

Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed Bokslutsrapport 2012

- Hyresintäkterna uppgick till 5 265 Mkr (5 116). Ökningen är främst hänförlig till driftsättning av nya anläggningar samt färdigställda om- och tillbyggnationer.
- Förvaltningsfastigheternas värdeförändringar uppgick till -291 Mkr (361).
- Resultatet före skatt uppgick till 2 546 Mkr (3 252). Fastighetsförvaltningen utvecklas positivt och har ett stabilt resultat. Intäkterna från fastighetsförvaltningen har ökat med 133 Mkr samtidigt som förvaltningskostnaderna minskat med 64 Mkr. Finansnettot uppgick till -682 Mkr (-452).
- Årets resultat efter skatt blev 3 147 Mkr (2 394).
- Sänkt bolagsskatt till 22 procent medför en förändring av den beräknade uppskjutna skatten med 1 292 Mkr som påverkar resultatet.
- Förvaltningsfastigheternas totalavkastning uppgick till 6,8 procent (7,8).
 - Direktavkastningen uppgick till 7,1 procent (6,9).
 - Värdeförändringen uppgick till -0,3 procent (0,9).
- Bruttoinvesteringarna uppgick till 2 917 Mkr (2 266). Under året har försäljningar genomförts av fastigheter i Kalmar där försäljningssumman uppgick till 96 Mkr.
- Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 14 mars 2013.



Vd har ordet

Hållbara kunskapsmiljöer

»Vi på Akademiska Hus tror att kunskap kan förändra världen och att briljanta idéer formar Sverige som kunskapsnation. Genom nyskapande teknik, innovativa idéer och långsiktighet bygger vi framtidens hållbara kunskapsmiljöer. Vårt arbete sker i nära samarbete med landets universitet och högskolor och vi har en gemensam målsättning: att bygga Sverige som kunskapsnation. Under året har vi påbörjat ett arbete med att förtydliga Akademiska Hus roll och vad vi står för.

Vi ser en fortsatt stadig efterfrågan på lokaler och har fått våra kunders förtroende att bygga och utveckla kunskapsmiljöer på många platser i landet. Beslutade och planerade projekt uppgår till 22 miljarder kronor. Av dessa är 4 miljarder kronor redan investerade och därutöver finns idéprojekt på 4 miljarder kronor. Med en total projektportfölj på 26 miljarder kronor följer vikten av att säkerställa finansieringen.

STABIL VERKSAMHET

Sedan 2011 har Akademiska Hus genomfört obligationsemissioner på sammanlagt 3,2 miljarder kronor. Möjligheterna för oss att erhålla finansiering är god. Detta tack vare ägarförhållandet, en god finansiell ställning, en god intjänandeförmåga samt en stark hyresgäst- och kontraktsstruktur.

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa kontrakt med kreditvärdiga kunder. Fastighetsförvaltningen utvecklas positivt och har ett stabilt resultat. Driftsättningar av nya och befintliga kunskapsmiljöer för våra kunder genererar ökade hyresintäkter. Samtidigt ger vår långsiktiga övergripande satsning att samordna och öka effektiviteten resultat genom lägre drift- och underhållskostnader. Under året har en fusion genomförts. I december upplöstes dotterbolagen för att ge förutsättningar för en mer effektiv organisationsstruktur samt skapa en mer flexibel kapitalstruktur och möta ägarens krav på långsiktig soliditet och avkastning. Vi har sedan senhösten 2011 haft en dialog med majoriteten av våra kunder i denna fråga. Den geografiska indelningen av bolaget påverkas inte och Akademiska Hus kommer att vara lika transparent som tidigare. Den lokala förankringen och närheten

till de lärosäten som är hyresgäster hos Akademiska Hus är av fortsatt stor betydelse.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Som ett av Sveriges största fastighetsbolag vill och kan vi göra skillnad. Att agera långsiktigt och hållbart är en självklarhet för oss och vår ambition är att vara ledande i fastighetsbranschen. Vi ligger redan idag i framkant inom många områden och implementering av smarta tekniska lösningar gör att en allt större andel av våra byggnader är extremt lågförbrukande. Ett av våra mål är att alla nya byggnader ska miljöklassas och minst uppfylla kraven enligt Sweden Green Building Councils certifieringsnivå Miljöbyggnad silver. Men hållbart företagande är mer än energi och miljö. Områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorruption och affäretik samt jämställdhet och mångfald är områden som också påverkar vår förmåga att bedriva ett hållbart företagande. Även vårt sätt att arbeta med att utveckla campusområden, med den sociala och fysiska miljön i fokus, är en del i denna strävan.

Inom Akademiska Hus gör vi idag en framåtriktad satsning för att tydligare inkludera hållbarhetsfrågan i vår verksamhet och affär. Vi är övertygade om att det skapar ett förtroende och ett handlingsutrymme att agera rätt och långsiktigt i en aktör att räkna med i framtiden!

OMVÄRLD

Under året har euroområdet haft fortsatt stora problem samtidigt som de globala tillväxtutsikterna försvagats. Ekonomiska åtstramningar i flera europeiska länder i kombination med en svag utveckling i andra delar av världen har bidragit till att både korta och långa räntor har nått rekordlåga nivåer under året. Under hösten har vi sett en försvagning i den svenska ekonomin. Marknadens fokus är nu på fastigheter med stabila kassaflöden, långa avtal och hyresgäster med god kreditvärdighet vilket är till Akademiska Hus fördel. Våra fastigheter återfinns i kategorin högkvalitativa objekt och möter en stark efterfrågan. De ses som relativt säkra placeringsobjekt med en stabil avkast-



Vd
Kerstin Lindberg Göransson

ning i både bra och dåliga tider. Den framtida utvecklingen är dock svårbedömd och på sikt finns risk för stigande avkastningskrav.

RESULTAT

Fastighetsförvaltningen har ett stabilt resultat. Driftöverskottet har förbättrats genom framförallt ökade hyresintäkter samt lägre drift- och underhållskostnader. Årets resultat före skatt är lägre än 2011 och beror på att värdeförändringar i fastigheter, uppgår till -291 Mkr för året jämfört med 361 Mkr för 2011. Samtidigt har finansnettot försämrats och uppgår till -682 Mkr (-452). Fastigheternas avkastningsnivåer är oförändrade och bedöms vara så även under de kommande månaderna. Akademiska Hus har en högkvalitativ fastighetsportfölj med starka hyresgäster och en attraktiv kontraktsstruktur.»

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

RESULTAT OCH NYCKELTAL

	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	1 328	1 279	5 265	5 116
Driftöverskott, Mkr	820	806	3 585	3 389
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-547	18	-291	361
Resultat före skatt, Mkr	136	718	2 546	3 252
Vakansgrad hyra, %	1,0	1,3	1,0	1,2
Vakansgrad area, %	2,6	2,6	2,6	2,6
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	54 677	52 071	54 677	52 071
varav fastigheter under uppförande	4 007	2 181	4 007	2 181
Uthyrningsbar area, kvm	3 208 000	3 212 000	3 208 000	3 212 000
Totalavkastning fastigheter, %	-	-	6,8	7,8
varav direktavkastning, %	-	-	7,1	6,9
varav värdeförändring, %	-	-	-0,3	0,9
Driftöverskott per kvm	-	-	1 120	1 059
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	-	-	6,8	9,2
Soliditet, %	46,1	43,4	46,1	43,4
Räntetäckningsgrad, % *)	678	628	672	716
Självfinansieringsgrad, %	-	-	84	112
Belåningsgrad, %	-	-	33,9	32,2

*) Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER
Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 5 265 Mkr, en ökning jämfört med föregående år (5 116). Ökningen är hänförlig till driftssättningar av nya anläggningar samt färdigställda om- och tillbyggnationer uppgående till 63 Mkr. Indexuppräknning för 2012 medför ökade hyresintäkter med 52 Mkr. Försäljningen i Kalmar påverkar hyresintäkten negativt med cirka 14 Mkr. Största tillkommande fastigheter som ökat hyresintäkterna under året är Biocentrum med 15 Mkr samt Mark-, Vatten- och Miljöcentrum med 11 Mkr, båda i Uppsala.

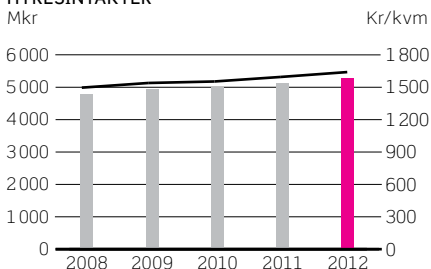
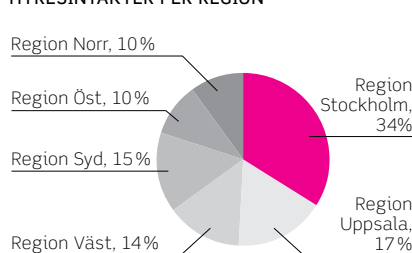
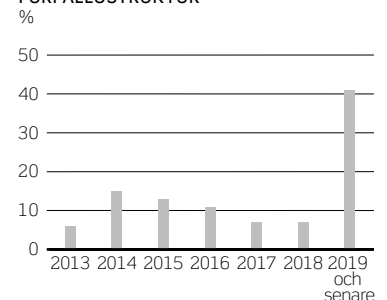
Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 208 000 kvm (3 212 000) uthyrningsbar area. Vakanserna uppgår till 2,6 procent (2,6),

vilket motsvarar 82 591 kvm (82 417). I värde utgör vakanserna 53 Mkr (64) eller endast 1,0 procent (1,2) av hyrorna. En stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,2 år (5,6). 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, efter regeringens godkännande, med löptider på 10, 15 eller 20 år.

HYRESINTÄKTER

HYRESINTÄKTER PER REGION

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR


Driftkostnader

För 2012 uppgick driftkostnaderna till 870 Mkr (885), vilket motsvarar 272 kr/kvm (277). Minskningen är hänförlig till kostnader för mediaförsörjning, vilka uppgår till 598 Mkr (618) och motsvarar 187 kr/kvm (193). Under året har arbetet med energieffektivisering fortsatt och energianvändningen 2012 är 4,0 procentenheter lägre än 2011. Andelen laboratorier är hög, 34 procent eller 1,1 miljoner kvm (samma som 2011), och dessa är ur energihänseende betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgick till 564 Mkr (604) vilket motsvarar 176 kr/kvm (189). Akademiska Hus fleråriga satsningar har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. Av underhållskostnaderna avser 135 Mkr (117) kund Anpassningar.

Värdeförändringar fastigheter

Årets värdeförändringar fastigheter uppgår till -291 Mkr (361), varav realiserade uppgår till -262 Mkr (364) och realiserade till -29 Mkr (-3). Se även avsnittet Fastighetsvärdering på sidan 5.

Finansiering

Under året har euroområdet haft fortsatt stora problem samtidigt som de globala tillväxtutsikterna försvagats. Flera länder har underliggande strukturella problem där mycket stora underskott medfört en skulduppbyggnad under många år samt dålig konkurrenskraft. Banksektorn karakteriseras dessutom av underkapitalisering. Ekonomiska åtstramningar i flera europeiska länder i kombination med en svag utveckling i andra delar av världen har bidragit till att både korta och långa räntor har nått rekordlåga nivåer under året. Centralbankerna har både sänkt den korta räntan och vidtagit extraordinära åtgärder i olika former av likvidiseringsinsatser för att stötta det finansiella systemet och realekonomin för att vinna tid för politiska beslut.

Sverige uppvisade inledningsvis under året en god tillväxt med en relativt stabil arbetsmarknad. Dessutom stärktes kronan och fick en status av "safe haven". Efterfrågan på svenska obligationer ökade. Under hösten ändrades bilden och en försvagning i den svenska ekonomin syntes bland annat genom svagare inköpschefindex, konjunkturbarometer, handels-

balans och nedreviderad BNP. Den starka kronan i en svag omvärldskonjunktur började successivt verka hämmande på exporten. Riksbanken sänkte under året reporäntan från 1,75 procent till 1,00 procent.

Under året har obligationsemissioner om totalt 1 330 Mkr genomförts. Motivet för emissionerna har främst varit att det finansiella systemet fortfarande bedöms som mycket sårbart för störningar. Inför ett fortsatt osäkert läge på kreditmarknaden har det varit centralt att säkerställa mycket långfristig finansiering av den betydande investeringsportföljen. Även om en minskad efterfrågan av riktigt långa obligationer har noterats så har 830 Mkr med en löptid på över 25 år kunnat emitteras. Obligationer med längre löptid än 15 år påverkar 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 sista kvartalet noterades ett minskat intresse i ECP-marknaden varför förfallande lån inte förlängdes.

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2012

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

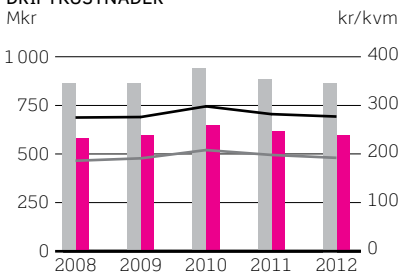
Vid årets slut var den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen 27,5 år för den långa obligationsportföljen. Den genomsnittliga kapitalbindningen i den totala portföljen minskade från 7,1 år till 6,9 år vid årsskiftet. Räntebindningen, exklusive lång portfölj, var 3,2 år (3,1).

LÅN

Belopp i Mkr	2012-12-31		2011-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
ECP	2 006	2 000	2 357	2 345
Obligationer & MTN	2 641	2 723	2 666	2 708
EMTN	14 774	15 534	14 174	14 705
Övriga lån	3 048	3 096	3 490	3 467
SUMMA LÅN	22 469	23 353	22 687	23 225

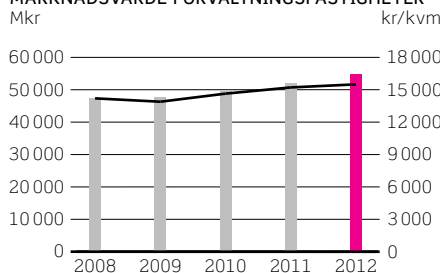
Derivatinstrument används för att hantera ränterisik exponering och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta.

DRIFTKOSTNADER



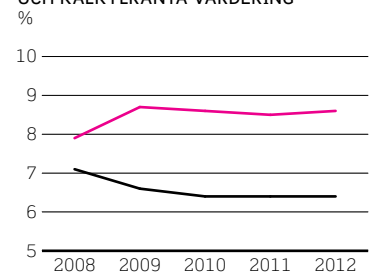
■ Driftkostnad, Mkr
 ■ varav mediaförsörjning, Mkr
 — Driftkostnad, kr/kvm
 — varav mediaförsörjning, kr/kvm

MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA VÄRDERING



— Kalkylränta värdering, %
 — Direktavkastningskrav, %

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -682 Mkr (-452) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar i finansiella instrument, på 4,21 procent (2,99) under perioden. Enligt tidigare beräkningsgrunder, med periodisering av derivat, har finansieringskostnaden ökat till 3,38 procent (3,07). Skillnaden förklaras främst av värdeförändringar på finansiella derivatinstrument vilka uppgick till -201 Mkr (42). Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till betryggande 672 procent (716). Det starka underliggande kassaflödet från fastighetsverksamheten begränsade nettolåneskuldens ökning till 1 750 Mkr (1 052) trots en utdelning på 1 245 Mkr (1 207) och nettoinvesteringar om 2 771 Mkr (2 150).

Resultateffekter finansiella derivatinstrument

Orealiserade värdeförändringar motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 1,06 procent för helåret. Ränteswappar ingås för att förlänga räntebindningen i skuldportföljen. Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med finansiering i utländsk valuta, säkras under hela löptiden genom valutaränteswappar. De orealiserade värdeförändringarna representerar ett nuvärde av framtida kassaflödespåverkande positioner vid nuvarande räntenivåer. Dessa ska redovisas till verkligt värde (marknadsvärde) och förändringar ingår i resultatet. Stora variationer i marknadsvärden mellan rapportperioderna kan medföra stora förändringar i redovisat resultat. Värdeförändringarna utgörs av valutakursförändringar som uppkommer till följd av olika värderingspraxis dels för säkringstransaktioner som ingåtts, i form av valutaränteswappar, dels för värdet i obligationerna i utländsk valuta. Ingen reell valutarisk föreligger och värdeförändringarna kommer att vara eliminerade vid respektive förfallotidpunkt.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2012-01-01 – 2012-12-31	2011-01-01 – 2011-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	2,72	2,75
Räntenetto ränteswappar, %	0,40	0,44
Avgifter, %	0,03	0,03
Finansieringskostnad exklusive IFRS, %	3,15	3,22
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument enligt IFRS, %	1,06	-0,23
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	4,21	2,99

Skatt

I nedanstående tabell anges de olika komponenterna i årets skattekostnad. Den till 22 procent sänkta bolagsskattesatsen medför en förändring av den beräknade uppskjutna skatten med 1 292 Mkr. Förändringen har ej haft någon kassaflödeseffekt.

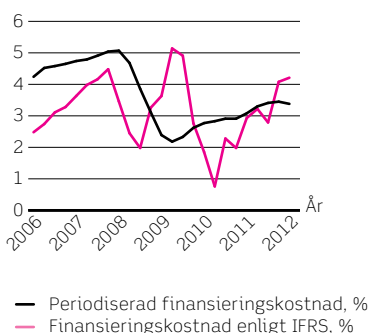
SKATT

Belopp i Mkr	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Aktuell skatt	-356	-345
Förändring av uppskjuten skatt	957	-513
- varav periodiseringsfond	-50	-36
- varav förvaltningsfastigheter	-327	-471
- varav finansiella instrument	42	-6
- varav effekt av förändrad skattesats	1 292	-
ÅRETS SKATTEKOSTNAD	601	-858

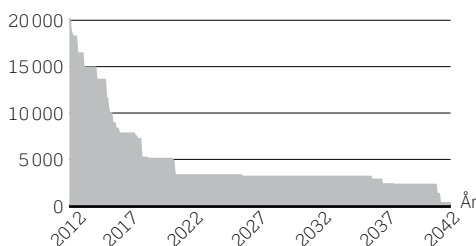
Fastighetsvärdering

Marknadens fokus är nu på fastigheter med stabila kassaflöden och låg hyresrisk (långa avtal och hyresgäster med god kreditvärdighet) vilket är till Akademiska Hus fördel. 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. Akademiska Hus fastigheter återfinns i kategorin högkvalitativa objekt och möter en stark efterfrågan. De ses som relativt säkra placeringsobjekt med en stabil avkastning i både bra och dåliga tider. Den framtida utvecklingen är dock svårbedömd. Dels är utvecklingen på fastighetsmarknaden med hyror och vakansgrader besvärlig att prognostisera i dagsläget. Dels styr ytterligare faktorer såsom räntenivåer, tillgång på krediter samt efterfrågan på alternativa investeringsobjekt. Situationen för Europa vad gäller den makroekonomiska bilden försvårar också. Osäkerheterna är betydande om hur ekonomin kommer att utveckla sig och det är därför svårt att uttala sig om hur fastighetsmarknaden kommer att gestalta sig framöver. På sikt finns risk för stigande avkastningskrav. Baserat på hur marknaden ser ut idag görs bedömningen att direktavkastningskraven för Akademiska Hus välbelägna och moderna fastigheter fortsätter att vara relativt stabila på kort sikt.

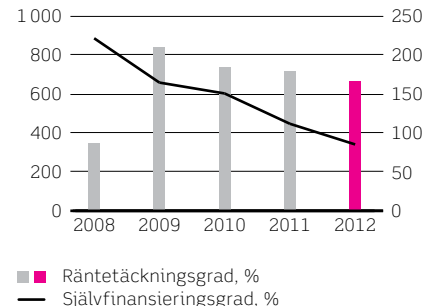
JÄMFÖRELSE OLIKA BERÄKNINGAR
AV FINANSIERINGSKOSTNADEN
%



FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD
Mkr



RÄNTETÄCKNINGS- OCH
SJÄLVFINANSIERINGSGRAD
%



Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per 2012-12-31 till 54 677 Mkr (52 071) och har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företags samtliga fastigheter. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 15 504 kr (15 220). Värdeförändringen under året är negativ med 262 Mkr vilket motsvarar en marginell minskning med 0,3 procent (ökning 0,9) av marknadsvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 6,4 procent (6,4) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,6 procent (8,5) efter justering för stämpelskatt.

Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat uthyrningsgrad/vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Vakanserna är låga inom Akademiska Hus, den ekonomiska vakansgraden har under de senaste åren uppgått till mellan 1 och 2 procent och bedöms ligga kvar på den nivå under de närmaste åren.

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

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 och styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	52 071	49 497
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 901	2 254
Förvärv	7	0
Aktiverade ränteutgifter	107	73
Försäljningar	-146	-117
Marknadsvärdesförändring	-262	364
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	-29	256
varav värdeförändring på grund av ändrat inflationsantagande	-232	0
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex	-262	-104
varav aktiverade ränteutgifter	-107	-73
varav driftsatta projekt, omvärderingar av kassaflöden med mera	367	285
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	54 677	52 071

52 130 Mkr (95 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. Övriga fastigheter har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

MARKNADSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER REGION, MKR

Region	2012-12-31	2011-12-31	Förändring	Varav investeringar/förvärv	Varav försäljningar/uttrangeringar	Varav orealiserad värdeförändring
Norr	4 096	4 057	40	63	0	-23
Uppsala	10 094	9 424	670	987	0	-317
Stockholm	22 335	20 859	1 475	1 400	0	76
Öst	4 557	4 496	62	95	0	-33
Väst	6 975	6 771	204	111	0	93
Syd	6 620	6 464	156	254	-146	-48
TOTALT	54 677	52 071	2 606	2 908	-146	-156

INVESTERINGAR

Nettoinvesteringarna 2012 uppgick till 2 771 Mkr (2 150). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 908 Mkr (2 254). Under 2012 har försäljningar skett uppgående till 146 Mkr (117). Försäljningen omfattar drygt 16 000 kvm av det totala fastighetsbeståndet på cirka 28 000 kvm i Kalmar. Fastigheterna är belägna på södra Malmen och Rostad och innefattar nio byggnader, bland annat universitetets bibliotek. Beslutade och planerade projekt uppgår till totalt 22 169 Mkr varav 4 006 Mkr redan är investerat. Projektportföljen avser kommande investeringar under flera år och har sin tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till årsredovisningen för 2012.

INVESTERINGSPORTFÖLJ (MKR)

Belopp i Mkr	Totalt
Beslutade projekt	13 594
Planerade projekt	8 575
Beslutade och planerade projekt	22 169
Idéprojekt	3 908
TOTAL PROJEKTPORTFÖLJ	26 077
varav investerat per årsskiftet	-4 006
ÅTERSTÅENDE INVESTERINGSPORTFÖLJ	22 071
varav beslutade och planerade	18 163

Större under året färdigställda projekt är bland annat:

- Biocentrum. Nybyggnad för Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) i Uppsala, 526 Mkr.
- Widerströmska huset. Nybyggnad för Karolinska Institutet i Solna, 440 Mkr.
- Mark-, Vatten- och Miljöcentrum. Nybyggnad för SLU i Uppsala, 301 Mkr.
- Gymnastikhögskolan. Om- och tillbyggnad för Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH) i Stockholm, 161 Mkr.

Större pågående projekt är bland annat:

- Biomedicum. Nybyggnad för Karolinska Institutet (KI) i Solna, 3 450 Mkr.
- Veterinär- och husdjurscentrum. Nybyggnad för SLU i Uppsala, 1 463 Mkr.
- Kungliga Musikhögskolan. Om- och tillbyggnad för Kungliga Musikhögskolan i Stockholm, 834 Mkr.
- Skandionkliniken. Nybyggnad för Kommunalförbundet Avancerad strålbehandling (KAS) i Uppsala, 759 Mkr.
- Niagara. Nybyggnad för Malmö högskola, 745 Mkr.

RISKHANTERING

Hyresintäkterna är säkrade genom långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och kontraktens genomsnittliga återstående

löptid är 5,2 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna uppgår till 2,6 procent av arean och 1,0 procent av värde av hyran. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för förändrade driftkostnader då kostnader för mediaförsörjning till 40 procent vidaredebiteras hyresgästerna som ett tillägg.

Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker gemensamt direkt på Nord Pool 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 finanspolicyn anger företagets risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDETS KAPITALBINDNING, MKR

	Kapitalbindning, lån	Räntebindning, lån	Räntebindning, derivat	Räntebindning, summa
2013	4 138	6 338	2 950	9 288
2014	1 780	1 925	-830	1 095
2015	4 624	3 124	-1 174	1 950
2016	2 418	1 918	-668	1 250
2017	0	0	400	400
2018	2 836	2 836	-2 136	700
2019	120	120	1 000	1 120
2020	450	450	0	450
2021	1 624	1 424	-1 124	300
2022	0	0	600	600
2023 och senare	3 733	3 589	0	3 589
SUMMA	21 723	21 723	-982	20 741

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

EKONOMISKA MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

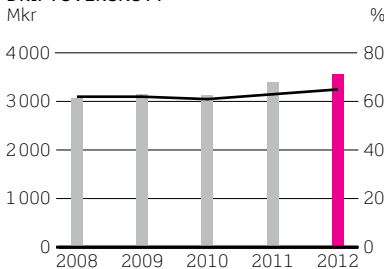
- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Utdelningsmålet är att utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade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

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

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

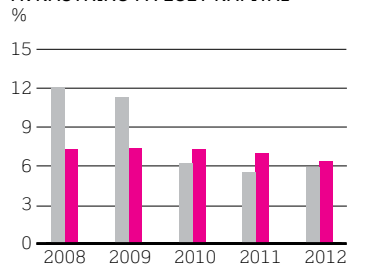
Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

DRIFTÖVERSKOTT



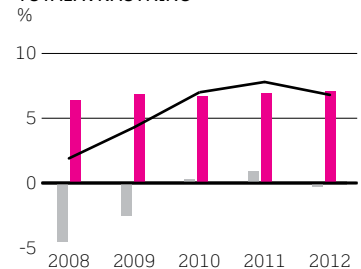
■ Driftöverskott, Mkr
 — Driftöverskottsgrad, %

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



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

TOTALAVKASTNING



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

FEMÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, MKR	Diagram	2012	2011	2010	2009	2008
Förvaltningsintäkter		5 511	5 378	5 176	5 115	4 957
Driftkostnader		-870	-885	-939	-866	-864
Underhållskostnader		-564	-604	-657	-657	-585
Fastighetsadministration		-281	-268	-249	-252	-258
Driftöverskott		3 585	3 389	3 134	3 149	3 053
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-291	361	87	-1 208	-2 192
Centrala administrationskostnader		-66	-45	-37	-35	-40
Resultat före finansiella poster	1	3 228	3 704	3 184	1 906	821
Finansiellt netto		-682	-452	-263	-576	-589
Resultat före skatt	1	2 546	3 252	2 921	1 330	232
Årets resultat		3 003	2 394	2 124	972	749

BALANSRÄKNING, MKR

Bedömt marknadsvärde fastigheter	2	54 677	52 071	49 497	47 723	47 524
Övriga tillgångar		6 955	9 002	4 029	4 064	5 139
Eget kapital		28 423	26 521	25 406	24 477	24 462
Räntebärande skulder		24 212	24 693	18 973	18 782	19 414
Övriga skulder och avsättningar		8 997	9 859	9 147	8 528	8 787

KASSAFLÖDE, MKR

Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 126	2 017	2 444	1 761	1 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3	-2 388	-1 898	-1 459	-1 123	290
Kassaflöde före finansiering		-262	119	985	638	2 271
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 081	3 779	-1 175	-771	-2 100
Årets kassaflöde	3	-1 343	3 897	-190	-133	171

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Totalavkastning fastigheter, %		6,8	7,8	7,0	4,3	1,9
varav direktavkastning, % ¹⁾		7,1	6,9	6,7	6,8	6,4
varav värdeförändring, %		-0,3	0,9	0,3	-2,5	-4,5
Hysesintäkter kr/kvm		1 644	1 599	1 557	1 543	1 500
Driftkostnader kr/kvm		272	277	293	271	270
Underhållskostnader kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar)		176	189	205	206	183
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %		65	63	61	62	62
Driftöverskott kr/kvm		1 120	1 059	979	986	955
Vakansgrad yta, %		2,6	2,6	3,5	3,8	3,7
Vakansgrad hyra, %		1,0	1,2	2,0	1,9	1,5
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ²⁾		15 504	15 220	14 645	13 896	14 207

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % ³⁾		6,8	9,2	8,6	4,0	0,7
Avkastning på totalt kapital, %		5,3	6,5	6,5	4,4	2,1
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr		18 528	16 778	15 726	15 531	15 090
Soliditet, %		46,1	43,4	47,5	47,3	46,5
Räntetäckningsgrad, %		672	716	741	841	347
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %		4,2	3,0	1,8	3,6	3,5
Belåningsgrad, %		33,9	32,2	31,8	32,5	32,6
Sjävfinansieringsgrad, %		84	112	151	165	222
Utdelning, Mkr		⁴⁾	1 245	1 207	1 219	978

PERSONAL

Genomsnittligt antal anställda		403	396	401	399	399
Nöjd medarbetarindex (NMI)		69	70	67	70	70

¹⁾ Exklusive fastigheter under uppförande.²⁾ Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.³⁾ Ägarens avkastningsmål är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Under 2012 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 1,1 procent.⁴⁾ Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde den 14 mars 2013.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hysesintäkter	1 328	1 279	5 265	5 116
Övriga förvaltningsintäkter	76	89	246	262
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 404	1 368	5 511	5 378
Driftkostnader	-251	-234	-870	-885
Underhållskostnader	-192	-181	-564	-604
Fastighetsadministration	-80	-75	-281	-268
Övriga förvaltningskostnader	-61	-73	-211	-233
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-584	-563	-1 926	-1 990
DRIFTÖVERSKOTT	820	805	3 585	3 389
Värdeförändringar fastigheter, positiva	77	689	1 204	1 913
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-624	-672	-1 495	-1 553
Summa värdeförändringar fastigheter	-547	17	-291	361
Centrala administrationskostnader	-16	-16	-66	-45
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	257	807	3 228	3 704
Finansiellt netto	-121	-89	-682	-452
RESULTAT FÖRE SKATT	136	717	2 546	3 252
Skatt	1 235	-196	601	-858
ÅRETS RESULTAT	1 371	521	3 147	2 394
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 371	521	3 147	2 394
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 Jan-dec
Årets resultat	1 271	521	3 147	2 394
Övrigt totalresultat				
Resultat från kassaflödessäkringar	16	-60	38	-133
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	-2	14	-1	26
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-8	7	-33	35
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	6	-39	4	-72
ÅRETS TOTALRESULTAT	1 377	482	3 151	2 322
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 377	482	3 151	2 322

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	54 677	52 071
Inventarier och installationer	23	24
Summa materiella anläggningstillgångar	54 700	52 095
Finansiella anläggningstillgångar		
Derivatinstrument	1 867	2 828
Övriga långfristiga fordringar	433	456
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 300	3 284
Summa anläggningstillgångar	57 000	55 379
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	382	279
Övriga kortfristiga fordringar	1 003	825
Summa kortfristiga fordringar	1 385	1 104
Likvida medel		
Likvida medel	3 247	4 590
Summa likvida medel	3 247	4 590
Summa omsättningstillgångar	4 632	5 694
SUMMA TILLGÅNGAR	61 632	61 073
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	28 427	26 521
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Lån	18 293	19 350
Derivatinstrument	416	379
Uppskjuten skatt	6 597	7 554
Övriga långfristiga skulder	344	321
Summa långfristiga skulder	26 650	27 604
Kortfristiga skulder		
Lån	4 176	3 337
Derivatinstrument	132	154
Övriga kortfristiga skulder	3 247	3 457
Summa kortfristiga skulder	7 555	6 948
Summa skulder	33 205	34 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 632	61 073
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter	270	119
Eventualförpliktelser	3	3

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG (MKR)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-01-01	2 135	2 135	34	21 103	25 406
Utdelning	-	-	-	-1 207	-1 207
Summa totalresultat, jan-dec 2011	-	-	-72	2 394	2 322
Eget kapital 2011-12-31	2 135	2 135	-38	22 289	26 521
Utdelning	-	-	-	-1 245	-1 245
Summa totalresultat, jan-dec 2012	-	-	4	3 147	3 151
EGET KAPITAL 2012-12-31	2 135	2 135	-34	24 191	28 427

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (MKR)	2012 jan-dec	2011 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före skatt	2 546	3 252
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	475	-520
Betald skatt	-433	-440
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 588	2 292
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-102	-173
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-360	-102
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 126	2 017
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 503	-1 917
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	118	85
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-9	-13
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar	1	-
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	5	-53
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-2 388	-1 898
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	164	4 986
Utbetald utdelning	-1 245	-1 207
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-1 081	3 779
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 343	3 898
Likvida medel vid årets ingång	4 590	692
Likvida medel vid årets slut	3 247	4 590

**INFORMATION OM SEGMENTEN
 2012-01-01 -- 2012-12-31 (MKR)**

	Syd	Väst	Öst	Upp- sala	Stock- holm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verk- samhet	Elimi- nering	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	802	809	544	945	1 885	526	5 511	-	-	5 511
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	0	117	-117	0
Summa intäkter	802	809	544	945	1 885	526	5 511	117	-117	5 511
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-339	-282	-163	-344	-599	-184	-1 911	-90	75	-1 926
Värdeförändringar fastigheter	-8	91	-35	-354	39	-24	-291	-	-	-291
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-10	-4	-36	-67	37	-66
Resultat från finansiella poster (netto)	-81	-97	-71	-97	-266	-55	-667	1 042	-1 057	-682
Bokslutsdispositioner	-31	-31	-15	-26	-83	-25	-211	23	188	0
Årets skatt	62	4	18	164	228	29	505	6	90	601
ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN	399	488	274	282	1 194	263	2 900	1 031	-784	3 147
SUMMA TILLGÅNGAR	6 663	7 276	4 584	10 209	23 113	4 186	56 031	5 601	-	61 632
I summa tillgångar ingår: Investeringar	254	111	96	988	1 403	63	2 915	2	-	2 917
SUMMA SKULDER	1 150	1 178	610	1 425	3 430	700	8 493	24 712	-	33 205

**INFORMATION OM SEGMENTEN
 2011-01-01 -- 2011-12-31 (MKR)**

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stock- holm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verk- samhet	Elimi- nering	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	783	814	528	947	1 802	503	5 377	1	-	5 378
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	1	-	1	128	-129	0
Summa intäkter	783	814	528	947	1 803	503	5 378	129	-129	5 378
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-406	-313	-155	-364	-551	-190	-1 979	-110	99	-1 990
Värdeförändringar fastigheter	-306	94	100	116	315	42	361	-	-	361
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-10	-4	-36	-45	36	-45
Resultat från finansiella poster (netto)	-72	-89	-64	-80	-245	-48	-598	911	-765	-452
Bokslutsdispositioner	-7	61	-19	-82	-76	-40	-163	-27	190	0
Årets skatt	3	-141	-103	-141	-328	-70	-780	-26	-52	-858
ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN	-11	420	283	390	908	193	2 183	831	-621	2 394
SUMMA TILLGÅNGAR	6 526	7 216	4 523	9 555	21 512	4 148	53 480	30 716	-23 123	61 073
I summa tillgångar ingår: Investeringar	124	104	79	692	1 099	163	2 261	5	-	2 266
SUMMA SKULDER	3 638	4 131	2 721	5 593	12 141	2 339	30 563	24 704	-20 715	34 552

**MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING
I SAMMANDRAG (MKR)**

	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hysesintäkter	5 265	0	5 265	0
Övriga förvaltningsintäkter	75	0	75	0
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	5 340	0	5 340	0
Driftkostnader	-867	0	-867	0
Underhållskostnader	-564	0	-564	0
Fastighetsadministration	-268	0	-268	0
Övriga förvaltningskostnader	-90	0	-90	0
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-1 789	0	-1 789	0
Driftöverskott	3 551	0	3 551	0
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-1 288	0	-1 288	0
Driftöverskott efter av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2 263	0	2 263	0
Centrala administrationskostnader	-67	0	-67	0
Övriga rörelseintäkter	200	42	287	129
Övriga rörelsekostnader	-123	-66	-227	-155
Summa övriga rörelseposter	10	-24	-7	-26
Resultat före finansiella poster	2 273	-24	2 256	-26
Finansiellt netto	-1 794	69	-790	911
Resultat efter finansiella poster	479	45	1 466	885
Bokslutsdispositioner	-188	-27	-188	-27
Resultat före skatt	291	18	1 278	858
Skatt	-290	-6	-271	-26
ÅRETS RESULTAT	1	12	1 007	831

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
I SAMMANDRAG (MKR)**

	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Årets resultat	1	12	1 007	831
Övrigt totalresultat				
Resultat från kassaflödessakringar	16	-60	38	-133
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	-2	14	-1	26
Kassaflödessakringar, upplösta mot resultaträkningen	-8	7	-33	35
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	6	-39	4	-72
ÅRETS TOTALRESULTAT	7	-27	1 011	759

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	29 453	-
Inventarier och installationer	23	7
Summa materiella anläggningstillgångar	29 476	7
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	-	1 564
Derivatinstrument	1 867	2 828
Övriga långfristiga fordringar	434	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 301	4 392
Summa anläggningstillgångar	31 777	4 399
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	382	279
Andra kortfristiga fordringar	1 004	21 447
Summa kortfristiga fordringar	1 386	21 726
Likvida medel		
Likvida medel	3 247	4 589
Summa likvida medel	3 247	4 589
Summa omsättningstillgångar	4 633	26 315
SUMMA TILLGÅNGAR	36 410	30 714
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 243	5 617
Obeskattade reserver	3 246	393
Långfristiga skulder		
Lån	18 293	19 156
Derivatinstrument	416	-
Uppskjuten skatt	343	-
Övriga långfristiga skulder	310	471
Summa långfristiga skulder	19 362	19 627
Kortfristiga skulder		
Lån	4 176	3 329
Derivatinstrument	132	-
Övriga kortfristiga skulder	3 251	1 748
Summa kortfristiga skulder	7 559	5 077
Summa skulder	26 921	24 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 410	30 714
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter	270	119
Eventualförpliktelser	3	168

MODERFÖRETAGET

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen. I december genomfördes en fusion med de dotterföretag (regionbolag) som äger och förvaltar fastigheterna inom koncernen. Moderföretaget hanterar även all finansiering och elupphandling i koncernen.

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 5 627 Mkr (129) varav 5 510 är hänförligt till de dotterföretag som ingick i fusionen. Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 0 Mkr (116). Resultatet före finansiella poster var 2 256 Mkr (-26) och det finansiella nettot -790 Mkr (911). Resultat efter finansiella poster blev 1 466 Mkr (885) varav 464 är hänförligt till de dotterföretag som ingick i fusionen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av IFRS Interpretations Committée. Denna bokslutsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderföretaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 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 2012

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

STANDARD/TOLKNING

Ändringar i IFRS 7	Finansiella instrument: Upplysningar (Upplysning vid överföring av finansiella tillgångar)
Ändringar i IAS 12	Inkomstskatter (Uppskjuten skatt: Återvinning av underliggande tillgångar)

Investeringar

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

Eget kapital

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

Poster inom linjen

Ställda säkerheter har ökat med 151 Mkr. Ökningen är hänförlig till ställda säkerheter för företagets skulder beroende på fler ingångna CSA-avtal.

Eventualförpliktelser har minskat med 165 Mkr beroende på att tidigare borgensförbindelse för dotterbolagens pensionsförpliktelser har upphört i samband med fusionen.

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

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Verkställande direktören försäkrar härmed att bokslutsrapporten ger en rättvisande översikt av bolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 11 februari 2013

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Bruttoinvesteringar

Årets investeringar i anläggningstillgångar.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

Nettoinvesteringar

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

Uthyrnings- och vakansgrad

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

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital efter schablonskatt

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Räntebärande nettolåneskuld

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

Räntetäckningsgrad

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

Självfinansieringsgrad

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

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

ORDLISTA

Driftkostnader

Driftkostnader är åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

Fastighetsadministration

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

Hyresintäkter

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

Kvm BTA

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

Kvm LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

Underhållskostnader

Underhållskostnader är alla tekniska, administrativa och ledningens åtgärder under en enhets livstid avsedda att vidmakthålla den i, eller återställa den till, ett sådant tillstånd att den kan utföra krävd funktion. Underhållskostnader delas upp i avhjälpande respektive förebyggande underhåll.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Kerstin Lindberg Göransson, vd
telefon: 031-63 24 60
e-post: Kerstin.LindbergGoransson@akademiskahus.se

Gunnar Oders, ekonomidirektör
telefon: 031-63 24 26
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Mars	Årsredovisning 2012
25 april	Årsstämma
25 april	Delårsrapport januari-mars 2013
15 juli	Delårsrapport april-juni 2013
24 oktober	Delårsrapport juli-september 2013
Februari 2014	Bokslutsrapport 2013
Mars 2014	Årsredovisning 2013

ADRESS HUVUDKONTOR

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Org. nr. 556459-9156



AKADEMISKA HUS