

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.



### Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed Bokslutsrapport 2013

- Hyresintäkterna ökade till 5 359 Mkr (5 265). Ökningen är främst hänförlig till driftsättning av nybyggda fastigheter i region Stockholm och region Uppsala.
- Driftöverskottet uppgick till 3 506 Mkr (3 588). Ökade kostnader för främst underhåll har medfört att driftöverskottet minskat något.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 232 Mkr (-291).
- Finansnettot uppgick till -390 Mkr (-682). I finansnettot ingår värdeförändringar i finansiella instrument med 2 Mkr (-201).
- Resultatet före skatt uppgick till 3 275 Mkr (2 549). Ökningen är främst hänförlig till positiv värdeförändring fastigheter och ett förbättrat finansnetto.
- Årets resultat blev 2 568 Mkr (3 149). Skattekostnaden påverkades 2012 av ändrad skattesats vilket medförde en uppskjuten skatteintäkt uppgående till 1 292 Mkr.
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader har under året uppgått till 2 754 Mkr (2 908). Under året har kvarvarande innehav av fastigheter i Kalmar sålts.
- Direktavkastning (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,8 procent (7,1).
- Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 13 mars 2014.



# Effektivitet och kundsamverkan i fokus

Akademiska Hus 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 fortsatta effektiviseringssatsningar, samverkan och värdeskapande för kunden, områden som vi ständigt utvecklar och förbättrar.

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 renoverade Röda Korsets gamla sjukhus på Kungliga Tekniska Högskolan, bara för att nämna några. Totalt har fastigheter till ett värde av drygt 2 miljarder tagits i bruk av våra kunder under året.

Vi har påbörjat en rad stora projekt, bland andra byggnationen av forskningsanläggningen Biomedicum vid Karolinska Institutet, den nya Musikhögskolan på Östermalm och Arkitekturhögskolan på KTH. Kunskapsverige fortsätter att växa och efterfrågan på lokaler för forskning och utbildning är fortsatt stark.

Vår investeringsportfölj, med pågående, beslutade och planerade projekt uppgår nu sammantaget till 21,1 miljarder kronor. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande 4,4 miljarder. Några av de större beslutade projekten under 2013 är utbyggnad 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 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. Ett gott exempel är att Akademiska Hus, Lunds universitet och Lunds kommun går samman i en gemensam satsning som ska resultera i att minst 1 000 nya studentbostäder står klara på campus 2017.

Vår kanske viktigaste framgångsfaktor är samverkan och dialog med lärosätena både i planering och i projekt, och inte minst inom förvaltningen. Vi har som ambition att ligga i framkant vad gäller hållbarhetsfrågor, där energi-användning 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 kraftsamling och att vi samverkar nära 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 för att förtydliga våra ställningstaganden inom dessa områden.

Fastighetsförvaltningen uppvisar ett stabilt resultat. Hysesintäkterna ökade med cirka 100 Mkr och uppgick till 5 359 Mkr, där ökningen främst beror på driftsättning av nya fastigheter. Fortsatta satsningar på underhålls-åtgärder har medfört att driftöverskottet sjönk med cirka 80 Mkr till 3 506 Mkr.



Vd  
Kerstin Lindberg Göransson

Årets resultat, efter skatt, blev 2 568 Mkr mot föregående års 3 149 Mkr. Skillnaden består till stor del av den sänkta skattesatsen under 2012. Förslag till utdelning beslutas av styrelsen vid sammanträdet 13 mars 2014.

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. Detta är en del i ägarens aktiva förvaltning av sina bolag.

Våra kunder står inför stora utmaningar. För att vara en attraktiv partner i framtiden måste vi fortsätta att arbeta med vår effektivitet och med ett tydligt fokus på hållbart företagande och dialog.

Kerstin Lindberg Göransson  
Verkställande direktör

**RESULTAT OCH NYCKELTAL**

	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	1 354	1 328	5 359	5 265
Driftöverskott, Mkr	785	823	3 506	3 588
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-259	-547	232	-291
Resultat före skatt, Mkr	384	139	3 275	2 549
Vakansgrad, hyra, %	1,0	1,3	0,9	1,0
Vakansgrad, area, %	2,1	2,6	2,1	2,6
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	57 557	54 677	57 557	54 677
varav fastigheter under uppförande, Mkr	4 491	4 006	4 491	4 006
Direktavkastning fastigheter, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	6,8	7,1
Direktavkastning fastigheter, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	6,2	6,7
varav värdeförändring, %	—	—	0,4	-0,3
Driftöverskott per kvm	—	—	1 089	1 120
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	8,8	6,9
Soliditet, %	46,8	46,1	46,8	46,1
Räntetäckningsgrad, % *	643	542	647	558
Självfinansieringsgrad, %	—	—	124	93
Belåningsgrad, %	—	—	33,5	33,9

\* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

**KOMMENTAR TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER**
**Fjärde kvartalet 2013**

Hysesintäkterna under årets fjärde kvartal uppgår till 1 354 Mkr (1 328). Ökningen är främst en följd av driftsättningar. Driftkostnaderna har minskat något och uppgår till 246 Mkr (251) medan underhållskostnaderna har ökat med 14 Mkr till 206 Mkr. Driftöverskottet har minskat med 38 Mkr till 785 Mkr.

Värdeförändringarna på fastigheter uppgår till -259 Mkr (-547) och finansiellt netto har förbättrats något till -116 Mkr (-121). Periodens resultat före skatt uppgår till 384 Mkr (139).

**Året i helhet**
**Hysesintäkter**

Hysesintäkterna uppgick till 5 359 Mkr, en ökning jämfört med föregående år (5 265). Ökningen är främst hänförlig till driftsättning av nya fastigheter i region Stockholm såsom Folkhälsohuset, Wallenberg Lab, Röda Korset-huset samt Gymnastik- och idrottshögskolan. Försäljningen av hela beståndet i Kalmar påverkar hyresintäkten negativt med cirka 42 Mkr.

**Uthyrnings- och vakansgrad**

Det totala beståndet uppgår till 3 220 000 kvm (3 208 000) uthyrningsbar area. Vakanserna uppgår till 2,1 procent (2,6), vilket motsvarar 67 999 kvm (82 591). I värde utgör vakan-

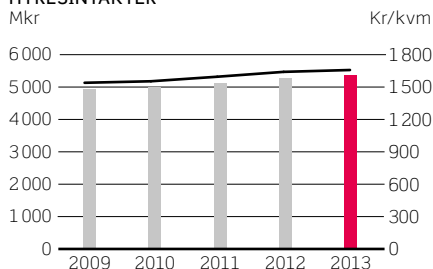
serna 50 Mkr (53) eller endast 0,9 procent (1,0) av hyrorna. De största enskilda vakanserna är Matematiska vetenskaper i Göteborg uppgående till 5 666 kvm, Ultuna hamn i Uppsala uppgående till 5 351 kvm samt Kemicentrum hus 4 i Lund uppgående till 3 764 kvm. En stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

**Hyreskontrakt**

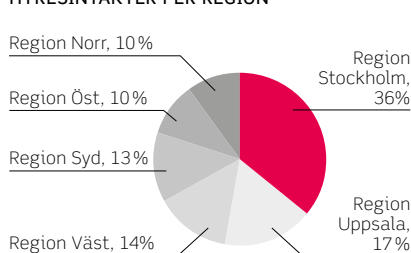
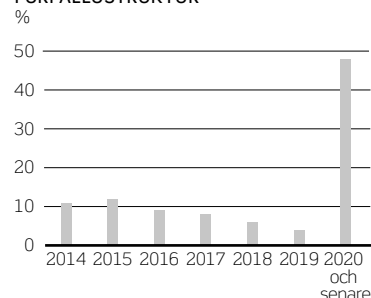
Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år. Per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,3 år (5,2). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet 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 2013 uppgick driftkostnaderna till 889 Mkr (870) vilket motsvarar 276 kr/kvm (272). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 623 Mkr (598) och motsvarar 193 kr/kvm (187). Andelen laboratorier är hög, 34 procent eller 1,1 miljoner kvm, och dessa är ur energihänsyn betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

**HYSESINTÄKTER**


■ Hyresintäkter, Mkr  
 — Hyresintäkter, kr/kvm

**HYSESINTÄKTER PER REGION**

**HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR**


### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgick till 668 Mkr (564) vilket motsvarar 208 kr/kvm (176). Ökningen är främst hänförlig till underhåll i projekt. Akademiska Hus fleråriga satsningar har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. Av underhållskostnaderna avser 43 Mkr (42) kundanpassningar.

### Värdeförändringar fastigheter

Årets värdeförändringar i fastigheter uppgår till 232 Mkr (-291), varav orealiserade uppgår till 365 Mkr (-262) och realiserade -269 Mkr (-29). Realiserade värdeförändringar består av försäljningar av återstående bestånd i Kalmar (32 Mkr) och mark i Uppsala (16 Mkr), en utrangering av en fastighet i Stockholm (-181 Mkr) samt räntekostnader i projekt (-136 Mkr).

### FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden är starkt beroende av utvecklingen på finansiella marknader. Allokeringsbeslut inom globala investeringsportföljer resulterar i förändringar i riskpremier för olika tillgångsslag som fastigheter, obligationer, aktier och råvaror. Tillgången på finansiering är en avgörande faktor för att fastighetsinvesteringar ska kunna genomföras. De senaste åren har marknaden stabiliserats efter den finansiella krisen och transaktioner har underlättats av en förbättrad kredit-tillgång. Framförallt de större bolagen har fått tillgång till en ny viktig finansieringskälla i form av obligationsfinansiering.

Den svenska fastighetsmarknaden har uppvisat en stabil utveckling de senaste åren med bibehållna avkastningsnivåer under 2013. Tendensen är att efterfrågan på moderna effektiva lokaler består. Den starka hyresutvecklingen för dessa objekt har inneburit ett gott investeringsklimat. Dessutom är det främst på tillväxtorterna, och då i första hand storstadsregionerna, som bostäder, ny- och ombyggda moderna kontor i bra kommunikationslägen samt logistik- och samhällsfastigheter efterfrågas. Det faktum att avkastningskraven är stabila implicerar att riskpremierna snarare hålls uppe än går ner eftersom riskfri avkastning ligger kvar på mycket låg nivå.

Akademiska Hus geografiskt breda portfölj erbjuder mot denna bakgrund en god riskspridning som gynnas av utvecklingen inom starka regionala marknader, som universitets- och högskoleorterna. Akademiska Hus risktagande på dessa orter begränsas av tillgången till en väl fungerande och aktiv hyresmarknad. De kontinuerliga satsningarna på nyproduktion och utveckling av befintligt fastighetsbestånd, där vi breddar användningen av campusområdena, leder till att områdena på sikt blir mer attraktiva.

### FINANSIERING

De finansiella marknaderna har under året präglats av osäkerheten huruvida de extraordinära stimulansåtgärder som vidtagits av flera centralbanker skulle komma att få önskad effekt. En förbättring har syns i USA där både bostadsmarknaden och arbetsmarknaden utvecklats positivt samtidigt som inflationen är låg. Europa tyngs fortfarande av efterdyningarna från skuldkrisen. Banksektorns underkapitalisering utgör en restriktion för kredittillväxt och inflationen har etablerats på en besvärande låg nivå. Situationen föranledde ECB att sänka den korta räntan från 0,50 procent till 0,25 procent i slutet av året.

I Sverige har sysselsättningsläget förbättrats och alltmer positiva indikatorer har noterats från Konjunkturinstitutet. Den samlade BNP-tillväxten är dock fortfarande låg och industriproduktionen har ännu inte fullt ut återhämtat sig till nivåerna före finanskrisen. Riksbanken har med hänvisning till oron för hushållens skuldsättning argumenterat för att inte sänka reporäntan trots att inflationen är obefintlig. I december valde dock Riksbanken att ändå sänka reporäntan från 1,00 procent till 0,75 procent.

För Akademiska Hus har obligationsemissioner i kronmarknaden ökat i betydelse under de senaste tre åren. Vid årets utgång härrörde hälften av den totala finansieringen från utlandet.

#### OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2013

Belopp	Räntekonstruktion	Löptid
500 Mkr	Fast ränta	4,6 år
500 Mkr	Rörlig ränta	4,0 år
200 Mkr	Fast ränta	7,0 år

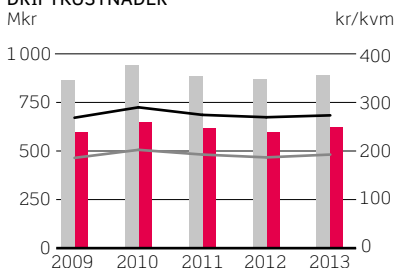
Vid årets slut var den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen 26,5 år för den långa obligationsportföljen. Den genomsnittliga kapitalbindningen i totala portföljen uppgår till 6,8 år vid årsskiftet. Räntebindningen, exklusive lång portfölj, var 3,4 år. Se tabell nedan.

#### Nettolåneskuld

Nettolåneskuldens ränte- och kapitalbindningsstruktur framgår enligt nedanstående tabell:

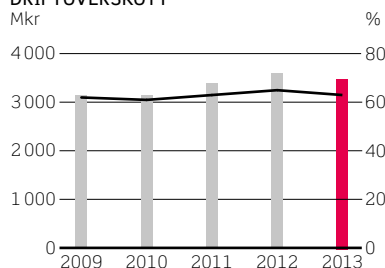
	MSEK	Räntebindning, år, dec 2013	Räntebindning, år, dec 2012	Kapitalbindning, år, dec 2013	Kapitalbindning, år, dec 2012
Lång portfölj	3 155	26,5	27,5	26,5	27,5
Grundportfölj	16 100	3,4	3,2	2,9	3,2
Total portfölj		7,5	7,4	6,8	7,2

#### DRIFTKOSTNADER



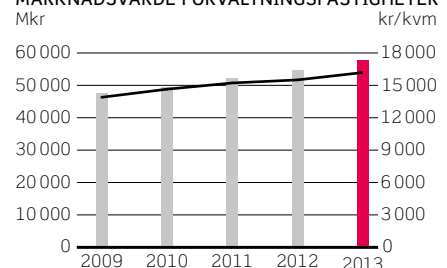
■ Driftkostnad, Mkr  
 ■ varav mediaförsörjning, Mkr  
 — Driftkostnad, kr/kvm  
 — varav mediaförsörjning, kr/kvm

#### DRIFTÖVERSKOTT



■ Driftöverskott, Mkr  
 — Driftöverskottsgrad, %

#### MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



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

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -390 Mkr (-682) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar i finansiella instrument, på 2,62 procent (4,21) för året. Under 2013 uppgick värdeförändringarna endast till 2 Mkr (-201). Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till betryggande 647 procent (558). Det starka underliggande kassaflödet från fastighetsverksamheten innebär en hög självfinansieringsgrad, vilket begränsade nettolåneskulden till 19 278 Mkr (18 528) efter utdelning på 1 355 Mkr (1 245) och nettoinvesteringar om 2 383 Mkr (2 771).

### FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	2,24	2,75	2,78
Räntenetto ränteswappar, %	0,39	0,40	0,44
<b>Finansieringskostnad, %</b>	<b>2,63</b>	<b>3,15</b>	<b>3,22</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,01	1,06	-0,23
<b>TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %</b>	<b>2,62</b>	<b>4,21</b>	<b>2,99</b>

### Resultateffekter finansiella derivatinstrument

Ränteswappar ingår företrädesvis i syfte 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 realiserade värdeförändringarna representerar ett nuvärde av framtida kassaflödespåverkande positioner vid nuvarande räntenivåer. Dessa ska redovisas till verkligt värde (marknadsvärde) och förändringar påverkar 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.

### SKATTEKOSTNAD

I tabellen överst i nästa kolumn, anges de olika komponenterna i årets skattekostnad. 2012 sänktes bolagsskatten till 22 procent, vilket minskade den uppskjutna skattekostnaden med ett engångsbelopp om 1 292 Mkr.

### SKATT, MKR

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Aktuell skatt	-292	-356
Förändring av uppskjuten skatt	-415	956
varav periodiseringsfond	-38	-50
varav förvaltningsfastigheter	-381	-327
varav finansiella instrument	7	42
varav övrigt	-3	-1
varav effekt av ändrad skattesats	—	1 292
<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>-707</b>	<b>600</b>

### FASTIGHETSVÄRDERING

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick till 57 557 Mkr (54 677) och har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 4 491 Mkr (4 006). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 16 188 kr (15 504). Värdeförändringen under året är positiv med 365 Mkr vilket motsvarar en marginell ökning med 0,4 procent (minskning 0,3) av marknadsvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 6,4 procent (6,4) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,5 procent (8,6) efter justering för stämpelskatt.

Det kvarvarande fastighetsinnehavet i Kalmar avyttrades under året och en byggnad i Stockholm utrangerades.

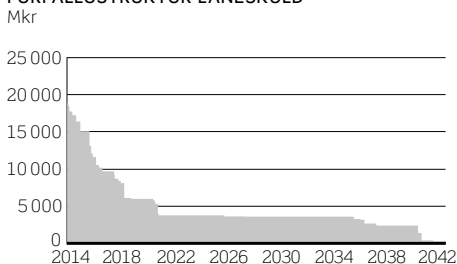
Under året har små förändringar på mellan +/- 0,25 procentenheter gjorts av direktavkastningskrav och kalkylräntor på några av våra orter. Dessa justeringar har påverkat värderingen med cirka 105 Mkr.

Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Akademiska Hus ekonomiska vakansgrad har under de senaste åren varit stabil på cirka 1 procent och bedöms ligga kvar på den nivån under de närmaste åren.

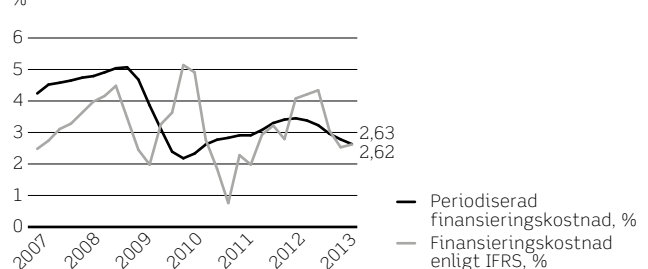
Akademiska Hus låter varje år verifiera direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsförutsättningar med två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och DTZ. Externvärderingar har utförts av DTZ som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna och styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

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

### FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



### JÄMFÖRELSE BERÄKNINGAR AV ÅRSEFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD



**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR**

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	54 677	52 071
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 750	2 901
Förvärv	4	7
Aktiverade ränteutgifter	136	107
Försäljningar och utrangeringar	-375	-146
Marknadsvärdesförändring	365	-262
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	105	-29
varav värdeförändring på grund av ändrat inflationsantagande	-22	-232
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (främst genomsnittlig återstående löptid)	162	-262
varav aktiverade ränteutgifter	-136	-107
varav driftsatta projekt, omvärderingar av kassaflöden med mera	256	367
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>57 557</b>	<b>54 677</b>

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.

**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	9
Uppsala	11 050	10 094	956	1 053	-3	-163	5
Stockholm	23 633	22 335	1 298	988	-181	442	2
Öst	4 648	4 557	91	65	0	23	69
Väst	6 955	6 975	-20	117	0	-142	49
Syd	7 094	6 620	474	489	-192	168	2
<b>TOTALT</b>	<b>57 557</b>	<b>54 677</b>	<b>2 880</b>	<b>2 754</b>	<b>-376</b>	<b>365</b>	<b>136</b>

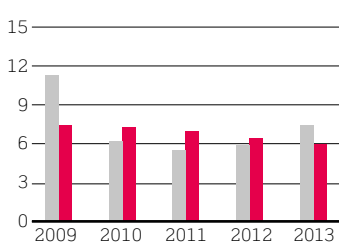
**INVESTERINGAR**

Nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter 2013 uppgick till 2 379 Mkr (2 771). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 754 Mkr (2 908). Under 2013 har fastigheter avyttrats till en köpeskilling uppgående till 243 Mkr (146). Realisationsvinsten på sålda fastigheter uppgår till 48 Mkr. Realisationsförlusten på utrangerade fastigheter uppgår till -181 Mkr. Största delen av försäljningen avser resterande innehav av fastigheterna i Kalmar omfattande cirka 12 000 kvm.

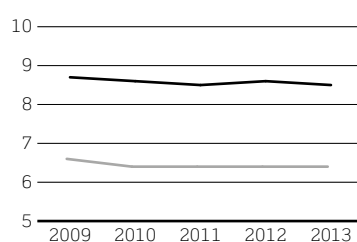
Koncernens beslutade och planerade projekt uppgår till totalt 21 198 Mkr varav 4 491 Mkr redan har investerats. Projektportföljen avser kommande investeringar under flera år och har sin tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till årsredovisningen 2013 som publiceras i mars 2014.

**PROJEKTPORTFÖLJ, MKR**

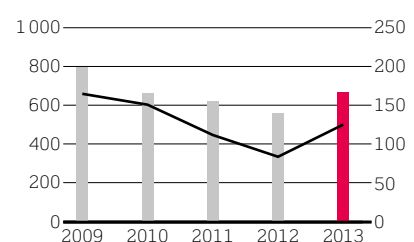
	2013-12-31	2012-12-31
Beslutade projekt	12 377	13 594
Planerade projekt	8 821	8 575
<b>Beslutade och planerade projekt</b>	<b>21 198</b>	<b>22 169</b>
Idéprojekt	4 365	3 908
<b>TOTAL PROJEKTPORTFÖLJ</b>	<b>25 563</b>	<b>26 077</b>
varav investerat	-4 491	-4 006
<b>ÅTERSTÅENDE PROJEKTPORTFÖLJ</b>	<b>21 072</b>	<b>22 071</b>
varav beslutade och planerade	16 707	18 163

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**  
 %


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

**DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA**  
 %


— Kalkylränta, %  
 — Direktavkastningskrav, %

**RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD**  
 %


■ Räntetäckningsgrad, %  
 — Självfinansieringsgrad, %

Större under året färdigställda projekt är bland annat:

- KI Aula. Nybyggnad för Karolinska Institutet (KI) i Solna, 531 Mkr
- KISP Gamma (Karolinska Institutet Science Park Gamma). Nybyggnad för Karolinska Institutet (KI) i Solna, 365 Mkr
- Studenthuset. Nybyggnad för Stockholms Universitet, 203 Mkr
- Ombyggnad Hållfasthetslära. Ombyggnad för Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), 176 Mkr
- Röda Korset. Ombyggnad av Röda Korset-huset för Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), 174 Mkr

Större pågående projekt är bland annat:

- Biomedicum. Nybyggnad för Karolinska Institutet (KI) i Solna, 2 822 Mkr
- Veterinär- och husdjurscentrum. Nybyggnad för SLU i Uppsala, 1 616 Mkr
- Biomedicum – Komparativ Medicin. Nybyggnad för Karolinska Institutet (KI) i Solna, 942 Mkr
- Kungliga Musikhögskolan. Om- och tillbyggnad för Kungliga Musikhögskolan i Stockholm, 819 Mkr
- Skandionkliniken. Nybyggnad för Kommunförbundet Avancerad strålbehandling (KAS) i Uppsala, 732 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 5,3 år. Uppföljning av vakanser är hög-prioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna uppgår till 2,1 procent av arean och 0,9 procent av 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 mediaförsörjning till drygt 50 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran.

Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella pris-uppgångar på el. Inköp av elkraft sker 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 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 kommer att lämnas i årsredovisningen för 2013.

## MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens nuvarande 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 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.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 7,4 procent medan målsättningen var 6,0 procent.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDER KAPITALBINDNING, MKR

	Kapital- bindning, lån	Ränte- bindning, lån	Räntebindning, derivat	Räntebindning, summa
2014 Q1	3 280	4 980	-1 287	3 693
2014 Q2	532	532	2 114	2 646
2014 Q3	840	840	401	1 241
2014 Q4	0	1 000	0	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	0	650
2021	1 654	1 454	-604	850
2022	0	0	600	600
2023	0	0	0	0
2024 och senare	3 721	3 583	0	3 583
<b>SUMMA</b>	<b>21 624</b>	<b>21 624</b>	<b>-703</b>	<b>20 922</b>

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.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>					
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	3 665	3 231	3 704	3 184	1 906
Finansiellt netto	-390	-682	-452	-263	-576
Resultat före skatt	3 275	2 549	3 252	2 921	1 330
Årets resultat	2 568	3 149	2 394	2 124	972
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	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
<b>KASSAFLÖDE, MKR</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 060	2 126	2 017	2 444	1 761
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-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	-558	-1 343	3 898	-190	-133
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Totalavkastning fastigheter, %	7,2	6,8	7,8	7,0	4,3
varav direktavkastning, % <sup>1)</sup>	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 <sup>2)</sup>	16 188	15 504	15 220	14 645	13 896
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % <sup>3)</sup>	8,8	6,9	9,2	8,6	4,0
Avkastning på totalt kapital, %	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, %	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, %	124	93	112	151	165
Utdelning, Mkr	<sup>4)</sup>	1 355	1 245	1 207	1 219
<b>PERSONAL</b>					
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) Ägarens 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) Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 13 mars 2014.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hysesintäkter	1 354	1 328	5 359	5 265
Övriga förvaltningsintäkter	70	76	229	246
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 424	1 404	5 588	5 511
Driftkostnader	-246	-251	-889	-870
Underhållskostnader	-206	-192	-668	-564
Fastighetsadministration	-68	-77	-272	-278
Övriga förvaltningskostnader	-119	-61	-253	-211
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-639	-581	-2 082	-1 923
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>785</b>	<b>823</b>	<b>3 506</b>	<b>3 588</b>
Värdförändringar fastigheter, positiva	13	77	1 892	1 204
Värdförändringar fastigheter, negativa	-272	-624	-1 660	-1 495
Summa värdförändringar fastigheter	-259	-547	232	-291
Centrala administrationskostnader	-26	-16	-73	-66
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>500</b>	<b>261</b>	<b>3 665</b>	<b>3 231</b>
Finansiellt netto	-116	-121	-390	-682
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>384</b>	<b>139</b>	<b>3 275</b>	<b>2 549</b>
Skatt	-73	1 234	-707	600
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>311</b>	<b>1 373</b>	<b>2 568</b>	<b>3 149</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	311	1 373	2 568	3 149
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
Resultat per aktie, kr	145,67	643,09	1 202,81	1 474,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr	145,67	643,09	1 202,81	1 474,94
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR</b>	<b>2013 okt-dec</b>	<b>2012 okt-dec</b>	<b>2013 jan-dec</b>	<b>2012 jan-dec</b>
Periodens resultat	311	1 373	2 568	3 149
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	-41	16	7	38
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	9	-2	3	-1
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	-8	-21	-33
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	97	-5	97	-5
Skatt hänförlig till pensioner	-21	1	-21	1
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>44</b>	<b>2</b>	<b>65</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>355</b>	<b>1 375</b>	<b>2 633</b>	<b>3 149</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	355	1 375	2 633	3 149

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	57 557	54 677
Inventarier och installationer	18	23
Summa materiella anläggningstillgångar	57 575	54 700
Finansiella anläggningstillgångar		
Derivatinstrument	1 293	1 867
Andra långfristiga fordringar	386	433
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 679	2 300
Summa anläggningstillgångar	59 254	57 000
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	331	382
Övriga kortfristiga fordringar	1 068	1 003
Summa kortfristiga fordringar	1 399	1 385
Likvida medel		
Likvida medel	2 689	3 247
Summa likvida medel	2 689	3 247
Summa omsättningstillgångar	4 088	4 632
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>63 342</b>	<b>61 632</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	29 614	28 336
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Lån	17 503	18 293
Derivatinstrument	323	416
Uppskjuten skatt	7 009	6 572
Övriga långfristiga skulder	337	464
Summa långfristiga skulder	25 172	25 745
Kortfristiga skulder		
Lån	4 672	4 176
Derivatinstrument	50	132
Övriga kortfristiga skulder	3 834	3 243
Summa kortfristiga skulder	8 556	7 551
Summa skulder	33 728	33 296
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>63 342</b>	<b>61 632</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
Ställda säkerheter	133	270
Eventualförpliktelser	4	3

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare						Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel		
Eget kapital 2011-12-31	2 135	2 135	-38	0	22 289	26 521	
Effekt av ändrad redovisningsprincip <sup>1)</sup>	—	—	—	—	-89	-89	
Justerat eget kapital 2012-01-01	2 135	2 135	-38	0	22 200	26 432	
Utdelning	—	—	—	—	-1 245	-1 245	
Summa totalresultat, jan-dec 2012	—	—	4	-4	3 149	3 149	
Eget kapital 2012-12-31	2 135	2 135	-34	-4	24 104	28 336	
Utdelning	—	—	—	—	-1 355	-1 355	
Summa totalresultat, jan-dec 2013	—	—	-11	76	2 568	2 633	
<b>EGET KAPITAL 2013-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-45</b>	<b>72</b>	<b>25 317</b>	<b>29 614</b>	

1) Se vidare sidan 15.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2013 jan-dec	2012 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före skatt	3 275	2 549
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-400	475
Betald skatt	115	-433
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>2 990</b>	<b>2 591</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-209	-102
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	279	-363
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>3 060</b>	<b>2 126</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 270	-2 503
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	243	118
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-488	-9
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar	—	1
Minskning av långfristiga fordringar	56	5
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-2 459</b>	<b>-2 388</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	196	164
Utbetald utdelning	-1 355	-1 245
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-1 159</b>	<b>-1 081</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-558</b>	<b>-1 343</b>
Likvida medel vid årets ingång	3 247	4 590
Likvida medel vid årets slut	2 689	3 247

<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2013-01-01-2013-12-31, MKR</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Öst</b>	<b>Uppsala</b>	<b>Stockholm</b>	<b>Norr</b>	<b>Summa rörelse- segment</b>	<b>Övrig verk- samhet</b>	<b>Elimi- nering</b>	<b>Kon- cernen</b>
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	755	818	544	936	2 001	535	5 589	-1	—	5 588
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	—	—	0
Summa intäkter	755	818	544	936	2 001	535	5 589	-1	0	5 588
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-438	-297	-149	-332	-627	-239	-2 082	—	—	-2 082
Driftöverskott	317	521	395	604	1 374	296	3 507	-1	0	3 506
Värdoförändringar fastigheter										232
Centrala administrationskostnader										-73
Resultat före finansiella poster										3 665
Resultat från finansiella poster (netto)										-390
Resultat före skatt enligt resultaträkningen										3 275
I summa tillgångar ingår:										
Förvaltningsfastigheter	7 094	6 955	4 648	11 050	23 633	4 177	57 557	—	—	57 557
varav investeringar	489	117	65	1 053	988	42	2 754	—	—	2 754

<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2012-01-01-2012-12-31, MKR</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Öst</b>	<b>Uppsala</b>	<b>Stockholm</b>	<b>Norr</b>	<b>Summa rörelse- segment</b>	<b>Övrig verk- samhet</b>	<b>Elimi- nering</b>	<b>Kon- cernen</b>
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	-87	75	-1 923
Driftöverskott	463	527	381	601	1 286	342	3 600	30	-42	3 588
Värdoförändringar fastigheter										-291
Centrala administrationskostnader										-66
Resultat före finansiella poster										3 231
Resultat från finansiella poster (netto)										-682
Resultat före skatt enligt resultaträkningen										2 549
I summa tillgångar ingår:										
Förvaltningsfastigheter	6 620	6 975	4 557	10 094	22 335	4 096	54 677	—	—	54 677
varav investeringar	254	111	96	988	1 403	63	2 915	2	—	2 917

<b>MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR</b>	<b>2013 okt-dec</b>	<b>2012 okt-dec</b>	<b>2013 jan-dec</b>	<b>2012 jan-dec</b>
Hysesintäkter	1 327	5 265	5 359	5 265
Övriga förvaltningsintäkter	89	275	472	362
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 416	5 540	5 831	5 627
Driftkostnader	-250	-867	-908	-867
Underhållskostnader	-206	-564	-668	-564
Fastighetsadministration	-63	-268	-260	-268
Övriga förvaltningskostnader	20	-213	-419	-317
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-499	-1 912	-2 255	-2 016
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>917</b>	<b>3 628</b>	<b>3 576</b>	<b>3 611</b>
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-363	-1 288	-1 277	-1 288
Driftöverskott efter av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	554	2 340	2 299	2 323
Centrala administrationskostnader	-26	-67	-73	-67
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>528</b>	<b>2 273</b>	<b>2 226</b>	<b>2 256</b>
Finansiellt netto	-159	-1 794	-527	-790
Resultat efter finansiella poster	369	479	1 699	1 466
Bokslutsdispositioner	-203	-188	-203	-188
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>166</b>	<b>291</b>	<b>1 496</b>	<b>1 278</b>
Skatt	-4	-290	-315	-271
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>162</b>	<b>1</b>	<b>1 181</b>	<b>1 007</b>

<b>MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR</b>	<b>2013 okt-dec</b>	<b>2012 okt-dec</b>	<b>2013 jan-dec</b>	<b>2012 jan-dec</b>
Periodens resultat	162	1	1 181	1 007
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	-41	16	7	38
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	9	-2	3	-1
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	-8	-21	-33
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>-32</b>	<b>6</b>	<b>-11</b>	<b>4</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>130</b>	<b>7</b>	<b>1 170</b>	<b>1 011</b>

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	30 735	29 453
Inventarier och installationer	18	23
Summa materiella anläggningstillgångar	30 753	29 476
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	1	—
Derivatinstrument	1 293	1 867
Övriga långfristiga fordringar	386	434
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 680	2 301
Summa anläggningstillgångar	32 433	31 777
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	331	382
Andra kortfristiga fordringar	1 072	1 004
Summa kortfristiga fordringar	1 403	1 386
Likvida medel		
Likvida medel	2 689	3 247
Summa likvida medel	2 689	3 247
Summa omsättningstillgångar	4 092	4 633
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 525</b>	<b>36 410</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	6 058	6 243
Obeskattade reserver	3 450	3 246
Långfristiga skulder		
Lån	17 503	18 293
Derivatinstrument	323	416
Uppskjuten skatt	363	343
Övriga långfristiga skulder	272	310
Summa långfristiga skulder	18 461	19 362
Kortfristiga skulder		
Lån	4 672	4 176
Derivatinstrument	50	132
Övriga kortfristiga skulder	3 834	3 251
Summa kortfristiga skulder	8 556	7 559
Summa skulder	27 017	26 921
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>36 525</b>	<b>36 410</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
Ställda säkerheter	133	270
Eventualförpliktelser	4	3

## MODERFÖRETAGET

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. I december 2012 genomfördes fusioner med de tidigare regionala dotterföretagen som ägde och förvaltade fastigheterna inom koncernen, varvid dessa gick upp i moderföretaget Akademiska Hus AB. Fusionernas påverkan på räkenskaper redovisades 2012, vilket ger effekten att moderföretagets resultaträkning för fjärde kvartalet 2012 innefattar de fusionerade dotterföretagens verksamhet för hela 2012.

### Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 5 831 Mkr (5 627). Resultatet före finansiella poster var 2 226 Mkr (2 256) och det finansiella nettot -527 Mkr (-790). Resultat efter finansiella poster blev 1 699 Mkr (1 466).

### Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 4 Mkr (2). Investeringar i fastigheter uppgick till 2 754 Mkr (2 908).

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 058 Mkr jämfört med 6 243 Mkr föregående år.

### Poster inom linjen

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

## 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 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 2013

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

#### Reviderad IAS 19: Ersättning 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. 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.

#### 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: 1) poster som inte kommer att omföras till resultatet och 2) poster som kommer att 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.

#### Reviderad IFRS 7 Upplysningar om finansiella instrument

De utökade upplysningskraven i IFRS 7 omfattar kvantitativ information om finansiella instrument som nettoredovisas i balansräkningen. Dessutom ska upplysningar lämnas om finansiella instrument som är föremål för ett ramavtal avseende kvittning, oavsett om de nettoredovisas eller inte.

#### 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"). Klassificering sker i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde. IFRS 13 har tillämpats framåt-riktat från och med den 1 januari 2013. Påverkan av 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 eller reviderade IFRS:er samt tolkningsuttalanden från IFRIC utöver ovan angivna har inte tillämpats eller har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens eller

moderbolagets 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.

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 2014

Kerstin Lindberg Göransson  
*Verkställande direktör*



**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 exklusive byggnader under uppförande.

**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.

**FINANSIERINGSKOSTNAD ENLIGT IFRS**

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och marknadsvärdesförändring för finansiella derivat, i relation till räntebärande medelkapital.

**HYRESINTÄKTER**

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

**NETTOINVESTERINGAR**

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

**PERIODISERAD FINANSIERINGSKOSTNAD**

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och periodisering av realiserade resultat från finansiella derivat över det underliggande instrumentets återstående löptid, i relation till räntebärande medelkapital.

**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 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 i relation till utgående balansomslutning.

**TOTALAVKASTNING**

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER**

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

**UTHYRINGS- 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.

**KONTAKTPERSONER**

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

**PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN**

Årsredovisning 2013	Mars 2014
Årsstämma	28 april 2014
Kvartal 1 2014	28 april 2014
Kvartal 2 2014	15 juli 2014
Kvartal 3 2014	28 oktober 2014

**ADRESS HUVUDKONTOR**

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