiska Hus redovisar ett kraftigt förbättrat resultat för 2010. Förbättringen förklaras främst av att värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna var positiv detta år till skillnad från 2009. Den underliggande fastighetsrörelsen är dessutom mycket stabil. Det något försämrade driftöverskottet beror på två osedvanligt kalla vinterperioder under året som medfört högre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Akademiska Hus möter en fortsatt ökande konkurrens från andra fastighetsbolag och utrymmet för hyreshöjningar i samband med omförhandlingar är mycket begränsat. En positiv effekt av detta är att det sätter fokus på kostnadseffektivitet i alla verksamhetsgrenar för att uppnå en fortsatt god lönsamhet.

Vår position som Sveriges andra största fastighetsbolag och största byggherre ger oss unika förutsättningar att uppnå fortsatt goda resultat genom samordning och effektivisering av verksamheten.

Göteborg 8 februari 2011

Mikael Lundström

RESULTAT OCH NYCKELTAL	2010	2009
Hysesintäkter, Mkr	4 983	4 927
Driftöverskott, Mkr	3 134	3 149
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	87	-1 208
Resultat före skatt, Mkr	2 921	1 330
Vakansgrad hyra, %	2,0	1,9
Vakansgrad yta, %	3,5	3,8
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	49 497	47 723
Uthyrningsbar area, kvm	3 200 000	3 219 000
Totalavkastning fastigheter, %	7,0	4,3
varav direktavkastning, %	6,7	6,8
varav värdeförändring, %	0,3	-2,5
Driftöverskott per kvm	979	986
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	8,6	4,0
Soliditet, %	47,5	47,3
Räntetäckningsgrad, % ^{x)}	741	841

x) Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 4 983 Mkr, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period föregående år (4 927). Färdigställda ny-, om- och tillbyggnationer under året bidrar positivt med cirka 139 Mkr. Karolinska Institutet Science Park i Solna och Blåsenhus i Uppsala var de största under 2010. Indexjustering påverkar hyrorna negativt med cirka -30 Mkr. Försäljningarna genomfördes under senare delen av året och har inte påverkat intäkterna i någon större omfattning.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 200 000 kvm (3 219 000) uthyrningsbar area. Vakanserna uppgår till 3,5 procent (3,8), vilket motsvarar 111 970 kvm (122 437). Både minskningen av area och vakanser är hänförliga till årets försäljningar. I värde utgör vakanserna 102 Mkr (94) eller endast 2,0 procent (1,9) av hyrorna. En stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,2 år (10,3) och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,4 år (5,4). Vid investeringar i specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Driftkostnader

För 2010 uppgick driftkostnaderna till 939 Mkr (866) vilket motsvarar 293 kr/kvm (271). Ökningen av driftkostnaderna är främst hänförlig till den del som utgörs av energi, bränsle och vatten, vilka uppgår till 650 Mkr (595) och motsvarar 203 kr/kvm (186). Kalla vintrar har ökat användningen av energi. Byggnadernas över tiden stigande tekniska komplexitet medför höga driftkostnader. Andelen laboratorier är hög, 34 procent eller 1,1 miljoner kvm och dessa är ur energihänseende betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler. Driftkostnadsökningen har trots allt kunnat begränsas genom ett fortsatt framgångsrikt arbete med energibesparingar.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgick till 657 Mkr (657) vilket motsvarar 205 kr/kvm (206). Akademiska Hus fleråriga satsningar

har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. Av underhållskostnaderna avser 118 Mkr (128) kundanpassningar.

Värdeförändringar fastigheter

Årets värdeförändringar fastigheter uppgår till 87 Mkr (-1 208), varav orealiserade uppgår till 106 Mkr (-1 208) och realiserade -19 Mkr (0).

Finansiering

Successivt förbättrade förhållanden på finansmarknaden

Förhållandena på finansieringsmarknaden har lättat något ytterligare under det senaste året, men kan ännu inte betecknas som normaliserade. Den extremt lätta penningpolitiken i kombination med andra stimulerande åtgärder har stöttat de finansiella marknaderna. Denna injektion i det finansiella systemet gav dock mindre effekt i den reala ekonomin än förväntat. I USA bidrog bland annat en svag arbetsmarknad till att ytterligare stimulansåtgärder och kvantitativa åtgärder blev nödvändiga. I Europa ökade kraven på att skuldtyngda länder skulle sanera sina ekonomier och de spänningar som detta bidrog till ledde till att hela euro-samarbetet tidvis ifrågasattes. Sverige har utvecklats starkt under året och som en följd har Riksbanken höjt reporäntan från 0,25 procent till 1,25 procent. Räntebindningen var som längst under inledningen av året, för att vid årets slut vara 2,8 år (3,5 år).

Den förbättrade situationen på kreditmarknaden under året bidrog till att två emissioner kunde genomföras. I början av året emitterades 250 MCHF (motsvarande 1 700 Mkr) i en 8,3 år lång obligation. Efter halvårsskiftet vändes fokus mot den svenska obligationsmarknaden då denna erbjöd en god kostnadsfördel. Under hösten genomfördes en kronemission om 2 000 Mkr med fem års löptid. Emissionerna har varit strategiskt viktiga för att i finanskrisens kölvatten inte bara vidmakthålla utan även förlänga kapitalbindningen. Kapitalbindningen var vid årets slut 4,1 år (3,3 år).

LÅN (MKR)	2010-12-31		2009-12-31	
	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE
Företagscertifikat	1 563	1 557	270	269
ECP	680	678	2 851	2 850
Obligationer & MTN	2 797	2 756	4 012	3 964
EMTN	8 780	8 844	6 053	6 140
Övriga lån	3 968	3 938	4 509	4 513
SUMMA LÅN	17 788	17 773	17 696	17 736

Derivatinstrumenten används för att hantera ränterisik exponering och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta.

DERIVATINSTRUMENT (MKR)	2010-12-31		2009-12-31	
	TILLGÅNGAR	SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER
Fristående derivatinstrument	532	223	545	309
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring	1 726	7	1 563	51
Säkringsinstrument kassa- flödesäkring	72	27	14	1
SUMMA DERIVATINSTRUMENT	2 330	257	2 122	361

Verkligt värde för ränte- och valutaränteswapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING	IFRS		ENLIGT TIDIGARE PRINCIPER*	
	2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31	2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	1,18	1,70	1,18	1,70
Räntenetto ränte- swappar, %	0,96	0,60	0,96	0,60
Periodisering och avgifter, %	0,03	0,02	0,63	0,09
Värdeförändringar finan- siella derivatinstrument, %	-0,33	1,31	—	—
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	1,84	3,63	2,77	2,39

* Exklusive orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument och inklusive periodisering av realiserade värdeförändringar på underliggande instruments återstående löptid.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till - 263 Mkr (- 576) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, på 1,84 procent (3,63) under perioden. Ökningen har dämpats genom orealiserade värdeökningar i de finansiella derivaten. Enligt tidigare beräkningsprinciper har finansieringskostnaden stigit till 2,77 procent från 2,39 eftersom den rörliga räntan steg under senare delen av året.

Det gångna året har återigen varit ett gynnsamt år med fortsatt låga räntor och ett gott kassaflöde från fastighetsrörelsen. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till betryggande 741 procent (841). Nettolåneskuldens ökning begränsades därmed till 194 Mkr (441) trots utdelning på 1 219 Mkr (978) och nettoinvesteringar om 1 673 Mkr (1 395).

Resultateffekter av finansiella instrument

Stigande marknadsräntor under hösten har medfört en orealiserad värdeökning i de finansiella derivaten. Värdeökningen motsvarar en sänkning av kostnadsräntan med 0,3 procentenheter för helåret. Kreditspreads var vid årsskiftet relativt oförändrade i jämförelse med för ett år sedan. Som en följd därav, redovisas ingen nämnvärd resultateffekt.

Ränteswappar ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen. De orealiserade värdeförändringarna representerar ett nuvärde av framtida kassaflödespåverkande positioner vid nuvarande räntenivåer. Skulle räntenivåerna bli bestående,

kommer värdeförändringarna att successivt också påverka kassaflödet löpande. Kassaflödesmässigt skulle resultatet därmed bli detsamma som om finansiering till fast ränta hade genomförts. Om inga nya finansiella instrument ingås kommer värdeförändringen att bli allt mindre till följd av att förfallotidpunkten närmar sig. Samma princip gäller för verkligtvärdesäkringarna av den utländska obligationsfinansieringen.

Skatt

I nedanstående tabell anges de olika komponenterna i årets skattekostnad.

SKATT (MKR)	2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31
Aktuell skatt	-314	-362
Förändring av uppskjuten skatt	-483	4
- varav periodiseringsfond	-57	-79
- varav förvaltningsfastigheter	-385	4
- varav finansiella instrument	-41	77
- varav övrigt	—	2
ÅRETS SKATTEKOSTNAD	-797	-358

Fastighetsvärdering

Den finansiella krisen bedöms nu ha passerat sin kulmen. Detta har påverkat de svenska fastighetsbolagen som för 2010 uppvisar en positiv bild avseende marknadsvärdeutvecklingen.

Under perioden 2007 – 2009 har Akademiska Hus följt marknadens förändrade syn på riskpremier i värderingen och har därför höjt både direktavkastningskrav och kalkylränta. Under året har de positiva tecknen på fastighetsmarknaden återspeglats i bolagets fastighetsvärdering.

Den orealiserade värdeförändringen under året är positiv med 106 Mkr (- 1 208) vilket motsvarar en marginell ökning med 0,2 procent (- 2,5) av marknadsvärdet.

Värdeförändringen beror på dels ett minskat riskpåslag, dels en omvärdering som bolaget gjort avseende fastigheter med långa kontraktstider. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 6,4 procent (6,6) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,6 procent (8,7) efter justering för stämpelskatt.

Totalavkastningen för 2010 uppgår till 7,0 procent (4,3) varav direktavkastningen utgör 6,7 procent (6,8) och värdeökningen 0,3 procent (- 2,5).

Inom Akademiska Hus fortsätter fastighetsrörelsen att vara stark och solid. Under året har justering skett avseende bolagets direktavkastningskrav och kalkylräntor som sänkts mellan 0,10 – 0,35 procentenheter i bland annat Stockholm, Göteborg, Lund, Uppsala och Norrköping. Nedjusterat direktavkastningskrav och kalkylränta påverkar marknadsvärdet med 863 Mkr.

Omvärderingen av fastigheter med långa kontraktstider har syftat till att göra en bedömning av kassaflöden efter kontraktets slut där underhållsbehovet bedöms vara stort för att vidmakthålla värdet. Bedömningen är behäftad med viss osäkerhet då den omfattar kassaflöden som ligger ett antal år fram i tiden. Detta har påverkat marknadsvärdet med - 1 143 Mkr. Utöver detta har bland annat ett något högre inflationsantagande bidragit till förbättring av kassaflödet vilket har påverkat värdeförändringen med 427 Mkr.

Laborativa lokaler utgör 34 procent av fastighetsbeståndet för vilka en relativt sett högre risk finns i kassaflödet på lång sikt. Den högre risken motiverar den relativt sett något högre nivån på direktavkastningskravet.

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

Externvärderingar har utförts av DTZ som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. Av de 100 fastigheterna med högst marknadsvärde, har 14 fastigheter externvärderats vilka värdemässigt utgör 6 procent av det totala värdet. De utförda

externvärderingarna styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

Det bedömda marknadsvärdet på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter har per 2010-12-31 fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Marknadsvärdet uppgår till 49 497 Mkr (47 723). Per kvadratmeter uppgår marknadsvärdet till 14 645 kronor (13 896). Under året har bruttoinvesteringar i fastigheter skett med 1 719 Mkr (1 385). Till detta kommer en positiv värdeförändring med 87 Mkr (-1 208).

VÄRDEFÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2010	MKR
Bedömt marknadsvärde 31 december 2009	47 723
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 604
+ Förvärv	115
+ Aktiverade ränteutgifter	51
- Försäljningar	-101
+ Marknadsvärdesförändring	106
varav värdeförändring till följd av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	(863)
varav värdeförändring till följd av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittligt återstående löptid, lokaltyp)	(-41)
varav övrig värdeförändring	(-716)
BEDÖMT MARKNADSVÄRDE 31 DECEMBER 2010	49 497

I nedanstående tabell framgår de tre värderingsalternativ vi använder.

Utbyggnadsreserverna har beräknats med ortsprismetod. Övrig värdering hänför sig till objekt med särskild värderingsgrund. Här ingår främst utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsfastigheter.

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	MKR	ANDEL, %
Intern värderingsmodell	47 519	96%
Utbyggnadsreserver	1 011	2%
Övrig värdering (bland annat fastigheter under uppförande och utvecklingsfastigheter)	967	2%
BEDÖMT MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 DECEMBER 2010	49 497	100%

MARKNADSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, REGIONER, MKR

REGION	2010-12-31	2009-12-31	FÖRÄNDRING	VARAV		VARAV VÄRDEFÖRÄNDRING INKL AKTIVERAD RÄNTEUTG.
				INVESTERINGAR/FÖRÄNDRING	FÖRSÄLJNINGAR/UTRANGERINGAR	
Norr	3 849	3 697	152	124	0	27
Uppsala	8 572	7 816	756	728	-51	80
Stockholm	19 437	18 504	933	565	0	367
Öst	4 316	4 471	-155	104	0	-260
Väst	6 684	6 869	-185	102	-50	-237
Syd	6 639	6 365	274	96	0	179
TOTALT	49 497	47 723	1 774	1 719	-101	156

INVESTERINGAR

Nettoinvesteringarna 2010 uppgick till 1 668 Mkr (1 395). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 719 Mkr (1 385). Under 2010 har försäljningar skett uppgående till 83 Mkr (0).

Större under året färdigställda nybyggnadsprojekt är bland annat:

- Blåsenhus i Uppsala
- Karolinska Institutet Science Park i Solna

Större under året färdigställda om- och tillbyggnadsprojekt är bland annat:

- Biologicentrum i Lund
- Berg i Stockholm
- Kopparhammaren Science center i Norrköping

Större pågående nybyggnadsprojekt är bland annat:

- Veterinär- och husdjurscentrum (VHC) i Uppsala
- Biocentrum i Uppsala
- Aula för Karolinska Institutet i Solna

Större pågående om- och tillbyggnadsprojekt är bland annat:

- Umeå Experimental Research Center (UERC) i Umeå
- Campus Ultuna
- Kemicentrum hus 3 i Lund

RISKHANTERING

Hyresintäkterna är säkrade genom, för branschen, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,4 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna uppgår till 3,5 procent av arean och 2,0 procent i värde av hyran. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för öknings av driftkostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till 53 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran.

Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nordpool och regleras genom bolagets elhandelspolicy. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet är väl underhållet.

Akademiska Hus bedriver finansieringsverksamhet med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finansieringspolicyn anger koncernens risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. En utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering lämnas i årsredovisningen för 2010.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDERS KAPITALBINDNING, MKR

	KAPITAL-BINDNING, LÅN	RÄNTE-BINDNING, LÅN	RÄNTE-BINDNING, DERIVAT	RÄNTE-BINDNING, SUMMA
2011:1	1 985	2 685	1 750	4 435
2011:2	440	1 040	751	1 791
2011:3	—	—	750	750
2011:4	1 324	1 724	26	1 750
2012	927	1 089	-202	887
2013	2 171	2 171	-910	1 261
2014	1 809	1 809	-859	950
2015	4 647	3 147	-2 397	750
2016	350	350	400	750
2017	—	—	400	400
2018 och senare	3 623	3 261	-1 141	2 120
SUMMA	17 277	17 277	-1 433	15 844

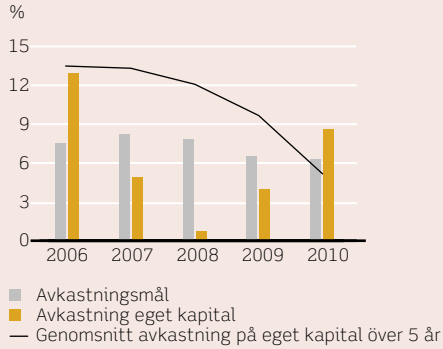
I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakurseffekten neutraliserad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen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

EKONOMISKA MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål har fastställts till:

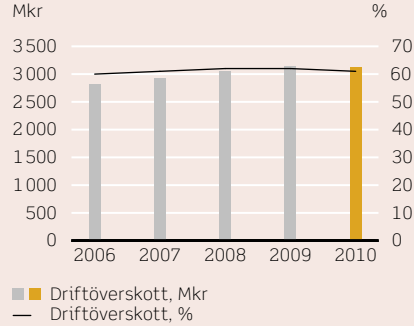
- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är att utdelningen skall uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt. De årliga besluten om utdelning ska beakta bolagets strategi, finansiella ställning samt övriga ekonomiska mål.
- Koncernens soliditet ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



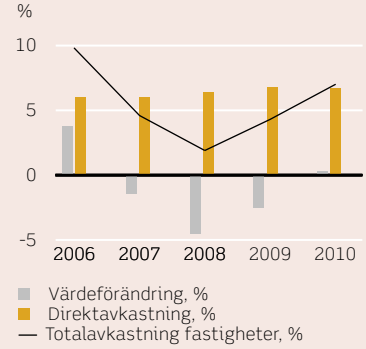
Avkastning på eget kapital uppgick till 8,6 procent (4,0). Under 2010 uppgick den genomsnittliga fem-åriga statsobligationsräntan till 2,3 procent och ägarkravet blev således 6,3 procent.

DRIFTÖVERSKOTT



Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgick för 2010 till 3 134 Mkr (3 149). Driftöverskottsgraden utföll till 61 procent (62).

TOTALAVKASTNING



Direktavkastningen uppgick till 6,7 procent (6,8). Minskningen är resultatet av ett minskat driftöverskott i kombination med något högre marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Totalavkastningen uppgick till 7,0 procent (4,3).

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter nära två år som VD och koncernchef för Akademiska Hus har Mikael Lundström sagt upp sig och lämnar sin befattning den 15 mars 2011.

Vice verkställande direktör Anette Henriksson kommer den 16 mars 2011 att tillträda som verkställande direktör och koncernchef. Förordnandet gäller tills ny efterträdare för Mikael Lundström har utsetts.

FEMÅRSÖVERSIKT**RESULTATRÄKNING, MKR**

	2010	2009	2008	2007	2006
Förvaltningsintäkter	5 176	5 115	4 957	4 786	4 704
Driftkostnader	-939	-866	-864	-786	-803
Underhållskostnader	-657	-657	-585	-658	-624
Fastighetsadministration	-249	-252	-288	-239	-253
Driftöverskott	3 134	3 149	3 054	2 930	2 813
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	87	-1 208	-2 192	-617	1 874
Centrala administrationskostnader	-37	-35	-40	-30	-38
Rörelseresultat	3 184	1 906	821	2 283	4 649
Finansiellt netto	-263	-576	-589	-610	-419
Resultat före skatt	2 921	1 330	232	1 673	4 229
Årets resultat	2 124	972	749	1 253	3 038

BALANSRÄKNING, MKR

Bedömt marknadsvärde fastigheter	49 497	47 723	47 523	49 705	49 348
Övriga tillgångar	4 029	4 065	5 139	1 333	2 253
Eget kapital	25 406	24 479	24 462	24 700	24 801
Räntebärande skulder	18 973	18 782	19 414	18 009	18 270
Övriga skulder och avsättningar	9 147	8 526	8 787	9 445	9 424

KASSAFLÖDE, MKR

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 444	1 761	1 980	1 814	1 777
Investeringar	-1 459	-1 123	291	-684	-1 000
Kassaflöde före finansiering	985	638	2 272	1 129	777
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 175	-771	-2 100	-1 664	-624
Årets kassaflöde	-190	-133	171	-535	153

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Totalavkastning fastigheter, %	7,0	4,3	1,9	4,6	9,8
Varav direktavkastning, %	6,7	6,8	6,4	6,0	6,0
Varav värdetförändring, %	0,3	-2,5	-4,5	-1,4	3,8
Hysesintäkter kr/kvm	1 557	1 543	1 500	1 439	1 399
Driftkostnader kr/kvm	293	271	270	244	247
Underhållskostnader kr/kvm (inkl kundanpassningar)	205	206	183	204	192
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	61	62	62	61	60
Driftöverskott kr/kvm	979	986	955	909	866
Vakansgrad, yta	3,5	3,8	3,7	3,1	3,5
Vakansgrad, hyra	2,0	1,9	1,5	2,1	2,6
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	14 645	13 896	14 207	14 713	14 695

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %*	8,6	4,0	0,7	4,9	12,9
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	4,4	2,1	4,4	10,0
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	15 726	15 531	15 090	16 411	16 250
Soliditet, %	47,5	47,3	46,5	47,8	47,2
Räntetäckningsgrad, %	741	841	347	362	388
Räntekostnad i relation till räntebärande nettolåneskulds medelkapital, %	1,8	3,6	3,5	3,6	2,5
Belåningsgrad, %	31,8	32,5	32,6	33,9	33,5
Utdelning, Mkr	**	1 219	978	967	1 400

HYRESGÄSTER OCH PERSONAL

Nöjd kundindex (NKI)	***	70	70	69	69
Genomsnittligt antal anställda	401	399	399	397	398
Nöjd medarbetarindex (NMI)	67	70	70	69	66

* Ägarens avkastningskrav är att avkastningen på justerat eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Under 2010 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 2,3 procent.

** Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 14 mars 2011.

*** Presenteras i årsredovisningen den 31 mars 2011.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2010 OKT-DEC	2009 OKT-DEC	2010 JAN-DEC	2009 JAN-DEC
Hysesintäkter	1 276	1 249	4 983	4 927
Övriga förvaltningsintäkter	51	48	193	188
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 327	1 297	5 176	5 115
Driftkostnader	-265	-241	-939	-866
Underhållskostnader	-265	-240	-657	-657
Fastighetsadministration	-74	-72	-249	-252
Övriga förvaltningskostnader	-57	-63	-197	-191
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-661	-616	-2 042	-1 966
DRIFTÖVERSKOTT	666	681	3 134	3 149
Värdeförändringar fastigheter, positiva	571	695	1 748	1 490
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-211	-1 230	-1 661	-2 698
Summa värdeförändringar fastigheter	360	-535	87	-1 208
Centrala administrationskostnader	-11	-8	-37	-35
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 015	138	3 184	1 906
Finansiellt netto	87	-61	-263	-576
RESULTAT FÖRE SKATT	1 102	77	2 921	1 330
Skatt	-318	-29	-797	-358
PERIODENS RESULTAT	784	48	2 124	972

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2010 OKT-DEC	2009 OKT-DEC	2010 JAN-DEC	2009 JAN-DEC
Periodens resultat	784	48	2 124	972
Övrigt totalresultat				
Resultat från kassaflödessäkringar	55	75	27	17
Skatt hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital	-14	-14	-9	-7
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	-4	7	9
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	42	57	25	19
PERIODENS TOTALRESULTAT	826	105	2 149	991

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	49 497	47 723
Inventarier och installationer	19	22
Summa materiella anläggningstillgångar	49 516	47 745
Finansiella anläggningstillgångar		
Derivatinstrument	2 141	1 811
Andra långfristiga fordringar	432	439
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 573	2 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 089	49 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Derivatinstrument	189	311
Övriga kortfristiga fordringar	556	599
Likvida medel	692	882
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 437	1 792
SUMMA TILLGÅNGAR	53 526	51 787
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	25 406	24 476
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Lån	14 024	11 300
Derivatinstrument	216	251
Uppskjuten skatt	7 067	6 574
Övriga långfristiga skulder	284	277
Summa långfristiga skulder	21 591	18 402
Kortfristiga skulder		
Lån	3 764	6 396
Derivatinstrument	41	110
Övriga kortfristiga skulder	2 724	2 404
Summa kortfristiga skulder	6 529	8 909
SUMMA SKULDER	28 120	27 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 526	51 787
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter	54	170
Eventualförpliktelser	3	3

HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL (MKR)	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	SÄKRINGSRESERV	BALANSERADE VINSTMEDEL	TOTALT EGET KAPITAL
Eget kapital 2009-01-01	2 135	2 135	-11	20 204	24 463
Utdelning	—	—	—	-978	-978
Summa totalresultat, jan-dec 2009	—	—	19	972	991
Eget kapital 2009-12-31	2 135	2 135	9	20 198	24 476
Utdelning	—	—	—	-1 219	-1 219
Summa totalresultat, jan-dec 2010	—	—	25	2 124	2 149
EGET KAPITAL 2010-12-31	2 135	2 135	34	21 103	25 406

KONCERNENS KASSAFLÖDEANALYS I SAMMANDRAG (MKR)	2010 JAN-DEC	2009 JAN-DEC
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	2 921	1 330
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-106	1 235
Betald skatt	-295	-284
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 520	2 281
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	72	-91
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-148	-429
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 444	1 761
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i andelar i koncernföretag	—	-19
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 495	-1 128
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	53	—
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-6	-9
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar	—	1
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	-11	32
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 459	-1 123
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	44	207
Utbetald utdelning	-1 219	-978
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-1 175	-771
ÅRETS KASSAFLÖDE	-190	-133

MODERBOLAGET

Akademiska Hus AB är moderbolag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består av koncernledning samt övriga koncerngemensamma funktioner. Moderbolaget hanterar all finansiering och elupphandling i koncernen.

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 131 Mkr (130). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 115 Mkr (116). Rörelseresultatet var -7 Mkr (0) och det finansiella nettot 1 201 Mkr (725) inklusive utdelningar

från regionbolag 910 Mkr (813). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt blev 1 194 Mkr (725).

Investeringar

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 065 Mkr jämfört med 6 141 Mkr föregående år.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2010 OKT-DEC	2009 OKT-DEC	2010 JAN-DEC	2009 JAN-DEC
Intäkter	36	22	131	130
Kostnader	-47	-38	-138	-130
Summa övriga rörelseposter	-11	-16	-7	0
Resultat före finansiella poster	-11	-16	-7	0
Finansiellt netto	225	20	1 201	725
Resultat efter finansiella poster	214	4	1 194	725
Bokslutsdispositioner	—	—	—	-8
Resultat före skatt	214	4	1 194	717
Skatt	-59	—	-77	24
PERIODENS RESULTAT	155	4	1 117	741

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2010 OKT-DEC	2009 OKT-DEC	2010 JAN-DEC	2009 JAN-DEC
Periodens resultat	155	4	1 117	741
Övrigt totalresultat				
Resultat från kassaflödessäkringar	55	75	27	17
Skatt hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital	-14	-14	-9	-7
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	-4	7	9
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	42	57	25	19
PERIODENS TOTALRESULTAT	197	61	1 142	760

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar	3 709	3 387
Omsättningstillgångar	21 636	21 849
SUMMA TILLGÅNGAR	25 345	25 236
EGET KAPITAL	6 065	6 141
OBESKATTADE RESERVER	366	366
Långfristiga skulder	14 151	11 471
Kortfristiga skulder	4 763	7 258
SUMMA SKULDER	18 914	18 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 345	25 236

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna bokslutsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Nya redovisningsprinciper 2010

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt i kraft 2010:

STANDARD	TOLKNING
Ändring av IFRS 1	Första gången International Financial Reporting Standard tillämpas
Ändring i IFRS 2	Aktierelaterade ersättningar
Ändring i IFRS 3	Rörelseförvärv
Ändring i IAS 27	Koncernredovisning och separata finansiella rapporter
Ändring i IAS 39	Finansiella instrument: Redovisning och värdering
Förbättringar av IFRSer 2009	
IFRIC 15	Avtal om uppförande av fastighet
IFRIC 17	Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare
IFRIC 18	Överföringar av tillgångar från kunder

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

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

(MKR) 2010-01-01 - 2010-12-31	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KONCERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	751	794	530	858	1 746	496	5 175	1		5 176
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	1	—	1	130	-131	0
Summa intäkter	751	794	530	858	1 747	496	5 176	131	-131	5 176
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-392	-330	-169	-373	-561	-204	-2 029	-101	88	-2 042
Värdeförändringar fastigheter	174	-238	-262	25	363	25	87	—	—	87
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-13	-4	-39	-37	39	-37
Resultat från finansiella poster (netto)	-70	-89	-59	-68	-224	-45	-555	1 201	-909	-263
Bokslutsdispositioner	-11	-30	-18	-48	-71	-16	-194	-	194	0
Årets skatt	-120	-37	-6	-111	-329	-67	-670	-77	-50	-797
ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN	326	64	12	277	912	185	1 776	1 117	-769	2 124
SUMMA TILLGÅNGAR	6 684	7 071	4 389	8 707	19 949	3 957	50 757	25 347	-22 578	53 526
I summa tillgångar ingår: Investeringar	96	104	104	728	567	124	1 724	1	—	1 725
SUMMA SKULDER	3 717	4 212	2 782	5 211	11 218	2 280	29 420	18 914	-20 214	28 120

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

(MKR) 2009-01-01 - 2009-12-31	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KONCERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	746	818	516	814	1 738	483	5 115	1	-1	5 115
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	129	-129	0
Summa intäkter	746	818	516	814	1 738	483	5 115	130	-130	5 115
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-338	-315	-155	-403	-545	-203	-1 959	-95	88	-1 966
Värdeförändringar fastigheter	23	-291	-159	-88	-454	-239	-1 208	—	—	-1 208
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-10	-5	-37	-35	37	-35
Resultat från finansiella poster (netto)	-64	-71	-54	-61	-199	-38	-487	725	-814	-576
Bokslutsdispositioner	-28	-38	-10	-25	-111	-8	-220	-8	228	0
Årets skatt	-88	-28	-36	-62	-112	2	-324	24	-58	-358
ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN	245	69	98	169	307	-8	880	741	-649	972
SUMMA TILLGÅNGAR	6 400	7 140	4 500	8 045	19 099	3 786	48 970	25 238	-22 421	51 787
I summa tillgångar ingår: Investeringar	144	79	78	586	440	65	1 392	4	—	1 396
SUMMA SKULDER	3 665	4 195	2 803	4 795	11 036	2 200	28 694	18 729	-20 112	27 311

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL EFTER SCHABLONSKATT

Resultat efter finansiella poster med avdrag för full skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

DRIFTKOSTNADER

Kostnader för åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Driftkostnader indelas i energi- och vattenförsörjning samt övriga driftkostnader.

DRIFTÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

FASTIGHETSADMINISTRATION

Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, uthyrning, hyresgästkontakter, hantering av register, kontrakt och ritningar, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration.

HYRESINTÄKTER

Bashyra uppräknad med index och uppskattad hyra för vakant uthyrningsbar lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner.

KVM BTA

Byggnadens bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea LOA samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

NETTOINVESTERINGAR

Utgående balans minus ingående balans för anläggningstillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

Räntebärande lån, finansiella derivatinstrument samt kortfristiga räntebärande placeringar. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument och inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument.

SJÄLVFINANSIERINGSGRAD

Den del av årets anskaffning av materiella anläggningstillgångar som kunnat finansieras med under året internt tillförda medel.

SOLIDITET

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

TOTALAVKASTNING

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaden för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar.

UTHYRNINGS- OCH VAKANSGRAD

Uthyrd eller vakant yta i relation till total yta. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd yta respektive beräknade hyresintäkter för vakant yta i relation till totala hyresintäkter.

KONTAKTPERSONER:

Mikael Lundström, vd
telefon: +46 31 63 24 45
e-post: mikael.lundstrom@akademiskahus.se

Gunnar Oders, ekonomidirektör
telefon: +46 31 63 24 26
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

EKONOMISK RAPPORTERING (KALENDER)

Årsredovisning 2010	mars 2011
Kvartal 1 2011	27 april 2011
Årsstämma	27 april 2011
Kvartal 2 2011	15 juli 2011
Kvartal 3 2011	28 oktober 2011
Bokslutsrapport 2011	februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012

ADRESS KONCERNKONTOR:

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg

Telefon: +46 31 63 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Org nr 556459-9156

**AKADEMISKA HUS**