

AKADEMISKA HUS

Årsredovisning  
2003



AKADEMISKA HUS



## Verksamheten

- 1 Året i korthet
- 2 VD har ordet
- 4 Akademiska Hus uppdrag
- 5 Framgångsfaktorer och mål

### 7 MARKNAD

- 9 Marknadsandelar

### 10 FASTIGHETSRÖRELSEN

- 10 Akademiska Hus fastighetsrörelse
- 16 Akademiska Hus i Lund AB
- 18 Akademiska Hus i Göteborg AB
- 22 Akademiska Hus i Linköping AB
- 24 Akademiska Hus i Stockholm AB
- 28 Akademiska Hus i Uppsala AB
- 30 Akademiska Hus i Norr AB

### 32 BYGGNADSPROJEKT

- 32 Projektverksamheten
- 34 Utmärkelser för genomförda projekt
- 35 Geocentrum i Lund
- 36 Operahögskolan i Stockholm
- 37 Musikhögskolan i Örebro

- 38 Framtid
- 40 Möjligheter och risker
- 42 Koncernens finansiering
- 44 Femårsöversikt
- 46 Miljöarbete
- 50 Organisation och medarbetare
- 52 Styrelsens arbete
- 53 Styrelse
- 54 Ledning och revisorer

## Ekonomisk redovisning

- 56 Resultat i sammandrag
- 57 Resultaträkningar
- 58 Balansräkningar
- 60 Förändringar av eget kapital
- 61 Kassaflödesanalyser
- 62 Redovisnings- och värderingsprinciper
- 65 Noter
- 80 Revisionsberättelse
- 81 Definitioner

Förvaltningsberättelsen består av sidorna 4-54

---

### Informationstillfällen 2004

Delårsrapport januari – mars 2004	6 maj 2004
Delårsrapport januari – juni 2004	26 augusti 2004
Delårsrapport januari – september 2004	5 november 2004
Bokslutskommuniké 2004	februari 2005
Årsredovisning 2004	mars 2005

Aktuell information publiceras på Akademiska Hus hemsida, [www.akademiskahus.se](http://www.akademiskahus.se)





## Året i korthet

- **Hyresintäkterna ökade med 165 Mkr** jämfört med föregående år och uppgick för 2003 till 4 364 Mkr. Hyresvärdet (bashyran) var 3 958 Mkr, en ökning med 133 Mkr sedan föregående årsskifte. Ökningen har uppkommit genom indexuppräknningar av befintliga avtal, driftsättningar av ny- och ombyggnationer samt två större förvärv i Kalmar.
- **Resultatet före skatt uppgår för året till 710 Mkr (687).** Resultatförbättringen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter med 165 Mkr och minskade nedskrivningar och reverseringar med netto 87 Mkr. Förvaltningskostnaderna har ökat med 139 Mkr.
- **Avkastningen på eget kapital** uppgick till 6,9 procent (6,9).
- **Resultatet av fastighetsförsäljningar** uppgick till 32 Mkr (81).
- **Finansnettot** förbättrades jämfört med föregående år beroende på lägre kostnadsränta. Finansnettot uppgick till -895 Mkr (-917).
- **Hyreskontraktens** genomsnittliga återstående löptid uppgick vid årsskiftet till 6,6 år och genomsnittlig kontraktstid till tio år.
- **Fastighetsbeståndets bokförda värde**, exklusive pågående nyanläggningar, uppgick vid årsskiftet till 24 412 Mkr. Pågående nyanläggningar var 1 555 Mkr.
- **Det bedömda verkliga värdet** av fastigheterna uppgår till ca 36 100 Mkr (36 475) och har räknats fram enligt en intern modell baserad på direktavkastningen för respektive byggnad. Modellen har kvalitetssäkrats genom externvärdering av vissa utvalda byggnader.
- **Uthyrningsbar yta** uppgick till 3 257 122 kvm mot 3 244 314 kvm vid föregående årsskifte. Vakansgraden var 1,8 procent, samma som föregående år.
- **Nettoinvesteringarna** för året var 1 877 Mkr (1 743). Investeringarna har huvudsakligen bestått av ny- och ombyggnationer. På balansdagen pågick ett antal byggprojekt av vilka nybyggnad för Dramatiska Institutet i Stockholm, om- och tillbyggnad av Kemikum i Uppsala samt förnyelse av Biomedicinskt centrum i Uppsala är de största.
- **Nedskrivningar** uppgick till 192 Mkr (326) och reverseringar till 114 Mkr (160). Resultatet belastades netto med 78 Mkr (165).
- **Den 15 november tillträdde Joakim Ollén som ny koncernchef för Akademiska Hus.**

### Resultat och nyckeltal

	2003	2002
Förvaltningsintäkter, Mkr	4 413	4 240
Driftnetto, Mkr	2 573	2 539
Resultat före skatt, Mkr	710	687
Förvaltningsfastigheter, Mkr	24 412	23 778
Verkligt värde fastigheter, Mkr	36 118	36 475
Direktavkastning, %	10,7	10,9
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	6,9	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	6,0
Soliditet, %	27,4	26,1
Självfinansieringsgrad, %	85	85
Räntetäckningsgrad, %	177	171

## VD har ordet

Genom att bygga på företagets förmåga och utnyttja de drivkrafter som konkurrensen ger kan vi skapa ett Akademiska Hus som är starkt och ger de bästa lösningarna för våra kunder.

2003 var året då Akademiska Hus kunde se tillbaka på sitt första decennium. Som nytilträdde koncernchef vill jag hävda att företaget kan summera dessa tio år med tillfredsställelse och stolthet. Under min företrädare, Christina Rogestam, och med våra många goda medarbetare har bolaget byggts upp från en omsättning på 1,6 Mdr till 4,5 Mdr. Det bokförda värdet på våra fastigheter har ökat från 7,8 Mdr till 24,4 Mdr. Med hänsyn till att denna kraftiga expansion till helt övervägande del utgörs av fastigheter som vi själva projekterat och byggt är det en imponerande tioårsperiod som avverkats. Den åter speglar naturligtvis också den utomordentligt snabba tillväxt som har präglat högskolesektorn under samma period och där merparten av marknaden för Akademiska Hus återfinns.

Att ökningen av resurser till universitets- och högskolevärden nu avmattats är naturligtvis av betydelse för inriktningen på den fortsatta utvecklingen för Akademiska Hus – jag återkommer till det.

2003 var ett bra år i flera avseenden. Resultat efter finansnetto på 710 mkr överträffade våra förväntningar och blev något bättre än för 2002, trots den förhållandevis svaga fastighetsmarknad och kraftigt höjda energipriser. Till resultatet har bidragit fortsatt gynnsamma villkor för finansiering.

Kundernas uppskattning av företaget ökade signifikant enligt Nöjd kund-index. En effektivisering av energiförbrukningen har uppnåtts som klart överstiger de – ganska ambitiösa – mål som uppsatts.

Nya lokaler har överlämnats till Högskolan i Kalmar och ett flertal ombyggnadsprojekt har drivits vidare.

Sammanfattningsvis ett bra år där framförallt den ökade kundnöjdheten ger en stark plattform att bygga vidare på!

Till det goda resultatet bidrar tveklöst det incitamentsystem vi tillämpar inom bolaget som ger alla medarbetare högst en månadslön extra, baserat på hur väl verksamheten har gått i de delar som är direkt påverkbara av våra egna insatser. Därför är exempelvis marknadsbetingade förändringar i fastighetsbeståndets värde inte incitamentspåverkande.

Året som gick innehöll emellertid också en debatt om spelreglerna för Akademiska Hus och hur företaget hanterar sina uppgifter. De synpunkter som framkom var av varierande natur och spände från önskemål om s k kostnadsryor till kritik mot avskrivningsregler och avkastningskrav.

För en – då utomstående – betraktare föreföll delar av kritiken svårförståelig med vissa inslag av påtaglig osaklighet. På flertalet punkter har företaget genom direkt kommunikation med kunderna kunnat bemöta den framförda kritiken.

Men viktigare är nu att blicka framåt och skapa en bild av vad Akademiska Hus är och hur företaget bäst kan utvecklas för att möta kundernas – och ägarens – förväntningar. I det sammanhanget är det naturligtvis också angeläget att dra konstruktiva slutsatser även av kritiska synpunkter på företaget.

Akademiska Hus är ett kommersiellt bolag som verkar i en påtaglig konkurrenssituation. Alla företagets större kunder har förhyrningar också hos andra hyresvärdar och Akademiska Hus har ingen ensamrätt på att hyra ut till någon. Bland konkurrenterna finns de flesta av landets större fastighetsbolag. En av de större kunderna i universitetssektorn har ca 30 andra hyresvärdar. De "klassiska" universitetsbyggnader av typ Carolina Rediviva som finns förvaltas av Fastighetsverket, just därför att de är av en kulturhistorisk betydelse med en nära

nog oupplöslig koppling till respektive universitet. För Akademiska Hus gäller att knappast en enda kvadratmeter av de 3,3 miljoner kvadratmeter som vi hyr ut har någon "obligatorisk" hyresgäst. Att det i många fall finns relativt långa hyreskontrakt är inget som principiellt skiljer företagens position på marknaden från andra fastighetsbolag med långa förhyr-

ningar av exempelvis avancerade industrianläggningar eller anpassade kontorslokaler. Inte minst senare års strukturförändringar på fastighetssidan visar också med all önskvärd tydlighet att de allra flesta lokaler kan ges en alternativ användning också då de ursprungligen tillskapats för ett speciellt ändamål.

Av detta följer att det vore orimligt, bland annat av konkurrensneutralitetsskäl, att låta Akademiska Hus verka under andra spelregler – exempelvis genom att tillämpa kostnadshyra istället för marknadshyra – än övriga aktörer på marknaden. En sådan förändring vore också skadlig för kunderna eftersom självkostnadsprincipen inte innefattar något som helst incitament för effektivisering, kostnadspress och produktutveckling.

En annan negativ effekt för kunderna vore att förhandlingsmöjligheten skulle reduceras till en ren formalitet. I självkostnadsprincipens natur ligger att priset måste följa strikta spelregler och att utrymmet för flexibilitet och anpassade

"Vi skall – i öppen konkurrens – vara stora på fastigheter och störst på kreativa lokaler!"

lösningar starkt begränsas. Jag har inte träffat någon kund som skulle vilja ge avkall på avtalsfriheten vid ingående av hyreskontrakt eller andra avtal!

Att generellt minska underhållsinsatser för att kunna erbjuda lägre hyror är naturligtvis heller inget alternativ. Återigen måste det vara kundernas önskemål och fria förhandlingsrätt, parat med företagets långsiktiga ansvar för värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet, som styr underhåll och andra förvaltningsinsatser.

Men hur kan då Akademiska Hus utvecklas för att ännu bättre tillfredsställa kundernas krav? Utgångspunkten måste vara att vår kompetens och kapacitet vad gäller projektering, byggande, finansiering, drift och utveckling skall ge förutsättningar för verkligt konkurrenskraftiga lösningar. Med den erfarenhet bolaget har när det gäller lokaler för kreativ verksamhet, med de finansieringslösningar som kan åstadkommas i kraft av bolaget långsiktiga styrka, med de stordriftsfördelar vi har när det gäller systemutveckling för drift och förvaltning är det min fasta övertygelse att vi också skall kunna presentera sådana lösningar för våra kunder som är – och uppfattas som – klart attraktiva.

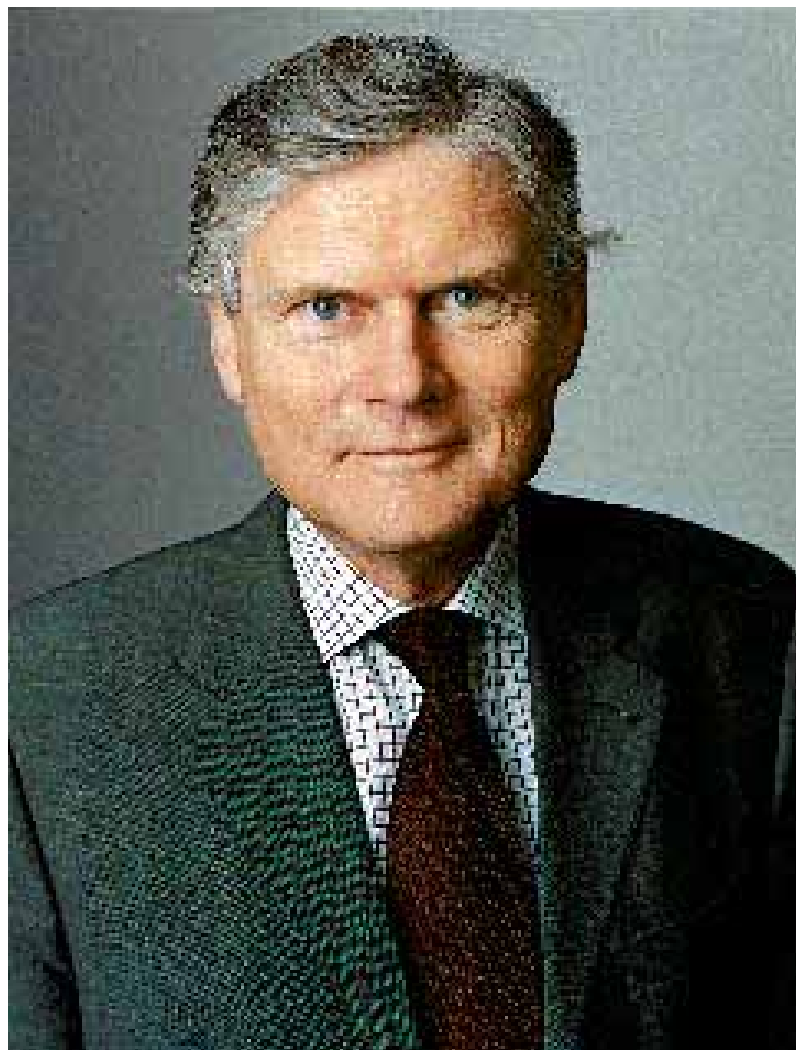
Det är alltså genom att bygga på företagets förmåga och utnyttja de drivkrafter som konkurrensen ger som vi kan skapa ett Akademiska Hus som är starkt och ger de bästa lösningarna för våra kunder. Vi skall – i öppen konkurrens – vara stora på fastigheter och störst på kreativa lokaler!

Men hur ser då marknaden ut i ett läge då lokalexpansionen inom högskolesektorn har avklingat?

I själva verket kan det ses som en fördel att det våldsamma tryck på att producera nya lokaler till den dominerande kundgruppen nu avtar. Det ger möjlighet att bredda kundbasen. Många kunskaps- och forskningsnära verksamheter har behov av lokaler för skapande verksamhet. En sådan inriktning på vår fortsatta expansion innebär också att vi kan utveckla våra campusområden, helt i linje med vad våra nuvarande kunder efterfrågar. På så sätt säkerställer vi också den långsiktiga värdeutvecklingen i vårt bestånd samtidigt som vi bibehåller låga vakanstal. Detta innebär också att vi kan förnya vår kompetens, vilket kommer alla våra kunder till del!

Den nya situationen ger också möjlighet till produktutveckling. Vi kommer att bli bättre och tydligare med erbjudanden om olika tilläggstjänster.

Vi kommer också under 2004 att tillhöra de fastighets-



bolag som har den allra största investeringsvolymen i egna, nybyggda eller ombyggda fastigheter.

Miljöarbetet drivs vidare med målet att uppnå full miljöcertifiering enligt ISO 14001.

Vi kommer också att arbeta vidare med att finna energilösningar som minskar den totala energitillförseln och framförallt sänker kostnaderna för våra kunder.

Sammantaget bedömer jag att 2004 kommer att bli ett starkt år för Akademiska Hus med en fortsatt expansion och resultatförbättring. Framförallt hoppas jag att det blir ett år präglat av nöjda kunder!

Joakim Ollén



## Akademiska Hus uppdrag

Vi ska leda utvecklingen av högskolemiljöer och erbjuda attraktiva studie- och forskningsmiljöer.

### Uppdrag och ägare

Akademiska Hus bildades efter ett riksdagsbeslut 1992. Huvuduppgiften för Akademiska Hus är att erbjuda universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. Bolaget har också ett ansvar för att som förvaltare tillvarata de stora ekonomiska och kulturella värden som finns i fastigheterna. Akademiska Hus är ett kommersiellt bolag som verkar i en påtaglig marknadssituation.

Akademiska Hus ägs av staten som förklarar att ägandet i Akademiska Hus skall vara långsiktigt. Statens ägande i Akademiska Hus förvaltas av Näringsdepartementet.

### Uppbyggnad av fastighetsbeståndet

Genom successiva förvärv och en omfattande byggnadsverksamhet har lokalbeståndet ökat från 1 350 000 kvm lokalarea till 3 250 000 kvm 2003. Förvärven från staten uppgick 1993 till 7,8 Mdr och 1996 till 5,6 Mdr. Byggnadsinvesteringarna har under 10-årsperioden uppgått till 14 Mdr.

1996 förvärvades fastighetsbolaget Vasajorden (fastigheter för Sveriges lantbruksuniversitet) för 1 Mdr. Större enskilda fastighetsförvärv i Kista, Göteborg, Kalmar och Örebro har uppgått till sammanlagt ca 2 Mdr.

Under perioden har en stor nyetablering skett genom fastighetsförvärv och byggnadsinvesteringar i Norrköping. Samtidigt har mindre bestånd i Växjö och Östersund avvecklats genom försäljning.

Den snabba utbyggnaden av fastighetsbeståndet har gått hand i hand med satsningarna på högre utbildning och forskning under 90-talet. Trots de omfattande investeringarna i lokaler har lokalkostnadsandelen för högskolesektorn varit i stort sett oförändrad (ca 14 procent).

### De största byggnaderna som har färdigställt 1993 – 2003:

Dotterbolag	Byggnad	Investering
Lund	BMC – Biomedicinskt centrum, hus B och C, Lunds universitet	493 Mkr
Göteborg	Mikroelektronik, Chalmers	364 Mkr
Stockholm	Scheelelaboratoriet, Karolinska Institutet	482 Mkr
	Retziuslaboratoriet, Karolinska Institutet	440 Mkr
Uppsala	Ångström 1, Uppsala universitet	490 Mkr
	Ångström 2, Uppsala universitet	409 Mkr

### Akademiska Hus 10 år

Den 1 oktober 2003 var det 10 år sedan Akademiska Hus gick i operativ drift. Jubiléet högtidlighölls med en heldag för de anställda, styrelseledamöter, ägarrepresentanter m fl. Det var en dag fylld av musik, återblickar och framtidstankar, festligt inramat i Aula Magna i Frescati.



# Framgångsfaktorer och mål

## Framgångsfaktorer

### Vårda och utveckla kundrelationerna

Akademiska Hus skall visa sin särskilda förmåga att förstå och tillgodose behovet av lokaler och service inom högre utbildning och forskning. Genom närhet och synlighet skall det vara lätt för hyresgästerna att få kontakt med våra medarbetare.

Under 2003 har Akademiska Hus-koncernens Nöjd kundindex (NKI) ökat från 63 till 67.

### Vårda och utveckla medarbetarnas kompetens

Det betyder att Akademiska Hus ska utbilda sina medarbetare för att tillgodose både företagets behov av kompetens för sin verksamhet och varje medarbetares behov av utveckling. Vi ska rekrytera nya medarbetare som tillför ny kompetens och medverkar till företagets samlade kompetensutveckling.

### Vårda och utveckla fastighetsbeståndet

Det är viktigt att slå vakt om estetiska och kulturella värden i vårt fastighetsbestånd. Genom underhåll och successiv anpassning av fastigheterna ska vi se till att fastigheterna bibehåller sitt värde och att lokalerna fungerar väl för hyresgästernas verksamhet. Vi ska utnyttja fastigheternas strategiska lägen för långsiktig uppbyggnad av fastighetsvärden och lokalresurser för utbildning och forskning. Genom aktiv förvaltning ska vi uppfylla ägarens lönsamhetskrav.

## Mål

Verksamheten inom Akademiska Hus styrs mot mål inom fyra övergripande målområden:

### Kundnytta

Varje år genomförs mätningar av kundnyttan via en enkät som går ut till 700 hyresgäster. Inför varje år sätts mål på olika nivåer i koncernen, från fastighetsområdet till koncernnivån. För 2003 uppnådde koncernen ett NKI på 67 som var två

enheter högre än målet och fyra enheter högre än 2002. Områden som utmärks av höga poäng är personlig service, fastighetsförvaltning och handhavandet av projekt för ny- eller ombyggnad. Se diagram 1.

### Lönsamhet

Akademiska Hus har tre ekonomiska mål för lönsamheten:

- Avkastningen (resultat efter schablonskatt) på genomsnittligt eget kapital visar vår förmåga att visa avkastning på det av ägaren investerade kapitalet. Målet är satt så att vi skall uppnå den 5-åriga statsobligationsräntan plus 2,5 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Se diagram 2.
- Ett fastighetsbolag måste visa långsiktig betalningsförmåga och begränsa sitt finansiella risktagande. Därför har koncernen ett mål för soliditeten, 25 procent. Se diagram 3.
- Utdelningsmålet är satt som en kombination mellan att ägaren skall erhålla en relevant utdelning på sitt satsade kapital samtidigt som målet för soliditeten, och därmed en begränsning av den finansiella risken uppnås. Koncernens utdelningsmål är att 50 procent av årets resultat efter skatt delas ut till ägaren. Se diagram 4.

### Nöjda medarbetare

Samtliga medarbetare erbjuds möjligheten att besvara en medarbetarenkät varje år. Denna mätning resulterar i Nöjd medarbetarindex (NMI) och analyseras på olika nivåer från koncernnivå ned till enskilda enheter inom bolagen. 2003 överträffades det uppsatta målet med två enheter. Se diagram 1.

### Minskad miljöbelastning

Genom minskad energianvändning i fastigheterna medverkar Akademiska Hus till minskad miljöbelastning. Koncernen har sedan 2002 satt upp ett internt mål om en tvåprocentig besparing av energi (i tekniska termer) per år under en tre-års period. Hittills har bolagen överträffat besparingsmålet.

DIAGRAM 1

#### NKI/NMI koncernen

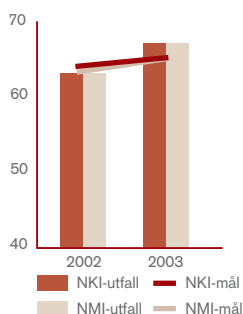


DIAGRAM 2

#### Avkastning på eget kapital, %

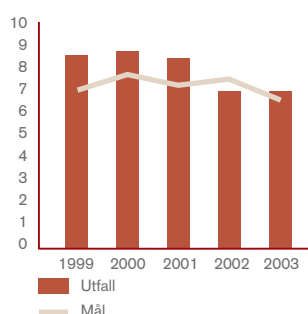


DIAGRAM 3

#### Soliditet, %

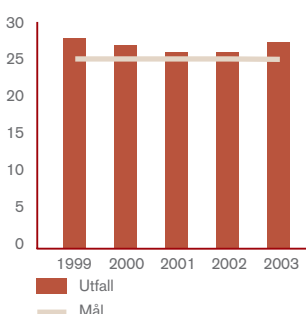
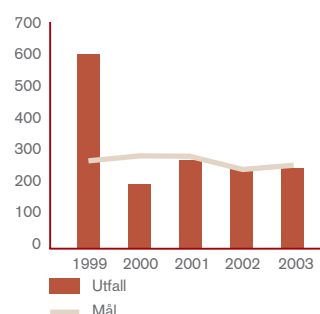


DIAGRAM 4

#### Utdelning, Mkr



KI 10.30

Daniel Olsson tittar fram i ett fläktrum  
på Chalmers tekniska högskola, Göteborg





# Marknad

Akademiska Hus är den största ägaren och förvaltaren av lokaler för universitet och högskolor i Sverige.

Marknadsandelen för Akademiska Hus på vår huvudmarknad, universitets- och högskolelokaler, uppgår till 68 procent. På universitetsorterna uppgår marknadsandelen till 76 procent av de lokaler som hyrs av universitet och högskolor. För de mindre och medelstora högskolorna uppgår marknadsandelen till i genomsnitt 31 procent. Mätt endast på de orter där vi är verksamma uppgår den genomsnittliga marknadsandelen till 75 procent – för universitetsorterna 77 procent och för högskoleorterna 54 procent i genomsnitt. Se kartor på sidan 9.

Andra fastighetsägare som hyr ut lokaler till universitet och högskolor är kommuner och kommunala bolag, AP-fastigheter, Skanska, Aberdeen Property Investors, Nordisk Renting, Vasallen, Statens fastighetsverk m fl. Lokalt har några av dessa aktörer ett relativt omfattande bestånd av högskolelokaler.

Alltmer märks en konkurrenssituation då universitet och högskolor i större omfattning blir kontaktade av våra konkurrenter för sina lokalförsörjningsbehov.

Utvecklingen har förändrat fastighetsinnehavet inom Akademiska Hus i flera avseenden. Vissa särskilda utvecklingstendenser är:

- Ökad koncentration till campusområden. På många universitetsorter har koncernen genomfört kompletterande fastighetsförvärv för att utvidga campusområdena. Samtidigt har omfattande byggnationer av nya lokaler för att tillgodose satsningen på högre utbildning och forskning genomförts.
- Ökad diversifiering på campusområden där lokaler byggs om och hyrts ut till nya hyresgäster som arbetar med universitetsnära verksamhet. Exempel på detta är Linköping, KTH-området i Stockholm och Kista. Nya hyresgäster är mindre företag och enheter inom företag som arbetar med forskning och utveckling, vissa gymnasieutbildningar samt serviceverksamheter för motion och hälsa, närbutiker etc.
- Uppbyggnad av ortsvisa, större bestånd – avveckling av mindre.
- Etablering och uppbyggnad av ett större fastighetsbestånd i Norrköping efter beslutet av Linköpings universitet att kraftigt expandera Norrköpingsdelen.
- Nya byggnader för vårdhögskolor som en följd av det ökade samarbetet mellan vårdhögskolor och annan högskoleutbildning samt förstatligandet av vårdhögskolor.
- Förvärven av IBM-Forum och Electrum i Kista som genomfördes 1999 och 2001 för KTH:s och Stockholms universitets utbyggnad av det sk IT-universitetet i Kista. Dock har under 2002 de marknadsmässiga förutsättningarna för IT-universitetet försämrats. Efterfrågan på utbildningarna har minskat p g a hela IT-branschens nedgång och ledningen för

KTH har aviserat att expansionen i Kista, i alla fall för närvarande, har avbrutits.

- Markupplåtelse och fastighetsöverlåtelse har i flera fall, bl a i Stockholm, Göteborg och Umeå, skett för att främja tillkomsten av studentbostäder.

Vi fullföljer inriktningen att investera uteslutande för egen förvaltning och med 100 procent eget ägande av fastigheterna för bärkraftiga och långsiktiga förvaltningsenheter på de orter där vi är etablerade.

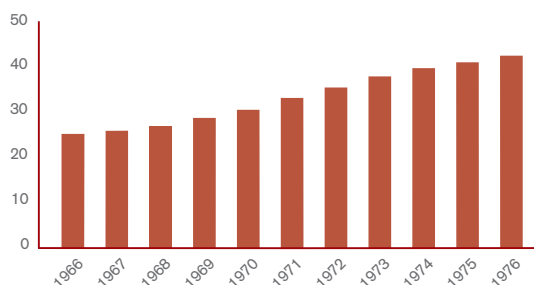
## Marknaden för högre utbildning och forskning

### Grundutbildning

Höstterminen 2002 uppgick antalet studenter som var registrerade vid universitet och högskolor till 329 000 vilket innebär en ökning med nio procent på ett år. De höga studenttalen betyder också att nybörjarfrekvensen har stigit och nu ligger relativt nära regeringens 50-procentsmål, dvs att hälften av en årskull ska ha börjat studera vid universitet och högskolor vid 25 års ålder. Den summerade nybörjarfrekvensen läsåret 2001/02 är 46 procent. Se diagram 1. Anpassningen mellan utbud och efterfrågan förbättrades jämfört med 2001 genom omflyttning av utbildningskapacitet från lärosäten som hade svårt att rekrytera tillräckligt med studenter till lärosäten med högre efterfrågan.

DIAGRAM 1

Andel av årskullen som påbörjat högskolestudier vid 25 års ålder med födelseår 1966-1976, %





### Forskning och forskarutbildning

Resurserna för forskning och forskarutbildning ökade under 2002 med 4,5 procent vilket är en betydligt större ökning än den genomsnittliga under den senaste femårsperioden. Totalt började 3 600 personer i forskarutbildning läsåret 2001/02. Det är 10 procent fler än föregående år och det första året med en klar uppgång i antal nybörjare efter forskarutbildningsreformen våren 1998. Se diagram 2 och 3.

Totalt var antalet forskarstuderande läsåret 2001/02 (med en aktivitet på mer än tio procent) 18 600. Nästan hälften av de aktiva doktoranderna, 46 procent, har anställning som doktorander.

### Ekonomi

Nästan två tredjedelar av verksamheten vid universitet och högskolor, 65 procent, finansieras av statliga direktanslag för grundutbildning och forskning. Staten bidrar även i övrigt med stora delar av finansieringen via Vetenskapsrådet. Landstingen finansierar också delar av verksamheten. Om finansieringen över de forskningsstiftelser som tillkom med löntagarfondsmedel räknas in bland de offentliga medlen svarar dessa medel sammanlagt för 88 procent av finansieringen av verksamheten vid universitet och högskolor. Se diagram 4. Den totala verksamhetens kostnader vid universitet

och högskolor uppgick till 41,5 miljarder kronor varav de nio största lärosätena svarade för tre fjärdedelar. Detta utgör knappt 1,8 procent av Sveriges bruttonationalprodukt år 2002. Med tillägg för studiestöd m m blir siffran 2,2 procent av BNP. Sverige ligger nu på femte plats bland tjugofemtalet länder inom OECD (Education at a Glance 2002). Av högskolesektorns totala kostnader var 58 procent personalkostnader och 14 procent lokalkostnader. I båda fallen är andelen oförändrad jämfört med föregående år – och förändringarna är mycket små även sett på längre sikt.

### Övrigt

Sverige står inför en snabb ökning av årskullarna. Fram till 2010 ökar antalet 20-åringar i befolkningen med 30 procent. Detta betyder att det krävs en utbyggnad av den högre utbildningen om inte nybörjarfrekvenserna skall falla. Samtidigt kommer antalet pensioneringar bland den undervisande och forskande personalen vid universitet och högskolor att öka kraftigt under kommande år. Om målet att 50 procent av en ungdomskull ska ha påbörjat högskoleutbildning vid 25 års ålder skall nås krävs en expansion av grundutbildningen och om inte lärartätheten ska minska måste antalet lärare öka i samma takt som ökningen av studieplatserna.

DIAGRAM 2

#### Nybörjare i forskarutbildning, antal

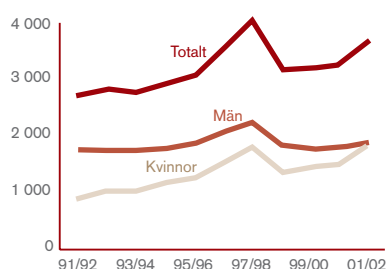


DIAGRAM 3

#### Nybörjare i forskarutbildning, antal

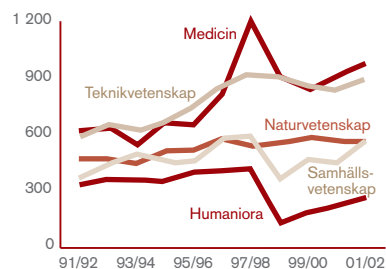
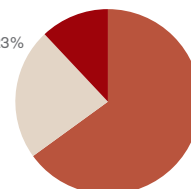


DIAGRAM 4

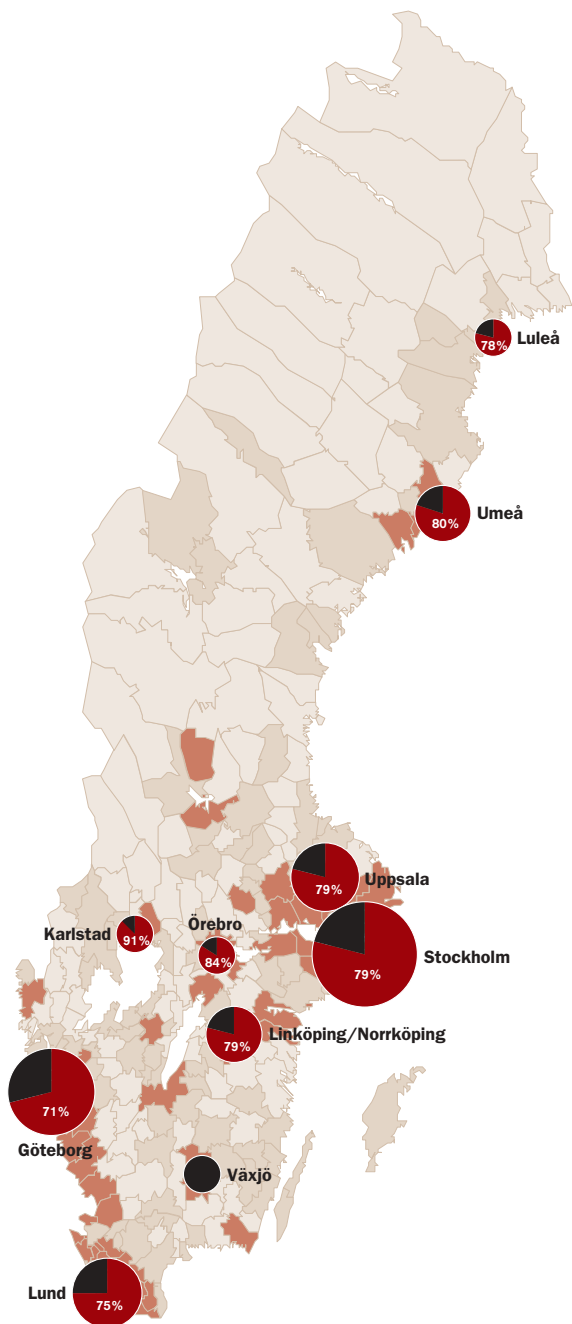
#### Finansiering av verksamhet vid universitet och högskolor 2002

- Statsanslag, 65%
- Övriga offentliga medel, 23%
- Privata medel, 12%

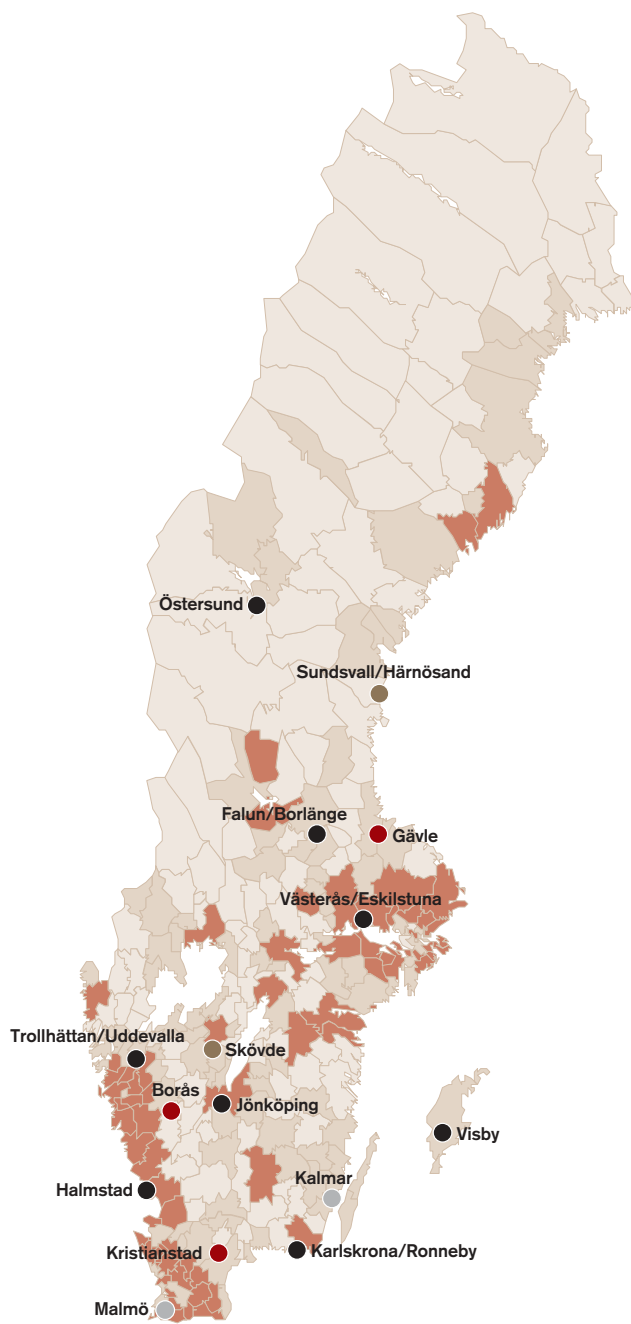


## Marknadsandelar

Akademiska Hus andelar av universitetens och högskolornas lokaler på universitetsorter



Akademiska Hus andelar av högskolornas lokaler på andra orter än universitetsorter



Befolkningsförändring 2003

- >0,5%
- ≤0,5%
- Negativ

- Akademiska Hus
- Andra fastighetsägare

- 75-100%
- Ingen andel
- 50-74%
- <50%



# Akademiska Hus fastighetsrörelse

Stabil kundbas och effektiv förvaltning ger låg vakansgrad och säkra hyresflöden.

## Hyresintäkter

Akademiska Hus hyresintäkter, inkl hyrestillägg, uppgick för året till 4 364 Mkr (4 199), vilket innebär en ökning med 3,9 procent. Ökningen har tillkommit genom:

- Indexhöjningar i befintliga avtal.
- Färdigställande av några större projekt, dels nybyggnaden av Astrid Fagreuslaboratoriet för Karolinska Institutet och dels ett antal om- och tillbyggnader (se tabell Färdigställda projekt sid 33).
- Förvärv i Kalmar om 12 600 kvm LOA.

I diagram 1 redovisas hyresintäkternas utveckling. Fördelningen på lokalkategori redovisas i diagram 2.

## Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 257 122 kvm uthyrningsbar area och vakanserna till 1,8 procent, vilket motsvarar 57 944 kvm. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med många fastighetsbolag mycket låga. Som jämförelse uppvisade börsnoterade fastighetsbolag för 2002 vakanser på strax under eller runt 10 procent. Orsaken till den gynn-samma vakanssituationen är de långsiktiga relationer som präglar förhållandet mellan Akademiska Hus som hyresvärd och våra kunder.

Av vakanserna bedöms ca 20 000 kvm vara av karaktären "omflyttningsvakanser" främst i Stockholm och Lund. Inom den närmaste framtiden bedöms dock ett antal vakanser bestå. Dessa återfinns i Linköping, Härnösand och Kista. I Linköping finns vakanser om 15 000 kvm p g a att Mjärdevi-området drabbats hårt av lågkonjunkturen inom IT- och Telekomsektorn. Samma förhållande återfinns i Kista där Kungliga Tekniska Högskolans satsning på IT-universitet ej utvecklats enligt förväntningarna. Vakansen i Kista uppgår till

11 500 kvm. I Härnösand står 9 400 kvm utan hyresgäst till följd av färre utbildningsplatser inom Mitthögskolan. Omräknat i kronor så utgör vakanserna 51 Mkr eller endast 1,2 procent av hyra fullt uthyrt vilket återspeglar det faktum att en stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. Diagram 3 visar uthyrnings- och vakansgraden.

## Hyresgäster

Akademiska Hus har en kundbas med huvudsakligen statligt huvudmannaskap varav universitet och högskolor är klart dominerande. Se tabell 1. Universitet och högskolor hyr nästan 90 procent av den uthyrningsbara ytan. De 10 största hyresgästerna redovisas i tabell 2.

Förutom universitet och högskolor finns vissa statliga myndigheter samt en del institut och stiftelser bland hyresgästerna. Dessa är oftast lokaliserade till campusområden och har en forskningsrelaterad verksamhet.

TABELL 1

### Hyresgästkategorier

	Total yta	Andel, %
Universitet och högskolor	2 660 149	81,7
Övriga statliga myndigheter	100 053	3,1
Chalmers	198 892	6,1
Kommuner	17 550	0,5
Institut & stiftelser	65 728	2,0
Övriga	156 806	4,8
<b>Total uthyrd yta</b>	<b>3 199 178</b>	<b>98,2</b>
Vakant yta	57 944	1,8
<b>Total uthyrningsbar yta</b>	<b>3 257 122</b>	<b>100,0</b>

DIAGRAM 1

### Hyresintäkter

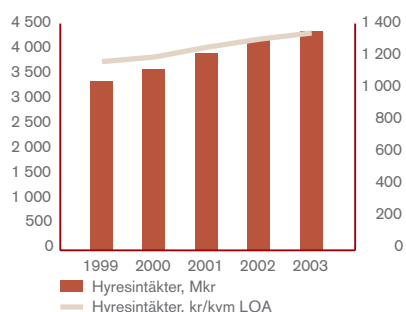


DIAGRAM 2

### Lokalkategorier, %

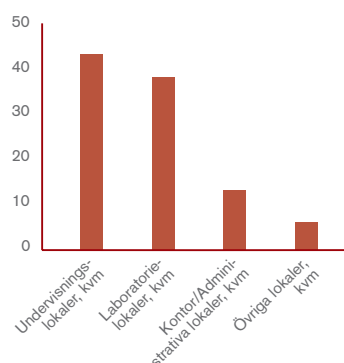
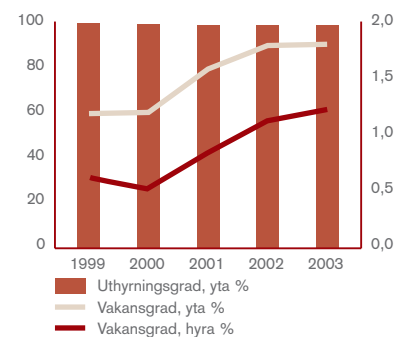


DIAGRAM 3

### Uthyrnings- och vakansgrad, %



TABELL 2

**10 största hyresgästerna**

	Total yta	Andel, %
Lunds universitet	340 066	14,8
Uppsala universitet	281 520	12,2
Sveriges lantbruksuniversitet	268 806	11,7
Göteborgs universitet	233 734	10,2
Stockholms universitet	228 421	9,9
Kungliga Tekniska Högskolan	216 101	9,4
Chalmersfastigheter	198 892	8,6
Umeå universitet	181 999	7,9
Karolinska Institutet	180 368	7,8
Linköpings universitet	172 041	7,5
<b>Summa</b>	<b>2 301 948</b>	<b>70,7</b>

**Hyreskontrakt (förfallostruktur)**

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,6 år. För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet där det inte utan betydande ombyggnationer är svårt att finna alternativ användning för lokalen krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar merparten av investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio till femton år eller längre. Under 2003 omförhandlades ca 8 procent av kontraktsporföljen. Av diagram 4 framgår när de på balansdagen kontrakterade hyrorna löper ut. Hyresvärdet (basyran) uppgår för år 2003 till 3 958 Mkr (3 825).

**Driftskostnader**

Driftskostnader består av åtgärder för att upprätthålla funktionen hos en byggnad och indelas dels i kostnader för energi- och vattenförsörjning och dels i övriga driftskostnader. Driftskostnader är den största påverkbara kostnaden och är därför av yttersta vikt när det gäller mätning av effektiviteten inom fastighetsförvaltning. Diagram 5 beskriver driftskostnadernas utveckling under den senaste femårsperioden.

Driftskostnadernas utveckling har huvudsakligen två orsaker. Ökade kostnader för energi samt byggnadernas allt större tekniska komplexitet. Nya och ombyggda lokaler har under

de senaste åren i stor utsträckning varit resurskrävande ur energisynvinkel då de till stor del består av laboratoriebyggnader. Den ökade tekniska komplexiteten har dock kunnat kompenseras genom en ökning av hyresintäkterna. Driftskostnadernas andel av hyresintäkterna redovisas i diagram 6. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftskostnaderna räknat i kr/kvm relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen laboratorier. Laboratorielokalerna uppgår till 1,2 miljoner kvm LOA (37 procent) och är ur energisynvinkel betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler. Diagram 7, sid 12, visar driftskostnaden uppdelad på kostnadsslag.

Akademiska Hus har som målsättning att effektivisera energianvändningen för att minska miljöbelastningen och öka effektiviteten i förvaltningsarbetet. För att stödja detta startades under 2002 ett särskilt projekt för automatisk mätaravläsning avseende energi och vatten i koncernens byggnader. Projektet har under året utvidgats till att omfatta en total processkartläggning av energi- och vattenprocessen med avseende på systemstöd för analys och uppföljning av förbrukningen och kommer under 2004 att resultera i ett koncerngemensamt IT-stöd. Under året har två stora anläggningar för värme och kylförsörjning genom marklagerteknik påbörjats. Ökade incitament för hyresgästerna att hushålla med energi leder också till en inriktning att i större omfattning debitera energikostnader som tillägg till hyran. I dagsläget debiteras el och värme separat motsvarande 43 procent av energianvändningen. Målsättningen är att successivt öka denna andel.

Genom samordning och styrning inom området bedöms att det långsiktigt finns en besparingspotential på 10 till 20 procent. Energibesparing ingår också som en de viktigaste bedömningsparametrarna i koncernens incitamentsprogram, Måltavlan.

Driftskostnaderna för året uppgår till 225 (210) kr/kvm LOA. Av driftskostnaderna avser 153 (137) kr/kvm LOA energi, bränsle och vatten. Energikostnadsutvecklingen svarar för huvuddelen av ökningen.

DIAGRAM 4

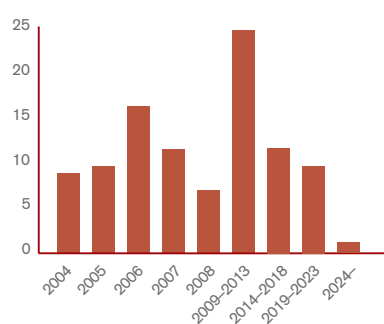
**Hyreskontraktens förfallostruktur, %**

DIAGRAM 5

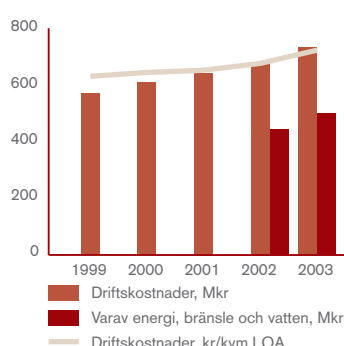
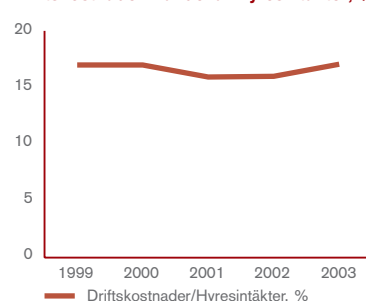
**Driftskostnader**

DIAGRAM 6

**Driftskostnader – andel av hyresintäkter, %**

### Underhållskostnader

Med underhållskostnader avses kostnader för återställande till ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar. Internt sker en uppföljning av de kostnader som kan kostnadsföras och för vilka man kan begära ersättning av hyresgästen för vid hyresförhandlingar (kostnader för hyresgästanpassningar). Diagram 8 beskriver underhållskostnadernas utveckling under den senaste femårsperioden. Underhållskostnaderna uppdelas i planerat underhåll och underhåll i projekt. För planerat underhåll finns fleråriga underhållsplaner som upprättas för samtliga byggnader. Underhåll i projekt är underhållsåtgärder som görs i samband med ombyggnadsprojekt och svarar för cirka hälften av den totala underhållskostnaden.

För att förbättra styrning och uppföljning inom området har under 2003 ett projekt startats inom koncernen för att samordna processen planerat underhåll avseende begrepp och systemstöd. Projektet slutförs under 2004. Konkreta resultat kommer att bli:

- Kostnadseffektivitet i förvaltningen genom att ett koncerngemensamt system används.
- Ökad informationskvalitet genom koncerngemensamma indatarutiner.
- Möjligheter till kompetensöverföring inom koncernen.

Sett över tiden har underhållskostnaderna utvecklats i nivå med hyresintäkterna. Se diagram 8. Variationer mellan enskilda år kan vara förhållandevis stora på grund av förändringar i volymen ombyggnationer. Underhållskostnaderna för året uppgår till 257 (240) kr/kvm LOA. Av underhållskostnaderna avser 41 (32) kr/kvm LOA hyresgästanpassningar. I och med satsningen på underhållsåtgärder är standarden på Akademiska Hus fastighetsbestånd nu generellt sett hög och vi förväntar oss, relativt sett, sjunkande underhållskostnader i framtiden.

### Driftsnetto och direktavkastning

Driftsnettot, dvs resultatet av koncernens fastigheter före avskrivningar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår till 2 573 Mkr (2 539). Utvecklingen av driftsnettot har alltsedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv. Under den senaste femårsperioden så har driftsnettot ökat från 2 100 Mkr till nästan 2 600 Mkr.

Direktavkastningen har samtidigt under perioden sjunkit något men uppgår ändå till goda 10,7 procent. Diagram 9 visar utvecklingen.

Jämfört med andra fastighetsbolag har Akademiska Hus en relativt hög direktavkastning, se diagram 10, vilket beror på den stora andelen byggnader med en hög grad av hyresgästanpassningar. Dessa är så gott som uteslutande uppförda för utbildning och forskning, ofta i campusområden. Den högre specialiseringsnivån gör att ett högre direktavkastningskrav ställs för att möta den förhållandevis snabba avskrivningstakten.

### Bokfört värde och uthyrningsbar area

Akademiska Hus fastighetsbestånd uppgick vid årskiftet till en total uthyrningsbar area av 3 257 122 kvm (3 244 314). Det totala bokförda värdet uppgick till 24 412 Mkr (23 778) vilket motsvarar ett genomsnittligt bokfört värde på 7 495 kr/kvm (7 329). Beståndets fördelning på orter och kategorier redovisas i tabell 3.

Diagram 11 visar andelen uthyrningsbar area och bokfört värde fördelat på orter. Stockholm utgör 28 procent av koncernens totala uthyrningsbara area men hela 37 procent av koncernens bokförda värde och 32 procent av koncernens hyresintäkter. De senaste årens satsningar i Stockholm på större laborativa lokaler samt förvärven i Kista har lett till en ökning av de bokförda värdena men också till en ökning av hyresintäkterna.

### Fastighetsvärdering, beräkning av verkligt värde

I samband med årsbokslutet har Akademiska Hus genomfört en värdering av samtliga fastigheter. Värderingen har utförts med en beräkningsmodell baserad på fastigheternas kassaflöde, vilket gett ett verkligt värde. Modellen har använt beräknade framtida driftsnetton och grundar sig på följande antaganden och förutsättningar:

- Inflationen har antagits bli 2 procent under hela kalkylperioden.
- Byggnaderna har klassificerats utifrån huvudsaklig användning/avskrivningsbehov.
- Byggnader med likartat avskrivningsbehov har kategoriserats samman.

DIAGRAM 7

#### Driftskostnadsfördelning 2003

- Energi, bränsle och vatten
- Övriga driftskostnader
- Köpt material drift
- Köpta tjänster drift
- Arbetskraftskostnader
- Sophämtning och myndighetsbesiktningar

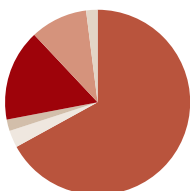


DIAGRAM 8

#### Underhållskostnader

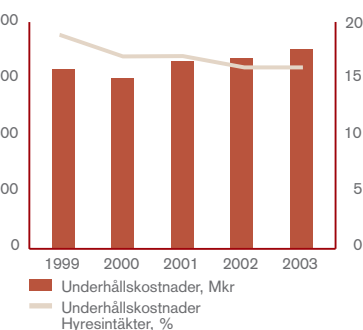
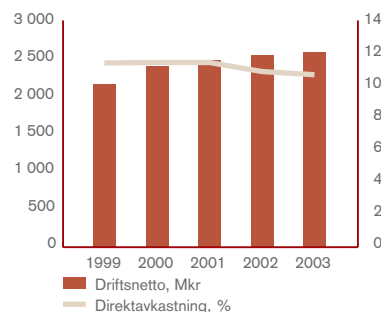


DIAGRAM 9

#### Driftsnetto och direktavkastning





TABELL 3

## Beståndets fördelning på universitetsorter

	Undervisnings- lokaler kvm	Laboratorie- lokaler kvm	Kontor/ Administrativa lokaler kvm	Övriga lokaler kvm	Kvm totalt	Varav vakant	%	Bokfört värde i tkr	%	Bokfört värde i kr/kvm
Lund	165 770	155 119	25 190	832	346 911	5 113	10,7	2 428 552	9,9	7 001
Göteborg	175 890	174 641	35 108	13 890	399 529	366	12,3	3 185 073	13,0	7 972
Karlstad	61 836	0	2 875	0	64 711	465	2,0	590 977	2,4	9 133
Linköping	41 429	120 628	29 869	9 547	201 473	10 818	6,2	1 287 856	5,3	6 392
Örebro	54 886	0	11 575	8 715	75 176	0	2,3	703 399	2,9	9 357
Stor-Stockholm	383 637	293 176	162 604	71 424	910 841	17 453	28,0	9 089 967	37,2	9 980
Uppsala	97 372	284 283	90 893	48 393	520 941	7 480	16,0	2 969 554	12,2	5 700
Umeå	116 958	74 243	10 625	6 341	208 167	0	6,4	1 129 719	4,6	5 427
Luleå	33 356	51 703	13 341	1 564	99 964	530	3,1	533 463	2,2	5 337
	1 131 134	1 153 793	382 080	160 706	2 827 713		86,8	21 918 560	89,8	7 751
Övriga orter	282 492	67 679	51 694	27 544	429 409	15 719	13,2	2 493 364	10,2	5 807
<b>Totalt</b>	<b>1 413 626</b>	<b>1 221 472</b>	<b>433 774</b>	<b>188 250</b>	<b>3 257 122</b>		<b>100,0</b>	<b>24 411 923</b>	<b>100,0</b>	<b>7 495</b>
Kategorier,%	43	38	13	6	100					

- Hyresintäkter. Gällande hyresavtal har antagits gälla fram till hyresavtalens slut. När hyresavtalen bedömts som marknadsmässiga har de antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor. Hyran anpassas till marknadshyran vid kontraktstidens utgång.
  - Faktiska (normala) driftskostnader inkl administrationskostnader och eventuella tomträttsavgälder och fastighetsdrift har använts.
  - Schablonberäknade underhållskostnader.
    - 150 kr/kvm LOA har använts för installationstäta laboratoriebyggnader.
    - 100 kr/kvm LOA har använts för övriga byggnader.
  - Rimliga direktavkastningskrav för olika objekt kategorier, orter, lägen och hyresrisker. Avkastningskravet har differentierats för olika kategorier av objekt, olika hyrestider samt ors- och lägesbedömning och ligger mellan 7,25 procent och upp till 13 procent.
- Jämfört med föregående år har värderingsmodellen justerats i två avseenden:
- En nedjustering av schablonerna för underhåll har skett p g a den stabilare/sjunkande generella underhållsnivån i

koncernen. Schablonberäknade underhållskostnader uppgår i årets värderingsmodell till i genomsnitt 118 kr/kvm LOA (127). Förändringen av underhållsschablonerna påverkar det beräknade verkliga värdet positivt med ca 300 Mkr.

- Generellt sett något stigande direktavkastningskrav, +0,25 procent. Ökningen är relaterad till ökande vakanser på flera stora orter och osäkerhet om efterfrågan. Ökningen påverkar det beräknade verkliga värdet negativt med ca 900 Mkr.

Utöver de två ovan redovisade förändringarna i värderingsmodellen har beräkningen av verkligt värde för året påverkats negativt med ca 1 100 Mkr av höjda kostnader för drift, främst energikostnader samt fastighetsadministration.

Det sålunda framräknade verkliga värdet utvisar övervärden inom samtliga dotterbolag i koncernen på mellan 30 och 60 procent jämfört med bokfört värde. Det beräknade verkliga värdet uppgår totalt för koncernen till 36 118 Mkr (36 475) och övervärdet uppgår till 11 706 Mkr (12 697). Se tabell 4.

DIAGRAM 10

## Direktavkastning, %

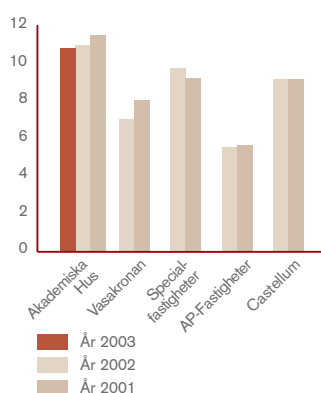
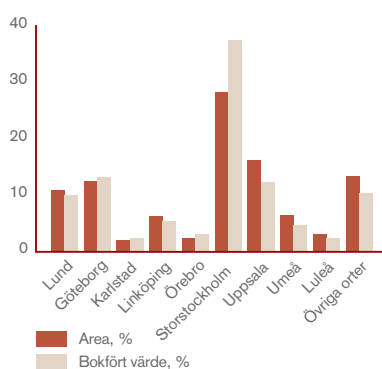


DIAGRAM 11

## Uthyrningsbar area och bokfört värde, %



TABELL 4

**Värderingsmodell Akademiska Hus 2003-12-31, Mkr**

	Verkligt värde fastigheter	Varav utbygg- nadsreserv.	Bokfört värde fastigh.	Övervärde
Lund	4 491	30	3 100	1 391
Göteborg	6 348	95	4 391	1 956
Linköping	3 762	70	2 379	1 383
Uppsala	5 525	174	3 243	2 282
Stockholm	13 073	162	9 105	3 968
Norr	2 919	41	2 193	725
<b>Totalt</b>	<b>36 118</b>	<b>572</b>	<b>24 412</b>	<b>11 706</b>

**Externvärdering inom Akademiska Hus**

För att dels säkerställa det verkliga värdet för några större fastigheter men också kvalitetssäkra värderingsmodellen har under hösten en extern värdering företagits av ett urval av fastigheter. Värderingen har utförts av NewSec. Externvärderingen utvisar att den använda värderingsmodellen ger en rättvisande bild av det verkliga värdet.

**Nedskrivningar och reverseringar**

I enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 17 (RR 17) företas inom koncernen vid varje bokslutstillfälle en kontroll om nedskrivningsbehov föreligger. Nedskrivning görs enligt rekommendationen om det bokförda värdet överstiger det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. För beräkning av nyttjandevärdet se avsnittet om Fastighetsvärdering. I enlighet med RR 17 har också tidigare företagna nedskrivningar reverserats om verkligt värde för en tidigare nedskriven fastighet överstiger bokfört värde.

Under 2003 har nedskrivningar företagits med 192 Mkr (326) och reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar med 114 Mkr (160). Resultateffekten netto för året uppgår till -78 Mkr (-165). Nedskrivningar och reverseringar har baserats på aktuella värderingar i de enskilda fallen. Följande byggnader/objekt har skrivits ned under 2003, tabell 5:

TABELL 5

**Nedskrivningar**

Byggnad	Dotterbolag	Nedskrivn. Mkr
Electrum 1, Kista	Stockholm	54
Tre Vapen, Konstfack	Stockholm	30
Matematiskt centrum, Chalmers	Göteborg	24
F d Läkemiddelsverket	Uppsala	19
Topasen, Härnösand	Norr	13
Forum, Kista	Stockholm	8
Sjöbefälsskolan	Norr	8
Seminarier, Härnösand	Norr	6
Ultuna	Uppsala	6
Skaftö-Fiskebäck, Lysekil	Göteborg	6
Wallenberg laboratorium	Stockholm	5
Övriga		13
<b>Summa nedskrivningar</b>		<b>192</b>

Avseende följande byggnader/objekt har under året reverseringar av tidigare utförda nedskrivningar företagits, tabell 6:

TABELL 6

**Reverseringar**

Byggnad	Dotterbolag	Reversering Mkr (Resultatpåverkan)
Odonten, Huddinge	Stockholm	40
Biomedicinskt centrum	Uppsala	33
Saxo, Hyphoff 8	Lund	14
Kvarteret Samvetet	Göteborg	12
Adm byggnad		
Karolinska Institutet	Stockholm	8
Övriga		7
<b>Summa reverseringar</b>		<b>114</b>

**Köp och försäljningar**

Under 2003 har två fastigheter, Kocken 1 och Eldaren 1, i Kalmar förvärvats. Fastigheterna omfattar ca 12 600 kvm och har långsiktiga hyresavtal med Högskolan i Kalmar. Köpeskilling för Kalmarfastigheterna uppgick till 193 Mkr.

I Karlstad har Studenternas Hus förvärvats till en köpeskilling om 36 Mkr.

I Örebro har mark förvärvats öster om nuvarande campus för att säkerställa universitetets fortsatta expansion.

I Norrköping har delar av kvarteret Kopparhammaren förvärvats för att säkerställa fortsatt expansion.

Fyra större försäljningar har ägt rum vilka redovisas i tabell 7. Till dessa kommer bland annat en mindre försäljning av mark i anslutning till campusområdet i Umeå för att möjliggöra byggande av studentbostäder.

TABELL 7

**Försäljningar 2003**

Fastighetsbeteckning	Bolag		Realisations- resultat, Mkr
	Akademiska Hus i.....AB	Försäljn. belopp, Mkr	
Fjärdingen 28:1	Uppsala	57	34
Kungsladugård 31:5	Göteborg	30	1
Adjunkten 1	Linköping	21	1
Bispgården 2:1	Norr	7	-4
Övriga		3	0
<b>Totalt</b>		<b>118</b>	<b>32</b>



KI 11.25

Daniel Olsson kontrollerar en armatur.  
Maskinteknik, Chalmers tekniska  
högskola, Göteborg





Biomedicinskt centrum, Lund



Sjöfartshögskolan, Kalmar



Geocentrum, Lund

## Akademiska Hus i Lund AB

### Geografi och campus

I Lund sträcker sig universitetsområdet från stadens centrum till Lunds Tekniska Högskola i norr. Inom området finns en stor mångfald avseende byggnader och miljöer. Från anrika till moderna, teknikintensiva byggnader, från gemytlig stadsmiljö till öppen parkmiljö.

Campusområdet i Alnarp domineras av den berömda Alnarpsparken. Omgivna av parken finns byggnaderna av hög arkitektonisk kvalitet. Många är ursprungligen byggda för Alnarps lantbruksinstitut på senare delen av 1800-talet men innehåller idag moderna och funktionella studiemiljöer.

I Malmö äger och förvaltar Akademiska Hus Tandvårdshögskolan. Fastigheten är belägen i närheten av universitetssjukhuset MAS och är till drygt 50 procent ombyggd till modern standard.

I Kalmar är campusområdet integrerat i staden. Byggnaderna inom campusområdet är varierande, de tidigaste är från 1800-talets mitt. 1999 utökades beståndet med ett nytt högskolebibliotek och 2003 förvärvades den nybyggda Sjöfartshögskolan nere vid hamnen.

Kristianstads högskolecampus har formats kring det gamla regementsområdet på Näsby. I de forna kasernerna finns nu fräscha och stimulerande miljöer. Campusområdets karaktär innebär en stor närhet inom campus men också en närhet till både staden och dess omgivande natur.

### Marknad

Akademiska Hus i Lund AB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 499 260 kvm uthyrningsbar lokalarea (LOA) i Lund, Malmö, Alnarp, Kristianstad och Kalmar. Andelen icke uthyrd lokalarea uppgår till 1,6 procent. Lunds universitet är bolagets största hyresgäst med en yta om ca 340 000 kvm. Detta motsvarar ca 75 procent av universitetets totala lokalbehov.

Kristianstad högskola och Sveriges lantbruksuniversitet i Alnarp hyr nästan 100 procent av sitt lokalbehov om 35 000 respektive 60 000 kvm av bolaget. Dessa lokaler finns i C-läge.

I Kalmar äger bolaget efter förvärv av Sjöfartshögskolan och Kalmarsundslaboratoriet drygt hälften av högskolans förhyrda lokaler, alla belägna i centrala lägen.

I Malmö äger bolaget Tandvårdshögskolan om 17 000 kvm som hyrs av Malmö högskola.

### Väsentliga händelser under året

Under året har ny- och ombyggnad för Geocentrum i Lund driftsatts. Projektet har tilldelats stadsbyggnadspriset i Lund för 2003. Sista etappen för Biomedicinskt centrum i Lund, BMC, med en projektkostnad om ca 300 Mkr har också påbörjats.

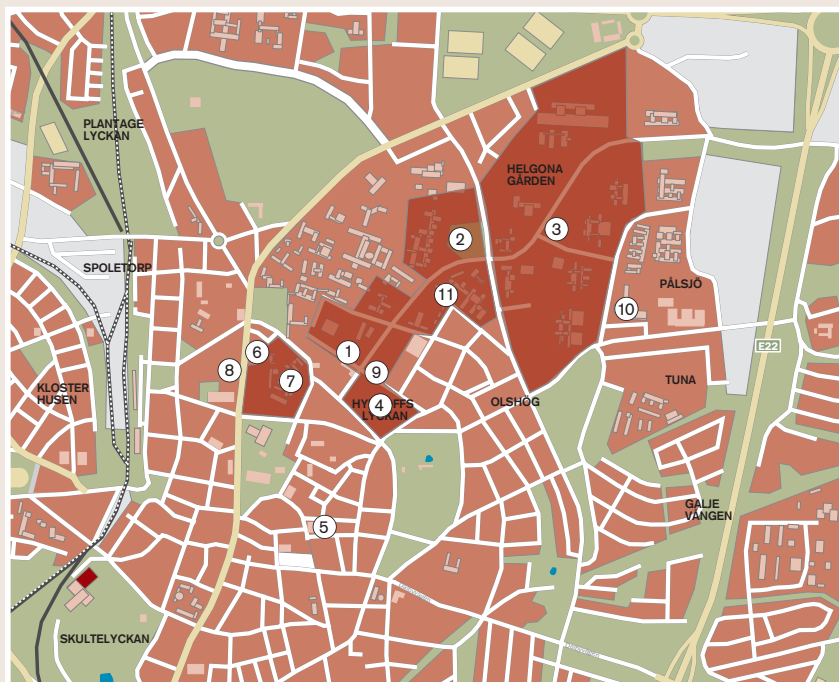
I Kalmar har två fastigheter, Kocken 1 och Eldaren 1, förvärvats av SKANSKA AB. För fastigheterna som omfattar ca 12 600 kvm finns långsiktiga hyresavtal med Högskolan i Kalmar.

Under året har reversering av nedskrivningar på 18 Mkr gjorts avseende fastigheter i Lund vilket har en nettopåverkan på resultatet med 14,4 Mkr.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under de närmaste verksamhetsåren förväntas investeringstakten att vara fortsatt hög.

Rörelseresultatet förväntas ligga på ungefär samma nivå de närmaste åren p g a de stora underhållskostnaderna i samband med pågående och kommande ombyggnadsprojekt i Lund avseende bl a Kemicentrum, Språkcentrum och Maskinteknik.



LUND

TABELL 8

**Nyckeltal i förvaltningen**

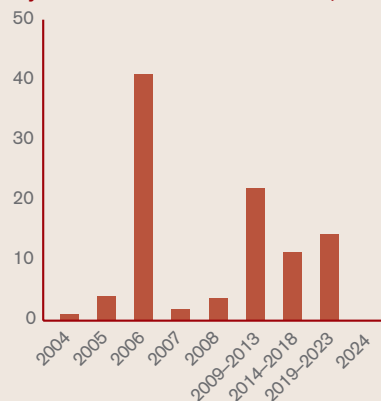
Hysesintäkter i kr/kvm	1 241
Driftskostnader i kr/kvm	230
Underhållskostnader i kr/kvm	234
Driftnetto i kr/kvm	665
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	67
Direktavkastning %	10,9
Rörelseresultat i kr/kvm	459
Genomsnittlig kontraktstid, år	11,3
Kontraktens genomsnittliga återstående löptid, år	7,0

TABELL 9

**Fastighetsfakta**

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	492 340
Vakanser, kvm (%)	7 813 (1,6%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	3 100
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	4 491
Pågående nyanläggningar, Mkr	111
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	348

DIAGRAM 12

**Hyreskontraktens förfallostruktur, %**

TABELL 10

**Resultat m m**

	2003	2002
Hysesintäkter netto, Mkr	598	573
Driftnetto, Mkr	327	260
Rörelseresultat, Mkr	226	156
Resultat efter skatt, Mkr	43	-3

TABELL 11

**NKI och NMI**

	2003	2002
Nöjd kundindex (NKI)	65	62
Nöjd medarbetarindex (NMI)	65	58

TABELL 12

**Fastighetsförteckning**

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av uthyrningsbar yta, %	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Varav vakant	Hysesintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Absalon 5	1	Lunds universitet	98	Lund	26 974	3 594	21 116	30 640	
Eskil 21	2	Lunds universitet	100	Lund	47 163		110 376	43 394	
Helgonagården 6:16	3	Lunds universitet/ Lunds Tekniska Högskola	100	Lund	187 228	1 046	249 281	377 391	50 000
Hyphoff 5	4	Lunds universitet	100	Lund	8 380		8 106	23 722	
Maria Magle 6	5	Lunds universitet	100	Lund	2 581		2 447	2 472	
Paradis 47	6	Lunds universitet	100	Lund	1 397		2 130	3 154	
Paradis 51	7	Lunds universitet	100	Lund	30 987		35 108	35 697	
Sankt Peter 33	8	Lunds universitet	100	Lund	949		1 136	849	
Saxo 3	9	Lunds universitet	100	Lund	8 042		3 939	6 653	
Studentkåren 4	10	Akademiska Hus i Lund AB	100	Lund	2 518		2 580	25 268	
Sölve 1	11	Lunds universitet	99	Lund	30 692	473	43 283	47 000	
Alnarp 1:60		Sveriges lantbruksuniversitet	81	Lomma	73 129	2 700	49 900	930 608	
Alnarp 1:63		Sveriges lantbruksuniversitet	100	Lomma	121		60	1 296	
Alnarp 1:64		Privatbostad	100	Lomma	119		69	1 149	
Klerken 4		Malmö högskola	95	Malmö	16 769		15 325	7 643	
Falken 3		Högskolan i Kalmar	100	Kalmar	12 314		15 495	13 965	
Rostad 1		Högskolan i Kalmar	100	Kalmar	4 138		4 201	13 574	
Kocken 1		Högskolan i Kalmar	90	Kalmar	9 298		4 666	9 283	
Eldaren 1		Högskolan i Kalmar	100	Kalmar	3 317		4 064	3 548	
Näsby 34:24		Högskolan Kristianstad	99	Kristianstad	33 144		33 803	80 184	
<b>Totalt</b>					<b>499 260</b>	<b>7 813</b>	<b>607 085</b>	<b>1 657 490</b>	<b>50 000</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-8 611		
Hysesintäkter netto							598 474		



Göteborgs universitet,  
Botaniska institutionen



Högskolan i Borås, Sandgärdet



Göteborgs universitet,  
Samhällsvetenskapliga institutionen

## Akademiska Hus i Göteborg AB

### Geografi och campus

Vid Göteborgs universitet pågår utvecklingen av ett city-universitet i centrala Göteborg. Verksamheten koncentreras kring fyra campusområden, alla centralt belägna. På det största campusområdet, Medicinareberget, bedrivs i huvudsak medicinsk och naturvetenskaplig forskning och utbildning. Verksamheten på Medicinareberget kännetecknas av fortsatt försiktig tillväxt de närmaste åren.

På Tjärnö i Bohuslän bedriver Göteborgs och Stockholms universitet marinbiologisk utbildning och forskning. Kristinebergs Marina Forskningsstation utanför Lysekil är Sveriges största fältstation för marin forskning. Där arbetar ett flertal forskare och doktorander från Kungliga vetenskapsakademien och Göteborgs universitet.

Vid Chalmers tekniska högskola bedrivs utbildning och forskning inom de tekniska och naturvetenskapliga områdena samt inom arkitektur. Akademiska Hus i Göteborg AB och Chalmers har tillsammans under året påbörjat en omfattande ombyggnad av Fysik forskarhus, samt planerar en flyttning av Matematiska vetenskaper till centralt belägna byggnader inom Chalmers campus.

Karlstads universitet, beläget nio km utanför Karlstads centrum, är ett campusområde som vuxit kraftigt de senaste åren. Idag har universitetet drygt 10 000 studenter. Det nya biblioteket har varit en strategiskt viktig satsning för universitetet. Under året har en omfattande ombyggnad av Hus 1 påbörjats, dessutom pågår programarbetet för en ny byggnad för teknik och ingenjörsvetenskap.

Högskolan i Borås är ett levande campus mitt i stadskärnan som växer med nya lokaler för bibliotek och datavetenskap. Utöver mer traditionella utbildningsprogram, satsar högskolan på nationellt unika utbildningar inom biblioteksvetenskap och textilvetenskap.

Högskolan i Skövde är en modern och starkt profilerad högskola. Huvuddelen av utbildningen ligger inom naturvetenskap, teknik och humanvetenskap. Högskolans lokaler finns på ett före detta regementsområde som kompletterats med nya byggnader som anpassats arkitektoniskt till den gamla miljön.

Sveriges lantbruksuniversitet i Skara har en unik livsmedelsingenjörsutbildning och högaktuell forskningsverksamhet i samarbete med den omkringliggande livsmedelssektorn. Vid halvårsskiftet 2003 beslutades att den nyinrättade Djurskyddsmyndigheten skulle placeras i Skara. Akademiska Hus kunde erbjuda lämpliga lokaler, och inflyttning kommer att ske under våren 2004.

### Marknad

Akademiska Hus i Göteborg AB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 577 000 kvm uthyrningsbar lokalarea (LOA). Andelen outhyrda lokaler uppgår till 0,5 procent. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Mölndal, Karlstad, Borås, Skövde, Skara samt i Fiskebäckskil och på Tjärnö i Bohuslän. Huvuddelen av beståndet, 75 procent, ligger i Göteborg. Bolagets marknadsandel hos universitet och högskolor är 71 procent.

### Våra större hyresgäster:

- Göteborgs universitet med 223 000 kvm LOA vilket utgör 40 procent av bolagets area
- Chalmers med 199 000 kvm LOA, 36 procent av bolagets area
- Karlstads universitet med 63 750 kvm LOA, 11 procent av bolagets area
- Högskolan i Borås med 40 000 kvm LOA
- Högskolan i Skövde med 19 000 kvm LOA
- Sveriges lantbruksuniversitet i Skara med 9 750 kvm LOA





Chalmers Linsen, Göteborg



Universitetsbiblioteket, Karlstad



Djursjukhuset, Skara

### Marknadsöversikt Göteborg

Göteborgs universitet och Chalmers betydelse för näringslivet i Göteborg har blivit allt mer framträdande. Innovationsmiljöer har etablerats i samarbete mellan universitet, Chalmers och näringsliv, med syfte att utveckla framtidsinriktade branscher och företag.

Upphandlingssituationen för entreprenader i Göteborgsområdet har under en tid kännetecknats av något fallande priser, bland annat på grund av att tillgången på nya byggprojekt minskat. Även på övriga orter där bolaget har fastigheter har prisnivån under 2003 utvecklats gynnsamt.

### Hyresnivåer / vakansgrad

I centrala delar i Göteborg har efterfrågan för kontor mattats av. Detta har medfört att hyrorna på kontorsfastigheter har minskat med 5 procent under året. Bolagets fastigheter i Göteborg ligger med några undantag i B- eller C-lägen. I B-lägen tecknas nya hyresavtal på nivån 1 200 – 1 400 kr/kvm. Hyresnivån i bolagets fastigheter som inte genomgått någon väsentlig ombyggnad är i motsvarande läge ca 900 – 1 400 kr/kvm.

### Väsentliga händelser under året

#### Göteborgs universitet, Institutionen för Hushållsvetenskap, Kungsladugård

Den 17 juni 2003 såldes fastigheten till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, som avser att bygga om fastigheten till studentbostäder. Köpeskillingen var 30 Mkr.

#### Karlstads universitet, Studenternas hus

I Karlstad har bolaget tecknat köpeavtal för Studenternas Hus med PEAB Fastighetsutveckling, till en köpeskilling om 36 Mkr. Bolaget tillträdde fastigheten i augusti 2003. Byggnaden, som omfattar 2 780 kvm, innehåller lokaler för studentservice samt kommersiella lokaler.

### Göteborgs universitet, Pedagogen i Mölndal

Styrelsen för Göteborgs universitet beslutade i november att genomföra projekt nya Pedagogen i centrala Göteborg. Universitetet räknar med att inflyttning kan ske sommaren 2006.

#### Chalmers, Matematiskt centrum

Matematiskt centrum har sagts upp för avflyttning hösten 2005. Chalmers har för avsikt att flytta sektionen Matematiska vetenskaper till andra lokaler inom Chalmersområdet, fortfarande inom bolagets bestånd.

#### Ny VD

Under året har Eva Lindberg tillträtt som ny VD för bolaget.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

#### Rörelseresultat

Prognosen för kommande treårsperiod visar på ett resultat som fortsatt påverkas av stora underhållsinsatser i samband med ombyggnader och upprustningar på Chalmers och Medicinareberget samt i Karlstad.

#### Större förändringar hos hyresgästerna

De förändringar hos hyresgästerna som är kända i dagsläget framgår av texten ovan. Några större förändringar i övrigt som påverkar resultatet den närmaste perioden är inte kända.

#### Kommande investeringstakt

Investeringstakten beräknas vara fortsatt hög, med tyngdpunkt på de närmaste två åren i treårsprognosen.



Akademiska Hus i Göteborg AB



GÖTEBORG

TABELL 13

**Nyckeltal i förvaltningen**

Hysesintäkter i kr/kvm	1 352
Driftskostnader i kr/kvm	211
Underhållskostnader i kr/kvm	350
Driftnetto i kr/kvm	729
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	67
Direktavkastning %	9,5
Rörelseresultat i kr/kvm	444
Genomsnittlig kontraktstid, år	10,2
Kontraktens genomsnittliga återstående löptid, år	6,7

TABELL 14

**Fastighetsfakta**

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	572 663
Vakanser, kvm (%)	2 828 (0,5%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	4 391
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	6 348
Pågående nyanläggningar, Mkr	223
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	360

TABELL 15

**Resultat m m**

	2003	2002
Hysesintäkter netto, Mkr	772	750
Driftnetto, Mkr	418	475
Rörelseresultat, Mkr	254	354
Resultat efter skatt, Mkr	10	67

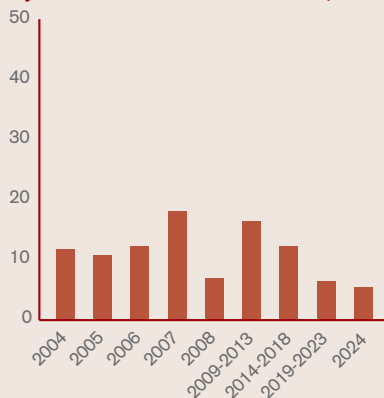
TABELL 16

**NKI och NMI**

	2003	2002
Nöjd kundindex (NKI)	68	65
Nöjd medarbetarindex (NMI)	64	65

DIAGRAM 13

**Hyseskontraktens förfallostruktur, %**





KARLSTAD



BORÅS

TABELL 17

## Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av uthyrningsbar yta, %	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Annedal 20:2	1	Göteborgs universitet	100	Göteborg	5 506		7 437	10 428	
Annedal 21:11	2	Göteborgs universitet	100	Göteborg	6 168		8 780	3 125	
Lorensberg 13:6	3	Göteborgs universitet	100	Göteborg	626		826	630	
Lorensberg 21:1	4	Göteborgs universitet	100	Göteborg	32 559		40 943	35 248	
Lorensberg 24:3	5	Göteborgs universitet	100	Göteborg	14 966		25 100	9 605	
Vasastaden 12:19	6	Göteborgs universitet	100	Göteborg	4 138		4 747	3 827	
Haga 22:1	9	Göteborgs universitet	100	Göteborg	25 361		35 649	12 605	
Haga									
21:2, 21:19, 23:25	10, 11, 12	Göteborgs universitet	100	Göteborg	21 588		29 613	7 433	
Änggården 34:2	13	Göteborgs universitet	100	Göteborg	9 788		18 123	11 280	
Änggården 718:138	14	Göteborgs universitet	98	Göteborg	76 295		128 140	194 398	40 000
Växthuset 2	7	Göteborgs universitet	100	Mölnadal	35 978		37 603	82 973	25 000
Korsnäs 1:16		Göteborgs universitet	100	Strömstad	4 884		5 789	18 704	
Johanneberg 31:9	15	Chalmersfastigheter AB	98	Göteborg	190 697	366	236 931	182 800	59 000
Krokslätt 109:21	16	Chalmersfastigheter AB	100	Göteborg	414		115	782	
Krokslätt 109:20, 110:3	16, 17	Chalmersfastigheter AB	100	Göteborg	11 359		23 089	19 246	10 000
Universitetet 1	18	Karlstads universitet	98	Karlstad	64 711	465	85 635	141 596	4 500
Balder 7	19	Högskolan i Borås	100	Borås	32 263		34 356	7 454	
Sandgården 6, 7, 8, 11, 13,									
Innerstaden 1:3	20	Högskolan i Borås	100	Borås	6 826		12 667	12 256	8 000
Göta 1		Högskolan i Skövde	100	Skövde	19 714		23 924	34 015	
Stenbocken 1		Sveriges lantbruksuniversitet	70	Skara	4 192	551	3 122	17 709	
Sälgen 15		Sveriges lantbruksuniversitet	100	Skara	670		325	4 583	
Skytten 2		Sveriges lantbruksuniversitet	96	Skara	4 555	175	3 220	19 623	
Metes 2		Outhyrd	100	Skara	1 271	1 271	744	1 731	
Skaftö-Fiskebäck 1:500		Kungliga Vetenskapsakademien	100	Lysekil	2 748		6 974	1 932	
Krokslätt 109:9		Bostad	100	Göteborg	64		28	1 169	
<b>Totalt</b>					<b>577 341</b>	<b>2 828</b>	<b>773 880</b>	<b>835 152</b>	<b>146 500</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-8 176		
Tillkommer: intäkter i sålda fastigheter							6 548		
Hyresintäkter netto							772 252		



Kopparhammaren, Norrköping



Måltidens Hus, Grythyttan



Campus Valla, Linköping

## Akademiska Hus i Linköping AB

### Geografi och campus

Bolagets fastighetsbestånd är fördelat på tre verksamhetsorter, Linköping, Norrköping och Örebro.

Campus Valla i Linköping är bolagets största område, med Linköpings universitet som dominerande hyresgäst. En del av byggnaderna på Campus Valla hyrs dock av forsknings- och laboratorieföretag som vill finnas nära universitetet. De två största av dessa är Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) och Väg- och trafikforskningsinstitutet (VTI).

Campus Norrköping är en del av Linköpings universitet. Bolaget äger där de två största hyresobjekten, Kåkenhus respektive Täppan.

Campus Örebro etablerades i början av 1970-talet. Området har en tydlig campuskaraktär med studentbostäder och servicebutiker i direkt anslutning till området. Under 2003 förvärvades ett större markområde öster om nuvarande campus.

### Marknad

Bolagets uthyrningsbara lokalarea uppgick vid årsskiftet till 305 694 kvm LOA. Huvuddelen av lokalerna, 66 procent finns i Linköping. Norrköpingsbeståndet utgör 9 procent, medan återstoden finns i Örebro.

Största hyresgäster är Linköpings universitet med 172 041 kvm LOA och Örebro universitet med 75 176 kvm LOA.

Andelen outhyrda lokaler utgör cirka 3 procent av totala arean. Dessa finns samtliga i Linköping och huvuddelen av dem kommer under cirka tre år att utnyttjas för evakuering i samband med en större planerad ombyggnad.

Bolaget har betydande utbyggnadsmöjligheter i Linköping.

Marknaden för kommersiella lokaler i Linköping har försvagats ordentligt under året. Vakansgraden har ökat kraftigt, främst i Mjärdeviområdet där närmare en tredjedel av lokalytan är outhyrd.

I Norrköping har bolaget under året beslutat att förvärva del

av kvarteret Kopparhammaren. Förvärvet sker tillsammans med fastighetsbolaget Ateneum och syftet är att möjliggöra en fortsatt expansion när bolagets nuvarande markinnehav inom några år beräknas vara fullt utnyttjat. Förvärvet medför en utökning av beståndet i Norrköping med 3 500 kvm LOA.

Flera stora fastighetsägare har universitetet som hyresgäst och har också lediga lokaler att erbjuda. Akademiska Hus är dock universitetets dominerande hyresvärd.

I Örebro har bolaget förvärvat mark öster om nuvarande campus. Delar av området utnyttjas för den pågående byggnationen av Musikhögskolan. Bolaget har också andra större utbyggnadsprojekt som diskuteras med universitetet.

### Väsentliga händelser under året

Inga större driftsättningar har genomförts under året. Beslut har tagits om en omfattande ombyggnad och upprustning av hus A i Linköping, ett projekt som beräknas pågå i tre år. Bolaget har genomfört försäljning av kv. Adjunkten 1 i Linköping och har därmed hela fastighetsbeståndet i Linköping samlat på Campus Valla.

En tillfredsställande markreserv har tillskapats på de tre verksamhetsorterna genom de förvärv som redovisats ovan. Bolaget har därutöver förvärvat Måltidens Hus i Grythyttan, med tillträde i början av år 2004. Objektet hyrs långsiktigt ut till Örebro universitet.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Investeringsvolymen de närmaste åren kommer att vara fortsatt hög. Trots höga underhållskostnader i samband med ombyggnadsprojekt beräknas resultatet bli tillfredsställande.

Hyresnivån för omförhandlade kontrakt i Linköping kommer att påverkas av den höga vakansgrad som flera fastighetsbolag redovisar. Bolaget bedömer risken för ökande vakanser inom det egna beståndet som liten, då våra största hyresgäster har fortsatt stabil verksamhet och en balanserad ekonomi.





LINKÖPING



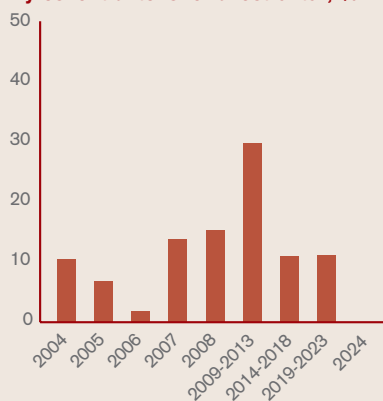
ÖREBRO

TABELL 18

**Nyckeltal i förvaltningen**

Hysesintäkter i kr/kvm	1 434
Driftskostnader i kr/kvm	187
Underhållskostnader i kr/kvm	121
Driftnetto i kr/kvm	1 021
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	60
Direktavkastning %	13,1
Rörelseresultat i kr/kvm	720
Genomsnittlig kontraktstid, år	10,2
Kontraktens genomsnittliga återstående löptid, år	6,7

DIAGRAM 14

**Hyseskontraktens förfallostruktur, %**

TABELL 19

**Fastighetsfakta**

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	307 261
Vakanser, kvm (%)	10 818 (3,5%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	2 379
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	3 762
Pågående nyanläggningar, Mkr	153
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	188

TABELL 20

**Resultat m m**

	2003	2002
Hysesintäkter netto, Mkr	425	404
Driftnetto, Mkr	314	276
Rörelseresultat, Mkr	221	213
Resultat efter skatt, Mkr	57	52

TABELL 21

**NKI och NMI**

	2003	2002
Nöjd kundindex (NKI)	74	65
Nöjd medarbetarindex (NMI)	71	68

TABELL 22

**Fastighetsförteckning**

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av ut-hyrningsbar yta, %	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Varav vakant	Hysesintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Intellektet 1	1	Linköpings universitet	71	Linköping	201 473	10 818	278 220	1 060 112	250 000
Universitetet 1	2	Örebro universitet	100	Örebro	75 176		107 925	244 185	25 000
Kåkenhus 11		Linköpings universitet	100	Norrköping	12 775		22 149	7 167	5 000
Täppan 23		Linköpings universitet	100	Norrköping	16 270		27 445	1 429	-
<b>Totalt</b>					<b>305 694</b>	<b>10 818</b>	<b>435 739</b>	<b>1 312 893</b>	<b>280 000</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-11 847		
Tillkommer: intäkter i sålda fastigheter							1 290		
Hysesintäkter netto							425 182		





Karolinska Institutet, Solna



Stockholms universitet, Frescati



Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

## Akademiska Hus i Stockholm AB

### Geografi och campus

Ingen annanstans i regionen finns det lika många studenter samlade på ett och samma ställe som på Frescati. Här bedriver Stockholms universitet en mycket stor del av sin verksamhet. När de första institutionerna flyttade in 1964 utsattes området för hård kritik men det har genom åren genomgått en mycket positiv utveckling. Kombinationen av vacker Djurgårdsnatur med sitt parklandskap och institutionsbyggnadernas arkitektur har givit området en prägel av arkitekturpark som är mycket uppskattad både i och utanför Sverige.

På Campus Valhallavägen, vid Östra station på Östermalm, finns Kungl Tekniska Högskolan men på området finns även Operahögskolan och en rad forskningsinstitut. Campusområdet genomgår för närvarande en stark förnyelseprocess som kommer att leda till att området kommer att innehålla en spännande blandning av skilda verksamheter. Försvarshögskolan och Utrikespolitiska institutet är några av de hyresgäster som kommer att flytta in i Akademiska Hus lokaler på området.

Karolinska Institutets campusområde i Solna har genomgått mycket stora förändringar under hela 90-talet. En rad nya byggnader, främst laboratorier, har tillkommit och huvuddelen av de äldre byggnaderna har rustats upp i syfte att skapa de bästa förutsättningarna för den forskning och utbildning som bedrivs här. Karolinska Institutet är den största hyresgästen men Smittskyddsinstitutet är också en stor hyresgäst som har mycket avancerade lokaler.

Lärrarhögskolans campus i Konradsberg, på Kungsholmen, färdigställs under 2004. Då flyttar även Specialpedagogiska institutet och Akademiska Hus i Stockholm AB's huvudkontor in på området. Campus Konradsberg är ett modernt campus i klassisk anda som ska ge förutsättningar för kreativa möten mellan studenter, lärare och forskare.

I Kista finns också bolagets senaste campusområde. Fastigheterna, som ligger mycket centralt i Kista nära den nya Kista Galleria, förvärvades under 1999 och 2001. Här

samlas utbildningar från Stockholms universitet och Kungl Tekniska Högskolan under det sammanhållande namnet IT-universitetet. I fastigheterna finns det även forskningsinstitut, gymnasium och andra verksamheter.

Universitetsområdet är samlingsnamnet på det campus, i Flemingsberg söder om Stockholm, som består av Karolinska Institutet syd, Södertörns högskola, Huddinge universitetssjukhus och Novum forskningspark. En rad nya byggnader har under de senaste åren uppförts längs Alfred Nobels Allé som utgör områdets nya pulsåder.

Längs Valhallavägen på Östermalm finns, förutom Kungliga Tekniska Högskolan, flera mindre campusområden. Idrotts-högskolans campus ligger strategiskt placerat i direkt anslutning till Stockholms stadion, Östermalms IP och de milsvida naturområdena inom Nationalstadsparken. Närmaste granne är Kungliga Musikhögskolan på vars campus det planeras en nybyggnad som skall ge högskolan nya och ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet. I slutet av Valhallavägen ligger kvarteret Tre Vapen där det pågår ett nybygge av nya lokaler för Dramatiska Institutet. I direkt anslutning till det ligger Konstfack som dock lämnar sitt campus under 2004.

### Marknad

Stockholmsregionen rankades under hösten 2003 till Europas kunskapscentrum av den brittiska firman Robert Huggins Associates. Här finns drygt en tredjedel av Sveriges universitet och högskolor och två tredjedelar av de enskilda utbildningsanordnare som har utbildningar som ger högskolepoäng. I regionen bedrivs också en mycket omfattande forskningsverksamhet.

Den uthyrningsbara lokalarean (LOA) för Akademiska Hus i Stockholm AB har under 2003 ökat med 1,1 procent. Det innebär att bolaget äger och förvaltar 913 393 kvm lokalarea vid årets utgång. Andelen icke uthyrd lokalarea uppgår till 17 453 kvm LOA eller 1,9 procent vilket är en ökning jämfört



Lärarhögskolan i Stockholm, Konradsberg



IT-universitetet, Kista



Karolinska Institutet, Huddinge

med föregående år. De tre största hyresgästerna är Stockholms universitet, Kungliga Tekniska Högskolan samt Karolinska Institutet som tillsammans hyr drygt 68 procent av bolagets totala LOA. Stockholms universitet hyr 228 421 kvm LOA, Kungliga Tekniska Högskolan 216 101 kvm LOA och Karolinska Institutet 180 368 kvm LOA.

Lokalhyresmarknaden i Stockholm har under en längre period präglats av fallande hyror och ökande vakansgrader. Den totala vakansgraden ligger runt 16 procent men varierar mellan delområdena. Vakansgraden förväntas öka med ytterligare några procent innan den planar ut. Hyresfallen har avtagit under året och hyrorna förväntas närma sig sitt bottenläge.

De fastigheter som Akademiska Hus i Stockholm AB äger ligger i huvudsak i attraktiva lägen i eller i direkt anslutning till den delmarknad som ofta klassificeras som "övriga innerstaden". Bolaget har därutöver fastigheter i bra lägen i Kista och Huddinge.

Lokalhyresmarknaden i Kista är den delmarknad som har haft den mest negativa utvecklingen i regionen både vad gäller vakansgrad och hyresnivåer. Vakansgraden för Kista som helhet är nu knappt 30 procent och för Akademiska Hus är den 14 procent. Bolaget har vidtagit särskilda åtgärder för att minska vakansgraden i Kista.

Flertalet av de större fastighetsbolagen är aktiva på Stockholmsmarknaden och många av dessa är intresserade av det segment som Akademiska Hus verkar inom.

#### Väsentliga händelser under året

En fortsatt satsning på att få nöjda kunder har resulterat i att Nöjd kund-index återigen har förbättrats. Denna gång med tre enheter från 61 till 64.

#### Följande större byggprojekt har driftsatts under året:

- Ombyggnad för Operahögskolan på Campus Valhallavägen
- Ombyggnaden för Industriell ekonomi på KTH, Campus Valhallavägen
- Nybyggnad av Astrid Fagreaus-laboratoriet för Smittskyddsinstitutet i Solna
- Ombyggnad för institutionen MEP på Karolinska Institutet i Solna

- Ombyggnad för institutionen för fysiologi och farmakologi på Karolinska Institutet i Solna
- Om- och tillbyggnad av Wargentinhuset vid Karolinska Institutet.
- Tillbyggnad av aula och matsal för Smittskyddsinstitutet i Solna
- Ombyggnad för institutionen Nada på KTH, Campus Valhallavägen

Under året har den jordbruksfastighet Askö 1:5 som bolaget ägt på södra Askö försålts.

Hyresavtal har tecknats med Institutet för Vatten och Luft, IVL, som kommer att flytta in på Campus Valhallavägen under 2005. Specialpedagogiska institutet flyttar sommaren 2004 in i nybyggda lokaler på Campus Konradsberg. I samband med detta tomställs de lokaler som institutet i dag hyr av bolaget i Tomtebodan.

Under 2003 har reverseringar gjorts i fastigheterna Medicinaren 4 med 50 Mkr (resultatpåverkan 40 Mkr) samt Haga 4:35 med 10 Mkr (resultatpåverkan 8 Mkr). Nedskrivningar har gjorts i fastigheterna Keflavik 2 med 54 Mkr, Reykjanes 1 med 8 Mkr, Haga 4:35 med 5,2 Mkr samt Tre Vapen 2 med 30 Mkr.

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Många universitet och högskolor redovisar negativa resultat för 2003. Det leder till att de ser över sina kostnader vilket även kan komma att påverka hur mycket lokaler som ska förhyras. Bolagets vakansgrad kommer under 2004 att öka så att den i slutet av året bedöms uppgå till drygt 6 procent. Konstfacks avflyttning är den enskilt största orsaken till detta.

Hyresmarknaden i Stockholm och speciellt i Kista förväntas bli fortsatt kärv under hela år 2004.

Utvecklingen av rörelseresultatet bedöms vara stadig och fortsätta att förbättras då en stor del av bolagets äldre fastighetsbestånd har en mycket god underhållsstandard. Vidare är förfallostrukturen över bolagets hyresavtal relativt jämnt fördelad under de kommande 15 åren.

Bolagets investeringsvolym bedöms under 2004 halveras jämfört med den mycket höga nivå som den legat på under många år.



## Akademiska Hus i Stockholm AB



## STOCKHOLM

TABELL 23

**Nyckeltal i förvaltningen**

Hysesintäkter i kr/kvm	1 601
Driftskostnader i kr/kvm	252
Underhållskostnader i kr/kvm	240
Driftnetto i kr/kvm	983
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	73
Direktavkastning %	10,1
Rörelseresultat i kr/kvm	556
Genomsnittlig kontraktstid, år	9,1
Kontraktens genomsnittliga återstående löptid, år	7,0

TABELL 24

**Fastighetsfakta**

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	910 519
Vakanser, kvm (%)	17 453 (1,9%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	9 105
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	13 073
Pågående nyanläggningar, Mkr	765
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	751

TABELL 25

**Resultat m m**

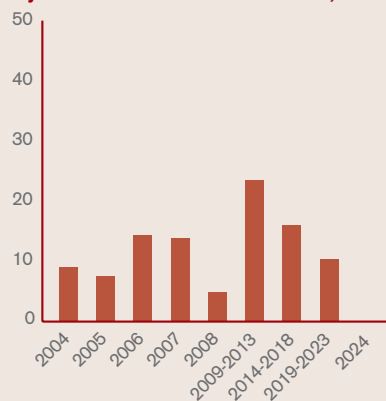
	2003	2002
Hysesintäkter netto, Mkr	1 427	1 352
Driftnetto, Mkr	895	855
Rörelseresultat, Mkr	506	391
Resultat efter skatt, Mkr	-30	-111

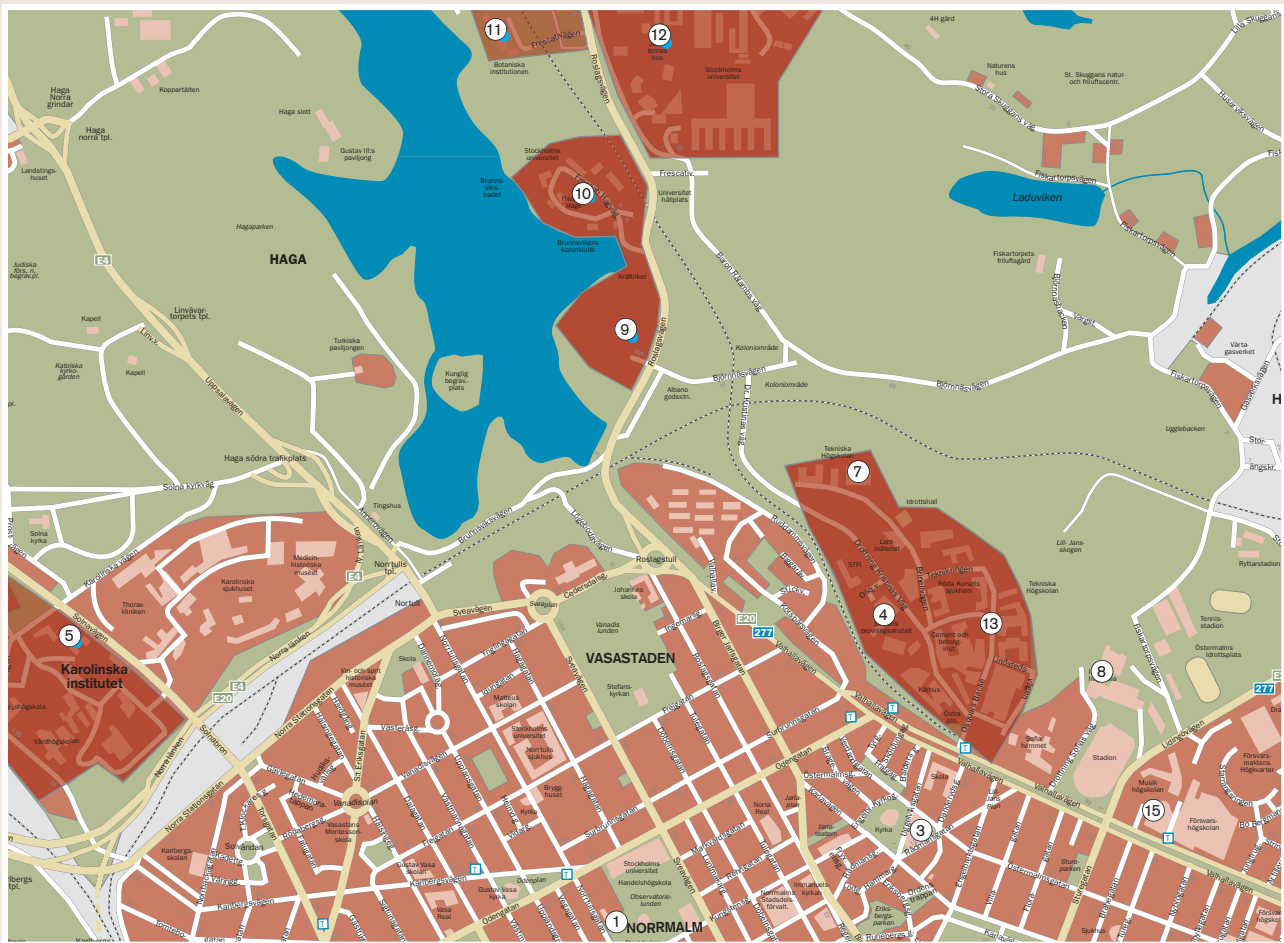
TABELL 26

**NKI och NMI**

	2003	2002
Nöjd kundindex (NKI)	64	61
Nöjd medarbetarindex (NMI)	68	61

DIAGRAM 15

**Hyseskontraktens förfallostruktur, %**



## STOCKHOLM

TABELL 27

## Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av uthyrningsbar yta, %	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Askö 1:4		Stockholms universitet	98	Trosa	2 500		3 235	324 270	
Bergsmannen Större 8	1	Stockholms universitet	100	Stockholm	3 175		4 526	1 232	
Centauren 1	2	Lärarhögskolan i Stockholm	100	Stockholm	10 415		22 205	17 281	
Del av Grantorp 2:18				Huddinge	0			15 030	40 000
Domherren 1	3	Kungliga Tekniska Högskolan	100	Stockholm	12 913		13 132	5 294	
Embryot 1		Karolinska Institutet	100	Huddinge	16 614		34 135	14 518	
Forskningen 1	4	Kungliga Tekniska Högskolan	53	Stockholm	47 018	372	64 753	63 747	30 000
Haga 4:35	5	Karolinska Institutet	81	Solna	161 500		392 648	306 563	64 000
Keflavik 2		Kungliga Tekniska Högskolan	57	Stockholm	60 041	7 864	74 555	22 929	
Kungsstenen 4	6	Stockholms universitet	100	Stockholm	1 433		2 524	1 211	
Maskiningenjören 1	7	Kungliga Tekniska Högskolan	100	Stockholm	23 644		43 216	24 383	
Medicinaren 4		Karolinska Institutet	100	Huddinge	48 291		90 108	22 918	7 000
Medicinaren 5				Huddinge	0			4 150	8 000
Norra Djurgården 1:43	8	Idrottshögskolan	85	Stockholm	12 404		13 431	32 030	
Norra Djurgården 1:44	9	Stockholms universitet	78	Stockholm	26 925	2 474	37 224	70 540	
Norra Djurgården 1:45	10	Stockholms universitet	85	Stockholm	15 290	457	13 978	53 364	
Norra Djurgården 1:46	11	Stockholms universitet	99	Stockholm	8 965		11 775	18 255	
Norra Djurgården 1:48	12	Stockholms universitet	96	Stockholm	177 785	250	294 789	290 695	2 000
Norra Djurgården 1:49	13	Kungliga Tekniska Högskolan	93	Stockholm	146 769	1 561	234 995	161 507	4 000
Nynäs 5:1		Stockholms universitet	100	Nyköping	52		85		
Ornbäraren 3	14	Lärarhögskolan i Stockholm	100	Stockholm	29 732		52 583	35 002	1 000
Reykjanes 1		Kungliga Tekniska Högskolan	39	Stockholm	47 263	3 219	53 053	20 078	10 000
Svea Artilleri 13	15	Kungliga Musikhögskolan	94	Stockholm	16 265		15 995	24 441	11 000
Taffelberget 7	16	Lärarhögskolan i Stockholm	100	Stockholm	557		525	1 162	
Tre Vapen 2	17	Konstfack	90	Stockholm	38 208	1 256	31 776	29 614	4 000
Van Der Huff 8	18	Teaterhögskolan i Stockholm	100	Stockholm	5 634		7 255	8 600	10 000
<b>Totalt</b>					<b>913 393</b>	<b>17 453</b>	<b>1 512 502</b>	<b>1 568 814</b>	<b>191 000</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-85 177		
Tillkommer: intäkter i sålda fastigheter							74		
Hyresintäkter netto							1 427 398		





Kemikum, Uppsala



Polacksbacken, Uppsala



Högskolan i Gävle

## Akademiska Hus i Uppsala AB

### Geografi och Campusområden

Verksamheterna inom Uppsala universitet har de senaste 25 åren vuxit kraftigt. Detta har inneburit en kraftig lokaltillväxt och ett antal mindre campusområden har grupperat sig som ett band längs Dag Hammarskjölds väg i ett nord-sydligt stråk. Allt tyder på att den framtida utvecklingen kommer att ytterligare förstärka detta campusstråk.

Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) har de senaste åren sagt upp lokaler i Ultuna och ytterligare uppsägningar de närmaste åren är aviserade. Härigenom kommer Ultunaområdet på sikt att omvandlas från ett strikt universitetscampus till ett kluster med en blandning av universitetsverksamheter och företagande.

I Gävle planeras för en tillbyggnad av ett nytt bibliotek som ytterligare kommer att förstärka högskoleområdets potential. I närområdet kring högskolan finns såväl studentbostäder som företagspark.

### Marknad

Bolaget äger och förvaltar universitets- och högskolelokaler motsvarande 571 293 kvm uthyrningsbar lokalarea (LOA). Lokalerna är i huvudsak belägna inom Uppsala kommun (92,9 procent) men även vid Högskolan i Gävle (7 procent) och en mindre utbildningsenhet i Skinnskatteberg (0,1 procent). Våra största hyresgäster är Uppsala universitet, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) samt Högskolan i Gävle.

Stråket längs Dag Hammarskjölds väg blir en allt viktigare axel inom staden, inte bara för utbildning och forskning, utan även för forskningsnära utvecklingsföretag. Inom stråket ligger bolagets reserver av byggbar expansionsmark, som fullt utbyggda omfattar 290 000 kvm LOA. Expansionsmarken utgör de mest attraktiva byggreserverna tillgängliga inom centralorten Uppsala.

Genom förstärkningen av det nord-sydliga campusstråket kommer Ultunaområdet i södra Uppsala närmare den centrala staden och dess verksamheter.

### Väsentliga händelser under året

Under året driftsattes det nya säkerhetslaboratoriet vid Statens Veterinärmedicinska Anstalt (SVA) i Ultuna. Laboratoriet blir en viktig del av SVA:s verksamhet att förebygga djursjukdomars spridning i Europa.

Under hösten 2003 genomfördes en försäljning av fastigheten Fjärdingen 28:1 på Trädgårdsgatan i Uppsala. En omförhandling av hela SVA:s lokalbestånd gjordes i slutet av året och i samband därmed en överenskommelse om förvärv av byggnader och inventarier. Det innebär att nya, långa avtal tecknats för myndigheten i Ultuna.

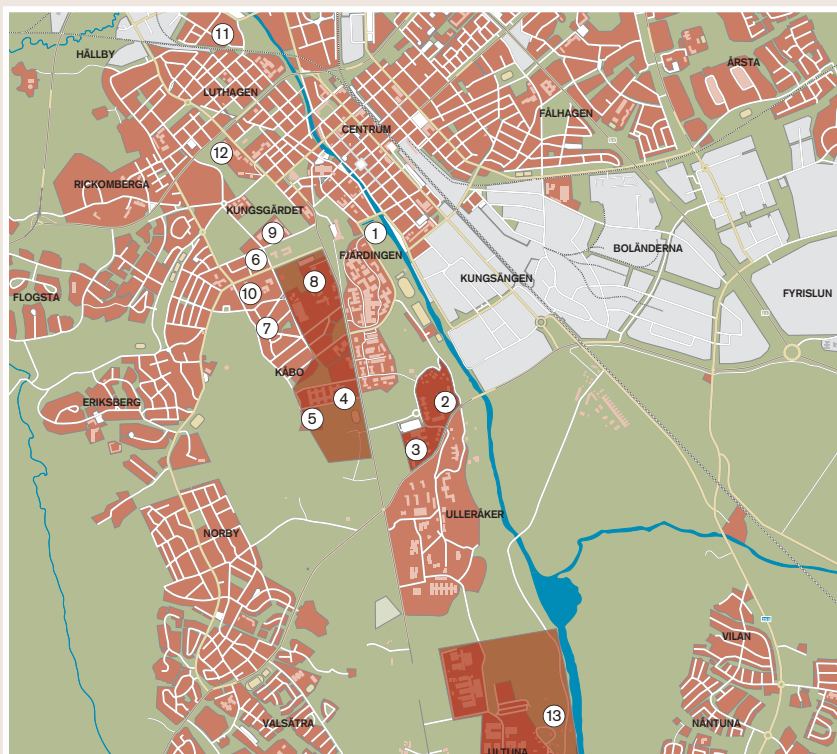
### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Inga tecken tyder på någon större lokalexpansion inom universitetet de närmaste åren. Tvärtom pågår på många håll ett arbete för att hitta mer rationella lokallösningar för verksamheterna. Detta kan dock innebära att vi fortsätter investera i nya eller ombyggda lokaler på en oförändrat hög nivå även de närmaste åren.

Lokalkonsekvenserna av den nya organisationen för SLU:s verksamheter förväntas klarläggas tydligare under år 2004. Resultatet kommer med största sannolikhet att bli ett flertal ombyggnadsprojekt med ett effektivare lokalutnyttjande för SLU som resultat.

För Uppsala universitet planeras inom de närmaste åren nya, samlade lokaler för lärarutbildningar och pedagogikämnen. Dessa lokaler kommer sannolikt att placeras inom kvarteret Blåsenhus.

En fortsatt hög investeringsnivå med planerade nyinvesteringar i Uppsala och Gävle samt stora återstående underhållsbehov i lokalbeståndet kan förväntas.



## UPPSALA

TABELL 28

**Nyckeltal i förvaltningen**

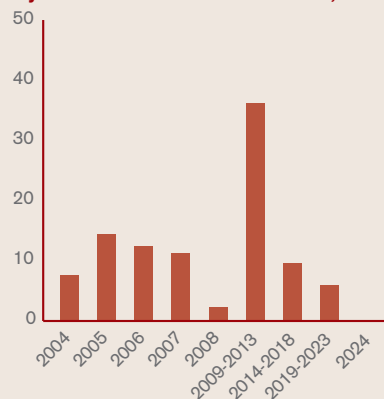
Hysesintäkter i kr/kvm	1 227
Driftkostnader i kr/kvm	242
Underhållskostnader i kr/kvm	318
Driftnetto i kr/kvm	546
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	69
Direktavkastning %	9,9
Rörelseresultat i kr/kvm	383
Genomsnittlig kontraktstid, år	10,6
Kontraktens genomsnittliga återstående löptid, år	5,8

TABELL 29

**Fastighetsfakta**

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	576 289
Vakanser, kvm (%)	9 605 (1,7%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	3 229
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	5 525
Pågående nyanläggningar, Mkr	280
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	314

DIAGRAM 16

**Hyreskontraktens förfallostruktur, %**

TABELL 30

**Resultat m m**

	2003	2002
Hysesintäkter netto, Mkr	695	676
Driftnetto, Mkr	314	386
Rörelseresultat, Mkr	221	270
Resultat efter skatt, Mkr	39	57

TABELL 31

**NKI och NMI**

	2003	2002
Nöjd kundindex (NKI)	65	59
Nöjd medarbetarindex (NMI)	66	62

TABELL 32

**Fastighetsförteckning**

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av uthyrningsbar yta, %	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Kungsbäck 2:8		Högskolan i Gävle	92	Gävle	43 078	1 978	55 266	110 746	-
Hånö Säteri 1:9		Uppsala universitet	100	Tystberga	2 641	0	1 911	1 455	-
Fjärdingen 34:1	1	Uppsala universitet	100	Uppsala	1 962	0	1 921	960	-
Kronåsen 1:15	2	Uppsala universitet	97	Uppsala	30 563	0	36 062	68 661	18 000
Kronåsen 7:1	3	Uppsala universitet	99	Uppsala	45 491	0	90 363	82 454	19 000
Kåbo 1:10	4	Uppsala universitet	98	Uppsala	83 542	860	135 758	98 721	24 000
Kåbo 1:20	5	Uppsala universitet	4	Uppsala	9 908	0	14 674	164 115	102 000
Kåbo 24:4	6	Uppsala universitet	43	Uppsala	1 370	779	874	10 410	-
Kåbo 38:9	7	SCASSS	100	Uppsala	610	0	616	2 732	-
Kåbo 5:1	8	Uppsala universitet	33	Uppsala	35 307	0	38 415	163 485	90 000
Kåbo 14:3	9	Uppsala universitet	97	Uppsala	43 847	904	47 024	34 347	-
Kåbo 5.6		Uppsala universitet	100	Uppsala	2 765	0	2 371	3 726	-
Kåbo 34:12	10	Uppsala universitet	98	Uppsala	30 934	492	41 321	53 921	8 000
Luthagen 13:1	11	Uppsala universitet	95	Uppsala	10 786	0	10 281	42 035	12 000
Luthagen 62:7	12	Uppsala universitet	100	Uppsala	21 838	0	27 965	58 496	17 000
Ultuna 2:23 med flera	13	Sveriges lantbruksuniversitet	86	Uppsala	202 018	4 445	194 254	1 288 182	-
Skinnskatteberg-Eriksbo 1:12		Sveriges lantbruksuniversitet	94	Skinnskatteberg	4 633	147	2 492	31 344	-
Prästgården 1:4		Sveriges lantbruksuniversitet		Skinnskatteberg	0	0	0	19 728	-
<b>Totalt</b>					<b>571 293</b>	<b>9 605</b>	<b>701 568</b>	<b>2 235 518</b>	<b>290 000</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-9 303		
Tillkommer: intäkter i sålda fastigheter							3 031		
<b>Hyresintäkter netto</b>							<b>695 296</b>		



Förvaltningshuset, Umeå



Alfahuset, Luleå



Åkroken, Sundsvall

## Akademiska Hus i Norr AB

### Geografi och campus

Den nordligaste utposten utgörs av rymdcampus i Kiruna där Institutet för rymdfysik bedriver forskning och utbildning i samarbete med Umeå universitet och Luleå tekniska universitet.

Luleå tekniska universitet bedriver sin verksamhet inom campusområdet som är beläget fyra kilometer nordväst om Luleå centrum. Byggnadsbeståndet inom campusområdet uppfördes till största delen under 1970-talet och ligger väl samlat i två rader med ett gångstråk emellan.

Umeå universitet, Sveriges lantbruksuniversitet och Arbetslivsinstitutet bedriver sina verksamheter inom campusområdet i Umeå. Bebyggelsen på området utgörs av fristående byggnader samlade runt en damm, två kilometer öster om centrum. Byggnaderna är till största delen uppförda mellan åren 1960 till 2000.

Sundsvall och Härnösand är två campusområden där Mitthögskolan bedriver verksamhet. Campus Härnösand har sin äldsta byggnad från år 1890 och den modernaste från år 2000. Högscoleområdet i Sundsvall, som går under benämningen Åkroken, ligger väster om centrum. Huvuddelen av byggnaderna har tillkommit under senare delen av 1990-talet och ligger vackert belägna intill Selångersån.

### Marknad

Fastighetsbeståndet omfattade 393 732 kvm uthyrningsbar lokalarea i medeltal för 2003. Andelen icke uthyrd lokalarea uppgår till 2,4 procent.

Bolagets största hyresgäster är Umeå universitet med 181 999 kvm LOA vilket utgör 47 procent av arean, Luleå tekniska universitet med 96 687 kvm LOA vilket utgör 25 procent av arean samt Mitthögskolan med 43 180 kvm LOA vilket utgör 11 procent av arean.

Mitthögskolans utveckling med en fortsatt koncentration till orterna Sundsvall och Östersund medför en hög vakans i Härnösand. Bolagets icke uthyrda lokaler finns till största delen på denna ort.

Luleå tekniska universitet har genomfört en organisationsöversyn som tillsammans med det minskade antal studerande inom civilingenjörsutbildningarna kan komma att innebära stora ombyggnader i vårt fastighetsbestånd.

### Väsentliga händelser under året

Avtal har träffats med Ragunda kommun om försäljning av fastigheten Bispgården 2:1 där Mitthögskolan tidigare bedrivit verksamhet som nu är nedlagd.

Akademiska Hus har under året sålt ett markområde i anslutning till Campus Umeå för att möjliggöra byggande av studentbostäder.

Nedskrivningar av fastigheter har under året gjorts med 31,1 Mkr, till största delen rör detta fastigheter i Härnösand.

Under året har hyresomförhandlingar genomförts för ett antal större kontrakt som löpt från tiden före Akademiska Hus.

### Förväntningar avseende framtida utvecklingen

Planerade ny- och ombyggnadsprojekt som kan komma att sammanfalla tidsmässigt gör att investeringstakten sannolikt ökar något de närmaste åren. Under motsvarande tid förväntas rörelseresultatet minska på grund av stora underhållskostnader.





UMEÅ



LULEÅ

TABELL 33

**Nyckeltal i förvaltningen**

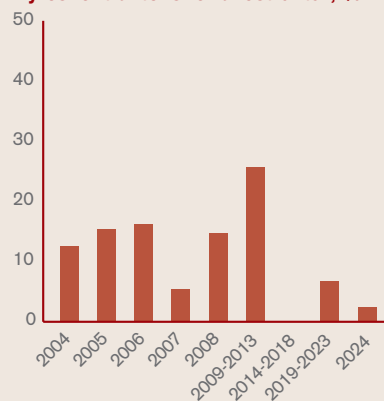
Hysesintäkter i kr/kvm	1 172
Driftskostnader i kr/kvm	178
Underhållskostnader i kr/kvm	135
Driftnetto i kr/kvm	766
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	58
Direktavkastning %	13,4
Rörelseresultat i kr/kvm	450
Genomsnittlig kontraktstid, år	8,7
Kontraktens genomsnittliga återstående löptid, år	5,4

TABELL 34

**Fastighetsfakta**

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	393 732
Vakanser, kvm (%)	9 427 (2,4%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	2 193
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	2 919
Pågående nyanläggningar, Mkr	23
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	36

DIAGRAM 17

**Hyreskontraktens förfallostruktur, %**

TABELL 35

**Resultat m m**

	2003	2002
Hysesintäkter netto, Mkr	446	444
Driftnetto, Mkr	302	283
Rörelseresultat, Mkr	177	223
Resultat efter skatt, Mkr	34	68

TABELL 36

**NKI och NMI**

	2003	2002
Nöjd kundindex (NKI)	74	67
Nöjd medarbetarindex (NMI)	73	67

TABELL 37

**Fastighetsförteckning**

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av uthyrningsbar yta, %	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Varav vakant	Hysesintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Skatan 9:12		Umeå universitet	100	Hällnäs	2 577		1 167	641 200	
Seminarier 16		Mitthögskolan	15	Härnösand	4 749	2 666	3 406	28 337	
Ädelstenen 6		Mitthögskolan, Härnösands kommun	77	Härnösand	34 851	6 035	35 381	43 567	
STG 388+		Institutet för rymdfysik	100	Lycksele	208		83		
Norrbyn 2:122		Umeå universitet	100	Norrbyn	2 240		5 581	9 504	
Västhagen 1		Mitthögskolan	100	Sundsvall	6 177		5 940	17 789	5 000
Äkroken 1		Mitthögskolan	100	Sundsvall	22 903	196	35 672	32 900	20 000
Stadsliden 6:6	1	Umeå universitet, Sveriges lantbruksuniversitet	99	Umeå	204 518		234 419	899 902	80 000
Röbäcksdalen 1:6		Sveriges lantbruksuniversitet	100	Umeå	3 649		2 081	14 964	
Kiruna 1:304-1:309		Institutet för rymdfysik	87	Kiruna	8 305		14 265	204 343	
Porsön 1:405	2	Luleå tekniska universitet	98	Luleå	99 964	530	115 813	274 611	60 000
<b>Totalt</b>					<b>390 141</b>	<b>9 427</b>	<b>453 808</b>	<b>2 167 117</b>	<b>165 000</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-10 558		
Tillkommer: intäkter i såld fastighet Bispgården 2:1							2 251		
<b>Hysesintäkter netto</b>							<b>445 501</b>		



## Projektverksamheten

Genom att identifiera och utveckla nya projekt i form av ny-, till- och ombyggnader erbjuds hyresgästerna en miljö som kontinuerligt anpassas till verksamheternas utveckling.

Projektverksamheten omfattar utbildningslokaler, olika typer av forskningslaboratorier samt campusgemensamma byggnader för bibliotek, restauranger etc. Till detta kommer i vissa fall mycket krävande specialbyggnader för olika forskningsändamål, t ex renrumslaboratorier, specialväxthus, säkerhetslaboratorier för smittskyddsverksamhet och lokaler för experimentell forskning inom medicin.

Genom att Akademiska Hus samarbetar med flertalet universitet och högskolor har vi byggt upp en stor erfarenhet av lokalutveckling inom sektorn. Vi arbetar särskilt aktivt för att tillsammans med hyresgästerna formulera kraven på en byggnad i de tidiga skedena av ett projekt. Detta inbegriper självfallet den arkitektoniska utformningen som belyses genom inbjudna tävlingar eller s k parallella uppdrag till flera arkitektkontor. Genom att Akademiska Hus långsiktigt skall förvalta byggnaderna blir överväganden om livscykelkostnader för olika krav och utföranden en naturlig del av utrednings- och projekteringsarbetet.

Koncernens totala projektportfölj uppgår till 7 782 Mkr (7 589). Här ingår förutom nettoinvesteringar i fastigheter även projektanknutet underhåll. De olika investeringarna kategoriseras i pågående/beslutade, planerade och övriga.

- Pågående/beslutade projekt är projekt som är igångsatta eller beslutade, 6 058 Mkr. Projekt där antingen byggnads- eller projekteringsarbete påbörjats.
- Planerade projekt är projekt där någon form av uppgörelse eller överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst, 498 Mkr
- Övriga projekt är projekt under utredning, 1 226 Mkr. Se diagram 1.

Under 2003 har investeringarna i projekt, nettoinvesteringarna, uppgått till 1 877 Mkr (1 743). Nettoinvesteringarna under de senaste tre åren samt prognosen för de kommande två åren framgår av diagram 2.

### Marknad

En förutsättning för varje projekt är att en överenskommelse om ett långsiktigt hyresavtal träffats med hyresgästen. I rådande konjunkturläge har utvecklingen av nya projekt minskat. Under de senaste fyra till fem åren har projektportföljen omfattat totalt ca 9 000 Mkr och ungefär 2 000 Mkr per år har nettoinvesterats i fastigheter. Önskemålen hos universitet och högskolor avseende lokalutökningar har avstannat vilket medför att framförallt de större nybyggnadsprojekten minskat i omfattning. Andelen om- och tillbyggnader ökar dock i portföljen och ligger beloppsmässigt kvar på samma nivå, ca 5 000 Mkr.

Projektverksamheten leds av respektive dotterbolag med stöd av specialister inom bygg, miljö, VVS och el vilka arbetar inom Akademiska Hus AB. För arbetet med att genomföra projekteringen av byggnadsprojekt anlitas externa konsulter. All byggverksamhet upphandlas genom konkurrensutsatta entreprenader.

Fördelat per dotterbolag så är Stockholm fortfarande dominerande. Projektverksamhetens omfattning minskar dock mest här. Även i Göteborg minskar projektverksamheten i omfattning. Lundabolaget och Linköpingsbolaget upplever en ökning. I Lund har påbörjats stora ombyggnadsprojekt av Biomedicinskt centrum och Kemicentrum och i Örebro investeras i en ny musikhögskola och naturvetarbyggnad.

Konjunkturen inom byggbranschen har sedan toppen vid årsskiftet 2001/2002 försämrats markant. För Akademiska Hus del är dock detta positivt då det nu är mycket bra förutsättningar att få in attraktiva anbud på projekten.

DIAGRAM 1

#### Projektportfölj, Mkr

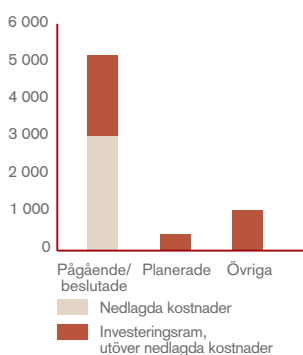
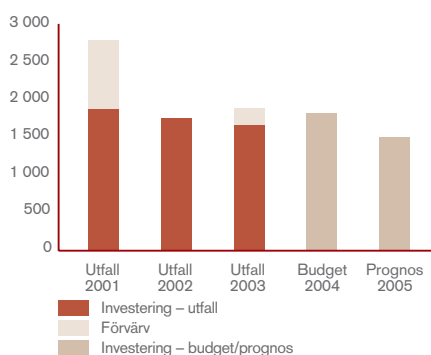


DIAGRAM 2

#### Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr



**Färdigställda projekt**

Under 2003 har sex projekt över 50 Mkr färdigställts. Det sammanlagda ytillskottet av dessa uppgår till 9 350 kvm LOA. Färdigställandet har skett successivt under 2003 och ca hälften av hyresökningen har tillkommit under året.

Färdigställda projekt under 2003 med en projektram överstigande 50 Mkr redovisas i tabell 1:

TABELL 1

**Driftsatta projekt 2003 över 50 Mkr**

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Hyresgäster	Hyrestid, år	Beräknat årligt drift- överskott, Mkr
Smittskyddsinstitutet, Astrid Faegreuslaboratoriet	Stockholm	Nybyggnad	218	Karolinska Institutet	20	18
Geocentrum	Lund	Om- och tillbyggnad	173	Lunds universitet	10	–
Karolinska Institutet, Wargentinhuset	Stockholm	Om- och tillbyggnad	158	Karolinska Institutet	10	–
Biomedicinskt centrum, anpassning för kemi	Uppsala	Om- och tillbyggnad	89	Uppsala universitet	10	–
Chalmers Elektro- och datorteknik, etapp 3	Göteborg	Om- och tillbyggnad	57	Chalmersfastigheter	20	–
Lärarhögskolan Campus Konradsberg etapp 3	Stockholm	Om- och tillbyggnad	52	Lärarhögskolan i Stockholm	12	–

Anm: Beräknat årligt driftöverskott anges endast för nybyggnadsprojekt.

TABELL 2

**Pågående/ beslutade projekt 2003-12-31 över 50 Mkr**

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Hyresgäster	Färdig- datum	Hyres- tid, år	Beräkn. årligt driftöver- skott, Mkr
Försvarshögskolan/ Utrikespolitiska institutet	Stockholm	Nybyggnad	420	Försvarshögskolan	2005-08	10	33
Dramatiska institutet	Stockholm	Nybyggnad	341	Dramatiska Institutet	2004-09	20	21
Biomedicinskt centrum hus D	Lund	Nybyggnad	281	Lunds universitet	2006-04	20	21
Lärarhögskolan, Runda huset	Stockholm	Nybyggnad	205	Lärarhögskolan i Stockholm	2004-03	15	15
Musikhögskolan	Örebro	Nybyggnad	193	Örebro universitet	2004-07	10	15
Högskolan i Borås, etapp 2	Borås	Nybyggnad	114	Högskolan i Borås	2004-03	20	9
Biblioteket - Språkcentrum	Lund	Nybyggnad	102	Lunds universitet	2004-06	10	9
Smittskyddsinstitutet laboratorium	Stockholm	Nybyggnad	100	Karolinska Institutet	2005-10	15	8
Gävle bibliotek	Gävle	Nybyggnad	93	Högskolan i Gävle	2005-05	10	7
Medicinskt kunskaps- hus	Göteborg	Nybyggnad	72	Göteborgs universitet	2004-03	10	7
Kemikum, etapp 2	Uppsala	Om- och tillbyggn.	362	Uppsala universitet	2004-05	10	–
Förnyelse av Biomedicinskt centrum	Uppsala	Om- och tillbyggn.	353	Uppsala universitet	2004-03	10	–
Kemicentrum 1	Lund	Om- och tillbyggn.	304	Lunds universitet	2009-01	10	–
Berzeliuslaboratoriet	Stockholm	Om- och tillbyggn.	211	Karolinska Institutet	2004-02	10	–
Fysik Forskarhuset	Göteborg	Om- och tillbyggn.	158	Chalmersfastigheter	2005-01	20	–
KTH Kemikvarteret	Stockholm	Om- och tillbyggn.	130	Kungliga Tekniska Högskolan	2004-08	10	–
Karlstad Hus 1 A & B	Karlstad	Om- och tillbyggn.	126	Karlstads universitet	2004-12	15	–
Matematiskt informations- teknologiskt centrum	Uppsala	Om- och tillbyggn.	80	Uppsala universitet	2004-03	10	–
Key-huset	Linköping	Om- och tillbyggn.	78	Linköpings universitet	2004-08	10	–
Kemicentrum 3 & 4	Lund	Om- och tillbyggn.	75	Lunds universitet	2007-12	10	–
KTH Numerisk analys och datologi	Stockholm	Om- och tillbyggn.	67	Kungliga Tekniska Högskolan	2004-03	10	–
KTH gamla biblioteket	Stockholm	Om- och tillbyggn.	60	IVL Svenska Miljöinstitutet AB	2005-06	12	–
Operahögskolan	Stockholm	Om- och tillbyggn.	58	Operahögskolan	2004-03	15	–
Biomedicinskt centrum, djurhus D2	Uppsala	Om- och tillbyggn.	51	Uppsala universitet	2004-03	10	–

Anm: Beräknat årligt driftöverskott anges endast för nybyggnadsprojekt.



Aula Magna, Stockholms universitet.



Handelshögskolan, Göteborgs universitet.

## Utmärkelser för genomförda projekt

### 2003

#### **Geocentrum Lund**

Lunds stadsbyggnadspris 2003  
**Institutionen för omvårdnad och neurotec, Karolinska Institutet Huddinge**

Nominerad till Kasper Salin-priset

#### **Operahögskolan Stockholm**

Nominerat till Årets bygge

### 2002

#### **Biblioteket, Karlstads universitet**

Karlstad kommuns byggnadspris

#### **KTH bibliotek, Stockholm**

ROT-priset 2002

#### **Designcentrum, Lund**

Nominerat till Årets bygge 2002

### 2001

#### **Entrébyggnaden, Kemiska institutionen vid Chalmers tekniska högskola, Göteborg**

Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst

#### **Sambiblioteket i Härnösand**

#### **Universitetsbiblioteket i Kalmar**

Nominerade till respektive läns mest omtyckta byggnader i samband med Arkitekturåret 2001

### 2000

#### **Företagsekonomi vid SU, Stockholm**

Nominerade till årets ombyggnad

#### **Sambiblioteket i Härnösand**

"Årets bibliotek 2000", DIK-förbundet

### 1999

#### **Aula Magna, Frescati**

European Steel Design Award

#### **Zenit-huset, Linköping**

1999 års arkitekturpris,  
 SAR Östra Götaland

### 1998

#### **Åkroken, Sundsvall**

Bästa Färgmiljö 1996–98,  
 Målaremästarnas Riksförening  
 Stadsmiljörådets pris

#### **Alnarpsgården, Alnarp**

Europa Nostra Awards 1998

#### **GEO-huset, Frescati**

Betongelementföreningens  
 arkitekturpris

#### **Aula Magna, Frescati**

Stockholms Handelskammarens  
 arkitekturpris  
 Stockholms hembygdsförenings  
 arkitekturpris

#### **Kristianstads Högskola**

Kristianstads kommuns  
 Byggnadsmiljöpris

### 1997

#### **Konradsberg, Stockholm**

Stockholms Byggmästarförening,  
 ROT-diplom

#### **Aula Magna, Frescati**

Nominerat till Kasper Salin-priset

### 1996

#### **KTH:s huvudbyggnad, Stockholm**

ROT-priset

Måleribranschens hedersomnäm-  
 nande för färgmiljö

#### **Alnarpsgården, Alnarp**

Helgopriset

Lomma kommuns pris för god  
 byggnadskultur

### 1995

#### **Lundberglaboratoriet, Göteborg**

Målaremästarnas Riksförening,  
 Bästa Färgmiljö

#### **Ekologihuset, Lund**

Delat stadsbyggnadspris

#### **Handelshögskolan, Göteborg**

Kasper Salin-priset

Per och Alma Olssons pris för god

byggnadskonst

### 1994

#### **Wallenbergsalen, Göteborg**

Betongelementföreningens  
 arkitekturpris

### 1993

#### **Artisten, Göteborg**

SAR Väst Arkitekturpris

Per och Alma Olssons pris för  
 god byggnadskonst





## Geocentrum i Lund

En egen liten stadsdel, nära integrerad med övriga universitetsområdet i Lund. Det blev resultatet när Akademiska Hus byggde om och byggde nytt för Geocentrums räkning. Ett nytt, närmare samarbete, som även rönt internationellt intresse, präglar nu de tre institutioner som flyttat in.

Om- och nybyggnaden av Geocentrum omfattar tre byggnader i en sammanhållen miljö som bildar en egen liten stadsdel på universitetsområdet i Lund. De befintliga byggnaderna, Farmakologen från 1920-talet i nationalromantisk stil och Gamla Ekologihuset från 1930-talet i funktisstil, har genomgått mycket omfattande ombyggnationer. Byggnaderna har renoverats såväl exteriört som interiört, dock med varsamhet och hänsyn tagen bland annat till ett befintligt kulturskydd. Nybyggnaden i fyra våningar, som byggts samman med Gamla Ekologihuset är mycket modern. Ett glasparti knyter samman de båda husen, som bland annat rymmer laboratorier, lärosalar, geobibliotek och café.

Akademiska Hus har tillsammans med SAMARK Arkitektur och Design AB skapat den nya centrumbildning, där flera nya mötesplatser och en tydlig entré för besökarna spelar en viktig roll.

Tre av universitetets institutioner har nu sin hemvist här; förutom geologiska institutionen och institutionen för naturgeografiska och ekosystemanalys, även institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi. Närmare 170 anställda och 500 studenter kommer att ha sin arbetsplats inom Geocentrum.

Från att ha varit spridda på en mängd ställen finns nu institutionerna med respektive forskning och undervisning nära samlad. Närheten har även skapat förutsättningar för att bilda ett centrum för geobiosfär vetenskap, med forskning kring klimatförändringar. Detta nära, och för Sverige något ovanliga samarbete mellan geologi, naturgeografi och växtekologibiologi har rönt stort intresse runt om i Europa, och Geocentrum står nu modell för närhet och samarbete mellan olika institutioner.

För Akademiska Hus har projektet även inneburit ett par extraordinära byggnadsdetaljer. Dels en plattform för klimat- och andra miljömätningar på taket och dels en separat mindre hangar, i form av ett större garage, som byggts specifikt för att rymma Geocentrums eget forskningsflygplan.

### Fakta

Projektram, Mkr	173 mkr
varav investering	86,5 mkr
Lokalkategori	Undervisning
Projektstart, år-månad	2000-03
Inflyttning, år-månad	2003-05
Uthyrningsbar yta, kvm	2 099
Hyresgäst	Lunds universitet
Kontraktstid, år	10 år
Årshyra, Mkr	18,3



## Operahögskolan i Stockholm

Operahögskolan i Stockholm är Sveriges minsta självständiga högskola med ett 40-tal elever. Sedan hösten 2003 utbildas nu sångare, repetitörer och operaregissörer på KTHs campus, där Akademiska Hus byggt om provhallar för elektrotekniska system till lokaler anpassade för operautbildning.

De nya ändamålsenliga lokalerna är helt och hållet utformade efter verksamhetens krav och behov när det gäller exempelvis akustik, luftfuktighet, ljudisolering och scenframställning.

Bristerna i tidigare lokaler tvingade Operahögskolan att hyra tillfälliga repetitionslokaler runt om i Stockholm. Att högskolan nu finns samlad på ett ställe, i gamla elkraftcentrum på Kungliga Tekniska Högskolans område, innebär effektivare undervisning för både lärare och studenter. Effektivitet präglar även lokalutnyttjandet. Redan i planeringsfasen har kunden preciserat väl genomtänkta lokalbehov som ska fungera långt framåt i tiden och yteffektiva lokaler har prioriterats.

Operahögskolan erbjuder en musikdramatisk utbildning för sångare, dess-

utom utbildas repetitörer och operaregissörer. Att omvandla KTHs stora labb-hallar till rum för instudering, övning, rörelse och övrig scenframställning har krävt omfattande ombyggnadsåtgärder. Specifika krav har ställts på rummens proportioner, takhöjd och installationer för ljus och ljud, inte minst på rumsakustik och ljudreduktion mot omgivande lokaler.

En viktig tillgång för Operahögskolan är den nya studiateatern på 400 kvm med en rumshöjd på tio meter, ett flexibelt orkesterdike och 144 sittplatser för publik i en mobil gradäng, vilken möjliggör en flexibel användning av lokalen. Studiateatern används i många olika syften; för undervisning i scenframställning, föreläsningar, konserter och föreställningar. Även byggnadens belysning och färgsättning bidrar till karaktär och kreativ stämning.

Huvudentrén har fått ett nytt glasparti och ett stort skärmtak med belysning, utformat för att ge associationer till teater- och musikmiljöer. Foajén/uppehållsrummet med trägolv och högt i tak i bottenvåningen knyter ihop olika

utrymmen, vitala för skolans verksamhet. I stort sett hela byggnaden är tillgänglig för funktionshindrade.

Lokalerna som helhet har utformats så att spontana möten mellan lärare, studenter och övrig personal stimuleras. Flytten till nya lokaler har dessutom gett utrymme för möten och ett praktiskt samarbete mellan Operahögskolan och KTH inom området opera och teknik, ett samarbete där även Karolinska Institutet ingår.

### Fakta

Projektram, Mkr	58
varav investering	46
Lokalkategori	Undervisning
Projektstart, år-månad	2002-04
Inflyttning, år-månad	2003-08
Uthyrningsbar yta, kvm	2 723
Hyresgäst	Operahögskolan
Kontraktstid, år	15
Årshyra, Mkr	4,8





## Musikhögskolan i Örebro

När Musikhögskolan i Örebro flyttar till nya lokaler i juni 2004 blir det till ett av Sveriges första komplett miljöcertifierade hus. I en skogsbacke på campus har Akademiska Hus skräddarsytt en ny, unik byggnad för musikalisk verksamhet.

Det vinnande arkitektförslaget, "Musik i skogsbacke" är en i flera avseenden speciell byggnad. Just i en skogsbacke i anslutning till Örebro universitetscampus har arkitektens huvudtanke varit att skapa en stor grön uteplats, Campusplatsen, där den nya musikhögskolan utgör fond och skogsdungen bakgrund. Här blir även plats för utomhuskonserter.

På Akademiska Hus initiativ är den nya musikhögskolan ett av Sveriges första komplett miljödeklarerade hus. Det innebär bland annat att allt ingående byggnads- och installationsmaterial liksom de maskiner som används, har jämförts och utvärderats ur miljösynpunkt. När byggnaden står färdig kommer allt ingående material att finnas registrerat och exakt lokaliserat, vilket även underlättar framtida ombyggnationer. Byggnaden har dessutom en ener-

gilösning byggd på värmeväxling via ett drygt 200 meter djupt markenergilagert i urberget.

Att skräddarsy en byggnad för musikhögskolans verksamhet innebär mycket specifika krav, inte minst på ljud och akustik. Medan tal, musik och andra ljud å ena sidan ska sprida sig på rätt sätt i lokalerna, ska de samtidigt dämpas för att inte störa verksamheten i närliggande rum. Detta har fått stora konsekvenser för uppbyggnaden av väggar, golv och tak, ett arbete som skett i nära samarbete med en akustiker. En annan viktig faktor har varit att skapa rätt fuktnivå i lokalerna. Nivån får inte understiga vissa värden eftersom musikinstrumenten då riskerar att torka ut.

I form av en fyrklöver, med undervisnings- och övningsrum, kontor och bibliotek samt en konsertsal innesluten av glasväggar, utgör huset nu den första byggnaden i en planerad expansion österut av Örebro universitets campusområde. För Musikhögskolan, som tidigare varit inhyrd i ett 100 år gammalt gas- och elverk, innebär flytten att man nu på campus kan sammanföra institu-

tionens olika verksamheter, inklusive elever och personal. Ändamålsenliga lokaler, gott om övningsrum och en mer naturlig möjlighet att synas och höras inom universitetet är andra effekter av det nybygge som Lund & Valentin Arkitekter AB gett sin framträdande placering inom universitetscampus.

### Fakta

Projektram, Mkr	193
varav investering	180
Lokalkategori	Undervisning
Projektstart, år-månad	2002-09
Planerad inflyttning, år-månad	2004-07
Uthyrningsbar yta, kvm	8 490
Hyresgäst	Örebro universitet
Kontraktstid, år	10 år
Årshyra, Mkr	17,0



## Framtid

Genom att bredda kundbasen, bygga vidare på campuskonceptet samt utveckla processerna för fastighetsförvaltning och uthyrning möts framtiden.

### Omvärldsfaktorer

**Den utdragna konjunktursvackan** har medfört att utbudet av lediga lokaler har ökat och är stort i främst Stockholm. Även i Linköping har det skett en dramatisk ökning av de lediga lokalerna genom uppsägningar inom Mjärdeviområdet (industriparken intill universitetsområdet). Konkurrensen och prispressen på dessa lokalhyresmarknader är hård. Lokalöverskotten är lokalt så stora att en mer påtaglig förbättring knappast är att vänta inom de närmaste åren. I bl a Lund, Göteborg, Uppsala och Umeå är situationen på lokalhyresmarknaden dock mer balanserad.

**Uppbromsningen av investeringarna** i kontor och industribyggnader har inte kompenseras av ökat bostadsbyggande. Kapacitetsutnyttjandet inom byggsektorn är mycket lågt med neddragningar som följd. För byggherrar är upphandlingsläget för närvarande gynnsamt.

**Utvecklingen på de finansiella marknaderna** är fortsatt stabil, med i historiskt perspektiv jämförelsevis låga nominella räntenivåer.

**Kostnaderna för fjärrvärme och el** har under 2003 fortsatt att stiga kraftigt. Till 43 procent kompenseras för närvarande Akademiska Hus genom att i tillägg till hyresavtalet särdebitera el och värme direkt till hyresgästen. Inriktningen avseende denna kostnadspost är att på sikt särdebitera all energi i installationstäta byggnader samt all hyresgästel och kyla i övriga byggnader.

**Antalet 19-åringar ökar**, vilket åtminstone på sikt är till vår fördel.

**Bristen på studentbostäder** kvarstår på många orter. I Stockholm har dock färdigställt ett antal nya projekt och fler är på gång. Även i t ex Göteborg, Uppsala och Umeå är tillskott på nya studentbostäder nu i ett mer konkret planeringskede.

**Den negativa trenden** för grundutbildning och forskning inom naturvetenskap/IT/teknik består avseende resursutvecklingen. Särskilt drabbade högskolor som har Akademiska Hus som hyresvärd är Luleå, Mitthögskolan och KTH inkl IT-universitetet i Kista.

Under hösten 2002 tillsattes en utredning med uppgift att utreda frågor om hyressättning av ändamålsfastigheter inom kulturområdet samt universitets- och högskoleområdet. I mars 2004 kommer ändamålsfastighetskommitténs förslag att redovisas. Efterföljande remissbehandling och proposition beräknas först tidigast till hösten. Arbetet bedöms inte resultera i beslut från ägaren som väsentligt påverkar koncernens verksamhet.

### Strategiska utmaningar

Debatten kring företagets affärsprinciper har understrukit vikten av att höja bolagets profil och för kunder, ägare, beslutsfattare, medier och allmänhet göra Akademiska Hus känt som ledande fastighetsbolag när det gäller att skapa kreativa miljöer, tillgodose högt ställda kundbehov och hyra ut lokaler till konkurrenskraftiga priser.

Akademiska Hus bör på vissa orter mer aktivt medverka till att lösa frågorna om studentbostadsförsörjningen.

Det under 2003 startade kundvårdsprogrammet har inneburit mer nöjda kunder i form av högre NKI. Under 2004 kommer arbetet att fortsätta med en utökad satsning på varumärkesidentiteten. Under 2004 planeras också organisationen förstärkas genom att arbetet inlett med en planerad rekrytering av en informationschef för koncernen.

Framtidens campus kommer att innebära nya förväntningar på företaget. Sannolikt kommer de att innehålla mer inslag av forskningsnära kommersiell verksamhet och fler servicefunktioner vilket naturligen leder till en breddning av kundbasen i vår verksamhet. Här finns möjligheter för Akademiska Hus att genom ett mindre ensidigt beroende av universitets- och högskolevärlden skapa en långsiktigt stabilare värdeutveckling av fastighetsbeståndet.

Energikostnadsutvecklingen och miljöhänsyn kräver särskilda insatser på energiområdet. Att genom alternativa investeringar i system för värme och kylförsörjning, huvudsakligen genom marklagerteknik, åstadkomma billigare och bättre lösningar är ett högprioriterat område. Ökade incitament för hyresgästerna att hushålla med energi leder också till en inriktning att i större omfattning debitera energikostnader som tillägg till hyran.

Bolaget står alltså inför långsiktigt strategiska satsningar som kommer att ställa krav på såväl personella som finansiella resurser. Detta sammanfaller väl i tiden med att den kraftiga investeringsverksamhet i nya byggnader och faciliteter som har präglat företagets första decennium något planar ut.

### Hyresavtal, vakanser m m

Ett antal större 10-årsavtal har omförhandlats under 2003. En marknadsanpassning av dessa avtal har inneburit hyresänkningar som har beaktats i prognosen för 2004 och 2005. Med några undantag (sänkningar) beräknas i huvudsak oförändrade hyror för de avtal som skall omförhandlas under perioden.



Koncernens omfattande bestånd av fastigheter som innehas med tomträtt har med ett undantag Statens fastighetsverk som upplåtare. Avgäldsperioderna löper till utgången av september 2006. För tiden därefter beräknas en viss justering av avgäldsniån. Flertalet hyresavtal för dessa objekt har en bestämmelse som innebär justering av hyran motsvarande justering av tomträttsavgälden.

Vakansgraden beräknas vara fortsatt låg under perioden, dock med en försenad uppgång från nuvarande nivå på ca 2 procent till 3,4 procent då Konstfacks lokaler i Stockholm blir vakanta. Vakanserna i övrigt återfinns liksom nu i första hand i Linköping, Kista, Ultuna och Härnösand. I Linköping har vakanserna kunnat minskas. På övriga orter är de i huvudsak oförändrade.

### Resultatutveckling m m

Baserat på den omvärldsbedömning vi gör och bolagets ställning vad avser driftsnetto, beläggning och framtida investeringar finns det anledning att se positivt på de närmaste årens utveckling.

Koncernens resultat före skatt budgeteras till 800 Mkr för 2004 och prognostiseras till 830 Mkr för 2005. Resultatförbättringen uppstår i första hand på grund av minskade kostnader för underhåll.

Direktavkastningen beräknas till 10,5 procent för 2004 och till 10,6 procent för 2005.

Soliditeten ökar i budget 2004 och prognos för 2005 till beräkningsmässigt något över nivån om 25 procent.

Avkastningen på eget kapital beräknas i budget för 2004 till 7,4 procent och för 2005 är prognosen på oförändrad nivå. Ägarens avkastningskrav om femårig statsobligationsränta plus 2,5 procent motsvarar för närvarande ca 6,7 procent. Se tabell 1.

TABELL 1

### Resultatprognos

	2003	2004	2005
<b>Beståndet</b>			
Genomsnittlig uthyrningsbar yta 1 000 m <sup>2</sup>	3 253	3 290	3 290
Vakansgrad i % av kvm LOA	1,8	3,4	1,8
Fastighetsvärden, Mkr	24 412	25 812	26 239
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	1 877	1 800	1 500
<b>Nyckeltal</b>			
Hyresintäkter i kr/kvm	1 342	1 360	1 425
Driftsnetto, Mkr	2 573	2 720	2 890
Driftsnetto i kr/kvm	791	826	879
Direktavkastning, %	10,7	10,5	10,6
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Rörelseresultat, Mkr	1 604	1 700	1 800
Resultat före skatt, Mkr	710	800	830
Soliditet, %	27,4	27,1	27,7
Avkastning eget kapital, %	6,9	7,4	7,4
Avkastning totalt kapital, %	5,9	6,0	6,3
Utdelning, Mkr	250*	295	300
Självfinansieringsgrad, %	85	87	111
Räntetäckningsgrad, %	177	186	182
<b>Känslighetsanalys Mkr</b>			
Ränta +/- 1%-enhet	169	173	181
Drift- och underhållskostnader +/- 10%	143	142	144
Hyra +/- 5%	218	224	234

Anm: Vid upprättandet av prognos för 2004 och 2005 har inte hänsyn tagits till kommande förändringar av redovisningsprinciper.

\*Enligt styrelsens förslag till den ordinarie bolagsstämman 29 april 2004.

## Möjligheter och risker

I ett fastighetsbolag bedrivs långsiktig verksamhet vilket gör att möjligheterna att påverka resultatet på kort sikt är begränsade.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna är säkrade genom, även för branschen, långa hyresavtal. Huvuddelen av Akademiska Hus hyreskontrakt har långa löptider med inflationsanknytning vilket gör att andra förändringar än inflationen endast slår igenom vid omförhandlingar.

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,6 år. För större komplexa specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio till femton år eller längre. Av diagram 4 på sid 11 framgår när de på balansdagen kontrakterade hyrorna löper ut.

Inom koncernens dotterbolag följs hyreskontraktens förfallostruktur upp årligen med syfte att uppnå en jämn spridning av hyresförfallen. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent påverkar resultatet före skatt inom koncernen med 44 Mkr.

### Vakanser

Vakanserna inom koncernen uppgår till för branschen mycket låga 1,8 procent. Den ekonomiska vakansgraden är lägre och uppgår till 1,2 procent beroende på att det till stor del är byggnader av enklare karaktär med ett lägre hyresvärde som är vakanta. Den ekonomiska vakansgraden motsvarar 51 Mkr. En förändring av den ekonomiska vakansgraden med 1 procent motsvarar en resultatförändring före skatt på 42 Mkr. Uppföljning av befintliga vakanser är vid verksamhetsuppföljningen högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser och rapporteras i respektive dotterbolags styrelse.

### Driftskostnader

Kostnaderna för energi, bränsle och vatten utgör ca 2/3-delar av de totala driftskostnaderna. På kort sikt är driftskostnaderna att betrakta som fasta då uppvärmning av byggnaderna måste ske även om de står vakanta. En förändring av driftskostnaderna med 1 procent påverkar resultatet med 7 Mkr. Akademiska Hus är inte exponerade fullt ut för ökning av driftskostnader då tillägg för höjda kostnader för energi, bränsle och vatten till ca 40 procent vidaredebiteras till hyresgästerna. Till detta kommer att kostnaden för el till övervägande del är prissäkrad. Per årsskiftet är ca 60 procent av den beräknade användningen under 2004 prissäkrad.

### Underhållskostnader

Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. En förändring av underhållskostnaderna med 1 procent påverkar

resultatet med 7 Mkr. Koncernen har under ett antal år satsat på omfattande underhållsåtgärder för att uppnå en hög underhållsstatus på fastighetsbeståndet. Denna status är i och med 2003 till stor del uppnådd.

### Investeringar

Investeringar, dvs värdehöjande åtgärder, utförs endast om en kalkyl och ett hyreskontrakt föreligger med en hyresgäst som affärsmässigt motiverar att investeringen genomförs.

### Finansiella kostnader

För att belysa koncernens risksituation finns en finanspolicy utarbetad och en direkt till styrelsen rapportering finanskommitté. Finansieringsarbetet beskrivs utförligare på sidan 42.

Räntebindningstiden var vid årsskiftet 2,4 år varför fluktuationer i kostnadsräntan inte omedelbart får fullt genomslag. I beräkningen i tabell 1 beaktas inte denna räntebindning.

### Känslighetsanalys

I tabellen anges hur koncernens resultat före skatt skulle påverkas. Effekten avser påverkan på årsbasis efter fullt genomslag. I beräkningen beaktas inte räntebindningen.

TABELL 1

Förändring med 1%	Påverkan på resultatet före skatt (Mkr)
Hyresintäkter	44
Vakanser, en procentenhet	42
Driftskostnader	7
Underhållskostnader	7
Kostnadsränta, en procentenhet	169

### Bedömt verkligt värde

En förändring i avkastningskrav påverkar fastigheternas bedömda verkliga värde. Detta påverkar dock inte kassaflödet förrän en eventuell försäljning sker. En förändring av nedanstående variabler påverkar det beräknade verkliga värdet på bolagets fastigheter, se tabell 2.

TABELL 2

Förändring med 10%	Effekt på bedömt verkligt värde	
	%	Mkr
Hyresintäkter	13,8	4 988
Driftskostnader	2,4	850
Underhållskostnader	1,3	453
Avkastningskrav, en procentenhet	10,1	3 651





KI 12.50

Daniel Olsson testar funktion av  
korg- och schaktdörr till hiss. Kemisektionen,  
Chalmers tekniska högskola, Göteborg

# Koncernens finansiering

Akademiska Hus finansieringsstrategi är att i kraft av vår finansiella ställning uppnå låga finansieringskostnader med välavvägda risker.

## Finansieringsstrategi

Koncernen har idag ett domestikt företagscertifikatprogram och ett MTN-program samt ett internationellt ECP- och EMTN-program. Dessa möjliggör en diversifiering och en flexibilitet mellan olika finansieringskällor dels med avseende på olika långivarkategorier dels geografisk spridning. Flexibiliteten gör det möjligt att tillmötesgå långgivarnas önskemål gällande löptider och volymer, samtidigt som detta kräver en hög tillgänglighet hos organisationen. Genom sina standardiserade avtal ger programmen möjlighet till en rationell och kostnadseffektiv finansiering.

## Finansiella risker

Akademiska Hus är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Den risksyn koncernen arbetar utifrån finns definierad i en av styrelsen fastlagd finanspolicy. De olika riskerna och hur koncernen hanterar dessa beskrivs mer utförligt i not 22, 23 och 24.

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten i fastigheterna. Styrelsen har därför valt att åsätta hanteringen av skuldportföljen ett speciellt riskmandat, uttryckt som ett intervall för räntebärande skulds genomsnittliga räntebindningstid, räntederivat inkluderade. Intervallerna var vid årsskiftet 2-4 år. I februari 2004 har räntebindningsintervallerna ändrats och är nu 1,5-3,5 år.

Ur den totala skuldportföljen skiljs tre portföljer ut för att renodla den portfölj som åsätts räntebindningsmandatet. Den första av dessa tre portföljer hänförs till konstruktionen i vissa hyreskontrakt. Förutom den sedvanliga inflationsuppräkningen av hyran, sker en justering med hänsyn till ränteutvecklingen mätt som statslåneräntan eller subventionsräntan. Denna typ av kontrakt kräver att ränterisken i hyreskontrakten balanseras mot ränterisken i skuldportföljen. Dessa kontrakt föranleder därför en separat hantering och ingår därför inte i räntebindningsmandatet. Vid årsskiftet uppgick den delen av skuldportföljen till ca 1 800 Mkr.

I den andra portföljen utanför räntebindningsmandatet hanteras emitterade realränteobligationer. Dessa obligationer utgör en diversifiering i koncernens finansiering och innebär att koncernen inte enbart är exponerad för förändringar i nominella räntor. Nettoexponeringen i reala räntor uppgick vid årsskiftet till ca 700 Mkr.

Koncernens utestående skuld varierar dessutom säsongsmässigt eftersom hyresintäkterna på ca 1 350 Mkr (inklusive moms) erhålls varje kvartal. För att undvika att denna variation påverkar räntebindningen med samma periodicitet han-

teras den del av skuldportföljen som motsvarar maximalt nästkommande kvartals hyra i en tredje separat portfölj som är exkluderad från räntebindningsmandatet.

## Finansieringsformer

Koncernen är idag väletablerad på marknaden med kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram såväl domestikt som internationellt. Akademiska Hus har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating med stable outlook samt en kortfristig på A1+ / K1 från Standard & Poor's. Standard & Poor's motivering är att ratingen återspeglar det statliga ägandet, svenska statens starka engagemang i och prioritering av den högre utbildningssektorn, koncernens dominans på universitetsfastighetsmarknaden samt den stabila kundbasen. Samtidigt noterar Standard & Poor's att koncernen trots en hög skuldsättningsgrad uppvisar ett tillfredsställande finansiellt resultat.

Då året har präglats av ett relativt begränsat upplåningsbehov samtidigt som de korta marknadsräntorna har gått ner har ambitionen varit att framför allt utnyttja de korta finansieringsprogrammen. Av de korta programmen har det domestika certifikatprogrammet dominerat och under året har ca 3 800 Mkr emitterats.

Under de långfristiga finansieringsprogrammen har totalt motsvarande ca 1 100 Mkr emitterats. Även under det gångna året har den schweiziska marknaden varit en attraktiv finansieringskälla för koncernen och ca 900 Mkr emitterades. Per årsskiftet härrörde nästan 80 procent av koncernens totala finansiering från utlandet.

Vid årsskiftet fanns beviljade bankfaciliteter på 4 200 Mkr, varav 2 700 obekräftade.

TABELL 1

### Faciliteter och rating

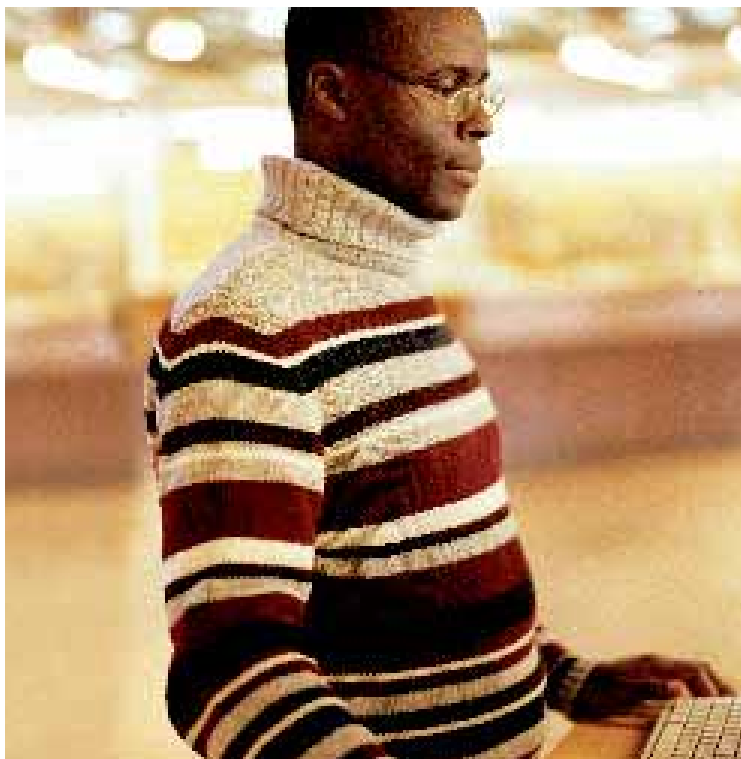
	Ram 2003-12-31	Utnyttjat nom. 2003-12-31	Rating Standard & Poor's
Bank	4 200 Mkr	510 Mkr	–
Syndikerad kredit	1 350 Mkr	–	–
Företagscertifikat	4 000 Mkr	400 Mkr	A1+/K1
ECP*	600 MUSD	469 Mkr	A1+
MTN**	8 000 Mkr	2 187 Mkr	AA
EMTN***	1 500 MUSD	11 204 Mkr	AA/A1+

\* Euro Commercial Paper

\*\* Medium Term Note

\*\*\* Euro Medium Term Note





### Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till –895 Mkr (–917) och den genomsnittliga skuldportföljen till 16 876 Mkr (16 454). Finansieringskostnaden uppgick till 5,30 procent (5,55) beräknad som räntekostnad i relation till räntebärande skuld. Den 31 december var utestående skulds genomsnittsränta 3,50 procent (4,80) exklusive, respektive 4,90 (5,60) inklusive räntederivat.

### Ränte- och kapitalbindningstid

Under hela året har osäkerheten vad gäller kraften i och tidpunkten för en återhämtning i konjunkturen präglat marknaden. Inledningsvis bidrog osäkerheten gällande omfattningen av kriget i Irak till en avvaktande attityd i marknaden. I Sverige tilldrog sig EMU-omröstningen i september stor uppmärksamhet. De ledande centralbankerna har under året sänkt styrräntorna vid flera tillfällen och Riksbanken har totalt sänkt reporäntan med en procentenhet.

Under första halvåret kortades räntebindningen successivt från 3,4 år till att vara ca 2,7 år i mitten av sommaren. Under ränteuppgången i slutet av sommaren och över EMU-omröstningen hölls sedan räntebindningen relativt stabil. Under senhösten och mot slutet av året väcktes återigen frågor kring kraften i konjunkturåterhämtningen samtidigt som flera prognoser för inflationsutvecklingen justerades nedåt. Räntebindningen kortades något och var vid årets slut 2,4 år (3,4) räntederivatinstrument inräknade. Under året var den i genomsnitt 3,0 år (3,0). Koncernens likvida tillgångar uppgick till 467 Mkr vid utgången av 2003.

Kapitalbindningen minskade till 3,2 år (3,9). Den främsta förklaringen är att upplåningsbehovet under året varit relativt begränsat och endast ett fåtal längre emissioner har genomförts.

DIAGRAM 1

#### Räntebindningstid och räntebindningsmandat

Räntebindningstid, år

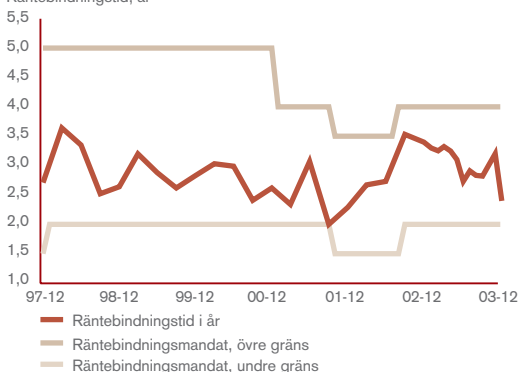
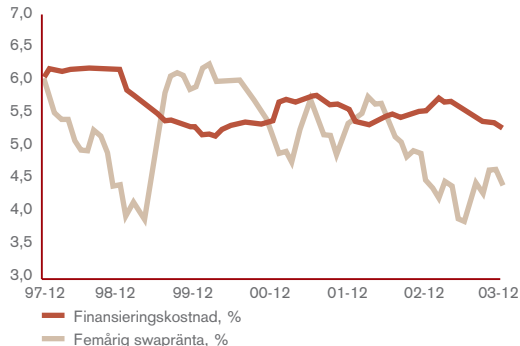


DIAGRAM 2

#### Ränteutveckling och finansieringskostnad

Ränta, %





# Femårsöversikt

	2003	2002	2001	2000	1999
<b>Resultaträkning i Mkr</b>					
Förvaltningsintäkter	4 413	4 240	3 976	3 654	3 407
Driftskostnader	730	677	638	608	569
Underhållskostnader	835	775	658	598	634
Fastighetsadministration	216	195	167	–	–
Driftsnetto	2 573	2 539	2 462	2 393	2 157
Av- och nedskrivningar	983	993	822	686	608
Centrala administrationskostnader	22	24	23	159	142
Finansiellt netto	–895	–917	–864	–773	–653
Resultat före skatt	710	687	787	786	762
<b>Balansräkning i Mkr</b>					
Förvaltningsfastigheter	24 412	23 778	22 625	20 750	18 572
Pågående nyanläggningar	1 555	1 251	1 594	1 490	2 476
Övriga tillgångar	1 471	2 708	2 940	1 944	2 482
Eget kapital	7 506	7 248	7 024	6 529	6 546
Räntebärande skulder	16 794	17 390	17 267	15 024	14 595
Övriga skulder och avsättningar	3 138	3 099	2 868	2 631	2 389
<b>Kassaflöde i Mkr</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 591	1 575	1 522	1 487	1 230
Investeringar	–1 894	–1 766	–2 780	–1 890	–3 196
Kassaflöde före finansiering	–303	–191	–1 257	–403	–1 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–840	–147	2 043	–171	2 777
Årets kassaflöde	–1 143	–338	786	–574	811
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Direktavkastning, %	10,7	10,9	11,4	11,4	11,4
Direktavkastning på beräknat verkligt värde, %	7,1	7,0	–	–	–
Hysesintäkter kr/kvm	1 342	1 302	1 255	1 187	1 164
Driftskostnader kr/kvm	225	210	205	200	196
Underhållskostnader kr per kvm (inkl hyresgästanpassningar)	257	240	210	196	218
Driftsnetto i förhållande till förvaltningsintäkter, %	58	60	62	65	63
Driftsnetto kr/kvm	791	787	784	786	743
Vakansgrad yta, %	1,8	1,8	1,6	1,2	1,2
Vakansgrad hyra, %	1,2	1,1	0,8	0,5	0,6
Bokfört värde fastigheter, Mkr	24 412	23 778	22 625	20 750	18 572
Beräknat verkligt värde fastigheter, Mkr	36 118	36 475	–	–	–
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % *	6,9	6,9	8,4	8,6	8,5
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	6,0	6,7	6,6	6,6
Nettoskuld, Mkr	16 327	15 779	15 318	13 860	12 859
Soliditet, %	27,4	26,1	25,9	27,4	27,8
Självfinansieringsgrad, %	85	85	53	73	38
Räntetäckningsgrad, %	177	171	185	198	212
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %	5,30	5,55	5,60	5,40	5,30
<b>Hyresgäster och personal</b>					
Nöjd kund-index (NKI) **	67	63	62	63	
Genomsnittligt antal anställda	430	427	411	390	388
Nöjd medarbetar-index (NMI) ***	67	63	61		

\* Ägarens avkastningskrav är att avkastningen på justerat eget kapital skall motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 2,5 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Genomsnittligt under året uppgick den genomsnittliga statsobligationsräntan till 4,1 procent.

\*\* Ny mätmetod avseende icke-finansiella nyckeltal använd från och med 2000.

\*\*\* Nytt mätvärde avseende icke-finansiella nyckeltal använt från och med 2001.



KI 14.30

Daniel Olsson i en lärande miljö. Maskinteknik,  
Chalmers tekniska högskola, Göteborg

# Miljöarbete

Akademiska Hus miljöarbete har konsekvent organiserats och utvecklats sedan bolaget bildades 1993. Företaget har profilerat sig som en aktiv part i miljödebatten, en part som dels driver miljöfrågor, dels tar ansvar för miljön i den egna verksamheten.

## Miljöpolicy

Akademiska Hus ska utveckla och förvalta lokaler på ett sätt som kännetecknas av omsorg om miljön. Företaget ska hålla en sund och god inomhusmiljö inom ramen för ekologiskt uthålliga kretslopp. Miljöomsorgen förverkligas bland annat genom att Akademiska Hus

- uppfyller gällande lagar, förordningar och övriga krav
- bygger och förvaltar fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt
- väger in miljöpåverkan vid val mellan olika material, produkter och tjänster
- verkar för att miljöomsorg tillämpas av hyresgäster, leverantörer och övriga samarbetsparter
- prövar och utvecklar teknik och metoder med god miljöprofil
- bedriver, följer upp och informerar om miljöarbetet på ett effektivt sätt
- ständigt förbättrar sitt miljöarbete

## Miljöaspekter

Akademiska Hus har brutit ned bolagets miljöpolicy till fyra prioriterade områden, fyra miljöaspekter; energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen samt säkerställande av god inomhusmiljö. Urvalet och prioriteringen bygger på ett antal miljöutredningar som koncernen genomfört i syfte att fastställa vilka miljöbelastningar som verksamheterna ger upphov till. De fyra miljöaspekterna ligger i sin tur till grund för de övergripande miljömål som koncernen formulerat och som dotterbolagen omformulerat till uppföljningsbara aktiviteter på olika nivåer inom respektive bolag.

## Miljöledningssystem

Under året har Akademiska Hus fullföljt implementeringen av ett gemensamt miljöledningssystem, vilket innebär ett processorienterat sätt att styra miljöarbetet och därmed en tillämpning av miljöpolicy i praktiken.

Miljöledningssystemet baseras på ISO 14001 och omfattar gemensamma rutiner för hur miljöarbetet inom koncernen ska bedrivas, följas upp, redovisas och kommuniceras. Syftet med ett gemensamt miljöledningssystem för koncernen är att göra miljöarbetet överskådligt och tillgängligt för såväl egen personal och hyresgäster som för externa intressenter. Beslut har under året fattats om att under 2004 miljöcertifiera koncernen enligt ISO 14001.

## Miljöarbetet under året

Miljöarbetet under året kan sammanfattas i fyra huvuddelar;

1. Implementering av ett miljöledningssystem.
2. Bearbetning och analys av resultat från miljöutredningar, dels på bolags- dels på koncernnivå.
3. Etablerande av forum tillsammans med hyresgäster och andra intressenter i syfte att genomföra gemensamma projekt inom miljöomsorg.
4. Engagemang i branschens och övriga samhällets frivilliga nätverk och organisationer, exempelvis MilaB, vars syfte är att miljöbedöma byggprodukter ur ett livscykelperspektiv, samt ByggaBoDialogen, ett samarbete mellan företag, kommuner och regering i syfte att få igång en hållbar bygg- och fastighetssektor i Sverige.

DIAGRAM 1

### Elanvändning

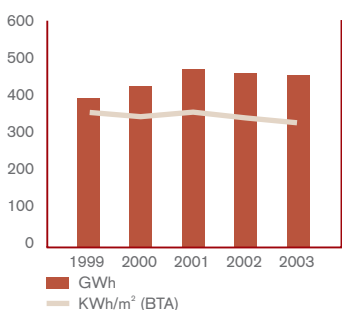


DIAGRAM 2

### Värmeanvändning

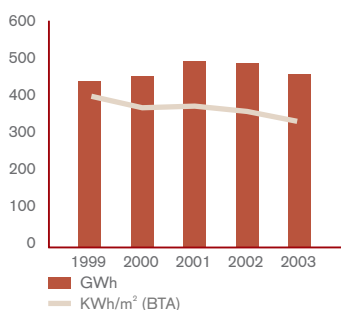
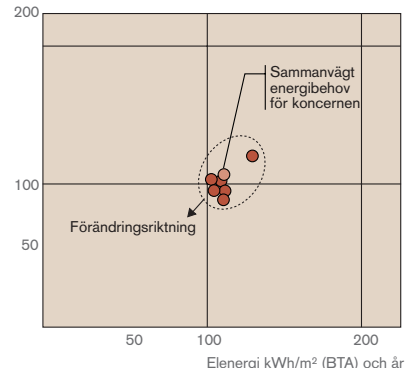


DIAGRAM 3

### Energianvändning 2003

Värmeenergi kWh/m<sup>2</sup> (BTA) och år







Utöver detta har under 2003 ett stort antal aktiviteter ägt rum som syftar till att uppnå de miljömål som uppställts i miljöledningssystemet. I beskrivningarna på sid 49 redogörs för tre miljöaktiviteter av större karaktär. Övriga exempel på aktiviteter är:

- Samtliga bolag i koncernen har upprättat kemikalielistor där man pekar ut farliga ämnen som ska fasas ut och/eller ersättas av mindre farliga ämnen.
- Samtliga bolag har startat lokala miljögrupper i syfte att formulera detaljerade miljömål och aktiviteter för den egna verksamheten samt anpassa verksamheten till miljöledningssystemet.
- Akademiska Hus i Norr AB har genomfört ett antal nattvandringar i syfte att kartlägga onödig energianvändning nattetid.

- Akademiska Hus i Uppsala AB har genomfört seminarier tillsammans med hyresgäster, statliga verk samt Uppsala universitet avseende energihushållning och miljöarbete.

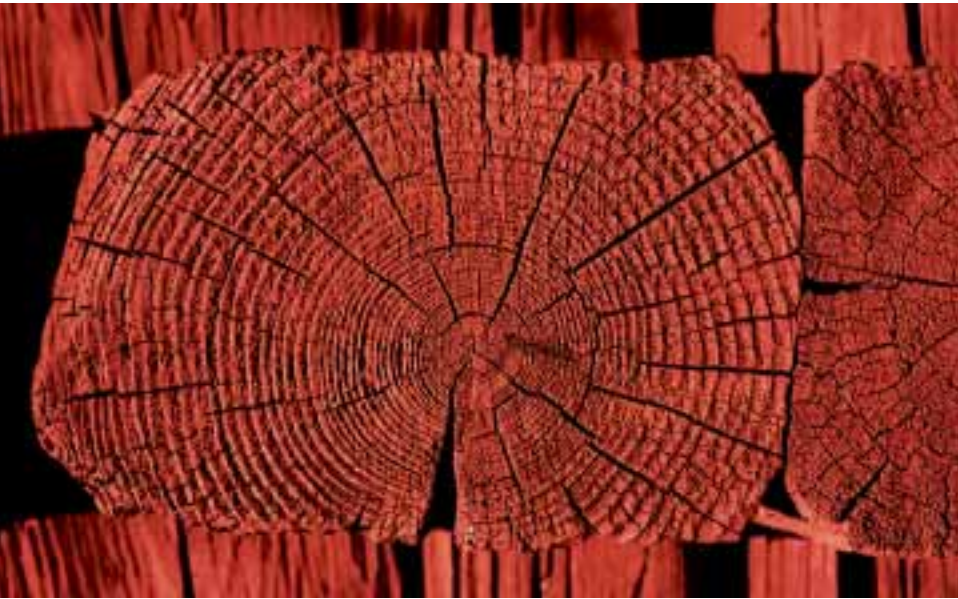
#### Energi- och vattenanvändning

I syfte att minska användningen av energi, bränsle och vatten för att reducera vår negativa miljöpåverkan har ett stort antal aktiviteter ägt rum. Samtliga dotterbolag inom Akademiska Hus har uppnått miljömålet att minska energibehovet med två procent på årsbasis. Diagram 1–3 visar utvecklingen totalt för koncernen och i tabell 1 är energi- och vattenanvändningen uppdelad på dotterbolag.

TABELL 1

#### Energi- och vattenanvändning

	EI			EI			Värme			Värme			Vatten		
	kWh/kvm LOA(TV)			kWh/kvm BTA(TV)			kWh/kvm LOA(TV)			kWh/kvm BTA(TV)			liter/m <sup>2</sup> BTA(TV)		
	-01	-02	-03	-01	-02	-03	-01	-02	-03	-01	-02	-03	-01	-02	-03
Akademiska Hus i Lund AB	162	138	127	131	111	101	159	149	134	129	120	106	439	364	351
Akademiska Hus i Göteborg AB	145	144	141	112	111	108	139	130	125	108	101	95	556	521	476
Akademiska Hus i Linköping AB	139	137	133	114	110	109	134	128	118	110	103	97	447	535	480
Akademiska Hus i Uppsala AB	178	176	169	136	134	129	218	218	191	167	162	147	577	588	649
Akademiska Hus i Stockholm AB	140	130	130	116	108	103	143	143	140	119	119	110	643	546	506
Akademiska Hus i Norr AB	132	135	127	106	108	102	139	133	121	110	106	98	465	419	435
<b>Totalt</b>	<b>152</b>	<b>143</b>	<b>140</b>	<b>119</b>	<b>114</b>	<b>110</b>	<b>159</b>	<b>151</b>	<b>141</b>	<b>125</b>	<b>121</b>	<b>111</b>	<b>541</b>	<b>506</b>	<b>492</b>



MILJÖPOLICY				
	Energihushållning	Materialhushållning	Utfasning av farliga ämnen	Innemiljö
MILJÖASPEKTER	AHs byggnader och anläggningar ska utformas, byggas och förvaltas så att miljöbelastningen på grund av energianvändningen minimeras.	AHs materialanvändning ska vara långsiktigt hållbar.	Människor och miljö ska inte utsättas för negativ påverkan av i byggvaror ingående ämnen eller av i kemiska produkter ingående ämnen som används vid förvaltning av hus och anläggningar.	Byggnaders inomhusmiljö ska ge god komfort och inte orsaka hälsoproblem.
MILJÖMÅL	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Andelen köpt energi ska minskas med 10 procent till år 2010 jmfrt med år 2000.</li> <li>– Elanvändningen ska minskas med 10 procent till år 2010 jfvt med år 2000.</li> <li>– Köpt energi redovisas i CO<sub>2</sub>-ekvivalenter utöver redovisning av kWh/m<sup>2</sup>.</li> <li>– Användningen av olja för uppvärmning ska fasas ut till år 2010.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Övergripande mål kommer att formuleras under 2004.</li> <li>– AH ska tillämpa prioriterings-trappan för materialhushållning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning, deponi).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Övergripande mål kommer att formuleras under 2004.</li> <li>– AH ska göra medvetna miljöval vid inköp och upphandling av material och produkter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Övergripande mål kommer att formuleras under 2004.</li> <li>– AH ska ställa miljökrav på leverantörer avseende hantering av inomhusmiljörelaterade frågor.</li> </ul>
AKTIVITETER	Aktiviteter utformas lokalt av respektive dotterbolag.	Aktiviteter utformas lokalt av respektive dotterbolag.	Aktiviteter utformas lokalt av respektive dotterbolag.	Aktiviteter utformas lokalt av respektive dotterbolag.
UPPFÖLJNING	Uppföljning utformas lokalt av respektive dotterbolag.	Uppföljning utformas lokalt av respektive dotterbolag.	Uppföljning utformas lokalt av respektive dotterbolag.	Uppföljning utformas lokalt av respektive dotterbolag.



### Energibesparande teknik vid Medicinskt kunskapshus, Sahlgrenska Akademien, Göteborg

Byggnaden består av två delar om vardera 2 500 kvm, varav en äldre totalrenoverad del och en nyuppförd. Den nya delen, som utgör en representationsinriktad del med konferensfaciliteter och restaurang, blir exteriört mer bearbetad med mycket glas och andra arkitektoniska finesser, medan den renoverade delen får karaktären av en mer traditionell administrationsbyggnad.

Målsättningen har varit att skapa en byggnad där energiförsörjningen tillfredsställer höga krav på klimatisering (ljus, ljud, temperatur etc), samtidigt som förbrukningen av primär-energi hålls på en mycket låg nivå. Kunskapshuset förses med ny teknik, bland annat VAV-ventilation; variabelt behovs-anpassat luftflöde. Detta ger individualiserat bra inneklimat samtidigt som energitnyttjandet av värme, kyla och fläktel minimeras. Vidare försöks byggnaden av ett så kallat marklagers-system, en värmepumpbaserad anläggning för kombinerad produktion av värme och kyla. Medan likartade traditionella byggnader har en total energiförbrukning på mellan 150 och 250 kWh/kvm, är målsättningen i Kunskapshusprojektet max 100 kWh/kvm inkl hyresgästel, varav maximalt 25 kWh per år får användas för belysningar. Byggnaden uppfyller krav uppställda inom EU-projektet Green Light och därmed också Nuteks krav på belysningar.

För att nå målen har byggnaden även granskats bygg-nadstekniskt i syfte att finna konstruktiva lösningar och förebygga köldbryggor i golv, väggar och tak.

### Utfasning av farliga ämnen, Hus för Samverkan, Umeå

Hus för Samverkan, som byggs för Umeå universitet, är en nybyggnad i sju plan med en BTA på cirka 3 750 kvm. Miljöprogrammet är det verktyg som används för att säkerställa att Akademiska Hus miljömål beaktas i projektet. Till det kommer entreprenören NCCs och Umeå universitets egna miljökrav.

Beträffande utfasning av farliga ämnen anger miljöprogrammet bland annat; att byggnadsmaterial som innehåller ämnen upptagna i kemikalieinspektionens OBS- och begränsningslista inte ska användas om alternativ finns, att

isolering ej ska innehålla klor, bromerade flamskyddsmedel eller freon, att lim ej skall innehålla formaldehyd, att miljömärkta produkter i första hand ska användas, att Akademiska Hus rekommendationer vid val av färg skall följas, samt att PVC ska undvikas.

NCCs avvecklingslista för farliga ämnen överensstämmer i huvudsak med dessa krav och redovisning sker över vilka produkter som använts. Listan bygger på utfasning av bland annat bly, kadmium, kvicksilver och bromerade flamskyddsmedel. De varugrupper som granskas är exempelvis lim, färg, fogmassor, plastgolv, fogfria golv, plaströr, cellplast, tät-siktigt och fästmassor för kakel och klinker.

Uppföljning av att dessa ämnen undviks sker fortlöpande vid byggmöten där även avsteg redovisas. Uppföljning sker även vid miljörevisioner. och redovisas vid byggmöten där avsteg redovisas. När byggprojektet slutförts kommer denna information att sammanställas och redovisas.

### Innemiljö, Försvarshögskolan, Stockholm,

Försvarshögskolan och Utrikespolitiska Institutet, som under sommaren 2005 flyttar in på KTH campus vid Valhallavägen, är för Akademiska Hus nya, och därtill mycket miljömedvetna hyresgäster. I ett gemensamt måldokument har Akademiska hus och hyresgästen förbundit sig "att lokalerna skall utformas för att uppnå en sund och säker inom- och utomhusmiljö". I hyreskontraktet finns inskrivet hyresgästens medbestämmande över den produkt som tas fram. Med utgångspunkt från Akademiska Hus miljöprogram har ett gemensamt program arbetats fram som ligger till grund för dels en nybyggnad, dels ombyggnad av en befintlig byggnad. I hyresgästens rums-funktionsprogram finns konkreta mål för klimat, luftkvalitet, belysning och innemiljö formulerade i tekniska termer såsom lux, l/s, temperatur och antal luftväxlingar. För att säkerställa önskad upplevelse har referensobjekt gemensamt definierats avseende gestaltning, rumsutformning, funktioner och ytskikt. En 3D-modell har använts för att säkerställa att projekteringen följer programkrav och ställda mål, och framgent kan denna modell utnyttjas för färgsättning och upplevelsestudier av miljön och därmed bidra till att översätta referensobjekten till den byggnad som håller på att uppföras.



# Organisation och medarbetare

Den lokala förankringen ger nära hyresgästrelationer och god kunskap om hyresgästernas verksamhet och om fastigheterna.

## Organisation

Koncernen består från och med årsskiftet 2003/2004 av moderbolaget och sex helägda dotterbolag. Det sjunde dotterbolaget, Akademiska Hus Utveckling och Support AB har per årsskiftet fått sin verksamhet överförd till moderbolaget. Akademiska Hus verksamhet är organiserad så att sex lokala dotterbolag äger och förvaltar fastigheterna. Bolagen är uppbyggda med effektiva förvaltningsorganisationer och är lokaliserade till Umeå, Uppsala, Stockholm, Linköping, Göteborg och Lund.

Akademiska Hus moderbolag/koncernkontor är placerat i Göteborg. Moderbolaget som svarar för koncernens strategiska affärs- och marknadsutveckling har specialist- och stödfunktioner för ekonomi/personal, finans, projekt- och fastighetsutveckling, IT och information.

Direktionen innehåller nu förutom koncernledningen och enhetscheferna på moderbolaget även alla dotterbolagens verkställande direktörer.

För att ytterligare tillvarata kunskapen/kompetensen och öka erfarenhetsutbytet i koncernen finns fyra gemensamma nätverk med representation från alla bolag i koncernen. För närvarande finns nätverk för ekonomi, IT, personal och information. Gruppernas syfte, förutom att öka erfarenhetsutbytet, är att ta fram förslag till hantering av koncerngemensamma frågor och utvecklingsarbete inom respektive område. Grupperna träffas tre – sex gånger per år. Inom koncernens huvudprocess att erbjuda attraktiva och kreativa miljöer anordnas regelbundet temamöten bland annat för att initiera och föreslå utvecklingsprojekt inom fastighetsförvaltning och byggnation.

Utöver dessa nätverk finns det koncerngemensamma fackträffar där alla som arbetar inom samma funktion i koncernen ges möjlighet till erfarenhetsutbyte vid ett par tillfällen om året. Exempel på dessa är förvaltare, projektledare, installatörer, IT-samordnare och personaladministratörer.

## Medarbetarundersökning

Medarbetarnas nöjdhet med sin arbetssituation och Akademiska Hus som arbetsgivare mäts årligen i en enkät. Resultatet redovisas på bolags/enhetsnivå som ett NMI (nöjd medarbetarindex) i en 100-gradig betygsskala där 70-80 är ett starkt betyg och över 80 är excellent. De viktigaste faktorerna bakom NMI är arbetsuppgifter, arbetsgivare och närmaste chef.

Årets enkät visade en förbättring jämfört med föregående år. Det sammanvägda NMI för koncernen ökade med fyra procentenheter till 67 som får anses vara ett bra resultat, men utfallen för koncernbolagen varierar mycket. Betyget på att trivas på jobbet ökade från 85 till 87 och rekommendationsfrågan om att börja arbeta på Akademiska Hus ökade från 77 till 80.

## Personal- och arbetsmiljö

Personalen satte betyget 81 på den fysiska arbetsmiljön och även övriga arbetsmiljöfaktorer får bra resultat i medarbetarundersökningen. Det löpande arbetsmiljöarbetet är, förutom att förebygga ohälsa och olycksfall i verksamheten inriktat på att ständigt förbättra metoder och system samt att öka trivselen och engagemanget genom att arbetstagarna bereds möjlighet att påverka sin egen arbetssituation och utformning av egna arbetsplatsen.

Personalomsättningen fortsätter att ligga på en relativt låg nivå och minskade från 5 procent 2002 till 4 procent.

Sjukfrånvaron uppgick till 5,2 procent varav långtidssjukfrånvaron, dvs sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde 3,3 procentenheter.

DIAGRAM 1

### Medelantal anställda

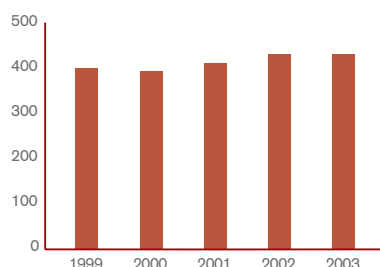


DIAGRAM 2

### Könsfördelning, %

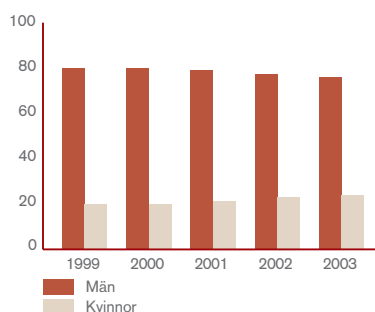
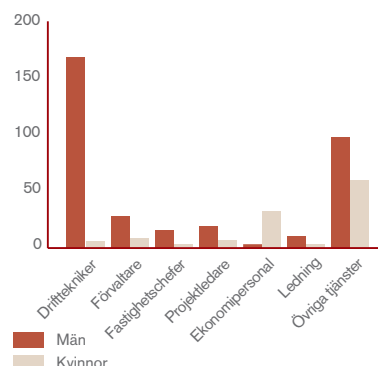


DIAGRAM 3

### Fördelning av antal anställda i befattning och kön 2003





### Jämställdhetsarbete

Akademiska Hus hade vid årets slut 432 anställda, varav 24 procent kvinnor. Det finns en medveten strävan att uppnå en bättre balans i könsfördelningen både inom befattningarna i organisationen och inom ledningsgrupper och koncerngemensamma nätverk. I de mer operativa befattningarna är fastighetsbranschen fortfarande mycket mansdominerad, men Akademiska Hus har exempelvis sju kvinnliga förvaltare och fem kvinnliga projektledare i traditionsenligt manliga befattningar.

### Mångfaldsarbete

Akademiska Hus har relativt få anställda med invandrarbakgrund. För närvarande har ca 30 personer i koncernen denna bakgrund, hälften är teknisk personal och resterande arbetar inom administration och ledning.

I företagets riktlinjer ingår att arbeta för en ökad etnisk mångfald. För 2004 finns en gemensam plan för jämställdhet och mångfald som kallas likabehandlingsplan.

### Utbildning/utveckling

Som ett led i koncernens satsning på att förstärka kundorienteringen i verksamheten och förstärka varumärket Akademiska Hus genomfördes under 2003 ett koncerngemensamt projekt för marknadskommunikation för samtliga anställda. Detta var den enskilt största satsningen under 2003. Utbildnings- och utvecklingstakten i koncernen är fortsatt hög. Utbildningskostnaden per anställd var, liksom förra året, ca 20 000 kronor. På basis av affärsplanerna och de individuella mål- och utvecklingssamtalen upprättas utvecklingsplaner och medar-

betarna erbjuds såväl vidareutbildning inom sina fackkompetenser som mer generella utbildningar inom kundvård och personlig utveckling.

### Belöningsystem

Akademiska Hus har ett incitamentsprogram, "Måltavlan" som syftar till att effektivisera verksamheten och öka kundnyttan. Incitamentsprogrammet innebär att alla tillsvidareanställda får incitamentstillägg om verksamhetens mål uppnås inom koncern/bolag/enhet. De målområden som mäts anknyter till lönsamhet, NKI /kundnytta och energibesparing. Ersättningen per anställd och år är maximerad till en månadslön. Belöningsystemet ska utvärderas under våren 2004.

Resultatet under året blev i genomsnitt över 95 procent av en månadslön.

### Utdrag ur medarbetarundersökningen

	2003	2002	2001
Jag ställer upp på bolagets mål	87	85	83
Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter	78	76	75
Vårt bolag satsar på utbildning av medarbetarna för att utveckla företagets samlade kompetens	76	76	75
Vårt bolag ger mig möjlighet att utveckla min kompetens	76	74	73
Jag är totalt sett mycket nöjd med min närmaste chef	80	76	75
Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbetet	82	81	80

DIAGRAM 4

#### Åldersfördelning

- Upp till 25 år
- 26 till 35 år
- 36 till 45 år
- 46 till 55 år
- 56 till 60 år
- 61 och uppåt

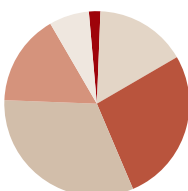
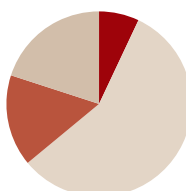


DIAGRAM 5

#### Utbildningsnivå

- Grundskola
- Gymnasium/yrkesskola
- Akademisk utbildning, mer än 20 poäng
- Akademisk examen



## Styrelsens arbete

Styrelsen förvaltar ägarens uppdrag enligt de riktlinjer som Näringsdepartementet fastlagt.

Regeringens ägarpolicy och beslutade riktlinjer finns i sin helhet på [http://naring.regeringen.se/fragor/statliga\\_foretag/index.htm](http://naring.regeringen.se/fragor/statliga_foretag/index.htm).

Styrelsen har antagit en arbetsordning som skapar förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete. Minst fem styrelsemöten är inplanerade per år och hålls i anslutning till företagets rapportering enligt följande:

Februari	Bokslut
Juni	Kvartalsbokslut, prognos, arbetsordning för styrelsen, val av kommittéer
Augusti	Halvårsbokslut
Oktober	Kvartalsbokslut, prognos, investeringsbeslut
December	Budget för nästkommande år

Övriga ärenden som behandlats under 2003 har varit koncernens affärsplan, koncerngemensamma policydokument, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, förvärv och försäljningar, investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnationer samt tillsättandet av ny VD för Akademiska Hus AB.

Styrelsen väljer följande kommittéer: Finanskommitté som skall vara ett rådgivande organ till VD i finansieringsfrågor såsom finansieringsstrategi, hantering av finansiella risker mm. I Finanskommittén ingår från styrelsen Lennart Nilsson och Birgitta Kantola, dessutom ingår från moderbolaget VD Joakim Ollén, vVD Thomas Norell och finansdirektör Agneta Rodosi.

Ersättningskommittén är ett förberedande organ till styrelsen rörande ersättningsfrågor för högre befattningshavare i koncernen. I Ersättningskommittén ingår Lennart Nilsson, Charlotte Axelsson och Marianne Förander.

### Policydokument

Akademiska Hus har fastlagda policydokument som antagits av styrelsen enligt följande:

- Affärsplan för 2003 – 2005
- Hyrespolicy
- Policy för förvaltning och byggande
- Finanspolicy
- Personalpolicy
- IT-policy
- Kvalitetspolicy
- Miljöpolicy
- Arkitekturpolicy
- Likabehandlingsplan

Styrelsen har dessutom antagit en Ansvars och befogenhetsfördelning som bl a innebär att samtliga investeringar över 50 Mkr beslutas av moderbolagets styrelse.

### Nomineringar

Nomineringen och tillsättningen av nya ledamöter föregås av en löpande dialog mellan ansvarigt departement, styrelseordföranden, andra ledamöter och företagsledningen.

Vid 2003 års bolagsstämma avgick ledamoten Fritz Staffas medan Marianne Förander valdes in i styrelsen.

Under november 2003 avgick förre VDn Christina Rogestam ur styrelsen.

### Revisorer

Vid 2003 års bolagsstämma den 11 april utsågs Deloitte & Touche AB till revisorer för perioden t o m 2007 års bolagsstämma. Riksrevisionen beslutade i oktober 2004 att förordna Jonas Hällström till revisor för samma period. Under perioden 1993–2002 har KPMG varit koncernens revisorer. Uppgifter rörande jämförelser av revisorernas kostnader framgår av not 8.



# Styrelse



**Lennart Nilsson**

Född 1942. Ordförande sedan 1995. Direktör. Ordförande i styrelsen för Exportkreditnämnden Ordförande i styrelsen för AP-fastigheter AB Ledamot i styrelsen för Statistiska Centralbyrån Ledamot i styrelsen för Finansinspektionen



**Charlotte Axelsson**

Född 1948. Ledamot sedan 1998. Verkställande direktör i Svenska Bostäder AB. Ledamot i styrelsen för Statens Fastighetsverk Ledamot i styrelsen för Kista Science City Ledamot i styrelsen för HBV Husbyggnadsvaror AB Ledamot i styrelsen för Fastigo AB



**Sigbrit Franke**

Född 1942. Ledamot sedan 2001. Universitetskansler, Högskoleverket. Ordförande i styrelsen Korsvägens stiftelse, Göteborg Ordförande i styrelsen för Stiftelsen Långmanska kulturfonden Ordförande i styrelsen för Kungliga Dramatiska Teatern Ledamot i styrelsen för MISTRA Ledamot i styrelsen för Sverige-Amerika Stiftelsen Ledamot i styrelsen för Måltidsakademien



**Marianne Förander**

Född 1967. Kansliråd på Näringsdepartementet, Enheten för statligt ägande. Ledamot sedan 2003. Ledamot i styrelsen för Specialfastigheter Sverige AB Ledamot i styrelsen för Vasallen AB



**Sveinn Jonasson**

Född 1942. Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2001. Drifttekniker på Akademiska Hus i Lund AB.



**Birgitta Kantola**

Född 1948. Ledamot sedan 1995. Vice häradsförvaldare. Ledamot i styrelsen för Civitas Holding, Stockholm Ledamot i styrelsen för Vasakronan AB, Stockholm Ledamot i styrelsen för Nordea AB (publ.) Stockholm Ledamot i styrelsen för Fortum Abp, Helsingfors Ledamot i styrelsen för Öms pensionsförs. bol. Varma, Helsingfors



**Claes Ljungh**

Född 1950. Ledamot sedan 2002. Statssekreterare, Finansdepartementet. Ledamot i styrelsen för Terracom AB



**Christina Rogestam**

Född 1943. Ledamot sedan 1992 t o m 25 november 2003. Ordförande i Statens Muséer för Världskultur Ordförande i områdesstyrelsen IMER, Malmö högskola Ordförande i Sahlgrenska akademien, Göteborgs universitet Ordförande/ledamot i 7 dotterbolag till Akademiska Hus AB t o m 14 november 2003



**Veronika Rundkvist Nihlén**

Född 1973. Ledamot sedan 2001. Affärsanalytiker, SKF Nova AB.



**Parzin Seradji**

Född 1959. Arbetstagarledamot (Ledama) sedan 2001. Driftingenjör på Akademiska Hus i Stockholm AB.

# Ledning och revisorer



**Joakim Ollén**

Född 1952. Koncernchef och Verkställande direktör i Akademiska Hus AB.



**Hans Antonsson**

Född 1950. Verkställande direktör Akademiska Hus i Uppsala AB.



**Per Brantsing-Karlsson**

Född 1964. IT-chef i Akademiska Hus AB.



**Bengt Erlandsson**

Född 1946. Verkställande direktör Akademiska Hus i Linköping AB.



**Lars Gustafsson**

Född 1946. Verkställande direktör Akademiska Hus i Norr AB.



**Tomas Hallén**

Född 1951. Teknisk direktör i Akademiska Hus AB.



**Lennart Karlsson**

Född 1954. Verkställande direktör Akademiska Hus i Stockholm AB.



**Eva Lindberg**

Född 1958. Verkställande direktör Akademiska Hus i Göteborg AB.



**Thomas Norell**

Född 1944. Vice verkställande direktör i Akademiska Hus AB.



**Gunnar Oders**

Född 1956. Ekonomi- och redovisningschef i Akademiska Hus AB.



**Agneta Rodosi**

Född 1957. Finansdirektör i Akademiska Hus AB.



**Christina Rogestam**

Verkställande direktör i Akademiska Hus AB t o m 14 november 2003.

## Revisorer



**Anders Rubensson**

Född 1951. Planeringsdirektör i Akademiska Hus AB.



**Sune Walter**

Född 1943. Verkställande direktör Akademiska Hus i Lund AB.



**Peter Gustafsson**

Född 1956. Revisor sedan 2003. Deloitte & Touche AB. Auktoriserad revisor.



**Jonas Hällström**

Född 1956. Revisor sedan 2003. Riksrevisionen. Auktoriserad revisor.





## Ekonomisk redovisning

- 56 Resultat i sammandrag
- 57 Resultaträkningar
- 58 Balansräkningar
- 60 Förändringar av eget kapital
- 61 Kassaflödesanalyser
- 62 Redovisnings-  
och värderingsprinciper
- 65 Noter
- 80 Revisionsberättelse
- 81 Definitioner

KI 14.10

Christer Spjuth optimerar funktion av ventilations- och rökluckor. Linsen, sektion EDIT. Chalmers tekniska högskola, Göteborg.



# Resultat i sammandrag

## Koncernen

### Intäkter och resultat

Koncernens omsättning för 2003 uppgick till 4 508,2 Mkr (4 360,1). Härav utgjorde hyresintäkterna 4 364,1 Mkr (4 198,6). Rörelseresultatet före finansnetto uppgick till 1 604,4 Mkr (1 603,6). Det finansiella nettot var –894,8 Mkr (–916,6) och resultatet före skatt utgjorde 709,6 Mkr (687,1).

### Fastighetsvärden

Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet, inklusive pågående nyanläggningar, uppgick per bokslutsdagen till 25 967,4 Mkr (25 028,5). Koncernen använder sig av en intern värderingsmodell som ligger till grund för fastställa ett bedömt verkligt värde. För Akademiska Hus uppgår detta värde till 36 118 Mkr (36 475). Denna värderingsmodell har också legat till grund för de nedskrivningar som redovisats för 2003.

### Investeringar

Koncernens nettoinvesteringar i anläggningstillgångar avser huvudsakligen ny- och ombyggnader samt fastighetsförvärv och har under 2003 uppgått till 1 893,8 Mkr (1 766,4).

### Kassaflöde

Koncernens kassaflöde före investeringar uppgick till 1 590,9 Mkr (1 574,7). Investeringarna uppgick till 1 893,8 Mkr (1 766,4), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på –302,9 Mkr (–191,6).

### Miljöpåverkan

Miljöpåverkan, orsakade av byggnader och dess drift, är mycket måttliga inom Akademiska Hus-koncernen.

Den största miljöpåverkan, om än indirekt, är energianvändning för byggnaders drift och hyresgästens verksamhet. Energi-användning redovisas särskilt i miljöredovisningen.

Det finns några anläggningar inom koncernen som kräver tillstånd eller skall anmälas till tillsynsmyndighet för att få användas. Anmälningar är gjorda och tillstånd är sökta och erhållna hos vederbörliga myndigheter. Anläggningarna som avses är:

- Två pannor för forskning i förbränningsteknik på Chalmersområdet i Göteborg
  - 2 pannor för värme och elproduktion inom KTH, Stockholm, ej i drift
  - Värmepumpsanläggningar, för bergvärme, havsvatten och markvärme/kyla, bl.a. på Tjärnö utanför Strömstad, Kristineberg i Lysekil, i Härnösand samt på herrgården på Chalmersområdet i Göteborg
  - Uttag av grundvatten för kyländamål i Umeå och i Åkroken, Sundsvall
  - Avloppsanläggning i Kronlund, Vindeln samt på Askö, Trosa
  - Marklager för Astronomi i Lund
- Koncernens beroende av de tillstånds- och anmälningspliktiga anläggningarna är av ringa betydelse.

## Moderbolaget

### Intäkter och resultat

Moderbolagets intäkter för 2003 utgjorde 23,2 Mkr (21,0). Rörelseresultatet före finansiellt netto uppgick till –2,3 Mkr (–1,8). Det finansiella nettot var 210,3 Mkr (206,2) exklusive utdelningar från dotterbolag om 295,0 Mkr (465,0). Resultatet före skatt uppgick till 474,3 Mkr (619,6).

### Förslag till vinstdisposition

Enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår koncernens fria egna kapital till 1 554,4 Mkr. Någon avsättning till bundna reserver föreslås ej.

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	1 057 536 185 kronor
Årets vinst	424 128 610 kronor
<b>Summa</b>	<b>1 481 664 795 kronor</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår, att vinstmedlen disponeras så att 250 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 1 231 664 795 kronor balanseras i ny räkning. Vad beträffar resultatet och ställningen i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

# Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2003	2002	2003	2002
<b>Intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	1				
Hysesintäkter		4 364 103	4 198 610	—	—
Övriga förvaltningsintäkter	2	49 132	41 141	—	—
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 413 235</b>	<b>4 239 751</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltningen</b>					
Driftskostnader		-730 365	-677 250	—	—
Underhållskostnader		-835 059	-774 541	—	—
Fastighetsadministration		-215 560	-195 216	—	—
Övriga förvaltningskostnader	3	-58 863	-53 875	—	—
<b>Driftsnetto</b>		<b>2 573 388</b>	<b>2 538 869</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-982 815	-992 742	—	—
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 590 573</b>	<b>1 546 127</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Centrala administrationskostnader		-22 226	-24 014	-25 515	-22 788
Övriga rörelseintäkter		94 927	120 317	23 231	21 003
Övriga rörelsekostnader	6	-58 902	-38 770	—	—
<b>Rörelseresultat</b>	7,8,36	<b>1 604 372</b>	<b>1 603 660</b>	<b>-2 284</b>	<b>-1 785</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>	9				
Resultat från andelar i koncernföretag		—	—	295 000	465 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		—	—	1 105 956	1 128 268
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 901	53 458	19 760	52 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-916 721	-970 020	-915 375	-974 354
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>709 552</b>	<b>687 098</b>	<b>503 057</b>	<b>669 426</b>
Bokslutsdispositioner	10	—	—	-28 791	-49 834
<b>Resultat före skatt</b>				<b>474 266</b>	<b>619 592</b>
Skatt	11	-207 018	-192 144	-50 137	-43 176
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	12	<b>502 534</b>	<b>494 954</b>	<b>424 129</b>	<b>576 416</b>
<i>Resultat per aktie, kronor</i>		235	232	199	270

# Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	6 117	3 105	—	—
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>6 117</b>	<b>3 105</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	14	24 411 923	23 777 664	—	—
Inventarier och installationer	15	52 109	59 924	—	—
Pågående nyanläggningar	16	1 555 497	1 250 800	—	—
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 019 529</b>	<b>25 088 388</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	17	—	—	1 564 200	1 564 200
Fordringar hos koncernföretag	18	—	—	21 579 317	20 969 016
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18,19	50	50	—	—
Uppskjuten skattefordran	11,18	185 167	171 780	—	—
Andra långfristiga fordringar	18	—	374	—	374
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>185 217</b>	<b>172 204</b>	<b>23 143 517</b>	<b>22 533 590</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 210 863</b>	<b>25 263 697</b>	<b>23 143 517</b>	<b>22 533 590</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		180 751	254 486	—	20
Fordringar hos koncernföretag		—	—	—	396
Övriga fordringar	11	222 388	247 682	29 361	39 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	357 559	360 643	303 764	317 655
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>18</b>	<b>760 698</b>	<b>862 811</b>	<b>333 125</b>	<b>357 795</b>
Kortfristiga placeringar	19	175 940	937 808	175 940	937 808
Kassa och bank		291 311	672 784	291 227	672 009
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 227 949</b>	<b>2 473 403</b>	<b>800 292</b>	<b>1 967 612</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 438 812</b>	<b>27 737 100</b>	<b>23 943 809</b>	<b>24 501 202</b>



Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Bundna reserver/Överkursfond		3 816 662	3 594 393	2 134 950	2 134 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 951 662</b>	<b>5 729 393</b>	<b>4 269 950</b>	<b>4 269 950</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserat resultat		1 051 896	1 024 211	1 057 536	726 120
Årets resultat		502 534	494 954	424 129	576 416
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 554 430</b>	<b>1 519 165</b>	<b>1 481 665</b>	<b>1 302 536</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 506 092</b>	<b>7 248 558</b>	<b>5 751 615</b>	<b>5 572 486</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	10	—	—	261 619	232 828
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	163 272	158 310	71 084	74 472
Avsättning för uppskjuten skatt	11	745 111	658 785	—	—
<b>Summa avsättningar</b>		<b>908 383</b>	<b>817 095</b>	<b>71 084</b>	<b>74 472</b>
<b>Räntebärande skulder</b>					
Lån	23	16 398 996	16 586 040	16 190 957	16 371 560
Skulder till koncernföretag		—	—	869 232	952 290
Övriga räntebärande skulder	25,26	395 475	803 878	395 475	803 878
<b>Summa räntebärande skulder</b>		<b>16 794 471</b>	<b>17 389 918</b>	<b>17 455 664</b>	<b>18 127 728</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>					
Leverantörsskulder		230 462	291 611	1 798	1 437
Skulder till koncernföretag		—	—	3 606	4 739
Skatteskulder	11	19 322	12 811	—	—
Övriga skulder		214 355	123 767	25 519	20 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 765 727	1 853 340	372 904	467 248
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>		<b>2 229 866</b>	<b>2 281 529</b>	<b>403 827</b>	<b>493 688</b>
<b>Summa skulder</b>	27	<b>19 024 337</b>	<b>19 671 447</b>	<b>17 859 491</b>	<b>18 621 416</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>27 438 812</b>	<b>27 737 100</b>	<b>23 943 809</b>	<b>24 501 202</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>					
Ställda säkerheter	28	120 730	38 445	120 730	38 445
Ansvarsförbindelser	29	1 408	1 230	92 223	83 872

## Förändringar av eget kapital

### KONCERNEN

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>EGET KAPITAL 2001-12-31</b>	<b>2 135 000</b>	<b>3 340 559</b>	<b>1 548 045</b>	<b>7 023 604</b>
Utdelning	—	—	-270 000	-270 000
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	—	253 834	-253 834	—
Årets resultat	—	—	494 954	494 954
<b>EGET KAPITAL 2002-12-31</b>	<b>2 135 000</b>	<b>3 594 393</b>	<b>1 519 165</b>	<b>7 248 558</b>
Utdelning	—	—	-245 000	-245 000
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	—	222 269	-222 269	—
Årets resultat	—	—	502 534	502 534
<b>EGET KAPITAL 2003-12-31</b>	<b>2 135 000</b>	<b>3 816 662</b>	<b>1 554 430</b>	<b>7 506 092</b>

### MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>EGET KAPITAL 2001-12-31</b>	<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>999 503</b>	<b>5 269 453</b>
Koncernbidrag	—	—	-4 699	-4 699
Skatteeffekt av koncernbidrag	—	—	1 316	1 316
<b>Summa förändringar i eget kapital som inte redovisats i resultaträkningen</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3 383</b>	<b>3 383</b>
Utdelning	—	—	-270 000	-270 000
Årets resultat	—	—	576 416	576 416
<b>EGET KAPITAL 2002-12-31</b>	<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>1 302 536</b>	<b>5 572 486</b>
Utdelning	—	—	-245 000	-245 000
Årets resultat	—	—	424 129	424 129
<b>EGET KAPITAL 2003-12-31</b>	<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>1 481 665</b>	<b>5 751 615</b>

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

# Kassaflödesanalyser

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2003	2002	2003	2002
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	30	709 552	687 098	503 057	669 426
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	31	964 892	928 407	-3 388	-1 353
Betald skatt		-132 814	-120 915	-41 860	-39 057
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>1 541 630</b>	<b>1 494 590</b>	<b>457 809</b>	<b>629 016</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		107 417	-43 346	16 393	-10 648
Ökning (+)/minskning (-) av ej räntebärande skulder		-58 174	123 476	-89 861	82 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 590 873</b>	<b>1 574 720</b>	<b>384 341</b>	<b>700 449</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
	34				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 996 011	-1 882 842	—	—
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		119 190	139 432	—	—
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-17 660	-24 107	—	—
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		340	483	—	—
Ökning (-) /minskning (+) av långfristiga fordringar		374	677	-609 927	-644 820
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 893 767</b>	<b>-1 766 357</b>	<b>-609 927</b>	<b>-644 820</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		—	127 843	—	—
Amortering av räntebärande skulder		-595 447	-4 837	-672 064	-119 791
Lämnade koncernbidrag		—	—	—	-4 699
Utbetald utdelning		-245 000	-270 000	-245 000	-270 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-840 447</b>	<b>-146 994</b>	<b>-917 064</b>	<b>-394 490</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 143 341</b>	<b>-338 631</b>	<b>-1 142 650</b>	<b>-338 861</b>
Likvida medel vid årets ingång		1 610 592	1 949 223	1 609 817	1 948 678
Likvida medel vid årets slut	32,33	467 251	1 610 592	467 167	1 609 817



# Redovisnings- och värderingsprinciper

## Allmän information

Akademiska Hus AB (publ) (organisationsnummer 556459-9156) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Göteborg.

Företaget är moderbolag i Akademiska Hus-koncernen vars huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. Företagets huvudsakliga verksamhet och dess dotterföretag beskrivs i avsnittet "Fastighetsrörelsen" (sid 10-14).

Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (tkr).

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer samt Akutgruppens uttalanden. I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs tillämpade redovisningsprinciper.

## Nya rekommendationer från Redovisningsrådet 2003

Från och med 2003 tillämpas följande nya rekommendationer från Redovisningsrådet:

RR 22 Utformning av finansiella rapporter

RR 24 Förvaltningsfastigheter

RR 25 Rapportering för segment – rörelsegränser och geografiska områden

RR 26 Händelser efter balansdagen

RR 27 Finansiella instrument: Upplysningar och klassificering

Ingen av dessa nya rekommendationer har påverkat redovisat resultat eller ställningen i Akademiska Hus utan har endast påverkat uppställningsformer och tilläggsinformation i denna årsredovisning.

## Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Samtliga dotterföretag är helägda.

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

Vid behov justeras dotterföretagens redovisning för att denna skall följa samma principer som tillämpas av övriga koncernföretag. Alla interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisningen.

## Intäktsredovisning och nettoomsättning

Koncernens redovisade nettoomsättning avser i huvudsak hyresintäkter. Nettoomsättningen har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade rabatter till hyresgäster.

Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

## Fastighetsadministrationskostnader

Försäljningskostnader redovisas i resultaträkningen under rubriken fastighetsadministrationskostnader. Försäljningskostnaderna är av ringa omfattning varför posterna slagits samman.

## Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på kontraktsdagen.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader utgörs dessutom av sådana intäkter eller kostnader som är hänförliga till normal verksamhet men som härrör från sekundära aktiviteter eller som inte på ett naturligt sätt kan placeras under någon av resultaträkningens övriga poster.

## Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Immateriella anläggningstillgångar	20%
Markanläggningar	5%
Byggnader	2,5%
Byggnadsinventarier	10%
Markinventarier	20%
Datautrustning	33%
Inventarier och installationer	20%

## Nedskrivningar

Nedskrivningar görs i de fall då en tillgångs redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utvärdera om det finns någon indikation på om ett nedskrivningsbehov föreligger. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte oberoende av andra tillgångar genererar något kassaflöde, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet som tillgången tillhör.

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

## Skatt

Periodens skattekostnad (– intäkt) består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas mot eget kapital.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

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

## Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för immateriella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen om de innebär framtida ekonomiska fördelar. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer. De immateriella anläggningstillgångarna skrivs av på 5 år.

Koncernens immateriella anläggningstillgångar består i huvudsak av balanserade utgifter för IT-projekt

## Materiella anläggningstillgångar

### Förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar

Förvaltningsfastigheter, d v s fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegringsvinster, redovisas till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Vid byggnation i egen regi påförs direkta och indirekta egna utgifter, dock ej räntekostnader.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av förvaltningsfastigheter redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

### Inventarier och installationer

Inventarier och installationer består främst av IT-utrustning och kontorsinventarier. Dessa redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av inventarier och installationer redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

### Byte av materiella anläggningstillgångar

När en materiell anläggningstillgång förvärvas genom att en likartad tillgång lämnas i byte redovisas inte någon vinst eller förlust till följd av transaktionen. Anskaffningsvärdet för den förvärvade tillgången utgörs av redovisat värde på den eller de tillgångar som lämnats i byte, justerat med eventuella betalningar som erhållits eller lämnats för utjämningsändamål.

## Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

## Omräkning av poster i utländsk valuta

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. När valutasäkring skett redovisas tillgången alternativt skulden till den säkrade valutakursen.

## Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank samt kortfristiga placeringar. Kortfristiga placeringar utgörs av räntebärande värdepapper med kortare löptid än tre månader. Kortfristiga placeringar redovisas till anskaffningsvärde och värderas löpande enligt lägsta värdets princip. Orealiserade kursförluster resultatförs löpande över finansnettot.

## Ersättningar till anställda

Alla pensionsutfästelser som inte övertagits av försäkringsbolag eller på annat sätt säkerställts genom fondering hos extern part skuldförs i balansräkningen.

## Avsättningar

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

## Lånefinansiering

Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp med undantag för emitterade obligationer, företagscertifikat och Euro Commercial Paper (ECP). Emmitterade obligationer redovisas till erhållet likvidbelopp med tillägg för kursdifferens, som utgörs av skillnaden mellan obligationens nominella belopp och det vid emissionen erhållna likvidbeloppet. Kursdifferensen fördelas och resultatförs linjärt över obligationens löptid. Upplupen kupongränta periodiseras och resultatförs över löptiden. Emmitterade företagscertifikat och ECP redovisas till erhållet likvidbelopp, d v s nominellt belopp med avdrag för den ränta som löper fram till förfallodagen. Räntekostnaderna periodiseras över löptiden och läggs till redovisat värde.

Realiserade resultat av derivattransaktioner, återköp av obligationer och förtidslösen av lån periodiseras över den återstående löptiden för respektive instrument/lån. Principen ger en jämn fördelning av finansieringskostnaderna över löptiden.

Lånekostnader redovisas som kostnad i den period de uppkommer oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Finansieringskostnaden för koncernens pågående nyanläggningar belastar i sin helhet respektive års finansnetto.

### Verkligt värde

Vid redovisning av verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. Omräkning till svenska kronor sker till marknadsnoterad valutakurs per bokslutsdagen och enligt allmänt vedertagna metoder. Eftersom angivna värden baseras på marknadsnoteringar vid ett enskilt tillfälle, bokslutsdagen, är dessa indikativa. Det är därför inte säkerställt att dessa kommer att realiseras.

### Finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument används primärt i syfte att erhålla en kostnadseffektiv finansiering och för att hantera respektive eliminera koncernens riskexponering för fluktuationer i räntenivåer och valutakurser.

#### *Ränte- och valutaderivat*

Räntederivat, ränteterminer, ränteswappar, FRA-kontrakt och ränteoptioner, används i huvudsak för att justera räntebindningstiden. Upplupen intäktsränta och kostnadsränta, netto, periodiseras och resultatförs över löptiden.

Resultat av stängda derivatkontrakt balanseras och periodiseras över den återstående löptiden för respektive underliggande instrument.

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Säkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valuta-swapavtal alternativt kombinerade med ränteswappar). Företaget tillämpar säkringsredovisning, vilket innebär att underliggande lån redovisas i tillswappad valuta, d v s svenska kronor. Ränteintäkter respektive räntekostnader redovisas netto.

#### *Elderivat*

I syfte att utjämna prisvariationer på elspotmarknaden och därigenom få en jämn utveckling för koncernens elkostnader används elderivat. Genom elderivat prissäkras framtida elinköp. Vid förfall av derivaten resultatavräknas skillnaden mellan det genomsnittliga spotpriset under derivatets löptid och derivatets bindningspris. Effekten av derivaten redovisas såsom kostnad eller intäkt och ger tillsammans med koncernens fysiska elinköp den faktiska elkostnaden för koncernen.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalande URA 7 Koncernbidrag och aktieägartillskott. Detta innebär att koncernbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidragen redovisas som en kapitalöverföring, d v s som en ökning eller minskning av fritt eget kapital. Skatteeffekten av koncernbidraget redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Inkomstskatter direkt mot fritt eget kapital. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas i resultaträkningen.



# Noter

## 1 Geografiska områden (Koncernen)

Den geografiska segmentsammanställningen har upprättats enligt samma principer som för koncernen i dess helhet. Nettoomsättningen per segment baseras på hyresgästens geografiska lokalisering medan tillgångar och skulder baseras på dess fysiska placering.

Intäkter, inklusive Övriga rörelseintäkter	2003	2002
Lund	616 248	590 239
Göteborg	793 207	764 538
Linköping	431 160	409 787
Uppsala	737 635	683 179
Stockholm	1 471 939	1 454 695
Norr	458 205	457 972
Övrig verksamhet	87 167	73 274
Eliminering koncerninterna intäkter	-87 399	-73 616
<b>Totala intäkter</b>	<b>4 508 162</b>	<b>4 360 068</b>

Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	2003	2002
Lund	226 338	157 869
Göteborg	254 395	356 849
Linköping	221 488	213 970
Uppsala	221 435	269 893
Stockholm	506 519	387 676
Norr	178 660	222 773
Övrig verksamhet	-633	-659
Eliminering koncerninterna kostnader	18 396	19 303
<b>Totalt rörelseresultat exklusive centrala omkostnader</b>	<b>1 626 598</b>	<b>1 627 674</b>

### Avstämning resultaträkning

Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	1 626 598	1 627 674
Centrala omkostnader	-22 226	-24 014
Resultat från finansiella poster (netto)	-894 820	-916 562
Årets skatt	-207 018	-192 144
<b>Årets resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>502 534</b>	<b>494 954</b>

### Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	2003	2002
Lund	-99 620	-104 087
Göteborg	-161 358	-118 124
Linköping	-91 634	-63 332
Uppsala	-123 269	-114 906
Stockholm	-382 384	-529 839
Norr	-118 880	-58 058
Övrig verksamhet	-5 276	-4 003
Eliminering avskrivningar på koncerninterna fastighetsförsäljningar	-394	-393
<b>Totala av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar</b>	<b>-982 815</b>	<b>-992 742</b>

Tillgångar (Balansomslutning)	2003-12-31	2002-12-31
Lund	3 253 505	3 043 415
Göteborg	4 705 777	4 501 390
Linköping	2 549 479	2 485 969
Uppsala	3 576 429	3 519 060
Stockholm	10 265 353	9 862 931
Norr	2 256 095	2 330 703
Övrig verksamhet	23 967 208	24 521 252
Elimineringar av koncerninterna mellanhavanden	-23 135 034	-22 527 620
<b>Totala tillgångar</b>	<b>27 438 812</b>	<b>27 737 100</b>

Skulder	2003-12-31	2002-12-31
Lund	2 677 587	2 546 442
Göteborg	4 097 638	3 831 348
Linköping	2 111 205	2 085 963
Uppsala	3 038 349	2 986 540
Stockholm	9 001 207	8 675 993
Norr	1 814 201	1 892 930
Övrig verksamhet	17 869 331	18 630 340
Elimineringar av koncerninterna mellanhavanden	-21 585 181	-20 978 109
<b>Totala skulder</b>	<b>19 024 337</b>	<b>19 671 447</b>

Investeringar	2003	2002
Lund	348 439	194 343
Göteborg	360 466	179 771
Linköping	188 791	178 584
Uppsala	318 522	207 182
Stockholm	755 076	1 052 439
Norr	36 353	85 431
Övrig verksamhet	6 024	9 199
<b>Totala investeringar</b>	<b>2 013 671</b>	<b>1 906 949</b>

Med övrig verksamhet avses Moderbolaget Akademiska Hus AB och Akademiska Hus Utveckling och Support AB.

## 2 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Parkeringsintäkter	38 708	34 236	—	—
Arrendeintäkter	4 913	4 747	—	—
Övrigt	5 511	2 158	—	—
<b>Summa</b>	<b>49 132</b>	<b>41 141</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 3 Övriga förvaltningskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Tomträttsavgäld	-46 743	-45 807	—	—
Fastighetsskatt	-1 930	-1 858	—	—
Övrigt	-10 190	-6 210	—	—
<b>Summa</b>	<b>-58 863</b>	<b>-53 875</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

#### 4 Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
<i>Planenliga avskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>				
Markanläggningar	-24 571	-19 215	—	—
Byggnader	-606 819	-578 398	—	—
Byggnads- och markinventarier	-250 933	-211 459	—	—
Inventarier och installationer	-21 552	-18 128	—	—
Balanserade utgifter för IT-projekt	-763	-352	—	—
<i>Nedskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>				
Byggnader	-192 128	-325 670	—	—
<i>Återförda nedskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>				
Byggnader	113 951	160 480	—	—
<b>Summa</b>	<b>-982 815</b>	<b>-992 742</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

Av årets nedskrivningar avser 97 Mkr fastigheter som ägs av Akademiska Hus i Stockholm AB. Nedskrivningarna omfattar främst fastigheter belägna i Kista. Övriga nedskrivningar återfinns i Akademiska Hus i Göteborg AB med 37 Mkr, Akademiska Hus i Uppsala AB med 27 Mkr och Akademiska Hus i Norr AB med 31 Mkr.

Återföring av nedskrivningar har skett i Akademiska Hus i Stockholm AB med 48 Mkr varav 40 Mkr avser fastigheten "Odontologen". Övriga återföringar av nedskrivningar har främst skett i Akademiska Hus i Lund AB med 14 Mkr, Akademiska Hus i Göteborg AB med 18 Mkr och Akademiska Hus i Uppsala AB med 34 Mkr.

Anledningen till nedskrivningarna respektive återföringen av nedskrivningar är i huvudsak ändrade marknadsförutsättningar.

#### 5 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Vinst vid försäljning av förvaltningsfastigheter	35 501	82 179	—	—
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	837	787	—	—
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	20 243	18 360	—	—
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	21 751	15 589	—	—
Fakturerering till dotterbolagen	—	—	23 168	20 920
Ersättning för byggskada	12 005	—	—	—
Övrigt	4 590	3 402	63	83
<b>Summa</b>	<b>94 927</b>	<b>120 317</b>	<b>23 231</b>	<b>21 003</b>

#### 6 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Förlust vid försäljning och utrangering av förvaltningsfastigheter	-12 862	-9 132	—	—
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	-19	-17	—	—
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-17 870	-15 162	—	—
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-20 351	-14 459	—	—
Evakueringskostnader	-7 800	—	—	—
<b>Summa</b>	<b>-58 902</b>	<b>-38 770</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

#### 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelade sig enligt följande:

	2003	2002
<i>Moderbolaget</i>		
Göteborg	11	10
<i>Dotterbolagen</i>		
Akademiska Hus Utveckling och Support	26	24
Göteborg	69	73
Linköping	35	32
Lund	75	79
Norr	38	40
Stockholm	101	97
Uppsala	75	72
<b>Koncernen totalt</b>	<b>430</b>	<b>427</b>

Andelen kvinnor utgör i moderbolaget 54 procent (50) och i koncernen 23 procent (21).

*Könsfördelning styrelse, koncernledning och övriga ledande befattningshavare*

Styrelsen utgörs av 9 ledamöter varav 5 är kvinnor, d v s 56 procent.

Koncernledningen består f o m 2004-01-01 av 11 män och 2 kvinnor, d v s 85 procent män och 15 procent kvinnor. I koncernledningen ingår de verkställande direktörerna för respektive dotterbolag. Moderbolagets ledningsgrupp består av 6 män och 1 kvinna, d v s 86 procent män och 14 procent kvinnor.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen omfattar 34 män och 11 kvinnor, d v s 76 procent män och 24 procent kvinnor.

Not 7 forts.

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2003			2002		
	Moderbolaget	Dotterbolagen	Koncernen	Moderbolaget	Dotterbolagen	Koncernen
<i>Löner och ersättningar</i>						
Styrelseledamöter, VD	2 380	7 290	9 670	2 089	6 734	8 823
Övriga anställda	6 219	140 108	146 327	6 205	130 738	136 943
<b>Summa</b>	<b>8 599</b>	<b>147 398</b>	<b>155 997</b>	<b>8 294</b>	<b>137 472</b>	<b>145 766</b>
<i>Sociala kostnader</i>						
Styrelseledamöter, VD	2 057	4 682	6 739	2 222	4 855	7 077
(varav pensionskostnader, VD)	(1 313)	(2 248)	(3 561)	(1 149)	(2 630)	(3 779)
Övriga anställda	1 690	66 398	68 088	2 593	65 088	67 681
(varav pensionskostnader)	(-283)	(21 122)	(20 839)	(973)	(21 222)	(22 195)
<b>Summa</b>	<b>3 747</b>	<b>71 080</b>	<b>74 827</b>	<b>4 815</b>	<b>69 943</b>	<b>74 758</b>
(varav pensionskostnader)	(1 030)	(23 370)	(24 400)	(2 122)	(23 852)	(25 974)

Under år 2003 har 11 493 tkr (11 578) totalt inom koncernen avsatts till incitamentslön. Moderbolagets andel utgör 533 tkr (575). Incitamentsprogrammet startade under år 2000. Koncernens incitamentsprogram riktar sig till samtliga anställda, inklusive VD och kan maximalt uppgå till en månadslön.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till styrelseledamöter och VD uppgår till 4 526 tkr (4 419). Motsvarande belopp i moderbolaget är 0 (0).

#### Principer för ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande har erhållit ett arvode om 125 tkr och styrelsens externa ledamöter har erhållit ett årsarvode med 62,5 tkr. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus-koncernen uppbär ej något arvode för detta uppdrag.

Två av ledamöterna i styrelsen har utöver ordinarie styrelsearvode erhållit ersättning med totalt 65 i egenskap av ledamöter i bolagets finanskommitté. Tre av ledamöterna har utöver ordinarie styrelsearvode erhållit ersättning med totalt 30 i egenskap av ledamöter i bolagets ersättningskommitté. Ersättning för arbetet i kommittéerna fastlades vid bolagsstämman 2003.

Ersättning till verkställande direktören i moderbolaget beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningskommittén.

Ersättningen utgörs av grundlön och övriga förmåner och avgiftsbestämd pension.

#### Ersättningar till ledande befattningshavare

	Grundlön/ Antal Styrelse- personer	arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	1	148	—	—	148
Övriga styrelseledamöter	8	447	—	—	447
Verkställande direktör	2	1 701	84	1 313	3 098
Ledande befattningshavare exklusive verkställande direktören	12	9 754	610	3 274	13 638
<b>Summa</b>	<b>23</b>	<b>12 050</b>	<b>694</b>	<b>4 587</b>	<b>17 331</b>

Ersättning till verkställande direktör avser Christina Rogestam med 1 579 tkr för perioden 2003-01-01 – 2003-11-14 och Joakim Ollén med 206 tkr för perioden 2003-11-15 – 2003-12-31.

Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Med övriga förmåner avses ersättning från koncernens incitamentsprogram.

#### Pensioner

Akademiska Hus har för verkställande direktören tecknat individuell tjänstepensionsförsäkring. Den avtalade pensionsåldern är 62 år.

För Christina Rogestam gäller att den årliga premien motsvarar sedvanlig avsättning enligt ITP-planen. På den del av lönen som överstiger maximal pensionsförmedlande lön enligt ITP-planen har Akademiska Hus tecknat tilläggsförmåner i enlighet med ITP-planen med 32,5 procent vad gäller ålders- och sjukpension samt med 16,25 procent i kollektiv familjepension.

För Joakim Ollén gäller att bolaget avsätter 45 procent av den överenskomna fasta lönen till en pensionsförsäkring.

För övriga ledande befattningshavare (koncernledningen) utgår pension som motsvarar ITP-planen från 65 år.

#### Sjukfrånvaro i koncernen och moderbolaget

	Koncernen	Moderbolaget
	2003	2003
Total sjukfrånvaro	5,2%	4,6%
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	62,6%	60,7%
Sjukfrånvaro för män	4,0%	1,6%
Sjukfrånvaro för kvinnor	8,9%	8,5%
Sjukfrånvaro anställda under 29 år	1,5%	2,1%
Sjukfrånvaro anställda 30-49 år	4,4%	3,3%
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	6,6%	4,6%

Den totala sjukfrånvaron anges i procent av de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid.

Långtidssjukfrånvaro avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

#### Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om att uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader. Vid sådan uppsägning kan engångsersättning utgå i form av lön under maximalt 24 månader (uppsägningstiden inkluderad). Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har motsvarande avtal.

## 8 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag

	Moderbolaget	Dotterbolagen	Koncernen
<b>2003</b>			
<i>Deloitte &amp; Touche AB</i>			
Revisionsuppdrag	860	850	1 710
Övriga uppdrag	777	55	832
<i>Riksrevisionen</i>			
Revisionsuppdrag	19	—	19
<b>Summa</b>	<b>1 656</b>	<b>905</b>	<b>2 561</b>
<b>2002</b>			
<i>KPMG</i>			
Revisionsuppdrag	290	933	1 223
Övriga uppdrag	700	317	1 017
<i>Riksrevisionsverket</i>			
Revisionsuppdrag	37	—	37
<b>Summa</b>	<b>1 027</b>	<b>1 250</b>	<b>2 277</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra (t ex granskning av prospekt för EMTN-program) samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

## 9 Resultat från finansiella poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>				
Utdelning	—	—	295 000	465 000
<b>Summa</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>295 000</b>	<b>465 000</b>
<i>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</i>				
Ränteintäkter, koncernföretag	—	—	1 105 956	1 128 268
<b>Summa</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1 105 956</b>	<b>1 128 268</b>
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>				
Ränteintäkter, koncernföretag	—	—	1 685	1 050
Ränteintäkter, övriga	21 901	53 458	18 075	51 247
<b>Summa</b>	<b>21 901</b>	<b>53 458</b>	<b>19 760</b>	<b>52 297</b>
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>				
Räntekostnader, koncernföretag	—	—	-14 253	-19 997
Räntekostnader, övriga	-916 721	-970 020	-901 122	-954 357
<b>Summa</b>	<b>-916 721</b>	<b>-970 020</b>	<b>-915 375</b>	<b>-974 354</b>

Av externa räntekostnader utgör 55 605 tkr (39 659) periodiserade resultat från derivatinstrument.

## 10 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2003	2002
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Förändring av periodiseringsfond	-28 791	-49 834
<b>Summa</b>	<b>-28 791</b>	<b>-49 834</b>
<i>Obeskattade reserver</i>		
Periodiseringsfond 1998 års taxering	—	30 896
Periodiseringsfond 1999 års taxering	36 118	36 118
Periodiseringsfond 2000 års taxering	27 166	27 166
Periodiseringsfond 2001 års taxering	42 317	42 317
Periodiseringsfond 2002 års taxering	46 497	46 497
Periodiseringsfond 2003 års taxering	49 834	49 834
Periodiseringsfond 2004 års taxering	59 687	—
<b>Summa</b>	<b>261 619</b>	<b>232 828</b>



## 11 Skatter

Följande komponenter ingår i koncernens skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
<b>Skatt på årets resultat</b>				
<i>Aktuell skatt</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	-134 057	-125 344	-50 137	-43 176
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-134 057</b>	<b>-125 344</b>	<b>-50 137</b>	<b>-43 176</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt som hänför sig till förändring av temporära skillnader	-71 300	-49 617	—	—
Uppskjuten skatt som hänför sig till förändrad värdering av tidigare temporära skillnader	-1 661	-17 183	—	—
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-72 961</b>	<b>-66 800</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-207 018</b>	<b>-192 144</b>	<b>-50 137</b>	<b>-43 176</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Redovisat resultat före skatt	709 552	687 098	474 266	619 592
Skatt enligt gällande skattesats, 28%	-198 675	-192 387	-132 794	-173 486
<i>Skatteeffekt av kostnader som inte är skatte- mässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):</i>				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 016	-995	-46	-32
Ej skattepliktiga intäkter	1 115	9 449	103	142
Utdelning från dotterbolag	—	—	82 600	130 200
Justering av tidigare års skattekostnad	-8 442	-8 211	—	—
<b>Summa redovisad skattekostnad</b>	<b>-207 018</b>	<b>-192 144</b>	<b>-50 137</b>	<b>43 176</b>

**Följande uppskjutna skatteposter hänför sig till poster som redovisats direkt mot eget kapital**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Skatt på koncernbidrag	—	—	—	1 316
<b>Summa uppskjutna skatteposter som hänför sig till poster som redovisats direkt mot eget kapital</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1 316</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31

**Aktuella skattefordringar**

Bland övriga fordringar ingår aktuella skattefordringar med	74 694	49 902	—	—
<b>Summa aktuella skattefordringar</b>	<b>74 694</b>	<b>49 902</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31

**Redovisad uppskjuten skattefordran-skuld**

*Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader*

Nedskrivningar av anläggningstillgångar	185 122	171 557	—	—
Övrigt	45	223	—	—
<b>Redovisad uppskjuten skattefordran</b>	<b>185 167</b>	<b>171 780</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

*Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader*

Avsättning till periodiseringsfond	-222 097	-203 104	—	—
Akkumulerade överavskrivningar	-523 014	-455 681	—	—
<b>Redovisad uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-745 111</b>	<b>-658 785</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

*Ej redovisad uppskjuten skatt*

I moderbolaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 73 253 tkr (65 192). I koncernredovisningen finns inga väsentliga ej

redovisade temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder.

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag inom koncernen kan nyttjas under obegränsad framtid.

## 12 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 31 mars 2003 uppgick till 245 000 000 kronor (270 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 114,75 kronor (126,46 kronor).

Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 117,10 kronor per aktie utbetalas till aktieägaren den 31 mars 2004. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på den ordinarie bolagsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 250 000 000 kronor.

## 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 457	—	—	—
Inköp	3 775	3 457	—	—
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 232</b>	<b>3 457</b>	—	—
Ingående avskrivningar	-352	—	—	—
Årets avskrivningar	-763	-352	—	—
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 115</b>	<b>-352</b>	—	—
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>6 117</b>	<b>3 105</b>	—	—

Under året har utgifter för utveckling uppgående till 1 513 tkr (1 427) kostnadsförts.

## 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen
Verkligt värde	2003-12-31
Ingående verkligt värde	36 475
Försäljningar	1 996
Investeringar	-119
Övrig värdeökning	-2 234
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>36 118</b>

Det verkliga värdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2003 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen bygger på varje fastighets direktavkastning. Förutsättningarna i värderingsmodellen är avstämda med externa fastighetskonsulter.

*Utgångspunkterna i värderingsmodellen har varit:*

- En klassificering av byggnaderna med hänsyn till huvudsaklig användning och avskrivningsbehov. Byggnader med likartat avskrivningsbehov har kategoriserats samman.
- Hyresintäkter som bedömts marknadsmässiga har antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor. I övriga fall har de justerats till bedömd marknadshyra med beaktande av över- eller underhyra till omförhandlingstid-punkten.
- Normala driftskostnader inklusive administrationskostnader och eventuella tomträttsavgifter och fastighetsdrift har använts.
- Schablonberäknade underhållskostnader:
  - 150 kr/kvm LOA har använts för installationstäta laboratoriebyggnader äldre än 10 år.
  - 100 kr/kvm LOA har använts för övriga byggnader.
- Avkastningskravet har differentierats för olika kategorier av objekt, olika hyrestider samt orts- och lägesbedömning och ligger mellan 7,25 procent och upp till 13 procent.
- Utbyggnadsreserver ingår och har schablonvärderats till 50 procent av ett för respektive ort bedömt marknadsvärde.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 364 103 tkr (4 198 610 tkr) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 839 847 tkr (1 700 882 tkr).

Det föreligger inte några begränsningar vad gäller rätten att sälja förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna.

**Bokfört värde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:**

	Koncernen	
	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29 370 246	27 284 951
Inköp	855 521	886 629
Försäljningar och utrangeringar	-123 989	-107 355
Omklassificeringar	835 795	1 306 021
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 937 573</b>	<b>29 370 246</b>
Ingående avskrivningar	-4 982 086	-4 162 323
Försäljningar och utrangeringar	27 432	21 329
Omklassificeringar	-23 797	-32 020
Årets avskrivningar	-882 323	-809 072
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 860 774</b>	<b>-4 982 086</b>
Ingående nedskrivningar	-610 496	-497 326
Försäljningar och utrangeringar	—	20 000
Omklassificeringar	23 797	32 020
Återförda nedskrivningar	113 951	160 480
Årets nedskrivningar	-192 128	-325 670
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-664 876</b>	<b>-610 496</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>24 411 923</b>	<b>23 777 664</b>

Not 14 forts.

Utgående bokfört värde fördelar sig enligt följande:

	Koncernen	
	2003-12-31	2002-12-31
Mark	1 676 150	1 689 569
Markanläggningar	434 463	343 494
Byggnader	20 666 684	20 284 870
Byggnads- och markinventarier	1 634 626	1 459 731
<b>Summa</b>	<b>24 411 923</b>	<b>23 777 664</b>

Taxeringsvärden fördelar sig enligt följande:

	Koncernen	
	2003-12-31	2002-12-31
Byggnader	155 944	143 590
Mark	57 612	47 059
<b>Summa</b>	<b>213 556</b>	<b>190 649</b>

Huvuddelen av koncernens fastigheter är taxerade som specialfastigheter och därmed inte åsatta några taxeringsvärden.

Fördelning av förvaltningsfastigheter på byggnader och mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier.

Byggnader och mark	Koncernen	
	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 006 923	24 285 991
Inköp	632 336	734 161
Försäljningar/utrangeringar	-113 706	-99 118
Omklassificeringar	516 999	1 085 889
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 042 552</b>	<b>26 006 923</b>
Ingående avskrivningar	-3 421 988	-2 826 410
Försäljningar/utrangeringar	17 762	14 840
Omklassificeringar	-23 797	-32 020
Årets avskrivningar	-606 819	-578 398
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 034 842</b>	<b>-3 421 988</b>
Ingående nedskrivningar	-610 496	-497 326
Försäljningar/utrangeringar	—	20 000
Återförd nedskrivning	113 951	160 480
Omklassificeringar	23 797	32 020
Årets nedskrivningar	-192 128	-325 670
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-664 876</b>	<b>-610 496</b>
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>22 342 834</b>	<b>21 974 439</b>

Markanläggningar	Koncernen	
	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärden	413 564	334 084
Inköp	19 079	23 913
Omklassificeringar	96 461	55 567
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>529 104</b>	<b>413 564</b>
Ingående avskrivningar	-70 070	-50 856
Årets avskrivningar	-24 571	-19 214
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 641</b>	<b>-70 070</b>
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>434 463</b>	<b>343 494</b>

Byggnads- och markinventarier	Koncernen	
	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 949 759	2 664 876
Inköp	204 104	128 555
Försäljningar/utrangeringar	-10 283	-8 237
Omklassificeringar	222 337	164 565
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 365 917</b>	<b>2 949 759</b>
Ingående avskrivningar	-1 490 028	-1 285 057
Försäljningar/utrangeringar	9 670	6 489
Årets avskrivningar	-250 933	-211 460
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 731 291</b>	<b>- 1 490 028</b>
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>1 634 626</b>	<b>1 459 731</b>

## 15 Inventarier och installationer

	Koncernen	
	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 986	71 615
Inköp	13 885	20 650
Försäljningar/utrangeringar	-5 920	-5 347
Omklassificeringar	—	33 068
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>127 951</b>	<b>119 986</b>
Ingående avskrivningar	-60 062	-47 209
Försäljningar/utrangeringar	5 772	5 275
Årets avskrivningar	-21 552	-18 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-75 842</b>	<b>-60 062</b>
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>52 109</b>	<b>59 924</b>

## 16 Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 250 800	1 593 676
Inköp	1 140 492	993 214
Omklassificeringar	-835 795	-1 336 090
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 555 497</b>	<b>1 250 800</b>

## 17 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 564 200	1 564 200
Lämnade aktieägartillskott	—	—
Köp av dotterbolagsaktier	—	—
Försäljning av dotterbolagsaktier	—	—
<b>Bokfört värde vid årets utgång</b>	<b>1 564 200</b>	<b>1 564 200</b>

Not 17 forts.

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % <sup>1)</sup>	Bokfört värde
Akademiska Hus i Göteborg AB	556467-8760	Göteborg	95 000	100	189 950
Akademiska Hus i Linköping AB	556467-8778	Linköping	50 000	100	99 950
Akademiska Hus i Lund AB	556467-8786	Lund	85 000	100	169 950
Akademiska Hus i Norr AB	556467-8752	Umeå	50 000	100	159 950
Akademiska Hus i Stockholm AB	556467-8737	Stockholm	335 000	100	669 950
Akademiska Hus i Uppsala AB	556467-8745	Uppsala	55 000	100	273 950
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500	100	500
<b>Summa</b>					<b>1 564 200</b>

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

## 18 Fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
<i>Förfallostruktur</i>				
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	718 643	796 888	105 903	120 092
Fordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	188 736	187 980	188 736	187 980
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	38 536	50 147	21 617 803	21 019 113
<b>Summa</b>	<b>945 915</b>	<b>1 035 015</b>	<b>21 912 442</b>	<b>21 327 185</b>

## 19 Finansiella tillgångar

Kortfristiga placeringar avser deposition i bank och placering i räntebärande värdepapper. Lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) redovisas som bankdeposition. Vid årsskiftet hade koncernen lämnat säkerheter genom CSA-avtal på 72 Mkr.

	Koncernen			Moderbolaget		
	2003-12-31	2002-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31	2002-12-31
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde
Långfristiga värdepappersinnehav	50	—	50	—	—	—
Bankdepositioner	175 940	175 938	937 808	175 940	175 938	937 808
<b>Summa</b>	<b>175 990</b>	<b>175 938</b>	<b>937 858</b>	<b>175 940</b>	<b>175 938</b>	<b>937 808</b>

Beräknat verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna värderingsmetoder.

## 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
Förutbetalda hyror	3 706	4 046	—	—
Upplupna ränteintäkter	168	527	120	88
Förutbetalda räntekostnader	1 306	4 098	1 306	4 098
Periodiserade förluster på stängda derivatkontrakt	296 326	308 176	296 326	308 176
Övriga	56 053	43 796	6 012	5 293
<b>Summa</b>	<b>357 559</b>	<b>360 643</b>	<b>303 764</b>	<b>317 655</b>

Redovisade belopp för koncernen och moderbolaget för periodiserade förluster på stängda derivatkontrakt avser FRA-kontrakt, ränteswappar, ränteterminer och optioner, vilka fördelas över de underliggande instrumentens löptider. Beloppet per 2003-12-31 skall periodiseras över åren 2004 till 2013, varav 257,8 Mkr under åren 2004 till 2008.



## 21 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
FPG/PRI-Pensioner	70 423	61 490	1 778	1 705
Övriga pensioner	92 849	96 820	69 306	72 767
<b>Summa</b>	<b>163 272</b>	<b>158 310</b>	<b>71 084</b>	<b>74 472</b>

Övriga pensioner avser främst den historiska pensionsskuld som övertogs från byggnadsstyrelsen vid bildandet av Akademiska Hus koncernen.

## 22 Finansiell riskhantering (Koncernen)

Akademiska Hus är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras Akademiska Hus för ränterisk, refinansieringsrisk, kreditrisk och valutarisk. Den risksyn som koncernen arbetar utifrån finns definierad i en av styrelsen fastlagd finanspolicy. Koncernens finansförvaltning är centraliserad till moderbolagets finansenhet vilket möjliggör en effektiv och samordnad hantering av de finansiella riskerna.

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat till följd av förändrade marknadsräntor. Koncernens exponering för ränterisk är betydande på grund av den relativt höga skuldsättningsgraden och räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten. Hanteringen av ränterisken, i form av val av räntebindningstid i skuldportföljen, är följaktligen en av finansenhets viktigaste uppgifter. Finanspolicyen fastställer att ränterisken skall hanteras inom ett räntebindningsmandat som fastställs av styrelsen. Nu gällande mandat anger att räntebindningstiden, inklusive räntederivatinstrument, skall vara mellan två till fyra år. Koncernen definierar den genomsnittliga räntebindningstiden som ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna. Koncernen använder derivatinstrument som ett medel för att justera räntebindningstiden. Utgångspunkten är dock att dessa instrument främst skall användas då önskad räntebindningstid är svår att uppnå inom befintlig upplåning eller endast kan uppnås till en betydande merkostnad.

Räntebindningen var vid årets slut 2,4 år (3,4) räntederivatinstrument inräknade. Under året var räntebindningen i genomsnitt 3,0 år (3,0).

Som en diversifiering av koncernens finansiering har obligationer med realräntekonstruktion emitterats. Dessa hanteras i en separat portfölj utanför räntebindningsmandatet. Genom detta exponeras koncernen inte enbart för förändringar i nominella räntor. Nettoexponeringen i reala räntor uppgick vid årsskiftet till ca 700 Mkr.

### Räntebärande och icke räntebärande finansiella tillgångar och skulder

Mkr	Räntebärande		Icke räntebärande
	Fast ränta	Rörlig ränta	
<b>Tillgångar</b>			
Kortfristiga placeringar	176	—	—
Kortfristiga fordringar	—	—	296
Erhållna ränteswappar	4 350	—	—
Betalda ränteswappar	—	-4 350	—
Erhållna valutaränteswappar	11 696	782	—
Betalda valutaränteswappar	—	-12 478	—
Valutaswappar	—	—	469
<b>Skulder</b>			
Avsatt för pensioner	—	164	—
Lån	15 395	1 004	—
Övriga skulder	—	395	377
Erhållna ränteswappar	-1 100	-10 941	—
Betalda ränteswappar	12 041	—	—
FRA, ränteterminer, optioner	688	—	—
Valutaswappar	—	—	469

I tabellen ovan inkluderas inte icke-räntebärande finansiella instrument som kassa och bank, kundfordringar och leverantörsskulder. Tabellen visar redovisat värde för poster inom balansräkningen och nominella belopp för poster utom balansräkningen.

### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att kostnaden är högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när förfallande lån skall omsättas. Finanspolicyen anger att utnyttjade kreditfaciliteter skall finnas i tillräcklig omfattning för att garantera en god betalningsberedskap. Målet är att begränsa kostnaderna genom att eftersträva en lämplig balans mellan kort-, medel- och långfristig finansiering samt en diversifiering mellan olika finansieringsformer och marknader.

Koncernen åtnjuter en mycket bra kreditvärdighet, vilket ger goda möjligheter att nå den målsatta diversifieringen via de publika finansieringsprogrammen.

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 467 Mkr (1 611) vid utgången av 2003. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 4 200 Mkr (4 600), varav 2 700 Mkr (2 100) var obekräftade.

### Faciliteter och rating

	Ram 2003-12-31	Utnyttjat nom. 2003-12-31	Rating
			Standard & Poor's
Bank	4 200 Mkr	510 Mkr	
Syndikerad kredit	1 350 Mkr	—	
Företagscertifikat	4 000 Mkr	400 Mkr	A1+/K1
ECP (Euro Commercial Paper)	600 MUSD	469 Mkr	A1+
MTN (Medium Term Note)	8 000 Mkr	2 187 Mkr	AA
EMTN (Euro Medium Term Note)	1 500 MUSD	11 204 Mkr	AA/A1+

### Kreditrisk och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Koncernen exponeras dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar dels vid handel med derivatinstrument. Koncernen tillämpar en relativt konservativ motpartsrisikpolicy i form av ett limit-system där tillåten exponering är beroende av motpartens rating eller kreditvärdighet samt engagemangets löptid. Limiterna relateras till koncernens riskkapacitet i form av eget kapital.

Då koncernen i det längre perspektivet är nettolåntagare är perioder av överskottslikviditet av mer tillfällig karaktär. Placeringar skall kännetecknas av god likviditet i andrahandsmarknaden och vara i enlighet med den i finanspolicyen fastlagda limiten.

Koncernens policy är att internationellt standardiserade nettingavtal, s k ISDA-avtal, alltid skall tecknas med en motpart innan derivatransaktioner genomförs. Per den 31 december 2003 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till -275 Mkr (585). I syfte att ytterligare minska exponeringen för motpartsrisk har moderbolaget ingått ett flertal tilläggsavtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Dessa innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit 324 Mkr (804) netto.

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

Not 22 forts.

#### Motpartsrisiker, Mkr

Motpart	Löptid					Erhållna/ säkerheter
	1-7 d	8-180 d	181-360 d	1-6 år	6-10 år	
<i>Institut med lång rating</i>						
AAA/Aaa	—	—	—	—	—	—
AA+/Aa1	-84	-84	-72	-65	-4	—
AA/Aa2	—	—	—	—	—	—
AA-/Aa3	-507	-507	-488	-475	-100	72
A+/A1	805	300	300	357	—	-359
A/A2	-137	38	32	36	-53	-37
<i>Institut med endast kort rating</i>						
K1	—	—	—	—	—	—
Clearinginstitut	-19	-19	—	—	—	49
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>-272</b>	<b>-228</b>	<b>-147</b>	<b>-157</b>	<b>-275</b>

Positivt värde= koncernens fordran

Negativt värde = koncernens skuld

#### Hyresfordringar

Koncernen har en relativt hög koncentration av kreditrisk i hyresfordringar. Den bedömda kreditrisken i hyresfordringarna är dock låg beaktat typen av hyresgäster.

#### Valutarisk

Valutarisk utgör risken att valutakursförändringar negativt påverkar koncernens resultat- och balansräkning. Vid upplåning i utländsk valuta exponeras koncernen för valutarisk. Eftersom koncernens verksamhet uteslutande är denominerad i svenska kronor är policyn att all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta skall elimineras. Samtliga betalningsflöden valutasäkras med hjälp av valutaterminer och valutaswappar.

## 23 Finansiering (Koncernen)

Koncernens finansiering sker huvudsakligen genom upplåning via fyra publika finansieringsprogram. Dessa möjliggör genom sina standardiserade villkor en rationell och kostnadseffektiv finansiering. Koncernen har ett domes-

tiskt företagscertifikatprogram och ett MTN-program samt ett internationellt ECP- och EMTN-program. Koncernen använder sig även till mindre del av bankfinansiering. Medelkapital för bankfinansiering var 282 Mkr (46) under 2003.

#### Lån, Mkr

	Koncernen			Moderbolaget		
	2003 Redovisat värde	Verkligt värde	2002 Redovisat värde	2003 Redovisat värde	Verkligt värde	2002 Redovisat värde
Bankfinansiering	14	14	—	14	14	—
Företagscertifikat	398	398	89	398	398	89
ECP	461	449	558	461	449	558
Obligationer & MTN	2 540	2 745	2 920	2 540	2 745	2 920
EMTN	11 204	11 274	10 957	11 204	11 274	10 957
Övriga lån	1 782	1 641	2 062	1 574	1 433	1 848
<b>Summa</b>	<b>16 399</b>	<b>16 521</b>	<b>16 586</b>	<b>16 191</b>	<b>16 313</b>	<b>16 372</b>

Beräknat verkligt värde baseras på noteringar och allmänt vedertagna värderingsmetoder.

#### Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -895 Mkr (-917) och den genomsnittliga skuldportföljen till 16 876 Mkr (16 454). Finansieringskostnaden uppgick till 5,30 procent (5,55) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande skuld. Denna räntesats fördelas på lån 3,97 (4,76), kostnad

för derivat inklusive periodiseringar 1,30 (0,74) samt övriga finansieringskostnader 0,03 (0,05). Den 31 december 2003 var utestående skulds genomsnittsränta 3,50 procent (4,78) exklusive räntederivat, respektive 4,91 (5,64) procent inklusive räntederivat.

En varaktig förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle påverka Akademiska Hus finansieringskostnad med 164 Mkr (165). I beräkningen beaktas inte räntebindningen vare sig för lån eller derivat.

Not 23 forts.

## Förfallostruktur lån, Mkr

	Fast ränta			Rörlig ränta				Totalt
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP och Certifikat	Derivat	Summa	
2004	1 368	-265	1 103	314	869	265	1 448	2 551
2005	1 723	-423	1 300	468	—	423	891	2 191
2006	3 460	-2 596	864	—	—	2 596	2 596	3 460
2007	550	3 100	3 650	—	—	-3 100	-3 100	550
2008	2 881	-2 681	200	—	—	2 681	2 681	2 881
2009	2 250	-942	1 308	—	—	1 250	1 250	2 558
2010	1 941	-1 941	—	—	—	1 941	1 941	1 941
2011 och senare	310	1 331	1 641	208	—	-951	-743	898
<b>Summa</b>	<b>14 483</b>	<b>-4 417</b>	<b>10 066</b>	<b>990</b>	<b>869</b>	<b>5 105</b>	<b>6 964</b>	<b>17 030</b>

I tabellen ovan visas nominella värden. Positivt värde = koncernen betalar ränta, negativt värde = koncernen erhåller ränta.

svarande mer än 50 procent av antalet aktier och mer än 50 procent av antalet röster förfaller obligationerna omedelbart till betalning. Koncernen har inga avtal där villkoren är knutna till en viss ratingnivå.

## Väsentliga avtalsvillkor

Koncernens obligationsprogram; MTN och EMTN innehåller en klausul om statligt ägande. För det fall att svenska staten upphör att vara ägare direkt eller indirekt till mer än 50 procent av aktierna i Akademiska Hus AB mot-

## Valutafördelning lån

Akademiska Hus långfristiga skulder fördelar sig per balansdagen på följande sätt efter ursprungsvaluta respektive i Mkr efter swappar:

Valuta	2003-12-31				2002-12-31			
	Nominellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp Mkr	Nominellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp Mkr
<b>Swappat till SEK</b>								
<b>ECP</b>								
EUR	30	2,18	2,79	268	—	—	—	—
USD	25	1,45	3,04	193	60	1,86	4,26	558
<b>Summa</b>			<b>2,90</b>	<b>461</b>			<b>4,26</b>	<b>558</b>
<b>EMTN</b>								
CHF	1 400	3,11	3,05	8 409	1 350	2,91	4,44	8 161
EUR	250	4,50	3,11	2 250	250	4,50	4,66	2 250
JPY	3 000	1,97	2,93	244	3 000	1,97	4,42	244
USD	—	—	—	—	20	4,69	4,35	203
<b>Summa</b>			<b>3,06</b>	<b>10 903</b>			<b>4,49</b>	<b>10 858</b>
<b>Övriga lån</b>								
JPY	15 000	1,76	2,93	1 107	18 000	1,75	4,07	1 379
USD	50	1,16	2,88	468	50	1,81	4,39	468
<b>Summa</b>			<b>2,92</b>	<b>1 575</b>			<b>4,15</b>	<b>1 847</b>
<b>Totalt Mkr</b>			<b>3,04</b>	<b>12 939</b>			<b>4,43</b>	<b>13 263</b>
<b>Ej swappat (i Mkr)</b>								
Bankfinansiering	14		3,00	14	—		—	—
Företagscertifikat	400		2,79	398	90		4,62	89
Obligationer & MTN	2 787		5,73	2 840	2 987		6,10	3 019
Övriga lån	208		4,39	208	215		5,15	215
<b>Totalt Mkr</b>			<b>5,01</b>	<b>3 460</b>			<b>6,02</b>	<b>3 323</b>
<b>Totalt</b>			<b>3,50</b>	<b>16 399</b>			<b>4,78</b>	<b>16 586</b>

## 24 Finansiella derivatinstrument (Koncernen)

Derivatinstrument används för att hantera ränterisken och för eliminering av valutarisk vid finansiering i utländsk valuta. Verkligt värde för ränte- och valutaränteswappar inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta.

### Säkringsredovisning

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Genom en valutaränteswap säkras samtliga räntebetalningar, såväl fasta som rörliga, i utländsk valuta och samtliga fram-

tida räntebelopp valutasäkras. Vidtagna åtgärder har uttalat syfte att utgöra en säkring och eliminera valutarisken så att all finansiering blir denominerad i svenska kronor såväl till fast som rörlig ränta. En effektiv säkring medför att värdeförändringarna av den säkrade positionen och själva säkringstransaktionen sammantaget motverkar varandra.

Valuta- respektive räntederivat som ingåtts i syfte att säkra framtida betalningsflöden säkringsredovisas och de uppskjutna resultateffekterna av dessa derivat uppgick till -548 Mkr per 2003-12-31 varav -193 avser stängda derivat vilka har balanserats.

	2003-12-31				2002-12-31		
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Verkligt värde	Genomsnittlig löptid, år	Nominellt belopp	Redovisat värde	Genomsnittlig löptid, år
<b>Räntederivat, Mkr</b>							
<i>Kontrakt med återstående löptid under 1 år</i>							
FRA, optioner, ränteterminer, SEK	—	-4	10	—	1 000	-12	0,3
Ränteswappar, SEK	980	-12	-23	0,7	270	—	0,9
<i>Kontrakt med återstående löptid över 1 år</i>							
Ränteterminer, optioner SEK	688	-169	-20	7,8	920	-177	5,5
Ränteswappar, SEK	5 611	-130	-374	4,7	8 380	-124	4,2
Ränteswappar, utländsk valuta	-3 750	99	271	-4,9	-3 750	90	-5,8
<b>Summa</b>	<b>3 529</b>	<b>-216</b>	<b>-136</b>		<b>6 820</b>	<b>-223</b>	

Genomsnittlig löptid år har beräknats för öppna positioner på balansdagen, positiva belopp utgör en förlängning av portföljen.

	2003-12-31				2002-12-31		
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Verkligt värde	Genomsnittlig löptid, år	Nominellt belopp	Redovisat värde	Genomsnittlig löptid, år
<b>Valutaderivat, Mkr</b>							
<i>Kontrakt med återstående löptid under 1 år</i>							
Valutaswappar	469	—	-11	0,6	571	—	0,6
Valutaränteswappar	1 559	7	-82	0,6	826	—	0,7
<i>Kontrakt med återstående löptid på 1-5 år</i>							
Valutaränteswappar	6 418	101	98	2,4	6 195	103	2,5
<i>Kontrakt med återstående löptid över 5 år</i>							
Valutaränteswappar	4 501	5	-142	6,0	5 684	-11	6,4
<b>Summa</b>	<b>12 947</b>	<b>113</b>	<b>-137</b>		<b>13 276</b>	<b>92</b>	

Valutafördelning utestående derivatinstrument, Mkr	2003-12-31	2002-12-31
CHF	8 409	8 160
EUR	2 521	2 250
JPY	1 351	1 624
USD	666	1 242
<b>Totalt</b>	<b>12 947</b>	<b>13 276</b>

I tabellen ovan visas nominella belopp.

## 25 Övriga räntebärande skulder

Moderbolaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att minska exponeringen för motpartsrisken i derivatkontrakt. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller värdepapper med god rating för undervärden i utestående derivatkontrakt. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per den 31 december 2003 ökade erhållna säkerheter netto koncernens bruttoskuld samtidigt som de ingick som en del i koncernens likviditetsöverskott. Koncernen hade i sin tur lämnat säkerheter till clearinginstitut på 49 Mkr.

Per bokslutsdagen erhållna säkerheter redovisas i enlighet härmed som tillgång i bolagets balansräkning. Övriga räntebärandeskulder utgörs av motsvarande skuld till säkerhetsställarna.



**26** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 129 974	1 071 013	—	—
Periodiserade vinster på stängda derivatkontrakt	103 737	127 948	103 737	119 217
Upplupna semesterlöner	7 745	8 332	389	369
Upplupna sociala avgifter	5 468	5 510	317	312
Upplupna räntor	265 078	334 361	265 078	342 994
Förutbetalda intäkter	4 634	7 334	—	—
Övriga interimsskulder	249 091	298 842	3 383	4 356
<b>Summa</b>	<b>1 765 727</b>	<b>1 853 340</b>	<b>372 904</b>	<b>467 248</b>

Redovisade belopp för koncernen och moderbolaget för periodiserade vinster på stängda derivatkontrakt avser FRA-kontrakt, ränteswappar, ränteterminer och optioner, vilka fördelas över de underliggande instrumentens

löptider. Beloppet per 2003-12-31 skall periodiseras över åren 2004 till 2013, varav 82,4 Mkr under åren 2004 till 2008.

**27** Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
<b>Förfallostruktur</b>				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	5 066 941	4 837 050	4 125 704	4 023 560
Skulder som förfaller till betalning 1-5 år från balansdagen	9 241 643	7 744 316	9 210 821	7 710 487
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	4 715 753	7 090 081	4 522 966	6 887 369
<b>Summa</b>	<b>19 024 337</b>	<b>19 671 447</b>	<b>17 859 491</b>	<b>18 621 416</b>

**28** Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
Spärrade bankmedel	49 031	38 445	49 031	38 445
Kortfristiga placeringar	71 699	—	71 699	—
<b>Summa</b>	<b>120 730</b>	<b>38 445</b>	<b>120 730</b>	<b>38 445</b>

Oreglerade resultat från transaktioner med börsclearade off-balanceinstrument har säkerställts genom spärrade bankmedel.

Moderbolaget har ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA avtal, i syfte att minska exponeringen för motpartsrisiker i derivatkontrakt. Dessa avtal är ömsesidiga och följer internationell standard och innebär att parterna förbinder sig att säkerställa undervärden i derivatkontrakt. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per den 31 december har koncernen lämnat säkerheter på 72 Mkr. Några säkerheter har härutöver ej ställts för koncernens skulder.

**29** Ansvarförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
Ansvarförbindelse, FPG/PRI	1 408	1 230	35	34
Borgen för dotterbolagens pensionsförpliktelser	—	—	92 188	83 838
<b>Summa</b>	<b>1 408</b>	<b>1 230</b>	<b>92 223</b>	<b>83 872</b>

**30** Erhållna och betalda räntor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
Erhållen ränta	21 595	53 723	1 125 685	1 180 831
Betald ränta	-967 214	-922 635	-966 391	-927 579
<b>Summa</b>	<b>-945 619</b>	<b>-868 912</b>	<b>159 294</b>	<b>253 252</b>

**31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
Avskrivningar	904 244	827 552	—	—
Nedskrivningar	192 128	325 670	—	—
Återföring av nedskrivningar	-113 951	-160 480	—	—
Realisationsvinst (-)/förlust (+) vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-31 948	-73 817	—	—
Realisationsförlust vid utrangering av fastighet	8 459	—	—	—
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	4 962	9 482	-3 388	-1 353
Övrigt	998	—	—	—
<b>Summa</b>	<b>964 892</b>	<b>928 407</b>	<b>-3 388</b>	<b>-1 353</b>

**32 Likvida tillgångar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
Kassa och bank	291 311	672 784	291 227	672 009
Kortfristiga placeringar	175 940	937 808	175 940	937 808
<b>Summa</b>	<b>467 251</b>	<b>1 610 592</b>	<b>467 167</b>	<b>1 609 817</b>

**33 Förändring av räntebärande nettolåneskuld**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
Belopp vid årets ingång	15 779 326	15 317 689	-4 451 105	-4 025 175
Ökning (-)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	—	—	-610 301	-645 000
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	761 868	585 820	761 868	585 820
Ökning (-)/Minskning (+) av likvida medel	381 473	-247 189	380 782	-246 959
Ökning (+)/Minskning (-) av långfristiga lån	-187 044	-674 739	-180 603	-720 741
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga lån	-408 403	797 745	-491 461	600 950
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>	<b>547 894</b>	<b>461 637</b>	<b>-139 715</b>	<b>-425 930</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 327 220</b>	<b>15 779 326</b>	<b>-4 590 820</b>	<b>-4 451 105</b>

**34 Köpeskilling vid investeringar, förvärv och avyttring**

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 013 671 tkr (1 906 949) erlagts, varav 2 013 671 tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 119 530 tkr (139 915) erhållits, varav 119 530 tkr erhållits i likvida medel.

**35 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.

Från och med 2004 skall Redovisningsrådets rekommendationer nr 29. Ersättningar till anställda tillämpas på finansiella rapporter. ITP-planen som är finansierad genom försäkring i Alecta är en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare. För denna pensionsplan innebär den nya rekommendationen att ett företag skall som huvudregel redovisa sin proportionella andel av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen samt av de förvaltningstillgångar och kostnader som är förbundna med pensionsplanen. I redovisningen skall även upplysningar lämnas enligt kraven för förmåns-

bestämda pensionsplaner. För redovisning enligt ovan krävs information i enlighet med kraven i RR 29. För närvarande har inte Alecta möjlighet att tillhandahålla denna information varför det råder osäkerhet hur redovisning enligt huvudregeln för förmånsbestämda pensionsplaner kommer att påverka företagets och koncernens resultat och finansiella ställning. Fram till och med den tidpunkt då erforderlig information erhålls från Alecta kommer ovannämnda pensionsplan att redovisas som en avgiftsbestämd pensionsplan enligt punkt 32 i RR 29. Detta innebär att inbetalda premier till Alecta löpande kommer att redovisas som kostnad även i fortsättningen.

**36 Transaktioner med närstående**

	2003	2002
<b>Intäkter</b>		
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	1 425 809	1 615 238
<b>Summa</b>	<b>1 425 809</b>	<b>1 615 238</b>
<b>Kostnader</b>		
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-19 027	-21 197
<b>Summa</b>	<b>-19 027</b>	<b>-21 197</b>
<b>Fordringar</b>		
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	21 579 317	20 969 016
<b>Summa</b>	<b>21 579 317</b>	<b>20 969 016</b>
<b>Skulder</b>		
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	872 838	957 029
<b>Summa</b>	<b>872 838</b>	<b>957 029</b>

Vid köp och försäljningar mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

Göteborg den 10 februari 2004

Lennart Nilsson  
*Styrelseordförande*

Charlotte Axelsson

Sigbrit Franke

Marianne Förander

Sveinn Jonsson

Birgitta Kantola

Claes Ljungh

Veronika Rundkvist Nihlén

Parzin Seradji

Joakim Ollén  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 februari 2004

DELOITTE & TOUCHE AB  
Peter Gustafsson  
*Auktoriserad revisor*

Riksrevisionen  
Jonas Hällström  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akademiska Hus AB (Publ.)  
Org nr 556459-9156

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Akademiska Hus AB för år 2003. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernre-

dovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 17 februari 2004

DELOITTE & TOUCHE AB  
Peter Gustafsson  
*Auktoriserad revisor*

Riksrevisionen  
Jonas Hällström  
*Auktoriserad revisor*





## 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.

### Direktavkastning

Driftnetto i relation till genomsnittligt bokfört värde av förvaltningsfastigheter.

### Driftskostnader

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

### Fastighetsadministration

Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, utyrning, 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 LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

### Nettoinvesteringar

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

### Nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

### Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat, plus finansiella intäkter, i relation till finansiella kostnader.

### Självfinansieringsgrad

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet i relation till investeringar i anläggningstillgångar.

### Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

### Underhållskostnader

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

### Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i relation till totalt uthyrningsbar yta.

### Vakansgrad ytor

Ej uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Moderbolag

**Akademiska Hus AB**

Box 483  
Stampgatan 14  
401 27 Göteborg  
Telefon: 031-63 24 00  
Telefax: 031-63 24 01  
[www.akademiskahus.se](http://www.akademiskahus.se)  
[info@akademiskahus.se](mailto:info@akademiskahus.se)

Dotterbolag

**Akademiska Hus  
i Lund AB**

Ole Römers väg 2  
223 63 Lund  
Telefon: 046-31 13 00  
Telefax: 046-31 13 01

**Akademiska Hus  
i Stockholm AB**

Box 12277  
Rålambsvägen 32 A  
102 27 Stockholm  
Telefon: 08-685 75 00  
Telefax: 08-685 75 01

**Akademiska Hus  
i Göteborg AB**

Box 476  
Stampgatan 14  
401 27 Göteborg  
Telefon: 031-63 25 00  
Telefax: 031-63 25 01

**Akademiska Hus  
i Uppsala AB**

Box 185  
Artillerigatan 7  
751 04 Uppsala  
Telefon: 018-68 32 00  
Telefax: 018-68 32 01

**Akademiska Hus  
i Linköping AB**

Olaus Magnus väg 34  
583 30 Linköping  
Telefon: 013-36 45 00  
Telefax: 013-36 45 01

**Akademiska Hus  
i Norr AB**

Box 7985  
Petrus Laestadius väg  
907 19 Umeå  
Telefon: 090-786 11 00  
Telefax: 090-786 11 01



AKADEMISKA HUS