

# Årsredovisning 2008



AKADEMISKA HUS



# Innehåll

Med över tre miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta, ett fastighetsvärde på drygt 46 miljarder kronor och verksamhet på 32 orter över hela landet är Akademiska Hus Sveriges andra största fastighetsbolag. Vi ägs av svenska staten och vårt uppdrag är att på en fri marknad erbjuda universitet och högskolor lokaler i konkurrens med andra aktörer.

Vårt fastighetsbestånd sträcker sig från Kiruna i norr till Malmö i söder. Drygt 300 000 personer studerar, forskar och arbetar dagligen i våra fastigheter. Som experter på moderna forsknings- och utbildningsmiljöer bidrar vi till våra kunders framgång och till Sverige som internationell kunskapsnation. Vår storlek, unika kompetens och lokala närvaro gör att vi kan vara en proaktiv och långsiktig partner till våra kunder. Vår höga finansiella kapacitet gör också att vi kan investera och hjälpa dem att expandera, även i lågkonjunktur och tider av finansiell oro.

2008 i korthet	1
Vd har ordet	2
Strategi och mål	4
<b>MARKNAD OCH REGIONER</b>	
Hyses- och fastighetsmarknaden	6
Högre utbildning och forskning	7
Konkurrenter	10
Utsikter	11
Flerårsöversikt	12
Regionöversikt	14
Regioner	16
<b>VÅRT RESULTAT</b>	
Hyseskontrakt, intäkter och vakanser	28
Drift- och underhållskostnader	30
Lönsamhet och avkastning	33
<b>FINANSIELL STÄLLNING</b>	
Fastighetsvärdering	34
Byggprojektverksamhet	37
Finansiering	39
Risker och känslighetsanalys	43
<b>HÅLLBAR UTVECKLING</b>	
Miljö	46
Medarbetare	48
<b>STYRNING</b>	
Styrelse och ledning	51
Koncernens bolagsstyrningsrapport	54
<b>FINANSIELLA RAPPORTER</b>	
Resultat i sammandrag	58
Resultaträkningar	59
Balansräkningar	60
Förändringar av eget kapital	62
Kassaflödesanalyser	64
Noter	65
Revisionsberättelse	87
Fastighetsförteckning	88
Definitioner och adresser	93

Den legala årsredovisningen, inklusive förvaltningsberättelse, som är reviderad omfattar sidorna 4–45, 58–92.

# Detta är Akademiska Hus

## Vi är en proaktiv partner i utvecklingen av Kunskapssverige

Akademiska Hus ska vara universitetens och högskolornas långsiktiga partner när det gäller lokaler och fastigheter, såväl som hela campusmiljöer. Vi har en erfarenhet och samlad kompetens när det gäller miljöer för lärande och forskning som är unik bland fastighetsbolag i Sverige. Genom att äga, förvalta och utveckla lokaler och campus bidrar vi aktivt till att våra kunder kan fokusera på sin kärnverksamhet – utbildning och forskning. Universitet och högskolor är den klart dominerande kundgruppen för Akademiska Hus. Denna kundgrupp svarar för över 80 procent av intäkterna. Andra kunder är institut och företag med inriktning på forskning samt andra verksamheter med en tydlig koppling till den akademiska världen – verksamheter som passar på campus och som bidrar till våra kunders kärnverksamhet.

## Våra campus spelar en viktig roll i samhället

God studie- och forskningsmiljö är mycket mer än bara en lokalfråga. Akademiska Hus har ett helhetstänkande och strävar efter att utveckla campus så att de utgör naturliga och stimulerande mötesplatser för olika intressenter – studenter, lärare, forskare, samhälle och näringsliv. Ett attraktivt och välplanerat campus kan utgöra en tillväxtmotor för en hel region. Med vårt kunnande som bas kan vi agera som katalysator i långsiktiga samhällsbyggnadsprojekt med lärosäten, kommuner och andra aktörer i utvecklingen av campusområden.

## Vi är stabila, effektiva och har en unik investeringsförmåga

Utbildning och forskning är en strategisk resurs för Sverige. Som ett specialiserat fastighetsbolag inom området har vi ett stort ansvar. Vi investerar årligen cirka två miljarder kronor i ny- och ombyggnationer. Vår storlek ger oss samordningsvinster bland annat vad gäller förvaltning, specialiserad drift och kostnader för energi. Till detta kommer vår starka finan-

siella ställning. Akademiska Hus har väl fungerande kort- och långsiktiga finansieringsprogram tack vare vår höga kreditvärdighet. Det ger oss en unik förmåga att investera och satsa även i tider av finansiell osäkerhet. Det är en trygghet för våra kunder och en garanti för utvecklingen av Kunskapssverige, när efterfrågan på utbildning och forskning ökar kontracykliskt med konjunkturen.

## Vi verkar i en bransch med hård konkurrens

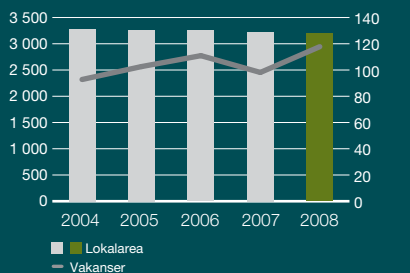
Akademiska Hus ägs av svenska staten, och har i uppdrag att på marknadsmässiga villkor och i konkurrens med andra fastighetsbolag erbjuda universitet och högskolor högkvalitativa lokaler. Våra kunder är helt fria att välja de lokaler de vill sitta i. Vi är ödmjuka inför detta faktum och vet att våra kunder bara fortsätter att välja oss om de anser att vi är deras bästa partner. Hittills har vi lyckats bra. Vi är den största och ledande hyresvärden för universitet och högskolor med en marknadsandel på 64 procent. Att agera affärsmässigt och med hyror satta på samma villkor som våra konkurrenter är en ansvarsfull del av vårt uppdrag. Om vi inte gör det snedvrids konkurrensen.

## Vi arbetar långsiktigt och målmedvetet med hållbarhet

I vår verksamhet ligger att vi omsorgsfullt ska förvalta de stora ekonomiska värden som finns i våra fastigheter. Det innebär ett stort förtroende och lägger ett långsiktigt ansvar på oss som ligger helt i linje med vårt uthålliga hållbarhetsarbete. Som första fastighetsbolag i Sverige lyfte vi på allvar hållbarhetsfrågorna redan för femton år sedan och är idag ledande i branschen på energieffektivisering, den viktigaste hållbarhetsfrågan för Akademiska Hus. Vi har pågående program för att minska el-, värme- och vattenanvändningen samt reducera underhållskostnaderna. Vi har minskat mängden köpt energi (mätt i kWh/kvm) med drygt 20 procent sedan år 2000. Nu ska vi minska den ytterligare. Målet är en minskning med 30 procent till 2025.

## Uthyrningsbar yta

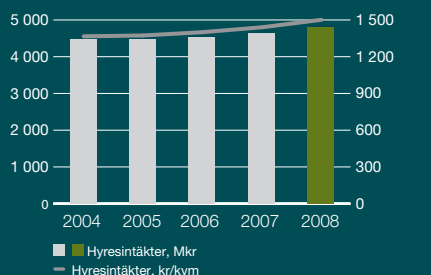
Tkvm Tkvm



Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 3 200 000 kvm. Sett till ytan är Akademiska Hus Sveriges andra största fastighetsbolag. Vakanserna uppgår till cirka 119 000 kvm vilket motsvarar 3,7 procent. Vakanserna inom Akademiska Hus är låga – andra större fastighetsbolag uppvisar vakanser på uppemot 10 procent.

## Hyresintäkter

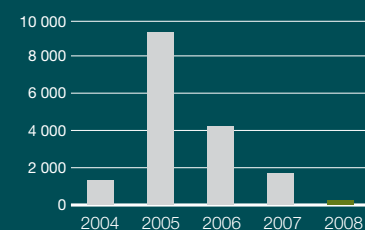
Mkr Kr/kvm



Hyresintäkterna uppgår till 4 793 Mkr jämfört med 4 635 föregående år. Indexuppräknig av hyrorna och tillskott av ny-, om- och tillbyggnader har bidragit positivt till ökningen samtidigt som försäljningar i Stockholm och Härnösand har minskat intäkterna något. I genomsnitt uppgår hyresintäkterna till 1 500 kr/kvm (1 439).

## Resultat före skatt

Mkr



Resultatet före skatt uppgick till 232 Mkr (1 673). Resultatförsämringen förklaras av en negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheterna. Orsaken är högre riskpremier i fastighetsvärderingarna på grund av lågkonjunkturen och finansoro. Verksamheten kännetecknas dock av ett mycket stabilt kassaflöde med ett ökat driftöverskott.

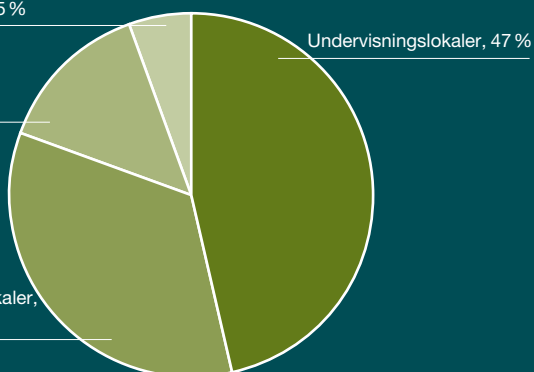
## Lokaltyper

Totalt 3200 Tkvm

Övrig lokaler, 5 %

Kontor/  
administrativa  
lokaler, 14 %

Laboratorielokaler,  
34 %



Undervisningslokaler står för den största delen av vår yta och uppgår till 47 procent. Även laboratorielokaler utgör en stor andel med 34 procent. Värdemässigt är andelen ännu högre.

## Hyresintäkter per region

Totalt 4 793 Mkr

Norr, 11 %

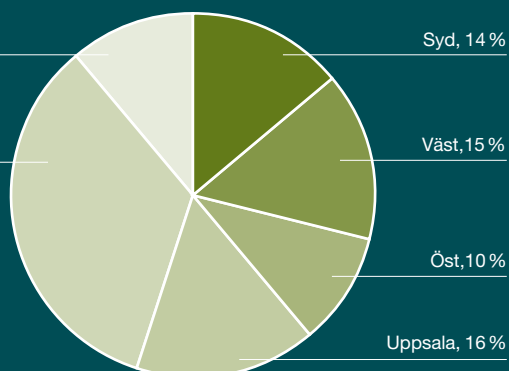
Stockholm, 34 %

Syd, 14 %

Väst, 15 %

Öst, 10 %

Uppsala, 16 %



Stockholm utgör den klart största regionen med 34 procent av hyresintäkterna. Stockholm är också den region i landet som har flest studenter. Region Uppsala är den näst största regionen med 16 procent av hyresintäkterna tätt följd av region väst och region syd.



← Akademiska Hus har de senaste tio åren haft en genomsnittlig investeringstakt på cirka 2 miljarder kronor. Vår finansiella styrka och stabila ägarstruktur gör att vi kan investera även i tider av finansiell oro.

→ Vi är specialiserade på att skapa och utveckla campusområden. Med sin infrastruktur, identitet och sina mötesplatser påverkar campusområdet trivsel, samverkan och utbildnings- och forskningsresultat.



## 2008 i korthet

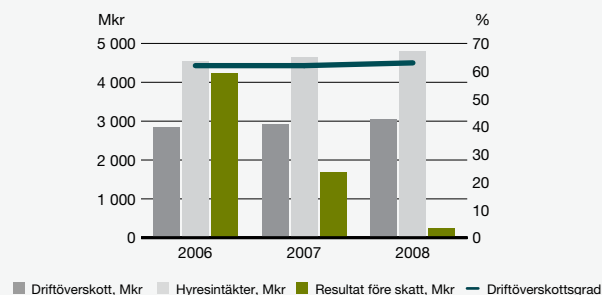
- Fastighetsrörelsen fortsatte att uppvisa ett mycket stabilt kassaflöde med ett ökat driftöverskott för perioden.
- Hyresintäkterna uppgick till 4 793 Mkr (4 635) och driftöverskottet till 3 055 Mkr (2 918). Driftöverskottsgraden uppgick till 63 procent (62).
- Den finansiella oron påverkade fastighetsvärderingen och därmed resultatet negativt. Den osäkra marknadssituationen medförde en högre riskpremie i fastighetsvärderingarna. Akademiska Hus har höjt kalkylränta och direktavkastningskrav. Bedömt marknadsvärde utföll till 46 351 Mkr, (48 389). Minskningen beror huvudsakligen på orealiserade värdeförändringar uppgående till -2 192 Mkr (-617).
- Finansnettot uppgick till -589 Mkr (-610). Finansieringskostnaden för lån har ökat till följd av räntehöjningarna under större delen av året. Samtidigt motverkades detta av kraftigt ökade riskpremier som gav en positiv värdeförändring av internationella obligationer.
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 232 Mkr (1 673). Resultatförsämringen förklaras av värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna.
- Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter, ökade från 2 290 Mkr för 2007 till 2 424 Mkr 2008. Till resultatet bidrog ökade hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto.
- Förvaltningsfastigheternas totalavkastning uppgick till 1,9 procent (4,6).
- Direktavkastningen uppgick till 6,4 procent (6,0).
- Värdeförändringen uppgick till -4,5 procent (-1,4).
- Under hösten såldes del av fastigheten Tre Vapen 2 på Östermalm i Stockholm till Vasakronan. Under året såldes också hela beståndet i Härnösand.
- Bruttoinvesteringarna uppgick till 2 325 Mkr (2 183). De största färdigställda byggprojekten under året var nybyggnaden av hus Väneren i Karlstad, Bilbergsga huset i Örebro samt om- och tillbyggnaden av delar av Kåkenhus i Norrköping.
- Vid 2008 års slut har Akademiska Hus tagit fram energideklarationer för 80 procent av byggnaderna med syfte att främja en effektiv energianvändning.
- Campus Åkroken utsågs till bästa campusområde i arkitekturtävlingen Prix Rotthier.
- Akademiska Hus föreslås för 2008 lämna en utdelning uppgående till 978 Mkr.
- Den 1 januari 2009 tillträdde Mikael Lundström som vd för Akademiska Hus.

### Resultat och nyckeltal

	2008	2007
Hyresintäkter, Mkr	4 793	4 635
Driftöverskott, Mkr	3 055	2 918
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-2 192	-617
Resultat före skatt, Mkr	232	1 673
Vakansgrad hyra, %	1,5	2,1
Vakansgrad yta, %	3,7	3,1
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	46 351	48 389
Uthyrningsbar yta, kvm	3 200 000	3 222 000
Totalavkastning fastigheter, %	1,9	4,6
varav direktavkastning, %	6,4	6,0
varav värdeförändring, %	-4,5	-1,4
Driftöverskott per kvm	956	906
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	0,7	4,9
Soliditet, %	46,5	47,8
Räntetäckningsgrad, % <sup>1)</sup>	369	399

<sup>1)</sup> Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

### Resultatutveckling



# Starkt driftöverskott men fallande fastighetsvärden



» Värdeförändringen i fastighetsbeståndet har uppgått till -4,5 procent.«

Akademiska Hus redovisar ett försämrat resultat för 2008 på grund av fallande fastighetsvärden i en nedåtgående marknad. Resultatet före skatt uppgår till 232 Mkr (1 673). Signalerna om en vikande fastighetsmarknad och finansors motiverade Akademiska Hus att redan i årsboks slutet för 2007 justera ner fastighetsvärdena något. Under 2008 har marknadsvärdena gått ner ytterligare. För perioden 2007-12-31 till 2008-12-31 har Akademiska Hus redovisat minskade fastighetsvärden på grund av de ökade riskpåslagen i marknaden med sammanlagt 2 800 Mkr. Värdeförändringen i fastighetsbeståndet har uppgått till -4,5 procent. Värdet av förvaltningsfastigheterna uppgick vid utgången av 2008 till 46 351 Mkr. Värderingen har ett svagare stöd i prisbildningen på marknaden än närmast föregående år på grund av att betydligt färre fastigheter har köpts och sålts under 2008.

Den uthyrningsbara ytan har minskat med 22 400 kvm genom försäljningar under första halvåret 2008, och ökat genom driftsättningar av nybyggnader samt förvärv. Större driftsatta nybyggnader har varit hus Väner i Karlstad, Billbergska huset i Örebro och en tillbyggnad i kvarteret Kåkenhus i centrala Norrköping. Totalt uppgår den uthyrningsbara ytan till 3 200 000 kvm (3 222 000). Försäljningarna har bland annat omfattat bolagets fastigheter i Härnösand och del av Tre Vapen 2 i Stockholm. Försäljningarna var en avslutande del i de avyttringar av fastigheter som inleddes 2007 och har avsett fastigheter som inte långsiktigt har en huvudsaklig användning för högre utbildning och forskning. Den enskilt största försäljningen har varit del av Tre Vapen 2 i Stockholm som såldes till Vasakronan för 1 084 Mkr. Köpeskillingarna för sålda fastigheter har medfört att

upplåningsvolymen begränsats under 2008 på ett sätt som har varit fördelaktigt i en mycket orolig finansmarknad.

Driftöverskottet har ökat något och uppgick för 2008 till 3 055 Mkr (2 918). Indexjustering av hyrorna, minskad genomsnittlig vakansgrad från en redan mycket låg nivå och god effektivitet i driften har bidragit till att höja driftöverskottet från 906 kr/kvm 2007 till 962 kr/kvm 2008 (exklusive engångskostnader för energideklarationer 2008).

Arbetet med energioptimering har haft ett fortsatt fokus under 2008, bland annat genom energideklarationerna. Vid årets slut har deklaraionsarbetet genomförts för cirka 80 procent av byggnaderna. Materialet ger ett värdefullt underlag för planering av kommande åtgärder för att ytterligare begränsa energianvändningen.

Vid årsskiftet pågick två stora nybyggnadsprojekt om vardera drygt 500 Mkr – Pedagogikum i Uppsala och Karolinska Institutet Science Park i Solna. Under hösten 2008 har Sveriges lantbruksuniversitet och Akademiska Hus slutfört planeringen för en koncentration och omfattande förnyelse av byggnadsbeståndet i Ultuna. Planering och projektering av investeringar om drygt 2 miljarder kronor är nu inne i ett intensivt skede. Även i Stockholm pågår planering och projektering av stora nybyggnadsvolymer.

Göteborg den 5 mars 2009

Thomas Norell

# Akademiska Hus – en proaktiv partner i utvecklingen av Kunskapssverige



»Efterfrågan på utbildning och forskning är kontracyklisk och vi noterar på många håll en ökad efterfrågan...«

Akademiska Hus position som ägare till välbelägna fastigheter med långsiktigt god efterfrågan från marknaden är gynnsam i dessa tider. Trots detta har även vi känt av den generella osäkerheten på fastighetsmarknaden, och ökade riskpåslag har resulterat i minskade fastighetsvärden även för Akademiska Hus.

Samtidigt karaktäriseras kärnverksamheten av långa kontrakt med stabila kunder och god kostnadskontroll. Det ger oss ett stabilt kassaflöde. Vårt kreditbetyg är mycket högt och vi lånar trots finanskris till goda villkor på de internationella marknaderna. Vi arbetar också allt effektivare och driftöverskottsgraden har ökat för femte året i rad.

Men välbelägna fastigheter och unikt goda finansiella förutsättningar är inte Akademiska Hus enda tillgångar. Kompetent personal, nöjda kunder, en stark långsiktig ägare och ett gott rykte som professionell aktör på fastighetsmarknaden ger oss en stabil plattform för bolagets vidare utveckling.

Och det är den utvecklingen som är mitt fokus, för 2009 och inför framtiden:

Akademiska Hus ska bli känt inte bara som en sakkunnig, seriös och professionell aktör, utan också som en proaktiv, innovativ partner i utvecklingen av Kunskapssverige. Vi ska ta en tydligare ståndpunkt och vässa vår expertis. Vi ska proaktivt bidra till utvecklingen av våra kunders lokaler och campusområden, men även vara med och påverka stadsutveckling i stort. Vi ska ta fler och tydligare initiativ och utveckla relationer med beslutsfattare på alla nivåer, lokalt, regionalt och nationellt.

Utan att släppa de välutvecklade relationerna med lärosätenas ledningsgrupper ska vi också utveckla dialogen med brukarna och bli experter på deras behov. Över 300 000 personer studerar, forskar och arbetar i våra lokaler varje dag. Det är för deras vardag och framgång vi arbetar. Hur kan vi bli ännu bättre på att skapa de bästa förutsättningarna för dem? En utvecklad dialog med brukarna gör oss till en än bättre partner till våra kunder.

Närheten till kunderna är en annan styrka för Akademiska Hus. Idag är verksamheten

uppdelad i sex regioner och vi finns där våra kunder finns – över hela landet. Men samtidigt som vi ska behålla den närheten ska vi bli bättre på att dra nytta av det stora företags kompetens. Vi är Sveriges andra största fastighetsbolag och har unika möjligheter att jobba smart och effektivt. Alla stordriftsfördelar vi kan hitta frigör resurser till investeringar, inte minst inom hållbarhetsområdet. Där ska vi fortsätta att vara ledande, framförallt inom energioptimering.

Vi bygger och äger under lång tid, längre än de flesta andra fastighetsbolag, och våra långa kundrelationer är ytterligare en styrka. Tack vare dem kan vi satsa långsiktigt. Ett par exempel är satsningar på hållbarhet och hög arkitektonisk kvalitet. Men det är också viktigt att kommunicera vårt uppdrag och vår roll. Våra kunder måste förstå hur vi agerar och varför, och veta vart vi är på väg. Hur hyromna sätts och hur våra avkastningskrav ser ut. Vi ska därför öka dialogen och stärka vårt kommunikationsarbete.

Efterfrågan på utbildning och forskning är kontracyklisk mot konjunkturen och vi noterar på många håll en ökad efterfrågan från våra kunder på utveckling av nya och befintliga lokaler. Vår starka finansiella ställning, goda rykte och höga kreditbetyg ger oss också möjligheter att låna till förmånliga villkor på den internationella kreditmarknaden och investera, trots tider av finansiell oro. Det gör att vi kan hjälpa våra kunder att expandera när efterfrågan på deras verksamhet ökar. Det är en trygghet för dem och en garanti för Kunskapssveriges utveckling – och en av de främsta styrkorna med Akademiska Hus. 2009 och framåt.

Göteborg 5 mars 2009

Mikael Lundström

Akademiska Hus ska vara Sveriges ledande fastighetsbolag på kreativa och ändamålsenliga miljöer för högre utbildning och forskning. Nyckelorden är kreativitet, attraktivitet, långsiktighet, lönsamhet och effektivitet.

Det viktigaste styrdokumentet i Akademiska Hus är AkaVision. Här har ledningen med bred förankring i organisationen lagt fast affärsidé samt strategier, företagskultur och nyckeltal inom fyra delområden: marknad, lönsamhet, fastigheter/hållbarhet samt medarbetar- och ledarskap.

#### Akademiska Hus ska:

- Skapa uppmärksammade kreativa och ändamålsenliga miljöer för våra hyresgäster och därigenom bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation.
- Vara det mest attraktiva fastighetsbolaget för såväl kunder som medarbetare genom att ha fokus på ständiga förbättringar.
- Genom långsiktighet i vårt ägande skapa en fastighetsförvaltning som är framsynt, flexibel och ger kunderna den service de efterfrågar.
- Skapa värdetillväxt genom god lönsamhet och en långsiktig fastighetsutveckling.
- Erbjuder de mest kostnadseffektiva lösningarna och agera affärsmässigt i öppen konkurrens.

## Strategi

### Marknadsledande

Vi finns över hela landet på ett antal större orter med kvalificerad kunskaps- och forskningsverksamhet. I utvecklingen av Sverige som kunskapsnation är de stora och väl-etablerade universitetsorterna särskilt viktiga med sin forskning. På dessa orter, vilka bedöms erbjuda en större stabilitet för verksamheten, har Akademiska Hus inriktat sig på en stark närvaro. Vi eftersträvar att vara ledande aktör på en balanserad lokal marknad. Genom lokal närvaro och omvärldsbevakning utvecklar vi kännedom om befintliga och potentiella kunder och erbjuder konkurrenskraftiga lösningar som inkluderar såväl lokaler som service.

### Lönsamhet

Vi eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet. Vi bedriver en kostnadseffektiv verksamhet med ständiga förbättringar så att vi kan erbjuda konkurrenskraftiga hyror och andra tjänster.

### Långsiktighet i hållbarhet och fastigheter

Vi utvecklar campusområden och byggnader som är långsiktigt konkurrenskraftiga och förvaltar dessa på ett effektivt och miljöanpassat sätt med stor hänsyn till kundens verksamhet. Vi bygger och förvärvar för långsiktigt ägande och egen förvaltning av fastigheter.

### Ledarskap och nöjda medarbetare

Genom AkaVision uppnår vi ett gemensamt agerande som är förankrat hos alla medarbetare. Vårt agerande ska vara affärsmässigt och kundfokuserat. Kravet på affärsmässighet är lika viktigt som att vi i kund- och medarbetarrelationer lever upp till de krav på etik, moral och öppenhet som följer av vår ställning som publikt företag. Akademiska Hus ska upplevas som attraktivt och utvecklande.



## Mål

De faktorer som har störst påverkan på Nöjd kundindex (NKI) är fastighetsförvaltning (bra samarbete kring drift och underhåll, bra hantering av felanmälningar och hålla utfästelser om servicekvalitet), byggverksamhet, kvalitet och miljö samt personlig service.

Akademiska Hus gör egna kundundersökningar och mindre så kallade händelsemätningar, till exempel efter ombyggnationer.

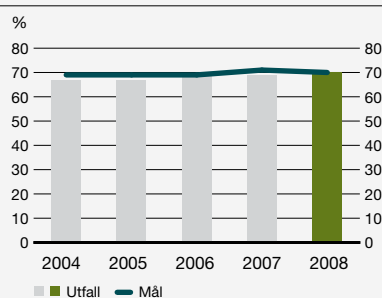
Ägarens övergripande ekonomiska mål är att avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter över en konjunkturcykel. Dessutom ska utdelningen uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt. Soliditeten bör vara lägst 35 procent.

Uppföljning av el-, värme- och vattenanvändning redovisas tillsammans med övriga övergripande miljömål i miljöavsnittet. De övergripande miljömålen ställs upp dels för kommande år och dels långsiktigt, för energihushållning ända till år 2025. Det långsiktiga målet är att mängden köpt energi, angivet i kWh/kvm ska minska med 30 procent jämfört med 2000.

Nöjd medarbetarindex (NMI) beskriver hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation. De faktorer som har störst påverkan på NMI är arbetsgivare, arbetsuppgifter, samarbete och organisation samt kompetens och utveckling.

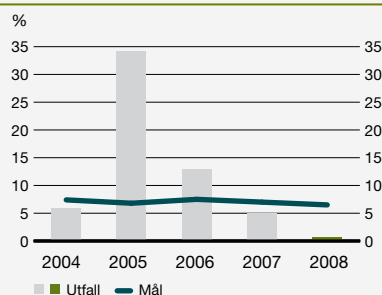
## Måluppfyllelse

## NKI (Nöjd kundindex)



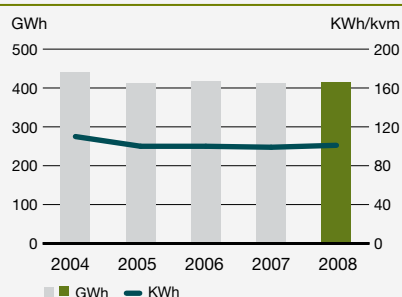
I en undersökning med 620 beslutsfattare och verksamhetsföreträdare var dessa mer nöjda med Akademiska Hus som hyresvärd jämfört med föregående år. NKI (Nöjd kundindex) ökade med en enhet till 70 och tangerade målnivån. Den långsiktiga trenden med ett svagt ökande NKI fortsätter. Hela 91 procent av respondenterna tyckte att Akademiska Hus var minst lika bra eller bättre jämfört med föregående år.

## Avkastning på eget kapital



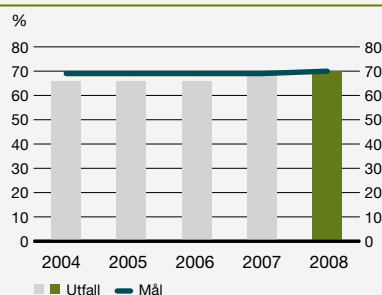
För 2008 uppgick avkastningen på eget kapital till 0,7 procent att jämföras med målet på 7,8 procent. Avkastningskravet utföll till 7,8 procent och har inte uppnåtts.

## Köpt energi



Målet för 2008 var att mängden köpt energi, angivet i kWh/kvm, ska vara lägre än 2007. Utfallet blev 101 kWh/kvm och målet var 99 kWh/kvm. Det långsiktiga målet är en minskning med 30 procent till 2025.

## NMI (Nöjd medarbetarindex)



Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår för 2008 till 70 (69). Även målet för NMI 2008 uppgick till 70 och uppnåddes således. 2008 års enkät visar på högre resultat på de flesta ingående faktorer. De allra flesta (87 procent) anger att de trivs på jobbet och hälften av medarbetarna anser att det blivit bättre att arbeta på Akademiska Hus under året.

# Osäkerhet på fastighetsmarknaden

## Allmänna utsikter

Den globala finanskrisens omfattning och inte minst dess effekter på fastighetsmarknaderna har blivit allt tydligare under andra halvåret 2008. En tilltagande våg av varsel inom främst industrin driver snabbt upp arbetslöshetsprognoserna. Enligt prognoser från Arbetsförmedlingen spås arbetslösheten vara över nio procent år 2010. Som mest har hittills 5 000 personer varslats per vecka. Cirka 150 000 personer riskerar förlora sina arbeten under 2009–2010. Inom industrin väntas minst 35 000 jobb försvinna varav cirka 10 000 inom byggnadsindustrin. Fordonsindustrin och dess underleverantörer har stora problem. Trenden sprider sig från bransch till bransch. Olika stödpaket efterfrågas och inom fordonsindustrin har regeringen redan agerat.

## Fastighetsmarknaden

Bristen på kapital gör det svårt att finansiera fastighetsaffärer vilket direkt medfört att aktörer med hög belåning försvunnit från marknaden och öppnat möjligheter för aktörer med större andel eget kapital. Säljare och köpare har framför sig att enas om nya marknadspriser och avkastningskrav. Krav på högre direktavkastning, högre riskpremie och kalkylränta, ökat fokus på verkliga drift- och underhållskostnader samt noggrann värdering av hyresgäster kommer att göra sämre objekt än mer svårsålda. Projekt- och utvecklingsfastigheter kan komma att kraftigt pressas nedåt i pris. Färre transaktioner, varav flertalet dessutom i form av så kallade "off-market" affärer, kommer försvåra marknadsanalyser vilket i sig spår på osäkerheten och försvårar värderingssituationer.

## Hyresmarknaden

Brist på investeringsvilja och förväntningar om lägre efterfrågan kommer givetvis att på sikt minska efterfrågan av lokaler. Vidare kommer betalningsviljan att sjunka vilket medför större krav på investering och underhåll vid exempelvis omförhandlingar och nyuthyrningar. Flertalet företag kommer sannolikt att se över sitt lokalanvändande och sina lokaliseringar vilket direkt kommer slå mot omoderna ineffektiva lokaler samt mindre attraktiva geografiska områden. Här kommer vakanserna att stiga medan hyresnivåerna generellt kan komma att sjunka framöver.

## Byggnadsmarknaden och projekt

Inom fastighets- och byggnadssektorn agerar bland annat SABO genom att föreslå olika stimulansåtgärder riktade mot bostadssektorn. Ett statligt ombyggnadsstöd i kombination med tillfälliga investeringsbidrag om sammanlagt 10 miljarder kronor sägs kunna skapa mellan 50 000–60 000 nya arbetstillfällen. Satsningarna skulle kunna leda till uppbyggnad av landets miljonprogram, satsningar på energibesparingar samt nyproduktion av hyresrätter.

Byggnadsmarknaden har under flera år präglats av den tidigare högkonjunkturen vilket lett till svårigheter för fastighetsutvecklande bolag att få tag på konsulter och entreprenörer samtidigt som priserna ständigt ökat. Den nu rådande konjunktursituationen kommer sannolikt att innebära lättnader inom byggverksamheten både avseende resurser samt kostnadsmässigt.

## Marknadsposition

Akademiska Hus är Sveriges andra största fastighetsbolag. Nyckeltalen står sig mycket väl i jämförelse med övriga större fastighetsbolag. Vår position som ägare till välbelagna fastigheter med god efterfrågan, såväl kort- som långsiktigt är gynnsam i dessa osäkra tider.

För Akademiska Hus räkning kommer den pågående krisen närmast inte att handla om en vikande efterfrågan på befintliga lokaler. Hyresnivåerna kan däremot komma att påverkas av turbulensen på marknaden i övrigt. Kontraktportföljens struktur med långa avtalstider samt en god spridning av hyreskontraktens förfallostruktur över åren bidrar dock till stabilitet. En minskad generell efterfrågan av nya lokaler samt ökade finansieringskostnader för dessa kommer dock att vara viktiga frågor framöver. Erfarenhetsmässigt har olika satsningar på vidareutbildning i lågkonjunktur förekommit. Dessa har främst varit fokuserade på olika yrkesutbildningar men även högre utbildningar brukar få tillströmning i sökandantal när arbetstillfällena minskar. Akademiska Hus inriktning mot lokaler för högre utbildning och forskning ger förutsättning för en fortsatt stabil verksamhet. Kärnverksamheten karaktäriseras av en långsiktigt god efterfrågan, långsiktiga kontrakt med stabila kunder i en väl diversifierad avtalsportfölj och en god kostnadskontroll. Till detta kommer ett antal stora projekt under produktion, vilka tillsammans uppgår till 4,3 miljarder kronor, samt flertalet större projekt under utredning vilka är efterfrågade av våra stora kunder. Ytterligare satsningar på utbildning och forskning kommer att möjliggöra en positiv utveckling av fastighetskapitalet kommande år.

## Nyckeltal Sveriges största fastighetsbolag 2008

	Fastighetsvärde, Mkr	Yta, Tkv	Hyresintäkt, Mkr	Vakansvärde, %	Direktavkastning, %
Vasakronan	74 551	3 201	3 937	8,0	4,5
Akademiska Hus	46 351	3 200	4 793	1,5	6,4
Fabege	29 511	1 454	2 214	7,0	4,8
Kungsleden	28 576	3 185	2 736	5,0	6,5
Castellum	29 165	3 172	2 501	10,3	3,9
Hufvudstaden	19 083	354	1 282	5,3	4,6
Wihlborgs	13 620	1 257	1 168	7,0	6,5

Uppgifterna ovan har hämtats från bolagens bokslutskommunikéer avseende 2008.



# Lokaler för högre utbildning och forskning

**Den kanske viktigaste faktorn för efterfrågan på lokaler för högre utbildning och forskning är ungdomskullarnas storlek. Även andra faktorer påverkar.**

Sammantaget finns det fyra faktorer som kan ses som de främsta drivkrafterna på Akademiska Hus marknad:

- Storlek på ungdomskullarna (19–23 år)
- Samhällsekonomin
- Nivå på anslag och universitetens finansiella ställning
- Strukturella förändringar av inriktning och former för utbildning och forskning

Därutöver påverkar även graden av konkurrens bland fastighetsägarna (se konkurrenser sidan 10).

## Åter växande ungdomskullar

Från en svagt fallande trend under senare års högkonjunktur har antalet studenter åter vänt uppåt. Höstterminen 2008 uppvisar det högsta antalet hittills som antagits till högskoleutbildning, drygt 87 000 personer. De flesta universitet och högskolor har ökat sitt intag. De utbildningar som ökade är jurist-, socionom-, civilingenjör-, läkar- och sjuksköterskeprogrammen. Endast lärarprogrammet har minskat. Högskolestudier

på distans har också blivit mer etablerat.

Sverige är inne i en period av växande ungdomskullar. Ålderna 19–23, de som främst väljer att påbörja sin högre utbildning, når sin kulmen under 2012–2013. En tydlig nedgång sker sedan fram till 2018, men där efter kommer inte antalet att minska särskilt dramatiskt i förhållande till början av 2000-talet. Det är snarast ungdomspuckelns toppnivå som kan bli en utmaning. Behov av lokalexpansion under den perioden bör lösas på sätt som inte innebär alltför permanenta eller långsiktiga åtaganden.

Antalet utländska studenter vid svenska universitet har ökat under senare år. Vid höstterminens antagning 2008 stod de för hela 25 procent. Bolognaprocessen och dess harmonisering av högre utbildning i Europa har resulterat i att svenska lärosäten startat flera nya program som lockar utländska studenter. Inresande studenter väljer i högre grad tekniska utbildningar än vad de svenska studenterna gör, vilket gynnar de lärosäten som har stor andel ingenjörsutbildningar.

Tabellen nedan visar att antalet sökande och antagna till högre utbildning under 2000-talet var tämligen stabilt, även om enskilda år uppvisat variationer. Det är snarast den tidigare större tilldelningen av ekonomiska resurser som styr periodens ökade volym av högskolornas grundutbildning.

## Vikande samhällskonjunktur ger sannolikt ökat söktryck

Under hösten 2008 har den tidigare högkonjunkturer drastiskt förändrats. Idag är samhället inne i ett skede med större osäkerhet och vikande arbetsmarknad. Det leder sannolikt till ett ökat söktryck, eftersom sökintresset till högre utbildning historiskt har en stark koppling till konjunkturer, men med en viss fördröjning. Det är först efter en tid som arbetsmarknadsläges effekter får genomslag. Detta stärker ytterligare den förväntade uppgången i antalet högskoleansökningar under de kommande åren. Tidigare under året har högskoleverket redovisat att högskolorna inte fullt ut utnyttjar de anslagsnivåer som stått till förfogande. Det är rimligt att anta att denna situation kommer att ändras i takt med att arbetsmarknadsläget blir sämre.

## Anpassning till lägre anslagsnivå genomförd

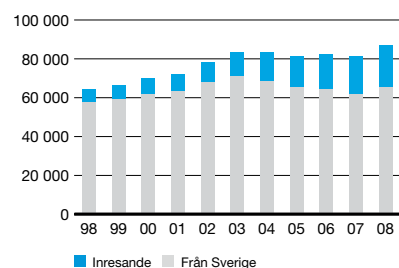
Någon samlad prognos för det ekonomiska utfallet vid landets akademiska lärosäten under 2008 finns inte ännu. Högskoleverkets sammanfattande bedömning är att de flesta universitet redan har anpassat kostnadsnivån till de minskade intäkterna som blivit resultatet av färre antal studenter under de senaste åren. De stora universiteten balanserar även sitt resultat med buffertar från tidigare år.

**Totalt antal ungdomar 19–23 år i Sverige, samt sökande och antagna till högskoleutbildning 1998–2008**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
19–23 åringar	517 900	512 793	511 373	512 234	515 164	517 400	522 055	532 694	548 728	571 796	588 104
Sökande	287 691	289 321	283 331	268 563	284 403	291 672	293 882	289 528	263 671	291 540	295 181
Antagna	155 785	167 108	181 562	182 027	191 038	193 601	185 829	180 600	171 837	191 168	192 506

## Nybörjare vid universitet och högskolor

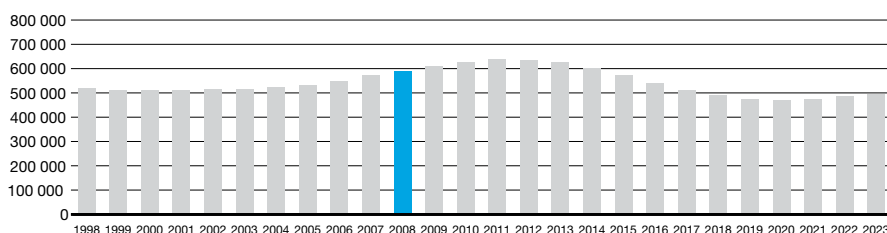
Antal



Källa: Högskoleverket

## Ungdomar 19–23 år i Sverige 1998–2023 prognos

Antal



**Forsknings- och innovationspropositionen**

Den 22 oktober 2008 lade regeringen fram forskningspropositionen "Ett lyft för forskning och innovation". Propositionen innebär en kraftfull ökning av forskningsanslagen. De ökar under fyra år så att den permanenta sammanlagda ökningen kommer att uppgå till 5 miljarder kronor vid periodens slut. Av dessa utgör cirka 1,5 miljarder ökning av fakultetsanslagen. Ett nytt system införs för tilldelning av anslagen. Det bygger på två kvalitetsindikatorer: antal publiceringar/citeringar i vetenskapliga tidskrifter och volymen externa forskningsmedel.

Bedömningen är att det blir de stora, traditionella universiteten som får de största tillskotten under de kommande fyra åren. Genom att tilldelningen bygger på tidigare goda resultat gynnas de lärosäten som redan har en framgångsrik forskning.

En slutlig anslagsfördelning går inte att redovisa eftersom den beror på framtida kvalitetsutvärderingar. Tabellen nedan är utbildningsdepartementets beräkning. Elva lärosäten får nästan 90 procent av anslagshöjningen och samtliga dessa är stora hyresgäster hos Akademiska Hus.

Utöver fakultetsanslagen ska forskningsråden, tillsammans med industriforskningsinstitutet, få en årlig ökning med 875 miljoner kronor att fördela på olika forskningsprojekt. Vidare ska "forskningsmomsen", värd-

300 miljoner kronor per år, avskaffas för att underlätta extern finansiering.

En annan nyhet är "strategiska satsningar", som tilldelas 1,8 miljarder kronor i årligt anslag. De strategiska satsningarna ska bidra till lösningar på mänsklighetens stora utmaningar inom områdena medicin, klimat och teknik. Krav är att satsningarna ska förstärka Sveriges konkurrenskraft och att de ska beröra områden där Sverige redan har forskning i världsklass. Sannolikt gynnar även detta de etablerade universiteten och forskningsgrupperna.

Propositionen syftar bland annat till att nyttiggöra och kommersialisera forskningsresultat bättre. Ett steg är att så kallade innovationskontor upprättas vid sju olika lärosäten. De ska bidra till och verka för kommersialisering av forskningsresultat genom att göra det lättare för såväl forskare som lärosäte att utveckla idéer och resultat till nya företag och ekonomisk nytta. Det finns också förslag om ett utökat anslag för forskningsinfrastruktur, det vill säga fysiska hjälpmedel och verktyg för forskning med höga utrustningskostnader.

Den 28 januari 2009 togs riksdagens beslut om förslaget utan några invändningar.

**Autonomiutredningen**

Den 27 november 2007 tillsatte regeringen en utredning avseende alternativa verksamhetsformer för statliga universitet och hög-

**Forsknings- innovationspropositionen, beräknat tillskott, 2009–2012**

Lärosäte	Mkr	%
Lunds universitet	252	18
Uppsala universitet	218	16
Karolinska Institutet	196	22
Göteborgs universitet	144	13
Stockholms universitet	127	11
Sveriges lantbruksuniversitet	95	13
Kungliga Tekniska högskolan	91	12
Umeå universitet	83	10
Linköpings universitet	78	14
Chalmers Tekniska Högskola	74	16
Luleå tekniska universitet	20	7

skolor. Uppdraget har varit att föreslå former för ökat självbestämmande för lärosätena med minskad politisk inblandning, samtidigt som statens intresse av att kunna styra och kontrollera vissa delar måste säkerställas. Bakgrunden är att utbildning och forskning har blivit en allt större samhällssektor och att de samtidigt på olika sätt blir alltmer sammanlänkade med andra delar av samhället och ekonomin. Resultatet av utredningen presenterades den 8 december 2008.

Högskolorna föreslås i utredningen få bättre möjligheter att konkurrera och samverka på en internationell marknad och bättre tillvarata forskningsinvesteringars möjlighet till kommersialisering för att skapa nya jobb och tillväxt i Sverige. Lärosätena föreslås bli självständiga juridiska personer genom en ny offentligrättslig organisationsform, med egen rättskapacitet och möjlighet till självständigt agerande; i viss mån liknande kommunernas.

Utredningen är utskickad för remissbehandling och svar ska lämnas senast 31 maj 2009.

För att verkligen kunna agera självständigt måste de nya lärosätena garanteras en ekonomisk styrka i form av ett eget kapital. Utredaren Tarschys menar att förfogandet över ett eget kapital är en så viktig del av en verklig autonomi, att en förändring utan det inte kan få något riktigt genomslag.

Två alternativ redovisas; det första förslaget innebär att lärosätena ska kunna få lån

och krediter hos Riksgälden. Staten förutsätts dessutom ställa ut en viss ekonomisk garanti för varje lärosäte. Lärosätena ska även ha rätt att ta upp lån och krediter på den fria marknaden. Det andra förslaget innebär att aktierna i Akademiska Hus överförs från staten till ett nybildat holdingbolag som ägs av lärosätena gemensamt. Utöver detta ägnar utredningen mycket litet intresse åt Akademiska Hus. Företaget anses välrenommerat och välskött och föreslår att en ny självständig utredning närmare studerar ett konkret genomförande och konsekvenserna av att föra över Akademiska Hus till ett holdingbolag.

Den statliga finansieringen av högre utbildning och forskning kvarstår i övrigt som tidigare. De nya friheterna ska framförallt ge utrymme för kompletterande finansiering.

#### Framtida efterfrågan

Med växande befolkning i de åldrar då man normalt påbörjar grundutbildning vid högskolor kommer Akademiska Hus sannolikt att märka av en ökad förfrågan avseende lokal Anpassningar och även ny uthyrning. Expansion i form av helt nya lokaler bör hanteras restriktivt, eftersom "ålderspuckeln" är övergående. Det är antagligen oftast bättre ekonomi för både Akademiska Hus och våra hyresgäster att hänvisa till andra lokaler som redan kan finnas på marknaden. Om Akademiska Hus däremot har outhyrda

lokaler är det givetvis ett bra tillfälle att utnyttja dessa resurser.

På forskningssidan bör den ökade efterfrågan kunna ses som långsiktig. Årets proposition innebär en rejäl höjning av de årliga anslagen. Som största hyresvärd till de universitet som kommer att få de största medelsökningarna kommer Akademiska Hus att påverkas. Förändringen ger Akademiska Hus en ökad möjlighet att ytterligare stärka sin profil som det framträdande fastighetsbolaget med en unik kompetens inom utbildnings- och forskningssektorn och dess behov av specialiserade lokaler och mycket kvalificerad fastighetsdrift. Den nya inriktningen mot innovationskontor, kommersialisering och möjlighet för lärosätena till engagemang i bostäder gör att det blir allt viktigare med strategisk campusplanering. Även det kan gynna Akademiska Hus med erfarenhet av att tillsammans med lärosätena planera för vilka som kan tänkas bjudas in och hyra i campusområdena och hur dessa områden ska länkas till kommunernas stadsplanering.



← Antalet sökande och antagna till högskoleutbildningar påverkar efterfrågan på lokaler för högre utbildning och forskning. Efter de senaste årens svagt fallande trend, har antalet studenter åter vänt uppåt. Höstterminen 2008 uppvisar det högsta antalet antagna hittills, drygt 87 000 personer.

→ Med ett ökat studenttal står Akademiska Hus sannolikt inför en ökad efterfrågan avseende lokalanpassningar och ny uthyrning. Höjningen av forskningsanslagen som aviserades under 2008 kan också komma att påverka efterfrågan.



# Konkurrenssituationen

## Akademiska Hus möter ett stort antal konkurrenter, trots sin relativt höga marknadsandel.

### Varumärket

Att ha ett starkt varumärke som hyresvärd ger ett försprång i en allt hårdare konkurrens. På huvudmarknaden, lokaler för högre utbildning och forskning, är Akademiska Hus mycket väl kända och har där ett starkt varumärke. Några av företagets kunder återfinns dock inom andra kundgrupper där varumärket inte är lika väletablerat.

### Campuskonceptet

Akademiska Hus unika ställning som hyresvärd ligger främst i campusmiljöerna. Områdena och deras sammanhållna fastighets-

bestånd med byggnader för utbildning, forskning, bibliotek och restauranger samverkar och skapar unika förutsättningar. Här kan Akademiska Hus utveckla den service som erfordras för att utveckla kundens verksamhet så bra som möjligt.

### Andra konkurrensfaktorer

Varumärket byggs också genom att skapa och underhålla goda, långsiktiga relationer med kunderna. Kundens krav förändras och idag efterfrågas oftare moderna och effektiva lokaler i bra lägen. Akademiska Hus följer med behoven och just nu pågår ett 40-tal ny-, till- och ombyggnadsprojekt, för att kunna erbjuda de bästa och mest kostnadseffektiva lokallösningarna.

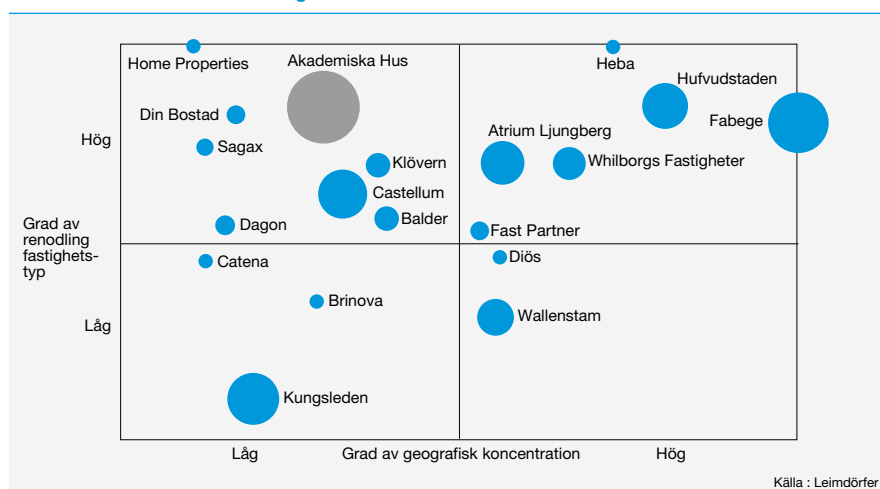
### Marknadsposition

Akademiska Hus fastighetsbestånd har en mycket hög grad av renodling till typ av fastighet: lokaler för högre utbildning och forskning. Universitet och högskolor utgör 87 procent av hyresvärdet. Bland övriga större svenska fastighetsbolag är det endast Home Properties (hotell) och Heba (bostäder) som är mer renodlade till fastighetstyp. Graden av geografisk koncentration är dock lägre då Akademiska Hus finns på hela 32 orter. Geografiskt är hela 82 procent av hyresvärdet koncentrerat till de sex största orterna. Stockholm står för 34 procent av hyresvärdet. Övriga stora orter i termer av andel av hyresvärdet är Uppsala 15 procent, Lund 11 procent, Göteborg 10 procent, Linköping 6 procent och Umeå 6 procent.

### Konkurrenser

Under senare år har olika fastighetsägare visat ett allt större intresse för lokaler till universitet och högskolor. Aktörerna finner det intressant med fastigheter som har långsiktiga och säkra kassaflöden. Konkurrenterna återfinns bland kommersiella fastighetsbolag, kommunalt- och landstingsägda fastighetsbolag samt övriga statliga fastighetsbolag. Genom Fysikhuset i Stockholm har även PPP-bolag (public-private-partnership) dykt upp som en ny företeelse i Sverige. De största kommersiella fastighetsbolagen i Sverige är Vasakronan, Fabege, Diligentia och Castellum. De har samtliga fokus på kontor och ett fåtal storstadsregioner. På några orter är de dock mindre konkurrenter.

### Koncentration och renodling



### Marknadsandelar per region och konkurrenter

Regioner	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr
<b>Lärosäten (marknadsandel Akademiska Hus)</b>	Lunds univ. (69)	Göteborgs univ. (51)	Linköpings univ. (69)	Uppsala univ. (66)	Stockholms univ. (78)	Umeå univ. (79)
	Malmö högsk. (15)	Karlstads univ. (90)	Örebro univ. (95)	Utluna-SLU (90)	Karolinska inst. (92)	Luleå tekniska univ. (82)
	Alnarp-SLU (90)	Högsk. i Borås (79)		Högsk. i Gävle (86)	KTH (94)	Mittuniversitetet (34)
	Högsk. i Kalmar (40)	Högsk. i Skövde (57)				
<b>Yta, kvm</b>	<b>504 720</b>	<b>493 540</b>	<b>330 073</b>	<b>549 605</b>	<b>935 777</b>	<b>408 082</b>
<b>Konkurrenter <sup>1)</sup></b>	Alecta	Chalmersfastigheter	Klöver	SFV	Fysikhuset i Sthlm	Balticgruppen
	Regionfast. Skåne	Wallenstam	Sankt Kors Fasti. AB	Vasakronan	Stiftelsen Clara	Norrporten
	Ideon	Vasakronan	Fast. AB Corallen	Klöver	SISAB	Umeå Företagscentra
	SFV	Eklandia	Henry Ståhl Fastigheter	Aspholmen	SFV	Kungsleden
	Malmö kommun	HIGAB/KIGAB		Uppsala Akademiförvaltn.	Vasakronan	Diös Fastigheter
	Skanstornet	LFF i GBG		Norrporten	Landic Property	Norrvidden
	DIL Nordic Malmö Högsk.					IKANO Fastighets

<sup>1)</sup> Konkurrenter per region med uthyrning > 8 000 kvm redovisas i fallande skala.

# Utsikter – negativt konjunkturläge och osäker finansmarknad

**Trots de osäkra utsikterna bedöms koncernens framtida kassaflöde vara stabilt. En låg vakansgrad och långa kontrakt med stabila kunder är framgångsfaktorer för framtiden.**

## Konjunktur och ränta

Den fleråriga konjunkturuppgången avstannade under 2008. Oron inom framförallt den amerikanska bolånemarknaden har bidragit till ett kraftigt minskat förtroende för det finansiella systemet med ökade riskpremier och en kreditstramning som följd. Detta har lett till bankkonkurser och tvingat fram statliga stimulanspaket och interventioner. Den ekonomiska krisen bedöms vara den värsta sedan fastighetskrisen i början av nittio-talet. Räntorna har, både internationellt och i Sverige, återigen börjat sjunka men farhågor finns för att de långa räntorna inte kommer att sjunka lika snabbt. Utvecklingen för tillväxt och konjunktur ser dystert ut. Den för Sverige viktiga fordonsindustrin har stora problem, vilket drabbar framförallt Västsverige. För 2009 förutspås arbetslösheten öka till cirka 9 procent. Den svaga realekonomiska utvecklingen innebär att inflationsprognosen (KPI) för 2009 förväntas understiga 2,0 procent.

Ränteutvecklingen för 2009 är svårbedömd. Den valda räntebindningen Akademiska Hus hade vid årsskiftet bidrar till att räntekostnaden påverkas med en viss eftersläpning av ränteförändringar.

## Fastighets- och lokalhyresmarknaden

Sedan slutet av 2008 har svenska fastighetsmarknaden avstannat. På grund av finanskrisen sker ytterst få affärer. Till detta kommer en osäkerhet om fastigheternas värde vilket medför att långivarna kräver lägre belåningsgrad. Akademiska Hus bedömning är att transaktionsmarknaden kommer att börja röra på sig igen under 2009. Redan idag finns intresserade köpare men ännu fler säljare. 2009 kommer därför sannolikt innebära press nedåt på priserna.

Hyresmarknaden har under en längre period haft stabila hyresnivåer men med relativt höga vakanser på många delmarknader. Lågkonjunkturen kommer att försämrade efterfrågan. Omförhandlingar 2009 kan komma att innebära sänkta eller i bästa fall bibehållna hyresnivåer. Olika fastigheter kommer att drabbas olika. Äldre, omoderna fastigheter i B- och C-lägen kommer att få kraftigt sänkta hyresnivåer medan nyare, moderna fastigheter kan stå emot.

## Hyresavtal och vakanser

För 2009 kommer hyresintäkterna att öka något. Det beror främst på helårseffekter av byggnader som tagits i drift under 2008 samt indexökning (KPI). Cirka 70 procent av hyreskontrakten är knutna till KPI.

2008-12-31 återköpte Akademiska Hus fastigheten Växthuset 2 (Pedagogen) i Mölndal. Ett överlåtelseavtal tecknades med JM AB år 2006. Avtalet var villkorat av en detaljplaneändring. Affären har, på grund av den rådande marknadssituationen, återgått. Växthuset 2 uppgår till 35 000 kvm och är utan hyresgäst. Sannolikt måste fastigheten få en annan framtida användning. Inga övriga större vakanser bedöms uppstå under 2009. Akademiska Hus befintliga vakanser finns huvudsakligen i Göteborg, Kista, Ultuna och Lund. I Göteborg är det förutom Pedagogen, Matematiskt Centrum i anslutning till Chalmersområdet uppgående till 10 200 kvm som är vakant. Försäljning planeras under 2009 när detaljplaneändring till bostadsändamål är genomförd. Vakanserna i Kista uppgår till 7 500 kvm. På Ultunaområdet i Uppsala, som till största delen har Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) som kund, består vakanserna till stor del av små och omoderna byggnader vilka oftast inte kan hyras ut till annan kund utan väsentlig ombyggnation. I den långsiktiga planeringen för Ultunaområdet finns flera större nybyggnationer, samtidigt som betydande rivningar planeras. I Lund finns vakanser uppgående till 8 400 kvm inom området för Lunds tekniska högskola.

## Energikostnader

Akademiska Hus fortsätter arbetet med att möta den negativa prisutvecklingen. Med tanke på den prisutveckling som förväntas i framtiden är detta ett område med hög prioritet. Akademiska Hus strävar efter att investera i nya energilösningar i alla delar av beståndet där sådana satsningar är lönsamma. Arbetet med energibesparingar har hittills gett mycket goda effekter.

## Fokusering på kärnverksamheten

Under 2008 har Akademiska Hus arbetat med fokusering på kärnverksamheten. Detta har inneburit att ett antal fastigheter sålts. Försäljning har skett av fastighetsbeståndet i Härmösand där stora vakanser funnits under flera år. Region norr fokuserar nu istället verksamheten på orterna, Umeå, Luleå och Sundsvall. I Stockholm har försäljning 2008 skett av del av fastigheten Tre Vapen 2.

## Några utmaningar

Lokalhyrorna förväntas under de närmaste åren utvecklas måttligt. Sannolikt kommer vakanserna öka vilket kan komma att skapa en press nedåt på lokalhyror. Viktigt är att fortsätta utveckla förvaltningsverksamheten och att sänka förvaltningskostnaderna i syfte att bibehålla och stärka lönsamhet och konkurrenskraft.

Ett annat viktigt område är planerade byggnadsinvesteringar. För 2009 beräknas de uppgå till 2,1 miljarder. Stora krav kommer att ställas på upphandlingarna. Dämpningen av den starkt överhettade byggmarknaden innebär för Akademiska Hus del ett gott läge för kommande entreprenadupphandlingar.

Som alltid gäller det att vårda kundrelationerna och vara lyhörd för krav och förändringar. Akademiska Hus arbetar med särskilda aktivitetsplaner för att successivt stärka kundrelationerna och få ännu nöjdare kunder. Ett viktigt led i detta arbete är att tillsammans med kunder och kommunala företrädare planera campusområden så att långsiktiga utvecklingsmöjligheter lyfts fram. Det gäller att ta tillvara alla möjligheter att öka serviceutbudet för dem som arbetar på campusområden genom samverkan med olika intressenter som restauranger, caféer, närbutiker, bokhandlar, friskvård och idrott.

## Resultatutveckling

Akademiska Hus lämnar från och med 2007 års årsredovisning inte resultatprognoser med anledning av att årsredovisningen ingår i de obligationsprospekt som omfattas av nya EU-regler. Om en emittent väljer att inkludera en resultatprognos ska prospektet innehålla en redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för prognosen och prospektet ska innehålla ett revisorsyttrande. Detta har inte inhämtats för resultatprognoser upprättade under 2008.

Koncernens förväntade framtida kassaflöde bedöms vara stabilt. En låg vakansgrad, långa kontrakt med stabila kunder är framgångsfaktorer för framtiden. Akademiska Hus är också verksam inom ett segment, högre utbildning och forskning, som blivit alltmer attraktivt och som inte direkt påverkas av konjunkturer. Historiskt har lågkonjunkturer ofta mötts med statliga utbildningssatsningar vilket lett till högre efterfrågan på utbildningslokaler.

## Flerårsöversikt 2004–2008

	Diagram/Kommentarer	2008	2007	2006	2005	2004
<b>Resultaträkning, Mkr</b>						
Förvaltningsintäkter		4 846	4 693	4 596	4 533	4 530
Driftkostnader		-864	-786	-803	-762	-783
Underhållskostnader		-585	-658	-624	-717	-806
Fastighetsadministration		-258	-239	-253	-254	-245
Driftöverskott		3 055	2 918	2 843	2 727	2 625
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-2 192	-617	1 874	7 214	-478
Centrala administrationskostnader		-40	-30	-38	-35	-35
Rörelseresultat	1	822	2 283	4 649	9 917	2 119
Finansiellt netto		-589	-610	-419	-647	-794
Resultat före skatt	1	232	1 673	4 229	9 270	1 324
Årets resultat		749	1 253	3 038	6 654	950
<b>Balansräkning, Mkr</b>						
Bedömt marknadsvärde fastigheter	2	46 351	48 389	48 454	45 616 <sup>1)</sup>	38 230
Pågående nyanläggningar		1 173	1 316	894	1 121	806
Övriga tillgångar		5 139	2 449	3 147	3 414	1 385
Eget kapital		24 462	24 700	24 801	22 455	16 618
Räntebärande skulder		19 414	18 009	18 270	19 140	17 454
Övriga skulder och avsättningar		8 787	9 445	9 424	8 556	6 349
<b>Kassaflöde, Mkr</b>						
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 980	1 814	1 777	1 675	1 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3	291	-684	-1 000	-328	-1 502
Kassaflöde före finansiering		2 272	1 129	777	1 347	-302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 100	-1 664	-624	-450	164
Årets kassaflöde	3	171	-535	153	897	-139
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Totalavkastning fastigheter, %		1,9	4,6	9,8	24,7	5,9
varav direktavkastning, %		6,4	6,0	6,0	6,5	7,1
varav värdeförändring, %		-4,5	-1,4	3,8	18,2	-1,2
Hysesintäkter, kr/kvm		1 500	1 439	1 399	1 372	1 365
Driftkostnader, kr/kvm		270	244	247	233	238
Underhållskostnader, kr/kvm (inkl hyresgästpassningar)		183	204	192	219	245
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %		63	62	62	60	58
Driftöverskott, kr/kvm		956	906	875	835	799
Vakansgrad yta, %		3,7	3,1	3,5	3,2	2,8
Vakansgrad hyra, %		1,5	2,1	2,6	2,1	1,8
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm <sup>2)</sup>	2	14 207	14 713	14 695	13 610	11 269
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % <sup>3)</sup>	4	0,7	4,9	12,9	34,2	5,8
Avkastning på totalt kapital, % <sup>4)</sup>	4	2,1	4,8	10,0	22,6	5,4
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr		15 090	16 411	16 250	16 336	-
Soliditet, %	5	46,5	47,8	47,2	44,8	41,1
Räntetäckningsgrad, %	6	369	399	434	435	327
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %		3,5	3,6	2,5	3,8	4,5
Belåningsgrad, %	6	32,6	33,9	33,5	35,8	-
Utdelning, Mkr		978 <sup>5)</sup>	967	1 400	660	394
<b>Hyresgäster och personal</b>						
Nöjd kundindex (NKI)		70	69	69	67	67
Genomsnittligt antal anställda		399	397	398 <sup>6)</sup>	446	442
Nöjd medarbetarindex (NMI)		70	69	66	66	66

1) Övergång till ny värderingsmodell.

2) Exklusive värdet av utbyggnadsreserver.

3) Ägarens avkastningskrav är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Under 2008 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 3,8 procent.

4) Enligt IFRS 2008, 2007, 2006 och 2005.

5) Enligt styrelsens förslag till årsstämman 29 april 2009.

6) Från och med 2006 används annat beräkningssätt.



# Kommentarer

## 1. Resultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 822 Mkr (2 283). Årets värdeförändring i fastighetsbeståndet uppgick till -2 192 Mkr (-617). Resultatförsämringen orsakas av den negativa värdeförändringen vilken huvudsakligen beror på höjt direktavkastningskrav och höjd kalkylränta i fastighetsvärderingarna. Driftöverskottet ökade jämfört med föregående år med 4,7 procent och uppgick till 3 055 Mkr (2 918). Resultatet före skatt uppgick till 232 Mkr (1 673). Finansnettot uppgår för året till -589 Mkr jämfört med -610 för fjolåret. Resultatet efter skatt uppgår till 749 Mkr (1 253). För 2008 redovisas en skatteintäkt beroende på att skattesatsen för bolag förändrats och att minskningen av koncernens fastighetsvärden innebär en lägre uppskjuten skatt.

## 2. Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 46 351 Mkr (48 389). Värdeförändringen är negativ och uppgår till -2 192 Mkr (-617). Lågkonjunkturen och den finansiella oron har lett till markant ökade priser på riskkapital samtidigt som bankerna har ställt skärpta krav på finansiering av fastighetsaffärer. De faktiska avsluten på fastighetsmarknaden har uteblivit på grund av att köpare och säljare står för långt ifrån varandra vilket bidrar till att öka osäkerheten i

fastighetsvärderingarna. Såväl direktavkastningskrav som kalkylränta har justerats upp under 2008 vilket medför försämrade fastighetsvärden. För Akademiska Hus del fortsätter dock fastighetsrörelsen att vara fortsatt stark och solid. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat utnytningsgrad/vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder vilket är faktorer som inte har försämrats under 2008.

## 3. Investeringar och kassaflöde

Nettoinvesteringarna 2008 uppgick till 953 Mkr (1 682). Under året har två större försäljningar genomförts. Det är del av Tre Vapen 2 i Stockholm och hela beståndet i Härnösand. Försäljningar uppgår till sammanlagt 1 383 Mkr.

Resultat före skatt uppgår till 232 Mkr och justeringar för poster ej ingående i kassaflödet, främst orealiserade värden i fastigheter, uppgår till 2 219 Mkr. Efter minskning både av kortfristiga fordringar och av ej räntebärande skulder, uppgår kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 980 Mkr. Nettoinvesteringarna påverkade kassaflödet positivt med 290 Mkr. Utdelningen under 2008 uppgick till 967 Mkr och minskade finansieringsverksamhetens kassaflöde. Årets kassaflöde uppgår till 171 Mkr.

## 4. Avkastning

Avkastningen uppgick till 0,7 procent på eget kapital och 2,1 procent på totalt kapital. Det av ägaren utställda målet om en avkastning på eget kapital på den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter uppgick till 7,8 procent och uppnåddes ej för året. Dock ska målet ses över en konjunkturcykel.

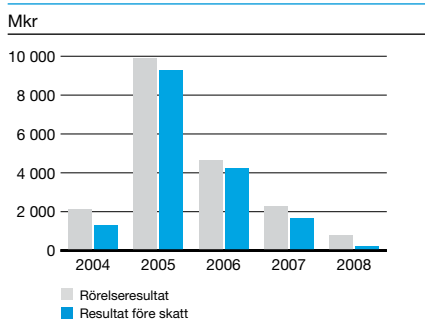
## 5. Soliditet

Soliditeten uppgick till 46,5 procent (47,8). Den goda soliditeten är särskilt betryggande i tider av hög osäkerhet och finansiell oro. Detta innebär att den stora projektportföljen till stor del finansieras genom den egna balansräkningen.

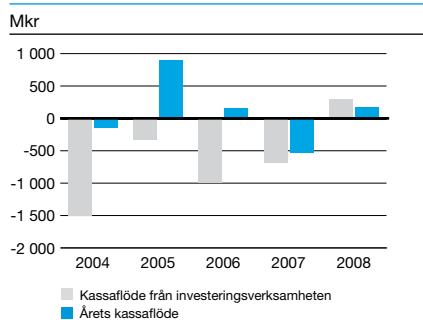
## 6. Räntetäcknings- och belåningsgrad

Belåningsgraden uppgick till 32,6 procent för året. Räntetäckningsgraden uppgick till 369 procent.

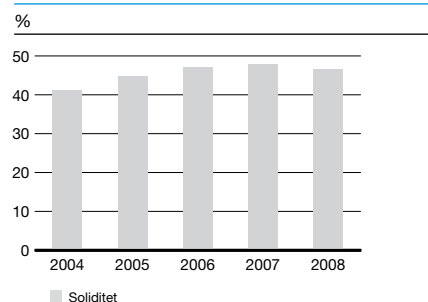
### 1. Resultat



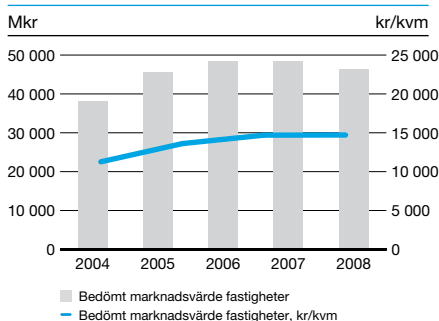
### 3. Investeringar och kassaflöde



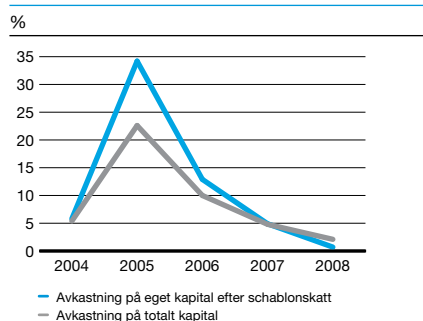
### 5. Soliditet



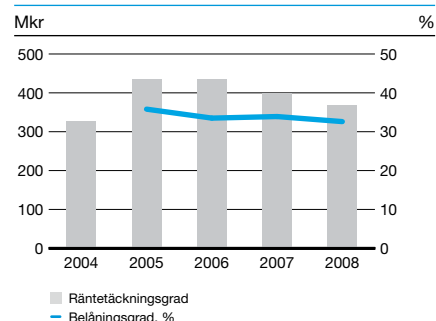
### 2. Marknadsvärde förvaltningsfastigheter



### 4. Avkastning



### 6. Räntetäckningsgrad



# Regionöversikt

Marknaden för Akademiska Hus är landets 25 universitets- och högskoleorter och dess 39 olika lärosäten. Akademiska Hus är den klart största fastighetsägaren inriktad på dessa verksamheter och har en marknadsandel på 64 procent av den totala arean.

Marknadsnärvaron för Akademiska Hus är starkare på de tio universitetsorterna där man finns på alla, utom Växjö. Bland de olika högskoleorterna finns Akademiska Hus på 7 av 15.

Akademiska Hus verksamhet är uppdelad på sex regioner för att ge kunderna så god

service som möjligt. En översikt över de viktigaste talen för de olika regionerna och hela Akademiska Hus finns i nedanstående tabell.

## Resultaträkning, Mkr

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet <sup>2)</sup>	2008	2007	Förändring
Intäkter	693	716	501	763	1 662	512		4 846	4 635	211
Kostnader <sup>1)</sup>	-309	-258	-162	-310	-536	-205	-12	-1 791	-1 717	-74
Driftöverskott	384	458	339	453	1 126	306	-12	3 055	2 918	137
Värdeförändring	-234	-739	-438	231	-784	-229		-2 192	-616	-1 576
Rörelseresultat	145	-285	-102	678	327	73	-14	822	2 283	-1 461
<b>Årets resultat</b>	<b>42</b>	<b>-261</b>	<b>-138</b>	<b>457</b>	<b>180</b>	<b>42</b>	<b>426</b>	<b>749</b>	<b>1 253</b>	<b>-504</b>
Direktavkastning, %	6,1	6,4	7,4	6,9	6,0	7,6		6,4	6,0	0,4
Driftöverskottsgrad, %	55	64	68	59	68	60		63	62	1

## Balansräkning, Mkr

Tillgångar (balansomslutning)	6 239	7 381	4 591	7 440	19 022	3 936	4 053	52 663	52 153	510
Skulder	3 704	4 515	2 931	4 289	11 014	2 170	-422	28 201	27 455	-746

## Fakta

NKI (Nöjd kundindex)	66	67	79	69	68	76		70	69	1
Bedömt marknadsvärde, Mkr	6 129	7 041	4 539	6 720	18 077	3 846		46 351	48 389	-2 038
Bedömt marknadsvärde, kr/kvm	12 196	12 830	12 699	11 702	19 996	10 165		14 207	14 713	-506
Uthyringsbar yta, kvm	498 346	543 375	347 446	548 259	889 867	372 422		3 199 715	3 221 797	-22 082
varav andel undervisningslokaler, %	51	68	40	29	40	58		47	45	2
varav andel laboratorielokaler, %	34	23	40	47	33	29		34	34	0
Vakansgrad, yta, %	3,7	8,7	3,0	3,3	2,7	0,2		3,7	3,1	-0,6
Kostnad, energi, bränsle och vatten, Mkr	88	80	59	116	184	53		580	530	-50
Bruttoinvesteringar, Mkr	75	601	371	603	373	283	19	2 325	2 183	142
<sup>1)</sup> varav Drift – energi, bränsle och vatten	88	80	59	116	184	53		580	530	-50
Drift – övrigt	47	43	21	51	94	28		284	256	-28
Underhåll	127	94	55	95	125	88		585	658	73
Fastighetsadministration	41	39	24	40	73	31	9	258	239	-19

<sup>2)</sup> De stora posterna under Övrig verksamhet är i allt väsentligt hänförliga till allokeringen av koncerngemensam finansiering.

## Tio största kunderna 2008-12-31

	Total uthyrd yta, kvm	Andel, %
Lunds universitet	335 787	11
Stockholms universitet	269 150	9
Uppsala universitet	249 893	8
SLU (Sveriges lantbruksuniversitet)	222 853	7
Göteborgs universitet	212 465	7
Kungliga Tekniska högskolan	203 201	6
Linköpings universitet	190 584	6
Umeå universitet	186 469	6
Karolinska Institutet	163 693	5
Chalmersfastigheter AB	124 764	4
<b>Totalt</b>	<b>2 158 859</b>	<b>68</b>

## Kundkategorier 2008-12-31

	Total uthyrd yta, kvm	Andel, %
Universitet och högskolor	2 562 314	80
Chalmers	124 764	4
Övriga statliga myndigheter	109 894	3
Institut & stiftelser	39 511	1
Kommuner	17 824	1
Övriga	226 611	7
Vakant yta	118 797	4
<b>Totalt</b>	<b>3 199 715</b>	<b>100</b>



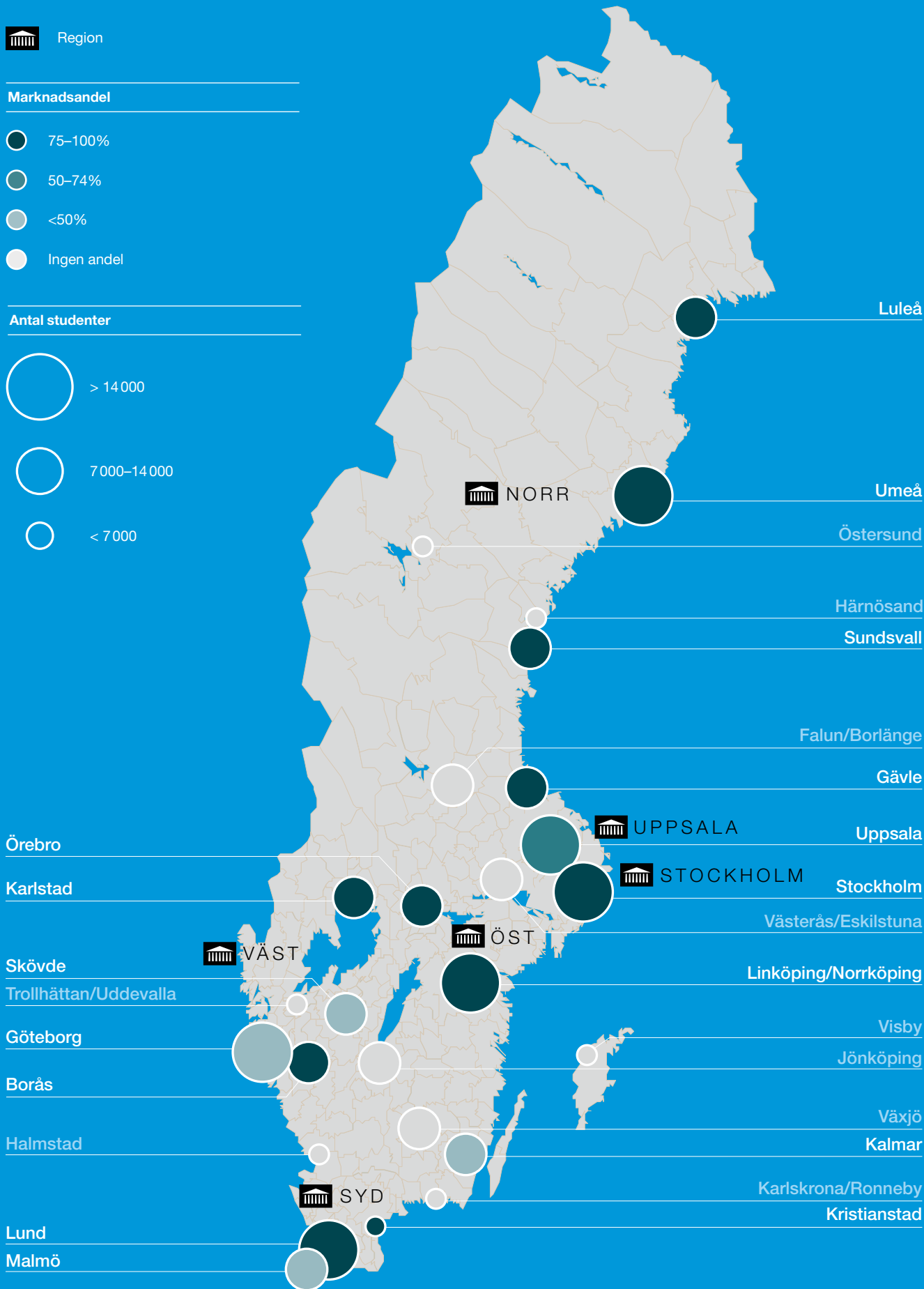
Region

Marknadsandel

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

Antal studenter

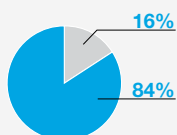
- > 14 000
- 7 000-14 000
- < 7 000



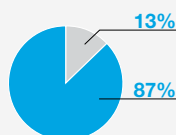
Öresundsregionen är en av Europas mest dynamiska gränsregioner och även en av de främsta universitetsregionerna. En fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP generas här av 3,6 miljoner personer.



**Hyresintäkter**  
andel koncernen

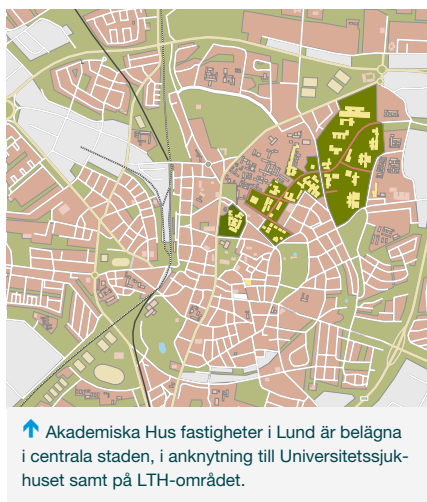
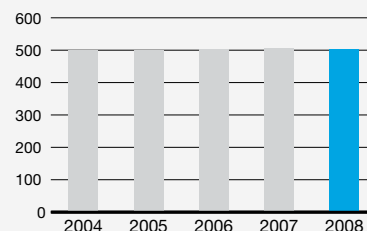


**Driftöverskott**  
andel koncernen



**Yta**

Tkvm



↑ Akademiska Hus fastigheter i Lund är belägna i centrala staden, i anknäring till Universitetssjukhuset samt på LTH-området.

### Marknaden

Huvuddelen av region syds fastigheter inom Akademiska Hus finns i Lund. Lunds universitet samverkar idag med en rad framgångsrika forsknings- och utbildningsföretag och därmed har Lund positionerat sig som ett internationellt ledande centrum för nyskapande forskning och industri. Tandvårdshögskolan är Akademiska Hus enda fastighet i Malmö med ett förstklassigt läge i anslutning till den nya stationen för citytunneln. Lund och Malmö fortsätter att växa och folkmängden uppgår 2008 till 106 000 respektive 281 000 invånare. Båda kommunerna ser ljus på framtiden med en ökning av invånarantalet med 20 000 till 30 000 personer fem år framöver. Antalet arbetslösa har sjunkit sedan året tidigare och vid halvårsskiftet ligger Lund på en total arbetslöshet på 2,2 procent och Malmö på 3,4 procent av befolkningen i ålder 18–64 år. De största näringsgrenarna i Lund är utbildning och forskning samt vård och omsorg vilka utgör 22 procent vardera. I Malmö är kommun och landsting de största arbetsgivarna. I Malmö – Lund regionen finns cirka 2,2 miljoner kvm kontorsytor. Tillväxten i

regionens näringsliv är god och flera huvudkontor har flyttat hit med en betoning av att infrastrukturen och kommunikationerna är i toppklass. Akademiska Hus har idag en vakansgrad i Lund på 3,6 procent. Merparten ligger inom området för Kemiteknikum vid Lunds Tekniska Högskola. Akademiska Hus region syd har fastigheter på ytterligare tre orter; Kristianstad, Kalmar och Alnarp. Kalmar och Kristianstad är två orter med stabil fastighetsmarknad. I Kristianstad har kommunen startat ett projekt med att stärka handeln i centrum. Även i Kalmar har ett större område för detaljhandel öppnats. Planerna på en ny arena kommer att öka Kalmars attraktionskraft.

### Resultat

Hyresintäkterna för 2008 uppgick till 687 Mkr (678) och driftöverskottet till 384 Mkr (373). Endast mindre driftsättningar har skett under året. Fyra mindre, centrala fastigheter i Lund, har sålts. Värdeförändringarna uppgick till -234 Mkr (-203). Rörelseresultatet uppgick till 145 Mkr (166) och resultatet efter skatt utföll till 42 Mkr (0).

### Fakta om regionens större orter

	Lund	Alnarp	Kalmar	Kristianstad	Malmö
Folkmängd 31 dec. 2008	107 321	20 422	61 701	77 911	285 514
Folkökning 2008	2 035	399	168	666	4 713
Antal helårsstudenter 2007	24 879	784	5 823	4 907	10 866
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 500–1 800	850–1 100	900–1 200	1 000–1 205	1 200–1 400 <sup>1)</sup>
Hyresutveckling	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Ned
Vakansgrad, %	1–4	0–4	4–10	1–5	6–9
Vakansutveckling	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Upp

<sup>1)</sup> Innerstad utanför CBD.

Källa: SCB, Högskoleverket och Newssec.

## Nyckeltal region syd

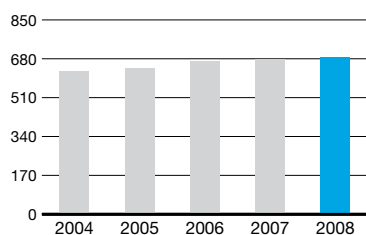
	2008	2007
Hysesintäkter netto, Mkr	687	678
Driftöverskott, Mkr	384	373
Värdoförändring fastigheter, Mkr	-234	-203
Rörelseresultat, Mkr	145	166
Årets resultat, Mkr	42	0
Direktavkastning, %	6,1	5,8
<b>Fastighetsfakta</b>		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	502 333	504 720
Vakanser, kvm	18 666	22 630
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 129	6 377

## Viktiga händelser

- Två omfattande investeringsprojekt pågår inom regionen. Det är om- och tillbyggnaderna av Kemientrum och Biologicentrum. Totalt beräknas dessa två projekt uppgå till 673 Mkr.
- Några mindre fastigheter i centrala Lund har under året sålts. Realisationsvinsten uppgick till 45 Mkr.
- Under året har Unni Sollbe utsetts till ny regiondirektör för Akademiska Hus region syd. Unni kommer närmast från HSB Malmö, där hon varit verksam som affärsområdeschef.

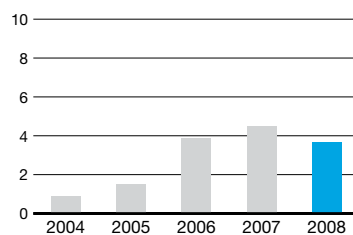
## Hysesintäkter

Mkr



## Vakansgrad

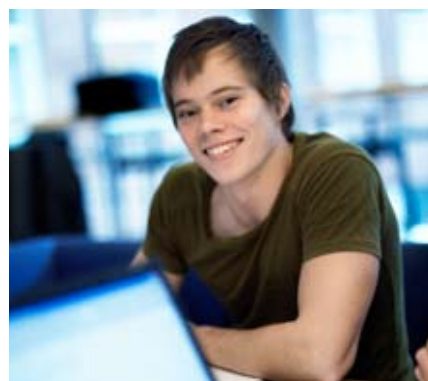
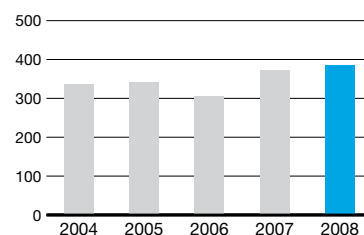
%



Vakanser om cirka 10 000 kvm uppstod 2006 på området för Lunds tekniska högskola.

## Driftöverskott

Mkr



← Öresundsregionen, med tolv olika universitet, är en av Europas främsta universitetsregioner. Akademiska Hus har i region syd verksamhet i Lund, Alnarp, Kristianstad och Kalmar.

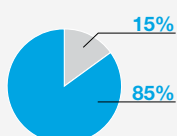
→ Investeringsprojekt i region syd pågår främst i Lund, med om- och tillbyggnader av lokaler till Lunds universitet.



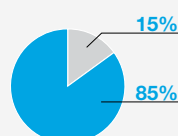
Göteborg är idag en kunskapsstad. I regionen finns kvalificerade industri- och tjänsteföretag ofta med anknytning till fordonssektorn. Under 2008 skedde en mycket tydlig avmattning av konjunkturen med anledning av regionens starka beroende av fordonsindustrin.



Hyresintäkter  
andel koncernen

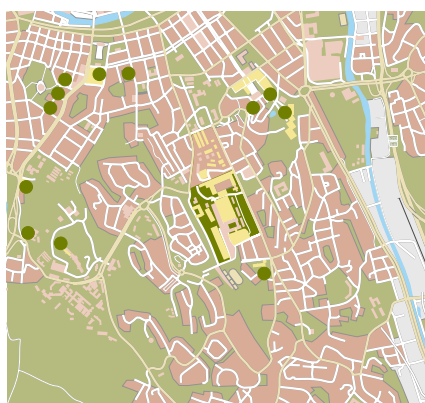
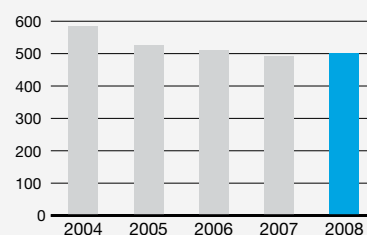


Driftöverskott  
andel koncernen



Yta

Tkvm



↑ Akademiska Hus fastigheter i Göteborg är alla centralt belägna. Chalmersområdet utgör det största campusområdet.

### Marknaden

För att Göteborg ska behålla sin ställning som storstadsregion krävs det att man fortsätter att växa. Under 2008 beslöt regeringen att satsa drygt 1 miljard kronor på infrastruktur i Göteborg för att börja lösa de infrastrukturella problem som finns. Sysselsättningsgraden ökade under våren, men under hösten 2008 kom en rad stora arbetsgivare med betydande varsel. Sannolikt stiger arbetslösheten under 2009. Hyror har stigit under de senaste åren men förväntas plana ut under 2009. Den totala vakansen i Göteborgsområdet uppgår till åtta procent, en minskning med en procent jämfört 2007. Huvuddelen av region västs fastigheter ligger i Göteborg. Under 2009 genomförs en större ombyggnad på Medicinareberget. Projektering pågår även för ett nytt hus på Medicinareberget åt Rättsmedicinalverket på cirka 1 600 kvm vilket ska stå färdigt 2011.

Akademiska Hus region väst har en större vakans i Mölndal. Fastigheten Växthuset 2 (före detta Pedagogen), såldes 2006 till JM AB, men avtalet var villkorat. Affären har, på grund av den rådande marknadssituationen, återgått och fastigheten är åter i Akademiska Hus ägo. Ytan uppgår till 36 000 kvm.

Sannolikt måste fastigheten få en ny framtida användning.

Akademiska Hus bedriver även verksamhet i Borås, Karlstad, Skara och Skövde. På dessa orter är hyresmarknaden stabil och inga betydande vakanser finns på dessa orter. I Karlstad har bolaget färdigställt byggnaden "Vänern" som är forsknings- och utbildningslokaler för naturvetenskap och teknik på 15 000 kvm. Regionen har också ett par mindre forskningsstationer vid havet. På Tjärnö marinbiologiska forskningslaboratorium bedriver Göteborgs universitet marin forskning. På Kristinebergs Marina Forskningsstation har Kungliga Vetenskapsakademien nu avslutat sin verksamhet och den har överlåtits till Göteborgs universitet.

### Resultat

Hyresintäkterna för 2008 uppgick till 709 Mkr (669) och driftöverskottet till 458 Mkr (431). Ökningen av hyresintäkterna och driftöverskottet har skett tack vare driftsättningarna under året av hus Vänern i Karlstad samt Läkemedelscentrum i Göteborg. Värdeförändringarna uppgick till -739 Mkr (-34). Rörelseresultatet uppgick till -285 Mkr (394) och resultatet efter skatt utföll till -261 Mkr (183).

### Fakta om regionens större orter

	Göteborg	Borås	Skara	Skövde	Karlstad
Folkmängd 31 dec. 2008	499 747	101 460	18 523	50 595	84 058
Folkökning 2008	6 245	475	-21	398	417
Antal helårsstudenter 2007	33 006	5 587	300	3 980	7 713
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 400–1 700 <sup>1)</sup>	900–1 200	750–900	900–1 200	1 200–1 400
Hyresutveckling	Ned	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil
Vakansgrad, %	7–10	5–7	1–5	4–6	6–8
Vakansutveckling	Upp	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil

<sup>1)</sup> Centrum, ej CBD.

## Nyckeltal region väst

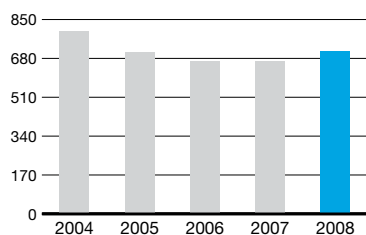
	2008	2007
Hysesintäkter netto, Mkr	709	669
Driftöverskott, Mkr	458	431
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-739	-34
Rörelseresultat, Mkr	-285	394
Årets resultat, Mkr	-261	183
Direktavkastning, %	6,4	6,0
<b>Fastighetsfakta</b>		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	501 364	493 540
Vakanser, kvm	47 109	11 098
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	7 041	7 217

## Viktiga händelser

- Under året har hus Vänern i Karlstad tagits i drift. En total investering på 271 Mkr.
- Även Läkemiddelscentrum i Göteborg, en investering på 96 Mkr, har under året färdigställts för Göteborgs universitet.
- Under 2008 har fastigheten Växthus 2 (Pedagogen) återköpts från JM. 2006 tecknades ett överlåtelseavtal med JM AB vilket var villkorat av en detaljplaneändring som skulle möjliggöra byggande av bostäder inom fastigheten.
- I regionen ökade Nöjd medarbetarindex (NMI) med hela 6 enheter till 70.

## Hysesintäkter

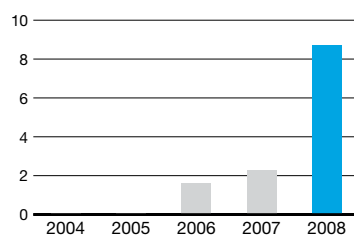
Mkr



2006 såldes fyra större byggnader om sammanlagt 63 000 kvm för 990 Mkr till Chalmersfastigheter AB.

## Vakansgrad

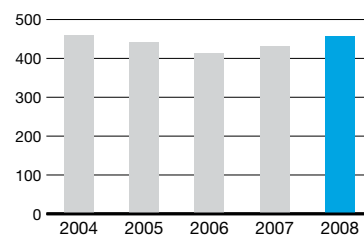
%



Vakansökningen 2008 beror på återköpet av fastigheten Växthus 2 (före detta Pedagogen). Fastigheten uppgår till 36 000 kvm och är helt outhyrd.

## Driftöverskott

Mkr



← Med 50 000 studenter vid Göteborgs universitet och 10 000 på Chalmers är Göteborg ett av naven i Kunskapssverige. I region väst finns också högskolorna i Borås och Skövde samt universitetet i Karlstad.

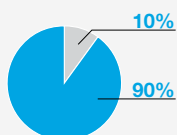
→ 2008 invigdes hus Vänern i Karlstad, en ny profilbyggnad för Karlstads universitet. I huset finns bland annat pedagogiska verkstäder, med plats för fullskaliga experiment.



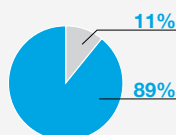
Tvillingstäderna Linköping och Norrköping utvecklas till den fjärde storstadsregionen, ett arbetskraftsområde med cirka 420 000 invånare. Befolkningsökningen fortsätter. Akademiska Hus region öst bedriver verksamhet i Linköping, Norrköping, Örebro samt Grythyttan.



#### Hyresintäkter andel koncernen

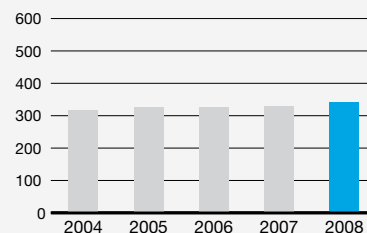


#### Driftöverskott andel koncernen



#### Yta

Tkvm



↑ Väster om centrum i Linköping är Akademiska Hus bestånd koncentrerat till Campus Valla.



↑ Örebro Campus är beläget 2 km från centrala Örebro.

#### Marknaden

Linköpings universitet bedriver sin verksamhet både i Linköping och Norrköping. Universitetet är en stark motor för tillväxten i de båda städerna och har en devis om att verka i nära dialog med samhälle och näringsliv. I Linköping är Akademiska Hus bestånd koncentrerat till Campus Valla. Konkurrensen i Linköping är påtaglig, främst på grund av det närliggande Mjärdeviområdet som har ett stort utbud och en relativt hög vakansgrad. I Norrköping ligger universitetet mitt i staden och är inrymt i de renoverade och anpassade gamla husen i industrilandskapet vid Motala ström. Konkurrensen om hyresgäster är mycket tydlig i Norrköpings innerstad. Akademiska Hus arbetar aktivt i samarbete med kommunen med att utveckla sina fastigheter för universitetet men även för andra intressenter. Örebro, som storleksmässigt är jämbördigt med Linköping och Norrköping, har en tillväxttakt som nästintill motsvarar dessa orters. Örebro tillhör Mälardalens arbetsmarknadsregion vilken, i takt med att infrastrukturen förbättras, allt starkare vävs samman med Stockholm Uppsala-regionen. I Grythyttan finns Måltidens hus som är en

del av Örebro universitet och som sedan några år ingår i region östs fastighetsbestånd. Inom regionen finns mindre vakanser i Linköping medan Norrköping, Örebro och Grythyttan är fullt uthyrt. Hyresutvecklingen i region öst bedöms som negativ för den närmaste framtiden samtidigt som vakanserna bedöms öka.

#### Resultat

Hyresintäkterna för 2008 uppgick till 497 Mkr (469) och driftöverskottet till 339 Mkr (317). Hyresintäkter och driftöverskott har ökat med anledning av driftsatta projekt såsom tillbyggnaden av Kåkenhus i Norrköping, nybyggnad av Bilbergsgården i Örebro samt färdigställandet av det ombyggda A-huset i Linköping. Värdeförändringarna uppgick till -438 Mkr (-274). Rörelseresultatet uppgick till -102 Mkr (39) och resultatet efter skatt utföll till -138 Mkr (-56).

#### Fakta om regionens större orter

	Linköping	Örebro	Norrköping
Folkmängd 31 dec. 2008	141 793	130 052	127 941
Folkökning 2008	1 426	1 623	1 261
Antal helårsstudenter 2007	12 603	8 484	4 400
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 300–1 500	1 000–1 300	1 100–1 400
Hyresutveckling	Ned	Ned	Ned
Vakansgrad, %	4–6	5–8	4–8
Vakansutveckling	Upp	Upp	Upp



## Nyckeltal region öst

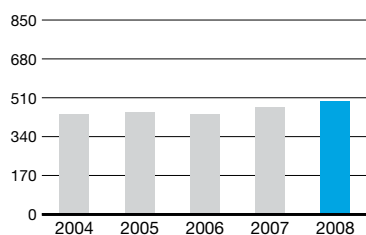
	2008	2007
Hysesintäkter netto, Mkr	497	469
Driftöverskott, Mkr	339	317
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-438	-274
Rörelseresultat, Mkr	-102	39
Årets resultat, Mkr	-138	-56
Direktavkastning, %	7,4	6,8
<b>Fastighetsfakta</b>		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	340 283	330 073
Vakanser, kvm	10 406	6 785
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	4 539	4 604

## Viktiga händelser

- Vid Örebro universitet färdigställdes under året nybyggnationen av Bilbergska huset, en investering på 188 Mkr. Bilbergska huset inrymmer naturvetenskapliga utbildningar.
- I Norrköping färdigställdes om- och tillbyggnaden av Kåkenhus 6 och 7, 2008.
- Nöjd kundindex (NKI) uppgick till rekordhöga 79 i regionen.

## Hysesintäkter

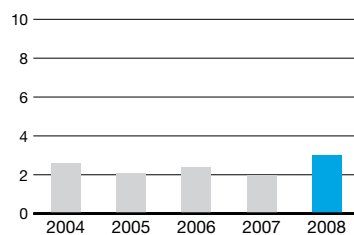
Mkr



Ökade hyresintäkter 2008 tack vare färdigställda projekt.

## Vakansgrad

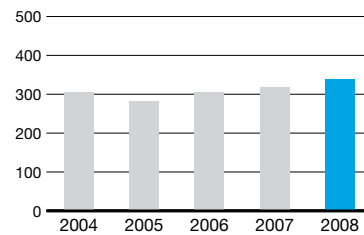
%



Endast fastigheterna Terra och Galaxen i Linköping är vakanta inom regionen.

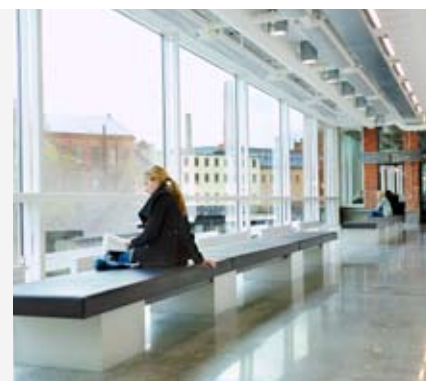
## Driftöverskott

Mkr



← Vid Linköpings universitet, som har verksamhet i Linköping och Norrköping, studerar cirka 25 000 personer. Örebro universitet med sina 13 000 studenter har ett samlat campus i staden, men också verksamhet i till exempel Grythyttan.

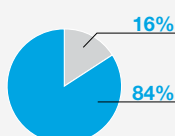
→ I Norrköping samarbetar Akademiska Hus med kommun och universitet för att utveckla stadens unika industrilandskap.



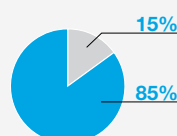
Regionen har sin tyngdpunkt i Uppsala men äger och förvaltar även lokaler i Gävle. Uppsala växer kraftigt med ett invånarantal på 188 300 personer. Näringslivet domineras av en tjänstesektor med en inriktning på "life science" och IT.



Hyresintäkter  
andel koncernen

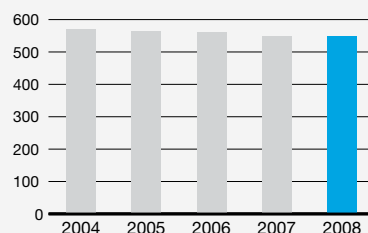


Driftöverskott  
andel koncernen



Yta

Tkvm



↑ I Uppsala finns fastigheterna söder om centrum och väster om Fyrisån samt i Ultuna Park.

### Marknaden

Traditionella näringar som verkstads- och läkemedelsindustrin finns väl representerade vid sidan av konsultverksamheten. Kommunens två universitet bidrar till god tillgång på kvalificerad arbetskraft. Sysselsättningen fortsätter att utvecklas starkt i länet. Antalet sysselsatta har ökat med 7 000 personer eller 4,5 procent i åldrarna 16–64 år. Under det första kvartalet 2008 ökade lönesumman med nästan 8,6 procent jämfört med året innan vilket är bättre än riksgenomsnittet på 7,1 för samma period. Arbetslösa i samma ålderskategori var endast 1,9 procent vid halvårsskiftet. Självfallet påverkas även Uppsala av lågkonjunktur och finanskris och antalet arbetslösa kommer att öka. Men kanske är Uppsala tillsammans med region norra de regioner som trots allt klarar sig bäst.

Hyresmarknaden i Uppsala har varit stabil under 2008 med hyresnivåer på drygt 2 000 kr/kvm för kontorslokaler i A-läge. Tillgången på moderna och effektiva lokaler i centrala staden är fortfarande låg och vakanserna är således låga, cirka 2–4 procent. Den begynnande lågkonjunkturen riskerar dock att något öka vakanserna. I Uppsala pågår för närvarande många byggprojekt, bland annat ett nytt resecenter och vision Dragarbrunn. Akademiska Hus uppför ett nytt pedagogiskt centrum för universitetets räkning i kvarteret Blåsenhus. En friskvårdsanläggning planeras också i området. Sammantaget utvecklas kvarteret Blåsenhus till ett centralt och attraktivt campusområde för Uppsala universitet.

Under 2008 har Akademiska Hus genomfört en försäljning inom regionen. Fastigheten Fjärdingen 34:1, i folkmun kallad "Svettis" köptes av Sh bygg och köpeskillingen uppgick till 17 Mkr. Vakansgraden för Akademiska Hus region Uppsala för 2008 var 3,5 procent, men den ekonomiska vakansgraden är betydligt mindre, 1,5 procent. Merparten av

vakanserna återfinns på Ultunaområdet.

I Ultuna övergår nu planerna på ett mer samlat universitetscampus för Sveriges lantbruksuniversitet från planering till genomförande. Tre nya institutionsbyggnader ska komplettera befintliga byggnader kring aula/undervisningshus till ett betydligt mer kompakt campusområde.

Gävle har idag en befolkning på cirka 93 000 och långsiktigt ökar nyföretagandet även här. Slutet av 2008 innehöll en tydlig tendens med ökat antal konkurser och en minskning av antalet nystartade företag. Arbetslösheten var i slutet av förra året 3,7 procent men efter finanskrisen och lågkonjunkturens inträdande spås denna siffra öka. Lönesumman växte med 6 procent under 2007 jämfört med året innan vilket är under riksgenomsnittet. Högskolan i Gävle har en stark rekrytering av studenter från närområdet och får med stor sannolikhet en viktig regional roll.

### Resultat

Hyresintäkterna utföll till 759 Mkr (722) och driftöverskottet uppgick till 453 Mkr (364). Förbättringen beror på minskade underhållskostnader. Värdeförändringarna uppgick till 231 Mkr (42). Uppsala är den enda regionen som uppvisar en positiv värdeförändring. Orsaken är bland annat nytt, förbättrat kontrakt avseende Biomedicinskt centrum som löper till och med 2021. Rörelseresultatet uppgick till 678 Mkr (399) och resultatet efter skatt utföll till 457 Mkr (196).

### Fakta om regionens större orter

	Uppsala	Gävle
Folkmängd 31 dec. 2008	190 311	93 432
Folkökning 2008	2 770	751
Antal helårsstudenter 2007	21 215	5 877
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 400–1 600	1 000–1 200
Hyresutveckling	Ned	Stabil
Vakansgrad, %	3–8	3–7
Vakansutveckling	Upp	Stabil

## Nyckeltal region Uppsala

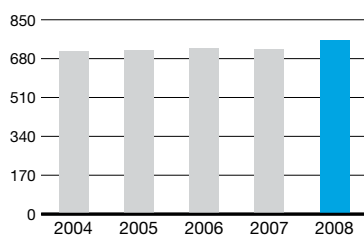
	2008	2007
Hyresintäkter netto, Mkr	759	722
Driftöverskott, Mkr	453	364
Värdeförändring fastigheter, Mkr	231	42
Rörelseresultat, Mkr	678	399
Årets resultat, Mkr	457	196
Direktavkastning, %	6,9	5,8
<b>Fastighetsfakta</b>		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	549 635	549 605
Vakanser, kvm	18 146	21 002
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 720	6 334

## Viktiga händelser

- Uppsala är den region där det nu investeras mest, cirka 600 Mkr. Under 2008 färdigställdes tre större om- och nybyggnationer, Kunskapsskolan och Kunskapsgymnasiet samt Undervisningshuset i Ultuna.
- Ett omfattande investeringsprojekt pågår, nybyggnationen av Pedagogikum i kvarteret Blåsenhus i Uppsala. Ett helt nytt kvarter växer fram med ett centrum för lärarutbildning, pedagogik och psykologi samt en motionsanläggning. Investeringen beräknas till 540 Mkr.

## Hyresintäkter

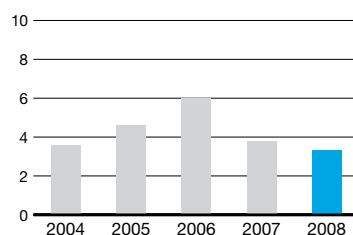
Mkr



Ökningen av hyresintäkter 2008 beror på indexförändringar samt driftsättningar av färdiga projekt.

## Vakansgrad

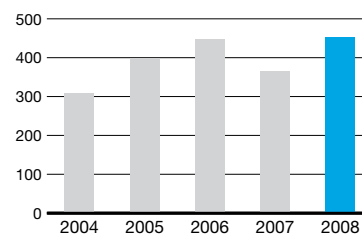
%



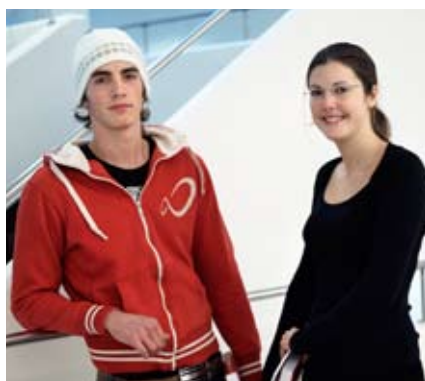
2007 minskade vakanserna inom Ultunaområdet.

## Driftöverskott

Mkr



2007 innehöll omfattande underhållsåtgärder vilket påverkade resultatet negativt.



← Med sina två universitet och 40 000 studenter är Uppsala en av de stora, väletablerade universitetsorter där Akademiska Hus har inriktat sig på en stark närvaro.

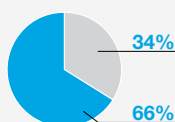
→ I Uppsala pågår en omfattande omvandling av lokalbeståndet för Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet. Uppsala är den region Akademiska Hus för närvarande investerar mest i.



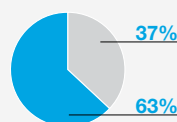
Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan (KTH) och ett 15-tal högskolor och forskningsinstitut finns alla i ett sammanhängande område utmed Valhallavägen och till Frescati. Strax väster om, i Solna, finns Karolinska Institutets campus.



**Hyresintäkter**  
andel koncernen

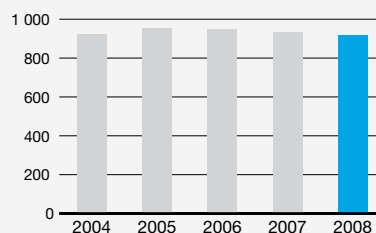


**Driftöverskott**  
andel koncernen



**Yta**

Tkvm



↑ I Stockholm finns ett antal stora campus i Frescati, utmed Valhallavägen på Östermalm, vid Karolinska Institutet i Solna, på Kungsholmen samt i Kista och Flemingsberg i Huddinge.

### Marknaden

Stockholm fortsätter att växa. Under de två första kvartalen 2008 ökade länets befolkning med drygt 8 108 personer. Detta kommer sig av ett positivt flyttnetto och ett rekordhög barnafödande. Årets tre första kvartal visade regionen på en ökad sysselsättning men efter det har antalet varsel ökat kraftigt och arbetslösheten har åter stigit. Den sammanlagda lönesumman ökade med 7,6 procentenheter jämfört med 2007 och detta påvisar att regionen hamnar på ny toppnivå. Koncernens största region Akademiska Hus Stockholm har, även efter försäljningen av del av Tre Vapen 2, närmare 1 miljon kvm lokalyta i ett antal stora campus samlade i Frescati, utmed Valhallavägen på Östermalm, vid Karolinska i Solna, på Kungsholmen samt i Flemingsberg och Kista. Stockholms hyresmarknad har under året sänkt vakansgraden men under årets senaste del upplevt en osäkerhet på marknaden och ett avvaktande som speglar samhällets reaktioner till finanskris och en begynnande lågkonjunktur. Hyresnivåerna är fortfarande stabila men en sänkning är trolig på det äldre kontorsbeståndet i framförallt närförort. Idag finns det närmare 11,7 miljoner

kvm kontor i regionen och ytterligare ytor kommer att tillföras marknaden genom nyproduktion under nästföljande år. Under 2009 kommer cirka 160 000 kvm att färdigställas och under 2010 kommer ytterligare 150 000 kvm att vara inflyttningsklara. Den delmarknad som Akademiska Hus haft högst vakansgrad på, Kista, har under 2008 sjunkit från 12 till knappt 4 procentenheter. Ett antal omfattande stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt pågår i regionen, bland annat byggandet av Norra länken, Citybanan, överdäckningen av Norra stationsområdet och utbyggnaden av Albanoområdet. Flera av dessa tangerar Akademiska Hus campusområden vilket skapar möjligheter för vår strategiska fastighetsutveckling.

### Resultat

Hyresintäkterna och driftöverskottet för 2008 utföll i nivå med 2007 trots försäljningen av del av fastigheten Tre Vapen 2. Hyresintäkterna utföll till 1 635 Mkr (1 611) och driftöverskottet till 1 126 Mkr (1 117). Värdeförändringarna uppgick till -784 Mkr (-11). Rörelseresultatet uppgick till 327 Mkr (1 101) och resultatet efter skatt utföll till 180 Mkr (495).

### Fakta om Stockholm

	Stockholm
Folkmängd 31 dec. 2008	809 072
Folkökning 2008	13 909
Antal helårsstudenter 2007	52 453
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	2 200–2 500 <sup>1)</sup>
Hyresutveckling	Ned <sup>1)</sup>
Vakansgrad, %	8–10 <sup>1)</sup>
Vakansutveckling	Upp <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Innerstad utanför CBD.

## Nyckeltal region Stockholm

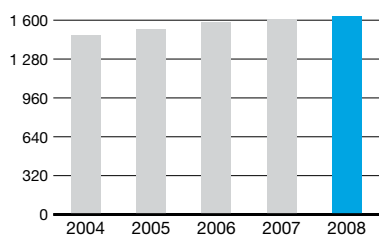
	2008	2007
Hyresintäkter netto, Mkr	1 635	1 611
Driftöverskott, Mkr	1 126	1 117
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-784	-11
Rörelseresultat, Mkr	327	1 101
Årets resultat, Mkr	180	495
Direktavkastning, %	6,0	5,7
<b>Fastighetsfakta</b>		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	917 356	935 777
Vakanser, kvm	23 837	29 468
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	18 077	19 571

## Viktiga händelser

- Under året har del av fastigheten Tre Vapen 2 sålts till Vasakronan. Fastigheten, belägen på Valhallavägen i centrala Stockholm, uppgår till drygt 41 000 kvm och såldes till Vasakronan för en köpeskilling om 1 084 Mkr.
- Ett av koncernens största projekt, nybyggnaden av Karolinska Science Park för Biovitrum pågår i Solna. Total investering beräknas till 700 Mkr.
- 2008 tillträdde Sten Wetterblad som ny regiondirektör. Sten var tidigare fastighetsdirektör för Stockholms stad.

## Hyresintäkter

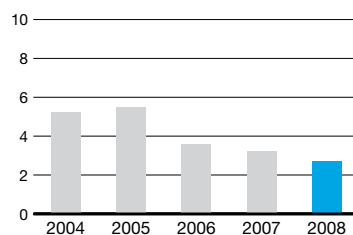
Mkr



Positiv utveckling av hyresintäkterna.

## Vakansgrad

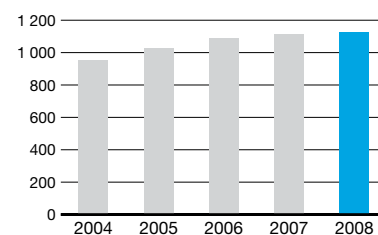
%



2005 innehöll vakanserna i Stockholm ej uthyrningsbar yta med cirka 32 000 kvm på grund av ombyggnad för SIDA och Naturvårdsverket.

## Driftöverskott

Mkr



Driftöverskottet utvecklas i nivå med hyresintäkterna.



← Med över 70 000 studenter utgör campusområdena kring KTH, Stockholms universitet och Karolinska Institutet ett av Europas forskningstätaste områden.

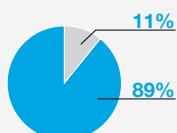
→ Det nya universitetsområdet Albano är ett av de utvecklingsprojekt som pågår i region Stockholm. Albano ska utgöra navet i ett område för högre utbildning och forskning, beläget norr om KTH och Albanova.



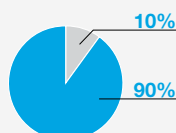
I region norr har Akademiska Hus fastigheter belägna i Kiruna, Luleå, Umeå och Sundsvall. Umeå och Luleå har upplevt en befolkningsnedgång och en minskning i antalet helårsstudenter. Sundsvall fortsätter sin positiva trend med stadig tillväxt.



#### Hyresintäkter andel koncernen

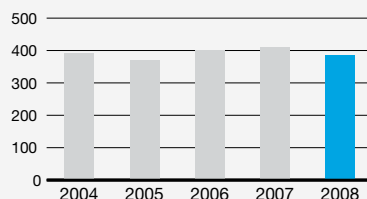


#### Driftöverskott andel koncernen



#### Yta

Tkvm



↑ Umeå Campus, beläget strax utanför centrala Umeå, är byggt efter amerikansk modell – samtliga utbildningar, med ett par undantag, ligger samlade inom gångavstånd.



↑ Luleå tekniska universitet är Skandinaviens nordligaste tekniska universitet och beläget på Porsön utanför Luleå.

#### Marknaden

Luleå är Sveriges norra tillväxtregion med brett näringsliv, framstående universitet och ett stort utbud av handel och nöjen. Tillväxten bygger på ett aktivt samarbete mellan näringslivet, universitetet och kommunen. Bristen på bostäder är dock ett reellt problem. Akademiska Hus har en närapå 100-procentig marknadsandel av de lokaler som Luleå tekniska universitet hyr. Hyresnivåerna har stigit något i A-lägen i Luleå och har en lägstanivå på 1 000 kr/kvm. En sista etapp av om- och tillbyggnaden av E-huset på campus Luleå kommer att startas under 2009.

I Umeå finns två universitet och ett rikt kulturliv. Arbetsmarknaden har en tyngdpunkt i offentlig sektor och Umeå universitet. Det finns en stark tillväxt i privata sektorn men varsel har skett under slutet av året. Umeå har god infrastruktur men Botniabanan är försenad till 2010. Den minskade studenttillströmningen har resulterat i att antalet byggprojekt har stannat av, men en del större verksamhetsanpassningar genomförs.

Kiruna ser återigen en nedgång i befolkningsutvecklingen. Institutet för rymdfysik

är Akademiska Hus dominerande kund i Kiruna.

Sundsvall har uppvisat en stadig tillväxt och Mittuniversitetet och Campus Åkroken är en viktig faktor för Sundsvalls utveckling. Det finns stora planer de närmaste åren för kultur, stadsbebyggelse och hotell i centrala staden. Infrastrukturen är god.

Vakanserna är mycket små i beståndet i region norr, även om de på sikt kan tänkas öka något.

#### Resultat

Hyresintäkterna utföll till 507 Mkr (486) och driftöverskottet uppgick till 306 Mkr (308). Värdeförändringarna uppgick till -229 Mkr (-136). Rörelseresultatet uppgick till 73 Mkr (169) och resultatet efter skatt utföll till 42 Mkr (54).

#### Fakta om regionens större orter

	Umeå	Luleå	Sundsvall	Kiruna
Folkmängd 31 dec. 2008	112 547	73 405	94 916	23 049
Folkökning 2008	776	259	341	-73
Antal helårsstudenter 2007	16 779	6 713	2 317	0
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 100–1 400	900–1 200	900–1 200	700–1 000
Hyresutveckling	Stabil	Stabil	Ner	Stabil
Vakansgrad, %	1–3	2–5	3–6	7–10
Vakansutveckling	Stabil	Stabil	Upp	Stabil

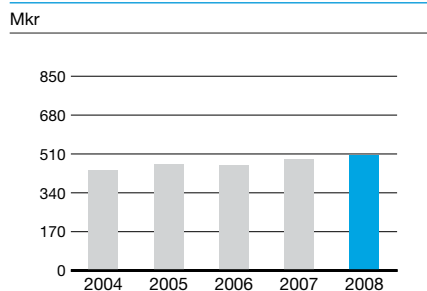
### Nyckeltal region norr

	2008	2007
Hyresintäkter netto, Mkr	507	486
Driftöverskott, Mkr	306	308
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-229	-136
Rörelseresultat, Mkr	73	169
Årets resultat, Mkr	42	54
Direktavkastning, %	7,6	7,3
<b>Fastighetsfakta</b>		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	385 301	408 082
Vakanser, kvm	633	8 172
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 846	4 264

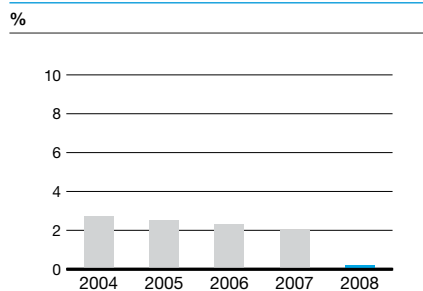
### Viktiga händelser

- Hela fastighetsbeståndet i Härnösand avyttrades 2008, då 38 000 kvm såldes för 251 Mkr. Fokus läggs nu på kärnverksamheten i Umeå, Luleå och Sundsvall.
- Ett stort antal verksamhetsanpassningar har förekommit, kunderna har under året om-disponerat lokaler i betydande omfattning.
- Regionen har såväl mycket nöjda kunder som medarbetare. Nöjd kundindex (NKI) uppgår till 76 och Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår till 75.

### Hyresintäkter

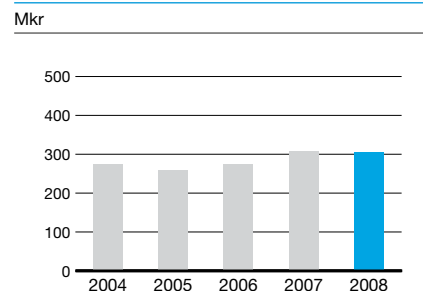


### Vakansgrad



Vakansgraden sjönk 2008 när hela beståndet i Härnösand såldes, av vilket 7 500 kvm var vakant.

### Driftöverskott



Driftöverskottet har haft en stabil utveckling under de senaste fem åren.



← Akademiska Hus tre stora kunder i region norr är Umeå universitet, Luleå tekniska universitet och Mittuniversitetet i Sundsvall. Tillsammans har de drygt 56 000 studenter.

→ I Samhällshuset återfinns en av de levande miljöerna på Campus Umeå.



# Attraktiva fastigheter – långa och stabila kontrakt

## Hyreskontrakt

Akademiska Hus kontraktspportfölj kännetecknas av långa hyresavtal med främst universitet och högskolor. De långa hyreskontrakten skapar goda förutsättningar för att bygga upp bra kundrelationer med fokus på en effektiv förvaltning.

Vid slutet av 2008 var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,9 år (6,3). Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år. För större komplexa specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden vilket innebär ett hyresavtal som är tio år eller längre. Anledningen är att det är svårt att finna alternativ användning för dessa lokaler om inte betydande ombyggnationer företas.

Akademiska Hus har 1 235 kontrakt (hyresobjekt) med ett totalt hyresvärde (bashyra) på 3 551 Mkr (4 312) fördelat på totalt 3 199 715 kvm. Det genomsnittliga hyreskontraktet uppgår därmed till 2 591 kvadratmeter lokalarea med en årshyra på 2,9 Mkr.

Under 2008 omförhandlades 11 procent, motsvarande 450 Mkr i hyresvärde av kontraktspportföljen. Under 2009 kan 6 procent av hyreskontrakten omförhandlas.

Vid omförhandlingar beaktas förfallostrukturen i syfte att uppnå en jämn spridning sett över tiden för att minimera tidsrisken. För kommande år föreligger en god spridning av hyreskontraktens förfallostruktur. För 2009 och 2010 föreligger inga större omförhandlingar eller kontraktsförfall.

## Hyresintäkter

Hyra fullt uthyrt inklusive tillägg för 2008 uppgick till 4 905 Mkr (4 778). Omförhandlingar

under året har på flertalet orter lett till oförändrade eller något sänkta hyresnivåer. Attraktiviteten för universitet och högskolor som kunder har lett till en ökande konkurrens. Omförhandlingarna under året har självfallet också påverkats av den försämrade konjunkturen. Ännu har inte vakansgraderna inom fastighetsbranschen påverkats av konjunkturen men den försämrade konjunkturen har ändå märkts vid årets omförhandlingar. Med tanke på konjunkturläget får ändå i stort sett oförändrade hyresnivåer vid omförhandlingar betraktas som tillfredsställande.

Hyresintäkterna uppgår till i genomsnitt 1 500 kr/kvm (1 439) och har ökat under den senaste femårsperioden till följd av investeringar i fastighetsbeståndet. Hyresnivån varierar mellan 1 316 kr/kvm i region norr och 1 782 kr/kvm i region Stockholm. Skillnaden beror främst på olika marknadsförutsättningar men också på att mixen av uthyrda lokaler skiljer sig mellan regionerna. En större andel laboratorier medför ökade hyresintäkter. Laboratorieandelen varierar mellan regionerna och utgör mellan 23 och 47 procent.

## Uthyrnings- och vakansgrad

Akademiska Hus inriktning på lokaler för universitet och högskola i kombination med den tillväxt som skett inom högskolesektorn under de senaste femton åren har bidragit till en mycket hög uthyrningsgrad.

Tillväxten som ägt rum inom högskolesektorn har medfört ett utökad lokalbehov vilket säkerställts genom nybyggnation. Ofta har det varit fråga om specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet vilket medfört långa kontrakt på tio år eller mer.

Under de senaste åren har dock högskolesektorns behov av utökad lokalyta minskat

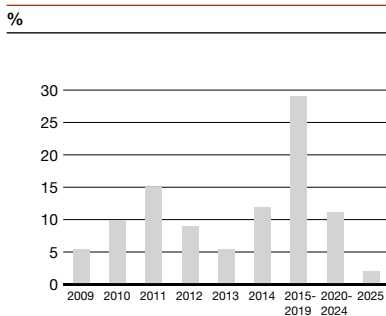
och många kunder ser över sina lokalbehov.

Det totala beståndet uppgick vid utgången av 2008 till sammanlagt 3 199 715 kvm av vilka 3 080 918 eller 96,3 procent var uthyrda. Vakanserna uppgick till 118 797 kvm vilket motsvarar 3,7 procent. Hyresbortfallet på den vakanta arean värderas till 73 Mkr vilket ger en ekonomisk vakansgrad på 1,5 procent. Skillnaden mellan den ekonomiska och den areabaserade vakansgraden förklaras av att en stor del av vakanserna består av enklare lokaler som har ett lägre hyresvärde än genomsnittet. 18 procent av den vakanta arean består av mindre lokaler av ringa ekonomiskt värde. Hyresvärdet uppgår för dessa till endast 6 procent av det totala vakanta hyresvärdet. Dessa vakanser är inte direkt uthyrningsbara utan i flera fall under utredning för bland annat rivning eller så används lokalerna tillfälligt för annat ändamål.

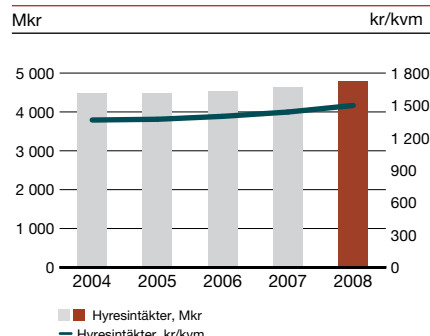
Vakanserna har under året ökat med 19 642 kvm och uppgår till 118 797 kvm (99 155). Förändringen under 2008 är huvudsakligen hänförlig till region väst och region norr. I region norr har hela beståndet i Härnösand avyttrats under året. Vakanserna i Härnösand uppgick för 2007 till 7 491 kvm. I region väst har under 2008 fastigheten Pedagogen i Mölndal återköpts från JM. Pedagogen uppgår till 35 978 kvm och är i helhet tomställd.

Baserat på den dialog som förs med bolagets kunder och de prognoser som görs för uthyrningen av tomma lokaler beräknas vakansnivån inte ändras avsevärt under de närmaste åren. Situationen skiljer sig dock mellan regionbolagen och läget på de lokala marknaderna varierar.

## Hyreskontraktens förfallostruktur



## Hyresintäkter





**Vakanser per region**

I region norr förekommer endast marginella vakanser.

Region Uppsala har under de senaste åren fått ökade vakanser, främst i Ultuna. Den vakanta ytan i Ultuna uppgår till cirka 9 000 kvm men en stor del av dessa har ett mycket lågt hyresvärde. Ultunaområdet marknadsförs för företag och planarbete för framtida bostadsändamål pågår också.

I region Stockholm uppgår den vakanta arean till 27 778 kvm. Kista är den delmarknad inom regionen med störst vakanser, 7 524 kvm, vilket motsvarar 7 procent. Akademiska Hus fastigheter i Kista, Electrum och Forum, står sig standardmässigt mycket väl, trots den hårda lokala konkurrensen.

I region öst uppgår vakansen till 10 400 kvm och består av fastigheterna Terra och Galaxen i Linköping. Inga vakanser föreligger i Örebro eller Norrköping.

I region väst består vakansen av Matematiskt Centrum på Chalmersområdet uppgående till 10 259 kvm. Fastigheten kommer att säljas så fort en planändring genomförs som medger uppförande av bostäder.

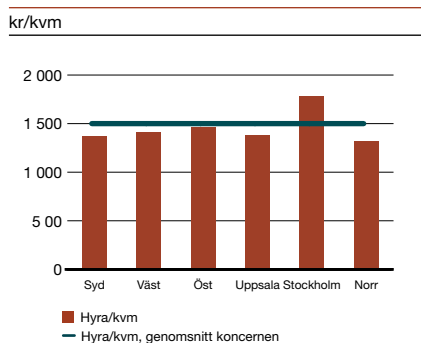
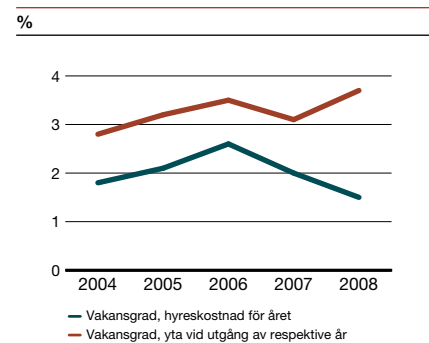
I region väst har per 2008-12-31 försäljningen av fastigheten Pedagogen (Växthuset 2) i Mölndal återgått. 2006 tecknades ett överlåtelseavtal med JM AB. Avtalet var villkorat av en detaljplaneändring som skall möjliggöra byggande av bostäder inom fastigheten. Pedagogen uppgår till 35 978 kvm och är utan hyresgäst. Sannolikt måste fastigheten få en ny framtida användning.

I region syd uppgår vakanserna till 18 700 kvm och består bland annat av del av Kemicentrum samt vissa omoderna lokaler inom området för Lunds tekniska högskola.

Vakanser 2008-12-31	Ort	Fastighet	Kvm	Andel	Mkr	Andel
Uthyrningsbart	Mölndal	Pedagogen	35 978		0,0	
	Göteborg	Matematiskt centrum, Chalmers	10 259	14,8		
	Linköping	Terra	6 785	5,4		
	Lund	Kemicentrum	3 865	1,9		
	Linköping	Galaxen	3 621	2,4		
	Kista	Electrum	2 983	4,5		
	Uppsala	Limnologen	2 478	1,0		
	Stockholm	Wallenberglaboratoriet	2 457	1,3		
	Uppsala	Kemicentrum hus 4	1 839	2,2		
	Stockholm	Maskinteknik, KTH	1 420	1,0		
	Ultuna	EMC	1 403	1,8		
	Uppsala	Biomedicinskt centrum	1 396	1,8		
	Kista	Forum	1 391	3,0		
	Stockholm	Kemi och administration, KTH	1 296	1,2		
	Stockholm	Kemibyggnad	1 107	1,6		
	Stockholm	Tre Vapen, Dramatiska Institutet	1 095	1,4		
	Uppsala	Aula Magistern	1 043	0,1		
	Stockholm	Kontor och undervisning, Östermalm	1 013	1,1		
	Övriga		13 238	11,7		
<b>Summa uthyrningsbara vakanser</b>			<b>94 667</b>	<b>2,9%</b>	<b>58,2</b>	<b>1,2%</b>
<b>Ej uthyrningsbart</b>	<b>Övriga</b>		<b>2 683</b>	<b>0,1%</b>	<b>4,8</b>	<b>0,1%</b>
Uthyrningsbart av ringa ekonomiskt värde	Lund	Maskinteknik	2 700	1,1		
	Stockholm	Forskningsparken	2 700	2,2		
	Lund	Vattenhall	1 865	0,7		
	Lund	UB4	1 507	0,2		
	Övriga					
<b>Summa uthyrningsbart av ringa ekonomiskt värde</b>			<b>21 447</b>	<b>0,7%</b>	<b>10,3</b>	<b>0,2%</b>
<b>TOTALT</b>			<b>118 797</b>	<b>3,7%</b>	<b>73,3</b>	<b>1,5%</b>

**Hyreskontrakt 2008-12-31**

Regionbolag	Genomsnittlig kontraktstid, år	Genomsnittlig återstående löptid, år
Syd	9,6	5,5
Väst	12,1	7,5
Öst	9,9	5,5
Uppsala	9,8	5,4
Stockholm	10,6	6,0
Norr	8,5	5,7
<b>Totalt</b>	<b>10,3</b>	<b>5,9</b>

**Hyresnivå per region****Vakansgrad**

# Skärpta energimål för framtida energieffektivisering

## Driftkostnader

Driftkostnader är åtgärder för att upprätthålla funktionen hos en byggnad och indelas i:

- Kostnader för energi- och vattenförsörjning.
- Övriga driftkostnader såsom arbetskräfskostnader för drifttekniker/husansvariga och markpersonal samt sophämtning och myndighetsbesiktningar.

Kostnader för energi och vatten uppgick för 2008 till 580 Mkr (530) och svarar för 67 procent av de totala driftkostnaderna. Totalt uppgick driftkostnaderna till 864 Mkr (786) vilket utgör 48 procent av förvaltningskostnaderna.

Akademiska Hus fastighetsbestånd består till stor del av laboratorielokaler vilka uppgår till 1,1 miljoner kvm (34 procent). Utnyttjandetiden är lång och ökar dessutom successivt. Den stora andelen laboratorier utgör orsaken till Akademiska Hus relativt höga driftkostnadsnivå. Byggnadernas tekniska komplexitet har stor betydelse ur driftkostnadssynpunkt. Nya och ombyggda lokaler som tillkommit under de senaste åren har i stor utsträckning bestått av stora laboratorieareor. Laboratorier är mer resurskrävande än normala lärosalsbyggnader ur såväl energisynpunkt som tillsyn och skötsel. Orsaken till den negativa kostnadsutvecklingen avseende driften beror dock främst på ökade energikostnader som till betydande del har sitt ursprung i politiska beslut såsom införande av handel med utsläppsrätter (CO<sub>2</sub>-ekvivalenter) samt ökade energiskatter och införandet av energideklarationer. Driftkostnadernas

andel av hyresintäkterna är dock tämligen stabil. Genomsnittligt för koncernen uppgår driftkostnaderna för året till 270 kr/kvm (243). Av driftkostnaderna avser 181 kr/kvm (165) energi, bränsle och vatten. Den regionala fördelningen av driftkostnaderna redovisas i tabell.

Energihushållning kan förbättras ytterligare i takt med att incitamentsmodeller införs som gynnar såväl kunder som hyresvärd. Målsättningen är att fördela energikostnaderna mellan Akademiska Hus och kunderna på ett sätt som ger incitament för båda till energibesparingar. Beroende på energianvändningens art och byggnadens karaktär finns två huvudmodeller för fördelningen av energikostnaderna mellan kunden och Akademiska Hus.

- Energikostnader debiteras som tillägg till hyran. För 2008 debiterades 53 procent av all el och värme separat. Vidaredebiteringsgraden av energi, bränsle och vatten varierar lokalt mellan 27 och 65 procent och beror bland annat på andelen energiintensiva laboratorier samt kontraktens förfallostruktur. För laboratorieintensiva byggnader eftersträvas en kontraktssituation där kunden själv står för energikostnaden beroende på att det är själva laborieverksamheten som använder mest energi, vilken kunden själv styr över. Av årets driftkostnader avseende energi, bränsle och vatten på 580 Mkr vidaredebiterades 308 Mkr direkt till kund. Arbete med att anpassa debiteringsgraden pågår vid samtliga kontraktsförhandlingar. På

grund av den långa, genomsnittliga kontraktslängden (5,9 år) kommer dock denna förändring att ta tid.

- Energikostnaderna ingår som en del i hyran. För undervisningslokaler eller byggnader av enklare karaktär består energikostnaden till cirka 75 procent av uppvärmning och är till största delen möjlig att påverka för hyresvärd. För dessa byggnader eftersträvas en kontraktssituation där energikostnaden ingår i hyran då detta ger Akademiska Hus störst incitament till energieffektiviseringsåtgärder.

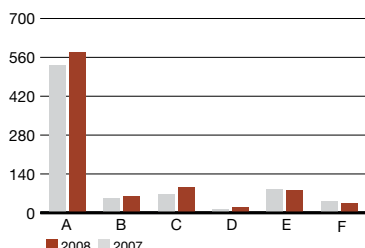
De regionala variationerna i driftkostnadsstrukturen som förekommer är orsakade av:

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

Val av olika incitamentsmodeller utgör dock inte det primära arbetet för att sänka driftkostnaderna. Aktivt arbete för att sänka driftkostnaderna sker huvudsakligen genom driftoptimering av befintliga system och där så är möjligt och lönsamt genom införande av nya energieffektivare tekniska system. Kunskap om energianvändningen i byggnaderna är

## Driftkostnader 2007–2008

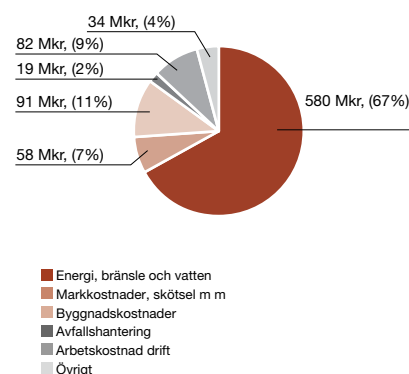
Mkr



■ 2008 ■ 2007  
A Energi, bränsle och vatten  
B Markkostnader, skötsel m m  
C Byggnadskostnader  
D Avfallshantering  
E Arbetskostnad drift  
F Övrigt

## Driftkostnadsfördelning 2008

Andel

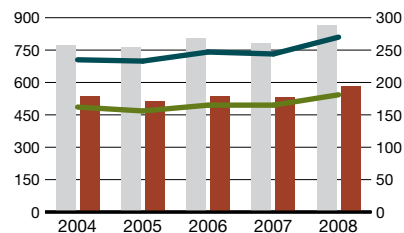


■ Energi, bränsle och vatten  
■ Markkostnader, skötsel m m  
■ Byggnadskostnader  
■ Avfallshantering  
■ Arbetskostnad drift  
■ Övrigt

## Driftkostnader

Mkr

Kr/kvm



■ Varav energi, bränsle och vatten  
■ Driftkostnader  
— Driftkostnader, kr/kvm  
— varav energi, bränsle och vatten, kr/kvm

kritisk kompetens för att kunna genomföra effektiviseringsåtgärder samt teknisksystemskiften. Denna kompetens finns i Akademiska Hus genom den egna förvaltningspersonalen.

Exempel på nya tekniska system är de stora marklageranläggningar som har installerats i Lund, Örebro, Göteborg, Karlstad och Kristianstad.

En bidragande orsak till att driftkostnadsökningarna trots allt hållits måttliga är de framgångsrika förhandlingar med energileverantörer som Akademiska Hus genomför. Ett annat sätt att minska driftkostnaderna är koncerngemensam upphandling av elkraft på elbörsen Nordpool där resultatet för Akademiska Hus fallit mycket väl ut. För att möta eventuella prisuppgångar på el så är per årsskiftet 79 procent av den beräknade användningen för 2009 prissäkrad.

#### Energiaktiviteter

2008 har kännetecknats av arbetet med energideklarationer där hela fastighetsbeståndet gått igenom. Såväl intern som extern personal har under året arbetat med att ta fram underlag, genomföra besiktningar på plats och slutligen ta fram åtgärdsförslag och slutsatser. Av beståndet var vid årsskiftet 2008/2009 80 procent deklarerat och inrapporterat. Akademiska Hus tog ytterligare ett steg vid besiktningarna i syfte att göra en något mer grundlig undersökning som skulle leda fram till

ytterligare åtgärdsförslag. Grundtanken med deklARATIONERNA är att de ska leda fram till lönsamma åtgärdsförslag men under arbetet har även åtgärdsförslag som i framtiden eller med ändrade förutsättningar kan komma bli lönsamma sökts. Resultatet av deklARATIONERNA är ett omfattande material som bland annat ligger till grund för det fortsatta arbetet med energieffektivisering.

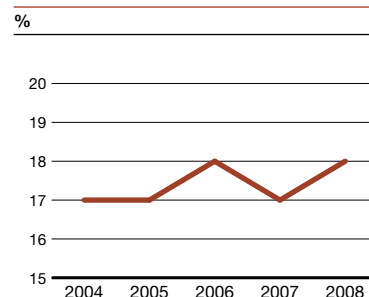
För att ta hand om resultatet från deklARATIONERNA på bästa sätt och skapa förutsättningar för ett effektivt analys- och uppföljningsarbete har också ett ytterligare steg tagits i systemstödet för energieffektivisering.

I syfte att underlätta och fokusera arbetet har en "Energiportal" utarbetats under året som driftsattes vid årsskiftet. Energiportalen samlar såväl deklARATIONER som all övrig information och verktyg som rör energiuppföljning. Portalen är ett ramverk som blir en av grundstenarna i det fortsatta arbetet med energieffektivisering där vi hämtar hem den fulla potentialen i våra system. Vi har tidigare fokuserat arbetet på insamling och aggregering av mätvärden på timbasis från våra byggnader för att skapa kvalitetssäkrat underlag. Med hjälp av portalen möjliggör vi en effektivare energiuppföljning och redan nu öppnas möjligheter att systematiskt analysera våra byggnader.

Arbetet fokuseras i övrigt på att få en samlad bild av våra byggnader och speciellt

samla ihop de åtgärder som är lönsamma, idag eller i framtiden. Detta arbete bedrivs inom processen Energi och klimatoptimering som leds av en expertgrupp med representanter från de olika regionerna och koncernkontoret. Gruppen fungerar som en referensgrupp och arbetar både operativt och strategiskt. Under året har en riktlinje tagits fram med konkreta energimål vilka ska användas vid nybyggnad och större ombyggnader. Målen är en skärpning av de idag vedertagna och manar till eftertanke vid systemval. Skärpningen av målen har mottagits positivt både internt och externt.

#### Driftkostnader – andel av hyresintäkter



Driftkostnader, Mkr	Region					Koncernen	
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa
El	53	49	37	73	99	34	416
Värme	24	25	17	38	60	15	226
Vatten	3	2	2	5	6	3	21
Kyla	4	2	3	0	9	1	19
Energi, övrigt	4	2	0	0	11	0	-102
<b>Totalt energi, bränsle och vatten</b>	<b>88</b>	<b>80</b>	<b>59</b>	<b>116</b>	<b>185</b>	<b>53</b>	<b>580</b>
Energi, bränsle och vatten i kr/kvm	176	159	173	211	201	137	181
Markkostnader, skötsel m m	10	8	6	9	20	5	58
Byggnadskostnader	20	12	3	17	29	9	91
Avfallshantering	3	3	0	4	5	4	19
Arbetskraftskostnad drift	14	18	7	18	18	7	82
Övrigt	0	2	5	2	22	2	34
<b>Totala övriga driftkostnader</b>	<b>47</b>	<b>43</b>	<b>21</b>	<b>51</b>	<b>94</b>	<b>28</b>	<b>284</b>
<b>Totala driftkostnader</b>	<b>135</b>	<b>123</b>	<b>80</b>	<b>167</b>	<b>278</b>	<b>81</b>	<b>864</b>
Driftkostnader i kr/kvm	270	244	235	303	303	211	270
varav energi, bränsle och vatten i kr/kvm	176	159	173	211	201	137	181
Andel vidaredebitering energi, %	39	40	39	73	65	27	53

**Underhållskostnader**

Underhållskostnader består av åtgärder som genomförs för att återställa slitna eller skadade byggnadsdelar till ursprunglig standard och funktion.

Akademiska Hus har sedan starten 1993 satsat på underhållsåtgärder med syfte att höja standarden på fastighetsbeståndet. Framförallt under 1990-talet genomfördes omfattande underhållsåtgärder för delar av fastighetsbeståndet. Standarden bedöms nu, generellt sett, som mycket tillfredsställande. Som en effekt av de tidigare åtgärderna bedöms nu underhållskostnadsnivån bibehållas i framtiden. Förändringar i volymen ombyggnationer mellan enskilda år medför dock att variationerna mellan åren kan vara förhållandevis stora.

För 2008 uppgår underhållskostnaderna till 585 Mkr (658). 272 Mkr (271) avser akut och

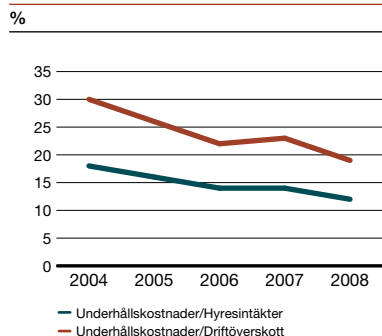
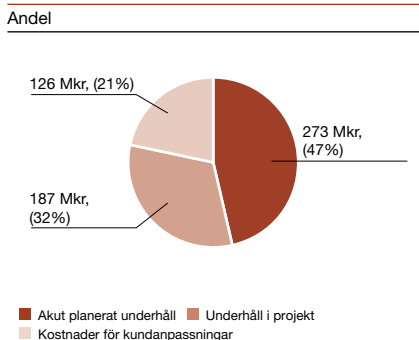
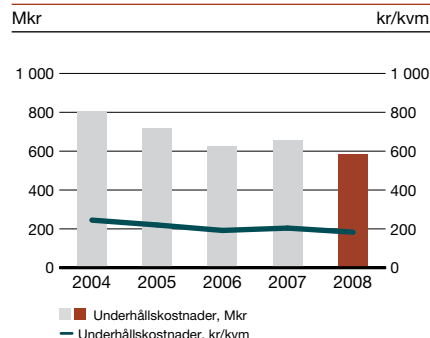
planerat underhåll, 187 Mkr (271) underhåll i projekt och 126 Mkr (116) kundpassningar. Genomsnittligt för koncernen uppgår underhållskostnaderna för året till 183 kr/kvm (204). Akut och planerat underhåll utgör 85 kr/kvm (84) och underhåll i projekt 58 kr/kvm (84). Regional fördelning av underhållskostnaderna redovisas i tabellen nedan. Underhållskostnaderna varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer.

Under 2008 har inom region syd tre större ombyggnationer genomförts i Lund som medfört underhållsåtgärder. Det är renoveringen av Kemicentrum vilket resulterat i underhållsåtgärder om 22 Mkr, Lunds tekniska högskola uppgående till 14 Mkr samt Södra skolan uppgående till 10 Mkr. I Göteborg har fastigheten KK2 renoverats för 12 Mkr. I Uppsala har under året upprustning

skett av Biomedicinskt centrum med sammanlagt 25 Mkr. I Stockholm har ett antal mindre ombyggnationer skett varav de största är European Centre for Disease Prevention and Control (ECDC) med sammanlagt 13 Mkr samt Electrum i Kista med 9 Mkr.

**Underhållskostnader, Mkr**

	Region						Koncernen
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa
Akut och planerat underhåll	42	40	32	45	77	38	273
Underhåll i projekt	69	32	2	32	44	8	187
Kundanpassningar	17	23	22	18	4	43	126
<b>Totala underhållskostnader</b>	<b>127</b>	<b>94</b>	<b>55</b>	<b>95</b>	<b>126</b>	<b>88</b>	<b>586</b>
Underhållskostnader i kr/kvm	253	188	162	173	137	229	183
varav akut och planerat underhåll i kr/kvm	83	80	93	81	84	98	85
varav underhåll i projekt i kr/kvm	137	63	6	59	48	21	58
varav kundpassningar i kr/kvm	34	45	64	33	5	111	39

**Underhållskostnader****Underhållskostnader 2008****Underhållskostnader**

# Stabilt driftöverskott och kassaflöde

## Driftöverskott

Inom fastighetsförvaltningen är resultatet stabilt och ökar jämfört med 2007. Förvaltningsintäkterna ökar mer än förvaltningskostnaderna. Driftöverskottet, det vill säga hyresintäkterna med avdrag för förvaltningskostnaderna, vilka utgörs av drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 3 055 Mkr (2 918). Utvecklingen av driftöverskottet har allt sedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv. Driftöverskottsgraden uppgår till 63 procent (62). Den ökande driftöverskottsgraden beror på ökade hyresintäkter och ett långsiktigt arbete med effektivisering av fastighetsförvaltningen för att sänka kostnaderna.

Uttryckt i kr/kvm uppgår driftöverskottet till 956 kr/kvm och varierar mellan 765 kr/kvm i region syd och 1 228 kr/kvm i region Stockholm. Driftöverskottsgraden varierar mellan 55 procent i region syd och 68 procent i regionerna öst och Stockholm.

## Direktavkastning

Direktavkastningen uppgår till 6,4 procent (6,0) på bedömt marknadsvärde. Den höjda direktavkastningen förklaras av att det ökande driftöverskottet relateras till sjunkande fastighetsvärden. Med bibehållna fastighetsvärden 2008 hade direktavkastningen uppgått till 6,3 procent. Att direktavkastningen ökat under 2008 är ett uttryck för marknadens ökade krav på fastighetsinvesteringar och speglar den ökade risken.

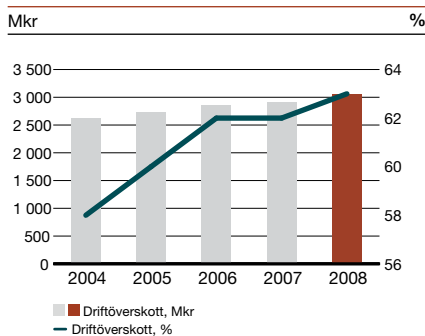
## Avkastning på eget och totalt kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick för 2008 till 0,7 procent (4,9) och avkastningen på totalt kapital blev 2,1 procent (4,8). Den negativa förändringen är orsakad av värdet förändringen i förvaltningsfastigheterna med -2 192 Mkr (-617). Främst höjt direktavkastningskrav och höjd kalkylränta har påverkat det bedömda marknadsvärdet negativt. Med bibehållna fastighetsvärden under 2008 hade

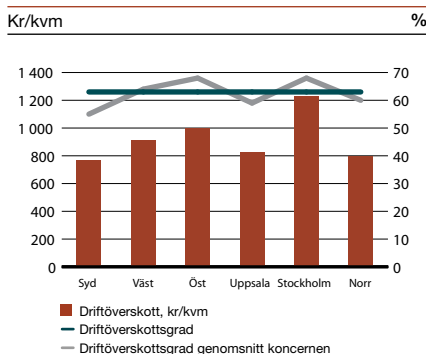
avkastningen på eget kapital uppgått till 7,1 procent vilket återspeglar den goda intjäningsförmågan i driftöverskottet.

Ett av ägarens krav för lönsamhet är att avkastningen på eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Den femåriga statsobligationsräntan har under 2008 utfallit till 3,8 procent i genomsnitt. Avkastningskravet har således utfallit till 7,8 procent och inte uppnåtts.

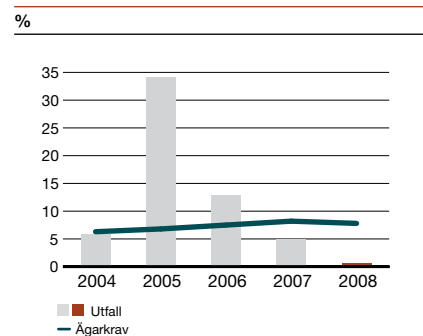
## Driftöverskott



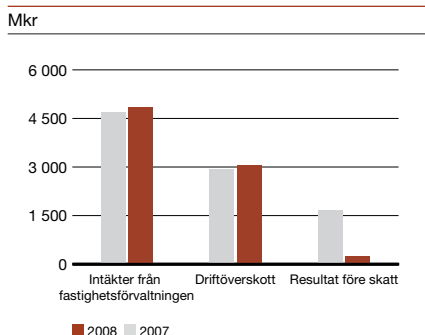
## Driftöverskott, driftöverskottsgrad



## Avkastning på eget kapital



## Intäkter och resultat



# Finanskris och lågkonjunktur ger lägre fastighetsvärden

## Marknadsvärdering

Akademiska Hus gör kvartalsvis en intern fastighetsvärdering med syftet att:

- Ta fram det bedömda marknadsvärdet, värdeförändring och totalavkastning. Enligt IAS 40 ska fastigheter som omfattas av redovisningsstandarderna alltid värderas till verkligt värde. I samband med beräkningen av marknadsvärdet aktualiseras eventuella nedskrivningsbehov och återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar.
- Bedöma lönsamheten i investeringar.

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per 2008-12-31 till 46 351 Mkr (48 389) och har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Årets realiserade värdeförändring är negativ och uppgår till -2 192 Mkr (-617). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 14 207 kr (14 713).

## Värdering 2008

Värdeförändringen under året är negativ med 2 245 Mkr vilket motsvarar en minskning med 4,5 procent (minskning med 1,4) av marknadsvärdet.

Värdeminskningen för Akademiska Hus beror på höjd kalkylränta och på höjt direktavkastningskrav. Riskpåslagen har ökat i värderingarna och återspeglas i en höjning av direktavkastningskravet till 7,1 procent (6,7). Kalkylräntan i fastighetsvärderingarna uppgår till 7,9 procent (7,3).

Totalavkastningen för 2008 uppgår till 1,9 procent (4,6) varav direktavkastningen utgör 6,4 procent (6,0) och värdeminskning med -4,5 procent (-1,4). För 2008 uppgår totalavkastningen enligt SFI's fastighetsindex till -3,3 procent, varav värdeförändringen upp-

går till -7,9 procent och direktavkastningen till 4,9 procent.

Inom Akademiska Hus fortsätter dock fastighetsrörelsen att vara stark och solid. Justering har företagits avseende de finansiella parametrar som påverkar fastighetsvärderingen. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat uthyrningsgrad/vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Kännetecknande för Akademiska Hus är mycket långa kontrakt med stabila och kreditvärldiga kunder.

84 procent av concernens intäkter kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor och hela 87 procent från hyresgäster som har svenska staten som huvudman. Ingen kreditrisk föreligger och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,9 år (6,3).

Direktavkastningskravet per ort och läge visas i diagram på sidan 36. I direktavkastningskravet för Akademiska Hus ligger den specifika restvärdesrisk som föreligger i fastighetsbeståndet. Laborativa lokaler utgör 34 procent av fastighetsbeståndet för vilka en relativt sett högre risk finns i hyresflödet på lång sikt. Den högre risken motiverar den relativt sett något högre nivån på direktavkastningskravet (för förklaring av värderingsläge se avsnitt om ort och läge).

Fastighetsbolag redovisar generellt för 2008 en negativ värdeförändring efter ett år då omsättningen på fastighetsmarknaden kontinuerligt minskat till att under sista kvartalet bli helt stillastående. Den finansiella oron har lett till markant ökade riskpremier och belåningsgraderna har justerats ned avsevärt på grund av bankernas skärpta krav på finansiering av fastighetsaffärer.

Under året har flera påbörjade försäljningsprocesser avbrutits vilka orsakats av svårigheter att finansiera köpen men också av att säljare inte kunnat få ut förväntade prisnivåer. Den uppblommade finanskrisen har utlöst kraftiga marknadsrörelser men också orsakat en utbredd osäkerhet. I det rådande marknadsläget är de värderingar som utförs behäftade med större osäkerhet än normalt. Värderingarna kan inte bli säkrare än den underliggande marknaden. Värderingarna baseras ofta på faktiska avslut på transaktionsmarknaden och när dessa uteblir ökar osäkerheten. Under de senaste åren har även skillnaden i avkastningskrav mellan bra och mindre bra objekt ökat. Stabila, välbelägna fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential förväntas bättre kunna stå emot värdenedgången. Akademiska Hus är i detta fall väl rustat att möta framtiden då hyresgäsfaktorer som kategori av hyresgäst, hyresgästens långsiktighet och betalningsförmåga är mycket starka.

Akademiska Hus har mot bakgrund av marknadssituationen valt att låta verifiera direktavkastningskrav och kalkylränta med flera oberoende värderingsinstitut, bland annat DTZ, Newsec och Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

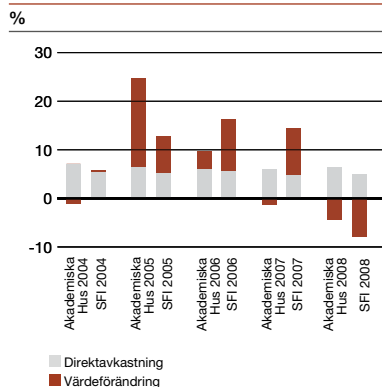
Förutom realiserade värdeförändringar har investeringar i ny-, till- och ombyggnader skett med 1 589 Mkr. 419 Mkr är hänförliga till region väst, 373 Mkr till region Stockholm och 372 Mkr till region öst. Under året har Pedagoggen i Mölndal återköpts för 147 Mkr. Årets försäljningar uppgick till 1 383 Mkr varav de största är försäljningen av del av Tre Vapen 2 i Stockholm med 1 084 Mkr och försäljningen av samtliga fastigheter i Härnösand med 251 Mkr.

## Värdeförändring av fastighetsbeståndet under 2008

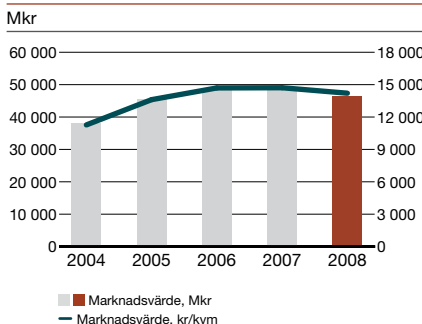
Mkr	
Bedömt marknadsvärde 31 december 2007	48 389
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt förvärv	1 589
- Försäljningar	-1 383
+ Marknadsvärdesförändringar	-2 245
varav värdeminskning på grund av höjd kalkylränta	(-1 702)
varav värdeminskning på grund av höjt direktavkastningskrav	(-1 098)
varav värdeminskning på grund av höjt direktavkastningskrav (värderingsläge, genomsnittligt återstående löptid, lokaltyp)	(-166)
varav övrig värdeförändring	(+721)

**Bedömt marknadsvärde 31 december 2008** **46 351**

## Totalavkastning



## Fastigheternas värde



### Externvärdering

Ett urval av fastigheterna värderas varje år av externa värderingsföretag som benchmark för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader externvärderas också. Externvärderingarna har 2008 utförts av DTZ vars värderare är auktoriserade av Samfundet för fastighetsekonomi.

Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har tolv objekt externvärderats vilka värdemässigt utgör cirka 9 procent av det totala värdet. Avvikelsen i värdet för de externvärderade objekten jämfört med den interna värderingen ligger sammantaget inom intervallet +/-10 procent. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

### Värderingsmetod

44 798 Mkr (97 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. Utbyggnadsreserver, 894 Mkr (2 procent), har värderats med ledning av ortspriser för byggrätter med avdrag för exploateringskostnader. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. 659 Mkr (1 procent) består av utvecklingsfastigheter med osäkra framtida kassaflöden samt

Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt.

Dessa har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

Utöver förvaltningsfastigheter finns inom Akademiska Hus pågående nyanläggningar uppgående till 1 173 Mkr (1 316) vilka värderats till nedlagda kostnader.

Värdet av en tillgång utgörs av nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera.

Inom Akademiska Hus bygger fastighetsvärderingen på varje enskilt värderingsobjekts förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år 11. Värderingsobjekten har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter.

Kassaflödet består av varje värderingsobjekts intäkter och kostnader, det vill säga driftöverskottet. Hyresbetalningarna har beräknats utifrån gällande avtal. Om hyresnivån vid avtalets slut har bedömts marknadsmässig så har det antagits att avtalet kunnat förlängas med oförändrade villkor i annat fall har hyromna justerats till en marknadsmässig nivå.

Kassaflödet för driftkostnader är baserat på budget och prognoser. Fastighetsadministrativa kostnader har bedömts utifrån den genomsnittliga kostnadsnivån inom Akademiska Hus och underhållskostnader är bedömda utifrån dels faktiska kostnader och dels erfarenheter från jämförbara objekt

samt branschmässiga nyckeltal för underhåll. Investeringar har bedömts utifrån det investeringsbehov som föreligger.

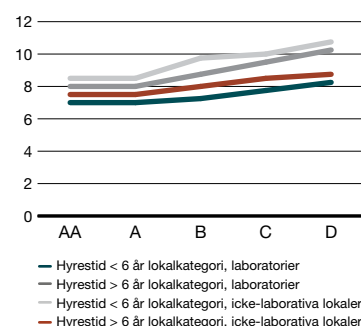
För att säkerställa driftöverskottet under kalkylperioden görs dessutom bedömningar om inflation och vakanser. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde vilket ska utgöra ett troligt marknadsvärde vid tidpunkten. Restvärdet beräknas med direktavkastningsmetod. Driftöverskottet år 1 till 10 liksom restvärdet år 11 diskonteras med en kalkylränta. Summan av nuvärdet av driftöverskott och restvärdet har beräknats med samma kalkylränta och minskats med tre procent för stämpelskatt.

### Kalkylränta och direktavkastningskrav

Kalkylränta och direktavkastningskrav i Akademiska Hus värderingsmodell härleds dels ur transaktioner på fastighetsmarknaden, dels med hjälp av egna analyser. Både marknadens krav och de egna analyserna är avstämde med flera oberoende värderingsinstitut, bland annat DTZ, Newsec och Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Slutsatserna av avstämningarna är att efter höjningen i tredje kvartalet av direktavkastningskrav och kalkylränta med

### Kalkylränta

% per ort och läge



### Marknadsvärde förändring förvaltningsfastigheter, regioner, Mkr

Region	2008-12-31	2007-12-31	Förändring	Varav investeringar /förvärv	Varav försäljningar/ utrangeringar	Varav orealiserad värdeförändring
Syd	6 129	6 377	-246	45	-53	-240
Väst	7 041	7 240	-199	566	-24	-741
Öst	4 539	4 604	-65	372	-	-437
Uppsala	6 720	6 334	386	171	-12	227
Stockholm	18 077	19 571	-1 494	373	-1 070	-797
Norr	3 846	4 264	-416	62	-224	-257
<b>Totalt</b>	<b>46 351</b>	<b>48 389</b>	<b>-2 033</b>	<b>1 589</b>	<b>-1 383</b>	<b>-2 245</b>

### Värdefördelning, regioner

Region	Hyresintäkter, Mkr	Driftöverskott, Mkr	Direktavkastningskrav värdering, %	Kalkylränta värdering, %	Marknadsvärde, Mkr	Direktavkastning, marknadsvärde, %	Värdeförändring, %	Totalavkastning, %
Syd	687	384	7,4	8,0	6 129	6,1	-3,7	2,4
Väst	709	458	7,2	7,8	7 041	6,4	-9,5	-3,1
Öst	497	339	7,9	8,4	4 539	7,4	-8,8	-1,4
Uppsala	759	453	7,6	7,8	6 720	6,9	3,5	10,4
Stockholm	1 635	1 126	6,4	7,7	18 077	6,0	-4,0	2,0
Norr	507	306	8,0	8,3	3 846	7,6	-5,9	1,7
<b>Totalt</b>	<b>4 793</b>	<b>3 055</b>	<b>7,1</b>	<b>7,9</b>	<b>46 351</b>	<b>6,4</b>	<b>-4,5</b>	<b>1,9</b>

0,25 procentenheter så behöver direktavkastningskravet höjas med 0,50–0,75 procentenheter i fjärde kvartalet för fastigheter på mindre centrala orter samtidigt som kalkylräntan höjs för samtliga fastigheter med mellan 0,25–1,50 procentenheter. Detta leder till att det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 7,1 procent (6,7). Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 7,9 procent (7,3).

Kalkylränta och direktavkastningskrav ska vara motiverade från såväl Akademiska Hus-specifika förhållanden som fastighetsbranschpraxis. Det är i dessa avkastningskrav som risken i fastighetsbeståndet kommer till uttryck.

För Akademiska Hus del är hyresgästerna en styrkefaktor. De har till 87 procent svenska staten som huvudman och den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 5,9 år. Kassaflödet under kalkylperioden är med dessa förutsättningar mycket väl säkerställt och några större osäkerheter råder inte under kalkylperioden. Riskpåslaget i kalkylräntan ska med dessa förutsättningar vara lågt. Osäkerheten består till största delen i restvärdesrisker och att Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden.

Restvärdesrisken innebär att det föreligger en relativt sett hög risk i hyresflödet på lång sikt, och det framförallt för byggnader utanför storstadsområdena med ett betydande inslag av specifikt verksamhetsanpassade lokaler. Flera byggnader är inte generella i den meningen att de inte utan betydande ombyggnad är tillgängliga för nya hyresgäster eller ändamål. Det relativt stora intervallet för direktavkastningskraven återspeglar en bedömning av detta förhållande.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika värderingsobjekt inom intervallet 7,0–10,75 procent beroende på ort, läge,

hyrestid samt lokalkategori i värderingsobjektet. Kalkylräntan varierar mindre än direktavkastningskravet vilket kan motiveras genom genomsnittligt långa och säkra flöden under kassaflödesperioden.

Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 6,0 procent och 11,0 procent beroende på ort, läge och lokalkategori. Ett större spann för direktavkastningskravet finns jämfört med kalkylräntan med anledning av att direktavkastningskravet avser osäkra förhållanden efter år 10. Direktavkastningskrav och kalkylränta per region redovisas i nedanstående diagram.

#### Ort och läge

Vid internvärderingen har en uppdelning gjorts i ort och läge.

- AA Innerstadslägen i Stockholm och Göteborg
- A Malmö, Lund, övriga delar av Göteborg, övriga delar av Stockholm, Solna, Kista och Uppsala
- B Borås, Kalmar, Skövde, Norrköping, Linköping, Huddinge, Sundsvall, Umeå och Luleå
- C Alnarp, Kristianstad, Rönneby, Skara, Ultuna, Örebro, Karlstad och Gävle
- D Övriga orter

Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknads efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. AA-orter och lägen är mest efterfrågade och attraktiva medan D-lägen efterfrågas minst.

Orts- och lägesindelningen har gjorts dels utifrån fastighetsmarknadens generella indelning där större och betydelsefulla orter bland annat ur demografisk, sysselsättningsmässig och ekonomisk betydelse har åsatts en högre attraktivitet och dels ur perspektivet högre utbildning och forskning där AA- och A-orter

är mer attraktiva och bedöms som långsiktigt mer stabila och säkra utbildnings- och forskningsorter.

#### Specialanpassning och lokalkategori

I värderingen har en uppdelning gjorts på laborativa lokaler och icke-laborativa lokaler. Andelen laborativa lokaler uppgår inom Akademiska Hus till 34 procent. För dessa lokaler finns en relativt sett högre risk i hyresflödet på lång sikt då de utgör ett betydande inslag av specifikt verksamhetsanpassade lokaler. För att möta denna risk har laborativa lokaler ett generellt högre direktavkastningskrav avseende restvärdet.

#### Hyrestid

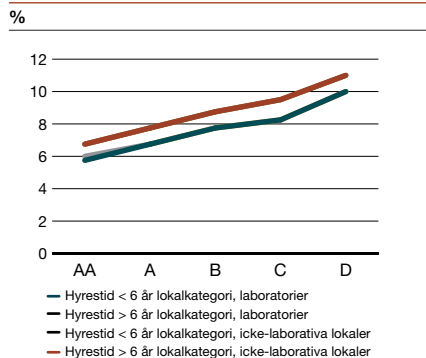
I värderingshänseende har en uppdelning gjorts i genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande tio år, överstigande sex år respektive lika med eller understigande sex år. För värderingsobjekt med en genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande sex år är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda flöden.

#### Övriga antaganden

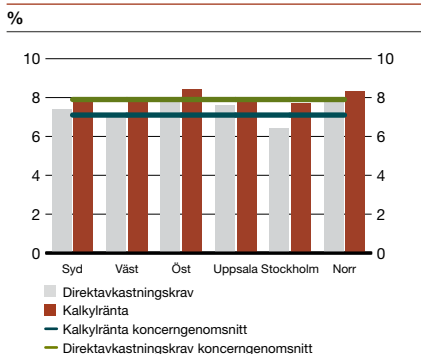
Följande antaganden ligger till grund för marknadsvärderingen:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen (KPI) beräknas till 2,0 procent per år under hela kalkylperioden och baseras på Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent.
- Hyresutvecklingen beräknas till högst inflationen (KPI). Hänsyn tas till hyreskontraktens utformning vilka har en årlig hyresutveckling motsvarande i genomsnitt 70 procent av KPI. Hyran anpassas till bedömd marknads-hyra vid kontraktperiodens utgång.
- För gällande hyreskontrakt har den faktiska vakansgraden använts. Vid nuvarande hyresavtals slut har en generell vakansgrad om 5 procent antagits.
- Driftkostnader bedöms i normalfallet följa inflationen (KPI).
- Fastighetsadministrativa kostnader har antagits schablonmässigt till 75 kr/kvm (75).
- Underhållskostnader har schablonmässigt antagits till 70 kr/kvm (70) för icke-laborativa lokaler respektive 110 kr/kvm (110) för laboratorielokaler. De antagna underhållsschablonerna återspeglar den faktiska kostnadsbilden.
- Kostnader har beaktats för installations-täta lokaler samt för ett fåtal andra lokaler med stort upprustningsbehov av underhållskaraktär.

#### Direktavkastningskrav per ort och läge



#### Direktavkastningskrav och kalkylränta per region





# Stor byggprojektverksamhet för framtida lokaler

Under 2008 har byggverksamheten främst skett inom regionerna Stockholm och Uppsala.

Byggprojekt inom Akademiska Hus drivs alltid med målsättning att skapa, för kunderna, kreativa miljöer med rätt kvalitet och till konkurrenskraftiga hyror. Målsättningarna innebär att byggprojekten fokuserar på bland annat genomtänkta och effektiva planlösningar men även att kostnader för drift och underhåll minimeras och med avvägning mot investeringskostnaden genom att alltid utföra LCC (Life Cycle Cost)-bedömningar.

## Byggprocessen inom Akademiska Hus

Byggprojekt inom Akademiska Hus sker normalt i en skedesindelad byggprocess vilket är beskrivet i projektledningsverktyget Aka Projekt och i Akademiska Hus - riktlinjer för projektering.

I de tidiga skedena, de viktigaste i ett projekt, erbjuder Akademiska Hus sina kunder stöd i att finna idéer om förändringar, analyser, kartlägga samband, kostnadsuppskatta och identifiera lokalbehov för att uppnå ett bra projekt. Detta kan resultera i parallella arkitektuppdrag eller tävling genomförs för att få fram bra aspekter på projektet.

I det efterföljande skedet, projekterings-skedet, fokuserar Akademiska Hus bland annat på att formulera ett byggnadsprogram som möter kundens behov och att alternativa lösningar blir redovisade och belysta för kunden för rätt beslut. Först när alla konsekvenser är klarlagda och accepterade av de medverkande i projekteringsprocessen kan beslut om byggnadsprogram tas. Ett annat fokus som är viktigt för Akademiska Hus är att skapa byggnader med stor flexibilitet och

generalitet vilket innebär byggnader som är enkelt förändringsbara och användbara för olika verksamheter utan ändringar och att lösningarna är allmängiltiga och repeterbara.

Upphandling av leverantörer i byggproduktionsskedet sker alltid enligt Akademiska Hus riktlinjer och alltid i konkurrens. Metoder för upphandling och utförande av projekt varierar där projekt med mindre komplexitet och installationsomfattning kan välja en upphandlingsform som mer närmar sig totalentreprenad medan upphandlingen i mer komplexa projekt sker mot relativt färdigprojekterade handlingar eftersom företagets gedigna erfarenheter då kommer till sin rätt.

Akademiska Hus lägger stor vikt vid systematiskt kvalitets- och miljöarbete och försäkrar sig om att leverantören medverkar i det arbetet genom att i projekt genomföra interna projektrevisioner och andrapartsrevisioner.

Genom att upprätta bra handlingar för entreprenadupphandling och kontinuerligt följa upp och styra projektkostnader kan Akademiska Hus totalt nå kostnadseffektivitet. Inte minst kan oväntade extrakostnader minimeras och oönskade tidsförskjutningar mötas.

## Nyheter under 2008

Under året har Akademiska Hus nya projektledningsverktyg, Aka Projekt, kommit till användning i full skala och idag pågår över 200 projekt i verktyget.

Genom verktyget och dess arbetsmetoder, kvalitetssäkras byggprojekten inom Akademiska Hus och erfarenheter inom Akademiska Hus byggverksamhet samlas som hjälpmedel och återanvänds i andra byggprojekt. Verktyget är webbaserat vilket innebär att

både interna och externa projektledare kan använda sig av verktyget. Under hösten har verktyget fått tillökning i form av en ekonomidel vilket innebär att projekten kan ekonomistyras i verktyget med funktioner för konteringar av verifikat, skapande av budgetar, kalkyler och utfallssammanställning. I början av 2009 kommer i Aka Projekt projektrapporter och sammanställningar att kunna skapas med automatik och utan handpåläggning.

En annan nyhet under året är att Akademiska Hus valt att projektera en nybyggnad för Sveriges lantbruksuniversitet i Uppsala med trästomme. Byggnader av trästommar har under de senaste åren fått ett genombrutt i byggbranschen, kanske främst inom bostadsbyggandet.

Akademiska Hus och kunden har tillsammans i projektet valt att projektera med trästomme i största möjliga omfattning. Den främsta anledningen till valet är fördelarna ur hållbarhetsaspekter som koldioxidfattig produktion och koldioxidbindare i trämaterial. Projektet kommer under 2009 att kunna redovisa fördelar och nackdelar med trästommar och vilka erfarenheter Akademiska Hus kan få för kommande byggverksamhet.

Under året har även Akademiska Hus tagit fram miljörelaterade mål för nybyggnation. Målen är skarpare än Boverkets byggregler (BBR) och den gängse branschstandarden och innebär avsevärt mindre energianvändning för Akademiska Hus nybyggnationer.

Under året har frågan om användning av BIM-metod (Building Information Model) i byggprocessen lyfts inom Akademiska Hus. BIM-metod kan enkelt förklaras som en metod att samla, samverka och kommunicera all information i ett byggprojekt via en



← Kvarteret Blåsenhus i Uppsala utvecklas till ett centralt och attraktivt campusområde för Uppsala universitet med bland annat institutionsbyggnader och en motionsanläggning. Inflyttning i Pedagogikum, en ny byggnad för lärarutbildningen, kommer att ske 2009.

→ Sedan bildandet 1993 har Akademiska Hus byggt för i genomsnitt två miljarder kronor per år. Det gör oss till den största byggherren i landet.



tredimensionell modell. Därmed skapas en effektivare byggprocess med mindre fel och informationsförluster.

Akademiska Hus har beslutat genomföra några pilotprojekt med BIM-metod för att skapa erfarenheter av metoden.

Under 2008 har ett pilotprojekt igångsatts, ett specifikt hus på Åkroken i Sundsvall, med fokusering på tidiga skeden och energisimuleringar.

Under nästkommande år, 2009, kommer troligen fler pilotprojekt igångsättas och erfarenheter skapas för att senare kunna besluta om förhållningssätt med BIM-metoden inom Akademiska Hus.

#### Projektverksamheten 2008

Vid årsskiftet 2008 uppgår koncernens totala projektportfölj till 8 744 Mkr (10 506). I investeringsportföljen ingår förutom investeringar

i fastigheter även projektanknutet underhåll. De olika investeringarna kategoriseras i pågående, beslutade/planerade och övriga.

- Pågående projekt är projekt som är igångsatta, 4 306 Mkr.
- Beslutade/planerade projekt är projekt som är beslutade eller där någon form av uppgörelse eller överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst, 2 387 Mkr.
- Övriga projekt är projekt under utredning, 2 052 Mkr.

Under 2008 har investeringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar uppgått till 2 325 Mkr (2 182). Projektportföljen för kommande år har en markant tyngdpunkt i Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. Det största pågående projektet är nybyggnationen av Pedagogikum i kvarteret Blåsenhus Uppsala. Kvarteret Blåsenhus står inför en genomgripande förvandling, ett nytt kvarter

växer fram. I en första etapp uppförs ett centrum för lärarutbildning, pedagogik och psykologi, en motionsanläggning samt en klinik för avancerad cancervård, Skandion-kliniken. En ny infart till området från Dag Hammarskjölds väg samt en genomgående angöringsgata färdigställs hösten 2009 i området och i anslutning till dessa parkeringsytor för de nya verksamheterna.

#### Driftsatta projekt 2008 > 50 Mkr

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kunder	Hyrestid år	Beräknat årligt driftöverskott, Mkr
Vänern	Karlstad	Nybyggnad	271	Karlstads universitet	20	20
Bilbergsga huset	Örebro	Nybyggnad	188	Örebro universitet	15	14
Läkemedelscentrum	Göteborg	Nybyggnad	96	Göteborgs universitet	20	7
Teaterhögskolan	Stockholm	Om- och tillbyggnad	170			
Kåkenhus, hus 6 & 7	Norrköping	Om- och tillbyggnad	163	Linköpings universitet	10	
Kunskapsskolan	Uppsala	Om- och tillbyggnad	68	Kunskapsskolan	15	
Kunskapsgymnasiet	Uppsala	Om- och tillbyggnad	54	Kunskapsskolan	10	
Undervisningshuset Ultuna	Uppsala	Om- och tillbyggnad	53	Sveriges lantbruksuniversitet	20	

#### Pågående projekt 2008-12-31 > 50 Mkr

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kunder	Hyrestid år	Beräknat årligt driftöverskott, Mkr
Pedagogikum	Uppsala	Nybyggnad	540	Uppsala universitet	20	39
Karolinska Science Park	Stockholm	Nybyggnad	457	Biovitrum	15	31
Karolinska Science Park hyresgästanpassning Biovitrum	Stockholm	Nybyggnad	246	Biovitrum	15	14
EBC 3	Uppsala	Nybyggnad	106	Uppsala universitet	20	8
Motionsanläggning kv Blåsenhus	Uppsala	Nybyggnad	67	Uppsala universitet	20	5
Citylab	Norrköping	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	115	Linköpings universitet	10	8
Kemicentrum	Lund	Om- och tillbyggnad	357	Lunds universitet	10	
Biologocentrum	Lund	Om- och tillbyggnad	316	Lunds universitet	20	
Geovetenskap	Stockholm	Om- och tillbyggnad	106	Stockholms universitet	10	
BMC Deleteapp 33	Uppsala	Om- och tillbyggnad	90	Uppsala universitet	10	
BMC Deleteapp 32	Uppsala	Om- och tillbyggnad	83	Uppsala universitet	10	
BMC Deletapp 31	Uppsala	Om- och tillbyggnad	74	Uppsala universitet	10	

# Fortsatt goda finansieringsvillkor – trots utmaningar

Den oro som inleddes på de finansiella marknaderna under 2007 har fortsatt och dessutom intensifierats under det gångna året. Koncernens samlade finansieringsbehov täcktes till stora delar under första halvåret innan problemen på kreditmarknaden accentuerades under hösten.

## Dramatisk utveckling på finansmarknaden under 2008

Under våren bidrog snabbt stigande råvarupriser till en ökad inflationsoro och som en följd därav kom penningpolitiska åtstramningar från centralbankerna. Senare under året vändes fokus från inflationsrisker till oro för tillväxten. Senhösten präglades av en dramatisk inbromsning av ekonomin som bidrog till kraftiga nedrevideringar av inflations- och tillväxtprognoser. Den tilltagande finansmarknadsturbulensen karakteriserades av riskaversion och under hösten ströps kreditflödena nästan helt. Interbankmarknaden fungerade tidvis väldigt dåligt med låg likviditet. Bland slutkunder agerade investerarna allt försiktigare och låntagare fick problem att refinansiera förfallande lån. Kraftfulla och samordnade statliga garantiprogram etablerades för att värna om den finansiella stabiliteten.

Problemen i kreditmarknaden föranledde Riksbanken och andra centralbanker att sänka räntorna kraftfullt samt även vidta åtgärder för att förbättra likviditeten och marknadens funktionssätt. Reporäntan sänktes under sista kvartalet med totalt 2,75 procentenheter ner till 2,00 procent. Finanspolitiska stimulanspaket har lanserats för att stödja i den minskande globala efterfrågan.

## Skuldförvaltningen under året

Inför risken att de ökade riskpremierna och den efterföljande kreditåtstramningen skulle bli bestående under en längre tid beslöt Akademiska Hus att i förebyggande syfte täcka delar av kommande finansieringsbehov. Inför en förväntad annalkande recession har räntebindningen hållits relativt kort.

Räntebärande nettolåneskuld har minskat cirka 1 300 Mkr under det gångna året, huvudsakligen beroende på fastighetsförsäljningar om cirka 1 400 Mkr. Redan i slutet av 2007 genomfördes en emission om 1 100 Mkr i den schweiziska marknaden. Obligationfinansiering och annan långfristig finansiering prioriterades även under 2008. Första halvåret emitterades 2 400 Mkr varav 1 800 Mkr i den schweiziska marknaden och ytterligare 600 Mkr lånades i den japanska mark-

naden. Vid slutet av 2008 härrörde 63 procent av koncernens totala finansiering från utlandet. Kapitalbindningen har under året förlängts till 4,2 år (3,6). Då en betydande del av finansieringen genomfördes under inledningen av året har en mycket låg genomsnittlig kreditspread kunnat bibehållas i portföljen. Skillnaden i riskpremie mellan olika låntagare med olika kreditkvalitet ökade kraftigt under hösten. De ökade kreditspreadarna har bidragit till en orealiserad värdeökning som givit ett positivt bidrag till årets finansnetto. Koncernens styrkefaktorer, som statligt ägande och med hyresgäster med statlig anknytning, har kommit till sin rätt under året.

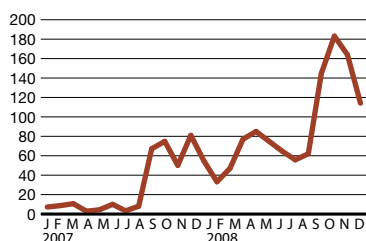
## Finansmarknaden 2009 – risk för kvardröjande problem

Effekter av kreditåtstramningen syns allt tydligare i den reala ekonomin i form av lägre efterfrågan och resursutnyttjande och därmed en högre arbetslöshet.

De kärva förhållandena på kreditmarknaderna med riskaversion och ökade refinansieringsproblem kommer sannolikt att kvarstå. De höga kreditspreadarna dröjer sig kvar och de statsgaranterade emissionerna prioriteras. Centralbankerna kommer att behöva föra en extremt lätt penningpolitik under 2009.

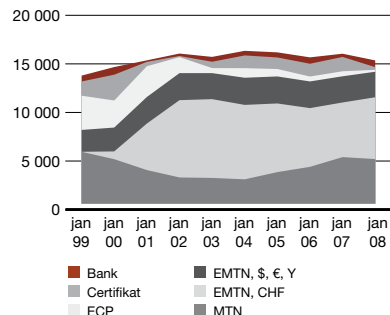
## Kreditspreadar (STIBOR 3 mån-reporänta)

Räntepunkter



## Finansieringskällor

Mkr



## Finansieringsprogram och rating

	Rating Standard & Poor's	Ram	Utnyttjat nom.
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	50 Mkr
ECP			
(Euro Commercial Papers)	A1+	600 MUSD	-
MTN (Medium Term Note)	AA	8 000 Mkr	4 006 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	2 000 MUSD	1 014 MUSD

Koncernen har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating med stable outlook samt en kortfristig på A1+ / K1 från Standard & Poor's.

Under 2009 består finansieringsbehovet till största delen av förfallande lån på 2 300 Mkr, fastighetsinvesteringar på 2 000 Mkr samt utdelningen. Detta förväntas till viss del finansieras med det fortsatt goda kassaflödet från fastighetsverksamheten.

#### Finansieringsverksamhetens strategier och mål

Koncernen bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna mot en önskad låg finansieringskostnad. Koncernstyrelsen fastställer två styrande dokument i form av Finanspolicy och Plan för hantering av finansiella risker. I det förnämnda dokumentet, som beslutas i samband med det konstituerande mötet efter årsstämman, anges den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen,

koncernens förhållningssätt till finansiella risker, samt vilka mandat som skall finnas för hanteringen av dessa. Det andra dokumentet beslutas i december och i det återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten. Finansieringsverksamhetens mål är:

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

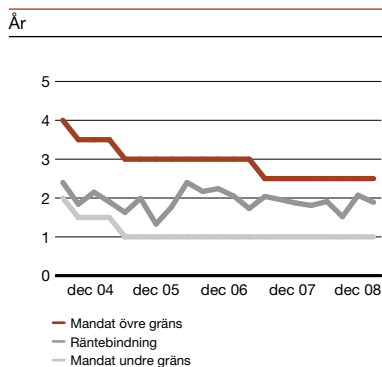
#### Mandat för räntebindning

Hanteringen av koncernens räntebindning är centralt inom finansieringsverksamheten. Den totala skuldportföljen delas upp i fyra separata portföljer med avseende på räntebindningen för att renodla den delen av skuldportföljen som åsätts räntebindningsmandatet. Den vid varje tidpunkt valda räntebindningen baseras på koncernens bedömning av den framtida ränteutvecklingen. För beräkning av ränterisiksexponeringen inkluderas även räntederivat.

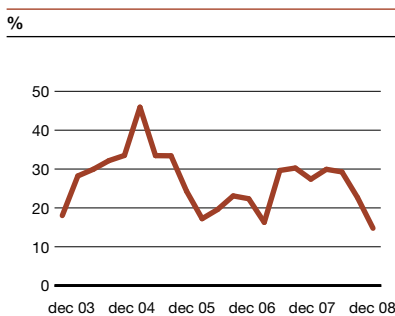
#### Riskberäknad portfölj

Den riskberäknade portföljen är den huvudsakliga delen av skuldportföljen och är den del som åsätts ett räntebindningsmandat. Mandatet uttrycks som ett intervall för portföljens genomsnittliga räntebindningstid.

#### Räntebindning och mandat



#### Andel förfallande lån inom tolv månader



#### Förfallostruktur för räntebindning och nettolåneskuldens kapitalbindning per 2008-12-31

År	Räntebindning, Mkr	Kapitalbindning, Mkr
2009	11 558	2 791
2010	1 500	3 719
2011	–	1 554
2012	725	968
2013 och senare	1 781	8 991
<b>Totalt</b>	<b>15 564</b>	<b>18 023</b>

Portföljen var vid årsskiftet till 13 600 Mkr. Under 2008 har mandatet varit ett till 2,5 år.

#### Kort portfölj

Skuldportföljens storlek varierar till följd av kvartalsvisa hyresinbetalningar och utbyte av säkerheter för derivat. Kort portfölj utgörs av de kortfristiga lån som upptas i avvaktan på hyresinbetalningarna samt lämnade säkerheter. Syftet är att undvika förändringar i riskberäknad portföljs räntebindning till följd av dessa variationer. Portföljen kan därför maximalt i uppgå till nästkommande hyresinbetalning, inklusive moms, 1 500 Mkr, plus lämnade säkerheter.

#### Dedicerad portfölj

Koncernen har ett fåtal större hyreskontrakt som löper med ränteanknuten hyra utöver

indexuppräknigen. Hyresjustering sker med hänsyn till statslåne- eller subventionsräntan, normalt vart femte år. Dessa hyreskontrakts räntebindning ska täckas till lägst 50 procent. Vid årsskiftet uppgick denna portfölj till 1 905 Mkr.

#### Realränteportfölj

Realränteeponering utgör en möjlighet till diversifiering i skuldportföljen och bidrar till att koncernen inte endast exponeras för förändringar i nominella räntor. Portföljen får uppgå till högst 5 procent av räntebärande skulder. Vid årsskiftet fanns ingen realränteeponering.

#### Mandat för kapitalbindning

I syfte att begränsa refinansieringsrisken fastställer styrelsen ett mandat för kapital-

bindningen. Förfallande lån inom en tolv månadersperiod får uppgå till högst 40 procent av den totala lånevolymen. Vid utgången av 2008 var denna andel endast 15 procent.

#### Finansieringsformer och rating

Koncernen har väl fungerande kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestiskt som internationellt. Fördelen med att ha flera finansieringsprogram har varit speciellt tydlig under 2008. Det möjliggör en anpassning av finansieringen till efterfrågan från långivarna och i de marknader där koncernens kreditvärdighet prissätts som bäst. Utöver programmen fanns vid årsskiftet bankfaciliteter på 3 700 Mkr, varav 1 700 Mkr var obekräftade.

### Risker och finansiell riskhantering

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



← Akademiska Hus har kunnat parera den dramatiska utvecklingen på finansmarknaden 2008 väl. Styrkefaktorer som statligt ägande och hyresgäster med statlig anknytning, har kommit till sin rätt under året.

→ Koncernen bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna mot en önskad låg finansieringskostnad.



**Finansieringskostnad**

Finansnettot uppgick till -589 Mkr (-610). Den räntebärande nettolåneskuden uppgick i genomsnitt till 17 193 Mkr (16 913).

Den högre finansieringskostnaden för lån förklaras av stigande kortfristiga räntor under året till följd av Riksbankens höjning av reporäntan med 0,75 procentenheter under de tre första kvartalen. Dessutom innebar den ökade skillnaden mellan reporäntan och STIBOR-marknaden ökade kostnader. Då skuldportföljens räntebindning till hälften

åstadkommits via räntederivat påverkades värderingen negativt av det stora räntefallet under senhösten. Samtidigt bidrog ökade kreditspreads till en orealiserad positiv värdeförändring på 262 Mkr för internationella obligationer. Riksbankens kraftfulla räntesänkningar under slutet av året i kombination med fallande långa räntor kommer att få genomslag under nästkommande år.

**Nyckeltal**

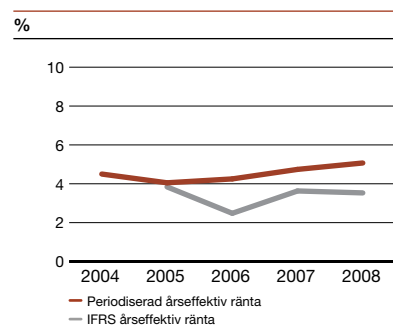
	2005	2006	2007	2008
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	16 336	16 250	16 411	15 090
Räntebärande skulder enligt IFRS, Mkr	19 140	18 270	18 009	19 414
Räntetäckningsgrad, %	435	434	399	369
Räntebindning, december, år	2,4	1,9	1,6	1,9
Räntebindning, årsgenomsnitt, år	1,85	2,1	1,9	1,8
Kapitalbindning, december, år	4,0	3,7	3,6	4,2
Kapitalbindning, årsgenomsnitt, år	2,9	3,6	3,6	3,9

**Finansieringskostnadens sammansättning**

	2005	2006	2007	2008
Finansieringskostnad för lån, %	2,62	2,81	3,80	4,69
Räntenetto ränteswappar, %	1,05	0,93	0,45	0,00
Periodiseringar och avgifter, %	0,03	0,02	0,01	0,02
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS, %	0,15	-1,28	-0,63	-1,25
Total finansieringskostnad enligt IFRS, %	3,85	2,48	3,63	3,46

**Räntebärande skuld per årsskiftet och dess genomsnittliga ränta**

	Obligationer, fast ränta		Övriga långfristiga skulder, rörlig ränta		Certifikat		Totalt inom balansräkningen		Ränteswappar, fast ränta		Ränteswappar, korta		Totalt	
	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %
2008-12-31	2 618	3,47	15 304	4,84	50	4,61	17 972	4,61	3 486	4,68	-3 486	-4,88	17 972	4,56
2009-12-31	2 618	3,47	10 638				13 256		2 186	4,50			13 256	
2010-12-31	1 119	3,97	8 689				9 808		2 186	4,50			9 808	
2011-12-31	1 119	3,97	7 302				8 421		2 186	4,50			8 421	
2012-12-31	1 119	3,97	6 502				7 621		1 461	4,37			7 621	
2013-12-31	1 119	3,97	4 693				5 812		200	2,39			5 812	
2014-12-31	1 119	3,97	3 157				4 276		200	2,39			4 276	
2015-12-31	919	3,91	908				1 827		200	2,39			1 827	
2016-12-31	569	3,85	902				1 471		200	2,39			1 471	

**Jämförelser olika beräkningar av räntekostnaden**

# Långa avtal och trygg förvaltning reducerar riskerna

Osäkerheten i fastighetsbranschen har under året ökat markant. Högre riskpremier har påverkat fastighetsvärderingarna negativt. Akademiska Hus fastigheter möter dock en långsiktigt god efterfrågan och har långa avtal med stabila kunder vilket ger ett mycket tryggt kassaflöde.

## Strategisk risk – att äga och förvalta fastigheter

Akademiska Hus påverkas av regeringens utbildningspolitik och makroekonomiska faktorer som inflation, sysselsättning och samhällstillväxt.

Väsentliga risker utgör också investeringar och transaktioner med fastigheter. Stora investeringar i kreativa miljöer för kunskap och forskning har skapat Akademiska Hus campusmiljöer. I detta avseende har fastighetsportföljen en viss strategisk risk; campusmiljöerna har ett specifikt ändamål och är inte i en vidare mening generella. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långt hyreskontrakt som motiverar investeringen föreligger. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

## Operativa risker

Strategin att äga och förvalta fastigheter innebär också operativa risker vilka Akademiska Hus arbetar aktivt med att minimera. Med operativ risk avses främst risk för ekonomiska och förtroendemässiga konsekvenser som följer av brister i interna rutiner och system. Hanteringen av operativa risker syftar till att identifiera, bedöma, övervaka och reducera dem. Riskerna bedöms och hanteras utifrån vilka konsekvenser de förväntas medföra och med vilken sannolikhet de kan inträffa. Interna direktiv och riktlinjer ligger till grund för riskhanteringen inom Akademiska Hus. Till skillnad från marknadsriskerna är hanteringen generellt mer inriktad på att minska riskerna. Företagskulturen är kritisk för att den interna kontrollen ska utgöra en normal och nödvändig förutsättning i verksamheten. En viktig del i hanteringen av de operativa riskerna är ett standardiserat och processororienterat arbetssätt. De väsentliga delarna av förvaltningsverksamheten är processororienterad och innehåller kontrollpunkter. Efterlevnad av det fastslagna arbetssättet revideras löpande i kvalitetssäkringsarbetet. De operativa riskerna som hanteras kan indelas i:

- Administrativa – otillräckliga eller icke-ändamålsenliga rutiner, bristande kontroller och rapportering, mänskliga fel,

kompetensbrister, oklar ansvarsfördelning.

- IT – felaktiga datasystem, informationssäkerhet, avbrottsrisker.
- Juridiska – bristfällig dokumentation, felaktiga avtal.

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

## Risker – fastighetsförvaltning Miljörisker

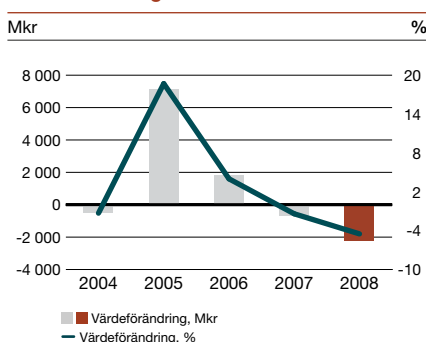
Att äga och förvalta fastigheter är förknippat med miljörisker. Miljöbalken som innehåller regler avseende efterbehandlingsansvar infördes 1999. I miljöbalken läggs ett stort ansvar på fastighetsägaren och Akademiska Hus hanterar detta ansvar på ett strukturerat och samordnat sätt bland annat genom att uppfylla kraven för miljöcertifiering enligt ISO 14001:2004. Vid förvärv sker alltid en undersökning om fastighetens miljöstatus.

Miljöpåverkan identifieras och miljöarbetet planeras efter dokumenterade miljöutredningar. Resultatet sammanställs och värderas för att identifiera de mest betydande miljöaspekterna.

## Värdeförändringar

Akademiska Hus redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar påverkas dels av externa faktorer och dels av specifika förändringar i fastigheterna. Externa faktorer är marknadshyresutvecklingen samt direktavkastningskrav och kalkylräntekrav. Specifika förändringar i fastigheterna är vakansförändringar, investeringar och kostnadsutvecklingen. Marknadssituationen under 2008 har medfört att framförallt de externa faktorerna direktavkastningskrav och kalkylränta har ökat vilket medför lägre fastighetsvärden. Osäkerheten i fastighetsbranschen har under året ökat markant och

## Värdeförändringar



Akademiska Hus kan inte påverka dessa icke kassaflödespåverkande värderingsposter. Mycket viktigt att påpeka är dock att för Akademiska Hus del så är övriga, påverkbara faktorer såsom vakanser, investeringar och förvaltningskostnader inte försämrade.

Värdeförändringar är ofta den enskilt största resultatposten. Det är dock ett realiserat resultat och påverkar inte kassaflödet. En realiserad värdeförändring med en procent påverkar resultatet med 463 Mkr. Vid fastighetsvärderingar tas normalt hänsyn till ett osäkerhetsintervall på +/- 10 procent. Detta på grund av den osäkerhet som finns i gjorda antagande och beräkningar. För mer information om fastighetsvärdering hänvisas till avsnittet Fastighetsvärdering.

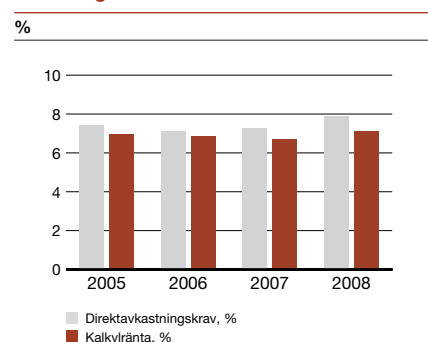
## Hyresintäkter

Hyresintäkterna är säkrade genom, i jämförelse med branschen i övrigt, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,9 år.

Specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet uppgår till 34 procent av beståndet och för dessa tecknas långa kontrakt på tio år eller längre. Under de senaste åren har dock kundernas behov av mer lokalyta minskat och många universitet och högskolor ser över sina lokalbehov. Cirka 70 procent av hyromna anpassas årligen till förändringen av KPI. En mindre kontraktsvolym anpassas också till förändringen av ränteläget.

I samband med hyresförhandlingar sker en kontinuerlig uppföljning av hyreskontraktens förfallostruktur med syftet att erhålla en jämn spridning av hyresförfallen. En förändring av hyresintäkterna med en procent påverkar resultatet före skatt med 48 Mkr. Marknads-

## Värderingsvariabler



värdet förändras med 374 Mkr om de ej kontrakterade hyresintäkterna förändras med en procent och med 646 Mkr om hyresintäkterna i helhet förändras med 1 procent.

Intäktsidan inom Akademiska Hus är mycket stark. Få fastighetsbolag uppvisar en sådan kombination av långa och säkra intäktsflöden.

Hyror från statliga kunder utgör 87 procent av hyresintäkterna och för dessa föreligger ingen kreditrisk.

### Vakanser

En ökad vakans påverkar resultatet direkt. Uppföljning av befintliga och kommande vakanser är högprioriterad. Särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser vid verksamhetsuppföljningen och dessa rapporteras dessutom i respektive regionbolags styrelse.

Vakanserna uppgår till 118 797 kvm (99 155) vilket motsvarar 3,7 procent (3,1). Den ekonomiska vakansgraden är lägre och uppgår till 1,5 procent (2,1). Vakanserna har generellt sett ett lägre hyresvärde än fastighetsbeståndet i stort. Den ekonomiska vakansgraden motsvarar 73 Mkr (97). En förändring av den ekonomiska vakansgraden med 1 procentenhet påverkar resultatet före skatt med 44 Mkr. Marknadsvärdet förändras med 361 Mkr om de ej kontrakterade vakanserna förändras med 1 procentenhet och med 490 Mkr om vakanserna i helhet förändras med 1 procentenhet.

Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

### Driftkostnader

Driftkostnader är delvis att betrakta som fasta då uppvärmning ofta måste ske även om en vakans föreligger. Energikostnader

utgör merparten av de totala driftkostnaderna och är svåra att påverka i ett kortare perspektiv oavsett eventuella vakanser. De senaste åren har energikostnaderna ökat i en snabbare takt än hyrorna vilket haft en negativ inverkan på resultat och värdeutveckling. Detta har dock inte fått fullt genomslag i resultatet på grund av tidiga upphandlingar och energibesparande åtgärder. En förändring av driftkostnaderna med 1 procent påverkar resultatet med knappt 9 Mkr och marknadsvärdet med 101 Mkr.

Kostnader för energi, bränsle och vatten vidaredebiteras kunderna till cirka 50 procent som tillägg till hyran. Detta innebär att Akademiska Hus inte är fullt ut exponerat för prisökningar. För att möta eventuell prisuppgång på el är 79 procent av den beräknade användningen för 2009 prissäkrad per årsskiftet. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på elbörsen Nordpool.

### Underhåll och investeringar

Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas eller förskjutas i tiden för att möta en resultatförsäkring eller vakans. En förändring av underhållskostnaderna med 1 procent påverkar resultatet med 6 Mkr och marknadsvärdet med 38 Mkr (förändring av underhållsschablon i fastighetsvärderingen).

Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De genomförda åtgärderna under åren har medfört att fastighetsbeståndet nu är väl underhållet.

Investeringar, det vill säga värdehöjande åtgärder, utförs endast om en kalkyl och ett hyreskontrakt föreligger med en kund som affärsmässigt motiverar att investeringen genomförs.

### Finansiella risker

Akademiska Hus har i kraft av sin betryggande soliditet lägre finansiell risk än flertalet av andra fastighetsbolag. Den höga räntetäckningsgraden är ett mått på den goda finansiella kapaciteten. Detta innebär en möjlighet för oss att investera i byggnader åt våra kunder även i tider av finansiell oro.

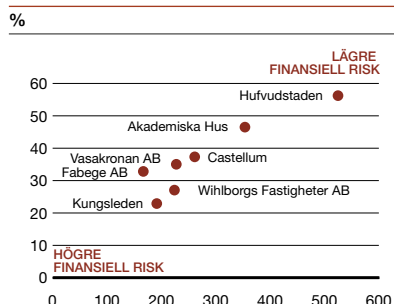
Akademiska Hus finansieringsverksamhet bedrivs med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finanspolicyn anger den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens risksyn, hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras samt vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa. Planen för hantering av finansiella risker för nästkommande år fastställs i december och i den återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. Den genomsnittliga räntebindningen var 1,9 år vid årsskiftet, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Finansieringsverksamheten beskrivs utförligare på sidan 39–42.

### Känslighetsanalys

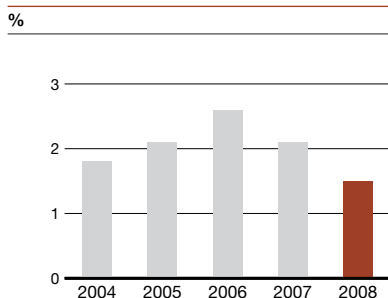
I tabellen finns en känslighetsanalys av hur koncernens resultat före skatt, avkastning på eget kapital och bedömda marknadsvärde påverkas vid förändringar av olika variabler/faktorer. Analysen visar påverkan på årsbasis efter fullt genomslag.

Förändrad kalkylränta och direktavkastningskrav med tillsammans 1 procentenhet skulle påverka resultatet och marknadsvärdet med cirka 6–7 miljarder kronor och avkastningen på eget kapital skulle förändras med

### Soliditet och räntetäckningsgrad



### Vakansgrad hyra





17–22 procentenheter. Förändringar i kalkylräntan eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet allra mest. Viktigt att komma ihåg är att kassaflödet inte påverkas av en sådan förändring. Akademiska Hus intäkt- och kostnadsposter som påverkar resultat och värdering består av hyresintäkter, vakanser, driftkostnader, underhållskostnader, kostnader för fastighetsadministration samt i viss mån kostnadsräntan. I känslighetsanalysen har dels gällande kontraktportfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser och dels har beräkning skett utan att beakta gällande kontraktportfölj avseende hyresintäkter och vakanser som om variablerna vore helt rörliga. En förändring i någon av dessa poster påverkar resultat och värdering enligt tabellen. En förändrad vakanssituation påverkar inte resultatet nämnvärt medan det

i värderingshänseende skulle få en stor effekt om den genomsnittliga ekonomiska vakansgraden skulle öka från till exempel 1,5 procent till 2,5 procent och vakansökningen återspeglar ett genomsnitt av hyresvärdet. En sådan vakansökning, uttryckt i antal kvadratmeter skulle innebära endast cirka 32 000 kvm.

#### Känslighetsanalys skuldportfölj

Akademiska Hus räntebärande skuldportfölj är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar i marknaden. Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat, lägst ett år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden att variera i mindre utsträckning än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader. Akademiska Hus har räntebindningar såväl inom som utom balansräkningen i form

av räntederivat. Syftet med dessa är att möjliggöra en förlängning av skuldportföljens räntebindning utöver den som uppnås i finansieringen. Om räntan går upp skulle den befintliga räntebindningen behöva ske till en högre ränta och således ökar värdet på räntederivat. I nedanstående analys presenteras resultatteffekten av en ränteuppgång med en procentenhet för samtliga löptider. Beräkningarna utgår från en oförändrad skuldstorlek.

Kortfristiga placeringar hade mycket kort räntebindning vilket motiverar att resultateffekter inte har beaktats.

Analysen av skuldportföljens räntekänslighet delas upp i två delar:

- Värdeförändring på räntederivat (nuvärdet).
- Kassaflödesmässiga effekter under ett kalenderår för poster med kort räntebindning som omsätts till ny kortfristig ränta för resterande del av året.

#### Känslighetsanalys 2008

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på eget kapital, procentenheter	Påverkan på marknadsvärdet, ej kontraktbundet, Mkr	Påverkan på marknadsvärdet, procentenheter	Påverkan på marknadsvärdet, hel omräkning utan hänsyn till kontraktssituation, Mkr	Påverkan på marknadsvärdet, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procent	48	0,1	374	0,8	646	1,4
Vakanser, +/- en procentenhet	44	0,1	361	0,8	490	1,1
Driftkostnader, +/- en procent	9	0,0	101	0,2	101	0,2
varav energi, bränsle och vatten	6	0,0	68	0,1	68	0,1
Underhållskostnader, +/- en procent <sup>1)</sup>	6	0,0	38	0,1	38	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-2 910	-8,7	-2 910	-6,3	-2 910	-6,3
Kalkylränta, - en procentenhet	3 188	9,6	3 188	6,9	3 188	6,9
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-2 866	-8,6	-2 866	-6,2	-2 866	-6,2
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	3 855	11,6	3 855	8,3	3 855	8,3

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

#### Känslighetsanalys skuldportfölj

	Nominellt belopp, Mkr	Kapitalbindning, år genomsnitt	Räntebindning, år genomsnitt	Ränta, %	Ränterisk, 1 bp Mkr	Värdeförändring vid + 100 bp, Mkr på balansdagen <sup>1)</sup>	Räntenetto vid + 100 bp, Mkr under resterande del av kalenderår <sup>1)</sup>
Fast ränta inom balansräkningen	2 620	4,79	4,79	3,47	1,0	-	-
Räntederivat, fast ränta	3 486	-	2,97	4,68	1,3	133	-
Räntederivat, rörlig ränta	-3 486	-	0,23	-4,88	-0,1	-	27
Rörlig ränta inom balansräkningen	12 944	4,19	0,16	4,84	0,2	-	-109
<b>Summa</b>	<b>15 564</b>	<b>4,29</b>	<b>1,55</b>	<b>4,56</b>	<b>2,5</b>	<b>133</b>	<b>-82</b>

<sup>1)</sup> Avser 100 räntepunkter i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

# Energieffektivitet för minskad klimatpåverkan

Akademiska Hus presenterar från och med 2008 hållbarhetsarbetet i en särskild Hållbarhetsredovisning i vilken hållbarhetsarbetet presenteras utifrån dimensionerna ekonomiskt ansvar, miljöansvar och socialt ansvar, vilket följer definitionen av hållbart arbete (sustainability). Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig på [www.akademiskahus.se](http://www.akademiskahus.se). Årsredovisningen innehåller endast ett utdrag ur Hållbarhetsredovisningen.

Akademiska Hus miljöarbete fokuserar på fyra viktiga områden. De är energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och en god inomhusmiljö. Den högst prioriterade frågan är att minska energianvändningen med 30 procent och därmed minska Akademiska Hus påverkan på klimatet.

Den mest betydande frågan för fastighetsbranschen och den största utmaningen för Akademiska Hus är att minska energianvändningen. El, värme och vatten utgör en stor del av de rörliga kostnaderna och därmed är energianvändningen förutom en viktig miljöfråga även en stor påverkbar kostnad. Målsättningen är att söka den bästa energilösningen för varje enskild fastighet. Som långsiktigt mål för den löpande energianvändningen har Akademiska Hus satt att mängden köpt energi (kWh/kvm) ska minska med 30 procent till år 2025 jämfört med år 2000.

## Minskad energianvändning 2008

Resultaten för årets energianvändning visar att Akademiska Hus är på god väg. Under året minskade andelen köpt energi med 1,6 procent, vilket innebär att Akademiska Hus

sedan år 2000 lyckats reducera koncernens behov av köpt energi med drygt 20 procent. Akademiska Hus har under 2008 skärpt bolagets energirelaterade mål för ny- och ombyggnationer. De nya målen ligger över de krav som Boverket ställer.

Under 2008 arbetade Akademiska Hus med att energideklarerast fastighetsbeståndet enligt de krav som ställs i den nya lagen (SFS 2006:985) om energideklaration av byggnader. I enlighet med lagen anlät Akademiska Hus under året en oberoende expert med särskild sakkunskap om energianvändning och inomhusmiljö för upprättande av energideklarationer för de cirka 700 berörda byggnaderna (motsvarande cirka 3 miljoner kvadratmeter).

Vid årsskiftet hade cirka 600 av dessa energideklarationer och försetts med den skylt som verifierar att byggnaden deklarerats. Återstående byggnader kommer att energideklarerast under inledningen av 2009. Preliminära beräkningar visar att det slutförda arbetet kommer bidra till en årlig besparingspotential på mellan 10 och 20 procent. Räknet i dagens energipris motsvarar det en årlig kostnadsreducering på omkring 70 till 150 Mkr.

## Materialhushållning

En målsättning för Akademiska Hus är att aktivt arbeta för att effektivisera branschens hantering och hushållning av material. Under året har Akademiska Hus bland annat medverkat i styrgruppen till Kretsloppsrådets arbetsgrupp för den branschgemensamma standarden "Riktlinjer för kretsloppsanpas-

sad avfallshantering vid byggproduktion och rivning". Medverkan har bland annat resulterat i koncerngemensamma miljökrav i upphandlingsuppdrag för hantering av avfall och deponi samt inköp av varor och tjänster med syfte att reducera mängden byggavfall och öka materialhushållningen.

Mängden avfall som genereras i Akademiska Hus löpande fastighetsdrift är liten. Avfall uppstår snarare i samband med rivning och ombyggnader, medan avfall i form av spill och kassation främst uppstår vid nybyggnation. I januari 2008 införde därför Akademiska Hus ett webbaserat verktyg för rapportering och uppföljning av avfallsmängder vid rivning, nybyggnation och ombyggnader med syfte att dokumentera deponimängden i projekt. Arbetet med införandet av verktyget fortsätter under 2009.

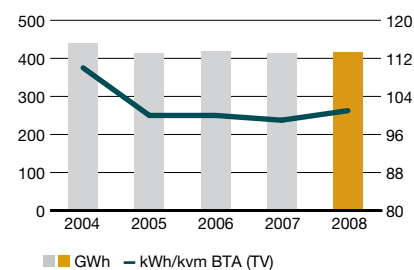
## Utfasning av farliga ämnen

Under året har Akademiska Hus engagemang i branschens utveckling avseende utfasning av farliga ämnen varit stort. Med farliga ämnen avses ämnen i kemiska produkter eller varor som kan påverka miljö eller hälsa på oönskat sätt. De kan finnas i form av inbyggda ämnen i byggvaror samt i kemiska produkter som används i fastighetsdriften. Bland annat har Akademiska Hus tillsammans med Sveriges största fastighetsägare och byggherrar tagit fram en standard för miljöbedömning av byggvaror; Byggvarubedömningen.

I februari 2008 lanserade Akademiska Hus tillsammans med ett tjugotal av Sveriges

## Elanvändning

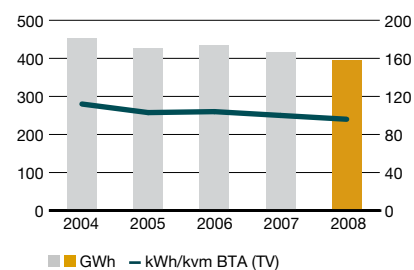
GWh kWh/kvm BTA (TV)



Akademiska Hus tillförs el via det nationella nätet. Andelen koldioxidfri genererad el (vatten- och kärnkraft) uppgår till 90 procent och 10 procent kommer från fossila bränslen.

## Värmeanvändning

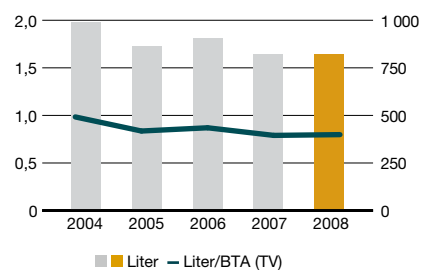
GWh kWh/kvm BTA (TV)



Andelen koldioxidfri genererad värme (bio- och spillenergi) uppgår till 80 procent och 10 procent kommer från fossila bränslen.

## Vattenanvändning

m<sup>3</sup> Liter/BTA (TV)



Akademiska Hus använder i helhet vatten från det svenska kommunala kretsloppet.

största fastighetsägare ett gemensamt system för miljöbedömning av byggvaror. Ambitionen med Byggvarubedömningen är att morgondagens hus ska byggas med enbart miljöbedömda och miljögodkända produkter.

Akademiska Hus har under året inlett arbetet med att implementera Byggvarubedömningen som system och arbetet kommer att fortsätta under 2009.

#### God inommiljö

Akademiska Hus fastigheter och campusområden ska tillmötesgå kundernas över tiden skiftande behov. Därför satsar Akademiska Hus på att skapa goda inommiljöer vilket är en förutsättning för hälsa och arbetsglädje hos alla brukare av lokalerna. Nöjd kundindex (NKI) indikerar att Akademiska Hus kunder upplever lokalerna som trivsamma, NKI har ökat från 69 till 70. I NKI-undersökningen uppgår resultatet på frågan om nöjdhet med lokalerna till 71 och till hela 75 på frågan om lokalerna är trivsamma.

Akademiska Hus har under året inlett radonmätningar i alla byggnader som innehåller stadigvarande arbetsplatser. Grundligare radoninventeringar med påföljande utförligare mätningar i byggnader genomförs där förhöjda nivåer indikerats och kan mistänkas utgöra hälsoproblem. Målet är att radonläget ska vara utrett, vid behov åtgärdat och rapporterat senast 31 december 2009.

#### Organisation av miljöarbetet

Akademiska Hus miljö nätverk är den koncernövergripande enheten för hantering av

Akademiska Hus gemensamma miljöfrågor. Miljönätverket upprättar årligen förslag till övergripande miljömål utifrån Akademiska Hus fyra långsiktiga och viktiga miljöaspekter - energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och god inommiljö. Förslaget fastställs sedan av koncernstyrelsen. Regionerna bryter i sin tur ned de övergripande miljömålen till detaljerade mål och aktiviteter på regionnivå. Inom varje region finns en miljösamordnare som även ingår i Akademiska Hus miljö nätverk. Som utgångspunkt för miljöarbetet används en koncerngemensam handlingsplan som upprättats av miljö nätverket. Det aktiva miljöarbetet sker sedan på ett lokalt plan då målen och aktiviteterna är konkreta i regionernas affärsplaner med en formell genomgång med beslut, ansvar, genomförande och uppföljning.

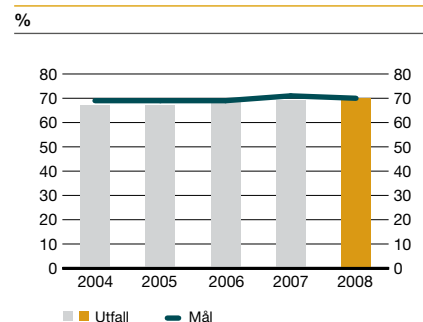
Akademiska Hus miljöpolicy är det viktigaste styrdokumentet för miljöarbetet. Miljöpolicyen formulerades i samband med certifieringen enligt ISO 14001 år 2004. Miljöpolicyen beskriver Akademiska Hus strategi och övergripande vilja avseende bolagets miljöarbete. Miljöpolicyen kommuniceras internt dels genom AkaVision men även genom Akademiska Hus intranät AkaCampus. Den externa kommunikationen sker främst genom Akademiska Hus Hållbarhetsredovisning samt genom Akademiska Hus hemsida.

#### Klimatundersökning

Under 2008 initierade Akademiska Hus miljö nätverk ett projekt som syftar till att

analysera hur ett scenario med framtida klimatförändringar kommer att påverka bolagets befintliga och framtida fastighetsbestånd. Projektet som har arbetsnamnet "Klimatpåverkan på byggnader" syftar till att öka kunskapen om vilka byggnadsmaterial som bör användas och vilken utformning som krävs vid en framtida klimatförändring. Trots att projektet ännu inte avslutats visar det preliminära resultatet att en klimatförändring kommer att medföra ett större krav på underhåll av befintliga och nya byggnader samt att livslängder för material i klimatskalet kommer att förkortas. Det preliminära resultatet visar även att vissa typer av byggnationer där uteluften ventilerar konstruktionen, till exempel kryppgrunder och kallvindar, kommer bli mer riskabla och därför bör undvikas eller kontrolleras noggrant.

#### NKI (Nöjd kundindex)



#### Akademiska Hus miljöpolicy

- Akademiska Hus ska vara miljöcertifierat och därmed uppfylla tillämpliga lagar, förordningar och andra krav.
- Akademiska Hus ska verka för att kraven på att förebygga föroreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.
- Akademiska Hus bygger och förvaltar fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.
- Akademiska Hus verkar för att likvärdig miljöomsorg visas av kunder, leverantörer och övriga samarbetspartners så att den får genomslag i hela verksamheten.

- Akademiska Hus ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion.
- För varje fastighet eftersträvar Akademiska Hus den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunder som Akademiska Hus.
- Akademiska Hus ska genom egen hög kompetens ligga i frontlinjen med utveckling och användning av modern och effektiv teknik med god miljöprofil som stöder byggnation och förvaltning och därmed ytterst våra kunders verksamhet.



# En god arbetsgivare och en attraktiv arbetsplats

Akademiska Hus ska vara föredöme kring frågor som rör friska arbetsplatser, jämställdhet, mångfald och etik. Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med dessa frågor. Genom att vara en god arbetsgivare kan vi lättare rekrytera nya medarbetare och utveckla organisationen.

Genom ett arbete med strategisk kompetensutveckling och chefsförsörjning vill Akademiska Hus skapa goda förutsättningar för yrkesmässig och personlig utveckling. Målsättningen är att upplevas som en attraktiv och utvecklande arbetsgivare. I fastighetsbranschen arbetar i dag runt 100 000 personer. Statistik från SCB och Fastighetsbranschens utbildningsnämnd visar att det under de närmaste åren kommer efterfrågas ytterligare 20 000 personer inom branschen, enbart som en följd av kommande pensionsavgångar.

Det blir därför viktigare att förmedla Akademiska Hus positiva inställning och möjlighet till individuell utbildning och utveckling. Kombinationen av tekniskt intressanta förvaltningsmiljöer, stora och avancerade byggnadsprojekt och kundernas kvalificerade verksamheter bidrar också starkt till att attrahera nya medarbetare till Akademiska Hus.

## Omfattande kompetensutveckling

Utbildnings- och utvecklingstakten i koncernen är fortsatt hög. Det är viktigt att medarbetarna från början har en god utbildnings-

nivå och att de under sin anställning kontinuerligt vidareutbildar sig för att följa kundernas förnyade krav och förutsättningar. Utbildningskostnaden per anställd 2008 var i genomsnitt 20 500 kronor (20 000), vilket omfattar extern och intern utbildning.

Utvecklingssamtal är en viktig grund för kompetensutveckling och målet är att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmsta chef. Under 2008 uppgav 86 procent att de haft utvecklingssamtal med sin chef under det senaste året. På grundval av affärsplaner och de individuella mål som diskuteras fram i utvecklingssamtalen, får varje medarbetare en personlig utvecklingsplan. Den omfattar både fördjupning inom respektive fackkompetenser, men även generella utbildningar inom till exempel kundrelationer och personlig utveckling.

En gång per år hålls en gemensam utbildningsdag för alla medarbetare i koncernen då stor vikt läggs vid ökad kunskap om och förståelse för de delar av koncernen där man inte själv är verksam. Till utbildningsdagen inbjuds även kunder och andra externa gäster som föreläsare.

## Mer nöjda medarbetare

Hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsituation och med Akademiska Hus som arbetsgivare mäts årligen i en enkät. Årets enkät visade att Akademiska Hus medarbete-

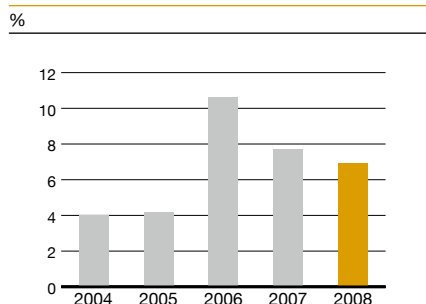
re är påtagligt nöjda med sin arbetssituation. Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår i år till 70 vilket är en förbättring med en enhet och det högsta värde som någonsin uppmätts i koncernen. Betygsskalan är 100-gradig där 70–80 är ett starkt betyg och över 80 är excellent.

## Arbetsmiljö

Koncernens arbetsmiljöarbete är certifierat i enlighet med AFS 2001:1 "Systematiskt arbetsmiljöarbete" sedan 2007. Att vara certifierad innebär bland annat att Akademiska Hus åtagit sig att ständigt förbättra en redan bra arbetsmiljö. I koncernen är 52 medarbetare engagerade i de formella arbetsmiljökommittéer som finns i de olika bolagen.

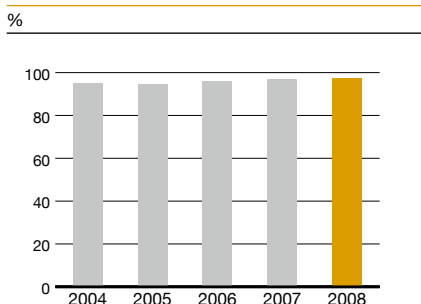
Certifieringen innebär också att Akademiska Hus årligen undersöker vilka risker som finns i den egna verksamheten, vilka risker som hyresgästerna har och vilka risker som har betydelse för Akademiska Hus medarbetares säkerhet och hälsa. Utifrån de identifierade riskerna kartläggs och utvecklas även medarbetares kompetens, nuvarande arbetsmetodik och övriga hjälpmedel för att kunna hantera dessa risker på säkert sätt. En annan viktig del i det certifierade arbetsmiljöarbetet är att informera såväl den egna personalen som inhyrda leverantörer och entreprenörer om de risker som specificerat arbete kan medföra. Denna typ av information utgörs oftast av lokala säkerhetsbestämmelser

## Personalomsättning koncernen



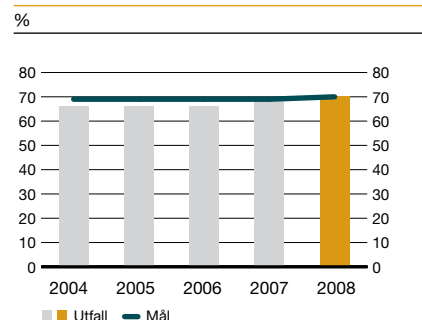
Personalomsättningen för 2008 uppgick till 6,9 procent (7,7). Antalet pensionavgångar de närmaste åren är mellan 10–15 vilket motsvarar cirka 3 procent.

## Frisknärvaro



Sjukfrånvaron uppgick 2008 till 2,6 procent (3,3) varav långtidsfrånvaron utgjorde 1,1 (2,1) procentenheter. Akademiska Hus har sedan 2005 ett hälsoutvecklingsprogram och sedan 2008 en sjukvårdsförsäkring för samtliga anställda.

## NMI (Nöjd medarbetarindex)



Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår för 2008 till 70 (69). Även målet för NMI 2008 uppgick till 70 och uppnåddes således. 2008 års enkät visar på högre resultat på de flesta ingående faktorer. De allra flesta (87 procent) anger att de trivs på jobbet och hälften av medarbetarna anser att det blivit bättre att arbeta på Akademiska Hus under året.

utformade av Akademiska Hus och eller tillsammans med hyresgästen.

Ett av de viktigare momenten i det certifierade arbetsmiljöarbetet är att följa upp och återföra resultatet till bolagets högsta ledning som beslutar om systemet fungerar och vilka åtgärder som behövs för att förbättra systemet.

#### Friskvårdssatsning

Akademiska Hus startade 2005 ett treårigt hälsoutvecklingsprogram för att öka medvetenheten om hälsa och minska ohälsan bland medarbetarna. Målsättningen med programmet var att minska riskerna för arbetsskador samt reducera sjukfrånvaro och personalomsättning. Mottagandet hos de anställda har varit positivt. Sedan starten har cirka 87 procent av Akademiska Hus personal deltagit i hälsoutvecklingsprogrammet i någon form. Dessutom har alla medarbetare erbjudits ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor.

Den kraftiga reduceringen i sjukfrånvaron sedan 2005, 52 procent, visar att programmet har haft en påtaglig effekt med friskare medarbetare. Sjukfrånvaron uppgick under året till 2,6 procent (3,3), varav långtidssjukfrånvaron, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde 1,1 (2,1) procentenheter.

I hälsoutvecklingsprogrammet ingick även utbildning av regionala friskvårdsinspiratörer som kommer att driva och stimulera medar-

betarna i det fortsatta friskvårdsarbetet. För att förebygga och minska kostnaderna för sjukfrånvaron har Akademiska Hus tillsammans med Alecta arbetat fram en koncerngemensam rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering. Rutinen har förankrats hos samtliga chefer som också har fått en utbildning i hanteringen. Målet är att genom en enhetlig hantering som tydliggjorts för både chefer och medarbetare skapa förutsättningar för ett bättre omhändertagande när någon drabbas av sjukdom.

Personalomsättningen fortsätter att ligga på en relativt normal nivå, 6,9 procent (7,7), med mellan tio och femton pensionsavgångar årligen.

#### Jämställdhet och mångfald

Akademiska Hus hade vid årets slut 420 tillsvidareanställda personer, varav 24 procent var 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 mansdominerad, men Akademiska Hus har exempelvis åtta kvinnliga förvaltare och sju kvinnliga projektledare i traditionellt manliga befattningar.

I Akademiska Hus riktlinjer ingår att arbeta för en ökad etnisk mångfald som bland annat innebär att företaget vid varje rekryteringstill-

fälle ska väga in etnisk mångfald som en viktig faktor. Cirka 10 procent av Akademiska Hus medarbetare, det vill säga 44 personer, har utländsk bakgrund med minst en förälder född utanför Sverige.

#### Värdegrund

AkaVision är det övergripande strategidokument som skapats utifrån viljan att ge alla medarbetare en gemensam värdegrund för det dagliga arbetet och en enhetlig strategi som harmoniserar med företagets affärsidé. AkaVision beskriver bland annat Akademiska Hus värderingar och det förhållningssätt som ska prägla medarbetarnas relation till varandra och gentemot omvärlden. Våra värderingar är kreativitet, attraktivitet, långsiktighet, lönsamhet och effektivitet. De är nyckelord i Akademiska Hus verksamhet.



#### Kärnvärden

Skapandet av AkaVision startade år 2004 med ett arbete i vilket alla Akademiska Hus medarbetare deltog. Genom grupparbeten identifierades Akademiska Hus inriktning och medarbetarnas gemensamma värderingar.

Med AkaVision som grund upprättas även löpande ett antal direktiv och riktlinjer för vissa strategiska områden inom Akademiska Hus, till exempel fastighetsvärdering, finansiering, investering, redovisning, rapportering och miljöarbete.





## STYRELSE

**Eva-Britt Gustafsson, ordförande**

Född 1950. Civilekonom. Styrelseordförande sedan 2007. Vd för Apoteket Omstrukturer AB. Övriga uppdrag: Ledamot i styrelser för JM AB, Svenska Spel AB, Setra-Group AB, samt Euler Hermes Kreditförsäkring Norden AB.

**Charlotte Axelsson**

Född 1948. Förvaltningsassocionom. Ledamot sedan 1998. Vd i HSB Stockholm. Övriga uppdrag: Vice ordf i arbetsgivarorganisationen Fastigo, vice ordf i Statens fastighetsverk. Dessutom styrelseuppdrag som sammanhänger med arbetet som vd i HSB Stockholm.

**Sigbrit Franke**

Född 1942. Filosofie doktor. Ledamot sedan 2001. Regeringens särskilda utredare av ny lärarutbildning, senior advisor vid Umeå universitet, gästprofessor vid KTH. Ordf Kungliga Dramatiska Teatern, ordf. Utbildningsvetenskapliga kommittén inom Vetenskapsrådet, ledamot i Umeå universitet, Lifco, Fam. Erling-Perssons stiftelse, Supreme Education Council, Qatar.

**Marianne Förander**

Född 1967. Civilekonom. Ledamot sedan 2003. Kansliråd på Näringsdepartementet, Enheten för statligt ägande. Övriga uppdrag: Ledamot i styrelsen för Vasallen AB, Specialfastigheter Sverige AB. Tidigare: Departementssekreterare på Finansdepartementet, Bolags- och fastighetsenheten, revisor BDO Feinstein Revision AB samt Peters och Co Revision AB.

**Per Granath**

Född 1954. Civilingenjör. Ledamot sedan 2005. Vd och koncernchef för Humana Group AB. Övriga uppdrag: ordf Svefa Holding AB, ordf Resurs Bemanning CNC AB. Studier vid Handelshögskolan i Göteborg samt Stockholms universitet. Tidigare: vd för Intellecta AB, vd för KF Fastigheter AB, vice vd för Scandiaconsult AB och vice president inom Handelsbanken Securities.

**Thomas Jennlinger**

Född 1956. Gymnasieutbildning. Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2008. Driftchef på Akademiska Hus Uppsala AB. Övriga uppdrag: ordf i BRF Kungsängen 4 och Samf Väveriet i Uppsala.

**Sveinn Jonsson**

Född 1942. Gymnasieutbildning. Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2001. Drifttekniker på Akademiska Hus Syd AB. Inga övriga styrelseuppdrag.

**Maj-Charlotte Wallin**

Född 1953. Civilekonom. Ledamot sedan 2004. Vd i AFA Försäkring. Övriga uppdrag: Ledamot i styrelsen för FAO samt ledamot i Kammarkollegiets fonddelegation. Tidigare: vice vd i Alecta Pensionsförsäkring, vd för Jones lang LaSalle, vd för Nordbanken Fastigheter.

**Göran Wendel**

Född 1954. Gymnasieekonom. Ledamot sedan 2006. Konsult i Sensa corporate advisors. Övriga uppdrag: Ledamot i styrelsen för arbetsgivarorganisationen Fastigo.

**Ingemar Ziegler**

Född 1947. Filosofie kandidat. Ledamot sedan 2007. Vd i AB Storstockholms Lokaltrafik. Övriga uppdrag: Ledamot i styrelsen AB Transitio, AB SL Finans, Samtrafiken i Sverige AB, Trafik i Mälardalen (TiM), SL Infrateknik AB, Stockholm Terminal AB, styrelsesuppleant i AB SLL Internfinans. Tidigare: Vd i Locum AB 1992–2006, vd Diösförvaltning 1989–1992, vd stockholms Mark- och Lokaliseringsbolag 1988–1989, Finanssekreterare i Stockholms Stad 1986–1988.

## REVISOR

**Peter Gustafsson**

Deloitte AB.  
Född 1956. Civilekonom. Huvudansvarig revisor i Akademiska Hus sedan 2003. Auktoriserad revisor. Övriga uppdrag: Huvudansvarig revisor för bland annat Göteborgs Hamn, Nexus, Rezidor Hotel Group, SAAB Automobile, SAS Semcon, Ledstiernan och Teleca. Tidigare: Huvudansvarig revisor i bland annat Elanders och Guide. Varit verksam i yrket i 29 år, auktoriserad revisor och vald revisor i 21 år.



Eva-Britt Gustafsson



Charlotte Axelsson



Sigbrit Franke



Marianne Förander



Per Granath



Thomas Jennlinger



Sveinn Jonsson



Maj-Charlotte Wallin



Göran Wendel



Ingemar Ziegler

**DIREKTION****Mikael Lundström**

Född 1961. Civilingenjör. Vd och koncernchef i Akademiska Hus från och med 2009. Regiondirektör syd. Anställd 2005. Tidigare erfarenhet: Vice vd Jonas Lang LaSalle AB, regionchef Skandia Fastighet och förvaltningschef NCC Fastigheter.

**Mikael Lundström****Hans Antonsson****Hans Antonsson**

Född 1950. Civilingenjör. Regiondirektör Uppsala. Anställd 1996. Tidigare erfarenhet: Vd Akademiska Hus i Umeå/Luleå, vd UMI Fastighetsutveckling, chef fastighetsavdelningen Umeå kommun, byrådirektör chef lokalförsörjning, Umeå universitet.

**Bengt Erlandsson**

Född 1946. Byggnadsingenjör. Regiondirektör öst. Anställd 1993. Studier vid Linköpings universitet. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef Byggnadsstyrelsen, områdeschef AB Stångåstaden, personalansvarig Tekniska Verken i Linköping AB.

**Bengt Erlandsson****Birgitta Hohlfält****Birgitta Hohlfält**

Född 1958. Förvaltningssocionom. Regiondirektör väst. Anställd 2005. Tidigare erfarenhet: Planeringsråd Akademiska Hus koncernkontoret, lokalförsörjningschef och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun. Styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen för Stiftelsen för Byggnadets Managementfrågor.

**Matias Lindberg**

Född 1965. Förvaltningsekonom. Regiondirektör norr. Anställd 2006. Tidigare erfarenhet: Vd AB Telgebostäder, Vallonbygden AB samt Årehus AB.

**Matias Lindberg****Anders Rubensson****Anders Rubensson**

Född 1951. Förvaltningssocionom. Planeringsdirektör Akademiska Hus. Anställd 1993. Tidigare erfarenhet: Avdelningsdirektör och regional administrativ chef med mera inom Byggnadsstyrelsen. Styrelseuppdrag: Ledamot i ALMEGA Fastighetsarbetsgivarna.

**Unni Sollbe**

Född 1965. Civilekonom. Regiondirektör syd. Anställd 2009. Tidigare erfarenhet: Affärsområdeschef HSB Malmö, fastighetschef samt chefscontroller MKB Fastighets AB, controller ABB Switchgear AB.

**Unni Sollbe****Sten Wetterblad****Sten Wetterblad**

Född 1957. Civilingenjör. Regiondirektör Stockholm. Anställd 2008. Tidigare erfarenhet: Fastighetsdirektör Stockholms stad, fastighets- och saluhallsdirektör Stockholms stad, vice vd Stockholm Parkering, fastighetschef Kullenberg, platschef/projektledare Platzer.



## KONCERNSTAB

### Per Brantsing Karlsson

Född 1964. Civilekonom. IT-chef Akademiska Hus. Anställd 2003. Tidigare erfarenhet: Verksamhetskonsult Preera AB och Ekan AB, ekonom med IT-inriktning Förorterernas Bostads AB och Bostads AB Poseidon.



Per Brantsing Karlsson



Tomas Hallén

### Tomas Hallén

Född 1951. Civilingenjör. Teknisk direktör Akademiska Hus. Anställd 1998. Tidigare erfarenhet: Egen konsultverksamhet, Energiprojekt AB. Styrelseuppdrag: Ledamot i Chalmers Energi-Centrum CEC, ledamot i Projekt EnergiSystem PES, ledamot i EnergiUtvecklingsNämnden EUN för övergripande styrning av energimyndigheten STEM, ledamot i Boverkets Energiråd, Akademi-ledamot i IVA.



Gunnar Oders



Agneta Rodosi

### Gunnar Oders

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

### Agneta Rodosi

Född 1957. Civilekonom. Finansdirektör Akademiska Hus. Anställd 1994. Tidigare erfarenhet: Ansvarig penning- och kapitalmarknad Första Sparbanken och Den Norske Creditbank, Sverige. Styrelseuppdrag: Ledamot i Svenska Skeppshypotekskassan.



Carolin Åberg Sjöqvist



Martina Wahlström

### Carolin Åberg Sjöqvist

Född 1968. Jur kand. Bolagsjurist Akademiska Hus. Anställd 2004. Tidigare erfarenhet: Advokat Advokatfirman Glimstedt, hovrättsassessor Hovrätten för Västra Sverige.

### Martina Wahlström

Född 1966. Informatör. Kommunikationsdirektör Akademiska Hus från juli 2008. Vikarie för Katarina Hägg (föräldraledig). Tidigare erfarenhet: Ansvarig företagskommunikation, PR och samhällskontakter inom SVT 1998-2008, senast som informationschef för SVT Väst.

### Mikael Lundström

Se direktion.

### Anders Rubensson

Se direktion.

# Svenska staten som ägare ställer krav på värdeskapande

**Ett kontinuerligt arbete pågår för att utveckla regelsystem och rutiner som säkerställer transparens, en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan samt ett väl fungerande styrelsearbete.**

Denna rapport, som fastställdes av styrelsen den 5 mars 2009, beskriver strukturen och processerna för koncernens styrning, ledning och kontroll. Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning (Bolagskoden) och uttalanden från "Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning" samt tillämpar de riktlinjer som regeringen anger i sin ägarpolitik (www.regeringen.se). Akademiska Hus följer de regler Bolagskoden ställer upp för informationsgivning avseende bland annat bolagsstyrningsfrågor på bolagets hemsida samt tid och ort för årsstämma.

I bolagets bolagsordning finns angivet att bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och bedriva byggnadsverksamhet och byggadministration samt idka härmed förenlig verksamhet, även som att äga och förvalta lös egendom.

## Avsteg från Bolagskoden

Koden är skriven för bolag med ett spritt ägande. Valberedningen är i första hand ett organ för aktieägare att bereda beslut i tillsättningsfrågor. För de av staten helägda bolagen ersätts kodens regler om valberedning av principerna om en strukturerad nomineringsprocess som återfinns i statens ägarpolitik (se nedan).

## Kodregel 2.1-2.3 Tillsättning av styrelse och revisorer

Akademiska Hus tillämpar inte reglerna i Bolagskoden som rör tillsättande av styrelse och revisorer.

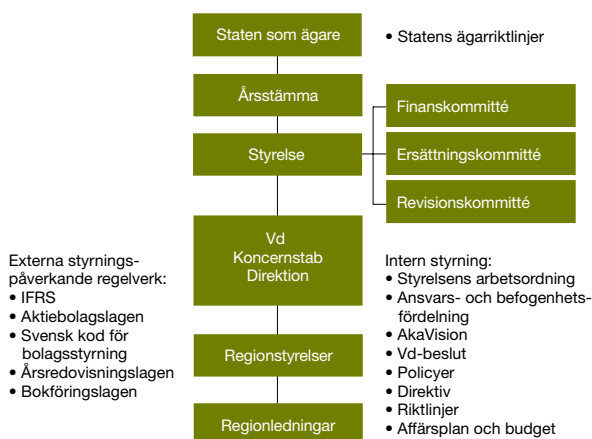
## Kodregel 3.2.5 Redovisning av styrelseledamöters oberoende

Akademiska Hus tillämpar inte reglerna i Bolagskoden som rör redovisning av styrelseledamöters oberoende.

## Ägarstyrning

Huvuduppgiften är att erbjuda landets universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. Bolaget ska också ha ett ansvar att som förvaltare tillvarata de stora ekonomiska och kulturella värden som finns i fastigheterna.

## Styrningsstruktur Akademiska Hus



Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet. Ägaren har inställningen att ägandet i Akademiska Hus ska vara långsiktigt. Regeringen och Näringsdepartementet beslutar om statens ägarpolitik och riktlinjer för företag med statligt ägande. Enligt riktlinjen ska statliga bolag vara lika genomlysta som noterade privata bolag. De ska vara ett föredöme vad gäller hållbarhet, friskare arbetsplatser, jämställdhet och mångfald på arbetsplatser. Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med samtliga nämnda frågor och har styrande dokument som beskriver hur arbetet med etik, hållbarhet, jämställdhet och mångfald går till.

## Nominering av styrelseledamöter och revisorer

Regeringens mål är att styrelserna ska ha hög kompetens som är väl anpassad till respektive företags verksamhet, situation och framtida utmaningar. Varje nominering av styrelseledamot ska utgå från kompetensbehovet i respektive företags styrelse. Styrelsens sammansättning ska vara sådan att styrelsen alltid besitter sådan branschkunskap eller annat kunnande som är relevant för bolaget. Sammansättningen ska också ske så att en balans uppnås avseende bakgrund, ålder och kön. Ägaren tillämpar en strukturerad nomineringsprocess vid tillsättning av styrelseledamöter och revisorer. Nomineringsprocessen drivs och koordineras av enheten för statligt ägande inom Näringsdepartementet. Urvalet av ledamöter kommer från en bred rekryteringsbas.

## Årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång men bör äga rum före den 30 april varje år. Vid årsstämman väljer aktieägaren bland annat styrelse och revisorer samt beslutar om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Stämman beslutar om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och i förekommande fall, ändringar i bolagsordningen.

## Styrelsen

Styrelsen svarar för den övergripande förvaltningen av bolagets angelägenheter enligt aktiebolagslagen samt i övrigt beslut i frågor av större strategisk och ekonomisk betydelse. Vidare beslutar styrelsen om större investeringar och avyttringar samt fastställer budget och årsbokslut. Styrelsens arbete styrs av den av styrelsen årligen fastställda arbetsordningen. Arbetsordningen fastställer styrelsens arbetsformer, instruktioner för verkställande direktör samt instruktioner för styrelsens kommittéer.

Styrelsen har under 2008 bestått av åtta bolagsstämموvalda ledamöter samt två ledamöter som representerar de anställda i bolaget. En av de två ledamöter som representerar företaget omvaldes. Parzin Seradji lämnade styrelsen och Thomas Jennlinger invaldes medan övriga ledamöter omvaldes. Av de åtta bolagsstämموvalda ledamöterna är en ledamot tjänsteman inom Regeringskansliet.

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

Styrelsen sammanträder vid minst fem tillfällen per år varav ett ska ägnas åt frågor av långsiktig strategisk karaktär. Vid behov hålls extra sammanträden för särskilda frågor. Koncernens revisorer deltar årligen vid minst ett styrelsemöte och styrelsen har under året vid ett tillfälle träffat bolagets revisor utan närvaro av vd eller annan person från koncernledningen.

#### Under 2008 sammanträdde styrelsen enligt följande:

Januari	Bokslutsrapport
Mars	Årsredovisning och investeringar
April (två möten)	Kvartalsrapport, investeringar, arbetsordning för styrelsen, ansvars- och befogenhetsfördelning, val av medlemmar till finans-, ersättnings- och revisionskommitté.
Maj	EMTN-prospekt, investeringar
Juni	Investeringar, strategifrågor
Augusti	Delårsrapport
Oktober	Investeringar
November	Kvartalsrapport, LOU
December	Affärsplan och budget 2009 inklusive övergripande arbetsmiljö- och miljömål, riskplan samt jämställdhets- och mångfaldsplan, investeringar, styrelseutvärdering.

Under året har styrelsen haft tio protokollförda sammanträden. Styrelsemedlemmarna får den skriftliga dokumentationen som rör dagordningen i god tid före varje styrelsesammanträde.

Styrelseledamöternas närvaro på mötena redovisas nedan.

#### Närvaro för styrelseledamöterna i koncernstyrelsen

Antal möten under 2008: 10 stycken

Styrelseledamöter	Närvarat på antal möten	Antal möten som ledamot inte närvarat på
Eva-Britt Gustafsson	10	
Charlotte Axelsson	10	
Sigbrit Franke	7	3
Marianne Förander	10	
Maj-Charlotte Wallin	10	
Per Granath	10	
Thomas Jennlinger	7	3
Parzin Seradji	3	7
	(avgick ur styrelsen vid årsstämman den 29 april)	
Sveinn Jonsson	10	
Göran Wendel	7	3
Ingemar Ziegler	7	3

#### Styrelsekommittéer

##### Finanskommitté

Ledamöter	Uppgifter	Antal möten under 2008
Eva-Britt Gustafsson Göran Wendel Per Granath	Kommitténs uppgift är att bereda och följa finansieringsfrågor och därvid bistå styrelsen i dessa frågor.	8

##### Revisionskommitté

Ledamöter	Uppgifter	Antal möten under 2008
Eva-Britt Gustafsson Maj-Charlotte Wallin Ingemar Ziegler Marianne Förander	Kommitténs uppgifter är att bistå styrelsen i frågor rörande ekonomisk risk, rapportering och kontroll, fastighetsvärdering, tillämpning av redovisningsprinciper extern revision och bistå ägaren vid val av revisorer.	5

##### Ersättningskommitté

Ledamöter	Uppgifter	Antal möten under 2008
Eva-Britt Gustafsson Sigbrit Franke Per Granath Charlotte Axelsson	Kommittén har som uppgift att förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd, direktion och stab.	2 protokollförda
Sigbrit Franke	Deltog i kommittén fram till den 1 mars 2008	
Per Granath	Deltog i kommittén fr om den 1 mars 2008	

Vid mötena kan också koncernens ekonomidirektör, finansdirektör, planeringsdirektör och verkställande direktör delta som föredragande. Samtliga deltagare har medverkat vid mötena under året. Åtterapportering av kommitténs arbete sker till styrelsen. Vid varje styrelsemöte sker en genomgång av protokoll från respektive kommittés möte.

#### Företagsledning och verkställande direktör

AkaVision är det övergripande instrumentet för styrning och kontroll av koncernen. Visionen omsätts årligen i en övergripande affärsplan.

Koncernens styrning utgår från koncernstaben och direktionen. Koncernstaben består av koncernchef, planeringsdirektör, finansdirektör, ekonomidirektör, IT-chef, kommunikationsdirektör, teknisk direktör och koncernjurist. Direktionen består av koncernchef, planeringsdirektör och de sex dotterbolagens verkställande direktörer.

Verkställande direktör, som tillika är koncernchef, leder verksamheten inom de ramar som styrelsen bestämt. Till koncernchefen rapporterar dotterbolagens verkställande direktörer samt personer i koncernstaben.

Koncernstaben ska vara vd:s stöd i att leda verksamheten, framför allt i att driva och utveckla styrprocessen, ledningssystemet och stödprocesserna samt att bereda frågor för koncernstyrelsen. Koncernstaben är processägare för stödprocesserna förutom Byggprojekt.

Direktionen ska vara vd:s stöd i att leda verksamheten, framför allt i att driva och utveckla koncernens huvudprocess. Direktionens uppgift är också att vara rådgivare till koncernchefen om verksamhetens affärs- och strategifrågor. Direktionen är processägare för huvudprocessen och stödprocess Byggprojekt.

Moderbolagets enheter ansvarar bland annat för koncernens ekonomiska rapportering, finansiering, personal, it, juridik, kommunikation

samt övriga frågor av koncernövergripande natur. Vissa koncerngemensamma områden, såsom till exempel miljö och energi, hanteras genom nätverk av personer från olika delar av koncernen.

Ersättningar och andra anställningsvillkor till personer i ledande befattning utgår i enlighet med statens "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare".

### Regionerna

Moderbolagets vd är ordförande i samtliga dotterbolagsstyrelser. Dotterbolagens styrelser har under årets första fyra månader har representerats av externa personer med lokal kännedom om näringsliv och högskola/universitet och representanter för de anställda. Från och med maj 2008 har dotterbolagsstyrelserna representerats av anställda. Vid samtliga styrelsemöten är dotterbolagets verkställande direktör föredragande.

Investeringsärenden initieras och bereds av bolagsledningen för att sedan prövas av respektive dotterbolagsstyrelse. Vid större investeringar ska ärendet, sedan det tillstyrkts av dotterbolagsstyrelsen, beslutas av koncernstyrelsen.

Dotterbolagen har egen bolagsledning som möjliggör en effektiv styrning av bolaget.

### Revisorer

Vid årsstämman 2008 beslutades att till revisorer för tiden intill slutet av årsstämman 2010 välja Deloitte AB, med auktoriserade revisorn Peter Gustafsson som huvudansvarig revisor. Av Riksrevisionen förordnad revisor är Anita Nilsson som efter stämman 29 april 2008 avförordnades. Arvode till revisorerna ska under året utgå enligt räkning.

## STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

### Allmänt

Denna rapport har upprättats i enlighet med kodens avsnitt 3.7.2 och 3.7.3 och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Rapporten är inte en del av den formella årsredovisningen och har inte granskats av bolagets revisorer.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är inom Akademiska Hus en löpande process som involverar styrelse, ledning och personal och är utformad för att ge en rimlig försäkran om att företagets mål uppnås och för att skapa en tillförlitlig finansiell rapportering.

Redogörelsen över Akademiska Hus interna kontroll för den finansiella rapporteringen sker med uppdelning på Kontrollmiljö, Riskbedömning, Kontrollaktiviteter, Information och kommunikation samt Uppföljning. Detta är samma uppdelning som används i COSO, det internationellt mest etablerade ramverket för att beskriva ett företags interna kontroll.

### Kontrollmiljön

Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar och ansvar som återfinns i styrande dokument som policy, riktlinjer och manualer.

Det övergripande dokumentet AkaVision beskriver Akademiska Hus sätt att arbeta, möta kunder, ta hand om tillgångar och att möta framtiden. AkaVision innehåller affärsidé, mål och strategier samt en beskrivning av företagets sätt att agera i olika sammanhang. Med AkaVision som grund upprättas ett antal direktiv och riktlinjer för vissa strategiska områden inom Akademiska Hus, till exempel fastighetsvärdering, finansiering, investering, redovisning och rapportering. I Akademiska Hus ansvars- och befogenhetsordning återfinns bland annat beslutsnivåer avseende olika beloppsgränser för investeringar.

Styrelsen har ett övergripande ansvar för den finansiella rapporteringen och ansvarar enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Revisionskommittén utövar styrelsens kontroll. Arbetsfördelningen mellan styrelse och vd regleras i den årligen beslutade arbetsordningen.

### Riskbedömning

I riskbedömningen för Akademiska Hus identifieras posterna i den finansiella rapporteringen och processerna för finansiell rapportering, där risken för väsentliga fel är högst, det vill säga där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll. Identifierade riskområden är:

- Risker vid fastighetsvärdering. I fastighetsvärderingsprocessen är det bland annat viktigt att utvecklingen på fastighetsmarknaden följs och Akademiska Hus har frekventa avstämningar med externa värderare. De värderingsparametrar som används behandlas i revisionskommitté och styrelse.
- Akademiska Hus har en omfattande projektverksamhet med stora komplexa projekt. För att minimera riskerna genomförs projektgenomgångar regionalt och centralt samtidigt som det finns en beslutad ansvarsfördelning mellan regional och central nivå på såväl bolags- som styrelsenivå.
- Akademiska Hus backoffice- och redovisningsfunktion, som är organisatoriskt skild från finanssenheten, granskar och kontrollerar utfall och rapportering från finanssenhetens verksamhet samt kontrollerar att givna mandat i finanspolicyn efterlevs vad avser motparts-, marknads-, likviditets- och valutarisker. Granskningsunderlaget består bland annat av rapporter ur finanssystemet.

### Kontrollaktiviteter

Med hjälp av standardiserade rapporteringsrutiner, koncerngemensam ekonomihandbok och beslutade arbetsordningar ska fel och avvikelser förhindras, upptäckas och korrigeras. För väsentliga processer har både risker och kontroller dokumenterats i framtagna processbeskrivningar. Inom respektive IT-system finns ett antal inbyggda kontroller.

Generella risker finns i någon mån avseende samtliga poster i rapporteringen. I matrisen på nästa sida visas de mer specifika risker samt tillhörande kontrollstrukturer som är förknippade med de väsentliga resultat- och balansposterna i Akademiska Hus verksamhet. Riskhantering avseende dessa poster har högst prioritet. Inom resultaträkningen är dessa hyresintäkter, driftkostnader, värdeförändringar samt finansiella poster. Inom balansräkningen utgörs de av förvaltningsfastigheter och räntebärande skulder.

### Information och kommunikation

Den externa ekonomiska informationen publiceras i direkt anslutning till aktuellt styrelsemöte. När det gäller kvartalsrapporter sker detta på hemsidan medan när det gäller årsredovisningen även görs tryckt publikation. Övriga informationskanaler kan nämnas, förutom styrelsemöten, av styrelsen utsedda kommittéer, möten i direktion och regionledning och övriga informationsmöten.

På intranätet återfinns bland annat:

- Direktiv och riktlinjer för bland annat fastighetsvärdering och finansiering.
- Ansvars- och befogenhetsordning.
- Attestinstruktioner.
- Organisation av ekonomifunktionerna.
- Rapportering och redovisningsinstruktioner.
- Tidplaner för rapportering och revision.

Den finansiella rapporteringen sker via ett koncerngemensamt rapporteringssystem med ett koncerngemensamt rapporteringspaket som alla enheter använder. Samtliga rapporterade enheter använder samma konto-/kodplan och samma ekonomisystem.

Inom koncernen träffas medarbetare regelbundet inom de fastlagda processerna i nätverksmöten bland annat för att vidareutveckla en koncerngemensam syn inom olika frågor. System och rutiner finns för att förse styrelse och ledning med rapporter i relation till satta mål.

### Uppföljning

Uppföljning sker löpande av att den interna styrningen är ändamålsenlig och effektiv utifrån fastställda policys, direktiv och riktlinjer. Brister i systemet ska rapporteras till närmast överordnad.

Styrelsen erhåller vid varje styrelsemöte ekonomisk information och analys samt en avrapportering från senaste möte i de olika kommit-

téerna. Den ekonomiska rapporteringen följs upp varje kvartal samt med årsbokslut.

I revisionskommittén följer man upp revisionsfrågor och större principiella frågor med avseende på den finansiella rapporteringen, bland annat rörande fastighetsvärdering.

Koncernstaben genomför resultatuppföljning bland annat genom rapportering som innehåller budget, tidigare utfall, nyckeltal, avvikelser, textmässiga kommentarer med mera.

Akademiska Hus-koncernen har en gemensam ekonomi- och personalenhet. Denna enhet, som främst har transaktionsintensiva arbetsuppgifter, säkerställer en kontrollfunktion gentemot den regionala kärnverksamheten då den är organisatoriskt skild från denna.

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

Uppföljning av processer och kvalitet är inom Akademiska Hus en egen process.

## Resultaträkning

Post	Risker	Kontrollstruktur – direktiv med mera	Kontrollstruktur – processtöd	Kontrollstruktur – systemstöd
Hyresintäkter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förfallostrukturer</li> <li>Samtliga hyresintäkter debiteras ej</li> <li>Korrekt hyresintäkt debiteras ej</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Processbeskrivning av hyresprocessen</li> <li>Processbeskrivning Kundreskontra/hyres-debitering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Systemkontroller i hyressystem</li> </ul>
Driftkostnader		<ul style="list-style-type: none"> <li>Riktlinje för elhandel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Processbeskrivning elhandel,</li> <li>Organisatorisk åtskild backofficefunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energiuppföljningssystem</li> </ul>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Felaktigt beräknade marknadsvärden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direktiv för fastighetsvärdering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Värderingshandbok och processbeskrivning framtagen. Gränsdragning mellan vad som är tillgång och vad som skall kostnadsföras</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avstämning av anläggningsregister</li> <li>Enhetligt systemstöd</li> </ul>
Finansnetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ränterisk</li> <li>Refinansieringsrisk</li> <li>Kredit- och motpartsrisk</li> <li>Valutarisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finanspolicy</li> <li>Direktiv för finansiering</li> <li>Riktlinje för Backofficefunktionen</li> <li>Plan för hantering av finansiella risker</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Processbeskrivning Finansiering</li> <li>Organisatorisk åtskild backofficefunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avstämningar i finanssystem</li> </ul>

## Balansräkning

Post	Risker	Kontrollstruktur – direktiv med mera	Kontrollstruktur – processtöd	Kontrollstruktur – systemstöd
Förvaltningsfastigheter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Säkerställa att alla förvaltningsfastigheter redovisas</li> <li>Säkerställa av korrekt värdering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direktiv för fastighetsvärdering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Värderingshandbok och processbeskrivning framtagen. Gränsdragning mellan vad som är tillgång och vad som skall kostnadsföras</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avstämning av anläggningsregister</li> <li>Enhetligt systemstöd</li> </ul>
Räntebärande skulder	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ränterisk</li> <li>Refinansieringsrisk</li> <li>Kredit- och motpartsrisk</li> <li>Valutarisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direktiv för finansiering</li> <li>Riktlinje för Backofficefunktionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Processbeskrivning Finansiering</li> <li>Organisatorisk åtskild backofficefunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avstämningar i finanssystem</li> </ul>

# Resultat i sammandrag

## Koncernen

### Intäkter

Koncernens omsättning för 2008 uppgick till 4 957 Mkr (4 786). Härav utgjorde hyresintäkterna 4 793 Mkr (4 635). Intäktsnivån har ökat något till följd av indexuppräknning samt om-, till- och nybyggnation. Omförhandlingar under året har på flera orter lett till oförändrade eller något sänkta hyresnivåer.

### Resultat

Driftöverskottet uppgick till 3 055 Mkr (2 918) och driftöverskottsgraden förbättrades till 63 procent (62). Kassaflödet inom fastighetsrörelsen är mycket stabilt.

Rörelseresultatet före finansiell poster uppgick till 822 Mkr (2 283). Den stora resultatförändringen beror på realiserad värdeförändring avseende förvaltningsfastigheterna som uppgår till -2 192 Mkr (-617). Värdeminskningen under 2008 beror främst på höjt direktavkastningskrav och höjd kalkylränta på grund den finansiella oron som har lett till att riskpåslagen ökat i värderingarna.

Det finansiella nettot var -589 Mkr (-610). Året har präglats av höjda marknadsräntor.

Resultatet före skatt utgjorde 232 Mkr (1 673).

### Fastighetsvärden

Koncernen använder en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. Detta värde uppgick till 46 351 Mkr (48 389).

### Investeringar

Nettoinvesteringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar 2008 uppgick till 953 Mkr (1 682). Ett antal större projekt har färdigställts 2008. Bland om- och tillbyggnadsprojekten utgör Teaterhögskolan i Stockholm det största. Byggnaden såldes senare under året. Av övriga färdigställda om- och tillbyggnadsprojekt är Käkenhus 6 & 7 i Norrköping samt Kunskapsskolan i Uppsala de största. Tre större nybyggnadsprojekt har färdigställts: hus Väneren för Karlstad universitet, Billbergska huset för Örebro universitet samt Läkemedelscentrum för Göteborgs universitet.

### Försäljningar

Under året har del av fastigheten Tre Vapen 2 i Stockholm uppgående till drygt 41 000 kvm sålts till Vasakronan för en köpeskilling om 1 184 Mkr. Hela fastighetsbeståndet i Härnösand om 38 000 kvm har sålts för 251 Mkr. Dessutom har mindre försäljningar skett i Lund, Göteborg och Uppsala. Försäljningarna har bidragit positivt till resultatet med 53 Mkr.

### Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 119 Mkr (1 778). Investeringsverksamheten uppgick till 291 Mkr (-684), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på 2 272 Mkr (1 129). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 100 Mkr (-1 664). Årets kassaflöde uppgår till 171 Mkr (-535).

## Miljöpåverkan

Miljöpåverkan, orsakad av byggnader och dess drift, är mycket måttlig inom Akademiska Hus. Den största miljöpåverkan, om än indirekt, är energianvändning för byggnaders drift och kundens verksamhet. Energianvändning redovisas särskilt i hållbarhetsredovisningen. Ett fåtal anläggningar inom koncernen kräver tillstånd eller ska anmälas till tillsynsmyndighet för att få användas. Anmälningar är gjorda och tillstånd (där så erfordras) är sökta och erhållna hos vederbörliga myndigheter. Anläggningarna som avses är:

Två pannor för forskning i förbränningsteknik, två pannor för värme och elproduktion, värmepumpsanläggningar för bergvärme, havsvatten och markvärme/kyla, uttag av grundvatten för kyländamål, avloppsanläggningar och marklager för uppvärmning och kylning.

Koncernens beroende av de tillstånds- och anmälningspliktiga anläggningarna är av ringa betydelse.

## Moderföretaget

### Intäkter och resultat

Moderföretagets intäkter för 2008 utgjorde 119 Mkr (129). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 118 Mkr (127). Rörelseresultatet var -12 Mkr (16). Det finansiella nettot var 1 186 Mkr (2 204) inklusive utdelningar från regionbolag om 650 Mkr (1 760). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 174 Mkr (2 220).

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 1 Mkr (1).

Det egna kapitalet uppgick till 6 359 Mkr (6 382).

## Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus ska utdelningen uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive realiserade värdeförändringar, med avdrag för eventuell skatt. Vid beslut om utdelning ska hänsyn tas till koncernens kapitalstruktur och kapitalbehov. De övriga ekonomiska målen är att soliditeten ska vara minst 35 procent och att avkastningen på eget kapital ska uppgå till räntan på den genomsnittliga femåriga statobligationsräntan med ett påslag på 4 procentenheter, vilket för 2008 summerar till 7,8 procent. Under 2008 uppgick soliditeten till 46,5 procent i koncernen och till 24,1 i moderbolaget. Efter den förslagna utdelningen blir soliditeten 44,6 procent i koncernen och 20,4 i moderbolaget. Ägarens mål för soliditeten uppnås även efter den föreslagna utdelningen.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	1 086 781 378 kronor
Årets vinst	1 002 365 562 kronor
Summa	2 089 146 940 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att 978 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 1 111 146 940 kronor balanseras i ny räkning. Vad beträffar resultatet och ställningen i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

# Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2008	2007	2008	2007
<b>Intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	5				
Hysesintäkter	7	4 793 337	4 635 052	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	8	52 935	57 873	-	-
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>		<b>4 846 272</b>	<b>4 692 925</b>	-	-
<b>Kostnader för fastighetsförvaltningen</b>					
Driftkostnader	10	-863 402	-786 024	-	-
Underhållskostnader		-585 570	-658 104	-	-
Fastighetsadministration	10, 19	-257 665	-239 068	-91 550	-84 349
Övriga förvaltningskostnader	9	-84 742	-91 669	-	-
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltningen</b>	6	<b>-1 791 379</b>	<b>-1 774 865</b>	<b>-91 550</b>	<b>-84 349</b>
<b>Driftöverskott/underskott</b>		<b>3 054 893</b>	<b>2 918 060</b>	<b>-91 550</b>	<b>-84 349</b>
Värdeförändringar fastigheter, positiva		1 116 130	1 224 100	-	-
Värdeförändringar fastigheter, negativa		-3 308 041	-1 840 955	-	-
<b>Summa värdeförändringar fastigheter</b>	5, 20	<b>-2 191 911</b>	<b>-616 855</b>	-	-
Centrala administrationskostnader	6	-40 338	-29 845	-39 133	-28 185
Övriga rörelseintäkter	5, 11	111 035	93 258	119 132	129 122
Övriga rörelsekostnader	6, 12	-112 057	-81 510	-5	-6
<b>Summa övriga rörelseposter</b>		<b>-1 022</b>	<b>11 748</b>	<b>119 127</b>	<b>129 116</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>	5, 13, 14, 33	<b>821 622</b>	<b>2 283 108</b>	<b>-11 556</b>	<b>16 582</b>
Finansiella intäkter		264 662	203 348	2 026 558	3 005 683
Finansiella kostnader		-854 120	-813 425	-840 677	-801 863
<b>Summa finansiella poster</b>	15, 32, 33	<b>-589 458</b>	<b>-610 077</b>	<b>1 185 881</b>	<b>2 203 820</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>232 164</b>	<b>1 673 031</b>	<b>1 174 325</b>	<b>2 220 402</b>
Bokslutsdispositioner	16	-	-	-36 030	-49 424
<b>Resultat före skatt</b>		<b>232 164</b>	<b>1 673 031</b>	<b>1 138 295</b>	<b>2 170 978</b>
Skatt	17	516 532	-419 799	-135 930	-117 361
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	18	<b>748 696</b>	<b>1 253 232</b>	<b>1 002 365</b>	<b>2 053 617</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		748 696	1 253 232		

## Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	20	46 350 816	48 389 118	-	-
Pågående nyanläggningar förvaltningsfastigheter	21	1 172 539	1 315 859	-	-
Inventarier och installationer	22	20 036	19 246	2 572	3 891
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 543 391</b>	<b>49 724 223</b>	<b>2 572</b>	<b>3 891</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	23	-	-	1 564 200	1 564 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	50	50	-	-
Derivatinstrument	24, 29	2 564 552	404 954	2 564 552	404 954
Andra långfristiga fordringar	25, 29	389 033	503 561	15	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 953 635</b>	<b>908 565</b>	<b>4 128 767</b>	<b>1 969 154</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 497 026</b>	<b>50 632 788</b>	<b>4 131 339</b>	<b>1 973 045</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar	26	150 650	253 926	305	-
Fordringar hos koncernföretag		-	-	20 582 913	21 763 385
Aktuell skattefordran		69 818	82 561	-	-
Övriga fordringar	27	192 789	70 191	24 051	5 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	162 872	131 158	41 586	34 418
Derivatinstrument	24	574 375	139 401	574 375	139 401
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	29	<b>1 150 504</b>	<b>677 237</b>	<b>21 223 230</b>	<b>21 942 419</b>
<b>Likvida medel</b>					
Kortfristiga placeringar		755 000	797 601	755 000	797 601
Kassa och bank		260 152	46 232	258 184	45 779
<b>Summa likvida medel</b>	30	<b>1 015 152</b>	<b>843 833</b>	<b>1 013 184</b>	<b>843 380</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 165 656</b>	<b>1 521 070</b>	<b>22 236 414</b>	<b>22 785 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	5	<b>52 662 682</b>	<b>52 153 858</b>	<b>26 367 753</b>	<b>24 758 844</b>



# Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare:</i>			<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Övrigt tillskjutet eget kapital/Överkursfond		2 134 950	2 134 950	-	-
Reservfond		-	-	2 134 950	2 134 950
			<i>Fritt eget kapital</i>		
Säkringsreserv	31	-10 947	47 099	-	-
Fond för verkligt värde	31	-	-	-10 947	47 099
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		20 203 442	20 382 668	-	-
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		-	-	1 097 728	11 111
Årets resultat (i moderföretaget)		-	-	1 002 365	2 053 617
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 462 445</b>	<b>24 699 717</b>	<b>6 359 096</b>	<b>6 381 777</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	16	-	-	<b>358 001</b>	<b>321 971</b>
<b>Skulder</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Lån	32	15 164 100	12 113 499	14 997 628	11 939 902
Derivatinstrument	24	299 341	774 930	299 341	774 930
Uppskjuten skatt	17	6 571 234	7 407 450	62 777	21 198
Övriga skulder	34	7 097	6 942	850	696
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	33	238 568	220 430	79 316	75 961
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 280 340</b>	<b>20 523 251</b>	<b>15 439 912</b>	<b>12 812 687</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		288 590	330 307	28 796	21 742
Skulder till koncernföretag		-	-	4 257	14 632
Skatteskulder		-	-	30 188	20 662
Övriga skulder	34	876 208	130 814	729 879	36 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	1 698 910	1 587 538	368 558	273 260
Lån	32	2 807 711	4 800 770	2 800 588	4 793 743
Derivatinstrument	24	248 478	81 461	248 478	81 461
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 919 897</b>	<b>6 930 890</b>	<b>4 210 744</b>	<b>5 242 409</b>
<b>Summa skulder</b>	5, 36	<b>28 200 237</b>	<b>27 454 141</b>	<b>19 650 656</b>	<b>18 055 096</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 662 682</b>	<b>52 153 858</b>	<b>26 367 753</b>	<b>24 758 844</b>
<b>Poster inom linjen</b>					
Ställda säkerheter	39	157 326	259 535	157 326	259 535
Eventualförpliktelser	40	2 507	2 301	134 009	120 387

# Förändringar av eget kapital

Belopp i tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	
<b>KONCERNEN</b>						
<b>Ingående balans per 1 januari 2007</b>		<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>1 842</b>	<b>20 529 436</b>	<b>24 801 228</b>
Resultat från kassaflödessäkringar	31	-	-	60 189	-	60 189
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital	31	-	-	-17 598	-	-17 598
<i>Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		-	-	42 592	-	42 592
Kassaflödessäkringar	31					
Upplösta mot resultaträkningen		-	-	2 666	-	2 666
<b>Årets resultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 253 232</b>	<b>1 253 232</b>
<i>Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		-	-	45 257	1 253 232	1 298 489
Utdelning		-	-	-	-1 400 000	-1 400 000
<b>Utgående balans per 31 december 2007</b>		<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>47 099</b>	<b>20 382 668</b>	<b>24 699 717</b>
Resultat från kassaflödessäkringar	31	-	-	-111 551	-	-111 551
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital	31	-	-	22 222	-	22 222
<i>Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		-	-	-89 329	-	-89 329
Kassaflödessäkringar	31					
Upplösta mot resultaträkningen		-	-	31 283	-	31 283
Effekt byte av skattesats					39 078	39 078
<b>Årets resultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>748 696</b>	<b>748 696</b>
<i>Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		-	-	-58 046	787 774	729 728
Utdelning		-	-	-	-967 000	-967 000
<b>Utgående balans per 31 december 2008</b>		<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>-10 947</b>	<b>20 203 442</b>	<b>24 462 445</b>

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

# Förändringar av eget kapital

Belopp i tkr	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
<b>MODERFÖRETAGET</b>						
<b>Ingående balans per 1 januari 2007</b>		<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>1 842</b>	<b>1 411 111</b>	<b>5 682 903</b>
Resultat från kassaflödessäkringar	31	-	-	60 189	-	60 189
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital	31	-	-	-17 598	-	-17 598
<i>Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		-	-	42 592	-	42 592
Kassaflödessäkringar	31					
Upplösta mot resultaträkningen		-	-	2 666	-	2 666
<b>Årets resultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 053 617</b>	<b>2 053 617</b>
<i>Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		-	-	45 257	2 053 617	2 098 874
Utdelning		-	-	-	-1 400 000	-1 400 000
<b>Utgående balans per 31 december 2007</b>		<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>47 099</b>	<b>2 064 728</b>	<b>6 381 776</b>
Resultat från kassaflödessäkringar	31	-	-	-111 551	-	-111 551
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital	31	-	-	22 222	-	22 222
<i>Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		-	-	-89 329	-	-89 329
Kassaflödessäkringar	31					
Upplösta mot resultaträkningen		-	-	31 283	-	31 283
<b>Årets resultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 002 365</b>	<b>1 002 365</b>
<i>Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		-	-	-58 046	1 002 365	944 319
Utdelning		-	-	-	-967 000	-967 000
<b>Utgående balans per 31 december 2008</b>		<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>-10 947</b>	<b>2 100 093</b>	<b>6 359 096</b>

Aktiekapitalet är fördelat på 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kronor och med en (1) röst per aktie (gäller såväl ingående som utgående antal aktier vid samtliga ovanstående rapportperioder).

# Kassaflödesanalyser

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2008	2007	2008	2007
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	41	232 164	1 673 031	1 174 325	2 220 402
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	42	2 130 792	508 969	-82 835	-124 875
Betald skatt		-244 410	-404 776	-62 601	-53 231
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>2 118 546</b>	<b>1 777 224</b>	<b>1 028 889</b>	<b>2 042 296</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-40 892	318 451	1 154 163	-1 041 891
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-97 364	-281 883	91 598	41 650
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 980 290</b>	<b>1 813 792</b>	<b>2 274 650</b>	<b>1 042 055</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
	43				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-614 345	-489 479	-	-
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		1 426 282	528 020	-	-
Investeringar i pågående nyanläggningar		-538 041	-809 348	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-10 320	-4 896	-751	-1 327
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		732	198	91	17
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		27 912	91 029	-86 632	81 148
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>291 220</b>	<b>-684 476</b>	<b>-87 292</b>	<b>79 838</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		-	-	-	-
Amortering av räntebärande skulder		-1 133 191	-264 296	-1 050 554	-257 270
Utbetald utdelning		-967 000	-1 400 000	-967 000	-1 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 100 191</b>	<b>-1 664 296</b>	<b>-2 017 554</b>	<b>-1 657 270</b>
<b>Årets kassaflöde</b>					
Likvida medel vid årets ingång		843 833	1 378 813	843 380	1 378 757
Likvida medel vid årets slut	30	1 015 152	843 833	1 013 184	843 380

# Noter

## 1 Allmän information

Akademiska Hus AB (publ) (organisationsnummer 556459-9156) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Göteborg. Akademiska Hus ägs till 100 procent av Svenska Staten.

Företaget är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. Företagets huvudsakliga verksamhet och dess regionbolag beskrivs i tidigare avsnitt.

Moderföretagets funktionella valuta är Svenska kronor.

Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (tkr) om inget annat anges.

## 2 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen och koncernredovisningen godkändes för utfärdande av styrelsen den 5 mars 2009. Resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget och koncernen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2009.

## 3 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2008. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

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

### Nya och ändrade standarder och tolkningar 2008

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt i kraft 2008:

#### Standard/tolkning

Ändringar i IAS 39 Finansiella instrumentet och IFRS 7 Finansiella instrument:

– Upplysningar (Omklassificering av finansiella tillgångar)

IFRIC 11 IFRS 2 - Transaktioner med egna aktier, även koncerninterna

IFRIC 12 Service Concession Arrangements\*

IFRIC 14 IAS 19 - The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction

\* Ännu inte ej godkänd för tillämpning inom EU.

Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har inte haft någon inverkan på koncernen finansiella rapporter.

### Nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft

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

Standard	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den:
IFRS 8 Rörelsesegment	1 januari 2009 eller senare
Improvements to IFRSs 2008*	1 januari 2009 eller senare
Ändring i IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar	1 januari 2009 eller senare
Ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter	1 januari 2009 eller senare
Ändring i IAS 23 Lånekostnader	1 januari 2009 eller senare
Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering*	1 januari 2009 eller senare
Ändring i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas*	1 januari 2009 eller senare
Ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv*	1 juli 2009 eller senare
Ändring i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter*	1 juli 2009 eller senare
Ändring i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering*	1 juli 2009 eller senare

IASBs International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) har givit ut nedanstående nya tolkningar vilka ännu ej har trätt i kraft:

Tolkning	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den:
IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram	1 juli 2008 eller senare
IFRIC 16 Hedges of Net Investment in a Foreign Operation *	1 oktober 2008 eller senare
IFRIC 15 Agreement for Construction of Real Estate *	1 januari 2009 eller senare
IFRIC 17 Distributions of Non-cash Assets to Owners*	1 juli 2009 eller senare

\* Ännu inte ej godkänd för tillämpning inom EU.

Ändringen i IAS 1 kommer att medföra förändrade uppställningsformer i koncernens finansiella rapporter.

IFRS 8 Rörelsesegment ersätter IAS 14 Segmentsrapportering. IFRS 8 innebär att koncernen kommer att lämna finansiella och beskrivande upplysningar om sina segment baserad på den interna information som koncernchefen använder sig av för att följa upp rörelsesegmenten.

Ändringen i IAS 40 (Improvements to IFRSs 2008) kommer att innebära att förvaltningsfastigheter under uppförande kommer att redovisas till verkligt värde (bedömt marknadsvärde) i koncernen.

Företagsledningen utreder för närvarande hur övriga nya och ändrade standarder och tolkningar kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (regionbolag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen om koncernen kan utöva ett bestämmande inflytande över ett annat företag. Samtliga regionbolag är helägda. Regionbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då bestämmande inflytande uppnås och de ingår inte i koncernredovisningen vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

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

## Forts not 3

Goodwill redovisas i balansräkningen som en immateriell tillgång till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar. Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel av det förvärvade regionbolagets identifierbara nettotillgångar vid förvärvstillfället. Vinst eller förlust vid avyttring av en enhet inkluderar kvarvarande redovisat värde på den goodwill som avser den avyttrade verksamheten.

Goodwill anses ha en obestämd nyttjandeperiod. Goodwill allokeras till minsta möjliga kassagenererande enhet och det redovisade värdet prövas minst en gång per år för eventuellt nedskrivningsbehov. Prövning av nedskrivningsbehov sker dock oftare om det finns indikationer på att en värdeminskning inträffat under året.

Om ett förvärv medför att verkligt värde på förvärvade tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser överstiger anskaffningsvärdet redovisas överskottet omedelbart i resultaträkningen. I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället kostnaderna för koncernen på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstillfället.

Vid behov justeras regionbolagens redovisning för att denna ska följa samma principer som tillämpas av övriga koncernföretag. Samtliga interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden eliminerar vid upprättande av koncernredovisningen. Även orealiserade förluster eliminerar, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger.

**Rapportering för segment**

Koncernen är organiserad och styrs utifrån en geografisk indelning i marknader/förvaltningsområden som används som primärt segment. De geografiska områdena (segmenten) utsätts för likartade risker och möjligheter vilka skiljer sig åt jämfört med andra geografiska områden (segment). Geografiska områden överensstämmer med respektive regionbolag. För närvarande finns det endast ett sekundärt segment, fastighetsförvaltning, varför ingen ytterligare indelning är möjlig.

**Intäktsredovisning**

Koncernen har i egenskap av hyresvärd tecknat operationella leasingavtal med kunder varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade rabatter till hyresgäster. I de fall hyreskontrakt ger en reducerad hyra under en viss period vilken motsvaras av högre hyra under annan (senare) period, periodiseras denna över- eller underhyra över hyreskontraktets löptid. Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid, utom i undantagsfall då en annan metod bättre återspeglar hur ekonomiska fördelar tillfaller koncernen.

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

**Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader**

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader utgörs 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.

**Ersättningar till anställda**

Koncernen har både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som garanterar ett belopp den anställde erhåller som pensionsförmån vid pensionering, vanligen baserat på ett flertal olika faktorer, exempelvis lön och tjänstgöringstid. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan där koncernen efter att ha betalt sin pensionspremie till en separat juridisk enhet fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde.

Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Pensionskostnaden för förmånsbestämda planer beräknas med hjälp av den så kallade Projected Unit Credit Method på ett sätt som fördelar kostnaden över den anställdes yrkesverksamma liv. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarier. Dessa åtaganden, det vill säga den skuld som redovisas, värderas till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar, där beräknade framtida löneökningar är beaktade, med användning av en diskonteringsränta som motsvarar räntan på förstklassiga företagsobligationer eller statsobligationer utfärdade i samma valuta som pensionen kommer att utbetalas i med en återstående löptid som är jämförbar med de aktuella åtagandena. Ackumulerade aktuariella vinster och förluster, utanför den så kallade korridoren, redovisas i resultaträkningen som intäkt eller kostnad fördelat över de anställdas genomsnittliga återstående beräknade anställningstid fram till pensionering. Korridoren utgörs av de högsta av 10 procent av nuvärdet av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen och 10 procent av förvaltningstillgångarnas värde. Kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder redovisas direkt i resultaträkningen om inte förändringarna i pensionsplanen är villkorade av att de anställda kvarstår i tjänst under en given period. I sådana fall fördelas kostnaden avseende tjänstgöringstiden från tidigare perioder linjärt över intjänandeperioden.

**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.

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

**Omräkning av poster i utländsk valuta**

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

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegringsvinster, värderas löpande till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden på balansdagen, vilket innebär det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen med påverkan på värdeförändringar fastigheter.

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

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsdagen såvida detta inte strider mot villkoren i försäljningskontraktet.

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utranering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och den senaste upprättade värderingen (redovisat värde baserat på senaste upprättade omvärderingen till verkligt värde). Resultat vid avyttring eller utranering redovisas i resultaträkningen med påverkan på värdeförändringar fastigheter.

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

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

**Verkligt värde förvaltningsfastigheter**

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

**Pågående nyanläggningar**

Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter redovisas till nedlagda utgifter till dess nyinvesteringen är avslutad, då omklassificering sker till förvaltningsfastigheter. Vid tidpunkten för omklassificeringen redovisas skillnaden mellan redovisat värde och verkligt värde (bedömt marknadsvärde) i resultaträkningen med påverkan på värdeförändringar fastigheter.

**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.

### Forts not 3

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

- Datautrustning 33 %
- Inventarier och installationer 20 %

Planenliga avskrivningar på inventarier och installationer redovisas som driftskostnad respektive fastighetsadministration.

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

### 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 beroende 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.

### Finansiella instrument

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

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

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rätterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

### Koncernen kategoriserar sina finansiella instrument som:

#### - Tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen

Tillgångar under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen. Akademiska Hus samtliga placeringstillgångar och utestående derivatinstrument (med positivt verkligt värde) faller under denna kategori.

#### - Lånefordringar och kundfordringar

Tillgångar under denna kategori är icke-derivata finansiella tillgångar med fastställda eller fastställbara betalningsflöden som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar redovisas och värderas löpande till upplupet anskaffningsvärde. Akademiska Hus kundfordringar klassificeras även under denna kategori och redovisas samt värderas löpande till anskaffningsvärde. Vid varje balansdag görs en nedskrivningsprövning av denna tillgång. Långfristiga värdepappersinnehav faller under denna kategori och värderas till anskaffningsvärde om inte nedskrivningsbehov identifieras.

#### - Skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen

Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen. Akademiska Hus utestående derivatinstrument med ett negativt verkligt värde klassificeras under denna kategori.

#### - Övriga finansiella skulder

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Akademiska Hus leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde.

### Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulderna.

### Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, derivatinstrument och låneskulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen och beräkning sker enligt allmänt vedertagna metoder. I de fall sådana marknadsnoteringar saknas görs värdering genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på bokslutsdagen. Beräknade och verkliga värden är indikativa och kommer inte nödvändigtvis att realiseras.

Nominellt värde, minskat med eventuella bedömda krediteringar, för kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden.

### Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

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

### Likvida medel

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

### Kortfristiga placeringar

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

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

### Lånefinansiering

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

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

Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och effekterna redovisas över resultatet.

Upplupen kupongränta periodiseras och resultatförs över löptiden. Lånekostnader, ränte- och transaktionskostnader, redovisas som kostnad i den period de uppkommer oavsett hur de upplånde medlen har använts.

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

### Leverantörsskulder och andra skulder

Leverantörsskulder och andra skulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### Finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument innehas primärt i syfte att erhålla en långsiktigt kostnadseffektiv lånefinansiering och för att hantera koncernens finansiella riskexponering genom att säkra befintlig ränte- och valutaexponering mot fluktuationer i räntenivåer och valutakurser.

Samtliga derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande mot finansnettot med undantag för de utestående derivat som utgör säkringsinstrument. I ett säkringsförhållande där underliggande balanspost är rörelserelaterad redovisas derivatinstrumentets värdeförändringar mot rörelseresultatet. Värdeförändringar hänförliga till derivatinstrument som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring (cash flow hedge) förs mot eget kapital och redovisas mot finansiellt respektive rörelseresultat vid den tidpunkt som den underliggande exponeringen påverkar resultatet.

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) innehas i huvudsak för att erhålla önskad räntebindningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivaten värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas mot finansnettot vid säkring av verkligt värde och mot eget kapital vid kassaflödessäkring. Nettot av upplupen intäktsränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid.

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med ränte-

## Forts not 3

swapavtal). Valutaderivatet omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följaktligen effekterna från valutaomräkning av derivatet effekterna från valutaomräkningen av lånen i det finansiella resultatet.

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

I syfte att utjämna prisvariationer på elmarknaden och därigenom få en jämn utveckling för koncernens elkostnader prissäkras framtida elförbrukning med hjälp av elderivat. Elderivaten värderas löpande till verkligt värde och då säkringsredovisning enligt kassaflödesmetod tillämpas redovisas värdeförändringarna direkt över eget kapital. Effekterna av prissäkringen, skillnaden mellan elderivatets säkrade pris och det genomsnittliga spotpriset under derivatets löptid, resultatavräknas och förs vid förfall från eget kapital och redovisas som rörelsekostnad. Följaktligen ger resultatet av derivatinstrumentet tillsammans med koncernens fysiska elinköp den faktiska elkostnaden.

I princip valutakurssäkras all valutarisk hänförlig till utestående elderivat med hjälp av valutaterminer. Valutaderivatet värderas löpande till verkligt värde och då säkringsredovisning enligt kassaflödesmetod tillämpas redovisas värdeförändringarna direkt mot eget kapital. Effekterna resultatförs vid avräkning, det vill säga effekterna förs från eget kapital och redovisas som rörelsekostnad.

**Säkringsredovisning**

Akademiska Hus säkringsredovisning sker genom indelning i två olika metoder av säkringar beroende på syftet med säkringen, "Verkligt värdesäkring" eller "Kassaflödessäkring".

Vid verkligt värdesäkring värderas såväl säkrad post/exponering som säkringsinstrumentet till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas löpande över resultaträkningen.

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

Ett av kriterierna för att säkringsredovisning ska få tillämpas är att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt såväl vid ingåendet som under säkringsperioden. Säkringens ineffektiva del, det vill säga skillnaden mellan värdeförändringen i den exponering (ränte-, elpris- eller valutakursrisk) som säkrats i underliggande transaktion/flöde och värdeförändringen i säkringsinstrumentets (derivatets) motsvarande risk resultatförs.

Då säkringsåtgärd ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten liksom målet med säkringsåtgärden tillsammans med metod för effektivitetsberäkning.

**Avsättningar**

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

**Moderföretagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.1 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2.1 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

**Förvaltningsfastigheter**

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

**Ersättningar till anställda**

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

**Uppskjuten skatt**

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

**4 Uppskattningar och bedömningar**

För att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadposter samt lämnad information i övrigt, bland annat ansvarsförbindelser. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgörande rörande redovisade värden på tillgångarna och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen. Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på Akademiska Hus resultat och ställning (se vidare efterföljande noter).

**5 Segmentsrapportering (Koncernen)**

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

<b>Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Syd	713 261	701 703
Väst	757 559	714 786
Öst	503 274	473 668
Uppsala	769 983	736 958
Stockholm	1 692 000	1 658 563
Norr	519 917	500 323
Övrig verksamhet	119 713	119 468
Eliminering koncerninterna intäkter	-118 400	-119 286
<b>Totala intäkter</b>	<b>4 957 307</b>	<b>4 786 183</b>

Utöver försäljning mellan moderföretaget och koncernens geografiska segment har ingen väsentlig försäljning mellan segmenten förekommit.

<b>Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Syd	150 754	171 600
Väst	-278 851	399 718
Öst	-97 951	42 937
Uppsala	684 345	405 870
Stockholm	337 302	1 111 306
Norr	77 202	173 382
Övrig verksamhet	25 481	44 462
Eliminering koncerninterna poster	-36 322	-36 322

<b>Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader</b>	<b>861 960</b>	<b>2 312 953</b>
--	----------------	------------------

**Avstämning resultaträkningen**

Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	861 960	2 312 953
Centrala omkostnader	-40 338	-29 845
Resultat från finansiella poster (netto)	-589 458	-610 077
Skatt	516 532	-419 799
<b>Årets resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>748 696</b>	<b>1 253 232</b>



Forts not 5

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2008	2007
Syd	-918	-777
Väst	-759	-861
Öst	-288	-306
Uppsala	-1 039	-1 642
Stockholm	-3 440	-3 454
Norr	-385	-482
Övrig verksamhet	-1 974	-3 109
<b>Totala av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-8 803</b>	<b>-10 631</b>

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2008	2007
Syd	-233 682	-203 319
Väst	-739 253	-34 021
Öst	-437 612	-274 113
Uppsala	231 376	41 619
Stockholm	-783 576	-11 414
Norr	-229 164	-135 607

**Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter** **-2 191 911** **-616 855**

Tillgångar (balansomslutning)	2008-12-31	2007-12-31
Syd	6 238 972	6 549 805
Väst	7 381 175	7 821 471
Öst	4 591 018	4 792 644
Uppsala	7 439 904	6 651 089
Stockholm	19 022 083	20 570 101
Norr	3 936 361	4 391 437
Övrig verksamhet	26 327 073	24 729 226
Eliminering av koncerninterna mellanhavanden	-22 273 904	-23 351 915
<b>Totala tillgångar</b>	<b>52 662 682</b>	<b>52 153 858</b>

Skulder (balansomslutning)	2008-12-31	2007-12-31
Syd	3 703 789	4 028 000
Väst	4 514 948	4 593 118
Öst	2 931 491	2 947 524
Uppsala	4 289 229	3 942 781
Stockholm	11 013 650	12 457 586
Norr	2 170 207	2 578 218
Övrig verksamhet	19 581 266	18 036 986
Eliminering av koncerninterna mellanhavanden	-20 004 343	-21 130 072
<b>Totala skulder</b>	<b>28 200 237</b>	<b>27 454 141</b>

Investeringar	2008	2007
Syd	45 721	108 670
Väst	285 585	252 566
Öst	221 462	218 801
Uppsala	498 478	283 882
Stockholm	368 570	548 601
Norr	35 439	136 922
Övrig verksamhet	751	1 327
<b>Totala investeringar</b>	<b>1 456 006</b>	<b>1 550 769</b>

Med investeringar avses bruttoinvesteringar i immateriella tillgångar, förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar och inventarier och installationer. Med övrig verksamhet avses moderföretaget Akademiska Hus AB och Akademiska Hus Utveckling och Support AB.

## 6 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen (IFRS)		Modorföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
<i>I koncernresultaträkningen/ resultaträkningen redovisade funktioner</i>				
Fastighetsförvaltningen	-1 791 379	-1 774 865	-91 550	-84 349
Centrala administrationskostnader	-40 338	-29 845	-39 133	-28 185
Övriga rörelsekostnader	-112 057	-81 510	-5	-6
<b>Summa rörelsekostnader fördelade på funktioner</b>	<b>-1 943 774</b>	<b>-1 886 220</b>	<b>-130 688</b>	<b>-112 540</b>
<i>Fördelning av funktionernas kostnader per kostnadsslag</i>				
Energi, bränsle och vatten	-617 927	-562 388	-	-
Fastighetsadministration	-74 917	-72 246	-57 807	-52 105
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-635 423	-699 680	-	-
Tomträttsavgäld	-57 005	-57 019	-	-
Fastighetsskatt	-2 011	-2 118	-	-
Personalkostnader	-290 614	-260 169	-59 756	-43 809
Avskrivningar	-8 803	-10 631	-1 974	-3 109
Övriga kostnader	-257 074	-221 969	-11 151	-13 517
<b>Summa rörelsekostnader redovisade per kostnadsslag</b>	<b>-1 943 774</b>	<b>-1 886 220</b>	<b>-130 688</b>	<b>-112 540</b>

## 7 Hyreskontrakt

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 793 337 tkr (4 635 052) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 791 379 tkr (1 774 865).

### Löptider för hyreskontrakt per 2008-12-31

Förfalloår	Antal kontrakterad kontrakt	Antal kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2009	174	237 891	5
2010	271	457 591	11
2011	218	646 432	15
2012	171	500 156	12
2013	75	304 841	7
2014	73	443 044	18
2015 och senare	191	1 756 297	32
Övrigt	170	14 382	0
<b>Totalt</b>	<b>1 343</b>	<b>4 360 634</b>	<b>100</b>

### Kontrakterade hyresintäkter efter kontraktstorlek per 2008-12-31

Kontrakterad hyresintäkt per kontrakt	Antal kontrakterad kontrakt	Antal kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
>110 000	1	112 745	3
30 000–70 000	19	771 652	18
10 000–30 000	115	1 820 717	42
7 500–10 000	41	356 269	8
5 000–7 500	73	449 415	10
2 500–5 000	116	437 017	10
<2 500	808	398 437	9
Övrigt	170	14 382	0
<b>Totalt</b>	<b>1 343</b>	<b>4 360 634</b>	<b>100</b>

## 8 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
Parkeringsintäkter	41 910	43 422	-	-
Övrigt	11 025	14 451	-	-
<b>Summa</b>	<b>52 935</b>	<b>57 873</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 9 Övriga förvaltningskostnader

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
Tomträttsavgäld, fastighets- skatt och övriga riskkostnader	-79 107	-83 019	-	-
Övrigt	-5 635	-8 650	-	-
<b>Summa</b>	<b>-84 742</b>	<b>-91 669</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 10 Avskrivningar i fastighetsförvaltningen

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
Inventarier och installationer	-8 803	-10 631	-1 974	-3 109
<b>Summa</b>	<b>-8 803</b>	<b>-10 631</b>	<b>-1 974</b>	<b>-3 109</b>

I koncernen har 5 956 tkr (6 870) redovisats som fastighetsadministration och 2 847 tkr (3 761) som driftkostnad. I moderföretaget har 1 974 tkr (3 109) redovisats som fastighetsadministration.

## 11 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	128	69	-	-
Intäkter från externa förvalt- ningsuppdrag och liknande	64 025	55 947	-	-
Intäkter från tjänster åt hyres- gäster	37 066	30 078	-	-
Fakturering till regionbolagen	-	-	117 820	127 815
Övrigt	9 816	7 164	1 312	1 307
<b>Summa</b>	<b>111 035</b>	<b>93 258</b>	<b>119 132</b>	<b>129 122</b>

## 12 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
Förlust vid försäljning och ut- rangering av övriga anlägg- ningstillgångar	-122	-7	-5	-6
Kostnader för externa förvalt- ningsuppdrag och liknande	-54 068	-46 897	-	-
Kostnader för tjänster åt hy- resgäster	-35 623	-28 442	-	-
Övrigt	-22 244	-6 164	-	-
<b>Summa</b>	<b>-112 057</b>	<b>-81 510</b>	<b>-5</b>	<b>-6</b>

### 13 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelade sig enligt följande:

	2008	2007
<b>Moderföretaget</b>		
Göteborg	53	51
<b>Regionbolagen</b>		
Syd	60	62
Väst	61	60
Öst	30	28
Uppsala	73	75
Stockholm	89	87
Norr	33	34
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>399</b>	<b>397</b>

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget 58 procent (54) och i koncernen 23 procent (22).

#### Könsfördelning styrelse, koncernledning och övriga ledande befattningshavare

Styrelsen utgörs av 10 (10) ledamöter varav 5 (5) är kvinnor, det vill säga 50 procent (50).

Ledningsarbetet i koncernen bedrivs i två grupperingar, koncernstab (vd, planeringsdirektör, koncernjurist och enhetscheferna på koncernkontoret) och direktionen (vd, planeringsdirektör och regionbolagsdirektörerna). Koncernstaben består från och med 2009-01-01 av 5 (5) män och 3 (3) kvinnor, det vill säga 63 procent (63) män och 37 procent (37) kvinnor. Direktionen består av 7 (7) män och 1 (1) kvinna, det vill säga 88 procent (88) män och 12 procent (12) kvinnor. Övriga ledande befattningshavare inom koncernen 28 (25) män och 8 (9) kvinnor, det vill säga 78 procent (74) män och 22 procent (26) kvinnor.

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008			2007		
	Moderföretaget	Regionbolagen	Koncernen	Moderföretaget	Regionbolagen	Koncernen
<b>Löner och ersättningar</b>						
Styrelseledamöter, VD	2 969	6 831	9 800	2 615	6 943	9 558
Övriga anställda	27 465	137 653	165 118	21 771	131 171	152 942
<b>Summa</b>	<b>30 434</b>	<b>144 484</b>	<b>174 918</b>	<b>24 386</b>	<b>138 114</b>	<b>162 500</b>
<b>Sociala kostnader</b>						
Styrelseledamöter, VD	3 535	4 766	8 301	1 734	4 707	6 441
(varav pensionskostnader)	(2 783)	(3 185)	(5 968)	(1 062)	(3 084)	(4 146)
Övriga anställda	21 029	72 546	93 575	13 205	62 895	76 100
(varav pensionskostnader)	(14 900)	(41 172)	(56 072)	(8 798)	(33 336)	(42 134)
<b>Summa</b>	<b>24 564</b>	<b>77 312</b>	<b>101 876</b>	<b>14 939</b>	<b>67 602</b>	<b>82 541</b>
(varav pensionskostnader)	(17 683)	(44 357)	(62 040)	(9 860)	(36 420)	(46 280)

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktörer och regionbolagsdirektörer uppgår till 1 686 tkr (1 378). Motsvarande belopp i moderföretaget är 1 593 tkr (1 304).

## Forts not 13

## Ersättningar till styrelsen

		Styrelsearvode	Ersättningskommitté	Finanskommitté	Revisionskommitté
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson	179	12	23	18
Ledamot	Charlotte Axelsson	88	12	-	-
Ledamot	Sigbrit Franke	88	12	-	-
Ledamot	Marianne Förander	88	-	-	18
Ledamot	Per Granath	88	-	23	-
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin	88	-	-	18
Ledamot	Göran Wendel	88	-	23	-
Ledamot	Ingemar Ziegler	88	-	-	18
Arbetsstagarledamot	Sveinn Jonsson	-	-	-	-
Arbetsstagarledamot	Thomas Jennlinger	-	-	-	-
<b>Summa</b>		<b>795</b>	<b>36</b>	<b>69</b>	<b>72</b>

## Ersättningar till ledande befattningshavare

		Grundlön	Pensionskostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Thomas Norell	2 087	2 063
Regionbolagsdirektör, Syd	Mikael Lundström	1 199	331
Regionbolagsdirektör, Väst	Birgitta Hohlfält	954	378
Regionbolagsdirektör, Öst	Bengt Erlandsson	881	294
Regionbolagsdirektör, Uppsala	Hans Antonsson	1 026	348
Regionbolagsdirektör, Stockholm	Sten Wetterblad <sup>1)</sup>	460	151
Regionbolagsdirektör, Stockholm	Erik Westin <sup>2)</sup>	404	195
Regionbolagsdirektör, Stockholm	Lennart Karlsson <sup>2)</sup>	485	93
Regionbolagsdirektör, Norr	Matias Lindberg	949	247
IT-chef, Akademiska Hus AB	Per Brantsing Karlsson	718	169
Teknisk direktör, Akademiska Hus AB	Tomas Hallén	933	395
Kommunikationsdirektör, Akademiska Hus AB	Martina Wahlström <sup>4)</sup>	337	7
Kommunikationsdirektör, Akademiska Hus AB	Marina Andersson <sup>3)</sup>	327	17
Ekonomidirektör, Akademiska Hus AB	Gunnar Oders	768	240
Finansdirektör, Akademiska Hus AB	Agneta Rodosi	1 157	272
Planeringsdirektör, Akademiska Hus AB	Anders Rubensson	1 156	588
<b>Summa</b>		<b>13 841</b>	<b>5 788</b>

<sup>1)</sup> Sten Wetterblad tillträdde som regionbolagsdirektör den 1 september 2008.

<sup>2)</sup> Regionbolagsdirektör under del av 2008.

<sup>3)</sup> Föräldradedig under del av 2008.

<sup>4)</sup> Kommunikationsdirektör under del av 2008.

## Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämman beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus-koncernen uppstår ej något arvode för detta uppdrag.

Ersättning för arbetet i kommittéerna fastställdes vid årsstämman 2008.

Ersättning till koncernchef och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Samtliga belopp är angivna exklusive sociala avgifter respektive löneskatt. Ersättning till koncernchefen beslutas av styrelsen efter rekommendation från Ersättningskommittén. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören i moderföretaget efter samråd med Ersättningskommittén. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension. Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer avseende anställningsvillkor för ledande befattningshavare och ingår i en jämförande löneundersökning med 19 fastighetsbolag.

## Pensioner

Akademiska Hus har för koncernchefen, Thomas Norell, tecknat individuell tjänstepensionslösning. Den avtalade pensionsåldern är 64 år.

För tillträdade koncernchef, Mikael Lundström, har Akademiska Hus tecknat individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 62 år.

För övriga ledande befattningshavare utgår pension som motsvarar ITP-alternativ eller individuell tjänstepensionslösning med 65 år som pensionsålder.

## Avgångsvederlag

Med koncernchefen, Thomas Norell, har träffats en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. För perioden från pensionsdagen till 65 års ålder (11 månader) har Akademiska Hus utfärdat en pensionsnivå motsvarande 50 procent av den lön koncernchefen har december 2008.

Med tillträdande koncernchef, Mikael Lundström, har träffats en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan en engångsersättning utgå i form av lön under maximalt 24 månader (uppsägningstiden inkluderad).

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalade uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan engångsersättning utgå i form av lön under 6 till 24 månader (uppsägningstiden inkluderad).

## Sjukfrånvaro i koncernen och moderföretaget

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Total sjukfrånvaro i %	2,6	3,3	3,4	4,2
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	41,1	62,1	60,6	61,2
Sjukfrånvaro för män i %	2,3	2,6	1,1	1,2
Sjukfrånvaro för kvinnor i %	3,6	5,7	5,0	6,7
Sjukfrånvaro för anställda under 30 år i %	4,8	2,8	3,0	3,6
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år i %	2,3	2,7	4,4	5,2
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre i %	2,7	4,1	1,9	2,6

Den totala sjukfrånvaron anges i procent av de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid. Långtidssjukfrånvaro avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

## 14 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen (IFRS)		
	2008	2007	2008
<b>2008</b>			
<i>Deloitte AB</i>			
Revisionsuppdrag	331	810	1 141
Övriga uppdrag	616	669	1 285
<i>Riksrevisionen</i>			
Revisionsuppdrag	237	-	237
<b>Summa</b>	<b>1 184</b>	<b>1 479</b>	<b>2 663</b>
<b>2007</b>			
<i>Deloitte AB</i>			
Revisionsuppdrag	1 268	810	2 078
Övriga uppdrag	793	558	1 351
<i>Riksrevisionen</i>			
Revisionsuppdrag	349	-	349
<b>Summa</b>	<b>2 410</b>	<b>1 368</b>	<b>3 778</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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

## 15 Resultat från finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>				
Utdelning	-	-	650 000	1 760 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>650 000</b>	<b>1 760 000</b>
<i>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</i>				
Ränteintäkter, övriga <sup>1)</sup>	13 541	2 838	13 541	2 838
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	154 602	76 030	154 602	76 030
<b>Summa</b>	<b>168 143</b>	<b>78 868</b>	<b>168 143</b>	<b>78 868</b>
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>				
Ränteintäkter, koncernföretag <sup>1)</sup>	-	-	1 118 932	1 046 111
Ränteintäkter, övriga <sup>1)</sup>	24 214	21 521	17 178	17 745
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	72 305	102 959	72 305	102 959
<b>Summa</b>	<b>96 519</b>	<b>124 480</b>	<b>1 208 415</b>	<b>1 166 815</b>
<b>Resultat från finansiella intäkter</b>	<b>264 662</b>	<b>203 348</b>	<b>2 026 558</b>	<b>3 005 683</b>

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>				
Räntekostnader, övriga <sup>1)</sup>	-853 337	-750 885	-839 894	-739 323
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	-272 572	-68 266	-272 572	-68 266
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	271 789	5 726	271 789	5 726
<b>Resultat från finansiella kostnader</b>	<b>-854 120</b>	<b>-813 425</b>	<b>-840 677</b>	<b>-801 863</b>
<b>Resultat från finansiella poster, netto</b>	<b>-589 458</b>	<b>-610 077</b>	<b>1 185 881</b>	<b>2 203 820</b>
<sup>1)</sup> varav ränteintäkter/-kostnader som härrör från finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-244 482	-651 061	880 857	402 835

Värdeförändringar finansiella poster fördelar sig på följande sätt:

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
<i>Realiserade värdeförändringar</i>				
Fristående derivatinstrument	-10 051	130 577	-10 051	130 577
Verkligt värdesäkring, säkringsinstrument	53 770	-105 776	53 770	-105 776
Verkligt värdesäkring, säkrad post	218 019	111 502	218 019	111 502
Ineffektivitet kassaflödessäkring	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>261 738</b>	<b>136 303</b>	<b>261 738</b>	<b>136 303</b>
<i>Realiserade värdeförändringar</i>				
Fristående derivatinstrument	-35 614	-19 854	-35 614	-19 854
<b>Summa</b>	<b>-35 614</b>	<b>-19 854</b>	<b>-35 614</b>	<b>-19 854</b>
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>226 124</b>	<b>116 449</b>	<b>226 124</b>	<b>116 449</b>

## 16 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver (Moderföretaget)

	2008-12-31		2007-12-31	
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Förändring av periodiseringsfond		-36 030		-49 424
<b>Summa</b>		<b>-36 030</b>		<b>-49 424</b>
<i>Obeskattade reserver</i>				
Periodiseringsfond 2003 års taxering		-		49 834
Periodiseringsfond 2004 års taxering		59 687		59 687
Periodiseringsfond 2005 års taxering		53 367		53 367
Periodiseringsfond 2007 års taxering		63 161		63 161
Periodiseringsfond 2008 års taxering		95 922		95 922
Periodiseringsfond 2009 års taxering		85 864		-
<b>Summa</b>		<b>358 001</b>		<b>321 971</b>

## 17 Skatt

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
<b>Skatt på årets resultat</b>				
<i>Aktuell skatt</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	-257 633	-219 552	-72 127	-80 749
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-257 633</b>	<b>-219 552</b>	<b>-72 127</b>	<b>-80 749</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt som hänför sig till förändring av temporära skillnader	277 442	-200 247	-68 042	-36 612
Effekt byte av skattesats	496 723	-	4 239	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>774 165</b>	<b>-200 247</b>	<b>-63 803</b>	<b>-36 612</b>
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>516 532</b>	<b>-419 799</b>	<b>-135 930</b>	<b>-117 361</b>

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

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
Redovisat resultat före skatt	232 163	1 673 031	1 138 295	2 170 978
Skatt, 28%	-65 006	-468 449	-318 723	-607 874
<i>Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):</i>				
Ej avdragsgilla kostnader	-2 729	-2 692	-965	-481
Ej skattepliktiga intäkter	99 363	56 162	220	99
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-10 856	-8 510	-2 700	-1 945
Utdelning från regionbolag	-	-	182 000	492 800
Effekt byte av skattesats	496 723	-	4 239	-
Justering av tidigare års skattekostnad	-963	3 690	-1	40
<b>Summa redovisad skattekostnad</b>	<b>516 532</b>	<b>-419 799</b>	<b>-135 930</b>	<b>-117 361</b>

### Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Finansiella instrument	41 010	-	41 010	-
Kassaflödessäkring	3 906	-	3 906	-
Övrigt	7 221	7 209	223	294
<b>Summa redovisad uppskjuten skattefordran</b>	<b>52 137</b>	<b>7 209</b>	<b>45 139</b>	<b>294</b>
<i>Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Periodiseringsfond	-386 180	-362 891	-	-
Förvaltningsfastigheter	-6 129 275	-7 030 276	-	-
Finansiella instrument	-107 916	-3 175	-107 916	-3 175
Kassaflödessäkring	-	-18 317	-	-18 317
<b>Summa redovisad uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-6 623 371</b>	<b>-7 414 659</b>	<b>-107 916</b>	<b>-21 492</b>
<b>Summa redovisad uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-6 571 234</b>	<b>-7 407 450</b>	<b>-62 777</b>	<b>-21 198</b>

Följande uppskjutna skattefordringar/skulder hänför sig till poster som redovisats mot eget kapital:

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<i>Kassaflödessäkring</i>				
- valutaränteswap	-	-26	-	-26
- valutaderivat	-14 510	-1 970	-14 510	-1 970
- elderivat	18 416	-16 321	18 416	-16 321
<b>Summa uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital</b>	<b>3 906</b>	<b>-18 317</b>	<b>3 906</b>	<b>-18 317</b>

### Ej redovisad uppskjuten skatt

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 94 154 tkr (90 152). 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.

## 18 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 30 juni 2008 uppgick till 967 000 000 kronor (1 400 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 452,93 kronor (655,74 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 458,08 kronor per aktie utbetalas till aktieägaren den 29 april 2009. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 978 000 000 kronor.

## 19 Utgifter för utvecklingsarbeten

Under året har utgifter för utveckling uppgående till 16 050 tkr (5 486) kostnadsförts.

## 20 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående bokfört värde	48 389 118	48 454 287
Investeringar överförda från pågående nyanläggningar	879 809	635 653
Direktinvesteringar	709 196	487 581
Försäljningar och utrangeringar	-1 382 776	-505 717
Värdoförändring, netto	-2 244 531	-682 686
<b>Bokfört värde</b>	<b>46 350 816</b>	<b>48 389 118</b>

Värdoförändringarna fördelar sig på följande komponenter:

	2008	2007
<i>Värdoförändringar</i>		
Positiva	1 063 510	1 153 995
Negativa	-3 308 041	-1 836 681
<i>Resultat vid försäljning och utrangeringar</i>		
Positiva	52 620	70 105
Negativa	-	-4 274
<b>Summa värdoförändringar förvaltningsfastigheter</b>	<b>-2 191 911</b>	<b>-616 855</b>

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2008 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

	Mkr	Andel, %	
Intern värderingsmodell	Kassaflödesmetod	44 798	97
Utbyggnadsreserver	Ortsprismetod	894	2
Övrig värdering	Särskild beräkningsgrund	659	1
<b>Summa</b>	<b>46 351</b>	<b>100</b>	

### Externvärdering

Ett urval av fastigheterna värderas varje år av externa värderingsföretag som benchmark för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Dessutom externvärderas vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader. Externvärderingarna har 2008 utförts av DTZ vars värderare är auktoriserade av Samfundet för Fastighetsekonomi.

Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 12 objekt externvärderats vilka värdemässigt utgör cirka nio procent av det totala värdet. Avvikelsen i värdet för de externvärderade objekten jämfört med den interna värderingen ligger sammantaget inom felmarginalen +/-10 procent. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

### Internvärdering

44 798 Mkr (97 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom den interna kassaflödesvärderingen.

### Värderingsmetod

Värdet av en tillgång utgörs av nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Inom Akademiska Hus bygges fastighetsvärderingen på varje enskilt värderingsobjekts förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år 11. Kassaflödet består av varje värderingsobjekts intäkter och kostnader, det vill säga driftöverskottet. För att uppskatta driftöverskottet under kalkylperioden görs bland annat bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt drift- och underhållskostnader. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde vilket ska utgöra ett troligt marknadsvärde vid tidpunkten. Driftöverskottet år 1 till 10 diskonteras med en nominell kalkylränta och restvärdet år 11, vilket utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, diskonteras med ett direktavkastningskrav. Summan av nuvärdet av driftöverskott och restvärdet har beräknats med samma kalkylränta och minskats med tre procent för stämpelskatt.

### Kalkylränta och direktavkastningskrav

Kalkylränta och direktavkastningskrav i Akademiska Hus värderingsmodell härleds dels ur transaktioner på fastighetsmarknaden, dels med hjälp av egna analyser. Både marknadens krav och de egna analyserna är avstämde med flera oberoende

de värderingsinstitut, bland annat DTZ, Newsec och PriceWaterhouseCoopers.

Kalkylränta och direktavkastningskrav ska vara motiverade från såväl Akademiska Hus-specifika förhållanden som praxis i fastighetsbranschen. Det är i dessa avkastningskrav som risken i fastighetsbeståndet kommer till uttryck.

För Akademiska Hus del är hyresgästerna en styrkefaktor. De har till 87 procent svenska staten som huvudman och den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 5,9 år (6,3). Kassaflödet under kalkylperioden är med dessa förutsättningar mycket väl säkerställt och några större osäkerheter råder inte under kalkylperioden. Riskpåslaget i kalkylräntan ska med dessa förutsättningar vara lågt. Osäkerheten består till största delen i restvärdesrisker och att Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden.

Restvärdesrisken innebär att det föreligger en relativt sett hög risk i hyresflödet på lång sikt och det framförallt för byggnader utanför storstadsområdena med ett betydande inslag av specifikt verksamhetsanpassade lokaler. Flera byggnader är inte generella i den meningen att de inte utan betydande ombyggnad är tillgängliga för nya hyresgäster eller ändamål. Det relativt stora intervallet för direktavkastningskraven återspeglar en bedömning av detta förhållande.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika värderingsobjekt inom intervallet 7,0 – 10,75 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori i värderingsobjektet. Kalkylräntan varierar vilket kan motiveras genom genomsnittligt långa och säkra flöden under kassaflödesperioden. För 2008 uppgår den genomsnittliga kalkylräntan till 7,9 procent (7,3).

Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 6,0 procent och 11,0 procent beroende på ort, läge och lokalkategori. En grövre känslighet för direktavkastningskravet finns jämfört med kalkylräntan med anledning av att direktavkastningskravet avser osäkra förhållanden efter år 10. För 2008 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 7,1 procent (6,7).

### Ort och läge

Vid internvärderingen har en uppdelning gjorts i ort och läge.

- AA Innerstadslägen i Stockholm och Göteborg
- A Malmö, Lund, övriga delar av Göteborg, övriga delar av Stockholm, Solna, Kista och Uppsala
- B Borås, Kalmar, Skövde, Norrköping, Linköping, Huddinge, Sundsvall, Umeå och Luleå
- C Alnarp, Kristianstad, Röbbäcksdalen, Skara, Ultuna, Örebro, Karlstad och Gävle
- D Övriga orter

Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. AA-orter och lägen är mest efterfrågade och attraktiva medan D-lägen efterfrågas minst. Orts- och lägesindelningen har gjorts dels utifrån fastighetsmarknadens generella indelning där större och betydelsefulla orter bland annat ur demografisk, sysselsättningsmässig och ekonomisk betydelse har åsatts en högre attraktivitet och dels ur perspektivet högre utbildning och forskning där AA- och A-orter är mer attraktiva och bedöms som långsiktigt mer stabila och säkra utbildnings- och forskningsorter.

### Specialanpassning och lokalkategori

I värderingen har en uppdelning gjorts på dels laborativa lokaler och dels icke-laborativa lokaler. Andelen laborativa lokaler uppgår inom Akademiska Hus till 34 procent. För dessa lokaler finns en relativt sett högre risk i hyresflödet på lång sikt då de utgör ett betydande inslag av specifikt verksamhetsanpassade lokaler. För att möta denna risk har laborativa lokaler ett generellt högre direktavkastningskrav avseende restvärdet.

### Hyrestid

I värderingshänseende har en uppdelning gjorts i genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande tio år, överstigande sex år respektive lika med eller understigande sex år. För värderingsobjekt med en genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande sex år är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda flöden.

### Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för marknadsvärderingen:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen beräknas till 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen beräknas till högst inflationen (KPI). Hänsyn tas till hyreskontraktens utformning vilka har en årlig hyresutveckling motsvarande i genomsnitt 70 procent av KPI. Hyran anpassas till bedömd marknadshyra vid kontraktperiodens utgång.
- För gällande hyreskontrakt har den faktiska vakansgraden använts. Vid nuvarande hyresavtals slut har en generell vakansgrad om 5 procent antagits.
- Driftkostnader bedöms i normalfallet följa inflationen (KPI).
- Fastighetsadministrativa kostnader har antagits schablonmässigt till 75 kr/kvm (75).
- Underhållskostnader har schablonmässigt antagits till 70 kr/kvm (70) för icke-laborativa lokaler respektive 110 kr/kvm (110) för laborativlokaler. De antagna underhållsschablonerna återspeglar den faktiska kostnadsbilden.
- Kostnader har beaktats för installationstätta lokaler samt för ett fåtal andra lokaler med stort upprustningsbehov av underhållskaraktär.

### Utbyggnadsreserver

## Forts not 20

Av det bedömda marknadsvärdet utgör 894 Mkr utbyggnadsreserver där byggrätter om cirka 1,2 miljoner kvm bruttoarea (BTA) ingår. Eftersom dessa inte genererar kassaflöde har de värderats med ledning av ortspriser för byggrätter med avdrag för bedömda exploateringskostnader som till exempel vägar i samband med utbyggnad. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa värdena.

**Övrig värdering**

44 798 Mkr har värderats enligt den interna värderingsmodellen och 894 Mkr avser utbyggnadsreserver. Återstående värde, 659 Mkr, består främst av utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt. Dessa har, individuellt värderats utanför den interna värderingsmodellen med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

**Övrigt**

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

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 793 337 tkr (4 635 052) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 791 379 tkr (1 774 865).

Med investeringar avses direktinvesteringar i förvaltningsfastigheter samt överföring från pågående nyanläggningar. Investeringar i pågående nyanläggningar uppgick till 1 173 Mkr (1 316) vilka redovisas till nedlagda kostnader.

Taxeringsvärden fördelar sig enligt följande:

	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader	177 895	170 359
Mark	89 379	90 854
<b>Summa</b>	<b>267 274</b>	<b>261 213</b>

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

**21 Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter (Koncernen)**

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 315 859	893 817
Inköp	736 489	1 058 290
Överfört till förvaltningsfastigheter	-879 809	-635 653
Överfört till övriga anläggningstillgångar	-	-595
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 172 539</b>	<b>1 315 859</b>

De pågående nyanläggningarna har i bokslutet tagits upp till nedlagda kostnader. En bedömning har gjorts av att de pågående nyanläggningarna inte i något fall skulle värderas lägre med annan metod.

**22 Inventarier och installationer**

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	141 670	139 876	16 161	14 910
Inköp	10 320	4 894	751	1 327
Överfört från pågående nyanläggningar	-	595	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-8 202	-3 695	-500	-76
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 788</b>	<b>141 670</b>	<b>16 412</b>	<b>16 161</b>
Ingående avskrivningar	-122 424	-115 356	-12 270	-9 214
Försäljningar och utrangeringar	7 475	3 563	404	53
Årets avskrivningar	-8 803	-10 631	-1 974	-3 109
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-123 752</b>	<b>-122 424</b>	<b>-13 840</b>	<b>-12 270</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>20 036</b>	<b>19 246</b>	<b>2 572</b>	<b>3 891</b>



## 23 Andelar i koncernföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag:

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

<sup>1)</sup> Överensstämmer med andelen av rösterna.

## 24 Derivatinstrument (Koncernen)

Derivatinstrument används för att hantera ränterisken och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta. Verkligt värde för ränte- och valutaswapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Koncernens riskhantering beskrivs i not 37 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde derivatinstrument fördelar sig på följande sätt:

	2008-12-31 (IFRS/ÅRL)		2007-12-31 (IFRS/ÅRL)			2008-12-31 (IFRS/ÅRL)		2007-12-31 (IFRS/ÅRL)	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder		Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
<b>LÅNGFRISTIGA</b>					<b>KORTFRISTIGA</b>				
<i>Fristående derivatinstrument</i>					<i>Fristående derivatinstrument</i>				
- räntederivat	39 338	187 434	13 675	81 261	- räntederivat	-	231 778	29 195	19 809
- valutaränteswapavtal	481 135	-	-	-	<i>Säkringsinstrument verkligt värdesäkring</i>				
<i>Säkringsinstrument verkligt värdesäkring</i>					- räntederivat	879	-	67 044	-
- räntederivat	98 335	61 578	156 122	54 226	- valutaränteswapavtal	544 302	-	3 805	49 842
- valutaränteswapavtal	1 919 768	-	204 668	639 443	<i>Säkringsinstrument kassaflödesäkring</i>				
<i>Säkringsinstrument kassaflödesäkring</i>					- valutaderivat	29 194	-	3 578	11 810
- valutaderivat	25 976	-	3 457	-	- elderivat	-	16 700	35 779	-
- elderivat	-	50 329	27 032	-	<b>Summa kortfristiga</b>	<b>574 375</b>	<b>248 478</b>	<b>139 401</b>	<b>81 461</b>
<b>Summa långfristiga</b>	<b>2 564 552</b>	<b>299 341</b>	<b>404 954</b>	<b>774 930</b>	<b>Summa derivatinstrument</b>	<b>3 138 927</b>	<b>547 819</b>	<b>544 355</b>	<b>856 391</b>

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Forts not 24

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, Mkr:

	2008-12-31						2007-12-31					
	Fristående derivat <sup>1)</sup>		Verkligt värdesäkring <sup>2)</sup>		Kassaflödessäkring <sup>3)</sup>		Fristående derivat <sup>1)</sup>		Verkligt värdesäkring <sup>2)</sup>		Kassaflödessäkring <sup>3)</sup>	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2008	-	-	-	-	-	-	-600	9	-2 010	21	-710	28
2009	1 300	-29	-2 741	544	-399	12	1 300	-36	-2 365	166	-233	23
2010	1 500	-198	-2 220	323	-265	-11	-	-	-1 595	-343	-116	7
2011	-	2	-954	197	-128	-13	-	-3	-759	-42	-	-
2012	725	-56	-968	206	-	-	725	-7	-711	-85	-	-
2013	1 261	-112	-2 205	500	-	-	1 261	-21	-	-	-	-
2014	-	-	-1 837	360	-	-	-	-	-1 426	-156	-	-
2015	-1 470	481	-1 000	37	-	-	-	-	-2 141	158	-	-
2016 och senare	400	12	-859	336	-	-	-100	-	-320	-31	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 716</b>	<b>100</b>	<b>-12 784</b>	<b>2 503</b>	<b>-792</b>	<b>-12</b>	<b>2 586</b>	<b>-58</b>	<b>-11 327</b>	<b>-312</b>	<b>-1 059</b>	<b>58</b>

<sup>1)</sup> Nominellt belopp fristående derivat, positivt belopp utgör en förlängning av portföljens räntebindning.<sup>2)</sup> Nominellt belopp verkligt värdesäkring, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta.<sup>3)</sup> Nominellt belopp kassaflödessäkring, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta och/eller köp av elderivat.

I nedanstående tabell presenteras förfallostrukturen för derivatinstrument, i Mkr, som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring.

	2008-12-31				2007-12-31			
	Valutaderivat <sup>1)</sup>		Elderivat <sup>2)</sup>		Valutaderivat <sup>1)</sup>		Elderivat <sup>2)</sup>	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2008	-	-	-	-	-537	-8	-173	36
2009	-212	29	-187	-17	-105	2	-128	21
2010	-131	19	-134	-30	-53	1	-63	6
2011	-54	7	-74	-20	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-397</b>	<b>55</b>	<b>-395</b>	<b>-67</b>	<b>-695</b>	<b>-5</b>	<b>-364</b>	<b>63</b>

<sup>1)</sup> Nominellt belopp valutaderivat, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta.<sup>2)</sup> Nominellt belopp elderivat, negativt belopp utgör köp av elderivat.

I nedanstående tabell presenteras förfallostrukturen för prognostiserade användning avseende elkraft tillsammans med ingångna el- och valutaderivat avsedda för att säkra elpriset. Samtliga utestående valutakurssäkringar är i EUR/SEK.

	Prognostiserad användning, MWh	Säkringsnivå pris, %	Säkringsnivå valuta, %
2009	454 000	79	95
2010	454 000	54	70
2011	454 000	25	29

## 25 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Räntebärande revers	267 274	267 274	-	-
Ej räntebärande revers	52 815	183 037	-	-
Övriga ej räntebärande	68 944	53 250	15	-
<b>Summa</b>	<b>389 033</b>	<b>503 561</b>	<b>15</b>	<b>-</b>

Andra långfristiga fordringar redovisas och värderas enligt kategori lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende andra långfristiga fordringar.

Av koncernens långfristiga fordringar förväntas 345 251 tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 43 782 tkr senare än 5 år.

## 26 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Hyres- och kundfordringar	150 799	254 032	305	-
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-149	-106	-	-
<b>Summa</b>	<b>150 650</b>	<b>253 926</b>	<b>305</b>	<b>-</b>

Hyres- och kundfordringar redovisas och värderas enligt kategori lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde hyres- och kundfordringar överensstämmer med bokfört värde per balansdagen, inget nedskrivningsbehov finns.

Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31 december 2008 har 27 724 tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 10 479 tkr varit förfallna i 5–30 dagar, 587 tkr varit förfallna i 30–60 dagar och 2 555 tkr varit förfallna längre än 60 dagar.

Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	-106	-697	-	-
Årets reserveringar	-43	-106	-	-
Återförda reserveringar	-	631	-	-
Konstaterade kreditförluster	-	66	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-149</b>	<b>-106</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 27 Övriga fordringar

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Momsfordran	128 304	22 852	995	-
Avräkning skatter och avgifter	8 275	20 283	-	287
Övriga kortfristiga fordringar	56 210	27 056	23 056	4 928
<b>Summa</b>	<b>192 789</b>	<b>70 191</b>	<b>24 051</b>	<b>5 215</b>

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde.

## 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna hyror	34 578	32 456	-	-
Förutbetalda hyror	1 791	1 884	-	-
Upplupna ränteutgifter	3 042	4 058	42	1 058
Förutbetalda räntekostnader	290	290	290	290
Förutbetalda energikostnader	19 468	15 887	-	-
Övriga	103 703	76 583	41 254	33 070
<b>Summa</b>	<b>162 872</b>	<b>131 158</b>	<b>41 586</b>	<b>34 418</b>

## 29 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<i>Förfallostruktur</i>				
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	1 150 504	677 237	21 223 230	21 942 419
Fordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	1 620 593	542 170	1 275 357	200 286
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	1 333 042	366 395	1 289 210	204 668
<b>Summa</b>	<b>4 104 139</b>	<b>1 585 802</b>	<b>23 787 797</b>	<b>22 347 373</b>

## 30 Likvida medel

Kortfristiga placeringar utgörs främst av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA). På balansdagen har koncernen inte lämnat några säkerheter genom CSA-avtal jämfört med föregående år då säkerheter om 220 500 tkr lämnades. Kortfristiga placeringar om 755 000 tkr (577 101) utgörs av kortfristiga placeringar av överskottslikviditet. Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börsclearade derivatinstrument ingår med 157 326 tkr (39 035) i det redovisade beloppet av kassa och bank för koncernen och moderföretaget.

Likvida medel enligt kassaflödesanalysen överensstämmer med likvida medel i balansräkningen.

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Kortfristiga placeringar	755 000	797 601	755 000	797 601
Kassa och bank	260 152	46 232	258 184	45 779
<b>Summa</b>	<b>1 015 152</b>	<b>843 833</b>	<b>1 013 184</b>	<b>843 380</b>

Likvida medel redovisas och värderas enligt kategori tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

## 31 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	47 099	1 842	47 099	1 842
<i>Värdet förändring derivatinstrument (kassaflödessäkring)</i>				
- valutaderivat	44 558	9 979	44 558	9 979
- elderivat	-156 109	50 210	-156 109	50 210
Överfört till finansnettot	-94	354	-94	354
Överfört till rörelseresultatet	31 377	2 312	31 377	2 312
Skatteeffekt	22 222	-17 598	22 222	-17 598
<b>Utgående balans</b>	<b>-10 947</b>	<b>47 099</b>	<b>-10 947</b>	<b>47 099</b>

Skatteeffekten, 22 222 tkr (-17 598), avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 17 Skatt.

## 32 Lån

Koncernens finansiering sker huvudsakligen genom upplåning via fyra publika finansieringsprogram. Dessa möjliggör genom sina standardiserade villkor en rationell och kostnadseffektiv finansiering. Koncernen har ett domestiskt företagscertifikatprogram och ett MTN-program samt ett internationellt ECP- och EMTN-program. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 642 Mkr (253) under 2008. Koncernens riskhantering beskrivs i not 37 Finansiell riskhantering.

### Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -589 Mkr (-610) och den genomsnittliga skuldportföljen till 17 193 Mkr (16 913). Finansieringskostnaden uppgick till 3,46 procent (3,63) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank enligt IFRS. Den 31 december 2008 var utestående skuldportföljs genomsnittsränta 4,61 procent (4,41) exklusive räntederivat, respektive 4,56 procent (4,54) inklusive räntederivat.

### Finansieringskostnad, %

	2004	2005	2006	2007	2008
Finansieringskostnad för lån	3,05	2,62	2,81	3,80	4,69
Räntenetto ränteswappar	1,20	1,05	0,93	0,45	0,00
Periodiseringar och avgifter	0,25	0,03	0,02	0,01	0,02
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS	-	0,15	-1,28	-0,63	-1,25
<b>Total finansieringskostnad</b>	<b>4,50</b>	<b>3,85</b>	<b>2,48</b>	<b>3,63</b>	<b>3,46</b>

Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr:

	Koncernen (IFRS)				Moderföretaget (ÅRL)			
	2008-12-31		2007-12-31		2008-12-31		2007-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Kategori, övriga finansiella skulder</i>								
Obligationer & MTN	2 819	2 748	2 499	2 390	2 819	2 748	2 499	2 390
EMTN	1 469	1 446	-	-	1 469	1 446	-	-
Övriga lån	767	779	174	174	600	601	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 055</b>	<b>4 973</b>	<b>2 673</b>	<b>2 564</b>	<b>4 888</b>	<b>4 795</b>	<b>2 499</b>	<b>2 390</b>
<i>Kategori, finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkkring</i>								
Obligationer & MTN	1 388	1 388	1 726	1 726	1 388	1 388	1 726	1 726
EMTN	4 830	4 830	5 498	5 498	4 830	4 830	5 498	5 498
Övriga lån	3 891	3 891	2 217	2 217	3 891	3 891	2 217	2 217
<b>Summa</b>	<b>10 109</b>	<b>10 109</b>	<b>9 441</b>	<b>9 441</b>	<b>10 109</b>	<b>10 109</b>	<b>9 441</b>	<b>9 441</b>
<b>Summa långfristiga lån</b>	<b>15 164</b>	<b>15 082</b>	<b>12 114</b>	<b>12 005</b>	<b>14 997</b>	<b>14 904</b>	<b>11 940</b>	<b>11 831</b>
<i>Kategori, övriga finansiella skulder</i>								
Företagscertifikat	50	50	1 611	1 610	50	50	1 611	1 610
ECP	-	-	385	385	-	-	385	385
Obligationer & MTN	-	-	326	332	-	-	326	332
Övriga lån	7	7	397	397	-	-	391	390
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>2 719</b>	<b>2 724</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>2 713</b>	<b>2 717</b>
<i>Kategori, finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkkring</i>								
Obligationer & MTN	-	-	367	367	-	-	367	367
EMTN	2 751	2 751	1 428	1 428	2 751	2 751	1 428	1 428
Övriga lån	-	-	286	286	-	-	286	286
<b>Summa</b>	<b>2 751</b>	<b>2 751</b>	<b>2 081</b>	<b>2 081</b>	<b>2 751</b>	<b>2 751</b>	<b>2 081</b>	<b>2 081</b>
<b>Summa kortfristiga lån</b>	<b>2 808</b>	<b>2 808</b>	<b>4 800</b>	<b>4 805</b>	<b>2 801</b>	<b>2 801</b>	<b>4 794</b>	<b>4 798</b>
<b>Summa lån</b>	<b>17 972</b>	<b>17 890</b>	<b>16 914</b>	<b>16 810</b>	<b>17 798</b>	<b>17 705</b>	<b>16 734</b>	<b>16 629</b>

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive upplupen kupongränta.

Forts not 32

Förfallostruktur lån, Mkr

	Fast ränta			Rörlig ränta				Totalt
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP och certifikat	Derivat	Summa	
2009:1	2 741	-1 941	800	-	50	-250	-200	600
2009:2	-	500	500	-	-	-500	-500	0
2010	3 719	-719	3 000	-	-	1 942	1 942	4 942
2011	954	-954	0	600	-	780	1 380	1 380
2012	968	-243	725	-	-	69	69	794
2013	2 205	-944	1 261	-	-	541	541	1 802
2014	1 837	-1 837	0	-	-	1 530	1 530	1 530
2015	1 670	-2 470	-800	1 126	-	2 116	3 242	2 442
2016 och senare	1 779	-459	1 320	374	-	380	754	2 074
<b>Summa</b>	<b>15 873</b>	<b>-9 067</b>	<b>6 806</b>	<b>2 100</b>	<b>50</b>	<b>6 608</b>	<b>8 758</b>	<b>15 564</b>

I tabellen ovan visas finansiering (nominellt belopp) tillsammans med utestående ränte- och valutaderivatinstrument. Lån och derivat i utländsk valuta är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakurseffekten neutraliserad. Positivt värde = koncernen betalar ränta, negativt värde = koncernen erhåller ränta.

**Väsentliga avtalsvillkor**

Koncernens obligationsprogram; MTN och EMTN innehåller en klausul om statligt ägande. För det fall att svenska staten upphör att vara ägare direkt eller indirekt till mer än 50 procent av aktierna i Akademiska Hus AB motsvarande mer än 50 procent av antalet aktier och mer än 50 procent av antalet röster förfaller obligationerna omedelbart till betalning. Koncernen har inga avtal där villkoren är knutna till en viss ratingnivå.

**Säkringsredovisning**

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

**Valutafördelning**

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

Valuta	2008-12-31				2007-12-31			
	Nominellt belopp	Ränta, %	Ränta % i SEK	Belopp, Mkr <sup>1)</sup>	Nominellt belopp	Ränta, %	Ränta % i SEK	Belopp, Mkr <sup>1)</sup>
<i>Swappat till SEK</i>								
<i>ECP</i>								
USD	-	-	-	-	60	5,42	4,29	385
<b>Summa</b>							<b>4,29</b>	<b>385</b>
<i>MTN</i>								
EUR	20	4,40	2,47	221	20	4,40	4,69	186
<b>Summa</b>			<b>2,47</b>	<b>221</b>			<b>4,69</b>	<b>186</b>
<i>EMTN</i>								
CHF	800	2,66	4,75	5 867	750	2,99	4,50	4 254
EUR	250	4,50	5,70	2 751	250	4,50	4,64	2 358
JPY	3 000	1,97	5,57	258	3 000	1,97	4,38	174
USD	22	4,00	5,59	174	22	4,00	4,71	140
<b>Summa</b>			<b>5,08</b>	<b>9 050</b>			<b>4,54</b>	<b>6 926</b>
<i>Övriga lån</i>								
CHF	250	2,26	5,44	1 757	250	2,26	4,36	1 359
JPY	25 000	1,65	3,96	2 134	20 000	1,59	4,61	1 144
<b>Summa</b>			<b>4,65</b>	<b>3 891</b>			<b>4,48</b>	<b>2 503</b>
<b>Totalt</b>			<b>4,91</b>	<b>13 162</b>			<b>4,52</b>	<b>10 000</b>
<i>Ej swappat</i>								
Företagscertifikat	50	-	4,61	50	1 621	-	4,34	1 611
Obligationer & MTN	3 820	-	3,73	3 986	4 410	-	4,19	4 732
Övriga lån	781	-	5,13	774	571	-	4,20	571
<b>Totalt</b>			<b>3,93</b>	<b>4 810</b>			<b>4,23</b>	<b>6 914</b>
<b>Totalt</b>			<b>4,60</b>	<b>17 972</b>			<b>4,41</b>	<b>16 914</b>

<sup>1)</sup> Avser redovisat värde.

### 33 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

#### Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner, så kallade alternativ ITP eller 10-taggarpension samt individuella pensionslöften till ledande befattningshavare, omfattar anställda i samtliga koncernföretag. De avgiftsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen.

Pensionskostnaderna uppgår för året till 13 683 tkr (10 745).

#### Förmånsbestämda pensionsplaner

Koncernens förmånsbestämda pensionsplan omfattar anställda i samtliga koncernföretag. Enligt dessa planer har de anställda rätt till pensionsförmåner baserat på deras pensionsgrundande inkomst samt antal tjänstgöringsår. Pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Pensionsförpliktelserna tryggas genom avsättningar i FPG/PRI-systemet samt ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegrupppliv genom försäkringspremier. Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggas genom avsättningar i balansräkningen, garanteras av Riksgälden och administreras av Statens löne- och pensionsverk (SPV).

Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 31 december 2008. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande period och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

#### Upplysning om redovisning av förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare – Alecta

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 och URA 6, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2008 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 6,2 Mkr (6,4). Alectas överskott kan förde-las till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2008 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 112 procent (152). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

	2008-12-31	2007-12-31
Diskonteringsränta	3,00	4,30
Löneökning	3,50	3,50
Inflation	3,00	3,25
Inkomstbasbelopp	2,00	2,00
Personalomsättning	2,00	2,00
Återstående tjänstgöringstid, år	17,0	17,1

Den totala pensionskostnaden fördelar sig på följande sätt:

	2008	2007
Förmåner intjänade under året	6 494	7 438
Ränta på pensionsavsättning	10 456	8 889
Aktuariella vinster (-) och förluster (+)	10 140	266
<b>Pensionskostnader förmånsbestämda planer</b>	<b>27 090</b>	<b>16 593</b>
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	19 929	17 177
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	9 962	7 774
<b>Totala pensionskostnader</b>	<b>56 981</b>	<b>41 544</b>

Följande avsättningar hänförliga till koncernens förmånsbestämda förpliktelse har gjorts i balansräkningen:

	2008-12-31	2007-12-31
Förpliktelsen nuvärde vid periodens utgång	319 767	246 334
Balanserade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-81 199	-25 904
<b>Avsatt för pensioner</b>	<b>238 568</b>	<b>220 430</b>

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella nettovinster/-förluster för de förmånsbestämda planerna har utvecklats på följande sätt:

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	220 430	212 064
Förmåner intjänade under året	6 494	7 438
Räntekostnader	10 456	8 889
Amortering aktuariella vinster(+)/förluster(-)	10 140	266
Betalda förmåner	-8 952	-8 227
<b>Utgående balans</b>	<b>238 568</b>	<b>220 430</b>

#### Aktuariella vinster/förluster

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans aktuariella vinster(+) och förluster(-)	-25 904	-24 979
Aktuariella vinster(+) och förluster(-) att redovisa	10 140	266
Aktuariella vinster(+) och förluster(-) på pensionsförpliktelsen	-65 435	-1 191
<b>Utgående balans aktuariella vinster (+) och förluster(-)</b>	<b>-81 199</b>	<b>-25 904</b>

Utöver effekten av ändrade aktuariella antaganden såsom ändring av diskonteringsräntan med mera, har aktuariella vinster och förluster uppkommit med anledning av avvikelser från grundantaganden vad gäller erfarenhetsbaserade antaganden. Som avvikelser från erfarenhetsbaserade antaganden räknas oväntat höga eller låga tal för personalomsättning, förtidspensionering, livslängd samt ökning av löner. Effekten av sådana avvikelser är positiv och uppgår till cirka 1,3 Mkr då det gäller de förmånsbaserade åtagandena.

#### Framtida betalningar

Koncernen förväntas betala 23 100 tkr (17 254) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

#### Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i moderföretaget

Redovisad pensionskuld i moderföretaget består av:

	2008-12-31	2007-12-31
FPG/PRI-pensioner	17 440	16 610
Övriga pensioner	61 876	59 351
<b>Summa</b>	<b>79 316</b>	<b>75 961</b>

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

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

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	75 961	77 130
Övriga förändringar	4 855	1 019
Räntekostnader	4 425	3 368
Utbetalningar	-5 925	-5 556
<b>Utgående balans</b>	<b>79 316</b>	<b>75 961</b>

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2008	2007
Övrig intäkt/kostnad för förändringar av pensionskuld	4 855	1 019
Räntedel av pensionskostnad	4 425	3 368
<b>Pensionskostnader förmånsbestämda planer</b>	<b>9 280</b>	<b>4 387</b>
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	6 284	4 360
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	3 416	2 456
<b>Totala pensionskostnader</b>	<b>18 980</b>	<b>11 203</b>

#### Aktuariella antaganden

Den aktuariella beräkningen av pensionsförpliktelser och pensionskostnader i moderföretaget baseras på de aktuariella antaganden som fastställts i FPG/PRI-systemet och av Finansinspektionen.

### 34 Övriga skulder

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Övriga räntebärande skulder	722 764	29 262	722 764	29 262
Övriga ej räntebärande skulder	160 541	108 494	7 965	8 343
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>883 305</b>	<b>137 756</b>	<b>730 729</b>	<b>37 605</b>

Övriga skulder redovisas och värderas enligt kategori övriga finansiella skulder. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende övriga skulder.

Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att hantera exponeringen för motpartsriser i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller värdepapper med god rating för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 722 764 tkr (29 262).

Av koncernens övriga skulder förfaller 876 209 tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 849 tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 6 247 tkr senare än fem år efter balansdagen.

### 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 190 552	1 188 220	-	-
Upplupna lön- och personalkostnader	27 196	25 609	6 757	6 037
Upplupna drifts- och underhållskostnader	72 172	29 579	-	-
Upplupna investeringar	43 502	73 744	-	-
Upplupna räntor	339 557	246 853	339 557	246 853
Övriga interimsskulder	25 931	23 533	22 244	20 370
<b>Summa</b>	<b>1 698 910</b>	<b>1 587 538</b>	<b>368 558</b>	<b>273 260</b>

### 36 Förfallostruktur skulder

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<i>Förfallostruktur</i>				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	5 919 897	6 930 890	4 210 744	5 242 409
Skulder som förfaller till betalning inom 1–5 år från balansdagen	8 686 820	7 454 553	8 658 334	7 435 205
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	13 593 520	13 068 698	6 781 578	5 377 482
<b>Summa</b>	<b>28 200 237</b>	<b>27 454 141</b>	<b>19 650 656</b>	<b>18 055 096</b>

### 37 Finansiell riskhantering (Koncernen)

Koncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras koncernen för ränterisk, refinansieringsrisk, kreditrisk och valutarisk. Det styrande dokumentet, finanspolicyn, fastställs årligen av styrelsen. I den anges den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker samt vilka mandat som ska finnas för hantering av dessa. Planen för hantering av finansiella risker för nästkommande år fastställs i december och i den återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten. Koncernens finansförvaltning är centraliserad till moderföretagets finanssenhet, vilket möjliggör en effektiv och samordnad hantering av de finansiella riskerna.

#### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för att koncernens resultat påverkas negativt till följd av förändrade marknadsräntor. Koncernens exponering för ränterisk är betydande på grund av den relativt höga skuldsättningsgraden och räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten. Hanteringen av ränterisken, i form av val av räntebindningstid i skuldportföljen, är följaktligen en av de viktigaste uppgifterna. Finanspolicyn fastställer att ränterisken ska hanteras inom ett räntebindningsmandat som fastställs av styrelsen. Nu gällande mandat anger att räntebindningstiden, inklusive räntederivatinstrument, ska vara mellan ett och 2,5 år. Koncernen definierar den genomsnittliga räntebindningstiden som ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna. Koncernen använder räntederivatinstrument för att justera och erhålla önskad räntebindningstid. Utgångspunkten är dock att dessa ska användas då önskad räntebindningstid är svår att uppnå inom befintlig upplåning eller endast kan uppnås till en betydande merkostnad.

Räntebindningen var vid årets slut 1,9 år (1,6) räntederivatinstrument inräknade. Under året var räntebindningen i genomsnitt 1,8 år (1,9).

#### Förfallostruktur för räntebindning och skuldernas kapitalbindning, Mkr

	Kapitalbindning, lån	Räntebindning, lån	Räntebindning, derivat	Räntebindning, summa
2009:1	2 791	2 991	6 325	9 316
2009:2	-	600	1 658	2 258
2009:3	-	-	-1 316	-1 316
2009:4	-	1 300	-	1 300
2010	3 719	3 719	-2 219	1 500
2011	1 554	954	-954	-
2012	968	968	-243	725
2013	2 205	2 205	-944	1 261
2014	1 837	1 837	-1 837	-
2015	2 796	1 670	-2 470	-800
2016 och senare	2 153	1 779	-459	1 320
<b>Summa</b>	<b>18 023</b>	<b>18 023</b>	<b>-2 459</b>	<b>15 564</b>

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

#### 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 ska elimineras. Samtliga betalningsflöden hänförliga till upplåningen valutakurssäkras med hjälp av valutaterminkontrakt och valutaränteswapaftal. Koncernen accepterar valutaexponering för elhandel, eftersom denna är av begränsad omfattning.

Forts not 37

#### Valutfördelning lån och derivatinstrument, Mkr

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
CHF	7 717	-7 717	-
EUR	2 960	-2 960	-
JPY	2 406	-2 406	-
SEK	4 770	10 794	15 564
USD	170	-170	-
<b>Summa</b>	<b>18 023</b>	<b>-2 459</b>	<b>15 564</b>

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

#### Likviditets- och refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att kostnaden är högre eller finansieringsmöjligheterna begränsade när förfallande lån ska omsättas. Finanspolicyn anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas i tillräcklig omfattning för att garantera en god betalningsberedskap. Målet är att avväga kostnaderna med en lämplig balans mellan kort-, medel och långfristig finansiering samt en diversifiering mellan olika finansieringsformer och marknader. Förfallande lån ska ha en spridning så att maximalt 40 procent förfaller till refinansiering inom en tolv månadersperiod.

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

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 1 015 Mkr (844) vid utgången av 2008. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 3 700 Mkr (4 200), varav 1 700 Mkr (2 700) var obekräftade.

#### Faciliteter och rating

	Rating Standard & Poor's	Ram 2008-12-31	Utnyttjat nom. 2008-12-31
Bank		3 700 Mkr	-
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	50 Mkr
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	600 MUSD	-
MTN (Medium Term Note)	AA	8 000 Mkr	4 006 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	2 000 MUSD	1 014 MUSD

#### Kreditrisk och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Koncernen exponeras dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar dels vid handel med derivatinstrument. Koncernen tillämpar en konservativ policy för motpartsrisk. Ett limitsystem finns i Planen för hantering av finansiella risker där tillåten exponering är beroende av motpartens rating 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 ska kännetecknas av god likviditet i andrahandsmarknaden och vara inom limiten.

Koncernens policy är att internationellt standardiserade nettingavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2008 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 3 057 Mkr (515). I syfte att ytterligare minska exponeringen för motpartsrisk har moderföretaget ingått ett flertal tilläggsavtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Avtalen innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit 723 Mkr (lämnat 220) netto.

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

#### Motpartsrisiker exklusive hyresfordringar, Mkr

	Fordran	Skuld	Erhållna/ lämnade säkerheter	Netto- exponering
<i>Institut med lång rating</i>				
AAA/Aaa	-	-	-	-
AA+/Aa1	-	-	-	-
AA/Aa2	94	-	-93	1
AA-/Aa3	804	-52	-444	308
A+/A1	2 664	-	-186	2 478
A/A2	5	-	-	5
<i>Institut med endast kort rating</i>				
K1	-	-	-	-
Clearinginstitut	108	-	157	265
<b>Summa</b>	<b>3 675</b>	<b>-52</b>	<b>-566</b>	<b>3 057</b>

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

#### Kreditrisk hänförlig till hyresfordringar

En stor del av koncernens fordringar utgörs av hyresfordringar. Den maximala kreditriskexponeringen för hyres- och kundfordringar motsvaras av dess bokförda värden. Den bedömda kreditrisken i dessa är dock låg beaktat hyresgästernas höga kreditvärdighet.

#### Elprisrisk

Med elprisrisk avses risken att det framtida elpriset påverkar koncernens driftskostnader negativt. I syfte att reducera exponeringen mot förändringar i elpriset används derivat. Koncernen föreskriver en långsiktig prissäkringsstrategi. Pristrategin regleras i koncernens Direktiv för handel av el-kraft. Handeln av spot och finansiell elkraft sker genom NordPool. För att begränsa motpartsrisken clearas all handel genom NordPool. I tabellen ovan inkluderas utestående exponering hänförlig till elderivat i beloppet Clearinginstitut. Valutarisk hänförlig till ingångna elderivat valutakurssäkras med hjälp av valutaterminer.

#### Känslighetsanalys skuldportfölj

Akademiska Hus räntebärande skuldportfölj är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar i marknaden. Eftersom räntebindningen är diversifierad och enligt nuvarande riskmandat, lägst ett år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden att variera i mindre utsträckning än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader.

Akademiska Hus har räntebindningar såväl inom som utom balansräkningen. Syftet med räntederivatportföljen är att möjliggöra en förlängning av skuldportföljens räntebindning utöver den som uppnås i finansieringen. Om räntan går upp skulle den befintliga räntebindningen behöva ske till en högre ränta och således ökar värdet på räntederivatportföljen.

I nedanstående analys presenteras resultateffekten av en ränteuppgång med en procentenhet för samtliga löptider. Beräkningarna utgår från en oförändrad skuldstorlek.

Tillfälliga kortfristiga placeringar hade mycket kort räntebindning vilket motiverar att resultateffekter inte har beaktats.

Analysen av skuldportföljens räntekänslighet delas upp i två delar:

- värdeförändring på räntederivatportföljen (nuvärden),
- kassafödemässiga effekter under ett kalenderår för poster med kort räntebindning som erhåller ny kortfristig ränta för resterande del av året.

	Nominellt belopp, Mkr	Kapital- bindning, år genomsnitt	Ränte- bindning, år genomsnitt	Ränterisk 1 bp Mkr	Ränta, %	Värdeförändring vid +100 bp, Mkr på balansdagen <sup>1)</sup>	Räntenetto vid +100 bp, Mkr under resterande del av kalenderår <sup>1)</sup>
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen	2 620	4,79	4,79	1,0	3,47	-	-
Räntederivat, fast ränta	3 486	-	2,97	1,3	4,68	133	-
Räntederivat, rörlig ränta	-3 486	-	0,23	-0,1	-4,88	-	27
Rörlig ränta inom balans- räkningen	12 944	4,19	0,16	0,2	4,84	-	-109
<b>Summa</b>	<b>15 564</b>	<b>4,29</b>	<b>1,55</b>	<b>2,5</b>	<b>4,56</b>	<b>133</b>	<b>-82</b>

<sup>1)</sup> Avser +100 bp i parallellförskjutning av avkastningskurvan.



### 38 Kapitalförvaltning (Koncernen)

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

Koncernens ekonomiska och finansiella mål beskrivs i förvaltningsberättelsen avsnitt Strategi och mål samt Lönsamhet och avkastning. Finansverksamheten beskrivs i avsnitt Finansiering i förvaltningsberättelsen, not 32 Lån samt not 37 Finansiell riskhantering.

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld samt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare (aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, balanserade vinstmedel inklusive årets resultat).

Koncernens kapital fördelar sig på följande sätt:

	2008-12-31	2007-12-31
Lån från finansieringsprogram (not 32)	17 971 811	16 914 269
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner (not 34)	722 764	29 262
Finansiella derivatinstrument (not 24)	-2 591 108	312 036
Likvida medel (not 30)	-1 015 152	-843 833
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>	<b>15 088 315</b>	<b>16 411 734</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>24 462 445</b>	<b>24 699 717</b>

### 39 Ställda säkerheter

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Spärrade bankmedel	157 326	39 035	157 326	39 035
Kortfristiga placeringar	-	220 500	-	220 500
<b>Summa</b>	<b>157 326</b>	<b>259 535</b>	<b>157 326</b>	<b>259 535</b>

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

Moderföretaget har, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisiker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till befintliga ISDA-avtal. 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 2008 har några säkerheter ej ställts för koncernens skulder.

### 40 Eventualförpliktelser

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 507	2 301	349	326
Borgen för regionbolagens pensionsförpliktelse	-	-	133 660	120 061
<b>Summa</b>	<b>2 507</b>	<b>2 301</b>	<b>134 009</b>	<b>120 387</b>

### 41 Erhållna och betalda räntor

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
Erhållen ränta	39 338	27 638	1 151 233	1 073 090
Betald ränta	-835 735	-767 261	-821 581	-757 611
<b>Summa</b>	<b>-796 397</b>	<b>-739 623</b>	<b>329 652</b>	<b>315 479</b>

### 42 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
Avskrivningar	8 803	10 631	1 974	3 109
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 191 911	616 855	-	-
Realisationsvinst (-)/ förlust (+) vid försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	110	-62	5	6
Värdeförändringar finansiella instrument	-7 900	-189 675	-7 900	-189 675
Kassaflödessäkring	-80 269	62 855	-80 269	62 855
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18 138	8 366	3 356	-1 170
Övrigt	-1	-1	-1	-
<b>Summa</b>	<b>2 130 792</b>	<b>508 969</b>	<b>-82 835</b>	<b>-124 875</b>

### 43 Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring

För periodens investeringar har ett sammanlagt belopp om 1 456 006 tkr (1 550 769) erlagts, varav 1 240 123 tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 1 437 098 tkr (528 020) erhållits, varav 1 427 014 tkr erhållits i likvida medel.

### 44 Förändring av räntebärande nettolåneskuld

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Belopp vid årets ingång	16 189 028	15 784 381	-5 460 696	-4 761 655
Ökning (-)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	-86 631	133 963	1 089 318	-977 148
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	42 601	17 649	42 601	17 649
Ökning (-)/Minskning (+) av likvida medel	-213 920	517 331	-212 405	517 728
Ökning (+)/Minskning (-) av räntebärande skulder	-1 133 191	-264 296	-1 050 554	-257 270
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>	<b>-1 391 141</b>	<b>404 647</b>	<b>-131 040</b>	<b>-699 041</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 797 887</b>	<b>16 189 028</b>	<b>-5 591 736</b>	<b>-5 460 696</b>

### 45 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

**46 Transaktioner med närstående**

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
<b>Intäkter</b>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	1 889 863	1 166 040
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 889 863</b>	<b>1 166 040</b>
<b>Kostnader</b>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	-	-885
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-885</b>

	Koncernen (IFRS)		Moderföretaget (ÅRL)	
	2008	2007	2008	2007
<b>Fordringar</b>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	20 582 913	21 763 385
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 582 913</b>	<b>21 763 385</b>
<b>Skulder</b>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-	-	4 257	14 632
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 257</b>	<b>14 632</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.

## Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2.1 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 5 mars 2009

Eva-Britt Gustafsson  
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson  
Styrelseledamot

Sigbrit Franke  
Styrelseledamot

Marianne Förander  
Styrelseledamot

Per Granath  
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin  
Styrelseledamot

Göran Wendel  
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler  
Styrelseledamot

Sveinn Jonsson  
Arbetsagarledamot

Thomas Jennlinger  
Arbetsagarledamot

Mikael Lundström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5 mars 2009.

DELOITTE AB

Peter Gustavsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Akademiska Hus AB (Publ.)  
Organisationsnummer 556459-9156

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Akademiska Hus AB för räkenskapsåret 2008. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4–45, 58–92. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 5 mars 2009

DELOITTE AB

Peter Gustafsson  
*Auktoriserad revisor*

## Fastighetsförteckning region syd

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr
1	Språk & Litteraturcentrum, Universitetsbiblioteket	Absalon 5	Lunds universitet	100%	Lund	30 438		37 006
2	Biomedicinskt Centrum, Astronomi, Zoologen	Eskil 21	Lunds universitet	100%	Lund	55 579		132 123
3	Lunds Tekniska Högskola	Helgonagården 6:16	Lunds universitet/Lunds Tekniska Högskola	98%	Lund	187 571	11 599	261 609
4	Kulturanatomen, Finngatan, Klassiska m fl	Hyphoff 5	Lunds universitet	100%	Lund	6 534	1 013	7 555
5	Historiska inst	Maria Magle 6	Lunds universitet	100%	Lund	2 146		2 860
6	Socialhögskolan	Paradis 47	Lunds universitet	100%	Lund	1 383		2 251
7	Eden, Byrålogen, G:a Kirurgen m fl	Paradis 51	Lunds universitet	100%	Lund	29 164	108	36 313
8	Socialhögskolan	Sankt Peter 33	Lunds universitet	100%	Lund	943		1 202
9	Geocentrum 1 m fl	Saxo 3	Lunds universitet	100%	Lund	3 328		590
10	AH Kontorshus	Studentkåren 4	Akademiska Hus Syd	100%	Lund	2 521		2 684
11	Fysik, Geocentrum 2 m fl	Sölve 1	Lunds universitet	98%	Lund	35 502	144	63 684
	Alnarp	Alnarp 1:60	Sveriges lantbruksuniversitet	76%	Lomma	66 009	4 243	53 214
	Elevbostad	Alnarp 1:63	Sveriges lantbruksuniversitet	100%	Lomma	156		63
	Bostad	Alnarp 1:64	Privatbostad	100%	Lomma	145		76
	Tandvårdshögskolan	Klerken 4	Malmö högskola	94%	Malmö	15 435		17 737
	Nisbethska, Bibliotek, Falken	Falken 3	Högskolan i Kalmar	94%	Kalmar	12 331	120	18 356
	Rostad	Rostad 1	Högskolan i Kalmar	46%	Kalmar	3 707	144	3 988
	Sjöfartshögskolan m fl	Eldaren 1	Högskolan i Kalmar	88%	Kalmar	12 360		20 911
	Högskolan	Näsby 34:24	Högskolan Kristianstad	97%	Kristianstad	33 094	1 295	35 826
<b>TOTALT</b>						<b>498 346</b>	<b>18 666</b>	<b>698 048</b>
	Hyresreduktioner och vakanser							-13 047
	Intäkter i sålda fastigheter							1 899
	Hyresintäkter netto							686 900



Fastighetsförteckning region väst

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr
1	KK2	Annedal 20:2	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	5 515		7 605
2	Psykologen	Annedal 21:11	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	6 169		9 094
3	Näckrosdammen	Lorensberg 21:1	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	32 340		40 038
4	Artisten	Lorensberg 24:3	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	14 968		26 363
5	Viktoriagatan	Vasastaden 12:19	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	4 142		5 420
6	Handels	Haga 22:1	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	25 511		36 916
7, 8, 9	Samvetet	Haga 21:19	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	21 566		31 280
10	Botan	Änggården 34:2	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	9 789		18 162
11	Medicinareberget	Änggården 718:138	Göteborgs universitet	96%	Göteborg	81 457	296	140 214
12	Chalmers	Johanneberg 31:9	Chalmersfastigheter AB	97%	Göteborg	127 983	310	159 548
13	Mattecentrum	Krokslätt 109:20, 110:3		100%	Göteborg	11 259	10 259	15 994
	Pedagogen	Växthuset 2		100%	Mölnadal	35 978	35 978	
	Karlstads universitet	Universitetet 1	Karlstads universitet	98%	Karlstad	80 211		121 020
	Balder	Balder 7	Högskolan i Borås	100%	Borås	32 225		37 270
	Sandgärdet	Sandgärdet 6, 7, 8, 11, 13, Innerstaden 1:3	Högskolan i Borås	100%	Borås	13 456		24 822
	Högskolan Skövde	Göta 1	Högskolan i Skövde	100%	Skövde	19 768		28 161
		Stenbocken 1	Sveriges lantbruksuniversitet	78%	Skara	4 077	266	3 700
		Häggen 2	Sveriges lantbruksuniversitet	100%	Skara	671		340
		Skytten 2	ATG-klinikerna AB	73%	Skara	6 282		4 725
		Metes 2	Conagri AB	100%	Skara	1 193		2 134
	Tjärnö	Korsnäs 1:16	Göteborgs universitet	100%	Strömstad	6 003		9 513
	Kristineberg	Skaftö-Fiskebäck 1:500	Göteborgs universitet	100%	Lysekil	2 748		4 588
	Orrspelsgatan	Krokslätt 109:9	Bostad	100%	Göteborg	64		28
<b>TOTALT</b>						<b>543 375</b>	<b>47 109</b>	<b>726 935</b>
Hyresreduktioner och vakanser								-17 903
Intäkter i sålda fastigheter								74
Hyresintäkter netto								709 106

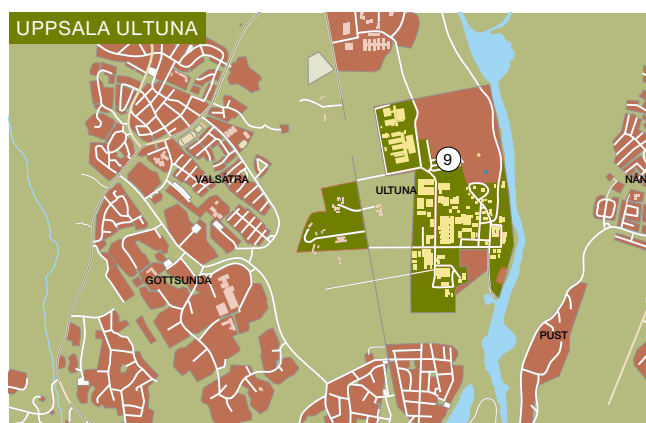
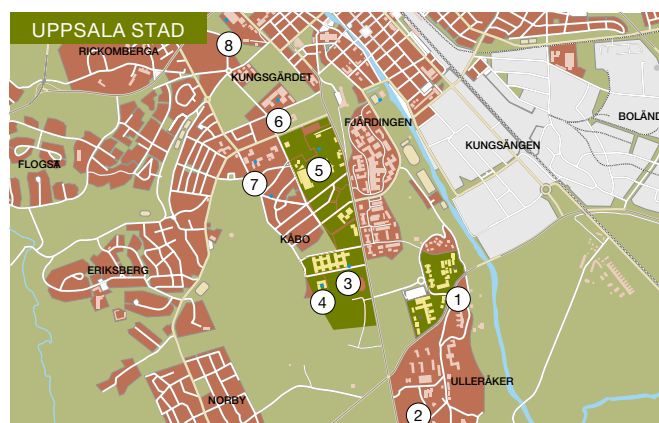


## Fastighetsförteckning region öst

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	
	Campus Valla	Intellektet 1	Linköpings universitet	73%	Linköping	215 862	10 406	291 026	
	Örebro universitet	Universitet	Örebro universitet	100%	Örebro	91 437		150 705	
		Kåkenhus 11	Linköpings universitet	100%	Norrköping	19 033		29 075	
		Täppan 23	Linköpings universitet	100%	Norrköping	16 270		29 238	
		Måltidens Hus 6:419	Örebro universitet	100%	Grythyttan	3 128		4 534	
		Kärnhuset 6:432	Örebro universitet	100%	Grythyttan	1 656		2 434	
		Kopparhammaren			Norrköping	0		0	
<b>TOTALT</b>						<b>347 446</b>	<b>10 406</b>	<b>507 012</b>	
	Hyresreduktioner och vakanser								-10 345
	Hyresintäkter netto								496 666

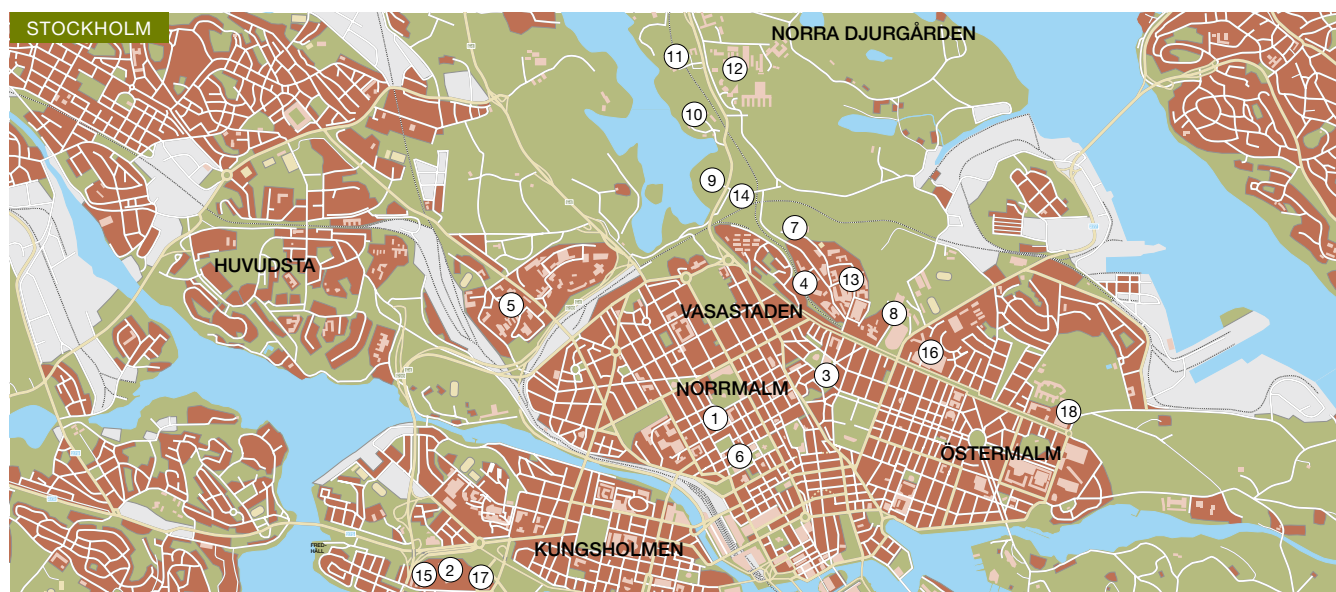
## Fastighetsförteckning region Uppsala

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av ut-hyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	
	Gävle Kungsbäck	Kungsbäck 2:8	Högskolan i Gävle	98%	Gävle	44 796	1 463	62 884	
	Studsvik	Hånö Säeri 1:9	Uppsala universitet	100%	Studsvik	0	0	0	
1	MIC	Kronåsen 1:15	Uppsala universitet	88%	Uppsala	27 202	1 085	40 995	
2	Ångströmlab	Kronsåsen 7:1	Uppsala universitet	100%	Uppsala	51 921	0	99 832	
3	BMC, Kunskaps-skolan	Kåbo 1:10	Uppsala universitet	95%	Uppsala	83 016	2 439	155 797	
	Rosendalsgymnasiet, Fyrkanten	Kåbo 1:20	Uppsala kommun	95%	Uppsala	9 580	519	14 172	
4									
5	Kv Blåsenhus	Kåbo 5:1	Sveriges Geologiska Undersökning	43%	Uppsala	37 898	0	47 243	
6	Engelska Parken	Kåbo 14:3	Uppsala universitet	100%	Uppsala	40 871	458	58 290	
7	Kv Lagerträdet (EBC)	Kåbo 34:12	Uppsala universitet	100%	Uppsala	29 641	2 478	44 219	
8	Ekonomikum	Luthagen 62:7	Uppsala universitet	100%	Uppsala	21 838	0	29 526	
9	Ultuna	Ultuna 2:23 m.fl	Sveriges Lantbruksuniversitet	74%	Uppsala	198 280	9 704	225 806	
	Skinnskatteberg	Skinnskatteberg-Eriksbo 1:12	Sveriges Lantbruksuniversitet	100%	Skinnskatteberg	3 216	0	1 697	
<b>TOTALT</b>						<b>548 259</b>	<b>18 146</b>	<b>780 461</b>	
	Hyresreduktioner och vakanser								-22 473
	Intäkter i sålda fastigheter								976
	Hyresintäkter netto								758 964



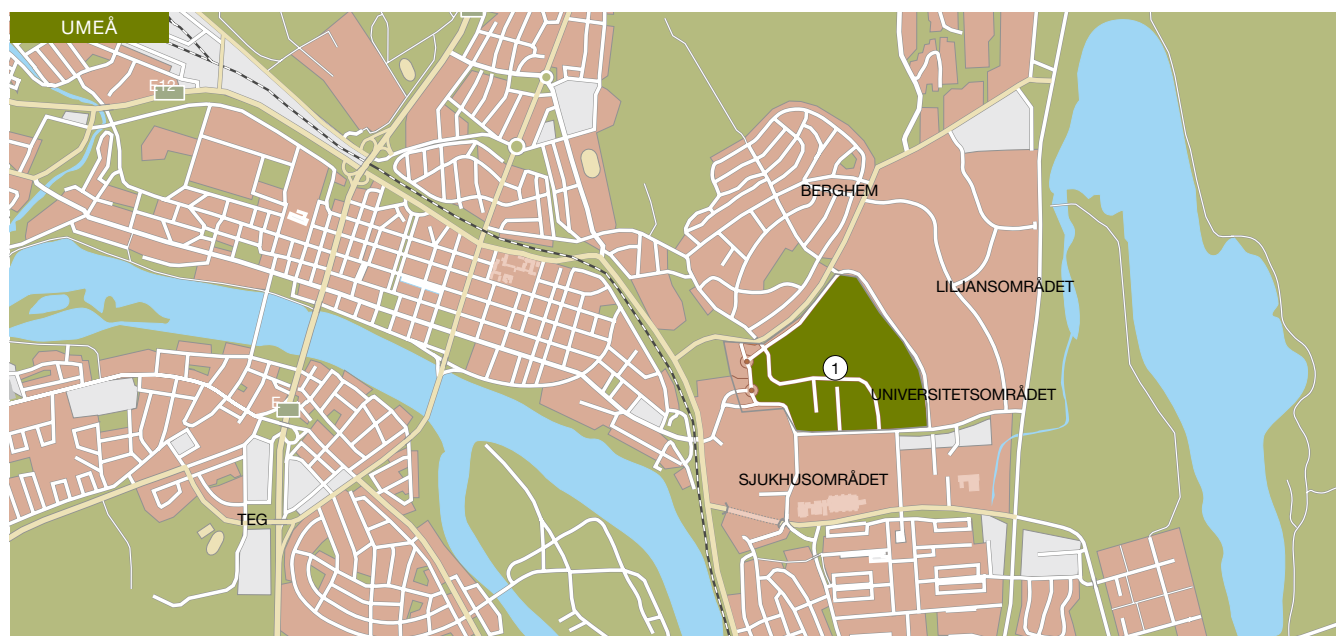
Fastighetsförteckning region Stockholm

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr
	Askö	Askö 1:4	Stockholms universitet	96%	Trosa	2 402	90	2 827
1	Studentpalatset	Bergsmannen Större 8	Stockholms universitet	100%	Stockholm	3 176	0	4 789
2	Campus Konradsberg	Centauren 1	Stockholms universitet	100%	Stockholm	10 052	0	20 297
3	Arkitektur	Domherren 1	Kungliga Tekniska Högskolan	100%	Stockholm	12 916	0	14 038
	Universitetsområdet Flemingsberg	Embryot 1	Karolinska Institutet	100%	Huddinge	16 616	0	35 585
4	Campus KTH	Forskningen 1	Försvarshögskolan	29%	Stockholm	59 553	678	103 228
5	Campus Solna	Haga 4:35	Karolinska Institutet	70%	Solna	160 116	7 675	416 760
	Electrum	Keflavik 2	Kungliga Tekniska Högskolan	48%	Stockholm	59 656	3 513	70 074
6	Spökslottet	Kungstenen 4	Stockholms universitet	100%	Stockholm	1 350	0	2 635
7	Campus KTH	Maskiningenjören 1	Kungliga Tekniska Högskolan	70%	Stockholm	23 511	1 420	54 377
	Universitetsområdet Flemingsberg	Medicinaren 4	Karolinska Institutet	100%	Huddinge	48 291	0	86 928
8	GIH	Idrottshögskolan 1	Gymnastik och Idrottshögskolan	85%	Stockholm	12 588	0	14 276
9	Kräftriket	Norra Djurgården 1:44	Stockholms universitet	67%	Stockholm	28 432	1 855	39 758
10	Frescati Hage	Norra Djurgården 1:45	Stockholms universitet	94%	Stockholm	15 324	411	15 347
11	Lilla Frescati	Norra Djurgården 1:46	Stockholms universitet	99%	Stockholm	8 864	0	13 410
12	Frescati	Norra Djurgården 1:48	Stockholms universitet	96%	Stockholm	178 060	205	311 963
13	Campus KTH	Norra Djurgården 1:49	Kungliga Tekniska Högskolan	87%	Stockholm	145 049	3 514	266 394
14	Albano	Norra Djurgården 2:2	Ingen hyresgäst, endast mark		Stockholm	0	0	0
	Nynäs	Nynäs 5:1	Stockholms universitet	100%	Nyköping	52	0	41
15	Campus Konradsberg	Ornbäraren 3	Stockholms universitet	86%	Stockholm	38 922	334	75 793
	Forum	Reykjanes 1	Kungliga Tekniska Högskolan	47%	Stockholm	48 838	1 391	52 016
16	Svea Fanfar	Svea Artilleri 12	Tomställda		Stockholm	1 656	1 656	0
17	Campus Konradsberg	Taffelberget 7	Reggio Emilia Institutet	100%	Stockholm	495	0	605
18	Campus Gärdet	Tre Vapen 2	Dramatiska Institutet	79%	Stockholm	13 948	1 095	27 254
<b>TOTALT</b>						<b>889 867</b>	<b>23 837</b>	<b>1 628 394</b>
Hyresreduktioner och vakanser								-44 494
Intäkter i sålda fastigheter								50 702
Hyresintäkter netto								1 634 602



## Fastighetsförteckning region norr

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av ut- hyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämfte tillägg, tkr
	Mätstugan	STG 388+	Institutet för rymdfysik	100%	Lycksele	165		112
	Norrbyn	Norrbyn 2:122	Umeå universitet	100%	Norrbyn	2 489		4 376
	Västhagen	Västhagen 1	Mittuniversitetet	100%	Sundsvall	6 164		6 243
	Åkroken	Åkroken 1	Mittuniversitetet	93%	Sundsvall	24 242		40 831
1	Umeå Campus	Stadsliden 6:6	Umeå universitet, Sveriges lantbruksuniversitet	91%	Umeå	223 887	633	295 391
	Kiruna	Kiruna 1:304–1:309	Institutet för rymdfysik	87%	Kiruna	8 221		13 269
2	Luleå campus	Porsön 1:405	Luleå tekniska universitet	100%	Luleå	107 254		137 119
<b>TOTALT</b>						<b>372 422</b>	<b>633</b>	<b>497 341</b>
Hyresreduktioner och vakanser								-3 750
Intäkter i sålda fastigheter								13 507
Hyresintäkter netto								507 098





# Definitioner

## Avkastning på eget kapital efter schablonskatt

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

## Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

## Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

## Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

## Driftkostnader

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

## Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

## Fastighetsadministration

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

## Hyresintäkter

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

## Kvm BTA

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

## Kvm LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

## Nettoinvesteringar

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

## Räntebärande nettolåneskuld

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

## Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

## Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument.

## Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

## Totalavkastning

Summan av förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

## Underhållskostnader

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

## Uthyrnings- och vakansgrad

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

# Adresser

## KONCERNKONTOR

### Akademiska Hus

Box 483  
Stampgatan 14  
401 27 Göteborg  
Telefon: 031-63 24 00  
Fax: 031-63 24 01  
www.akademiskahus.se  
info@akademiskahus.se

## REGIONKONTOR

### Akademiska Hus Syd

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

### Akademiska Hus Väst

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

### Akademiska Hus Öst

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

### Akademiska Hus Uppsala

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

### Akademiska Hus Stockholm

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

### Akademiska Hus Norr

Box 7985  
Artedigränd 2  
907 19 Umeå  
Telefon: 090-17 62 00  
Fax: 090-17 62 01



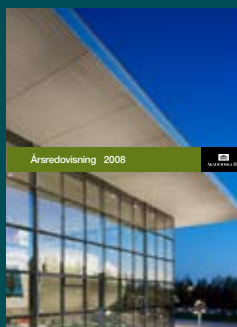
**Ytterligare information:**

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

**Informationstillfällen:**

29 april Årstämman  
29 april Delårsrapport januari–mars  
14 augusti Delårsrapport april–juni

2 november Delårsrapport juli–september  
Februari 2010 Bokslutsrapport 2009  
Mars 2010 Årsredovisning 2009



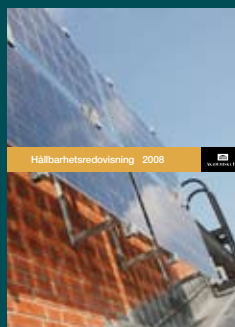
Årsredovisning 2008

Årsredovisning



Årsöversikt 2008

Årsöversikt



Hållbarhetsredovisning 2008

Hållbarhetsredovisning