

## ÅRSREDOVISNING 2010

Vår projektportfölj ökade under 2010 från 15 miljarder till nästan 18 miljarder SEK, vilket är en ökning med cirka 20 procent. När Kunskapssverige växer, byggs det som aldrig förr på svenska campus.

+20%



AKADEMISKA HUS

# Innehåll

2010 i korthet	1
Vd har ordet	3
Vår Vision	4
MARKNAD OCH REGIONER	
Hyses- och fastighetsmarknaden	6
Högre utbildning och forskning	8
Konkurrenter	11
Flerårsöversikt	12
Utsikter med prognos	14
Regionöversikt	17
Regioner	20
VÅRT RESULTAT	
Hyseskontrakt, intäkter och vakanser	32
Drift- och underhållskostnader	35
Lösamhet och avkastning	38
FINANSIELL STÄLLNING	
Fastighetsvärdering	39
Byggprojektverksamhet	44
Finansiering	48
Risker och känslighetsanalys	52
HÅLLBAR UTVECKLING	
Miljö	56
Medarbetare	58
KONCERNENS BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	
Bolagsstyrning 2010	60
Styrelsen	61
Företagets ledning	63
Ersättningar	64
Styrelsens rapport om intern kontroll	66
FINANSIELLA RAPPORTER	
Resultat i sammandrag	69
Resultaträkningar	70
Koncernens rapport över totalresultat	71
Balansräkningar	72
Förändringar av eget kapital	74
Kassaflödesanalyser	76
Noter	77
Revisionsberättelse	99
Fastighetsförteckning	101
Definitioner och adresser	116

Den legala årsredovisningen, inklusive förvaltningsberättelse, som är reviderad omfattar sidorna 4-13, 17-55 och 60-115.

# DETTA ÄR AKADEMISKA HUS

Tillsammans med universitet och högskolor vill vi stärka Sverige som kunskapsnation. Det gör vi genom att bygga, utveckla och underhålla moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation. Våra fastigheter finns på 29 orter runt om i landet, från Kiruna i norr till Malmö i söder. Här studerar, forskar och arbetar runt 300 000 personer varje dag.

## **KUNSKAP OM KUNSKAPSMILJÖER.**

Universitet och högskolor är vår dominerande kundgrupp och svarar för 89 procent av intäkterna. Att vara insatt i morgondagens pedagogik och forskningsmetodik är en förutsättning för att kunna erbjuda lokaler som möter våra kunders behov och utmaningar. Vårt uppdrag är dock inte enbart att lösa lokalfrågan, vi har även en viktig samhällsroll. Utvecklingen av campusområden sker tillsammans med studenter, forskare, lärare, samhällsföreträdare och näringsliv och ska skapa tillväxt för hela regionen. I det arbetet kan vi bidra med vår samlade kunskap och erfarenhet.

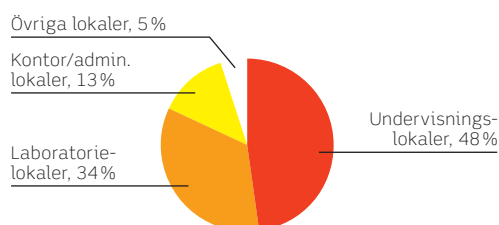
## **DEN LEDANDE HYRESVÄRDEN FÖR UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR.**

Vi är landets näst största fastighetsägare. En marknadsandel på 64 procent gör oss till den ledande hyresvärden för universitet och högskolor. Med storleken följer också ett ansvar. För att inte snedvrída konkurrensen är det viktigt att våra hyror och villkor stämmer överens med den övriga marknaden.

## **STORA INVESTERINGAR OAVSETT KONJUNKTUR.**

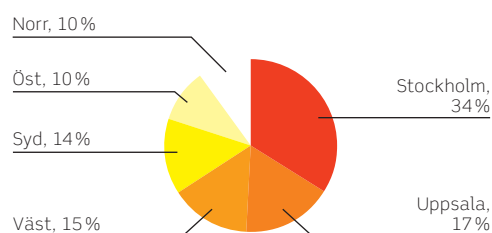
Vi ägs av staten. Den stabila ägarstrukturen och långsiktiga kundrelationer gör oss till en attraktiv låntagare på de internationella kapitalmarknaderna. Det innebär att vi har råd att låta högskolor och universitet växa oavsett konjunktur. Det blir en trygghet för våra kunder och en garanti för att vårt land kan fortsätta utvecklas som kunskapsnation. Varje år investerar vi i snitt två miljarder kronor i nybyggnad och ombyggnad på svenska campusområden. Och med en projektportfölj på nästan arton miljarder kronor går vi en spännande framtid till mötes.

**LOKALTYPEN TOTALT 3 200 TKVM**



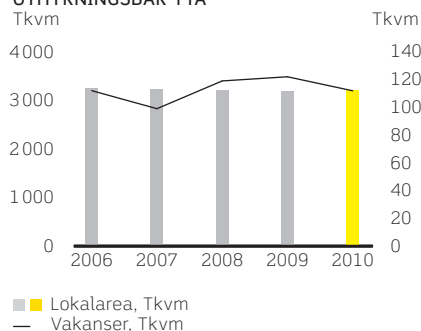
Undervisningslokaler står för den största delen av arean, 48 procent. Även laboratorielokaler utgör en stor andel med 34 procent och värdemässigt är andelen ännu högre.

**HYRESINTÄKTER PER REGION. TOTALT 4 983 MKR**



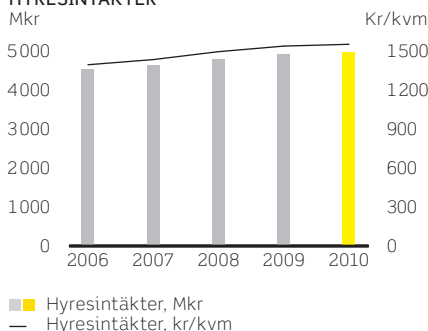
Stockholm utgör den klart största regionen med 34 procent av hyresintäkterna. Stockholm är den region i landet som har flest studenter och här finns också Sveriges två mest meriterade lärosäten, Karolinska Institutet och Stockholms universitet. Region Uppsala är den näst största regionen med 17 procent av hyresintäkterna tätt följd av region väst och region syd.

**UTHYRINGSBAR YTA**



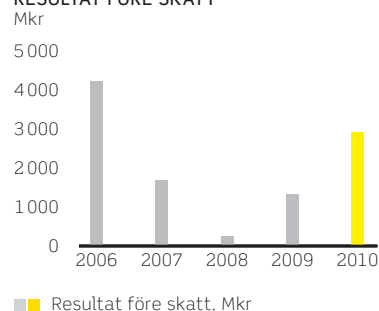
Den uthyrbarsbara ytan uppgår till cirka 3 200 000 kvm. Sett till ytan är Akademiska Hus Sveriges andra största fastighetsbolag. Vakanserna uppgår till cirka 112 000 kvm vilket motsvarar 3,5 procent. I värde utgör vakanserna endast 2,0 procent av hyrorna. En stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

**HYRESINTÄKTER**



Hyresintäkterna uppgår till 4 983 Mkr jämfört med 4 927 föregående år. Det är främst tillskott av ny-, om- och tillbyggnader har bidragit positivt till ökningen. I genomsnitt uppgår hyresintäkterna till 1 557 kr/kvm (1 543).

**RESULTAT FÖRE SKATT**



Resultatet före skatt uppgick till 2 921 Mkr (1 330). Resultatförbättringen förklaras främst av en positiv värdeförändring i förvaltningsfastigheterna jämfört med 2009. Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter ökade från 2 538 Mkr för 2009 till 2 834 Mkr 2010. Resultatförbättringen var en följd av att det finansiella nettot blev 313 mkr bättre än föregående år.

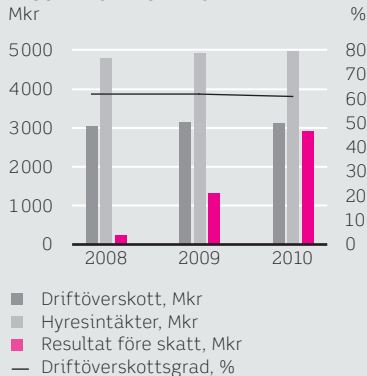
## 2010 i korthet

RESULTAT OCH NYCKELTAL	2010	2009
Hysesintäkter, Mkr	4 983	4 927
Driftöverskott, Mkr	3 134	3 149
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	87	-1 208
Resultat före skatt, Mkr	2 921	1 330
Vakansgrad hyra, %	2,0	1,9
Vakansgrad yta, %	3,5	3,8
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	49 497	47 723
Uthyrningsbar yta, kvm	3 200 000	3 219 000
Totalavkastning fastigheter, %	7,0	4,3
varav direktavkastning, %	6,7	6,8
varav värdeförändring, %	0,3	-2,5
Driftöverskott, kr/kvm	979	986
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	8,6	4,0
Soliditet, %	47,5	47,3
Räntetäckningsgrad, % <sup>1)</sup>	741	841
Självfinansieringsgrad, %	151	165

1) Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

ÅRSREDOVISNING 2010

## RESULTATUTVECKLING



- Fastighetsrörelsen fortsätter att uppvisa ett mycket stabilt kassaflöde med ett något minskat driftöverskott för perioden. Hyresintäkterna ökade till 4 983 Mkr (4 927).
- Driftöverskottet uppgick till 3 134 Mkr (3 149) och driftöverskottsgraden utföll till 61 procent (62).
- Bedömt marknadsvärde uppgick till 49 497 Mkr (47 723). Förvaltningsfastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 106 Mkr (-1 208). Marknadsvärdeförändringen beror främst på minskat riskpåslag i värderingarna samt en omvärdering av fastigheter med långa kontrakt.
- Resultatet före skatt uppgick till 2 921 Mkr (1 330). Förbättringen förklaras främst av att värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna jämfört med 2009 är positiv, 87 Mkr (-1 208). Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter ökade från 2 538 Mkr för 2009 till 2 834 Mkr 2010. Resultatförbättringen var en följd av att det finansiella nettot blev 313 mkr bättre än föregående år.
- Förvaltningsfastigheternas totalavkastning uppgick till 7,0 procent (4,3).
- Direktavkastningen uppgick till 6,7 procent (6,8).
- Värdeförändringen uppgick till 0,3 procent (-2,5).
- Bruttoinvesteringarna uppgick till 1 725 Mkr (1 385). Under året genomfördes försäljningar av fastigheter i Mölndal, Uppsala och Skinnskatteberg där försäljningssumman uppgick till 83 Mkr (0).
- Större driftsättningar under året var nybyggnaden av Blåsenhus i Uppsala, Karolinska Institutet Science Park i Solna samt om- och tillbyggnaden av Biologocentrum i Lund och Visualiseringscenter i Norrköping.
- Styrelsen föreslår en utdelning uppgående till 1 207 Mkr.



## Fokus på framtidens kunskapsmiljöer.

»Vår ambition är att inte enbart vara en leverantör av lokaler, utan även att vara en samhällsaktör som är delaktig i lärosätenas och städernas planering och utveckling.»

- Mikael Lundström, vd



I framtiden kommer den globala konkurrensen om studenter och forskare att öka. Vi på Akademiska Hus vill vara med och bygga upp Sverige till en framgångsrik kunskapsnation. Vi strävar efter att i samarbete med de svenska lärosätena stärka deras konkurrenskraft med hjälp av attraktiva kunskapsmiljöer. Tillsammans kan vi utveckla unika, dynamiska miljöer som skapar förutsättningar för innovation och attraherar studenter och forskare från hela världen.

Akademiska Hus vision är att bli världsledande på kunskapsmiljöer, det är ett långsiktigt mål och en drivkraft att hela tiden bli bättre. Under 17 år har vi med goda resultat utvecklat kunskapsmiljöer på ett 30-tal orter i landet. Inget annat fastighetsbolag har vår samlade kunskap, men vi lutar oss inte tillbaka och lever på gamla meriter. Vi tar ständigt del av nya forskningsrapporter och studerar framgångsrika exempel från resten av världen. För oss räcker det inte med att följa trender, vi vill vara med och leda utvecklingen framåt. För att kunna ge de som studerar, forskar och arbetar i våra lokaler de bästa möjliga förutsättningarna, kommer vi också under 2011 att identifiera vilka framtida behov de har genom att vidareutveckla dialogen med dem ytterligare.

Under året fortsätter arbetet med att förtydliga Akademiska Hus, vad vi står för och vilken roll vi vill ta i samhället. Vår ambition är att inte enbart vara en leverantör av lokaler, utan även att vara en samhällsaktör som är delaktig i lärosätenas och städernas planering och utveckling. Därför arbetar Akademiska Hus aktivt för att skapa en arena för samtal och diskussion om byggandet av Kunskapsverige. Eftersom vi redan har väletablerade relationer med akademi, kommun, beslutsfattare och näringsliv, är det naturligt att det är just vi som tar initiativ till samtal.

Under 2010 genomförde vi seminarieriet Stad i kunskapsens ljus, som fokuserade på kunskapsmiljöernas betydelse för utveckling av våra städer, ekonomisk utveckling och som en konkurrensfördel på den globala marknaden. Vid seminarierna diskuterades gemensamma utmaningar och frågeställningar. Det konstaterades att utbildning och forskning

är en drivande del i samhällsutvecklingen och att det därför är centralt att bygga dynamiska mötesplatser för akademi, samhälle, visionärer samt entreprenörer. Det krävs samverkan för att möta den globala konkurrensen och för att få till ett lyckat samarbete krävs samsyn, engagemang och inte minst mod från alla aktörer.

Den allmänna återhämtningen i ekonomin efter finanskrisen märks även på fastighetsmarknaden, där antalet fastighetstransaktioner blivit fler. Förhållandena på kreditmarknaden har också förbättrats och möjligheterna att finansiera investeringar är större även om de högre riskpremierna kvarstår. Under 2010 har Akademiska Hus investerat 1,7 miljarder kronor i nya fastigheter vilket gör oss till en av landets största byggherrar. Vi förvaltar en fastighetsportfölj värd 49,5 miljarder kronor. Vår projektportfölj har ökat i storlek och uppgår nu till närmare 18 miljarder kronor. Detta inkluderar även så kallade idéprojekt på 9 miljarder kronor där genomförande och tidsperspektiv är osäkert. Till skillnad från 2009 var värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna positiv under 2010, vilket är den främsta förklaringen till att Akademiska Hus redovisar ett kraftigt förbättrat resultat.

Akademiska Hus möter allt hårdare konkurrens från andra fastighetsbolag. En positiv effekt av detta är att det sätter fokus på kostnadseffektivitet i hela vår verksamhet. För att möta konkurrensen måste vi fortsätta att effektivisera våra processer och bli ännu bättre på att samordna och dra nytta av all den kunskap och erfarenhet som finns i bolaget över hela landet. Tillsammans står vi väl rustade för ett utmanande och spännande 2011.

Göteborg 14 mars 2011

  
Mikael Lundström

I Lund, vid Institutionen för designvetenskaper ligger Ingvar Kamprad Designcentrum. I den här vackra byggnaden trivs eleverna som studerar industridesign.



## Vision: Nya strategier visar vägen

2009 påbörjades arbetet med att skapa ett tydligare och mer samordnat Akademiska Hus. Första steget var att ta fram en ny vision och nya kärnvärden som berättar vad vi står för och är bra på, och att förtydliga vår kombinerade marknads- och samhällsroll. Under 2010 har arbetet fortsatt. Fem strategiska mål och tillhörande strategier pekar nu ut vägarna vi ska gå för att nå visionen.

Vår vision och långsiktiga satsning är att bli världsledande på kunskapsmiljöer. För att visionen skall bli enklare att ta till sig och för att göra det tydligt hur vi alla bidrar i det dagliga arbetet, har vi konkretiserat den i fem strategiska mål:

- Framgångsrika kunskapsmiljöer
- Optimal leverans
- Starkt varumärke
- Unik kompetens
- Långsiktig lönsamhet

Under varje mål finns väl förankrade strategier som hjälper oss att fokusera och i förlängningen nå vår vision. De ger oss bättre möjlighet att styra och följa upp verksamheten och är en del av vår nya ledningsmodell. Modellen gör det enklare för alla i organisationen att arbeta mot gemensamma mål och hjälper oss att vara tydliga och konsekventa.

I våra strategier gör vi det tydligt att byggandet av framgångsrika kunskapsmiljöer

kräver proaktivitet och ett nära samarbete med lärosätena. Tillsammans med lärosätet kan vi formulera visioner för fysisk utveckling av deras framtida verksamhet. Samarbetet ger oss också unika kunskaper om deras nuvarande och framtida behov av lokaler och service, och genom det kan vi som en aktiv partner erbjuda dem optimala lösningar.

Strategierna talar också om att vi ska utnyttja vår lokala närvaro och vår nationella spetskompetens samtidigt som vi samordnar våra processer för att säkerställa att vi arbetar effektivt och långsiktigt.

I dialogen med lärosätena och vår omvärld strävar vi alltid efter att vara tydliga, enhetliga och konsekventa. Våra strategier och vår varumärkesplattform hjälper oss att hela tiden stämma av våra budskap mot våra kärnvärden. Vi jobbar planerat och samordnat för att bygga varumärket Akademiska Hus och för att bli ännu bättre experter, aktiva partners och framtidsinriktade.

Det är när vi tillämpar strategierna genom hela organisationen, ända ner på individnivå, som de ger resultat. Därför arbetar Akademiska Hus med individuella handlingsplaner där varje enskild medarbetare preciserar vad de kan göra för att hjälpa till att nå de strategiska målen.

Genom att implementera våra kärnvärden och strategier i allt vi gör, bidrar alla medarbetare till verksamhetens fokus och kundernas framgång. Våra kärnvärden är vägledande i det fortsatta arbetet med att utveckla en gemensam företagskultur. En viktig del i det arbetet är att vi pratar om våra värderingar och hur vi arbetar med ledarskap och medarbetarskap på alla nivåer i bolaget. Ledarskapet skall vara tydligt och målsättningen är att alla medarbetare skall känna av ledningens stöd och engagemang.

På nästa sida framgår de strategier, mål och måluppfyllelser som avspeglar år 2010.



UPPFÖLJNING AV 2010 ÅRS MÅL

AkaVision är Akademiska Hus strategidokument, som pekar ut vägen inom de fyra områdena Marknad, Lönsamhet, Fastigheter och Medarbetare. Som en konsekvens av den nya varumärkesplattformen reviderades AkaVision under 2010. Den nya visionen och de nya kärnvärdena ersatte tidigare avsnitt och företagskultur, samtidigt som nyckeltal för målluppfyllelse ligger fast.



STRATEGI

MÅL

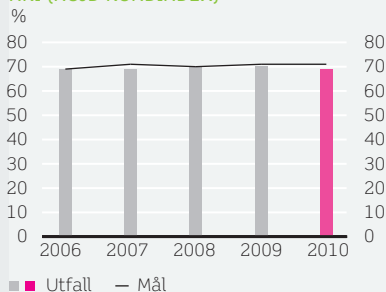
MÅLUPPFYLLELSE

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 väletablerade 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 omvärldsbvakning utvecklar vi kännedom om befintliga och potentiella kunder och erbjuder konkurrenskraftiga lösningar som inkluderar såväl lokaler som service.

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), byggsamhet, kvalitet och miljö samt personlig service. Akademiska Hus gör egna kundundersökningar och mindre så kallade händelsemätningar, till exempel efter ombyggnationer.

NKI (NÖJD KUNDINDEX)



NKI (Nöjd kundindex) uppgick till 69 (70). Målet för 2010 uppgick till 72. Undersökningen omfattade drygt 800 beslutsfattare och verksamhetsföreträdare och svarsfrekvensen uppgick till hela 70 procent.

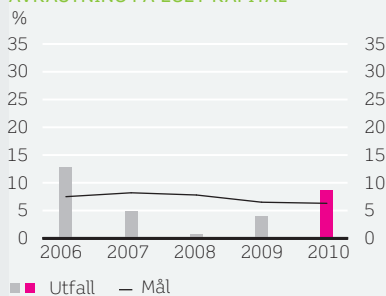
LÖNSAMHET

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.

Ägarens tre ekonomiska mål är att:

- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter över en konjunkturcykel.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.
- Utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



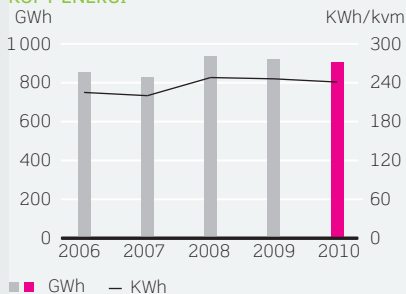
För 2010 uppgick avkastningen på eget kapital till 8,6 procent att jämföras med målet på 6,3 procent. Avkastningskravet ska dock ses över en konjunkturcykel och genomsnittlig avkastning på eget kapital har under den senaste femårsperioden uppgått till mellan 6 och 13 procent. Sett över en konjunkturcykel anses målet uppnått.

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.

Huvudmålet är energibesparing uttryckt i procent. För energihushållning ska mängden köpt energi, angivet i kWh/kvm, minska med 40 procent till 2025 jämfört med år 2000. Detta innebär en årlig besparing på cirka 2 procent.

KÖPT ENERGI



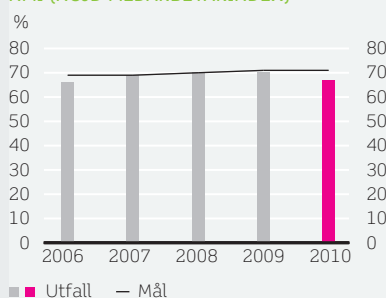
För 2010 blev utfallet 241 kWh/kvm och årsmålet var högst 254 kWh/kvm. Fortsätter den positiva utvecklingen kommer det långsiktiga målet att uppnås.

LEDARSKAP OCH NÖJDA MEDARBETARE

Genom vår varumärkesplattform uppnår vi ett gemensamt agerande som är förankrat hos alla medarbetare. 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.

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.

NMI (NÖJD MEDARBETARINDEX)



Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår för 2010 till 67 (70). Målet för NMI 2010 uppgick till 72 och uppnåddes således inte. Totalresultaten för Akademiska Hus ligger generellt sett på godkända nivåer även om flera områden haft en negativ utveckling under sista året. Medarbetarna är mycket nöjda med sina arbetsuppgifter och ledarskapet. Ett förbättringsområde är förankring av förändringsarbete för att öka delaktighet och trygghet bland medarbetarna.



Akademiska Hus position som ägare till välbelägna fastigheter med god efterfrågan gör att vi inte påverkas i lika hög grad av konjunkturförändringar. Bilden visar Språk- och litteraturcentrum i Lund. Tre äldre byggnader har renoverats och länkas samman av en nyare byggnad som är centrrets hjärta.

## Positiva tongångar på fastighetsmarknaden

De alltmer positiva tongångarna kring tillväxten och den ekonomiska utvecklingen beräknas ha en positiv effekt på den svenska fastighetsmarknaden under 2011.

### ALLMÄNNA UTSIKTER

Under 2010 har utsikterna för världsekonomin ljusnat betydligt. Den extremt lätta penningpolitiken i många länder i kombination med omfattande kvantitativa lättnader har bidragit till starkare tillväxtutsikter som inte minst avspeglats i stigande börser. Mot slutet av året har konjunktursignalerna från USA inkommit mer positivt efter besvikelser under sommarmånaderna. I Europa har framförallt Tyskland och flera nordiska länder utvecklats bättre än förväntat. Samtidigt har osäkerheten kring den statsfinansiella krisen i Sydeuropa och Irland ökat. Sverige är ett av de få länder som påbörjat en normalisering av penningpolitiken då Riksbanken successivt höjt reporäntan från 0,25 procent till 1,25 procent och låtit fasträntelånen förfalla. BNP-tillväxten i Sverige har överträffat förväntningarna betydligt under 2010.

Tillväxten kommer troligtvis utvecklas starkt även under 2011 även om Sverige kommer att påverkas av en måttlig utveckling i många andra länder. Stora besparingsprogram genomförs för att sanera statsfinanserna i flera länder i Europa. Besparingarna som bland annat innebär sänkta löner och höjd pensionsålder verkar återhållande på efterfrågan. Situationen leder till stora spänningar i euroområdet. Den svenska arbetsmarknaden har utvecklats överraskande positivt. Det märks nu en tydlig efterfrågan på arbetskraft och en fortsatt minskad arbetslöshet förväntas under 2011. En strukturell förändring noteras dock då många arbetstillfällen inom industrin som försvunnit de senaste åren endast i begränsad omfattning kommer tillbaka. Expansionen sker nu i stället i byggsektorn och i privata tjänstesektorn. Inflationsförväntningarna steg i slutet av 2010 men

## NYCKELTAL SVERIGES STÖRSTA FASTIGHETSBOLAG 2010

	Fastighets- värde, Mkr	Yta, Tkvm	Hyresintäkt, Mkr	Vakans värde, %	Direkt- avkastning, %
Vasakronan	77 633	2 817	5 508	7,2	5,0
Akademiska Hus	49 497	3 200	4 983	2,0	6,7
Fabege	26 969	1 138	2 007	12,0	4,8
Kungsleden	21 501	2 510	2 120	8,8	6,4
Castellum	31 768	3 311	2 759	11,0	5,9
Hufvudstaden	20 148	358	1 321	5,1	5,0
Wihlborgs	16 678	1 369	1 294	6,0	6,1

Uppgifterna ovan har hämtats från bolagens bokslutskommunikéer avseende 2010.

inflationen förväntas trots allt bli måttlig under nästkommande år. Risken för ökad inflation ligger huvudsakligen i ökade livsmedels-, energi- och räntekostnader men mot detta verkar det senaste årets kronförstärkning och förväntade låga löneökningar framöver. Under 2010 har en förbättrad situation på kreditmarknaden noterats men kvardröjande högre riskpremier än normalt förväntas även under 2011.

### FASTIGHETSMARKNADEN

De alltmer positiva tongångarna kring den ekonomiska utvecklingen har en gynnsam effekt på den svenska fastighetsmarknaden. Kreditgivningen i banksystemet har åter börjat fungera och bankerna är därför åter igen mer villiga att låna ut pengar till fastighetsinvesteringar. Ett tydligt ökat intresse märks genom att transaktionsvolymen har ökat betydligt jämfört med 2009. Investeringsmarknaden har successivt återtagit stora delar av det omsättningsfall som skapades under finanskrisen. Den totala transaktionsvolymen blir dock lägre än under 2006–2007 vilket kan bedömas som ett sundhetstecken då volymerna dessa år drevs av spekulation och förhoppningar. Det är fortsatt bostadsfastigheterna som är mest attraktiva samtidigt som objekt utanför de allra bästa lägena också börjat handlas. Det kvarstår dock en ganska stor spridning i synen på olika fastighetskategorier vilket har lett till att intresset för exempelvis industrifastigheter är lågt. Den starka svenska ekonomin med starka offentliga finanser och hög tillväxt har också lett till att internationella investerare börjat intressera sig för den svenska marknaden igen.

### HYRESMARKNADEN

Den generella efterfrågan på lokaler har under hösten ökat, men i likhet med tidigare konjunkturuppgångar sker detta med en viss fördröjning i förhållande till den förbättrade arbetsmarknaden. Antalet spekulanter på vakanta lokaler uppges öka och risken för ökade vakanser betraktas idag som begränsade. På de flesta delmarknader finns det möjligheter till ökade hyresnivåer som en följd av efterfrågan på lokaler och avtal tecknas på, för den lokala marknaden, marknadsmässigt goda nivåer. Marknaden är dock i viss mån uppdelad och vad gäller lokaler med äldre standard och i sämre lägen kan det fortfarande beskrivas som hyresgästernas marknad.

### BYGGMARKNADEN OCH PROJEKT

Under 2010 har nya kontorsytor tillkommit på flera orter där byggnationen påbörjades före finanskrisen. Under 2011 beräknas nytillskottet av kontorsyta att bli lägre än 2010

som en följd av att många byggnadsprojekt stoppades under finanskrisen. Det spekulativa tillskottet av kontorslokaler i Sverige är dock generellt relativt litet vilket har en balanserande effekt på hyresmarknaden. Av tradition har fastighetsutvecklingsföretagen betraktat lågkonjunktur som ett gyllene tillfälle att ta marknadsposition. De som vårdat sin balansräkning ser krisen som ett tillfälle att göra intressanta förvärv av projektfastigheter eller att omstrukturera sin portfölj.

Byggmarknaden har efter en nedgång 2009 börjat återhämta sig under 2010. Detta har medfört att byggherrar riskerar få svårigheter med att få tag på konsulter och entreprenörer samtidigt som priserna ökar.

### MARKNADSPPOSITION

Akademiska Hus är Sveriges andra största fastighetsbolag. Akademiska hus position som ägare till välbelägna fastigheter med god efterfrågan gör att vi inte påverkas i lika stor grad av konjunkturförändringar.

Under den lågkonjunktur som inleddes 2008 påverkades Akademiska Hus inte i någon större omfattning. Antalet sökande till universitet och högskolor påverkas bland annat av utvecklingen på arbetsmarknaden och utvecklingen av antalet ungdomar i åldern 19–23 år. Under 2009 minskade antalet arbetstillfällen, men vände upp under 2010. Detta har gjort att den ökning av antalet sökande till universitet och högskolor som skedde under 2009 har stannat av. Den återhämtning av konjunkturen som skett under 2010 kan komma att påverka den generella efterfrågan på lokaler positivt vilket kan leda till minskade vakanser och stabila hyresnivåer som påverkar fastighetsvärdena positivt. Denna effekt kommer även att omfatta Akademiska Hus.

Kontraktportföljens struktur med långa avtalstider samt en god spridning av hyreskontraktens förfallostruktur över åren bidrar till stabilitet. Akademiska Hus inriktning mot lokaler för högre utbildning och forskning ger förutsättningar för en fortsatt stabil verksamhet. Långsiktigt god efterfrågan, långsiktiga kontrakt med stabila kunder i en väldiversifierad avtalsportfölj och en god kostnadskontroll karakteriserar kärnverksamheten. Koncernens investeringsplan har under 2010 vuxit ytterligare och uppgår nu till 18 miljarder. Här ingår ett antal stora projekt under produktion, vilka tillsammans uppgår till 6 miljarder kronor, samt flera större projekt under utredning vilka är efterfrågade av våra stora kunder. De mest omfattande investeringarna återfinns i Uppsala och Stockholm. Framtida satsningar på utbildning och forskning möjliggör en positiv utveckling av fastighetskapitalet kommande år.

## All time high

I maj 2010 invigdes de två första byggnaderna som i dagsläget utgör Karolinska Institutet Science Park på Campus Solna. Genom att en tredje huskropp nu byggs kan verksamheten inom Science for Life Laboratory expandera sin verksamhet.



I dag är intresset för högre utbildningar större än någonsin tidigare. Det ställer krav på nya och uppdaterade lokaler. Akademiska Hus står väl rustade för att i samverkan med lärosätena utveckla attraktiva kunskapsmiljöer.

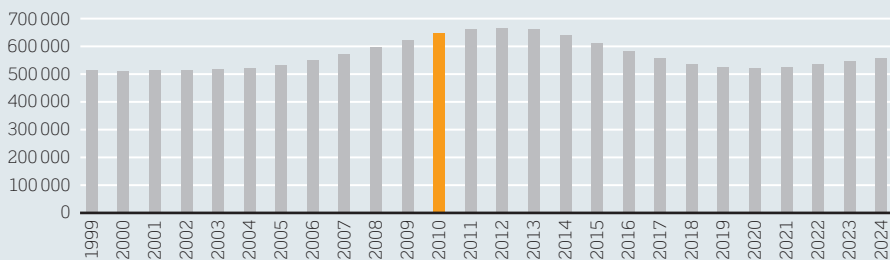
### EKONOMI

Svenska universitet och högskolor befinner sig i en mycket stark ekonomisk situation. Antalet ungdomar 19–23 år och sökintresset för högre utbildning är större än någonsin tidigare. Konjunkturläget och tilldelningen av forskningsmedel bidrar ytterligare till den goda ekonomin. Det redovisade sammanlagda resultatet för landets lärosäten blev, för resultatåret 2009, cirka 2 miljarder kr. Den sammanlagda balansen uppgick till 7 miljarder kronor, vilket betyder att de flesta lärosäten är stadda vid god kassa inför de närmaste åren. I balansräkningarna finns inte upptaget sådana forskningsmedel som redan tilldelats, men som ännu inte förbrukats. Dessa medel uppgick 2009 till 12,3 miljarder kronor och ska tas i beaktande när man analyserar de forskande lärosätenas ekonomi. Det finns en risk att delar av detta mycket stora, outnyttjade kapital kan dras in för att finansiera annan statlig verksamhet eller att besparingarna kan användas som argument för minskade anslag under kommande år. Under 2010 har utbildningssektorn fortsatt att expandera, varför resultatet för 2010 bör kunna ytterligare

förbättras i förhållande till 2009. När det gäller lärosätenas lokalanvändning expanderade denna kraftigt fram till 2004, därefter har den sjunkit beträffande förhyrd lokalarea. Universiteten får allt högre krav på prestationer och resultat. Detta ställer krav på vässade organisationer och effektiva hjälpmedel. Gamla, dåligt anpassade lokaler är svåra att få lönsamma och bidrar inte alltid till den bästa användningen av personella resurser. Flera lärosäten arbetar därför systematiskt med att uppgradera sitt lokalinnehav för större effektivitet, men också ökad attraktion. Man flyttar om, går in i nya förhyrningar och beställer ombyggnad av omoderna och svårarbetade lokaler. För Akademiska Hus innebär det att kontrakt sägs upp, men också att nya kontrakt tecknas och överenskommelser om stora ombyggnader kommer till stånd. Trenden kommer att fortsätta och framträder tydligt i Akademiska Hus stora projektportfölj. En konsekvens blir att Akademiska Hus måste jobba alltmer aktivt med att fastighetsutveckla sådana lokaler eller områden som hotas bli tomma. Bland annat pågår ett stort sådant arbete på Ultuna.

**19-23-ÅRINGAR I BEFOLKNINGEN 1999-2009, PROGNOIS 2010-2024**

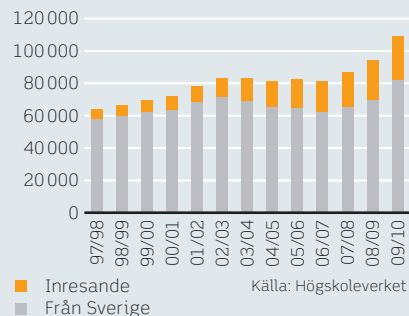
Antal



Källa: SCB

**NYBÖRJARE VID UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR**

Antal



Källa: Högskoleverket

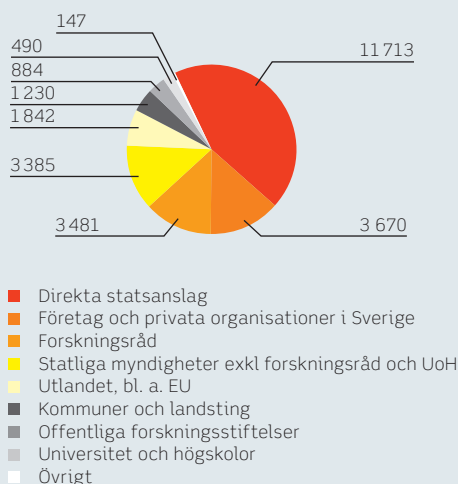
**TOTALT ANTAL UNDOMAR 19-23 ÅR I SVERIGE, SAMT ANTAL REGISTRERADE STUDENTER LÄSÅREN 1999/2000-2009/2010.**

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
19-23-åringar	511 373	512 234	515 164	517 400	522 055	532 694	548 728	571 796	588 104	621 536	645 067
Läsår	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10
Registrerade studenter	319 000	330 000	354 500	385 200	397 500	394 400	389 000	380 100	384 700	400 600	433 600

Registrerade studenter står här för personer som är registrerade på minst en kurs i högskoleutbildning på grundnivå eller avancerad nivå. Dock ingår inte studenter som enbart är omregistrerade eller registrerade för prov eller studenter i uppdragsutbildning i nedanstående statistik.  
Källa: Högskoleverket

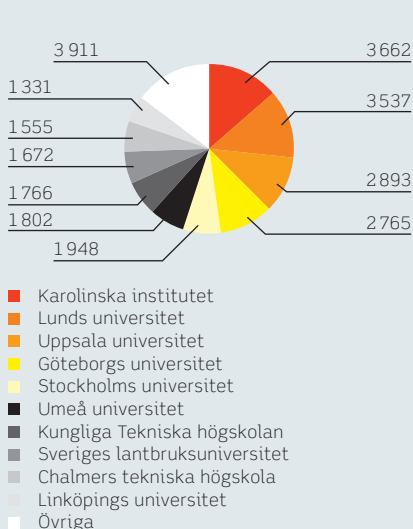
ÅRSREDOVISNING 2010

**FINANSIÄRER AV FORSKNINGSMEDEL, TOTALT 26 842 MKR**



Källa: Högskoleverket

**MOTTAGARE AV FORSKNINGSMEDEL, TOTALT 26 842 MKR**



Källa: Högskoleverket

## STUDENTUTVECKLING

Tillströmningen till högre utbildning har varit högre än någonsin under 2010. Totalt sett ökade antalet sökande inför höstterminen 2010 med fyra procent i förhållande till 2009 och uppgick totalt till 374 000 personer, den högsta nivån någonsin. Även inför vårterminen 2011 ökar antalet ansökningar totalt. 2010 är det år då antalet 19-åringar står på topp i den demografiska ungdomspuckel som vi just nu befinner oss mitt i. De allra flesta påbörjar sin högre utbildning mellan 19 och 25 år, vilket innebär att antalet individer i den åldersmässigt största sökgruppen till universitet och högskolor kommer att vara fortsatt stor ännu ett par år, om än med nedåtgående trend. Störst ökning när det gäller antalet studenter har Stockholms universitet, Uppsala universitet, Mittuniversitetet och Göteborgs universitet. Höstterminen 2010 avstannade dock de senare årens uppåtgående trend för antalet nybörjare, dvs personer som tidigare inte varit inne i högskolan. Antalet nybörjare i högskolan sjönk för första gången på fyra år. En förklaring är det starkt förbättrade konjunkturläget med ökad sysselsättning.

Från höstterminen 2011 kommer högskolestudier i Sverige att avgiftsbeläggas för personer med hemvist utanför EEC och Schweiz. Antalet inresande nybörjare ökade kraftigt under 2010 i förhållande till 2009.

Eventuella negativa ekonomiska effekter av minskande studentantal kommer under en tid att kunna motverkas av att lärosätena under de senaste åren haft en överproduktion av utbildning. Denna kan man tillgodogöra sig när studentantalet sjunker och lärosätena får då betalt för utbildning som redan är genomförd, men som inte kunnat rymmas i utbildningsanslagen.

Intäkterna under 2009 uppgick till sammanlagt 24 miljarder kronor för utbildning på grundnivå och avancerad nivå.

### Utbildningsverksamheten 2010 präglas av:

- Ungdomspuckelns högsta nivå för 19-åringar
- Högsta nivån någonsin för antalet inskrivna i den svenska högskolan
- Antalet nybörjare vid högskolan minskar för första gången på fyra år
- Växande konjunkturläge med ökad sysselsättning och svagt fallande arbetslöshet

## FORSKNING

Anslagen för forskning fortsätter att stiga utifrån det program som fastlades i forskningspropositionen 2008. Under 2009 uppgick forskningsintäkterna för universitet och högskolor till 29,7 miljarder kronor. Av dessa utgjordes cirka 44 % av direkta statsanslag.

Därutöver bidrog den offentliga sektorn med cirka 33 procent. Denna del bestod bland annat av medel från forskningsråden, andra statliga myndigheter eller kommuner och landsting. Medel från företag eller icke vinstdrivande organisationer är relativt begränsade och uppgick till drygt 4 miljarder kronor.

Ämnesområdet medicin var mottagare av 30 procent av intäkterna för forskning och utveckling och största mottagande lärosäten var KI, Lunds, Uppsala, Göteborgs och Stockholms universitet. Under samma år var lärosätenas investeringar i byggnader, mark, fastigheter och maskiner drygt 1,2 miljarder kronor och högst andel av dessa investeringar hade de medicinska forskningsområdena. Den medicinska utbildningen och forskningen utförs oftast väl integrerad med sjukhusverksamhet vid universitetssjukhusen och det kan ibland vara svårt att skilja de olika verksamheterna åt. Landstingen lägger betydande medel på forskning och utveckling och Akademiska Hus har sedan tidigare sett hela området kring medicinsk forskning och utveckling som ett utvecklingsområde. Bolaget är ett av få svenska fastighetsbolag med stor kompetens på komplicerade och avancerade teknik- och forskningsmiljöer och ser mycket goda möjligheter att ytterligare utveckla sitt fastighetsinnehav i nya specialinriktade forskningsmiljöer.

### Forskningsverksamheten präglas av:

- Intäktsökningen, i fasta priser, har under senare år varit större än någonsin tidigare.
- Cirka 44 procent av intäkterna består av direkta statsanslag och sammanlagt cirka 79 procent kommer från den offentliga sektorn.
- Det medicinska området är största mottagare och fick förra året cirka 30 procent av de totala medlen.
- 4 lärosäten var tillsammans mottagare av cirka 50 procent av de sammanlagda medlen.

## KUNSKAPSMILJÖER OCH CAMPUSUTVECKLING

Kunskapsmiljöer ses i allt högre grad som en motor för stadsutveckling. För Akademiska Hus har det blivit en framgångsfaktor att, tillsammans med lärosäten och kommunala planerare, utveckla campusmiljöer så att dessa blir mångsidiga och attraktiva och bidrar till utveckling även utanför det traditionella akademiska området. Många av våra campusområden har blivit alltmer centrala på sina orter och utgör en värdefull tillgång, som kan förtäas och göras tillgängliga och attraktiva för fler än studenter och universitetsanställda. Flera av våra campusområden är homogena och

riskerar att tappa sin attraktion om de inte kompletteras med service och möjligheter till möten med andra verksamheter. Akademiska Hus arbetar allt mer systematiskt med att vidga campusbegreppet och att utnyttja kunskap om hur förändringar i den fysiska miljön påverkar beteende och rörelser på campus. Under året har vi arbetat med nya campusplaner och revidering av befintliga planer på ett flertal orter.

Utveckling av forsknings- och innovationsverksamhet med en blandning av aktörer från både akademiska och näringslivsinriktade miljöer uppmuntras bland annat från politiskt håll. Akademiska Hus har låtit NAI Svefa ta fram framgångsfaktorer för forskningsparker och bedöma några av de parker som finns på universitets- och högskoleorterna. Enligt denna bedömning är vinnarna bland Sveriges forskningsparker sådana där ett lärosäte är ägare eller delägare av en park eller där ett lärosäte eller universitetssjukhus är beläget inom, eller i direkt anslutning till forskningsparken. Forskningsparken ska gärna vara belägen i attraktivt läge, samtidigt som mark bör finnas för expansion. På flera av våra orter finns goda förutsättningar att arbeta för samverkan och fysisk planering i gränsområdet mellan universitetscampus och forskningspark. Detta är ett verksamhetsfält som vidgas allt mer inom Akademiska Hus.

Akademiska Hus har under året arbetat med att försöka finna indikatorer för att värdera och diskutera framgångsrika kunskapsmiljöer. Vår vision är att vara världsledande på kunskapsmiljöer. I samverkan med andra aktörer vill vi bidra till att utveckla sådana miljöer och kunskapen kring vad det är som gör dessa miljöer attraktiva. Denna kunskap är i viss mån diffus och svårgreppbar. Vi är nu inne i ett skede där vi prövar några indikatorer för framgångsrika kunskapsmiljöer, som vi hämtat ur forskning och utvecklat i samarbete med våra hyresgäster och interna och externa experter. Målet är att slutligen få fram en metod som vi, tillsammans med hyresgäster och andra aktörer kan använda för att gemensamt planera insatser för utveckling av de bästa kunskapsmiljöerna. Stora förändringar kan åstadkommas med hjälp av fysisk planering, men för verklig framgång är det nödvändigt med insatser på olika områden och från olika aktörer samtidigt. Vi ser fram emot att kunna presentera och använda det nya verktyget under 2011.

För att utveckla vår egen kunskap och att sprida denna till våra kunder arbetar vi också med att systematiskt söka och tillgängliggöra forskning och forskningsresultat från området.

# Konkurrenssituationen

## MARKNADSANDELAR PER REGION OCH LÄROSÄTE SAMT KONKURRENTER, %

REGIONER	SYD	(54)	VÄST	(52)	ÖST	(63)	UPPSALA	(72)	STOCKHOLM	(74)	NORR	(73)
Lärosäten (marknadsandel Akademiska Hus)	Lunds univ. (66)		Göteborgs univ. (55)		Linköp. univ. (75)		Uppsala univ. (73)		Sthlms univ. (82)		Umeå univ. (80)	
	Malmö högskol. (16)		Karlstad univ. (89)		Örebro univ. (96)		Ultuna SLU (85)		Karolinska inst. (90)		Luleå T. univ. (82)	
	Alnarp SLU (83)		Högskol. Borås (78)				Högskol. Gävle (80)		KTH (91)		Mittuniv. (39)	
	Högskol. Kalmar (20)		Högskol. Skövde (49)								SLU (71)	
	Högskol. Kri.stad (90)		Chalmers (66)									

## TILLGÄNGLIG AREA TOTALT REGIONEN, KVM

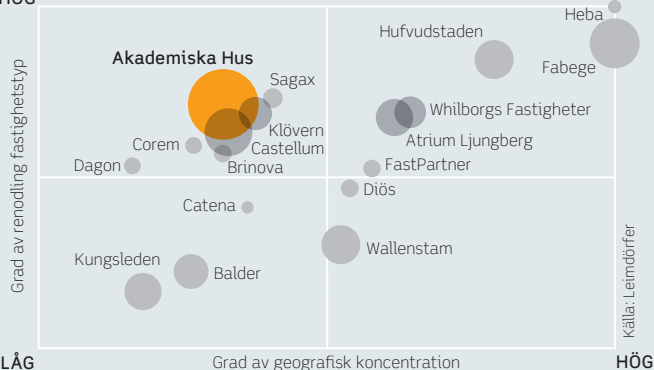
AREA KVM	841 705	958 872	450 800	632 456	966 449	470 240
Konkurrenter <sup>1)</sup>	Stat. fastigh. verk	Chalmers fastigh.	Landstinget Link.	Stat. fastigh. verk	Stift. Clara	A4 Vasallen AB
	DIL Nordic Malmö	Kulturfastigheter Gbg		SLU Egendom förv.	Fysikhuset i Sthlm	
	Utv. AB Kranen	Frageus Halmstad		Hushagen	Telefonfabriken	
	Kruthusen	HIGAB/KIGAB Gbg		Landstinget. Upps.	Stat. fastigh. verk	
	Regionfast. Skåne	Alecta Halmstad		Uppsala akademif.	Landic VII Huddinge	
	Malmö kommun	Chalmers T. Högskola				
	Alecta Helsingborg	Lokalförs.förv. Gbg				
	KIFAB Kalmar					

1) Konkurrenter per region med uthyrning överstigande 12 000 kvm redovisas i fallande skala.

Källa: Ekonomistyrningsverket oktober 2010

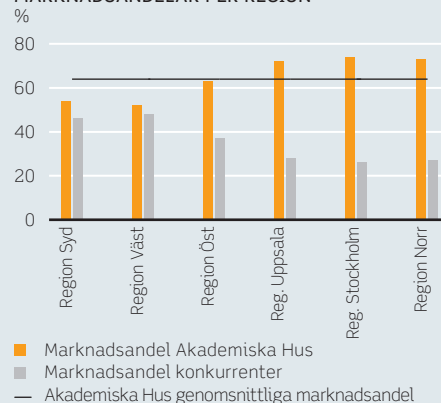
## KONCENTRATION OCH RENODLING

### HÖG



Källa: Leimkörför

## MARKNADSANDELAR PER REGION



■ Marknadsandel Akademiska Hus  
■ Marknadsandel konkurrenter  
— Akademiska Hus genomsnittliga marknadsandel

## VARUMÄRKET

Att som hyresvärd ha ett starkt varumärke ger ett försprång i en allt hårdare konkurrens. Akademiska Hus är Sveriges expert på kunskapsmiljöer. Ingen annan kan erbjuda den samlade erfarenhet och kompetens som vi har. Att tydliggöra det erbjudandet till våra kunder är en del i utmaningen i det varumärkesarbete som påbörjades under 2009 och som har vidareutvecklats under 2010.

## CAMPUSKONCEPTET

Akademiska Hus unika ställning som hyresvärd ligger främst i campusmiljöerna. Områdena och deras sammanhållna fastighetsbestånd med byggnader för utbildning, forskning, bibliotek och restauranger samverkar och skapar unika förutsättningar. Genom campuskonceptet utvecklar Akademiska Hus tillsammans med kunderna deras verksamheter och varumärken.

## ANDRA KONKURRENSFAKTORER

Varumärket byggs 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 agerar långsiktigt, oavsett konjunktur. Vi tillfredsställer kundernas behov – just nu pågår ett 30-tal ny-, till- och ombyggnadsprojekt, för att kunna erbjuda de bästa och mest kostnadseffektiva lokallösningarna.

## MARKNADSPPOSITION

Akademiska Hus fastighetsbestånd har en mycket hög grad av renodling till typ av fastighet: kunskapsmiljöer. Universitet och högskolor utgör 89 procent av hyresvärdet. Graden av geografisk koncentration är dock låg då Akademiska Hus finns på hela 29 orter. Geografiskt är hela 75 procent av hyresvärdet koncentrerat till

de sex största orterna. Stockholm står för 29 procent av hyresvärdet. Övriga stora orter i termer av andel av hyresvärdet är Uppsala 15 procent, Lund 11 procent och Göteborg 10 procent.

## KONKURRENTER

Efterfrågan på lokaler för utbildning och forskning ökar och vårt marknadssegment växer. Även konkurrensen ökar, fastigheter med långsiktiga och säkra kassaflöden ses som allt intressantare. Konkurrenterna återfinns bland kommersiella fastighetsbolag, kommunalt- och landstingsägda fastighetsbolag samt övriga statliga fastighetsbolag. Genom Fysikhuset i Stockholm förekommer även PPP-bolag (public-private-partnership) i Sverige.

# MARKNAD OCH REGIONER; FLERÅRSÖVERSIKT

AKADEMISKA HUS

2010

FLERÅRSÖVERSIKT 2006-2010	Diagram	2010	2009	2008	2007	2006
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>						
Förvaltningsintäkter		5 176	5 115	4 957	4 786	4 704
Driftkostnader		-939	-866	-864	-786	-803
Underhållskostnader		-657	-657	-585	-658	-624
Fastighetsadministration		-249	-252	-258	-239	-253
Driftöverskott		3 134	3 149	3 053	2 930	2 813
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		87	-1 208	-2 192	-617	1 874
Centrala administrationskostnader		-37	-35	-40	-30	-38
Rörelseresultat	1	3 184	1 906	821	2 283	4 649
Finansiellt netto		-263	-576	-589	-610	-419
Resultat före skatt	1	2 921	1 330	232	1 673	4 229
Årets resultat		2 124	972	749	1 253	3 038
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>						
Bedömt marknadsvärde fastigheter	2	49 497	47 723	47 524	49 705	49 348
Övriga tillgångar		4 029	4 064	5 139	2 449	3 147
Eget kapital		25 406	24 477	24 462	24 700	24 801
Räntebärande skulder		18 973	18 782	19 414	18 009	18 270
Övriga skulder och avsättningar		9 147	8 528	8 787	9 445	9 424
<b>KASSAFLÖDE, MKR</b>						
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 444	1 761	1 981	1 814	1 777
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3	-1 459	-1 123	290	-685	-1 000
Kassaflöde före finansiering		985	638	2 271	1 129	777
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 175	-771	-2 100	-1 664	-624
Årets kassaflöde	3	-190	-133	171	-535	153
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>						
Totalavkastning fastigheter, %		7,0	4,3	1,9	4,6	9,8
varav direktavkastning, % <sup>1)</sup>		6,7	6,8	6,4	6,0	6,0
varav värdetförändring, %		0,3	-2,5	-4,5	-1,4	3,8
Hysesintäkter kr/kvm		1 557	1 543	1 500	1 439	1 399
Driftkostnader kr/kvm		293	271	270	244	247
Underhållskostnader kr/kvm (inkl hyresgäst Anpassningar)		205	206	183	204	192
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %		61	62	62	61	60
Driftöverskott kr/kvm		979	986	955	909	866
Vakansgrad yta, %		3,5	3,8	3,7	3,1	3,5
Vakansgrad hyra, %		2,0	1,9	1,5	2,1	2,6
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm <sup>2)</sup>	2	14 645	13 896	14 207	14 713	14 695
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>						
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % <sup>3)</sup>	4	8,6	4,0	0,7	4,9	12,9
Avkastning på totalt kapital, %	4	6,5	4,4	2,1	4,8	10,0
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr		15 726	15 531	15 090	16 411	16 250
Soliditet, %	5	47,5	47,3	46,5	47,8	47,2
Räntetäckningsgrad, %	6	741	841	347	362	388
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %		1,8	3,6	3,5	3,6	2,5
Belåningsgrad, %	6	31,8	32,5	32,6	33,9	33,5
Självfinansieringsgrad, %		151	165	222	106	111
Utdelning, Mkr		1 207 <sup>4)</sup>	1 219	978	967	1 400
<b>HYRESGÄSTER OCH PERSONAL</b>						
Nöjd kund-index (NKI)		69	70	70	69	69
Genomsnittligt antal anställda		401	399	399	397	398
Nöjd medarbetar-index (NMI) ***		67	70	70	69	66

1) Exklusive fastigheter under uppförande.

2) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

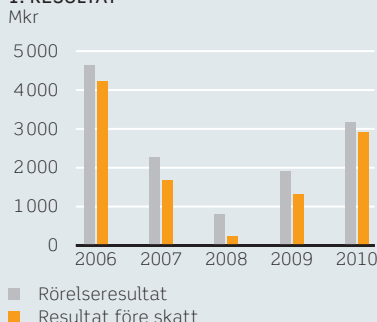
3) Ägarens avkastningskrav är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Under 2010 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 2,3 procent.

4) Enligt styrelsens förslag till årsstämman 27 april 2011.

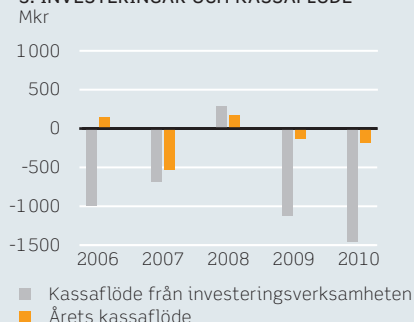


# Flerårsöversikt

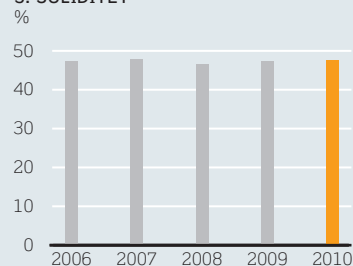
## 1. RESULTAT



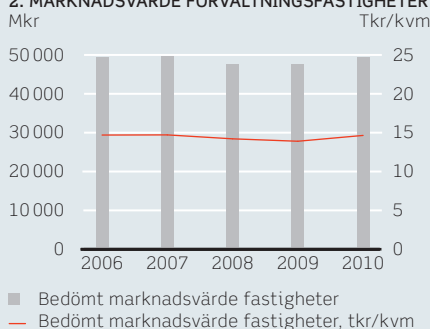
## 3. INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE



## 5. SOLIDITET



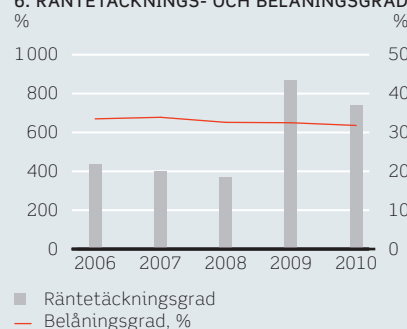
## 2. MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



## 4. AVKASTNING



## 6. RÄNTETÄCKNINGS- OCH BELÅNINGSGRAD



## KOMMENTARER

### 1. Resultat, Mkr

Koncernens rörelseresultat uppgick till 3 184 Mkr (1 906). Årets värdeförändring i fastighetsbeståndet uppgick till 87 Mkr (-1 208). Resultatförbättringen förklaras främst av årets positiva värdeförändring i förvaltningsfastigheterna jämfört med 2009. Driftöverskottet minskade något jämfört med föregående år och uppgick till 3 134 Mkr (3 149). Resultatet före skatt uppgick till 2 921 Mkr (1 330). Finansnettot uppgår för året till -263 Mkr jämfört med -576 för fjolåret. Resultatet efter skatt uppgår till 2 124 Mkr (972).

### 2. Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 49 497 Mkr (47 723). Värdeförändringen är positiv och uppgår till 106 Mkr (-1 208). Den finansiella krisen bedöms nu ha passerat sin kulmen. Detta har påverkat de svenska fastighetsbolagen som för 2010 uppvisar en positiv bild avseende marknadsvärdeutvecklingen. Akademiska Hus har följt marknadens förändrade syn på riskpremier i värderingen och har därför sänkt både direktavkastningskrav och kalkylränta. För Akademiska Hus del fortsätter

fastighetsrörelsen att vara stark och solid. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat uthyrningsgrad/vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder vilket är faktorer som inte har försämrats under 2010.

### 3. Investeringar och kassaflöde

Nettoinvesteringarna 2010 uppgick till 1 623 Mkr (1 395). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 719 Mkr (1 385). Under året har några försäljningar genomförts av fastigheter i Skinnskatteberg, Mölndal och Uppsala. Den sammanlagda försäljningssumman uppgick till 83 Mkr (0).

Resultat före skatt uppgår till 2 921 Mkr och justeringar för poster ej ingående i kassaflödet avseende orealiserade värden fastigheter, uppgår till -106 Mkr. Efter minskning av kortfristiga fordringar och en ökning av kortfristiga skulder, uppgår kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 444 Mkr. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med 1 459 Mkr. Utdelningen under 2010 uppgick till 1 219 Mkr och minskade finansieringsverksamhetens kassaflöde. Årets kassaflöde uppgår till -190 Mkr.

### 4. Avkastning

Avkastningen uppgick till 8,6 procent på eget kapital och 6,5 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 6,3 procent och uppnåddes därmed för året. Målet ska ses över en konjunkturcykel.

### 5. Soliditet

Solviteten uppgick till 47,5 procent (47,3). Den höga solviteten är särskilt betryggande i tider av hög osäkerhet och finansiell oro. Den stora projektportföljen kan också till stor del finansieras genom den egna balansräkningen.

### 6. Räntetäcknings- och belåningsgrad

Belåningsgraden uppgick till 31,8 procent för året. Räntetäckningsgraden uppgick till 741 procent. Finansnettot 2010 uppgick till -263 Mkr varav 55 Mkr avsåg värdeförändring av finansiella derivatinstrument som ej inkluderas i beräkningsunderlaget för räntetäckningsgraden.

# Ljusnande framtid för kunskapsmiljöer

Visualisering är ett väldigt effektivt sätt att förmedla information. Faktum är att nästan tre fjärdedelar av kroppens sinnesceller finns i ögonen. Visualiseringscenter i Norrköping är en mötesplats kring visualisering som kombinerar spetsforskning, näringsliv, utbildning och publik verksamhet.



Koncernens framtida kassaflöde bedöms bli stabilt. En låg vakansgrad och långa kontrakt med stabila kunder är framgångsfaktorer för framtiden. För 2011 beräknas hyresintäkterna att öka med 97 Mkr.

## FASTIGHETS- OCH LOKALHYRESMARKNADEN

Under 2010 har investeringsmarknaden återtagit stora delar av det omsättningsbortfall som skapades under och efter finanskrisen. En stark konjunkturutveckling har bidragit till en ökad riskaptit bland investerarna och finansieringsmöjligheterna har förbättrats. Även om omsättningsutvecklingen är positiv kommer sannolikt inte den totala transaktionsvolymen att under 2011 uppgå till 2006 och 2007 års volymer. Det skall dock ses som ett sundhetstecken eftersom de höga omsättningarna 2006 och 2007 till stor del drevs av spekulation och förhoppningar om snabba värdestegringar. En marknadstrend är att antalet potentiella investerare av publika fastigheter ökar. Hyresgäststruktur och betalningsförmåga väger allt tyngre vid investeringsbedömning vilket också är en fördel för Akademiska Hus eftersom universitet och högskolor överlag är långsiktiga hyresgäster med god betalningsförmåga. Många av Akademiska Hus fastigheter bedöms vara högkvalitativa objekt som skulle tilldra sig stort intresse om de kom ut på transaktionsmarknaden.

Den generella efterfrågan på lokaler har under hösten ökat. I likhet med tidigare konjunkturuppgångar sker detta med viss fördröjning i takt med förbättrad arbetsmarknad. Antalet spekulanter uppges öka och risken för ökade vakanser bedöms i dagsläget som begränsat. Under 2010 har hyresutvecklingen i Stockholms innerstad varit positiv medan den i Göteborg och Malmö inte förändrats nämnvärt. Vad gäller den framtida utvecklingen så kommer tillskott av nya lokaler i bland annat Göteborg samt lediga lokaler i centrala lägen i Malmö att leda till relativt stabil hyra på dessa orter medan i Stockholm CBD beräknas bristen på lediga och moderna lokaler leda till en press uppåt på hyrorna i takt med att konjunkturen förbättras.

## HYRESAVTAL OCH VAKANSER

För 2011 beräknas hyresintäkterna att öka med 97 Mkr. Det är bland annat driftsättningar av investeringsprojekt som ökar hyrorna.

Då fastigheten Växthus 2 (Pedagogen) i Mölndal, vilken uppgår till 36 000 kvm, har sålts under 2010, minskar vakansen

RESULTATPROGNOS	BUDGET PROGNOSEN PROGNOSEN			
	2010	2011	2012	2013
<b>BESTÅNDET</b>				
Genomsnittlig uthyrningsbar yta 1 000 kvm	3 200	3 221	3 225	3 264
Vakansgrad i % av kvm LOA	3,5	3,4	2,8	2,0
Fastighetsvärden, Mkr	49 497	52 308	56 303	59 378
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	1 618	2 600	3 800	2 900
<b>NYCKELTAL</b>				
Hysesintäkter, kr/kvm	1 557	1 583	1 624	1 659
Driftöverskott, Mkr	3 134	3 513	3 652	3 810
Driftöverskott, kr/kvm	979	1 090	1 132	1 167
Totalavkastning fastigheter, %	7,0	6,9	6,7	6,6
varav direktavkastning, %	6,7	6,9	6,7	6,6
varav värdeförändring, %	0,3	-1	-1	-1

**FINANSIELLA NYCKELTAL**

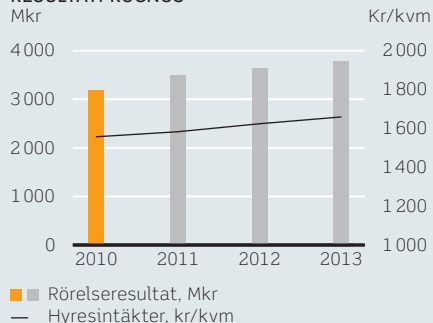
Rörelseresultat, Mkr	3 184	3 489	3 627	3 785
Resultat före skatt, Mkr	2 921	2 921	3 019	3 025
Soliditet, %	48	46	45	44
Avkastning eget kapital, %	8,6	8,5	8,4	8,0
Avkastning totalt kapital, %	6,5	6,3	6,2	6,1
Utdelning, Mkr	1 207 <sup>2</sup>	1 000	1 000	1 000
Räntetäckningsgrad, %	741	562	561	479

**KÄNSLIGHETSANALYS, MKR**

Ränta +/- 1%-enhet	189	189	203	217
Drift- och underhållskostnader +/- 1%	16	16	15	14
Hyra +/- 1%	50	51	52	54

1) Värdeförändring prognostiserar ej.

2) Enligt styrelsens förslag till årsstämman den 27 april 2011.

**RESULTATPROGNOS**

under 2011 markant i region Väst. I Uppsala (Ultuna) kommer vakanser att uppkomma under 2011 i takt med att flytt sker från gamla lokaler till nya. Inga övriga större nya vakanser bedöms uppstå under 2011. Akademiska Hus befintliga vakanser finns huvudsakligen i Kista, Ultuna och Lund. I Göteborg är det Matematiskt centrum i anslutning till Chalmersområdet uppgående till 10 200 kvm som är vakant. Sedan 2005 har ett detaljplaneärende pågått för att möjliggöra att området omdanas till ett bostadsområde med studentbostäder och bostadsrätter. Detta med avsikten att, efter att ny detaljplan vunnit laga kraft, sälja området till Stiftelsen Göteborgs Studenthem (SGS) respektive HSB. För att stödja utvecklingen av Johanneberg Science Park som bildades hösten 2009, avser Akademiska Hus nu att behålla cirka 2/3 av befintlig byggnad. Vakanserna i Kista uppgår till 5 800 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. Vakanserna inom Ultunaområdet uppgår till 11 800 kvm.

**ENERGIKOSTNADER**

El, värme och vatten utgör en stor del av de rörliga kostnaderna och energianvändningen är förutom en viktig miljöfråga även en stor påverkbar kostnad.

Akademiska Hus långsiktiga mål när det gäller att minska energianvändningen innebär att mängden köpt energi per kvadratmeter skall minska med 40 procent till år 2025 jämfört med år 2000. En fortsatt utveckling av tekniska lösningar ska göra att byggnaderna i allt högre utsträckning kan producera sin egen energi och därmed blir självförsörjande. För att lyckas med detta måste vi arbeta kontinuerligt med såväl tekniska åtgärder i fastighetsförvaltningen som att engagera våra kunder i arbetet.

En utförligare beskrivning av Akademiska Hus hållbarhetsarbete och speciellt arbetet med energihushållning lämnas i koncernens hållbarhetsredovisning för 2010.

**FORTSATT OMFATTANDE PROJEKTVERKSAMHETEN**

Akademiska Hus projektverksamhet fortsätter att öka och uppgår i slutet av 2010 till 17 500 Mkr (14 800). Ökningen är till stor del hänförlig till tillkommande projekt på Albano och Biomedicum i Stockholm. De tre projekten uppgår till totalt cirka 1 000 Mkr. Ökningen har skett samtidigt som stora projekt såsom Karolinska Institutet Science Park i Solna, Blåsenhus i Uppsala och Biologikum i Lund har driftsatts. I Stockholmsområdet finns det investeringsprojekt i olika skeden av beslutsgrad uppgående till 8 300 Mkr varav de största beslutade projekten är Karolinska Institutet Aula, Folkhälsuset och en ny Musikhögskola. Den kraftigt ökade projektvolymen ställer krav på såväl upphandling som projektledningsresurser och finansieringsmöjligheter. Det kan finnas risk för att konjunkturvändningen tillsammans med ett antal andra stora projekt i främst Stockholm kan medföra att projektlednings- och entreprenadresurser blir trånga sektorer.

**UTMANINGAR 2011**

Den förhållandevis snabba konjunkturvändningen ger möjligheter till stabila hyresnivåer. Detta sker samtidigt som konkurrensen om bolagets kärnhyresgäster ökar då dessa är stabila och har långa hyreskontrakt. En framtida utmaning ligger i att efter 2013 minska årskullarna inom intervallet 19–23 år samtidigt som utländska studenter kommer att få betala en avgift för att få studera i Sverige från och med hösten 2011. Det finns dock ett ökat intresse från utländska forskare att etablera sig i Sverige eftersom det här återfinns en stor satsning på forskning inom många olika områden jämfört med andra länder. För Akademiska Hus del gäller det att fortsätta arbetet med att utveckla förvaltningsverksamheten och att sänka förvaltningskostnaderna i syfte att bibehålla och stärka lönsamhet och konkurrenskraft.

Akademiska Hus arbetar med att vårda kundrelationer och vara lyhörd för förändringar och krav. Ett aktivt arbete med campusplaner ser bolaget som en framgångsfaktor. Detta arbete utförs tillsammans med kunder och kommunala företrädare. Det är viktigt i en hårdnande konkurrens om studenter och forskare att göra campusområdet attraktivt genom att planera för en samverkan med olika intressenter som friskvård, idrott, närbutiker, cafeer och restauranger. Akademiska Hus stora projektportfölj ställer stora krav på den egna organisationen inom såväl projektverksamheten som inom förvaltningen. Samtidigt som stora byggnader kommer att driftsättas är investeringsportföljen större än någonsin. Detta ställer krav på det goda arbetssättet med optimala rutiner som är gemensamma i hela koncernen.

**PROGNOSANTAGANDEN**

Akademiska Hus hyresintäkter är till cirka 70 procent knutna till utvecklingen av konsumentprisindex, KPI. Oktoberindex 2010 uppgick till 305,6 jämfört med 301,1 för oktober 2009. För 2012 beräknas KPI öka med 2 procent och för 2013 beräknas en ökning med 2 procent. I prognosen beräknas kostnadsökningar för 2011, 2012 och 2013 uppgå till 2 procent. Undantaget från det generella antagandet är el- och energikostnader som kostnadsberäknats till 0,53 kr/kWh för 2011 och som därefter beräknas stiga med 3 procent per år. Löneutvecklingen för perioden 2011 till 2013 har bedömts till 3 procent per år. Kostnadsräntan har för åren

2011 och 2012 bedömts till 3 procent och för 2013 till 3,5 procent. Samtliga bedömningar är gjorda vid prognostillfället i oktober 2010. Bedömningen av KPI är synnerligen osäker eftersom de stora ränteförändringarnas påverkan är betydande.

**RESULTATPROGNOS**

Koncernens förväntade framtida kassaflöde bedöms vara stabilt. En låg vakansgrad och långa kontrakt med stabila kunder är framgångsfaktorer för framtiden. Akademiska Hus är också verksamt inom ett segment, högre utbildning och forskning, som blivit alltmer attraktivt och som inte påverkas negativt av konjunkturutvecklingen. Kunskapssverige växer, och från flera kunder noteras en ökad efterfrågan på utveckling av nya och befintliga lokaler. Resultatet före skatt prognostiseras till 2 900 Mkr för 2011. I det prognostiserade resultatet ingår inga orealiserade värdeförändringar. Jämfört med 2010 ökar hyresintäkterna med cirka 100 Mkr då stora pågående ny- och ombyggnationer driftsatts. Samtidigt kommer indexförändringarna påverka hyresutvecklingen negativt. Direktavkastning på bedömt marknadsvärde beräknas till 6,9 procent för 2011 jämfört med 6,7 procent för 2010.

Soliditeten beräknas till 46 procent för 2011, 45 procent för 2012 och 44 procent för 2013. Ägarens krav är en soliditet på mellan 30 och 40 procent.

Avkastningen på eget kapital efter schablonskatt ska enligt ägaren uppgå till den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter. Detta ägarkrav utföll 2010 till 6,3 procent. För perioden 2011–2013 beräknas avkastningen på eget kapital att uppgå till drygt 8 procent.

# Regionöversikt

RESULTATRÄKNING (MKR)	SYD	VÄST	ÖST	UPP-SALA	STOCK-HOLM	NORR	ÖVRIG VERKSAMHET <sup>2)</sup>	2010	2009
Intäkter	751	794	530	858	1 747	496	0	5 176	5 115
Kostnader <sup>1)</sup>	-392	-330	-169	-373	-561	-204	-13	-2 042	-1 966
Driftöverskott	359	465	361	485	1 185	293	-13	3 134	3 149
Värdeförändring	174	-238	-262	25	363	25	0	87	-1 208
Rörelseresultat	527	220	95	503	1 535	314	-10	3 184	1 906
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>326</b>	<b>64</b>	<b>12</b>	<b>277</b>	<b>912</b>	<b>185</b>	<b>349</b>	<b>2 124</b>	<b>972</b>

Direktavkastning	5,6 %	6,9%	8,3%	6,7%	6,4%	7,9%		6,7%	6,8%
Driftöverskottsgrad	48%	58%	68%	57%	68%	59%		61%	62%

## BALANSRÄKNING (MKR)

Tillgångar (balansomslutning)	6 684	7 071	4 389	8 707	19 949	3 957	2 769	53 526	51 787
Skulder	3 717	4 212	2 782	5 211	11 218	2 280	-1 303	28 117	27 310

## FAKTA

NKI (Nöjd kundindex)	67	66	78	66	67	74		69	70
Bedömt marknadsvärde, Mkr	6 639	6 684	4 316	8 572	19 437	3 849		49 497	47 723
Bedömt marknadsvärde, kr/kvm	12 968	12 636	11 731	13 048	20 795	9 907		14 645	13 896
Uthyrningsbar yta, kvm	501 255	511 080	350 205	554 218	902 976	375 689		3 195 423	3 219 107
varav andel undervisningslokaler	52%	65%	45%	32%	41%	58%		48%	48%
varav andel laboratorielokaler	33%	25%	35%	44%	34%	29%		34%	34%
Vakansgrad, yta	3,3%	2,9%	2,2%	4,1%	4,5%	2,3%		3,5%	3,8%
Nettoinvesteringar, Mkr	96	54	104	676	567	124	1	1 623	1 395

1) Varav Drift-energi, bränsle och vatten	97	98	66	140	204	56	-11	650	595
Drift-övrigt	43	46	25	59	92	25	0	289	271
Underhåll	189	97	50	121	112	88	0	657	657
Fastighetsadministration	35	37	24	41	67	22	24	249	252

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

KUNDKATEGORIER 2010-12-31	TOTAL UTHYRD YTA, KVM	ANDEL, %
Universitet och högskolor	2 560 887	80%
Övriga statliga myndigheter	108 793	3%
Chalmers	124 700	4%
Kommuner	18 569	1%
Institut & stiftelser	33 705	1%
Övriga	236 799	7%
Vakant yta	111 970	4%
<b>TOTALT</b>	<b>3 195 423</b>	<b>100%</b>

TIO STÖRSTA KUNDERNA 2010-12-31	TOTAL UTHYRD YTA, KVM	ANDEL, %
Lunds universitet	329 474	10%
Uppsala universitet	282 846	9%
Stockholms universitet	264 359	8%
Göteborgs universitet	220 577	7%
Sveriges lantbruksuniversitet	202 596	6%
Kungliga Tekniska högskolan	194 658	6%
Linköpings universitet	190 266	6%
Umeå universitet	185 789	6%
Karolinska Institutet	169 391	5%
Chalmersfastigheter AB	124 700	4%
<b>TOTALT</b>	<b>2 164 656</b>	<b>67%</b>

## REGIONÖVERSIKT

Marknaden för Akademiska Hus är landets 27 universitets- och högskoleorter. I Sverige finns enligt Högskoleverkets definition totalt 49 lärosäten. Indelning sker i lärosäten med rätt att utfärda examina på grundnivå, avancerad nivå och forskarnivå med statlig huvudman vilka benämns universitet. Universiteten uppgår till totalt 18. Dessutom finns tre lärosäten med rätt att utfärda examina på grundnivå, avancerad nivå och forskarnivå med enskild huvudman. Dessa är Chalmers tekniska högskola, Handelshögskolan i Stockholm samt Högskolan i Jönköping. Bland dessa finns Akademiska Hus endast representerat på Chalmers tekniska högskola. Akademiska Hus är den klart största fastighetsägaren inriktad på dessa verksamheter och har en marknadsandel på 64 procent av den totala arean. Akademiska Hus inriktning

är lärosäten med statlig huvudman vilka utgör 92 procent av marknaden för lärosäten. Om Akademiska Hus marknadsandelar räknas om till att enbart omfatta lärosäten med statlig huvudman uppgår marknadsandelen till 69 procent varav 74 procent på universitetsorterna och 25 procent på högskoleorterna.

Marknadsnärvaron för Akademiska Hus är starkare på universitetsorterna där vi finns på samtliga, utom Östersund (Mittuniversitetet) och Växjö (Linné universitet). Bland de olika högskoleorterna finns Akademiska Hus på 6 av 13.

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 ovanstående tabeller.

# Här finns vi

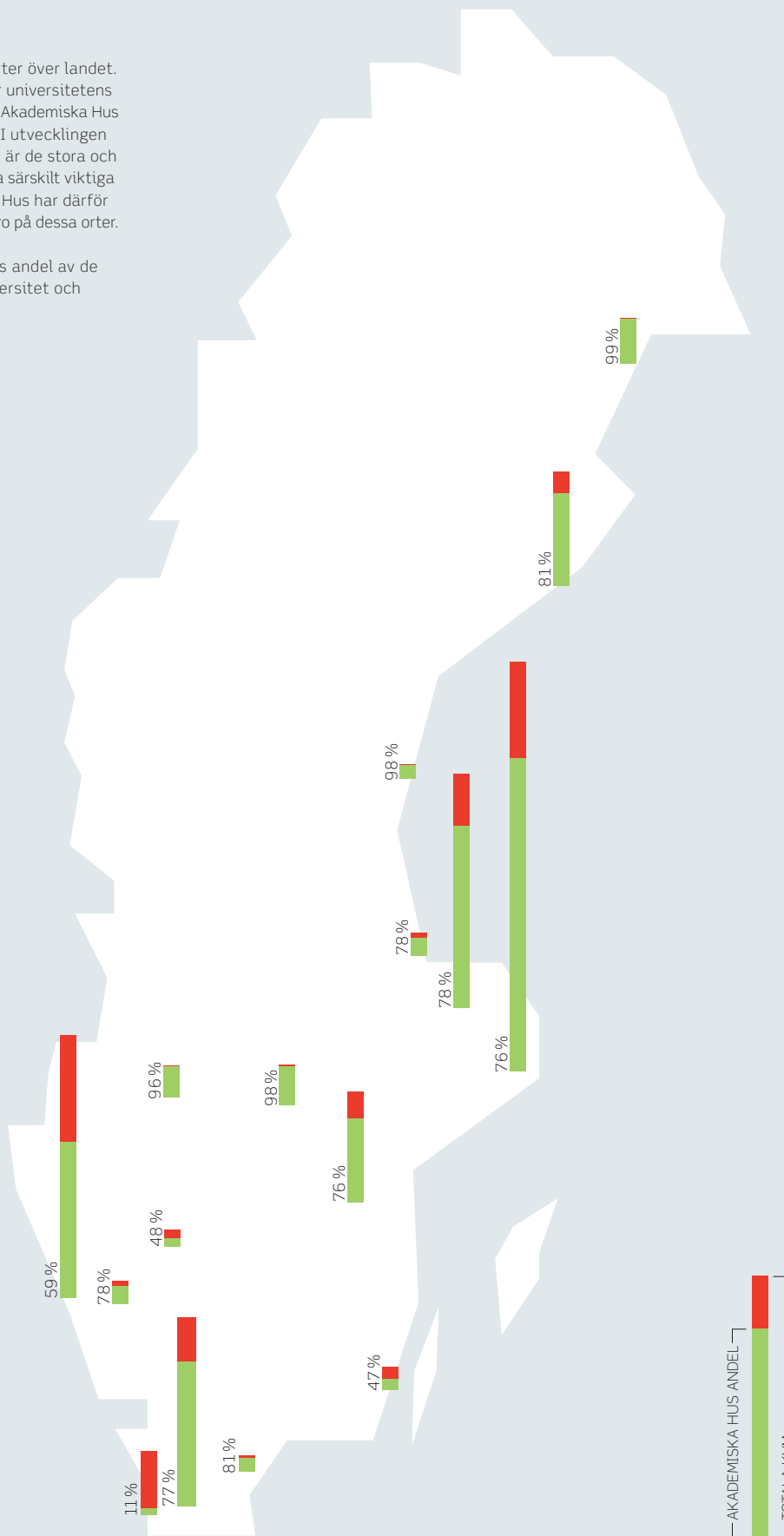
Akademiska Hus finns representerade i de områden och orter där Kunskapssverige växer.



# Marknadsandel

Akademiska Hus finns på 29 orter över landet. Beräknad som andel av ytan för universitetens och högskolornas lokaler uppgår Akademiska Hus marknadsandel till 64 procent. I utvecklingen av Sverige som kunskapsnation är de stora och väletablerade universitetsorterna särskilt viktiga med sin forskning. Akademiska Hus har därför inriktat sig på en starkare närvaro på dessa orter.

På kartan syns Akademiska Hus andel av de kvadratmeter som hyrs av universitet och högskolor på respektive ort.





## EXPANSIV KUNSKAPSREGION

Utvecklingen i region syd bedöms vara fortsatt positiv framöver, vilket förväntas ge goda följd effekter för näringsliv och fastighetsmarknad. Det är framförallt moderna och flexibla kontors- och utbildningslokaler som efterfrågas.

### MARKNADEN

Huvuddelen av Akademiska Hus fastigheter inom region syd finns i Lund. I Malmö har Akademiska Hus Tandvårdshögskolan.

### BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

Lund och Malmö fortsätter växa och folkmängden 2010 uppgår till 110 000 respektive 299 000 invånare. Öresundsregionens befolkning ökar mer än genomsnittet i Sverige. Lund har en förhållandevis ung befolkning vilket förklaras av det stora antalet studenter.

Arbetslösheten i Lund är något lägre än riksgenomsnittet vilket förklaras av den stora andelen studerande samt en branschstruktur som klarat sig bra under lågkonjunkturen. Astra Zeneca lämnar Lund, vilket medför att cirka 900 arbetstillfällen försvinner.

### NÄRINGSLIV

I Lund präglas näringslivet av ett fåtal större aktörer inom områdena utbildning och forskning samt vård och omsorg. Lunds universitet och dess samverkan med framgångsrika forsknings- och utvecklingsbolag, har positionerat Lund som en attraktiv stad bland högteknologiska bolag. Forskarbyn Ideon Science Park har stor betydelse för stadens näringsliv. European Spallation Source (ESS) och Max IV kommer att ha mycket stor betydelse för stadens framtida utveckling och tillväxt.

Malmö har gått från en industristad till en kunskapsstad och näringslivet präglas av handel och kommunikation, företagstjänster och finans. Öresundsbron har fått stor betydelse för stadens näringsliv. Flera danska bolag har etablerat sig i Malmö.

### FASTIGHETSMARKNADEN

I Lund är efterfrågan på fastighetsmarknaden stabil. Främst efterfrågas moderna och flexibla kontors- och utbildningslokaler. I Malmö har efterfrågan på fastighetsmarknaden stabiliserats efter en tids mindre nedgång. Främst efterfrågas moderna och yteffektiva kontorslokaler. Transaktionsvolymen har minskat, men hyror och vakanser för moderna lokaler i goda lägen bedöms ligga kvar på i stort sett samma nivåer. Direktavkastningen, både i Lund och i Malmö, för kontorslokaler i A-läge ligger kring 6,25 procent. ESS och Max IV kommer att påverka Lunds fastighetsmarknad påtagligt. Astra Zenecas flytt medför att drygt 100 000 kvm lab- och kontorslokaler blir vakanta. Malmös satsningar på infrastruktur påverkar fastighetsmarknaden positivt och det är stort fokus på de knutpunkter som växer upp kring Citytunneln.

### KUNDER

Lunds universitet är ett av Sveriges främsta lärosäten och Akademiska Hus största kund.

Universitetets lokalbestånd har under de senaste åren genomgått en övergripande omstrukturering och förnyelse. Lunds universitet har uppvisat ett överskott inom forsknings- och utbildningsverksamheten under de senaste åren. Lunds universitet har varit lyckosamma vid tilldelningen av forskningsmedel. Utvecklingen framöver bedöms vara fortsatt positiv vilket förväntas få följd effekter på näringsliv och fastighetsmarknad.

### ÖVRIGT INOM REGIONEN

Kalmar och Kristianstad är två starka handelsstäder med stabila fastighetsmarknader. Högskolan i Kalmar ingår numera tillsammans med Växjö universitet i Linnéuniversitetet.

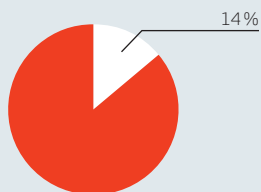
Sveriges lantbruksuniversitet bedriver i Alnarp verksamhet vid fakulteten för landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap.

### RESULTAT

Hyesintäkterna för 2010 uppgick till 717 Mkr (714) och driftöverskottet till 359 Mkr (408). Värdeförändringarna uppgick till 174 Mkr (23). Rörelseresultatet uppgick till 527 Mkr (425) och resultatet efter skatt utföll till 326 Mkr (245). Resultatförändringen består till största delen av värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna.



**HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN**



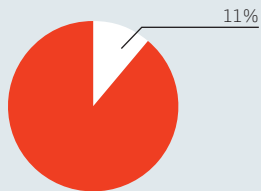
**HYRESINTÄKTER**



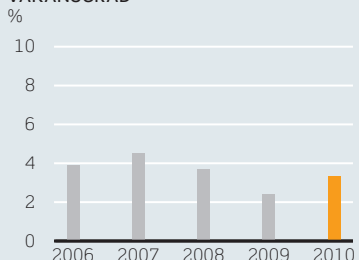
**YTA**



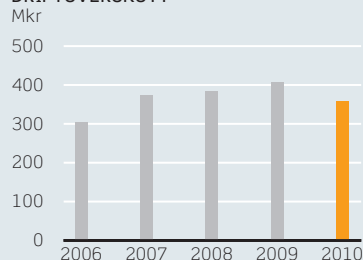
**DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN**



**VAKANSGRAD**



**DRIFTÖVERSKOTT**



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

ÅRSREDOVISNING 2010

**FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER**

	LUND	LOMMA	KALMAR	KRISTIANSTAD	MALMÖ
Folkmängd 31 december 2010	110 332	21 457	62 797	79 451	298 503
Folkkökning 2010	1 154	456	434	782	5 625
Antal helårsstudenter 2009	26 645	790	5 721	4 783	9 009
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 300-1 950	650-1 100	900-1 300	750-1 300	1 350-1 850
Hyresutveckling	Oförändrad	Oförändrad	Oförändrad	Oförändrad	Oförändrad
Vakansgrad, %	2-10	0-5	5-7	6-11	6-10
Vakansutveckling	Upp	Oförändrad	Upp	Upp	Oförändrad

Hyresnivå Malmö gäller innerstad utanför CBD. Källa: SCB, Högskoleverket och NAI Svefa

**VIKTIGA HÄNDELSER**

Biologibyggnaden för Lunds universitet har färdigställt under 2010. Projektet uppgick till 316 Mkr.

Inom området för Lunds Tekniska Högskola pågår ombyggnaden av Kemibyggnad hus 3 och Arkitektur.

I Lund har byggnationen påbörjats på Brunnsåkerområdet som ska inrymma både ESS- och Max IV-anläggningarna. Akademiska Hus bevakar och följer utvecklingen avseende kommande etableringar rörande utbildning och forskning i anslutning till anläggningarna.

I Kalmar pågår en utredning om framtida lokalisering av universitetets lokaler och där kan vårt bestånd påverkas.

**NYCKELTAL REGION SYD**

	2010	2009
Hyresintäkter netto, Mkr	717	714
Driftöverskott, Mkr	359	408
Värdet förändring fastigheter, Mkr	174	23
Rörelseresultat, Mkr	527	425
Årets resultat, Mkr	326	245
Direktavkastning, %	5,6	6,6

**FASTIGHETSFAKTA**

	2010	2009
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	500 613	499 564
Vakanser, kvm	16 769	11 927
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 639	6 365



## TILLVÄXT I VÄST

Västsverige är en region som haft en stark tillväxt under det senaste decenniet. Efter en tids nedgång i konjunkturen, utvecklas nu näringslivet i Göteborg positivt med en ökad omsättningstillväxt och fler arbetstillfällen.

### MARKNADEN

Akademiska Hus bedriver inom regionen verksamhet i Göteborg, Borås, Karlstad, Skövde och Skara. Dessutom finns ett par mindre forskningsstationer vid havet, Tjärnö marinbiologiska forskningslaboratorium och Kristinebergs Marina Forskningsstation.

### BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

I Göteborg bor 513 000 personer och folkmängden ökar mer än riksgenomsnittet. Kommunen har ett positivt flyttningsnetto. Till Göteborg dras till stor del högutbildad arbetskraft. Antalet uppsägningar och konkurser har minskat successivt och näringslivet i Göteborg har utvecklats positivt under det senaste året med en positiv omsättningstillväxt och ett ökat antal arbetstillfällen.

### NÄRINGSLIV

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 infrastrukturrella problem som finns. Göteborgs näringslivsstruktur har förändrats från att ha varit en stad präglad av traditionell basindustri till en stad med en relativt hög andel kunskapsintensiva och högteknologiska företag.

Karlstad och Karlstadsregionen har ett högt handelsindex och kompetens samlad

kring bland annat massa, papper och förpackningar. Borås är idag en handelsstad och har blivit ett centrum för design, utveckling och handel inom textilbranschen.

### FASTIGHETSMARKNADEN

Lokalfastighetsmarknaden i centrala Göteborg domineras av de större nationella och regionala fastighetsbolagen samt av försäkringsbolag. Bland de större ägarna i centrum kan förutom Akademiska Hus nämnas Castellum, Diligentia, Vasakronan och Wallenstam. Utanför centrum domineras innehavet av lokala och regionala fastighetsbolag.

Under 2010 har det börjat komma positiva signaler från hyresmarknaden med ökad uthyrningsgrad.

I Borås ökar aktiviteten på fastighetsmarknaden med en ökad efterfrågan. Näringslivet i Borås har utvecklats positivt under det senaste året med en positiv omsättningstillväxt vilket i förlängningen har en positiv effekt på efterfrågan av lokaler.

Karlstad har klarat konjunkturnedgången bra och vakanserna har, sett till de senaste två åren, generellt legat på en stabil nivå.

### KUNDER

Göteborgs universitet har drygt 53 000 studenter och över 5 000 anställda vid 57 olika institutioner och cirka 70 olika utbildningsprogram. Omsättningsmässigt utgör

Göteborgs universitet Sveriges näst största lärosäte efter Lunds universitet. Göteborgs universitet har varit framgångsrika när det gäller forskningsanslag. Göteborgs universitet och Chalmers har alltmer fördjupat sitt samarbete och på Chalmers, kommer ytterligare en science park att etableras.

Både i Karlstad och i Borås är söktrycket fortsatt högt. Till Karlstads universitets fördel talar en bostadsmarknad som haft förmåga att tillhandahålla bostäder till inflyttande studenter. Konkurrensen mellan högskolorna och universiteten är hård och för de mindre lärosätena är statliga anslag avgörande och satsningar på forskning väsentliga för överlevnad.

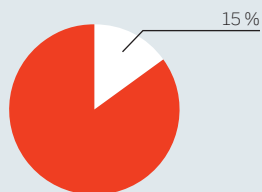
### ÖVRIGT INOM REGIONEN

Högskolan i Skövde har utvecklats under åren och är populär hos studenterna. Högst sökandetryck har sjuksköterskeprogrammet.

### RESULTAT

Hyresintäkterna för 2010 uppgick till 737 Mkr (761) och driftöverskottet till 465 Mkr (503). Minskningen av hyresintäkter och driftöverskott utgörs främst av lägre indexuppräknings samt ökade drift- och underhållskostnader. Värdeförändringarna uppgick till -238 Mkr (-291). Rörelseresultatet uppgick till 220 Mkr (206) och resultatet efter skatt utföll till 64 Mkr (69).

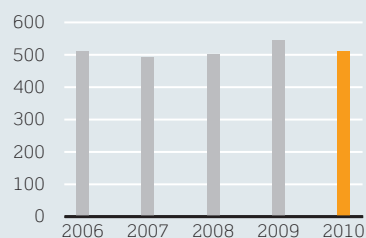
**HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN**



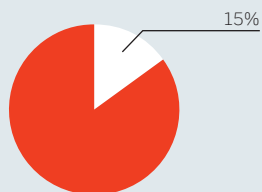
**HYRESINTÄKTER**



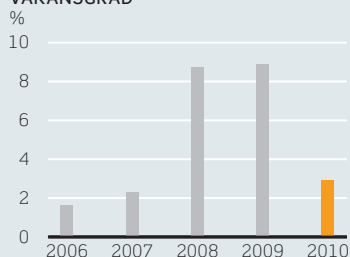
**YTA**



**DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN**



**VAKANSGRAD**



**DRIFTÖVERSKOTT**



Vakansökningen 2008 beror på återköpet av Växhuset 2 (fd Pedagogen). Fastigheten uppgår till 36 000 kvm och såldes under 2010.

ÅRSREDOVISNING 2010

**FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER**

	GÖTEBORG	BORÅS	SKARA	SKÖVDE	KARLSTAD
Folkmängd 31 december 2010	513 338	103 218	18 326	51 327	85 646
Folkkökning 2010	6 608	842	-147	345	911
Antal helårsstudenter 2009	33 781	6 002	310	4 309	7 729
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 200-1 800	800-1 300	600-1 000	800-1 300	900-1 300
Hyresutveckling	Upp	Upp	Oförändrad	Oförändrad	Oförändrad
Vakansgrad, %	5-11	3-7	3-8	3-8	3-7
Vakansutveckling	Ned	Oförändrad	Oförändrad	Oförändrad	Oförändrad

Källa: SCB, Högskoleverket och NAI Svefa

**VIKTIGA HÄNDELSER**

Försäljning av fastigheten Mölndal Växthuset 2, även kallad Pedagogen, har skett under slutet av året.

Beståndet i Skara har avyttrats i februari 2011.

**NYCKELTAL REGION VÄST**

	2010	2009
Hyresintäkter netto, Mkr	737	761
Driftöverskott, Mkr	465	503
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-238	-291
Rörelseresultat, Mkr	220	206
Årets resultat, Mkr	64	69
Direktavkastning, %	6,9	7,3

**FASTIGHETSAKTA**

	2010	2009
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	510 671	544 049
Vakanser, kvm	15 058	48 582
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 684	6 869



## STARKA CAMPUSOMRÅDEN I ÖST

Akademiska Hus region öst bedriver verksamhet i Linköping, Norrköping, Örebro samt Grythyttan. Här finns några av Sveriges mest populära lärosäten, och utbildningar.

### MARKNADEN

Akademiska Hus fastigheter i region öst är koncentrerade till mycket starka campusområden.

### BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

Linköping och Norrköping utgör den fjärde storstadsregionen och Örebro är Sveriges sjunde största kommun. Samtliga städer har en positiv befolkningsökning. Störst antal studenter finns i Linköping och Örebro.

### NÄRINGSLIV

I Linköping präglas näringslivet av modern livsmedelsindustri samt högteknologisk forskning och utveckling. För Linköpings utveckling är samarbetet mellan universitetet och teknikparken Mjärdevi Science Park mycket tydligt och viktigt. Mjärdevi Science Park är en forskningsby för kunskaps- och utvecklingsintensiva företag som angränsar Linköpings universitet.

Norrköping har, framförallt traditionellt, varit en industristad med flera större företag. Dock har näringslivet i Norrköping med åren blivit alltmer brett och differentierat.

I Örebro präglas näringslivet av många små- och medelstora företag i flera olika branscher. Logistik, handel och avancerad tillverkningsindustri är de mest betydelsefulla branscherna. Genom Örebros goda kommunikationsläge har logistikbranschen blivit alltmer betydelsefull för stadens framtida utveckling och tillväxt.

### FASTIGHETSMARKNADEN

Närheten mellan Linköping och Norrköping och att städerna befolkningsmässigt är relativt lika innebär att de bådas fastighetsmarknader påvisar likheter. I stadskärnorna är efterfrågan på moderna och flexibla lokaler stabil vilket återspeglas i låga vakansgrader. Utanför stadskärnorna minskar dock efterfrågan vilket innebär lägre hyresnivåer och högre vakanser. Mjärdevi Science Park upplever i takt med de senaste årens förbättrade konjunktur en stigande efterfrågan. Företagens prognoser för 2011 är mycket positiva. Man säger sig behöva nyanställa cirka 450 personer under året.

Örebros fastighetsmarknad påverkades inte i någon större utsträckning av lågkonjunkturen. Ett jämviktsförhållande råder, men lågkonjunkturen gjorde att efterfrågan på kontorslokaler minskade något. För undervisnings- och forskningslokaler bedöms vakansgraden den närmsta tiden vara oförändrad.

### KUNDER

Linköpings universitet, ett av Sveriges största lärosäten, bedriver verksamhet i både Linköping och Norrköping och har över 26 500 aktiva studenter. Sökandetrycket till universitetet 2010 slog nytt rekord och ökade med 4 procent. Linköpings universitet är ett av Sveriges mest attraktiva universitet med ett

brett utbildningsutbud där flera av utbildningarna rankas som de främsta i sitt slag i Sverige. Universitetet har flest professionsutbildningar i landet och Linköpingsstudenterna hör till dem som etablerar sig snabbast på arbetsmarknaden och har högst snittlön ett år efter examen. Universitetet har goda förutsättningar för att även i fortsättningen vara bland Sveriges största och främsta universitet.

Örebro universitet är ett relativt ungt universitet och gick från högskola till att bli ett universitet 1999. Universitetet kommer att starta läkarutbildning 2011. Många av utbildningslokalerna är nya och håller hög nivå. Bostadssituationen är god. Många av studentbostäderna ligger också inom campusområdet vilket särskiljer Örebro från många andra universitetsstäder.

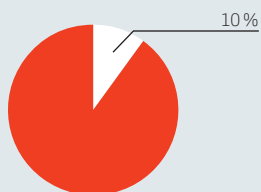
### ÖVRIGT INOM REGIONEN

Ett tioårigt hyresavtal har tecknats med Linköpings universitet avseende uppförande av ett Elektronmikroskoplab på Campus Valla.

### RESULTAT

Hyresintäkterna för 2010 uppgick till 523 Mkr (509) och driftöverskottet till 361 Mkr (361). Värdeförändringarna uppgick till -262 Mkr (-159). Rörelseresultatet uppgick till 95 Mkr (198) och resultatet efter skatt utföll till 12 Mkr (97).

**HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN**



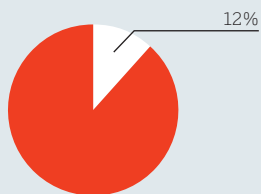
**HYRESINTÄKTER**



**YTA**



**DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN**



**VAKANSGRAD**



**DRIFTÖVERSKOTT**



**FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER**

	LINKÖPING	ÖREBRO	NORRKÖPING
Folkmängd 31 december 2010	146 422	135 458	129 985
Folkökning 2010	1 922	1 680	886
Antal helårsstudenter 2009	12 891	8 613	4 297
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	950-1 500	900-1 600	850-1 400
Hyresutveckling	Oförändrad	Oförändrad	Oförändrad
Vakansgrad, %	2-5	1-5	1-5
Vakansutveckling	Ned	Oförändrad	Ned

Källa: SCB, Högskoleverket och NAI Svefa

**VIKTIGA HÄNDELSER**

Visualiseringscenter i Norrköping invigdes under 2010.

**NYCKELTAL REGION ÖST**

	2010	2009
Hyresintäkter netto, Mkr	523	509
Driftöverskott, Mkr	361	361
Värdoförändring fastigheter, Mkr	-262	-159
Rörelseresultat, Mkr	95	198
Årets resultat, Mkr	12	97
Direktavkastning, %	8,3	8,1

**FASTIGHETSFAKTA**

	2010	2009
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	349 337	347 458
Vakanser, kvm	7 581	8 819
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	4 316	4 471



Pedagogikum i Uppsala.

## AKADEMI OCH KULTURMILJÖ

I Uppsala möts det gamla och anrika med det moderna. Universitetet, som är Nordens äldsta, hamnar alltid högt på rankinglistor i Europa. Akademiska Hus arbetar långsiktigt för att kunna erbjuda de bästa förutsättningarna för utbildning och forskning.

### MARKNADEN

Förutom centrala Uppsala har Akademiska Hus verksamhet i Ultuna för Sveriges lantbruksuniversitet och i Gävle för Gävle högskola.

### BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

Uppsala, Sveriges fjärde största stad, växer kraftigt och befolkningen uppgår till 198 000 (194 000) personer. Arbetsmarknaden i Uppsala får betecknas som relativt god. Näringslivsstrukturen innehåller många anställda inom offentlig sektor, en väl fungerande tjänstesektor samt en relativt stor del icke konjunktur känsliga verksamheter såsom läkemedelsindustrin. Arbetslösheten i Uppsala är lägst i hela landet. Gävles befolkning uppgår till 95 000 (94 000) personer och har en arbetslöshet som är högre än riksgenomsnittet.

### NÄRINGSLIV

I Uppsala dominerar tjänstesektorn men verkstads-, läkemedels-, livsmedels- och grafisk industri finns också väl representerade. Tillverkningsindustrin är till stor del högteknologisk och starkt knuten till forskning vid universitetet. Den offentliga sektorn är största arbetsgivaren. Kommunens två universitet bidrar till god tillgång på kvalificerad arbetskraft. I Gävle präglas näringslivet av företag inom vård och omsorg samt handel och kommunikation.

### FASTIGHETSMARKNADEN

Uppsala har klarat sig relativt bra i lågkonjunkturen. Vakansgraderna är relativt låga och hyresnivåerna har inte påverkats nämnvärt. Området kring resecentrum expanderar genom nybyggnationer vilket generellt höjer hyresnivåerna i A-lägen. Det troligaste scenariot är att bra B-lägen därmed får något högre hyresnivåer när konjunkturen börjar ta fart på allvar igen. Närheten till forskning och utbildning och det ökande trycket till högskolan påverkar Uppsalas kontorsmarknad positivt. I Gävle ligger vakansnivåerna på en relativt stabil nivå även om det är troligt att de kan komma att öka. Högskolan i Gävle flyttar delar av sin verksamhet till nybyggda lokaler, vilket kommer att leda till en viss översyn av befintligt lokalbestånd.

### KUNDER

Uppsala universitet är Akademiska Hus största kund i regionen. Ett målmedvetet och långsiktigt arbete för att kunna erbjuda de bästa förutsättningarna för utbildning och forskning gör Uppsala universitet till ett av norra Europas högst rankade. Akademiska Hus har just färdigställt nya lokaler för lärarutbildningar, pedagogik och psykologi i kvarteret Blåsenhus, vilket utvecklas till ett centralt och attraktivt campusområde för Uppsala universitet. I området planeras

nya lokaler för universitetets ledning och administration.

Akademiska Hus genomför tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet en total omvandling av Campus Ultuna. Campusområdet blir betydligt mer samlat och lokal-effektivt. Totalt uppgår de planerade investeringarna i Ultuna till 2,5 miljarder kronor och beräknas vara färdiga inom 5 år. Under 2011 kommer Bio Centrum och Mark-Vatten-Miljö Centrum att färdigställas som de första etapperna i området.

Högskolan i Gävle har en stark regional rekrytering av studenter men har även satsat mycket på distansutbildningar.

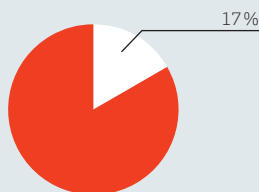
### ÖVRIGT INOM REGIONEN

I Uppsala pågår för närvarande många byggprojekt, bland annat ett nytt resecentrum med kringliggande nya hotell, kontor och bostäder. Även en ny multiarena för idrotts- och konsertevenemang planeras.

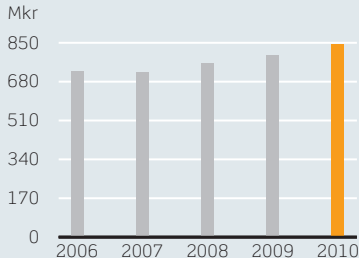
### RESULTAT

Hyresintäkterna utföll till 845 Mkr (796) och driftöverskottet uppgick till 485 Mkr (411). Det ökade driftöverskottet beror främst på ökade hyresintäkter. Värdeförändringarna uppgick till 25 Mkr (-88). Rörelseresultatet uppgick till 503 Mkr (317). Ökningen beror främst på ökade intäkter och en positiv värdeförändring. Resultatet efter skatt uppgick till 277 Mkr (169).

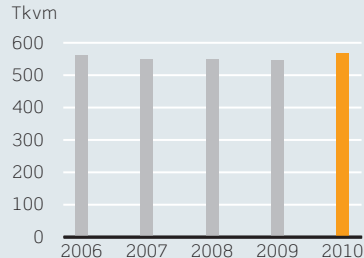
**HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN**



**HYRESINTÄKTER**

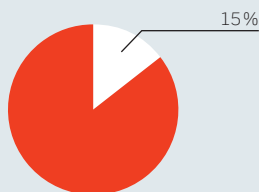


**YTA**



Driftsatta projekt 2009 ökar hyresintäkterna.

**DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN**



**VAKANSGRAD**



**DRIFTÖVERSKOTT**



Ökade underhållskostnader i projekt 2009 minskar driftöverskottet.

ÅRSREDOVISNING 2010

**FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER**

	UPPSALA	GÄVLE
Folkmängd 31 december 2010	197 646	95 018
Folkkökning 2010	3 211	763
Antal helårsstudenter 2009	22 995	5 703
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 200-2 200	900-1 500
Hyresutveckling	Upp	Oförändrad
Vakansgrad, %	4-8	3-7
Vakansutveckling	Oförändrad	Oförändrad

Källa: SCB, Högskoleverket och NAI Svefa

**VIKTIGA HÄNDELSER**

På Ultunaområdet projekteras för ett nytt Veterinär- och husdjurscentrum (VHC). Investeringen beräknas till 1 400 Mkr och omfattar cirka 45 000 kvadratmeter. Inom projektets ram kommer även att inrymmas landets enda universitetsdjursjukhus.

Ett genomförandeavtal har tecknats med Kommunalförbundet Avancerad strålbehandling (KAS) för uppförandet av Skandionkliniken, som är en medicinsk behandlingsanläggning inom onkologi med protonterapi som strålningsmetod.

**NYCKELTAL REGION UPPSALA**

	2010	2009
Hyresintäkter netto, Mkr	845	796
Driftöverskott, Mkr	485	411
Värdoförändring fastigheter, Mkr	25	-88
Rörelseresultat, Mkr	503	317
Årets resultat, Mkr	277	169
Direktavkastning, %	6,7	6,0

**FASTIGHETSFAKTA**

	2010	2009
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	568 195	546 219
Vakanser, kvm	22 938	21 278
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	8 572	7 816



## SATSNING PÅ FRAMTIDENS KUNSKAPSNÄT

Satsningen på att utveckla Karolinska - Norra Stationsområdet till ett av världens främsta Life Science-områden pågår fram till 2025. Minst 50 miljarder kronor kommer att investeras, vilket gör satsningen till en av de större i Sverige någonsin.

### BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

Befolkningen i Stockholms län är cirka 2 miljoner och cirka 3,9 miljoner på pendlingsavstånd i östra Mellansverige. Befolkningsutvecklingen är stark.

Arbetsmarknaden i Stockholm är förhållandevis bättre än riket i övrigt, vilket till viss del kan förklaras av en mer tjänsteinriktad arbetsmarknad. Stockholm har också en lägre ungdomsarbetslöshet.

### NÄRINGSLEV

Finansiell verksamhet sätter sin prägel på Stockholm men även branscherna handel och kommunikation är viktiga för stadens utveckling och tillväxt. Näringslivet är framgångsrikt och växer men hämmas av att bostadsbyggandet släpar efter. Lärosätena är viktiga för att få nya företag att etablera sig i regionen och för att göra regionen attraktiv.

### FASTIGHETSMARKNADEN

Återhämtningen i Stockholm efter finanskrisen har gått snabbt. Kontorsvakanserna sjunker, hyrorna stiger och är de högsta i Skandinavien, det byggs och planeras för många stora infrastrukturprojekt, flera riktigt stora bostadsområdesprojekt genomförs, två stora arenor byggs, Slussenprojektet planeras mm. Alla dessa projekt medför risk för en överhettad fastighets- och byggmarknad.

### KUNDER

Akademiska Hus största kunder i Stockholm är Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan och Karolinska Institutet. Den globala konkurrensen gör att Stockholmsregionens tre stora lärosäten mer och mer närmar sig varandra. Ett antal gemensamma projekt och lokaliseringar av likartade verksamheter planeras. Stockholms universitet och Karolinska Institutet rankas på flera listor bland de 100 bästa lärosätena i världen. Stockholms universitet är ett av landets största lärosäten och dess position visar inga tecken på försvagning. Universitetet har ett strategiskt läge och dess breda utbud av kurser och program har gjort att universitetet är ett av de mest attraktiva i Sverige. Kungliga Tekniska högskolans ställning som tekniskt universitet i Europa är stark. Karolinska Institutet är i dag ett av Europas mest betydande medicinska universitet. Det är också Sveriges största centrum för medicinsk utbildning och forskning.

### ÖVRIGT INOM REGIONEN

Akademiska Hus har en stark marknadsposition i Stockholm och påverkas inte av konjunktursvängningar i lika stor utsträckning som andra fastighetsägare. Med det ökande söktrycket till Stockholms högskolor och universitet i kombination med

inflyttningen till staden är bedömningen att denna marknadsposition kommer att stå sig. För att kunna expandera behövs dock ombyggnation och utbyggnad av fastighetsbeståndet. Stora investeringar som är på gång på befintliga campusområden och i Albanoområdet gör att Akademiska Hus kan svara upp på denna efterfrågan och således förbättra sin position ytterligare på Stockholmsmarknaden.

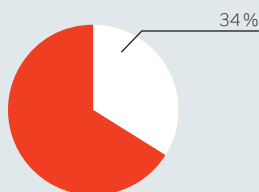
Ett antal omfattande stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt pågår i regionen, bland annat byggandet av Norra länken, Citybanan, överdäckningen av Norra stationsområdet samt utbyggnaden av Albanoområdet i Nationalstadsparken. Flera av dessa ligger i anslutning till Akademiska Hus campusområden vilket skapar möjligheter för Akademiska Hus strategiska fastighetsutveckling.

### RESULTAT

Hysesintäkterna och driftöverskottet för 2010 utföll i nivå med 2009. Hysesintäkterna uppgick till 1 682 Mkr (1 677) och driftöverskottet till 1 185 Mkr (1 193). Värdeförändringarna uppgick till 363 Mkr (-454), vilket är en avsevärd förbättring. Rörelseresultatet uppgick till 1 535 Mkr (728) och är främst hänförligt till den positiva värdeförändringen. Resultatet efter skatt uppgick till 912 Mkr (307).



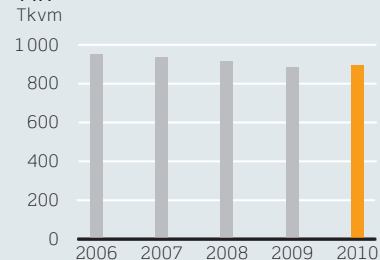
**HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN**



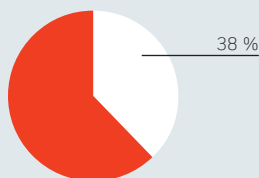
**HYRESINTÄKTER**



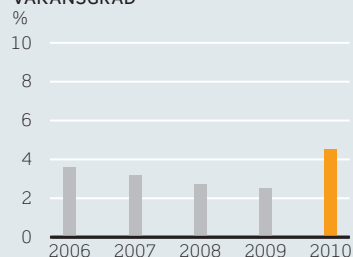
**YTA**



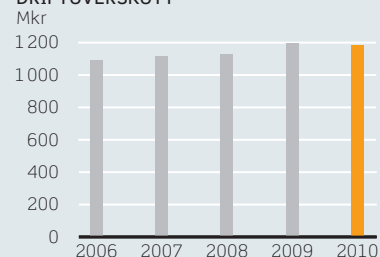
**DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN**



**VAKANSGRAD**



**DRIFTÖVERSKOTT**



ÅRSREDOVISNING 2010

**FAKTA OM STOCKHOLM**

Folkmängd 31 december 2010	845 777
Folkkökning 2010	18 290
Antal helårsstudenter 2009	45 645
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	2 700 - 3 900
Hyresutveckling	Upp
Vakansgrad, %	5 - 8
Vakansutveckling	Ned

Källa: SCB, Högskoleverket och NAI Svefa

**VIKTIGA HÄNDELSER**

Under året har ett flertal investeringsbeslut fattats avseende nybyggnadsprojekt där KI-Aula, Gamma, den sista ovalen i Karolinska Science Park samt det utvidgade Folkhälsohuset kan nämnas. Till detta tillkommer diverse ombyggnadsprojekt där det största avser ombyggnaden av Electrum 3 i Kista, för Swerea KIMAB.

Bolaget har även under året förvärvat Röda Korsets Sjukhus vilket skall renoveras och anpassas till Kungliga Tekniska Högskolans verksamhet.

**NYCKELTAL REGION STOCKHOLM**

	2010	2009
Hyresintäkter netto, Mkr	1 682	1 677
Driftöverskott, Mkr	1 185	1 193
Värdetförändring fastigheter, Mkr	363	-454
Rörelseresultat, Mkr	1 535	728
Årets resultat, Mkr	912	307
Direktavkastning, %	6,4	6,7

**FASTIGHETSFAKTA**

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	896 468	882 834
Vakanser, kvm	41 085	21 848
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	19 437	18 504



## FULLT UTHYRT I NORR

Region norr representerar en stor del av Sveriges yta. Akademiska Hus fastigheter är belägna i Kiruna, Luleå, Umeå och Sundsvall. Samtliga orter är på väg mot full beläggning i sina lokaler.

### MARKNADEN

Nästan 90 procent av Akademiska Hus fastighetsbestånd i region norr återfinns i Norrlands två starka orter, Umeå och Luleå.

### BEFOLKNING OCH ARBETSMARKNAD

Befolkningen i Umeå uppgår till cirka 115 000 personer och i Luleå till cirka 74 000. Sysselsättningen i Umeå har förbättrats det senaste året genom Volvo Lastvagnars återanställningar och konjunkturens allmänna vändning. Universitet är också en betydande arbetsgivare som går för högtryck.

Luleå har en något högre arbetslöshet vilket till viss del kan förklaras av en tung industri- och offentlig sektor som påverkats av finanskrisen.

### NÄRINGS LIV

Umeå är en framgångsrik stad och har vuxit mer än de flesta andra svenska städer under 2000-talet. Kommun och landsting är de i särklass mest betydande arbetsgivarna i Umeå. I Umeå finns två universitet och rikt kulturliv.

Luleås näringsliv har flera starka sidor men fortfarande präglas näringslivet av basindustri inom stål, trä och papper.

### FASTIGHETSMARKNADEN

De senaste åren har utvecklingen på Umeås fastighetsmarknad varit positiv. Avkastnings-

krav är låga på såväl bostads-, handels- som kontorsfastigheter. Relativt låga vakanser föreligger. Fastighetsmarknaden i Umeå bedöms på längre sikt ha potential. Ett framgångsrikt universitet och sjukhus i kombination med ett gott företagsklimat lockar fastighetsinvesteringar. De stora infrastruktursatsningar som genomförs kommer att öka stadens attraktivitet.

I Luleå har efterfrågan på kontorslokaler de senaste åren varit mycket god och Luleå har klarat sig bra hittills under finanskrisen. Hyresnivåerna är stabila och vakanserna relativt låga. De senaste åren har tillskottet på kontors- eller utbildningslokaler varit begränsat vilket inte heller har dragit upp vakanser i äldre bestånd. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och bostadsbrist råder.

### KUNDER

Umeå universitet har cirka 34 000 studenter och 4 000 medarbetare vilket gör universitetet till ett av de större lärosätena i landet. Ett orosmoln för Umeå universitets utveckling är en tänkbar bostadsbrist vilket kan leda till att studenterna söker sig till andra orter.

I Samverkanshuset på universitetsområdet har beretts möjligheter för företag och organisationer att hyra in sig för att komma närmare de verksamheter som finns på universitetsområdet.

Luleå tekniska universitet har under de

senaste åren ökat antal helårsstudenter. Sedan den djupa svackan i mitten av 2000-talet har trenden vänt och det har skett genom ett fokuserat och målmedvetet arbete. En stor omläggning av institutionerna 2010 ska ytterligare förstärka fokus och förbättra effektiviteten inom Luleå tekniska universitet.

Sundsvall har uppvisat en stadig tillväxt och Mittuniversitetet och Campus Åkroken är en viktig faktor för Sundsvalls utveckling.

Kännetecknande för samtliga orter i norr är att situationen går mot fullt uthyrt till 2012. Samtliga universitet i regionen känner av trångboddhet, vilket ger ett gynnsamt läge för Akademiska Hus de närmaste åren.

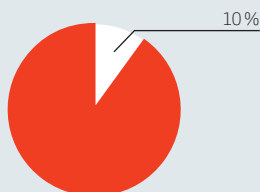
### ÖVRIGT INOM REGIONEN

Umeå kommun har satsat mycket på infrastruktur för att ge kommunen en chans att fortsätta växa och utvecklas. Botniabanan är ett exempel. Stora investeringar görs för att utveckla Umeå som det naturliga transport- och logistiknavet för norra Skandinavien.

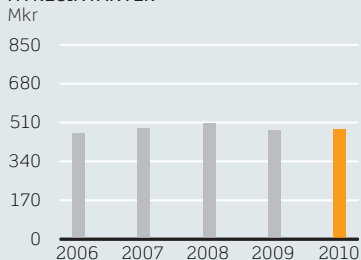
### RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick till 480 Mkr (472) och driftöverskottet uppgick till 293 Mkr (281). Värdeförändringarna uppgick till 25 Mkr (-240). Rörelseresultatet uppgick till 314 Mkr (37) och är främst hänförligt till den positiva värdeförändringen. Resultatet efter skatt uppgick till 185 Mkr (-8).

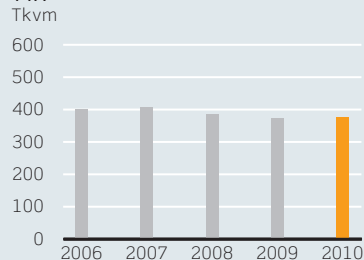
**HYRESINTÄKTER, ANDEL KONCERNEN**



**HYRESINTÄKTER**

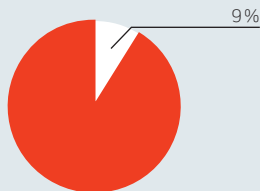


**YTA**

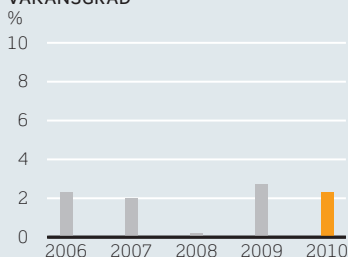


2008 såldes hela beståndet i Härnösand vilket minskade hyresintäkterna.

**DRIFTÖVERSKOTT, ANDEL KONCERNEN**



**VAKANSGRAD**



**DRIFTÖVERSKOTT**



Vakanser om 6 000 kvm i Umeå och 3 000 kvm i Luleå har uppstått under 2009.

ÅRSREDOVISNING 2010

**FAKTA OM REGIONENS STÖRRE ORTER**

	UMEÅ	LULEÅ	SUNDSVALL	KIRUNA
Folkmängd 31 december 2010	115 229	74 171	95 794	22 916
Folkkökning 2010	1 288	263	326	-58
Antal helårsstudenter 2009	15 860	6 372	5 705	0
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 100-1 400	850-1 300	900-1 300	600-1 100
Hyresutveckling	Upp	Upp	Oförändrad	Upp
Vakansgrad, %	2-5	2-6	3-7	5-10
Vakansutveckling	Oförändrad	Oförändrad	Upp	Oförändrad

Källa: SCB, Högskoleverket och NAI Svefa

**VIKTIGA HÄNDELSER**

Invigningarna av Campus Friidrottsarena och Centrala Parkrummet i Umeå var årets två stora begivenheter.

Luleå tekniska universitet expanderar och återtar all vakant yta på Campus Luleå under 2011.

**NYCKELTAL REGION NORR**

	2010	2009
Hyresintäkter netto, Mkr	480	472
Driftöverskott, Mkr	293	281
Värdoförändring fastigheter, Mkr	25	-240
Rörelseresultat, Mkr	314	37
Årets resultat, Mkr	185	-8
Direktavkastning, %	7,9	7,5

**FASTIGHETSFAKTA**

	2010	2009
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	374 571	373 125
Vakanser, kvm	8 539	9 983
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 849	3 697

## Hyreskontrakt och kundbehov

Nanolabbet i Lund är ett av världens mest avancerade labb. Byggnationen var komplicerad eftersom labbet måste vara extra tätt, det får inte läcka in luft som påverkar temperaturen eller smuts som påverkar renheten. Dessutom kräver en del av instrumenten total vibrationsfrihet.



Akademiska Hus har långa hyreskontrakt med universitet och högskolor. Det gör det möjligt att genomföra större investeringar, satsa långsiktigt och bygga goda kundrelationer.

### HYRESKONTRAKT

Akademiska Hus kontraktportfölj kännetecknas av långa hyreskontrakt med främst universitet och högskolor.

Vid slutet av 2010 var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,5 år (5,4). 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. Orsaken till den sjunkande kontraktstiden är att en stor del av Akademiska Hus fastighetsbestånd byggdes upp under 1990-talet genom stora ny- och ombyggnationer samt stora upprustningar, ofta med långa hyreskontrakt på tio år eller längre. Nu har flera av dessa kontrakt förfallit och har vid omförhandlingar ersatts av kortare kontrakt, ofta på tre år, då kunden vill ha en större flexibilitet.

Akademiska Hus har 1452 kontrakt med ett totalt hyresvärde (aktuell hyra) på 4 511 Mkr

fördelat på totalt 3 195 423 kvm. Det genomsnittliga hyreskontraktet uppgår därmed till 2 201 kvadratmeter lokalarea med en årshyra på 3,1 Mkr.

Under 2010 omförhandlades 9 procent, motsvarande knappt 400 Mkr i hyresvärde av kontraktportföljen. Under 2011 förfaller 214 kontrakt som ska omförhandlas vilket motsvarar 15 procent av antalet kontrakt men endast 9 procent av hyreskontraktens värde.

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.

### HYRESINTÄKTER

Hyra fullt uthyrt inklusive tillägg för 2010 uppgick till 5 122 Mkr (5 056). Omförhandlingar under året har på några orter lett till oförändrade eller något sänkta hyresnivåer. På några orter har omförhandlingarna medfört något höjda hyror. Attraktiviteten för universitet och högskolor som kunder har lett till en ökande konkurrens vilket medför att i stort sett oförändrade hyresnivåer vid

omförhandlingar betraktas som tillfredsställande.

Hyresintäkterna uppgår till i genomsnitt 1557 kr/kvm (1543) och har ökat under den senaste femårsperioden till följd av investeringar i fastighetsbeståndet. Hyresnivån varierar mellan 1281 kr/kvm i region norr och 1877 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 högre hyresnivåer.

Laboratorieandelen uppgår i genomsnitt till 34 procent men varierar mellan regionerna. Region väst har 25 procent laboratorier och region Uppsala hela 44 procent.

### UTHYRINGS- 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, 96,5 procent.

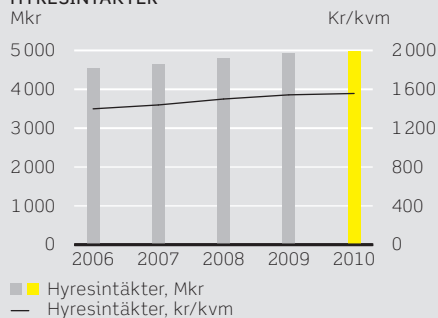
Tillväxten som ägt rum inom högskolesektorn har medfört ett utökat lokalbehov vilket säkerställts genom nybyggnation.

# VÅRT RESULTAT; HYRESKONTRAKT, INTÄKTER OCH VAKANSER

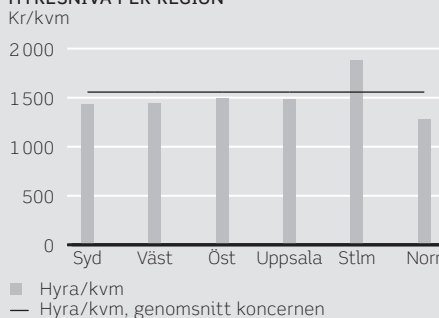
AKADEMISKA HUS

2010

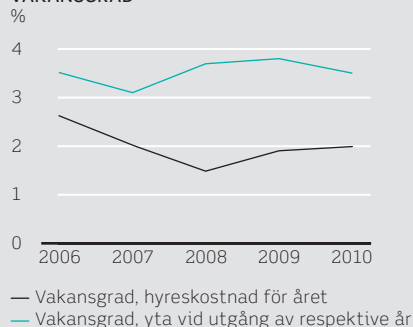
## HYRESINTÄKTER



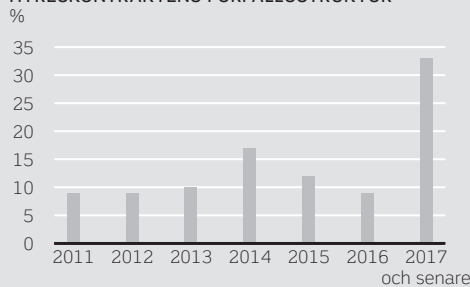
## HYRESNIVÅ PER REGION



## VAKANSGRAD



## HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



## VAKANSER 2010-12-31

	ORT	FASTIGHET	KVM	ANDEL	MKR	ANDEL	
UTHYRNINGSBART	Göteborg	Matematiskt centrum, Chalmers	10 259		14,2		
	Linköping	Terra	5 657		5,1		
	Stockholm	Electrum 1	3 977		6,4		
	Uppsala	Limnologen	2 478		2,0		
	Stockholm	Wallenberglab	2 302		1,2		
	Luleå	A-huset	2 215		2,7		
	Stockholm	Forum	1 967		2,3		
	Linköping	Galaxen	1 924		1,6		
	Stockholm	Konnradsberg	1 808		1,5		
	Stockholm	Maskin	1 420		1,0		
	Göteborg	Zoologi	1 263		1,5		
	Uppsala	C4 kontor	1 242		0,6		
	Lund	KF Sigma	1 129		0,6		
	Stockholm	Apparathall Kemi	1 107		1,6		
	Stockholm	DI Tre Vapen	1 095		1,4		
	Göteborg	Hus C	1 086		0,7		
	Uppsala	Aula Magistern	1 043		0,4		
	Övriga	Övriga fastigheter	9 663		25,0		
	<b>Summa uthyrningsbara vakanser</b>			<b>51 635</b>	<b>1,6%</b>	<b>69,7</b>	<b>1,4%</b>
	EJ UTHYRNINGSBARA VAKANSER <sup>1)</sup>	Stockholm	Electrum 3	10 980		7,7	
Stockholm		Väg och vatten	7 865		2,0		
Umeå		ALI	5 834		4,7		
Stockholm		Swartling	1 656		0,0		
Uppsala		BMC	1 396		1,8		
Stockholm		Kemi	1 296		2,5		
Övriga		Övriga fastigheter	6 747		4,6		
<b>Summa ej uthyrningsbara vakanser</b>			<b>35 774</b>	<b>1,1%</b>	<b>23,3</b>	<b>0,5%</b>	
UTHYRNINGSBART AV RINGA VÄRDE	Lund	Kem centrum hus 4	6 231		0,5		
	Lund	Maskinteknik	2 700		1,1		
	Uppsala	Kliniskt centrum hus 3	2 536		1,6		
	Uppsala	Informationsteknologiskt centrum	2 052		0,5		
	Uppsala	Kliniskt centrum hus 4	1 723		1,2		
	Lund	UB 4	1 507		0,2		
	Alnarp	Stora Logen	1 287		0,1		
	Övriga	Övriga fastigheter	6 525		3,9		
<b>Summa uthyrningsbart av ringa ekonomiskt värde</b>			<b>24 561</b>	<b>0,8%</b>	<b>9,1</b>	<b>0,2%</b>	
<b>TOTALT</b>			<b>111 970</b>	<b>3,5%</b>	<b>102,1</b>	<b>2,0%</b>	

1) Ej uthyrningsbara vakanser är sådana där ombyggnad sker för ny hyresgäst.

## FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKT

FÖRFALLOÅR	ANTAL KONTRAKT	AKTUELL HYRA	ANDEL KONTRAKT	ANDEL HYRA
2011	214	477 897	15 %	9 %
2012	304	449 101	21 %	9 %
2013	216	459 732	15 %	10 %
2014	203	724 724	14 %	17 %
2015	76	525 478	5 %	12 %
2016	49	359 415	3 %	9 %
2017 och senare	390	1 514 191	27 %	33 %
<b>SUMMA</b>	<b>1 452</b>	<b>4 510 538</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## KONTRAKTSTIDER, REGIONER

REGIONER	GENOMSnittlig KONTRAKTSTID, ÅR	GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Syd	10,1	5,2
Väst	11,3	6,2
Öst	10,0	4,1
Uppsala	10,5	5,4
Stockholm	10,4	6,0
Norr	8,1	4,8
<b>TOTALT</b>	<b>10,3</b>	<b>5,5</b>

Ofta har det varit fråga om specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet vilket medfört långa kontrakt på tio år eller mer.

Fram till 2008 minskade högskolesektorns behov av lokalyta och många kunder såg över sina lokalbehov. I samband med lågkonjunkturen 2008 har dock trycket på utbildningsplatserna ökat och flera kunder planerar för nybyggnation vilket märks i vår projektverksamhet. Speciellt tydlig är situationen i regionerna Uppsala och Stockholm. Samtidigt blir äldre och omoderna lokaler vakanta då de inte utgör framtidens utbildnings- och forskningsmiljöer.

Det totala beståndet uppgick vid utgången av 2010 till sammanlagt 3 195 423 kvm av vilka 3 083 453 eller 96,5 procent var uthyrda.

Vakanserna uppgick till 111 970 kvm (122 437) vilket motsvarar 3,5 procent (3,8). Hyresbortfallet på den vakanta arean värderas till 102 Mkr vilket ger en ekonomisk vakansgrad på 2,0 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. 22 procent av den vakanta arean består av mindre lokaler av ringa ekonomiskt värde. Hyresvärdet uppgår för dessa till endast 9 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.

Baserat på den dialog som förs med bolagets kunder och de prognoser som görs för uthyrningen av tomma lokaler, beräknas vakansnivån ligga på mellan 3,0 och 4,0 procent under de närmaste åren. Stockholm kommer att få minskade vakanser i takt med att ombyggnationer blir färdigställda. Campus Ultuna inom region Uppsala ser ut att ligga på en konstant nivå även om Sveriges lantbruksuniversitet flyttar från gamla till nya lokaler. Situationen skiljer sig dock mellan regionbolagen och läget på de lokala marknaderna varierar.

## VAKANSER PER REGION

I region norr uppgår den vakanta arean till drygt 8 000 kvm. Den största vakansen består av ALI i Umeå, uppgående till 5 834 kvm och som ej är uthyrningsbar. ALI kommer att bli uthyrd och byggs för närvarande om för annan verksamhet. I Luleå är 2 215 kvm i A-huset vakanta. Uthyrningsaktiviteter pågår.

Region Uppsala har under de senaste åren fått ökade vakanser, främst i Ultuna. Den vakanta ytan i regionen uppgår till cirka 23 000 kvm varav Ultunaområdet står för knappt 12 000 kvm. En stor del av dessa vakanser har ett lågt hyresvärde. Inom Ultunaområdet pågår planeringen för ett nytt, modernt Campus Ultuna där Akademiska Hus tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet skapar framtida utbildnings- och forskningsmiljöer. Äldre, omoderna byggnader är och kommer att bli vakanta. Marknadsföringsaktiviteter för företaget och

planarbete för framtida bostadsändamål pågår också.

I region Stockholm uppgår den vakanta arean till cirka 41 000 kvm. Kista är den delmarknad inom regionen med störst vakanser, 16 900 kvm varav 11 000 kvm är sådan som håller på att byggas om för ny hyresgäst.

I region öst uppgår vakansen till drygt 7 000 kvm och består av fastigheterna Terra och Galaxen i Linköping. Inga vakanser föreligger i Örebro eller Norrköping.

I region väst består vakansen främst av Matematiskt centrum på Chalmersområdet. Ytan är 10 259 kvm. Sedan 2005 har ett detaljplaneärende pågått för att möjliggöra att området omdanas till ett bostadsområde med studentbostäder och bostadsrätter. Detta med avsikten att, efter att ny detaljplan vunnit laga kraft, sälja området till Stiftelsen Göteborgs Studenthem (SGS) respektive HSB. För att stödja utvecklingen av Johanneberg Science Park som bildades hösten 2009, avser Akademiska Hus nu att behålla cirka 2/3 av befintlig byggnad. Detaljplanen har i början av februari 2011 vunnit laga kraft efter att ha varit överklagad till regeringen. Nästa steg blir att fullfölja försäljningen av cirka 1/3 av byggnaden till SGS och mark söder om byggnaden till HSB samt att successivt finna nya hyresgäster till de ytor vi behåller. I dagsläget hyrs cirka 1 000 kvm ut till Chalmers.

I region syd uppgår vakanserna till knappt 17 000 kvm och består huvudsakligen av omoderna lokaler inom området för Lunds Tekniska högskola.

## Fokus på energianvändning

Pedagogikum är Uppsalas nya centrum för pedagogik och psykologi. Byggnaden är utformad för att vara energieffektiv, bland annat är belysningen behovsanpassad och täthetsprovning av fasaderna har utförts för att undvika onödigt läckage.



Energipriserna har stigit under de senaste åren och driftkostnader är den största kostnaden inom fastighetsförvaltningen. Kostnader för energi, bränsle och vatten står för nästan 70 procent.

### DRIFTKOSTNADER

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

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

För 2010 uppgick driftkostnaderna till 939 Mkr (866) vilket motsvarar 293 kr/kvm (271) och utgör 46 procent (44) av förvaltningskostnaderna. Energi, bränsle och vatten svarar för 69 procent av driftkostnaderna och uppgick till 650 Mkr (595) eller 203 kr/kvm (186). Den regionala fördelningen av driftkostnaderna redovisas i tabell på sidan 37.

Akademiska Hus laboratorielokaler uppgår till 1,1 miljoner kvm vilket motsvarar 34 procent av fastighetsbeståndet. Den stora andelen laboratorier medför att Akademiska Hus har en relativt hög 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. Akademiska Hus fastigheter används en stor del av dygnet och utnyttjandetiden ökar dessutom successivt.

Driftkostnaderna har stigit, främst beroende på ökade energikostnader även om energin per kvadratmeter har sjunkit. Energipriserna har också stigit kraftigt under de senaste åren som följd av politiska beslut och effektbrist. Driftkostnadernas andel av hyresintäkterna är tämligen stabil, men har under 2010 ökat något och uppgår till 19 procent (18). Driftkostnadsökningarna har dock kunnat hållas måttliga genom tillvaratagande av volymfördelar i upphandlingar med energileverantörer. Samordningsvinster inom koncernen har också skapats, ett exempel är den koncerngemensamma upphandlingen av elkraft på elbörsen Nord Pool där resultatet för Akademiska Hus fallit mycket väl ut.

För att hantera prisvariationer på el var per årsskiftet 78 procent av den beräknade användningen för 2011 prissäkrad.

Akademiska Hus har satt upp ett offensivt mål när det gäller att minska energianvändningen. Målet är att minska mängden köpt

energi per kvadratmeter med 40 procent till år 2025 jämfört med år 2000. En fortsatt utveckling av tekniska lösningar ska göra att byggnaderna i allt högre utsträckning kan producera sin egen energi och därmed blir självförsörjande. Målet innebär att energianvändningen ska sänkas med ytterligare 25 procent jämfört med 2008 års utfall. Detta nedbrutet per år innebär ungefär en sänkning med 2 procent per år.

### INCITAMENT FÖR ÖKAD ENERGIHUSHÅLLNING

Under året har Akademiska Hus närmare börjat granska vilka kopplingar det finns mellan affärsmodellen för energi och hur energianvändningen ser ut i praktiken. Ett antal faktorer har identifierats men det som visat sig ha en avgörande påverkan är om kall- eller varmhya tillämpas. Det har också visat sig vara olika scenarier beroende på vilket energislag som avses.

Att det ser ut på detta sätt beror på att energiarbetet allt mer kommit att fokusera på investeringar och det faktum att det är hyresvärden som i allra största mån kan påverka värmeanvändningen. Tvärt emot de resultat som avser lägenheter, finns det

alltså energi att spara om hyreskontrakten utformas så att värmen och även kylan ingår. Detta är egentligen ganska naturligt eftersom investeringarna i många fall rör sig om förtida underhåll där man byter ut fungerande men energislösande utrustning. För att kunna göra denna typ av investeringar är det naturligt att hyresvärden också vill kunna ta del av den sänkta energianvändningen. Man kan prata om så kallade incitamentsmodeller där den som gör investeringen också skall få ekonomisk nytta av den reducerade energin. För el finns inte samma tydliga avtalsberoende samband utan det är istället naturligt att hyresgästen endast debiteras separat efter den el som används till verksamheten, exempelvis belysning och datorer.

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.

Majoriteten av byggnaderna är och förblir de som finns redan idag. För att på allvar göra skillnad måste största fokus finnas på befintligt bestånd och det dagliga, aktiva arbetet med att sänka driftkostnaderna huvudsakligen genom driftoptimering av befintliga system. Där så är möjligt och lönsamt arbetas också med införandet av nya energieffektivare tekniska system. Kunskap om energianvändningen i byggnaderna är kritisk kompetens för att kunna genomföra effektiviseringsåtgärder samt tekniksystems-kiften. Denna kompetens finns i Akademiska Hus genom den egna förvaltningspersonalen. Exempel på teknisksystems-kiften är de stora marklageranläggningar som har installerats i Lund, Örebro, Göteborg, Karlstad och Kristianstad.

## ENERGIAKTIVITETER

Akademiska Hus har valt att ta ett helhetsansvar kring den energi som används i våra byggnader och inte bara fokusera på den energi som går åt för enbart fastighetsdrift. Det innebär att vi räknar med hyresgästens energi till datorer och belysning i våra energimål, arbetet med att sänka energianvändningen och miljöbelastningen är något vi vill skall ske i samverkan med hyresgästen. En av delarna i ett sådant arbete handlar om att ge rätt part det rätta incitamentet

eftersom energiarbetet i allt större grad har kommit att handla om investeringar och inte bara injusteringar.

Akademiska Hus har alltid grundat sitt energiarbete kring att minska sin miljöpåverkan genom att minska energianvändningen. En sparad kilowattimme ger bästa klimatnyttan. Akademiska Hus samverkar med andra aktörer på energimarknaden och vi förlitar oss i stor grad också på att det finns politiska styrmedel som lotsar marknaden rätt. Under 2010 har vi tagit ett steg ytterligare och köper nu endast in ursprungsgaranterad vattenkraft.

Vi har tidigare berättat om arbetet med att samordna och effektivisera inte bara energianvändning utan också uppföljningen av densamma. I mångt och mycket är det dock samma sak eftersom en välordnad uppföljning ger ett bra beslutsunderlag för investeringar och optimering. Införandet av Energiportalen var ett naturligt steg och portalen kan kortfattat beskrivas som ett ramverk som kondenserar alla idéer och erfarenheter som framkommit till ett system för insamling, uppföljning och analys av energi. Medarbetare inom koncernen får en klar överblick över energianvändningen som just de vill se, men det finns även möjligheter att snabbt "borra" sig ner för att hitta besparingspotential eller att finna och åtgärda eventuella fel. Energiportalens upplägg bygger till stor del på vårt långsiktiga arbete med att automatisera energiavläsningarna och den helt övervägande delen av byggnadsbeståndet avläses nu varje timma. Förutom de rent uppföljande aspekterna erbjuder Energiportalen ett enkelt sätt att handha idéer om energibesparande lösningar från enskilda medarbetare och exempelvis integrera dessa med resultat från energideklarationerna på ett naturligt sätt. Allt detta hanteras i Energiportalen via ett intuitivt, självlärande gränssnitt som knyter an till de vardagliga rutinerna.

Styrkan med portalen är bland annat att kunna handha automatiserad insamling av mätvärden, uppföljning och analys av energi i ett och samma system. Det ger dessutom möjlighet att hantera åtgärder på olika nivåer i systemet och mäta effekter av gjorda investeringar. Systemet har ett antal källsystem som levererar data. Närmare 15 000 värden hämtas varje timma från alla regioner även om värden fortfarande här och var matas in för hand. Värdena kontrolleras och normeras för att sedan lagras i en gemensam databas. Databasen innehåller i dagsläget cirka 300 miljoner mätvärden. Systemet levererar rapporter på olika nivåer och presentation sker riktat mot typen av användargrupp. En tekniker kan söka information på

en djupare nivå medan en förvaltare kanske hellre vill ha en god överblick över sitt bestånd. Systemet stödjer sig på en koncerngemensam riktlinje för energiuppföljning. Riktlinjen tydliggör vilka begrepp vi följer upp på och med hjälp av portalen kan vi synliggöra alla energiaspekter av betydelse. En mycket viktig funktion är att energimålsuppfyllnad successivt kan följas på flera nivåer; byggnad, Campus, region och koncern.

## 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 2010 uppgår underhållskostnaderna till samma som förra året, 657 Mkr (657). 268 Mkr (274) avser akut och planerat underhåll, 271 Mkr (256) underhåll i projekt och 118 Mkr (128) kundanpassningar. Genomsnittligt för koncernen uppgår underhållskostnaderna för året till 205 kr/kvm (206). Akut och planerat underhåll utgör 84 kr/kvm (86) och underhåll i projekt 85 kr/kvm (80). Regional fördelning av underhållskostnaderna redovisas i tabell. Underhållskostnaderna varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer.

2010 har inneburit högre kostnader för underhåll i projekt än normalt inom regionerna syd och Uppsala. I region syd pågår flera totala ombyggnationer. Det är ombyggnationer av Biologocentrum uppgående till 23 Mkr, Kemocentrum hus 3 uppgående till 55 Mkr samt Arkitektur uppgående till 40 Mkr, samtliga i Lund. I Uppsala har den omfattande om- och tillbyggnationen av Biomedicinskt centrum, utöver investeringen på cirka 175 Mkr, även medfört underhållskostnader i projekt detta år uppgående till cirka 45 Mkr.



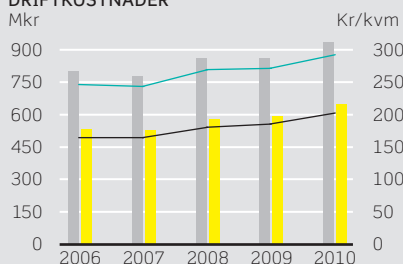
# VÅRT RESULTAT; DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

AKADEMISKA HUS

2010

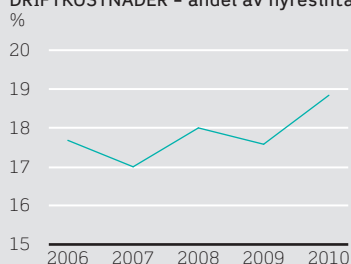
DRIFTKOSTNADER MKR	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCKHOLM	NORR	KONCERNEN TOTALT
El	57	56	41	88	113	36	390
Värme	31	34	20	43	74	16	217
Vatten	3	4	2	9	7	3	27
Kyla	4	1	4	0	9	1	20
Energi, övrigt	3	3	0	0	0	0	-5
<b>TOTALT ENERGI, BRÄNSLE, VATTEN</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>67</b>	<b>140</b>	<b>203</b>	<b>56</b>	<b>650</b>
Markkostnader, skötsel m m	12	9	12	19	31	8	90
Byggnadskostnader	17	10	3	16	20	6	72
Avfallshantering	3	3	0	2	5	2	15
Arbetskraftskostnad drift	14	20	7	18	18	8	85
Övrigt	-2	3	3	3	18	1	27
<b>TOTALA ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>44</b>	<b>45</b>	<b>25</b>	<b>58</b>	<b>92</b>	<b>25</b>	<b>289</b>
<b>TOTALA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>142</b>	<b>143</b>	<b>92</b>	<b>198</b>	<b>295</b>	<b>81</b>	<b>939</b>
Driftkostnader i kr/kvm	281	280	261	350	330	217	293
Varav energi, bränsle och vatten i kr/kvm	195	191	190	246	227	150	203
Andel vidaredebitering energi	44%	42%	46%	73%	65%	34%	57%

## DRIFTKOSTNADER

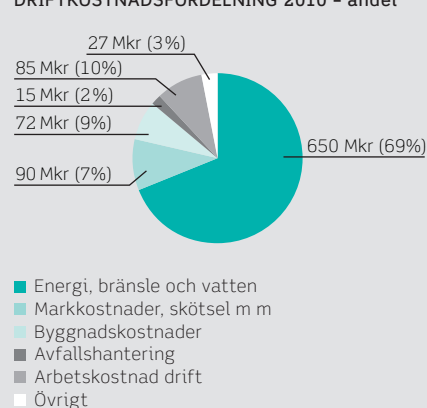


■ Driftkostnader  
■ varav energi, bränsle och vatten  
— Driftkostnader, kr/kvm  
— varav energi, bränsle och vatten, kr/kvm

## DRIFTKOSTNADER - andel av hyresintäkter

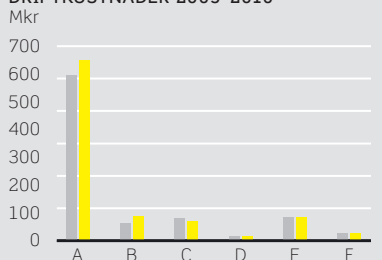


## DRIFTKOSTNADSFÖRDELNING 2010 - andel



ÅRSREDOVISNING 2010

## DRIFTKOSTNADER 2009-2010



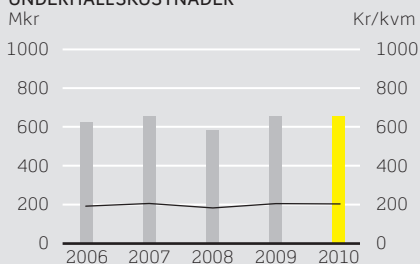
■ 2009 ■ 2010

A Energi, bränsle och vatten  
B Markkostnader, skötsel m.m.  
C Byggnadskostnader  
D Avfallshantering  
E Arbetskraft drift  
F Övrigt

## UNDERHÅLLSKOSTNADER MKR

	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCKHOLM	NORR	KONCERNEN TOTALT
Akut och planerat underhåll	38	44	27	46	87	26	268
Underhåll i projekt	140	23	1	61	24	23	271
Kundanpassningar	11	30	23	13	1	39	118
<b>TOTALA UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>	<b>189</b>	<b>97</b>	<b>50</b>	<b>121</b>	<b>112</b>	<b>88</b>	<b>657</b>
Underhållskostnader i kr/kvm	379	190	144	212	124	234	205
varav akut och planerat underhåll i kr/kvm	75	87	76	82	97	69	84
varav underhåll i projekt i kr/kvm	280	45	2	108	26	60	85
varav kundanpassningar i kr/kvm	23	59	66	22	1	105	37

## UNDERHÅLLSKOSTNADER



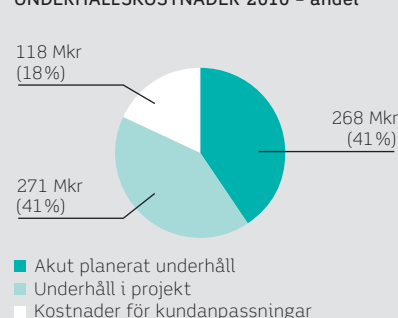
■ Underhållskostnader, Mkr  
— Underhållskostnader, kr/kvm

## UNDERHÅLLSKOSTNADER



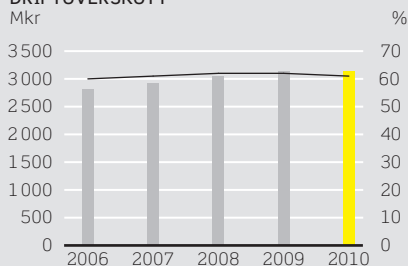
— Underhållskostnader/Driftöverskott  
— Underhållskostnader/Hyresintäkter

## UNDERHÅLLSKOSTNADER 2010 - andel



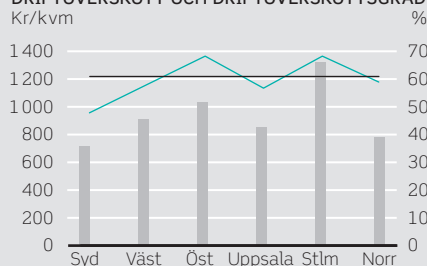
# Stabilt driftöverskott

## DRIFTÖVERSKOTT



■ Driftöverskott, Mkr  
— Driftöverskottsgrad, %

## DRIFTÖVERSKOTT OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



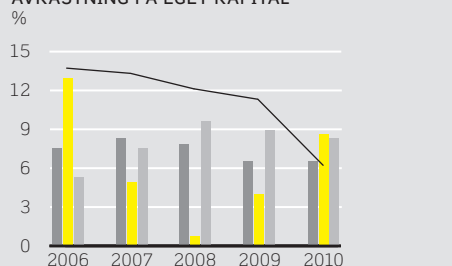
■ Driftöverskott, kr/kvm  
— Driftöverskottsgrad, %  
— Driftöverskottsgrad genomsnitt koncernen

## INTÄKTER OCH RESULTAT



A Intäkter från fastighetsförvaltningen  
B Driftöverskott  
C Resultat före skatt  
■ 2009 ■ 2010

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



■ Avkastningskrav  
■ Avkastning eget kapital  
■ Avkastning på eget kapital exklusive värdeförändringar fastigheter  
— Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år

## DRIFTÖVERSKOTT

Inom fastighetsförvaltningen är resultatet stabilt. Driftöverskottet, det vill säga hyresintäkterna med avdrag för förvaltningskostnaderna, vilka utgörs av drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 3 134 Mkr (3 149). Minskningen beror mestadels på ökade energikostnader. Driftöverskottsgraden uppgår till 61 procent (62). Marknadssituationen under 2010 har, generellt sett, resulterat i oförändrade hyresnivåer vid omförhandlingar. För att bibehålla och förbättra lönsamhet och resultat, ligger fokus på det långsiktiga arbetet med effektivisering av fastighetsförvaltningen för att sänka kostnaderna.

Uttryckt i kr/kvm uppgår driftöverskottet till 979 kr/kvm (986) och varierar mellan 717 kr/kvm i region syd medan region Stockholm uppnår 1 322 kr/kvm. Driftöverskottsgraden varierar mellan 48 procent i region syd och 68 procent i region öst och region Stockholm.

## DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen uppgår till 6,7 procent (6,8) på bedömt marknadsvärde. Den något lägre direktavkastningen för-

klaras av att det minskade driftöverskottet relateras till ett något högre fastighetsvärde.

## AVKASTNING PÅ EGET OCH TOTALT KAPITAL

Avkastningen på eget kapital uppgick för 2010 till 8,6 procent (4,0) och avkastningen på totalt kapital blev 6,5 procent (4,4). Förbättringen är främst en följd av att värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna för 2010 uppgick till 87 Mkr jämfört med -1 208 för 2009. Ett minskat riskpåslag i fastighetsvärderingarna tillsammans med en omvärdering av fastigheter med långa kontrakt, har påverkat det bedömda marknadsvärdet positivt. Avkastningen på eget kapital uppgår till 8,3 procent (8,9) om man exkluderar värdeförändringen på fastigheter, 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 2010 utfallit till 2,3 procent i genomsnitt. Avkastningskravet har således utfallit till 6,3 procent och har därmed uppnåtts.

# Positiv marknadsutveckling, sänkta riskpremier

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

Akademiska Hus fastighetsrörelse är stark och solid. Flertalet fastighetsbolag uppvisar en något stigande värdeutveckling.

## MARKNADSVÄRDERING

Akademiska Hus gör kvartalsvis en intern fastighetsvärdering med syftet att:

- Beräkna det bedömda marknadsvärdet, värdeförändring och totalavkastning. Enligt IAS 40 ska fastigheter som omfattas av redovisningsstandarden alltid värderas till verkligt värde.
- Bedöma lönsamheten i investeringar.

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per 2010-12-31 till 49 497 Mkr (47 723) och har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Årets orealiserade värdeförändring är positiv och uppgår till 106 Mkr (-1 208). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 14 645 kr (13 896).

## VÄRDERING 2010

Under 2009 genomfördes få fastighetsaffärer vilket inte ledde till någon klar och entydig uppfattning över värdeutvecklingen. Bankerna skärpte kraven på finansiering av fastighetsaffärer. Den fundamentala orsaken var ett ökat direktavkastningskrav orsakat av den ökade marknadsrisken. Den finansiella krisen bedöms nu ha passerat sin kulmen

vilket har påverkat de svenska fastighetsbolagen som för 2010 uppvisar positiv bild avseende marknadsvärdeutvecklingen.

Under perioden 2007-2009 har Akademiska Hus följt marknadens förändrade villkor i värderingen och höjt både direktavkastningskrav och kalkylränta. 2010 började mer positiva tecken synas vilket också återspeglar sig i bolagets fastighetsvärdering för 2010.

Värdeförändringen under året är positiv med 106 Mkr vilket motsvarar en marginell ökning med 0,2 procent (minskning med 2,5) av marknadsvärdet.

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

Totalavkastningen för 2010 uppgår till 7,0 procent (4,3) varav direktavkastningen utgör 6,7 procent (6,8) och värdeökningen 0,3 procent (-2,5). För 2010 uppgår totalavkastningen enligt SFI's fastighetsindex till 10,4 procent, varav värdeförändringen uppgår till 5,0 procent och direktavkastningen till 5,2 procent.

## MARKNADSVÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, REGIONER, MKR

Region	2010-12-31	2009-12-31	Förändring	Varav investeringar /förvärv	Varav försäljningar/utrangeringar	Varav realiserad värdeförändring
Norr	3 849	3 697	152	124	0	27
Uppsala	8 572	7 816	756	728	-51	80
Stockholm	19 437	18 504	933	565	0	367
Öst	4 316	4 471	-155	104	0	-260
Väst	6 684	6 869	-185	102	-50	-237
Syd	6 639	6 365	274	96	0	178
<b>TOTALT</b>	<b>49 497</b>	<b>47 723</b>	<b>1 774</b>	<b>1 719</b>	<b>-101</b>	<b>156</b>

Inom Akademiska Hus fortsätter fastighetsrörelsen att vara stark och solid. Under året har justering företagits avseende direktavkastningskrav och kalkylräntor som sänkts med 0,10 – 0,35 procentenheter i bland annat Stockholm, Göteborg, Lund, Uppsala, Norrköping, och Umeå. Nedjusterat direktavkastningskrav och kalkylränta påverkar marknadsvärdet med 863 Mkr. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat utyrningsgrad/vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Vakanserna är låga inom Akademiska Hus, den ekonomiska vakansgraden har under de senaste åren uppgått till cirka 2 procent och bedöms ligga kvar på den nivå under de närmaste åren.

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

Kännetecknande för Akademiska Hus är mycket långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder. 89 procent av koncernens intäkter kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor och 92 procent från hyresgäster som har svenska staten som huvudman. Ingen kreditrisk föreligger och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,5 år (5,4).

Direktavkastningskravet per ort och läge visas i diagram på sidan 43. 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 avsnittet orts- och lägesindelning).

Värderingarna kan inte bli säkrare än den underliggande marknaden. De värderingar som utförs får nu i allt högre grad genomförda fastighetsaffärer som grund att stå på. Transparensten i i affärerna motverkas dock av att flertalet transaktioner görs i bolagsform. Värderingarna baseras

ofta på faktiska avslut på transaktionsmarknaden och när dessa uteblev under 2009 ökade osäkerheten. Under 2010 har också noterats att skillnaden i avkastningskrav mellan bra och mindre bra objekt består. Stabila, välbelägna fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential står emot värdenedgången bättre. Akademiska Hus är i detta fall väl rustat att möta framtiden då faktorer som kategori av hyresgäst, hyresgästens långsiktighet och betalningsförmåga är mycket starka.

Akademiska Hus låter varje år verifiera direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsförutsättningar med två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och DTZ. Förutom realiserade värdeförändringar har investeringar i ny-, till- och ombyggnader skett med 1 719 Mkr (1 385). Försäljningar uppgående till 101 Mkr (0) har skett under året.

## 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 2010 utförts av DTZ vars värderare är auktoriserade av Samfundet för fastighetsekonomi.

Externvärderingar har utförts som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 14 objekt externvärderats vilka värdemässigt utgör 6 procent av det totala värdet. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

## VÄRDERINGSMETOD

47 519 Mkr (96 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. Utbyggnadsreserver, 1 011 Mkr (2 procent), har värderats med ledning av orspriser för byggrätter med avdrag för exploateringskostnader. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. 967 Mkr (2 procent) består av utvecklingsfastigheter med osäkra framtida kassaflöden samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt. Dessa har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

I värdet för förvaltningsfastigheter finns inom Akademiska Hus pågående nyanläggningar uppgående till 1 689 Mkr (2 010) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen. 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 elva. 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 har det antagits att avtalet kunnat förlängas med oförändrade villkor. I annat fall har hyrorerna 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.

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA

Direktavkastningskraven har bedömts med utgångspunkt från de få försäljningar som genomförts på marknaden av i någon mån jämförbara fastigheter samt genom egna analyser.

Den teoretiska utgångspunkten för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs ett riskpåslag avseende den fastighetsrelaterade risken som ska täcka såväl marknadsrisken som den fastighetsrelaterade risken. Som investeringsobjekt ska fastigheter generera en högre avkastning än en riskfri ränta. Det som skiljer fastigheter från andra tillgångsslag är att de är lägesfixerade, varaktiga och kapitalkrävande. En värdering ska fånga upp riskerna med att inneha tillgångar med dessa karakteristika och kvantifiera dem via direktavkastningskravet och kalkylräntan.

### Marknadsrisk

Med marknadsrisk innefattas risken att äga tillgångsslaget fastigheter. Akademiska Hus hanterar variationer i:

- generella avkastningskrav
- investeringspreferenser mellan andra tillgångsslag som aktier och obligationer
- finansieringsmöjligheter för fastigheter
- bygg- och entreprenadmarknad
- samhällelig styrning (skatt, räntesubventioner, taxeringsvärden, planmonopol, reglering av hyror)

### Fastighetsrisk

Det fastighetsspecifika risktillägget speglar risk i form av:

- hyresgästens kreditvärdighet (betalningsförmåga)
- sämre likviditet än finansiella tillgångar
- hyran kan bli lägre/högre än beräknat
- kostnader kan bli högre/lägre än beräknat
- vakanserna kan bli högre/lägre än beräknat
- fastighetens läge
- fastighetens beskaffenhet
- kontraktets längd
- teknisk risk
- miljöbelastningar

## AKADEMISKA HUS RISKPROFIL

Akademiska Hus fastighetsbestånd är som alla fastighetsbestånd exponerade för marknadsrisken. Till vissa delar representerar fastighetsbeståndet ett något osäkrare restvärde än mer generella fastigheter som kontorsbyggnader och bostäder. Karakteristiskt och unikt är att över 90 procent av hyresintäkten kommer från statliga hyresgäster vilket beaktas i marknadsvärderingen. Marknadsrisken och i synnerhet den fastighetsspecifika risken är lägre under kassaflödesperioden än under perioden för restvärdets beräkning utifrån sambandet att tid inbegriper osäkerhet. I Akademiska Hus värderingsmodell kvantifieras detta genom att en betalning är mer värd idag än i framtiden och att tiden i sig innebär en osäkerhet. Riskpåslaget speglar också risken i de kassaflöden som genereras av fastigheterna. Riskpåslaget för marknadsrisken är detsamma i hela landet medan riskpåslaget för fastighetsrisken inbegriper ortsfaktorn, kontraktsfaktorn och fastighetsfaktorn. För Akademiska Hus del är marknadsrisken den mest signifikativa under kassaflödesperioden medan de mer fastighetsspecifika riskerna mer konkret kommer till uttryck i restvärdesberäkningen. Osäkerhet rörande standard, teknisk risk och anpassningsbehov beaktas i form av belastningar i kassaflödet snarare än i riskpåslaget.

I praktiken bedöms kalkylräntan genom att utgå från direktavkastningskravet och inflationsanpassa detta.

Både marknadens krav och de egna analyserna stäms av kvartalsvis med olika, av varandra oberoende, värderingsinstitut. Under 2010 har DTZ och NAI Svefa konsulterats. Slutsatserna av avstämningarna var att Akademiska Hus i kvartal 3, 2010 valde att sänka direktavkastningskravet.

Direktavkastningskrav och kalkylränta 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 och relationen med dem en styrkefaktor. Det faktum att Akademiska Hus kunder ofta är villiga att teckna långa kontrakt om minst 10 år minskar restvärdesriskerna. Kassaflödet under kalkylperioden är med dessa förutsättningar mycket väl säkrat 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 direktavkastningskrav och kalkylränta återspeglar en bedömning av detta förhållande.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika värderingsobjekt inom intervallet 7,1 – 13,0 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 5,0 procent och 10,8 procent beroende på ort, läge, hyrestid och lokalkategori.

Differenserna i direktavkastningskravet är större jämfört med kalkylräntan beroende på att direktavkastningskravet avser osäkra förhållanden efter år 10. Direktavkastningskrav och kalkylränta per region redovisas i diagram på sidan 43.

## ORTS- OCH LÄGESINDELNING

Vid internvärderingen har en Orts- och lägesindelning företagits för följande 27 orter/lägen.

Stockholms innerstad, Göteborgs innerstad, övriga Stockholm, Solna, Lund, övriga Göteborg, Kista, Uppsala, Malmö, Huddinge, Linköping, Norrköping, Borås, Umeå, Örebro, Luleå, Ultuna, Sundsvall, Karlstad, Kalmar, Skövde, Gävle, Alnarp, Kristianstad, Skara, Grythyttan och övriga.

Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. Innerstadslägen i Stockholm är mest efterfrågade och attraktiva medan mindre landsbygdsorter 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 Sveriges tre storstäder, Stockholm, Göteborg och Malmö men också de klassiska universitetsstäderna Lund och Uppsala samt i viss mån Linköping 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.

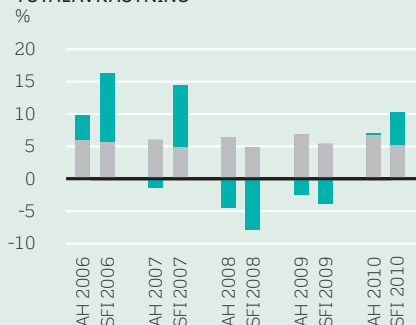
## HYRESTID

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 beräknas till 0,0 procent första året under kalkylperioden och till 2,0 procent per år under resterande år av kalkylperioden. Inflationsantagandet baseras på Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent.
- Hyresutvecklingen beräknas till högst inflationen. Hän-syn 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 hyreskontraktens slut har en generell vakansgrad om 5 procent antagits.
- Driftkostnader bedöms i normalfallet följa inflationen.
- 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 kostnadsbildningen.
- Kostnader har beaktats för installationstäta lokaler samt för ett fåtal andra lokaler med stort upprustningsbehov av underhållskaraktär.

**TOTALAVKASTNING**


■ Direktavkastning ■ Värdetförändring

**FASTIGHETERNAS VÄRDE**


■ Marknadsvärde, Mkr — Marknadsvärde, Tkr/kvm

**DIREKTAVKASTNINGSKRAV**

% per ort och läge



ÅRSREDOVISNING 2010

— Hyrestid < 6 år Lokalkategori: Installationstata lokaler  
 .... Hyrestid > 10 år Lokalkategori: Icke-installationstata lokaler  
 .... Hyrestid < 6 år Lokalkategori: Icke-installationstata lokaler  
 ..... Hyrestid > 10 år Lokalkategori: Installationstata lokaler

**KALKYLRÄNTA**

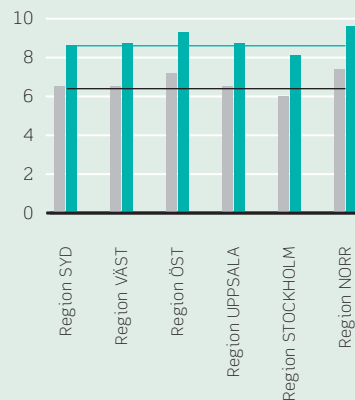
% per ort och läge



.... Hyrestid > 10 år Lokalkategori: Icke-installationstata lokaler  
 — Hyrestid < 6 år - > 10 år Lokalkategori: Icke-installationstata lokaler  
 — Hyrestid < 6 år - > 10 år Lokalkategori: Installationstata lokaler

**DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA**

% per region



■ Direktavkastningskrav ■ Kalkylränta  
 — Kalkylränta koncerngenomsnitt  
 — Direktavkastningskrav koncerngenomsnitt

**VÄRDEFÖRDELNING, REGIONER**

Region	Hyresintäkter, Mkr	Driftöverskott, Mkr	Direktavkastningskrav värdering, %	Kalkylränta värdering, %	Marknadsvärde, Mkr	Direktavkastning, marknadsvärde, %	Värdetförändring, %	Totalavkastning, %
Norr	480	293	7,4%	9,6%	3 849	7,9%	0,7%	8,6%
Uppsala	845	485	6,5%	8,7%	8 572	6,7%	1,1%	7,7%
Stockholm	1 682	1 185	6,0%	8,1%	19 437	6,4%	2,0%	8,4%
Öst	523	361	7,2%	9,3%	4 316	8,3%	-5,7%	2,6%
Väst	737	465	6,5%	8,7%	6 684	6,9%	-3,5%	3,4%
Syd	717	359	6,5%	8,6%	6 639	5,6%	2,8%	8,4%
Koncernelim		-13						
<b>TOTALT</b>	<b>4 983</b>	<b>3 134</b>	<b>6,4%</b>	<b>8,6%</b>	<b>49 497</b>	<b>6,7%</b>	<b>0,3%</b>	<b>7,0%</b>

# Byggprojektverksamheten

BESLUTADE PROJEKT >50 MKR			TOTAL INVES- TERING, MKR	KUNDER	HYRES- TID ÅR	ÅRS- HYRA, MKR	BERÄKNAT ÅRLIGT DRIFTÖVER- SKOTT, MKR
PROJEKTNAMN	ORT	NYBYGGNAD /OM- OCH TILLBYGGNAD					
Veterinär- och husdjurscentrum (VHC)	Uppsala	Nybyggnad	1 390	SLU	20	105	96
Biocentrum	Uppsala	Nybyggnad	525	SLU	20	42	38
Karolinska Institutet Aula	Solna	Nybyggnad	510	Karolinska Institutet	25	37	34
Folkhälsohuset	Solna	Nybyggnad	456	SMI, Karolinska Institutet	10	34	31
Gamma	Solna	Nybyggnad	363	Karolinska Institutet	15	26	24
Mark o Vatten o Miljöcentrum	Uppsala	Nybyggnad	315	SLU	20	25	22
Umeå Experimental Research Center (UERC)	Umeå	Om- och tillbyggnad	180	Umeå universitet	20		
Campus Ultuna	Uppsala	Om- och tillbyggnad	165	SLU	20	9	8
Kemicentrum Hus 3	Lund	Ombyggnad	115	Lunds universitet	10	18	
A-huset	Lund	Ombyggnad	115	Lunds universitet	10	13	
BMC Deletapp 33	Uppsala	Om- och tillbyggnad	111	Uppsala universitet	10	6	4
Evolutionsbiologiskt centrum (EBC 3)	Uppsala	Om- och tillbyggnad	106	Uppsala universitet	20	8	7
Matteannexet	Lund	Ombyggnad	99	Lunds universitet	10	8	
Swerea Kimab	Kista	Ombyggnad	96	Swerea Kimab	15	17	15
Friidrottsarena	Linköping	Nybyggnad	77	Linköpings Kommun	20	6	5
Ultuna Centralförsörjning	Uppsala	Om- och tillbyggnad	74	SLU	20	15	4
Nya Forsken	Göteborg	Om- och tillbyggnad	58	Göteborgs universitet	10	6	3
Fysikhuset, Naturvetarhuset och Skywalk	Umeå	Om- och tillbyggnad	56	Umeå universitet	8		
Danshögskolan/Nycirkus	Stockholm	Ombyggnad	53	Dans- & Cirkushögskolan	15	3	3

Under 2010 har byggverksamheten främst skett inom regionerna Stockholm och Uppsala. Byggprojekt inom Akademiska Hus drivs alltid med målsättning att skapa, för kunderna, 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 investeringen 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 av dagens och framtidens behov, kartlägga samband, kostnadsuppskatta och identifiera lokalbehov för att uppnå ett bra projekt. Detta kan resultera i parallella arkitektuppdrag eller att tävling genomförs för att få fram bra aspekter på projektet.

I det efterföljande skedet, projekteringskedet, 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. En annan fokusering som är viktig 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. Projekt med mindre komplexitet och installationsomfattning kan välja en upphandlingsform som mer närmar sig totalentreprenad. Komplexa projekt medför upphandling på relativt färdigprojekterade handlingar eftersom företagets gedigna erfarenheter då kommer till sin rätt.

Akademiska Hus lägger stor vikt vid systematiskt kvalitets- och miljöarbete och försäkras 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 önskade tidsförskjutningar mötas.

## NYHETER UNDER 2010

Under året har Akademiska Hus beslutat att lyfta fram processen Byggprojekt som huvudprocess. Processen Byggprojekt var tidigare stödprocess, men den stora volymen av kommande byggprojekt har föranlett en uppgradering till huvudprocess.

Akademiska Hus har under året fortsatt att utvärdera möjligheten att använda BIM-metod (Building Information Model) i byggprocessen, bland annat genom att



## DRIFTSATTA PROJEKT 2010 &gt;50 MKR

PROJEKTNAMN	ORT	NYBYGGNAD /OM- OCH TILLBYGGNAD	TOTAL INVESTERING, MKR	KUNDER	HYRESTID ÅR	ÅRS-HYRA	BERÄKNAT ÅRLIGT DRIFT-ÖVERSKOTT
Karolinska Inst Science Park	Stockholm	Nybyggnad	644	Karolinska Inst och Biovitrum	10 resp 15	60	54
Pedagogikum	Uppsala	Nybyggnad	559	Uppsala universitet	20	45	39
Biologocentrum	Lund	Ombyggnad	316	Lunds universitet	20	26	
Bergs	Stockholm	Ombyggnad	137	KTH	10	21	17
Visualiseringscenter	Norrköping	Om- och tillbyggnad	101	Linköpings universitet	10	8	7
Motionsanläggning kv Blåsenhus	Uppsala	Nybyggnad	71	Uppsala universitet	10	6	6

ytterligare pilotprojekt igångsatts med inriktning mot BIM.

Projektledningsverktyget AkaProjekt har under 2010 genomgått en översyn mot bättre dokumenthantering och enklare layout vilket ska leda till ökad användbarhet och effektivitet. I samband med översynen av verktyget har en ny analysmetod för projekt, främst för personer i ledande befattningar, införts. Den nya metoden medger att projekt, grupper av projekt, kan analyseras och jämföras med stor variabilitet.

Under 2010 har upphandlingar av projekt genom samarbetsavtal, Samverkan/Partnering, ökat inom Akademiska Hus, främst inom regionerna Stockholm och Uppsala. Samverkan/Partnering är en strukturerad samarbetsform där byggherren, konsulterna och entreprenörerna gemensamt löser en bygguppgift. Metoden baseras på ett öppet och förtroendefullt samarbete där allas yrkeskunskaper kompletterar varandra genom projektets alla skeden. Genom samverkan kan bättre beslutsunderlag skapas tidigt i byggprocessen och därmed kan bättre kontroll av projektets kostnader erhållas. Speciellt fördelaktigt kan Samverkan/Partnering vara när byggbranschen står inför en överhettning.

## PROJEKTVERKSAMHETEN 2010

Koncernens totala projektportfölj har under 2010 ökat ytterligare i omfattning och uppgår per årsskiftet till 17 531 Mkr (14 819). I investeringsportföljen ingår förutom investeringar i fastigheter även projektanknutet underhåll. De olika investeringarna kategoriseras i beslutade projekt, planerade projekt och idéprojekt.

- Beslutade projekt är projekt som har beslutad projektram enligt delegeringsordning, 6 051 Mkr.
- Planerade projekt är projekt med utredningsram eller projekteringsram för delbeslut i projekt avseende utredning eller projektering då beslut om projektram ännu ej är fattat eller där någon form av uppgörelse eller överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst, 4 080 Mkr.
- Idéprojekt är projekt som efter diskussion med kund och/eller efter egen analys bedöms som sannolika inom en femårsperiod men som bedöms som osäkra till omfattning och tid, 7 400 Mkr.

Under 2010 har investeringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar uppgått till 1 719 Mkr (1 385). Projektportföljen för kommande år har sin tyngdpunkt i Stockholm, Uppsala och Göteborg med ett flertal större nybyggnadsprojekt. Årets ökning av koncernens totala projektportfölj är till stor del hänförlig till ökad projektbudget för Albano i Stockholm och Biomedicum i Stockholm samt ett om- och nybyggnadsprojekt inom Johanneberg Science Park i Göteborg (kategorin idéprojekt).

Veterinär- och husdjurscenter i Uppsala har startat igång under året och investeringsramen uppgår till 1 390 Mkr.

Projektet omfattar cirka 45 000 kvm BTA och består av sju huskroppar varav tre stall, ett laboratoriehushus, ett forsknings- och utvecklingshus samt två djursjukhusbyggnader.

Framtidens Campus Ultuna ska bli en kreativ mötesplats för anställda, forskare och studenter. Verksamheterna som bedrivs delas in i tre huvudgrupper – forskning och utbildning, universitetsdjursjukhuset med stallar för hästar och andra djur samt Patologen och Asis. Genom att samla de tre grupperna under samma tak underlättar man för givande samarbeten, idéutbyten och gränsöverskridande forskning. De minskade fysiska och mentala avstånden och den öppna planlösningen med de många gemensamma ytorna och laboratorierna utgör grunden för ett modernt universitet. För konstruktionen finns två grundförutsättningar, det ska vara energieffektivt och flexibelt.

Biomedicum uppgående till 2 000 Mkr är en tänkt nyproduktion om cirka 55 000 kvm. Med Biomedicum vill Karolinska Institutet samla en stor del av laboratorieverksamheten samt djurhusdelarna i en anläggning mot Solnavägen i ett sätt att närma sig det nya Karolinska Sjukhuset som är under uppförande.

Albanoområdet förvärvades för att säkra framtida utveckling i området mellan KTH och Frescati. Albano utgör, med sitt strategiska läge mellan Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan och Karolinska Institutet, en viktig plats för högskoleutbyggnad. Särskilt strategiskt är Albano för Stockholms universitet, vars möjligheter att växa inom nuvarande universitetsområde Frescati är begränsade. Samarbete och utbyte lärosätena emellan blir allt tätare. Albano har i kraft av sitt geografiska läge förutsättningar att bli ett nav i Vetenskapsstaden. Planläggning och projektering av Albanos nya funktion som mötesplats för forskning och utbildning har påbörjats. Albano ska först och främst inrymma universitetsverksamhet men även bostäder för studenter och gästforskare. Akademiska Hus och Stockholms universitet har tillsammans utformat visionen att Albano ska bli en levande miljö och en mötesplats med stark dragningskraft, där en mångfald av verksamheter stödjer, utvecklar och inspirerar varandra. Eftersom Albano ligger i Kungliga Nationalstadsparken ställs särskilda krav på områdets utformning och planering. Målet är att förstärka natur- och parkområdet genom en grön profil med utgångspunkt i Nationalstadsparkens natur- och kulturhistoriska värden. Ambitionen är att nya Albano ska bli långsiktigt hållbart såväl estetiskt och ekologiskt som socialt och ekonomiskt. För närvarande bedrivs ett detaljplanearbete syftande till att uppnå en byggrätt om cirka 100 000 kvm. Projektet Albano, etapp 1, beräknas uppgå till 2 000 Mkr.

Andra stora pågående projekt är nybyggnationen av Biocentrum (525 Mkr) i Uppsala, KI Aula (510 Mkr) i Solna och Folkhälsohuset (456 Mkr), också i Solna.



## HÅLLBAR CAMPUSUTVECKLING

På en övergiven industritomt i Nationalstadsparken i Stockholm planerar Akademiska Hus en kunskapsmiljö som väver ihop urbanism och ekologi. I Albanoprojektet arbetar ekologer och arkitekter tillsammans för att skapa ett universitetsområde som främjar lärande och möten mellan människor, men även biologisk mångfald.

Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan och Karolinska Institutet ligger alla i anslutning till Nationalstadsparken, men trots de små avstånden är synergieffekterna mellan lärosätena i dag förvånansvärt få. Ett gammalt industriområde skärmar av institutionerna från varandra och försvårar kommunikationen. Det är här Akademiska Hus utvecklar ett nytt område anpassat för högre utbildning och forskning. Albanoområdet kommer att innehålla undervisningssalar och administrativa lokaler men även student- och forskarbostäder. Inflyttningen beräknas ske under 2015. Tanken är att länka samman de tre lärosätena så att olika discipliner kan mötas och utvecklas, men utan att göra det på naturens bekostnad. Ledorden är ekologisk stadsdesign, vilket innebär att man tar hänsyn till och stärker parkens unika ekosystem samtidigt som man bygger en kunskapsmiljö i världsklass.

Eftersom det ständigt uppstår nya krav och behov i den snabbt föränderliga akademiska världen eftersträvas generella, flexibla lösningar i utformning och byggnadslösningar. Arkitekturen måste vara anpassningsbar för att kunna möta nya behov och göra det med minsta möjliga påverkan på

miljön. Flerfunktionalitet är en vägledande designprincip på alla nivåer när siktet är inställt på lång hållbarhet. För att minimera energiåtgången och miljöpåverkan används bästa möjliga teknik under såväl byggnation som förvaltnings-skede. Minskad energianvändning är inte enbart miljömässigt hållbart utan även positivt ur ett ekonomiskt perspektiv.

Albano skall utformas så att en tät bebyggelse med ekologiska spridningsvägar samverkar med landskapet och kulturmiljön. Gröna tak och husfasader skapar passager för fåglar och andra djur mellan de viktiga naturområdena runt Albano. Målet är att ekosystemen inte bara bevaras, utan till och med förbättras. Forskare från Stockholm Resilience Center vid Stockholms universitet, Arkitekturskolan och Institutionen för energiteknik vid KTH har ingått i en projektgrupp, vars samlade kunskap har resulterat i idéer som gör att bebyggelsen kan stärka ekosystemet. Något liknande projekt finns inte, såvitt vi vet, på någon annan plats i världen. Albano ger Stockholm och Sverige en unik möjlighet att stärka sin ställning på den internationella kunskapsmarknaden och samtidigt leda utvecklingen av social-ekologiskt stadsbyggande.



## FRIIDROTT PÅ SCHEMAT I UMEÅ

Akademiska Hus har planerat och byggt Campus Friidrottsarena – Umeås nya toppmoderna utomhusarena. Utvecklingen av ett idrottsligt campus innebär också utveckling av Umeå stad. En friidrottsarena för allmänheten och studenter ökar även universitetets integrering i staden.

Plötsligt uppstår ett behov. Det är så varje byggprojekt föds. För några år sedan började Umeå universitet att utveckla friidrottsutbildningar, man ville göra det möjligt för elitidrottare att förbereda sig för livet efter idrottskarriären medan de fortfarande är aktiva. Målsättningen var och är att bli Sveriges bästa idrottsliga campus. Så startades ett samarbete mellan Svenska friidrottsförbundet, Umeå kommun och Umeå universitet. Arenan är ett led i kommunens satsning att sätta friidrotten i Umeå på kartan.

Det här var den första friidrottsanläggning som byggdes av Akademiska Hus. Med andra ord var bygget inte riktigt inom ramen för den egentliga spetskompetensen, men med hjälp av lyhördhet och interna krafter föll projektet ändå mycket väl ut.

» Akademiska Hus kom med i processen i utredningsskedet tillsammans med Umeå Fritid och universitetet », säger Peder Granström, projektledare på Akademiska Hus.

» Det stod redan tidigt klart att det bästa stället att placera den nya arenan var på campus. En lägesstudie med en tidig kostnadskalkyl samt ett avtal om kostnadshyra räckte för att gå vidare.»

Kravet från beställaren var att anläggningen skulle uppfylla kriterier för både nationella och internationella tävlingar inom alla friidrottsgrenar. Dessutom ville man återbruka en gammal betongläktare med tusen sittplatser. Tidschemat var ovanligt pressat, bland annat på grund av att man under vinterhalvåret har ett metertjockt snötäcke i trakten. Genom att planera noggrant, vara lyhörda gentemot beställaren och med hjälp av några smarta lösningar, klarade Akademiska Hus att leverera en toppmodern utomhusarena till Umeå Fritid i tid, samt inom ramarna för avtalad budget.

Den nya arenan som är belägen bredvid IKSU Sportcenter invigdes i september 2010. Anläggningen är utrustad med bland annat åtta löparbanor och har certifierats av Svenska Friidrottsförbundet, det innebär att man kan arrangera stora evenemang här i framtiden.

» Med en friidrottsarena på campus för både allmänheten och studenter, ökar universitetets integrering i staden », säger Matias Lindberg, regiondirektör för Akademiska Hus Norr.

» Det är en utveckling vi hoppas kunna arbeta vidare med genom att det sker fler etableringar i området.»

# Finansiering

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING	Rating Standard & Poor's	Ram 2010-12-31	Utnyttjat nom. 2010-12-31	Finansiella åtaganden
Bank (bekräftat)		2 000 Mkr	—	—
Bank (obekräftat)		1 700 Mkr	—	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	1 565 Mkr	—
Euro Commercial Paper (ECP)	A1+	600 MEUR	74 MEUR	—
Medium Term Note (MTN) *)	AA	8 000 Mkr	2 506 Mkr	Ägarklausul
Euro Medium Term Note (EMTN)	AA/A1+	2 000 MEUR	950 MEUR	Ägarklausul

\*) Ej uppdaterat 2010

Kvardröjande effekter av den finansiella krisen har fortsatt att prägla marknaden under 2010. De penningpolitiska stimulanserna som vidtagits internationellt har bidragit till en successiv återhämtning i ekonomierna.

## FINANSIERING

Regeringar och centralbanker har under året fortsatt att stabilisera det finansiella systemet med hjälp av finanspolitiska stimulanspaket och kraftigt sänkta styrrentor. Gränsdragningen mellan att föra penningpolitik och vidta åtgärder för att stabilisera det finansiella systemet har blivit mindre tydlig.

### Under 2010 har förhållandena i finansmarknaden fortsatt att normaliseras

Den finansiella krisen ledde till att styrräntor i runt om i världen sänktes till rekordlåga nivåer. De låga räntorna har bibehållits och stimulansen har kompletterats med ytterligare åtgärder för att stabilisera det finansiella systemet. De finansiella marknaderna har successivt fungerat allt bättre. Dock har behovet av stimulans varit större än vad som tidigare bedömdes eftersom den internationella återhämtningen har blivit mer utdragen. I USA bidrog en fortsatt svag bostadsmarknad att dämpa konsumenternas förtroende. Förbättringen på arbetsmarknaden har dessutom gått mycket långsamt. I Europa ökade kraven på att skuldtyngda länder skulle sanera sina ekonomier till

ökad osäkerhet om återhämtningen. Euro-samarbetet har utsatts för påfrestningar och tidvis ifrågasatts. Den ökade politiska osäkerheten ledde till ökad riskpremie i kreditmarknaderna.

Den ekonomiska återhämtningen i Sverige har fortgått under året och som en följd har Riksbanken påbörjat en normalisering av reporäntan som höjts från 0,25 procent till 1,25 procent. Dessutom har Riksbanken avvecklat de kvantitativa lättnaderna i form av fasträntelånen. Minskad riskaversion har understött återhämtningen på börserna och kreditspreadar har minskat något. Det är dock för tidigt att beteckna situationen på de finansiella marknaderna som helt återställd.

### Skuldförvaltningen under året

En förväntan om att de genomförda stimulanserna successivt skulle komma att få effekt och därmed leda till stigande räntor bidrog till att en förlängning av räntebindningen genomfördes under inledningen av året. I takt med att räntorna stigit har räntebindningen förkortats något för att vid årets slut vara 2,8 år (3,5 år).

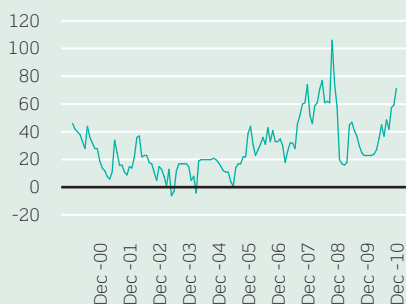
Trots den turbulens och oro som präglade marknaden under de två senaste åren har

koncernens refinansieringssituation varit fortsatt stabil. Under 2010 noterades förbättrade utsikter på kreditmarknaden och framförallt har obligationer emitterade av icke-finansiella företag efterfrågats. Två obligationsemissioner med längre löptid genomfördes. I början av året emitterades 250 MCHF (motsvarande 1 700 Mkr) i en obligation med 8,3 års löptid. Vid halvårsskiftet vändes fokus mot den svenska obligationsmarknaden då denna erbjöd en kostnadsfördel. Under hösten genomfördes en kronemission om 2 000 Mkr med fem års löptid. De båda emissionerna var strategiskt viktiga för att i finanskrisens kölvatten inte bara vidmakthålla utan även förlänga kapitalbindningen. Kapitalbindningen var vid årets slut 4,1 år (3,3). Vid årets utgång härrörde 59,5 procent av koncernens totala finansiering från utlandet.

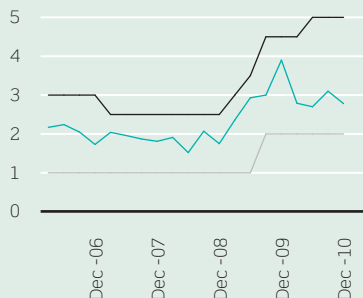
### Finansmarknaden 2011

Akademiska Hus syn på den framtida utvecklingen på de finansiella marknaderna ligger till grund för strategiska beslut om ränte- och kapitalbindning. Portföljen är väl diversifierad med många olika räntebindningar och finansieringar vidtagna vid

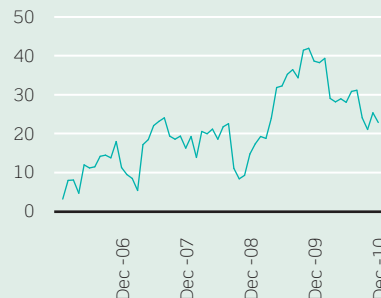
**KREDITSPREADAR (STIBOR 3 mån-reporänta)**  
Räntepunkter



**RÄNTEBINDNING OCH MANDAT**  
År

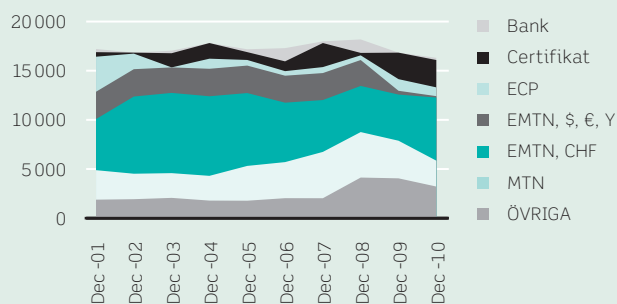


**ANDEL FÖRFALLANDE LÅN INOM TOLV MÅNADER**  
%

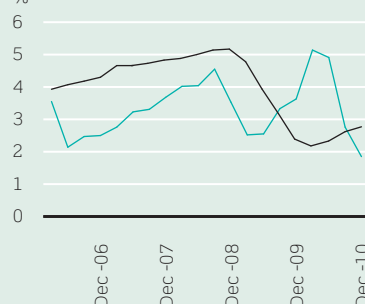


— Mandat övre gräns  
— Räntebindning  
— Mandat undre gräns

**FINANSIERINGSKÄLLOR**  
Mkr



**JÄMFÖRELSE OLIKA BERÄKNINGAR AV RÄNTEKOSTNADEN**  
%



— Periodiserad årseffektiv ränta  
— IFRS årseffektiv ränta

ÅRSREDOVISNING 2010

**FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH NETTO-LÅNESKULDENS KAPITALBINDNING PER 2010-12-31**

År	Räntebindning, Mkr	Kapitalbindning, Mkr
2011	8 726	3 748
2012	887	927
2013	1 261	2 171
2014	950	1 809
2015	750	4 647
2016 och senare	3 270	3 973
<b>TOTALT</b>	<b>15 844</b>	<b>17 275</b>

NYCKELTAL	2007	2008	2009	2010
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	16 411	15 090	15 531	15 726
Räntebärande skulder	18 009	19 414	18 781	18 973
Räntetäckningsgrad, Mkr	362	347	841	741
Räntebindning, december, år	1,6	1,9	3,5	2,8
Räntebindning, årsgenomsnitt, år	1,9	1,8	3,2	3,0
Kapitalbindning, december, år	3,6	4,2	3,3	4,1
Kapitalbindning, årsgenomsnitt, år	3,6	3,9	3,2	3,8

**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 räntebindningsmandatet.
Refinansieringsrisk	Risken för att kostnaden är högre eller finansieringsmöjligheterna är begränsade när förfallande lån ska 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.

olika tillfällen. Förändringar i portföljen genomförs successivt.

Det innevarande året kommer sannolikt att präglas av att den ekonomiska återhämtningen fortskrider och därmed ökar sannolikheten för en något stramare penningpolitik. I Sydeuropa kommer fokus att ligga på de stora strukturella utmaningarna i den fortsatta skuldsaneringen vilket också verkar dämpande på tillväxten. Vid inledningen av året har förnyad inflationsoro märkts i marknaden. Detta kan föranleda centralbanker att agera i åtstramningssyfte tidigare än förväntat.

I Sverige fortsätter tillväxten att utvecklas starkt och BNP förväntas öka med cirka 4,5 procent under 2011. Prognoserna i slutet av 2010 pekar även på fortsatta förbättringar på arbetsmarknaden. Beroende på takten i tillväxten kan Riksbanken tänkas se behov av snabbare räntehöjningar än prognostiserat i slutet av 2010. Den signifikanta förstärkningen av svenska kronan det senaste året kan dock lindra behovet av räntehöjningar om den blir bestående.

Därutöver kommer de nya förslagen från Baselkommittén, Basel III, och skärpta regler för bankernas kapitaltäckning att verka åtstramande. Regelförändringarna leder till högre upplåningskostnader för bankerna och riskerar i förlängningen att drabba även företag och privatpersoner.

Under 2011 består finansieringsbehovet till största delen av refinansieringar på 2 900 Mkr, nettoinvesteringar på cirka 2 700 Mkr samt utdelningen på 1 207 Mkr. Detta förväntas huvudsakligen finansieras med det 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 Finanspolicyn och här anges den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker samt vilka mandat som skall 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. 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.

#### Riskkontroll

Ett kontinuerligt arbete genomförs för att utveckla kompetens, rutiner och intern kontroll. Det föreligger en strikt ansvarsfördelning mellan finansenheter samt back office och middle office. Förutom redovisning och administration kontrollerar back office efterlevnaden av givna mandat. Det gångna året har ägnats åt fortsatt utveckling av finanssystemet och i samarbete med middle office, ett fortsatt arbete med förädling av analysstöd och riskkontroll.

#### 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 del som åsätts räntebindningsmandatet. Den vid var tid valda räntebindningen baseras på koncernens bedömning av den framtida ränteutvecklingen. Vid beräkning av ränterisken inkluderar räntederivat.

#### Riskberäknad portfölj

Den riskberäknade portföljen utgör den huvudsakliga delen av skuldportföljen och är den del som åsätts ett räntebindningsmandat. Mandatet uttrycks som ett intervall för portföljens genomsnittliga räntebindningstid. Portföljen uppgick vid årsskiftet till 13 600 Mkr. Under 2010 har mandatet varit 2,0 – 4,5 år.

#### Säsongportfölj

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

#### Dedicerad portfölj

Koncernen har ett fåtal större hyreskontrakt med räntebankknuten hyra där hyresjusteringen sker med hänsyn till statslåne- eller subventionsräntan, normalt vart femte år. Dessa hyreskontrakt räntebindning ska

enligt Finanspolicyn täckas till lägst 50 procent. Vid årsskiftet uppgick denna portfölj till 2 000 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 kapitalbindningen. Förfallande lån inom en tolv månadersperiod får uppgå till högst 40 procent av den totala lånevolymen. Två längre obligationsemissioner genomfördes under året vilket har medfört att andelen förfallande lån inom tolv månader har minskat och uppgick till 22,9 procent vid årsskiftet (38,7).

#### Limitsystem för kredit- och motpartsrisiker

Koncernen exponeras för kredit- och motpartsrisk dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar och dels vid handel med derivatinstrument. Ett limitssystem finns där limiterna är relaterade till koncernens riskkapacitet i form av eget kapital. Tillåten exponering är beroende av motpartens rating eller kreditvärdighet samt engagemangets löptid. Ratingkravet skall vara uppfyllt av minst ett ratinginstitut. Koncernens policy är dessutom att standardiserade nettningsavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan derivatransaktioner genomförs. För stora engagemang eftersträvas alltid avtal där parterna förbinder sig att ömsesidigt ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt, så kallade CSA-avtal.

#### Valutarisk

Då koncernens verksamhet uteslutande är denominerad i svenska kronor är policyn att all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta ska elimineras. Samtliga betalningsflöden som hänför sig till finansieringen valutasäkras med hjälp av valutaterminer och valutaränteswapavtal. Koncernen hanterar valutaexponeringen i Euro vid elhandeln inom ett separat mandat enligt Elhandelspolicyn.

#### Risker och riskhantering

Med risk avses en möjlig negativ påverkan som kan uppstå på grund av framtida interna eller externa händelser. Vid all finansiell

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING	2006	2007	2008	2009	2010
Finansieringskostnad för lån, %	2,81	3,80	4,69	1,70	1,18
Räntenetto ränteswappar, %	0,93	0,45	0,00	0,60	0,96
Periodiseringar och avgifter, %	0,02	0,01	0,02	0,02	0,03
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS, %	-1,28	-0,63	-1,25	1,31	-0,33
<b>TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD</b>	<b>2,48</b>	<b>3,63</b>	<b>3,46</b>	<b>3,63</b>	<b>1,84</b>

## RÄNTEBÄRANDE SKULD PER 2010-12-31

	Obligationer, fast ränta		Övriga långfristiga skulder, rörlig ränta		Certifikat		Totalt inom balansräkningen		Ränteswappar fast ränta		Ränteswappar rörlig ränta		Totalt	
	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %
2010	2 670	3,33	10 918	1,58	2 255	1,39	15 844	1,85	5 186	3,74	-5 186	1,55	15 844	2,56
2011	2 670	3,33	9 538				12 208		5 186	3,74	-5 186		12 208	
2012	2 670	3,33	8 744				11 414		4 461	3,57	-4 461		11 414	
2013	2 670	3,33	6 942				9 612		3 200	3,13	-3 200		9 612	
2014	2 670	3,33	5 412				8 082		2 250	3,25	-2 250		8 082	
2015	970	3,71	2 670				3 640		2 200	3,13	-2 200		3 640	
2016	620	3,54	2 670				3 290		1 800	3,16	-1 800		3 290	
2017	620	3,54	2 670				3 290		1 400	3,19	-1 400		3 290	
2018 och senare	620	3,54	362				982		1 000	3,22	-1 000		982	

verksamhet uppkommer exponering för finansiella risker. Inom finanssenheten pågår ett ständigt arbete med att inledningsvis definiera finansiella risker och därefter identifiera och kartlägga de risker som koncernen är exponerad för. Vidare utvecklas och förfinas hela tiden metoder för att mäta och analysera risk-situationen. Slutligen återstår att vid var tid besluta om ett förhållningssätt i den rådande situationen.

**Finansieringsformer och rating**

Koncernen har väl fungerande kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestiskt som internationellt. I den osäkerhet som fortsatt att prägla kreditmarknaden har värdet av att ha väl diversifierade finansieringskällor varit mycket tydligt. Det blir allt väsentligare att kunna söka finansiering på de marknader och på de löptider som vid var tid prissätter koncernens kreditvärdighet bäst.

Utöver finansieringsprogrammen fanns vid årsskiftet bankfaciliteter på 3 700 Mkr, varav 1 700 Mkr var obekräftade. Då de korta finansieringsprogrammen varit tillförlitliga finansieringskällor under lång tid är behovet av backup-faciliteter via bank begränsat. Det starka säsongsmönstret i kassaflödet med kvartalsvisa hyresinbetalningar möjliggör en god framförhållning i likviditetshanteringen. Koncernen har

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

**Finansiella åtaganden (covenants)**

I allmänna villkor för EMTN- och MTN-programmen finns en klausul som reglerar att om svenska staten upphör att vara direkt eller indirekt ägare till mer än 50 procent av aktierna, motsvarande mer än 50 procent av antalet aktier och mer än 50 procent av antalet röster, ska lånen jämte eventuell ränta omedelbart förfalla till betalning.

I avtalsvillkoren för de kortfristiga finansieringsprogrammen finns inget motsvarande åtagande. Koncernens policy har varit, från det att programmen etablerades, att inte acceptera några andra villkor som kräver att en viss rating, soliditet eller räntetäckningsgrad ska upprätthållas.

**Finansieringskostnad**

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

Det gångna året var gynnsamt med fortsatt låga räntor. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till betryggande 741 procent (841).

**KÄNSLIGHETSANALYS SKULDPORTFÖLJ**

Den räntebärande skulden är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar i marknaden. Analysen av skuldportföljens räntekänslighet kan delas upp i två delar:

- Värdeförändringar på räntederivat (nuvärden).
- Kassaflödesmässiga effekter (räntenetto) under ett kalenderår för poster med kort räntebindning som omsätts till ny kortfristig ränta för resterande del av året. Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat, lägst två år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden vara mindre än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader.

Koncernens räntebindning utgörs av den underliggande finansieringens räntebindning kompletterad med räntederivat. Syftet med räntederivaten är att möjliggöra en förändring av skuldportföljens räntebindning utöver det som uppnås direkt i finansieringen. På sidan 53 presenteras resultateffekterna av en ränteuppgång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från oförändrad skuldstorlek.

# Helhetstänkande ger effektiv riskhantering



Jämfört med många andra aktörer i fastighetsbranschen kännetecknas vår verksamhet av att vi har långa hyresavtal med våra kunder. Det gör att våra hyresintäkter är säkrade på lång sikt. Här, en bild från Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm.

Fastighetsbolagen uppvisar en positiv bild avseende marknadsvärdesutvecklingen, vilket har återspeglat sig i bolagets fastighetsvärdering. Riskpremierna har minskat något under året. Kunskapsverige fortsätter att växa och efterfrågan på nya, verksamhetsanpassade lokaler för högre utbildning och forskning ökar. Akademiska Hus kontrakt är långa och kunderna stabila vilket ger ett mycket tryggt kassaflöde.

## STRATEGISK RISK – ATT ÄGA OCH FÖRVALTA FASTIGHETER

Akademiska Hus påverkas av regeringens utbildningspolitik men också av tillväxten i svensk ekonomi och i synnerhet läget på arbetsmarknaden. I tider av lågkonjunktur finns ett ökat antal sökande till högre utbildning och forskning eftersom efterfrågan är kontracyklisk mot konjunkturen.

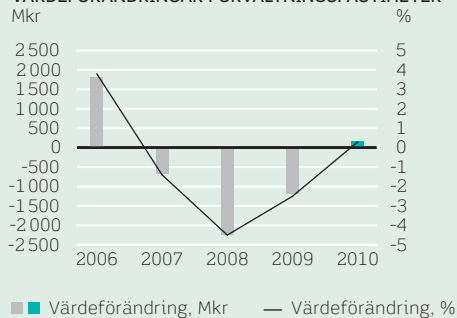
Stora investeringar i kunskapsmiljöer har skapat Akademiska Hus campusområden. I detta avseende har fastighetsportföljen en strategisk risk; campusområdena har ett specifikt ändamål och är inte i en vidare mening generella. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långfristigt hyreskontrakt som motiverar investeringen föreligger. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

## RISKHANTERING – EN STYRELSEFRÅGA

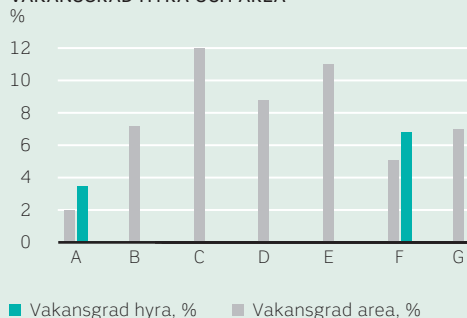
I Akademiska Hus styrelse finns rutiner och processer för att kontrollera hur organisationen uppmärksammar och hanterar ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor så att en hållbar verksamhet erhålls. Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen varje år diskutera koncernens strategiska plan och koncernens totala riskexponering. På ett särskilt styrelseseminarium som hålls varje år tar styrelsen ställning till Akademiska Hus långsiktiga utveckling, strategi, konkurrensläge och riskhantering. Marknadsfrågor och större tvister rapporteras löpande till styrelsen. De viktigaste policybesluten, inklusive etikpolicyn, finanspolicyn, elhandelspolicyn samt instruktionerna rörande ekonomi, risker, miljö etcetera ska godkännas av styrelsen. Ett revisionsutskott bistår styrelsen i frågor rörande



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIHETER



VAKANSGRAD HYRA OCH AREA



SOLIDITET (y-axe)l) OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD (x-axe)l)



- A Akademiska Hus AB
- B Vasakronan AB
- C Fabege AB
- D Kungsleden AB
- E Castellum AB
- F Hufvudstaden AB
- G Wihlborgs Fastigheter AB

ÅRSREDOVISNING 2010

KÄNSLIGHETSANALYS 2010

FÖRÄNDRING	PÅVERKAN PÅ RESULTATET FÖRE SKATT, MKR	PÅVERKAN PÅ AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, PROCENTENHETER	PÅVERKAN PÅ MARKNADSVÄRDET, EJ KONTRAKTSBUNDET, MKR	PÅVERKAN PÅ MARKNADSVÄRDET, PROCENTENHETER
Hysesintäkter, +/- en procent	50	0,1	412	0,9
Vakanser, +/- en procentenhet	46	0,1	392	0,9
Driftkostnader, +/-en procent	9	0,0	81	0,2
varav energi, bränsle och vatten	6	0,0	56	0,1
Underhållskostnader, +/-en procent <sup>1)</sup>	7	0,0	45	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-3 001	-8,9	-3 001	-6,5
Kalkylränta, - en procentenhet	3 286	8,9	3 286	7,2
Direktavkastningskrav, +en procentenhet	-3 357	-10,0	-3 357	-7,3
Direktavkastningskrav, -en procentenhet	4 647	12,3	4 647	10,1

1) 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	RÄNTERISK 1 BP MKR	RÄNTA, %	VÄRDEFÖRÄNDRING VID + 100 BP, MKR PÅ BALANS-DAGEN <sup>1)</sup>	RÄNTENETTO VID 100 BP, MKR UNDER RESTERANDE DEL AV KALENDERÅR <sup>1)</sup>
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen	2 670	6,27	6,27	1,35	3,33	—	—
Räntederivat, fast ränta	5 186	0,00	4,47	2,12	3,75	212	—
Räntederivat, rörlig ränta	-5 186	0,00	0,18	-0,09	1,55	—	43
Rörlig ränta inom balansräkningen	13 174	3,67	0,15	0,21	1,62	—	-112
<b>SUMMA</b>	<b>15 844</b>	<b>4,11</b>	<b>2,59</b>	<b>3,59</b>	<b>2,50</b>	<b>212</b>	<b>-69</b>

1) Avser 100 räntepunkter i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

ekonomisk risk, rapportering och kontroll, fastighetsvärdering, tillämpning av redovisningsprinciper, extern revision samt bistår ägaren vid val av revisorer. Dessutom ansvarar revisionsutskottet för tillämpningen av Koderna för bolagsstyrning. Därutöver finns ett finansutskott som närmare följer och bereder hanteringen av de finansiella riskerna. Styrelsens riskhanteringsprocess beskrivs närmare i bolagsstyrningsrapporten.

### OPERATIVA RISKER

Strategin att äga och förvalta fastigheter innebär också operativa risker vilka Akademiska Hus arbetar aktivt med att reducera. 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. 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 processorienterat arbetssätt som även innehåller kontrollpunkter. Det fastslagna arbetssättet revideras löpande i kvalitets-säkringsarbetet. De operativa riskerna som hanteras kan indelas i:

- Administrativa – otillräckliga eller ickeändamålsenliga 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. Syftet med miljöbalken är att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer kan leva i en hälsosam och god miljö. 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.

Inom Akademiska Hus identifieras miljöpåverkan och miljöarbetet planeras efter dokumenterade miljöutredningar. Resultatet sammanställs och värderas för att identifiera de mest betydande miljöaspekterna.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Akademiska Hus redovisar sina fastigheter enligt IFRS. Detta innebär att fastigheterna tas upp till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar påverkar resultaträkningen vilket kan medföra väsentliga resultatvariationer. Fastigheternas värde, och därmed värdeförändringen, bestäms dels av generella marknadsfaktorer såsom riskpremier, utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden dels av specifika förändringar i fastigheterna. Värdet på fastigheterna är främst beroende av det förväntade driftöverskottet

samt marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntekrav. Specifika förändringar i fastigheterna är vakansförändringar, investeringar och kostnadsutvecklingen.

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 495 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

Akademiska Hus hyresintäkter är säkrade genom, i jämförelse med branschen i övrigt, långa hyresavtal.

Specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet uppgår till 34 procent av beståndet och för dessa tecknas långa kontrakt på tio år eller längre. Cirka 70 procent av hyrorna anpassas årligen till förändringen av KPI. En mindre kontraktsvolym anpassas också till förändringen av ränteläget.

I samband med hyresförhandlingar eftersträvas en jämn spridning av hyreskontraktens förfallotidpunkter. En förändring av hyresintäkterna med en procent påverkar resultatet före skatt med 50 Mkr. Marknadsvärdet förändras med 412 Mkr om dagens hyreskontrakt, när de upphör, förändras med en procent.

Hyror från statliga kunder utgör hela 92 procent av hyresintäkterna och för dessa föreligger ingen kreditrisk. Få fastighetsbolag uppvisar en sådan kombination av långa och säkra intäktsflöden samt låga vakansgrader.

#### VAKANSER

En ökad vakans påverkar resultatet direkt. Uppföljning av befintliga och kommande vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser vid verksamhetsuppföljningen.

Vakanserna uppgår till 111 970 kvm (122 437) vilket motsvarar 3,5 procent (3,8). Den ekonomiska vakansgraden är lägre och uppgår till 2,0 procent (1,9). Vakanserna har generellt sett ett lägre hyresvärde än fastighetsbeståndet i stort. Den ekonomiska vakansgraden motsvarar 102 Mkr (94). En förändring av den ekonomiska vakansgraden med 1 procentenhet påverkar resultatet före skatt med 46 Mkr. Marknadsvärdet förändras med 392 Mkr om dagens hyreskontrakt, när de upphör, 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 fastigheternas marknadsvärde. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på den nordiska elbörsen Nord Pool och i enlighet med de mandat som finns i elhandelspolicyn. Elhandeln möjliggör att de storleksfördelar som föreligger tas till

vara och målsättningen är att nå låga och stabila kostnader för elkraft i ett kort- och mellanlångt perspektiv med beaktande av de risker som är förenade med elhandel. Per årsskiftet är 78 procent av den beräknade elanvändningen för 2011 prissäkrad. Prissättning sker i Euro och all prissäkrad elkraft valutasäkras kvartalsvis i efterhand.

Akademiska Hus vidaredebiterar kunderna till över 50 procent för kostnader för energi, bränsle och vatten som tillägg till hyran. Detta innebär att Akademiska Hus delvis delar risken med kunderna vilket skapar gemensamma incitament för energibesparingar.

En förändring av driftkostnaderna med 1 procent påverkar resultatet med knappt 9 Mkr och marknadsvärdet med 81 Mkr.

### UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas eller förskjutas i tiden för att möta en resultatför-sämring eller vakans. En förändring av underhållskostnaderna med 1 procent påverkar resultatet med 7 Mkr och marknadsvärdet med 45 Mkr (förändring av underhållschablon 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. Akademiska Hus står väl rustat finansiellt för att möta den ökande efterfrågan vilken resulterar i en omfattande byggprojektverksamhet.

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, ansvarsfördelningen, koncernens förhållnings-sätt till finansiella risker samt vilka mandat som skall finnas för hanteringen av dessa. I planen för hantering av finansiella risker återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. Den genomsnittliga räntebindningen var 2,8 år vid årsskiftet, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Finansieringsverksamheten beskrivs utförligare på sidorna 48–51.

### KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar 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 1 procentenhet skulle tillsammans påverka resultatet och marknadsvärdet med cirka 6–8 miljarder kronor och

avkastningen på eget kapital skulle förändras med 19–21 procentenhet.

Förändringar i kalkylräntan eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet allra mest. Värdeförändringens resultatpåverkan skulle dock inte påverka kassaflödet eftersom den är orealiserad. 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 gällande kontraktportfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser. En förändring i någon av dessa poster påverkar resultat och värdering enligt tabellen på sidan 53. 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 2,0 procent till 3,0 procent och vakansökningen återspeglar ett genomsnitt av hyresvärdet. En sådan vakansökning, uttryckt i antal kvadratmeter skulle innebära endast cirka 32 000 kvm.

### KÄNSLIGHETSANALYS SKULDPORTFÖLJ

Den räntebärande skulden är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar i marknaden. Analysen av skuldportföljens räntekänslighet kan delas upp i två delar:

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

Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat, lägst två år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden vara mindre än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader.

Koncernen har räntebindning såväl inom som utom balansräkningen i form av räntederivat. Syftet med räntederivat är att möjliggöra en förändring av skuldportföljens räntebindning utöver det som uppnås direkt i finansieringen. I tabellen på sidan 53 presenteras resultateffekterna av en ränteuppgång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från oförändrad skuldstorlek.

# Kunskapsmiljöer inriktade på energihushållning och hållbarhet

Akademiska Hus arbetar långsiktigt och målmedvetet med hållbarhet – det har blivit en självklar del av vår kärnverksamhet. Vi presenterar detta arbete i en separat Hållbarhetsredovisning som kompletterar Årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen, som finns tillgänglig i sin helhet på akademiskahus.se, utgår från definitionen ekonomiskt ansvar, miljöansvar och socialt ansvar.

Vi har valt att ta ett helhetsansvar kring den energi som används i våra byggnader och inte enbart fokusera på den energi som går åt för fastighetsdrift. Arbetet med att sänka energianvändningen och miljöbelastningen är något vi vill skall ske i samverkan med hyresgästen. Bland annat på grund av att energiarbetet i allt större utsträckning har kommit att handla om investeringar och inte bara injusteringar. Akademiska Hus har alltid grundat sitt energiarbete kring minskad miljöpåverkan genom minskad energianvändning, snarare än att bedriva sifferexercis kring energitillförselresonemang. En sparad kilowattimme ger bästa klimatnyttan, har alltid varit vår devis eftersom vi också försöker se Sverige och världen som helhet. Vi samverkar med alla andra aktörer på energimarknaden och förlitar oss i stor grad också på att det finns politiska styrmedel som lotsar marknaden rätt. Under 2010 har vi tagit ett steg till och köper nu endast in ursprungsgaranterad el från vattenkraft.

## ENERGIMÅL VID BYGGPROJEKT, KWH/KVM

Akademiska Hus skärpte under 2008 bolagets energirelaterade mål för ny- och ombyggnationer. De nya målen är striktare än de krav som Boverket ställer och sträcker sig från vilken typ av fläktmotor som bör användas till hur mycket energi ett fönster får släppa igenom. I flera av Akademiska Hus nybyggnadsprojekt understiger energianvändningen inte bara Boverkets byggregler utan även nivåerna som fastställts av Green Building Council och även de för passivhus. Som en del i arbetet för en minskad energianvändning i fastighetsbranschen, medverkar Akademiska Hus i branschorganisationerna Bygga-bo-dialogen, Statens Energimyndighet, Boverket, Chalmers Energicentrum och Projekt Energisystem.

## ENERGIMÅL I FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

Akademiska Hus äger och förvaltar över 3 miljoner kvm lokalarea. Inom de närmaste åren kommer det att ske en stor ökning av beståndet genom nybyggnation, men majoriteten av byggnaderna är och förblir de som finns redan idag. För att på allvar göra skillnad räcker det inte med att sätta stränga krav för nya byggnader utan störst fokus måste finnas på befintligt bestånd och det är här vi fokuserar på att sänka energianvändningen. Ett arbete som har lyckats väl under det senaste året tack vare vår expertis och att vi hanterar våra åtgärder på ett systematiskt sätt med hjälp av bland annat TMC – Total Measure Concept. TMC är ett synsätt som innebär att man hittar den bästa energilösningen för en byggnad utan att ge avkall på lönsamheten. I Akademiska Hus Energiportal finns ett lättanvänt systemstöd för TMC.

## ENERGIPORTALEN

Under 2010 har Energiportalen vidareutvecklats som det centrala systemet för energiuppföljning. Över 10 000 dokumenterade mätare sammanställer tillsammans över 300 miljoner mätvärden ända från år 2000. Dessa mätvärden slås ihop och ger en sammansatt bild av koncernens energianvändning samtidigt som möjlighet finns att fördjupa sig ner på byggnadsnivå och vid behov även komponentnivå. Energiportalen samlar all energimätning inom koncernen. Förutom energistatistik finns här även verktyg av både teknisk och ekonomisk karaktär.

## MATERIALHUSHÅLLNING

En viktig målsättning för Akademiska Hus är att aktivt arbeta för att effektivisera branschens hantering och hushållning av material. Vi har bland annat medverkat till branschgemensamma »Riktlinjer för kretsloppsanpassad avfallshantering vid

byggproduktion och rivning». Denna standard tillsammans med våra egna miljökrav i upphandlingsuppdrag för hantering av avfall och deponi samt ekonomiska incitament i branschen ihop med samhällets lagstiftning utgör tunga styrinstrument för en bra hantering av byggavfall.

Hur kan vi då arbeta för att bli mer resursnåla och varsamma om våra naturresurser? Ett sätt är att ta hjälp av LCC (Life cycle costs) som underlag för beslut vid systemval, vilket vi regelbundet använder oss av i större ny- eller ombyggnadsprojekt. Långsiktigt fastighetsägande, med generella och flexibla lokaler där kvalitet och hållbara material prioriteras, minskar behovet av ombyggnader och utbyte av material. Återhållsamhet och ett effektivt materialutnyttjande minimerar utsläpp av växthusgaser och är på så vis positivt ur klimatsynpunkt.

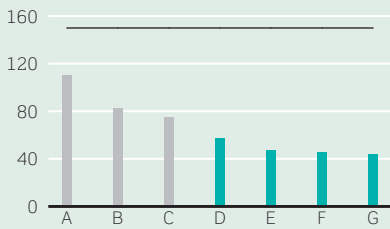
## UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN

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.

Akademiska Hus är delägare tillsammans med ett tjugotal av Sveriges största fastighetsägare i ett system för miljöbedömning av byggvaror. Byggvarubedömningen (BVB) fungerar som en gemensam standard och ett lättanvänt systemstöd för att söka och dokumentera byggvaror som byggs in i våra byggnader. Ambitionen är att morgondagens hus ska byggas med enbart miljöbedömda produkter. Systemet kommer till användning vid såväl byggnation som vid förvaltning och möjliggör val av material och produkter med bästa möjliga miljöprestanda.

Genom att ställa tydliga krav på våra leverantörer att BVB ska användas samt ett aktivt engagemang i dess styrelse verkar

**BYGGNADSJÄMFÖRELSE**

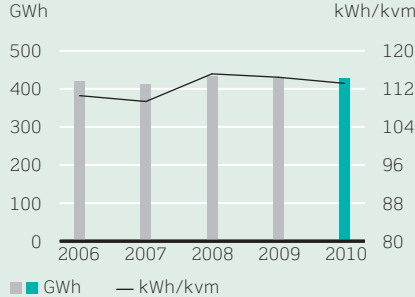


- A Boverkets byggregler
- B GreenBuilding standard
- C Lågenergihus
- D Academicum Göteborg
- E Naturvetarhuset Umeå
- F Vänern Karlstad
- G Musikhögskolan Örebro

■ Energianvändning kWh/kvm  
 — Snitt för svenska kontorsbyggnader (STIL2-Studien)

Flera av Akademiska Hus byggnader understiger såväl Boverkets byggregler som Green Building standard och passivhusnivåerna avseende energianvändning.

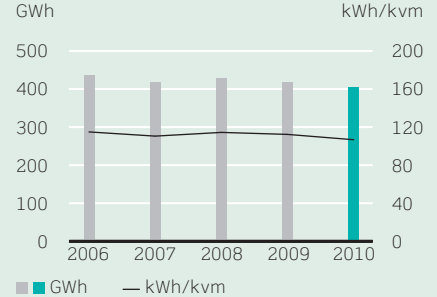
**ELANVÄNDNING**



Från och med 2010 köper Akademiska Hus in ursprungsgaranterad elkraft från vattenkraft. El som tillförts Akademiska Hus innan 2010 uppskattas ha en andel koldioxidfri genererad el (vatten- och kärnkraft) som uppgår till 90 procent och 10 procent kommer från fossila bränslen.

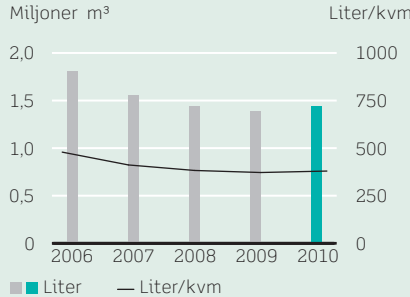
Akademiska Hus har sedan tidigare ändrat rutiner för energiuppföljning vilket medför att värden före 2008 ej är jämförbara med värden från år 2008 och framåt. De redovisas dock i ovanstående sammanställning. Detta gäller speciellt kyla som ej redovisats alls innan 2008. Akademiska Hus använder sig av Bruksarea (BRA) i hållbarhetsfrågor när det gäller specifika tal för energi.

**VÄRMEANVÄNDNING**



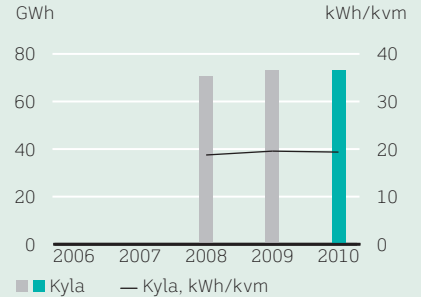
Andelen koldioxidfri genererad värme (bio- och spillenergi) uppgår till 80 procent och 20 procent kommer från fossila bränslen.

**VATTENANVÄNDNING**



Akademiska Hus använder i helhet vatten från det kommunala kretsloppet.

**KYLANVÄNDNING**



Akademiska Hus använder främst kyla från fri-kyla, bottenvatten och traditionell köldalstring. 50 procent av kylan beräknas produceras med el (kompressor drift) med köldfaktorn 3.

ÅRSREDOVISNING 2010

Akademiska Hus för att branschens aktörer ska efterfråga och tillhandahålla byggvaror med allt bättre miljöprestanda liksom att påskynda avvecklingen och utfasningen av varor med direkt negativa miljöegenskaper.

Redan för tio år sedan inventerade och sanerade Akademiska Hus samtliga PCB-haltiga fogar i ytterfasad. PCB kan också förekomma invändigt i fogmassor, isolerglas, vissa golvmaterial samt i kondensatorer. Genom gjorda miljöinventeringar i samtliga byggnader där PCB kunde misstänkas förekomma, sker sanering successivt.

**GOD INNEMILJÖ**

Akademiska Hus fastigheter och campusområden ska tillmötesgå kundernas över tiden skiftande behov. Därför satsar Akademiska Hus på att skapa goda inomhusmiljöer vilket är en förutsättning för hälsa och arbetsglädje hos alla som ska studera och arbeta i koncernens lokaler. Utgångspunkten för Akademiska Hus miljöarbete är "människan i rummet", vilket innebär att hälsoaspekten prioriteras vid motstridiga miljöintressen.

Akademiska Hus har tidigare genomfört indikativa radonmätningar i alla byggnader som innehåller stadigvarande arbetsplatser. Vi har som målsättning att gränsvärdet 200 Bq under kontorstid inte ska överskridas i våra byggnader även om gränsvärdet för kontor är 400 Bq.

Vi lägger även stor vikt vid fuktsäkert byggande. På central nivå har vi exempelvis en certifierad fuktsakkunnig samt generella krav för fuktsäkert byggande som är upprättade i anslutning till branschstandard. Anpassning till varje enskilt projekt sker sedan i dess Miljöprogram.

**MILJÖPOLICY**

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 och externt, främst genom Akademiska Hus Hållbarhetsredovisning samt på akademiskahus.se.

**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.



Vi lägger stora resurser på kompetensutveckling av våra medarbetare. Genom att vara en ansvarstagande och socialt medveten arbetsgivare, samtidigt som vi kan erbjuda en utvecklande och engagerande miljö, behåller vi kompetenta medarbetare inom bolaget. Bild från Visualiseringscenter i Norrköping.

## Unik kompetens

Genom vår goda kunskap om den akademiska världens verksamhet och villkor har vi en unik kompetens och förmåga att förstå kundens krav och behov. Vi utvecklar detta genom att vi aktivt och systematiskt utbyter interna och externa erfarenheter, använder och utökar vår samlade nationella och unika kompetens effektivt.

### EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS ATTRAHERAR KOMPETENS

Statens ägarpolicy anger som en viktig del av regeringens ägarpolicy områdena etik, miljö, mänskliga rättigheter, jämställdhet, friska arbetsplatser och mångfald. Statliga bolag ska vara föredömen och ligga i framkant och det ska finnas en genomtänkt strategi för dessa hållbarhetsfrågor. Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med samtliga frågor. Genom att erbjuda en utvecklande och engagerande miljö, med delegerat ansvar och tydliga mål ända ner på individnivå, utvecklar och behåller vi kompetenta medarbetare. Genom att på ett strukturerat och samordnat sätt berätta om Akademiska Hus unika styrkor som företag och arbetsgivare attraherar vi nya medarbetare. Ledarskapet är tydligt och medarbetarna känner ledningens stöd och engagemang. Vi fokuserar på hållbar social utveckling avseende arbetsmiljö, etik och mångfald.

Utvecklingssamtal är en viktig grund för kompetensutveckling och målet är att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmaste chef. Under 2010 har 84 procent (92) haft utvecklingssamtal med chef.

Utbildningskostnaden per anställd 2010 var i genomsnitt 22 000 kronor (21 000). Utbildningen omfattar både fördjupning inom respektive yrkeskompetenser, men även generella utbildningar för att stötta personlig utveckling. En gång per år hålls en gemensam utbildningsdag för alla medarbetare i koncernen. Fokus på utbildningsdagen är kunskap om och förståelse för de delar av koncernen där man inte själv är verksam. Till utbildningsdagen inbjuds även kunder och andra externa föreläsare.

### NÖJDA MEDARBETARE

Nöjd medarbetarindex (NMI) mäter hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsituation

och med Akademiska Hus som arbetsgivare. NMI mäts årligen i en enkät. Resultatet för 2010 visar att Akademiska Hus medarbetare är något mindre nöjda med sin arbetsituation jämfört med föregående år. Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår för 2010 till 67 (70). Svarefrekvensen i NMI-enkäten för 2010 uppgick till 93 procent (96).

Betygsskalan är 100-gradig där 70–80 är ett starkt betyg och över 80 är excellent. De viktigaste faktorerna bakom NMI är arbetsgivare, arbetsuppgifter, kompetens och utveckling, kommunikation samt ledarskap.

Resultatet från medarbetarenkäten ligger till grund för chefers såväl som medarbetares utvecklingsplaner.

### ARBETSMILJÖCERTIFIERING 2010

Arbetsmiljöarbetet inom Akademiska Hus är certifierat i enlighet med AFS 2001:1 "Systematiskt arbetsmiljöarbete" sedan 2007. Under år 2009 omcertifierades lednings-

## NMI (NÖJD MEDARBETARINDEX)



Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår för 2010 till 67 (70). Målet för NMI 2010 uppgick till 71. Totalresultatet för Akademiska Hus ligger på stabila och höga nivåer, vilket indikerar att medarbetarna över lag är nöjda med sin arbetssituation.

## FRISKNÄRVARO



Sjukfrånvaron under året uppgick till 3,3 procent (2,3), varav långtidssjukfrånvaron, utgjorde 1,6 (0,7) procentenheter. Akademiska Hus arbetar aktivt med hälsofrågor.

## PERSONALOMSÄTTNING



Personalomsättningen för 2010 uppgick till 6,9 procent (5,0). Under 2010 gick åtta personer i pension. Antalet pensionsavgångar uppgår till cirka 10 per år.

## VÅRA KÄRNVÄRDEN

Våra kärnvärden är viktiga verktyg i den dagliga verksamheten. De är utgångspunkten i allt vi gör.

## VI ÄR EXPERTER

Ingen annan har vår specialkompetens. Vi är experter på att utveckla och förvalta kunskapsmiljöer. Effektiva processer och lång erfarenhet gör oss till ett tryggt och attraktivt val. Vår samlade nationella styrka kommer till nytta lokalt, nära kunden.

## VI ÄR EN AKTIV PARTNER

Vi är lyhörda öppna och intresserade. Tillsammans med våra kunder utvecklar vi deras verksamheter och varumärken. Vi tar egna initiativ, i allt från den vardagsnära dialogen till att inspirera till visionära kunskapsmiljöer.

## VI ÄR FRAMTIDSINRIKTADE

Vi agerar långsiktigt, oavsett konjunktur. Vi tar väl hand om husen och bygger flexibelt, hållbart och energismart. Vårt nytänkande skapar förutsättningarna för framtidens kunskapsmiljöer.

systemet för arbetsmiljöarbetet för en ny treårsperiod där revisorerna betygsatte systemet till genomsnittsnivån nära 8 på en 10-gradig skala vilket enligt revisorerna innebar "Resultatet är generellt mycket bra".

På en fråga i medarbetarundersökningen om Akademiska Hus hanterar arbetsmiljöfrågor på ett bra sätt instämmer 79 procent av medarbetarna (82).

## FRISKVÅRDSSATSNING

Akademiska Hus arbetar aktivt med att inspirera alla anställda till ett friskare och hälsosammare liv. Särskilda friskvårdsinspiratörer finns inom varje region. Friskvårdsinspiratörernas uppgift är bland annat att erbjuda alla medarbetare möjligheten att prova på olika friskvårdsaktiviteter under året. Ett koncerngemensamt tema finns varje år och 2010 var "Glädjens år". Ett flertal uppskattade aktiviteter med detta tema arrangerades inom respektive

region. Dessutom har alla medarbetare ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor som kan nyttjas till egna friskvårdsaktiviteter.

Akademiska Hus har även sedan några år tillbaka en koncerngemensam rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering som stämmer överens med den som Försäkringskassan har infört. Sjukfrånvaron under året uppgick till 3,3 procent (2,3), varav långtidssjukfrånvaron, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde 1,6 (0,7) procentenheter.

## PERSONALSTRUKTUR OCH OMSÄTTNING

Antalet medarbetare uppgick vid utgången av 2010 till 421 (421). Medelåldern i koncernen uppgår till 48,5 år (47,9). De flesta anställda, 53 (54)procent, är mellan 30 och 50 år och endast 3 (4) procent är under 30 år.

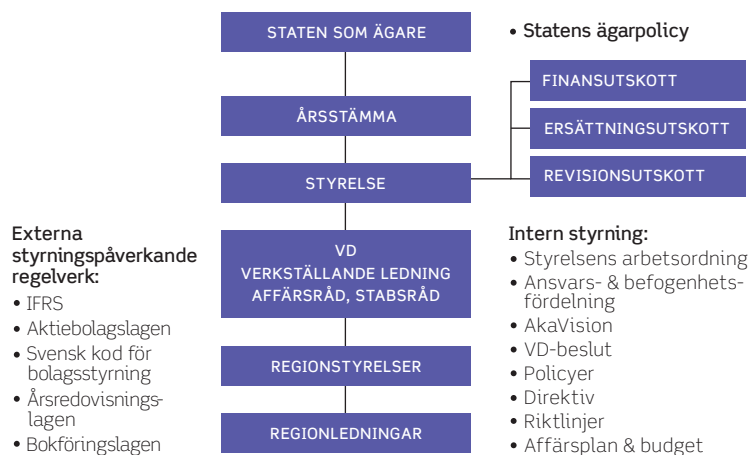
Personalomsättningen ligger på en relativt låg nivå och uppgår till 6,9procent (5,0).

Av Akademiska Hus medarbetare är 24 procent (25) kvinnor. Det finns en medveten strävan i Akademiska Hus att uppnå en bättre balans i könsfördelningen både inom befattningarna i organisationen och inom ledningsgrupper och koncerngemensamma processgrupper.

## MÅNGFALDSARBETE

I Akademiska Hus riktlinjer ingår att arbeta för en ökad etnisk mångfald. Akademiska Hus väger vid varje rekryteringstillfälle in detta som en viktig faktor.

# Svenska statens krav; erbjud ändmålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning



Akademiska Hus följer Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), inklusive uttalanden från »Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning» ([bolagsstyrningskollegiet.se](http://bolagsstyrningskollegiet.se)) och de riktlinjer som regeringen anger i sin ägarpolitik för statliga företag ([regeringen.se](http://regeringen.se)).

## BOLAGSSTYRNING 2010

Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten genom Finansdepartementet (Näringsdepartementet till och med 31 december 2010). Ägaren ser långsiktigt på ägandet av Akademiska Hus. Huvuduppgiften för Akademiska Hus är att erbjuda landets universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. Bolaget har också ett ansvar att som förvaltare tillvarata de stora ekonomiska och kulturella värden som finns i fastigheterna.

I bolagsordningen beskrivs bolagets verksamhet som att äga och förvalta fast egendom och bedriva byggnadsverksamhet och byggadministration samt idka härmed förenlig verksamhet, även som att äga och förvalta lös egendom.

Enligt ägarpolicyen från regering ska statliga bolag vara lika genomlysta som noterade privata bolag. Bolagen ska vara ett föredöme vad gäller hållbarhet, friska arbetsplatser, jämställdhet och mångfald på arbetsplatser. Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med nämnda frågor och har styrande dokument som beskriver hur arbetet med etik, hållbarhet, jämställdhet och mångfald går till. Likaså bedrivs ett kontinuerligt arbete för att i Kodens anda utveckla regelsystem och rutiner som säkerställer transparens, en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan samt ett väl fungerande styrelsearbete.

Denna bolagsstyrningsrapport som fastställdes av styrelsen den 10 mars 2010, beskriver strukturen och processerna för koncernens styrning, ledning och kontroll.

## Avsteg från Koden

Koden är skriven för bolag med ett spritt ägande. I dessa är valberedningen i första hand ett organ för aktieägare att bereda beslut i tillsättningsfrågor. För de statliga bolagen ersätts reglerna om valberedning av principerna om en strukturerad nomineringsprocess enligt statens ägarpolitik (se nedan).

## Val av styrelse och revisorer (kodregel 2.1-2.3)

Akademiska Hus tillämpar inte reglerna i Koden som rör val av styrelse och revisorer.

## Redovisning av styrelseledamöters oberoende (kodregel 4.5)

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

## Nomineringsprocess för styrelseledamöter och revisorer

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.

Nomineringsprocessen beskrivs i statens ägarpolicy. 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 branschkunskap eller annat relevant kunnande för bolaget. Sammansättningen ska också ske så att en balans uppnås avseende bakgrund, ålder och kön.

### Årsstämma

Akademiska Hus följer reglerna för informationsgivning avseende bolagsstyrningsfrågor på bolagets hemsida samt tid och ort för 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. Årsstämma hölls den 28 april 2010. Stämman öppnades av Eva-Britt Gustafsson som utsågs att såsom ordförande leda förhandlingarna på stämman. Som närvarande härutöver antecknades Leif Ljungqvist, vd Mikael Lundström, auktoriserade revisorn Peter Gustafsson och Carolin Åberg Sjöqvist, sekreterare samt övriga inbjudna.

### BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMAN:

- Fastställande av röstlängd. Konstaterades av stämman blivit behörigen sammankallad.
- Fastställande av årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2009.
- Beslut om vinstutdelning så att 1 219 000 000 kronor utdelas till ägaren.
- Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2009.
- Val av styrelseledamöter till slutet av nästa årsstämma.
- Val av revisor.
- Beslut att fastställa de framlagda principerna för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare enligt de av regeringen den 20 april 2009 beslutade »Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande».
- Beslut om styrelsearvode.

### 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 utskott.

Styrelsen består av sju årsstämmovalda ledamöter. Dessutom finns två ledamöter som representerar de anställda i bolaget. Samtliga ledamöter omvaldes. Av de sju årsstämmovalda ledamöterna är en ledamot tjänsteman inom Regeringskansliet.

Styrelsens övriga engagemang redovisas på sidan 62 i årsredovisningen.

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.

### Styrelsens sammansättning

NAMN	FÖDD	FUNKTION	INVALID	FINANS-UTSKOTT	REVISIONS-UTSKOTT	ERSÄTTNINGS-UTSKOTT
Eva-Britt Gustafsson	1950	Ordförande	2007	Ordförande	Ordförande	Ordförande
Sigbrit Franke	1942	Ledamot	2001	—	—	Ledamot
Marianne Förander	1967	Ledamot	2003	—	Ledamot	Ledamot
Maj-Charlotte Wallin	1953	Ledamot	2004	Ledamot	Ledamot	—
Per Granath	1954	Ledamot	2005	Ledamot	—	—
Thomas Jennlinger	1956	Ledamot	2008	—	—	—
Anders Larsson	1963	Ledamot	2009	—	—	—
Gunnar Svedberg	1947	Ledamot	2009	—	—	Ledamot
Ingemar Ziegler	1947	Ledamot	2007	—	Ledamot	—

### Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft elva protokollförda sammanträden. Styrelseledamöternas närvaro på mötena och huvudpunkter som behandlats under året redovisas nedan.

NAMN	FUNKTION	STYRELSE-MÖTE	FINANS-UTSKOTT	REVISIONS-UTSKOTT	ERSÄTTNINGS-UTSKOTT
Eva-Britt Gustafsson	Ordförande	11 av 11	5 av 5	6 av 6	4 av 4
Sigbrit Franke	Ledamot	11 av 11	—	—	4 av 4
Marianne Förander	Ledamot	11 av 11	—	5 av 6	4 av 4
Maj-Charlotte Wallin	Ledamot	9 av 11	3 av 5	6 av 6	—
Per Granath	Ledamot	10 av 11	5 av 5	—	—
Thomas Jennlinger	Ledamot	9 av 11	—	—	—
Ingemar Ziegler	Ledamot	11 av 11	—	6 av 6	—
Gunnar Svedberg	Ledamot	11 av 11	—	—	4 av 4
Anders Larsson	Ledamot	10 av 11	—	—	—



Från vänster; Ingemar Ziegler, Anders Larsson, Sigbrit Franke, Maj-Charlotte Wallin, Eva-Britt Gustafsson, Gunnar Svedberg, Marianne Förander, Thomas Jennlinger, Per Granath.

## STYRELSEN

### **EVA-BRITT GUSTAFSSON, ORDFÖRANDE**

Född 1950. Civilekonom. Styrelseordförande sedan 2007. Vd för Apoteksgruppen i Sverige Holding AB (tidigare Apoteket Omstrukturering AB). Tidigare Vd för Venantius AB. Övriga uppdrag: Ledamot i styrelsen för Svenska Spel AB.

### **SIGBRIT FRANKE**

Född 1942. Filosofie doktor. Ledamot sedan 2001. Senior advisor vid Stockholms universitet, Umeå universitet samt vid KTH. Övriga uppdrag: Ordförande för Utbildningsvetenskapliga kommittén, Vetenskapsrådet; ledamot i Umeå universitets styrelse, Lifco, Familjen Erling-Perssons Stiftelse, Supreme Education Council, Qatar. Tidigare universitetskansler och chef för Högskoleverket.

### **MARIANNE FÖRANDER**

Född 1967. Civilekonom. Ledamot sedan 2003. Ämnesråd Finansdepartementet, Enheten för statligt ägande. Tidigare tf Enhetschef och Kansliråd Näringsdepartementet, revisor BDO Feinstein Revision AB samt Peters och Co Revision AB. Ledamot i styrelsen för Specialfastigheter Sverige AB och Sveaskog AB.

### **PER GRANATH**

Född 1954. Civilingenjör. Ledamot sedan 2005. Vd och koncernchef för Humana AB. Tidigare vd för Intellecta AB, vd för KF Fastigheter AB, vvd för Scandiaconsult AB och vice president inom Handelsbanken Securities. Övriga styrelseuppdrag: Resurs Bemanning CNC AB, Svefa Holding AB och Gustavia Davegårdh Fonder AB.

### **THOMAS JENNLINGER**

Född 1956. Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2008. Driftchef på Akademiska Hus Uppsala AB.

### **ANDERS LARSSON**

Född 1963. Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2009. Driftingenjör på Akademiska Hus Stockholm AB. Tidigare: Arbetstagarledamot (SEKO) Akademiska Hus Stockholm AB 1998-2009.

### **GUNNAR SVEDBERG**

Född 1947. Tekn. Dr. Ledamot sedan 2009. Vd för Innventia AB. Professor vid KTH. Övriga uppdrag: Styrelseordf f LignoBoost Demo AB, PFI A/S och Innventia UK Ltd samt styrelseledamot i Kemakta Konsult AB, Mälardalens Högskola och Stiftelsen Nils och Dorthi Troëdssons Forskningsfond. Ledamot av IVA och KVVVS i Göteborg. Tidigare bland annat rektor vid Göteborgs universitet och Mittuniversitetet samt vice rektor vid KTH.

### **MAJ-CHARLOTTE WALLIN**

Född 1953. Civilekonom. Ledamot sedan 2004. Vd för Afa försäkring. Tidigare verksam bland annat som ekonomichef, affärsområdeschef och dotterbolags-vd inom Nordea, Skandia, Jones Lang Lasalle och Stockholms läns Landsting. Ledamot av Kammarkollegiets Fonddelegation och ledamot av styrelsen för Hjärt- och Lungfonden. From 1 januari 2011 ledamot av Försäkringskassans Insynsråd.

### **INGEMAR ZIEGLER**

Född 1947. Filosofie kandidat. Ledamot sedan 2007. Tidigare bl a vd för AB Storstockholms Lokaltrafik (2007-2009), Locum AB (1992-2006), Diösförvaltning (1989-1992), Stockholms Mark- och Lokaliseringsbolag (1988-1989). Finanssekreterare Stockholms stad (1986-1988). Ledamot i styrelsen för Infranord AB och Skipark 360 AB.

## REVISORER

### **HANS WARÉN, DELOITTE AB**

Född 1964. Civilekonom. Huvudansvarig revisor i Akademiska Hus sedan 2010. Huvudansvarig revisor för bland annat Göteborg Energi, HIGAB, Semcon, Ekman och bolag inom Saab AB-koncernen. Tidigare varit huvudansvarig revisor i bolag inom Förvaltnings AB Framtiden-koncernen. Varit verksam i yrket i 23 år, auktoriserad och vald revisor i 18 år.

**UNDER 2010 SAMMANTRÄDDE STYRELSEN 11 GÅNGER. HUVUDFRÅGORNA HAR VARIT:**

1. Februari: Bokslutsrapport 2009. Revisorernas yttrande rörande bokslutsarbetet 2009. Rapport från utskott.
2. Mars: Årsredovisning, årsöversikt och hållbarhetsredovisning för 2009. Vd-rapport. Rapport från utskott. Investeringsärenden. Ärenden inför årsstämma, konsekvensutredning ändrad koncernstruktur.
3. April: Delårsrapport januari - mars 2010. Rapport från utskott. Vd-rapport. Investeringsärenden. LOU. Akademiska Hus koncernstruktur.
4. April: Konstituerande styrelsemöte efter årsstämma. Genomgång av arbetsordning, ansvars- och befogenhetsfördelning och policydokument. Val av utskott.
5. Maj: EMTN- och MTN-program. Investeringsärende.
6. Juni: Rapport från utskott. Vd-rapport. Omvärldsanalys och förutsättningar. Ny ledningsmodell samt strategiska mål. Ersättning till Vd. Investeringsärenden.
7. Juli: Delårsrapport jan - juni 2010. Investeringsärende. Försäljning. Rekrytering HR-direktör.
8. Augusti: Investeringsärende.
9. September: Vd-rapport. Rapport från utskott. Ställningstaganden riskexponering. Investeringsärenden. Ledningsfråga.
10. Oktober: Vd-rapport. Rapport från utskott. Delårsrapport jan-sep 2010. Affärsplan och budget 2011. Försäljning. Investeringsärenden.
11. December: Vd-rapport. Rapport från utskott. Plan för hantering av finansiella risker. Fusion. Investeringspolicy. Investeringsärenden. Utdelning 2010 års resultat.

**Utvärdering av styrelsearbetet 2010**

Styrelsen utvärderar styrelsearbetet och vd genom en systematisk och strukturerad process. Utvärderingen sker en gång per år, med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Styrelsens ordförande leder utvärderingen och avrapporterar till styrelsen. Den senaste utvärderingen avrapporterades vid styrelsemötet den 1 februari 2010. Ägaren i form av Regeringskansliet informeras om utvärderingens resultat. I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen görs dessutom en löpande egen utvärdering av samtliga statligt ägda företags styrelser. Utvärderingen sker löpande av styrelsens arbete, sammansättning och kompetens.

**Styrelsens utskott**

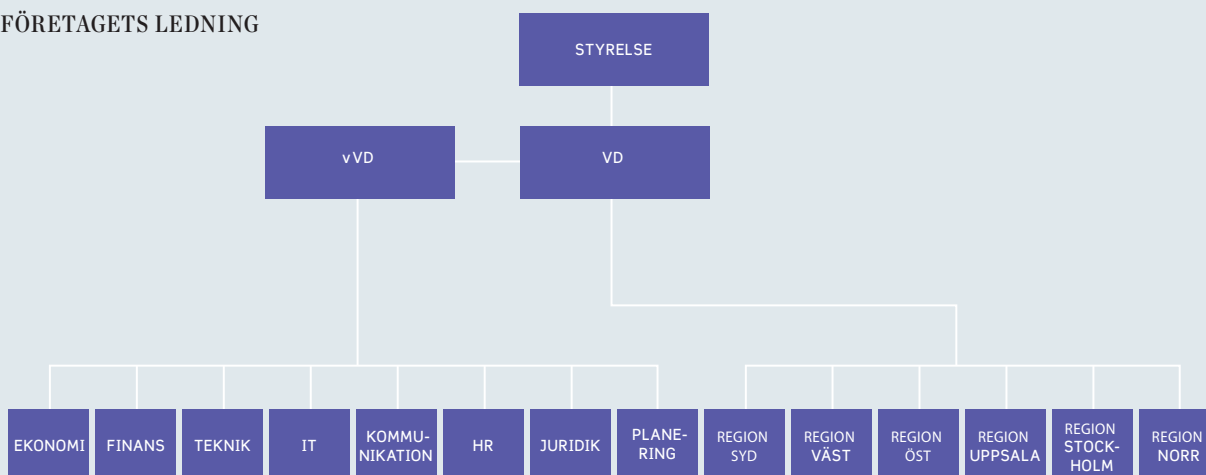
Styrelsen bistås med tre utskott.

- Finansutskottets uppgift är att bereda och följa finansieringsfrågor och därvid bistå styrelsen i dessa frågor.
- Revisionsutskottets 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.
- Ersättningsutskottet har som uppgift att förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och direktion.

Vid mötena kan också koncernens ekonomidirektör, finansdirektör, planeringsdirektör och verkställande direktör delta som föredragande. Återrapportering av utskottens arbete sker till styrelsen. Vid varje styrelsemöte sker en genomgång av protokoll från respektive utskotts möte.

ÅRSREDOVISNING 2010

**FÖRETAGETS LEDNING**



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

Koncernens styrning utgår från koncernledningen, verkställande ledningen, affärsrådet och stabsrådet. Till koncernchefen rapporterar dotterbolagens verkställande direktörer samt vice vd.

- Koncernledningen utgörs av vd, vice vd, de sex dotterbolagens verkställande direktörer och stabscheferna. Koncernledningen är ett forum för strategisk och policymässig diskussion och rådgivning till koncernchefen.

Koncernledningen utgör också styrgrupp för de prioriterade processerna.

- Verkställande ledningen består av vd och vice vd som permanenta ledamöter. Verkställande ledningen är i första hand ett forum för beredning och beslut av styrelse- och ägarrelaterade frågor samt i frågor av policykaraktär som är gemensamma för koncernen Akademiska Hus.
- Affärsrådet består av vd, vice vd och de sex dotterbolagens verkställande direktörer. Affärsrådet är ett forum för information, erfarenhetsåterföring och ömsesidig rådgivning i operativa affärsfrågor som berör koncernen som helhet.

- Stabsrådet består av vice vd och de åtta stabscheferna. Stabsrådet är ett forum för information, erfarenhetsåterföring och ömsesidig rådgivning i koncerngemensamma strategiska stabsfrågor samt i frågor med specifik inriktning på koncernkontoret.

Moderbolagets enheter ansvarar bland annat för koncernens ekonomiska rapportering, finansiering, teknik, it, kommunikation, personal, juridik och planering 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.

#### Regionerna

För varje region finns en dotterbolagsstyrelse. Moderbolagets vd är ordförande i samtliga dotterbolagsstyrelser. Dotterbolagens styrelser består av anställda i Akademiska Hus. 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 tillstyrks av dotterbolagsstyrelsen, beslutas av koncernstyrelsen.

#### Revisorer

Upphandling av revisorer genomfördes under 2010. Vid årsstämman 2010 beslutades att till revisorer för tiden intill slutet av årsstämman 2014 välja Deloitte AB, med auktoriserade revisorn Hans Warén som huvudansvarig revisor. Arvode till revisorerna ska under året utgå enligt räkning.

#### ERSÄTTNINGAR

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

#### Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

- Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda i Regeringskansliet uppbär efter 1 maj 2010 ej något arvode för detta uppdrag. Arvode utgår ej heller till de styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus-koncernen.
- Ersättning för arbete i utskotten fastställdes vid årsstämman 2010.
- 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 Ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören i moderbolaget efter samråd med Ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension.

#### PENSIONER

Akademiska Hus har för koncernchefen Mikael Lundström tecknat individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 62 år.

För övriga ledande befattningshavare har avtalats om avgiftsbestämda pensionslösningar som är kostnadsneutrala mot traditionell ITP.

#### Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med koncernchefen, Mikael Lundström, har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsersättning i ytterligare 18 månader. Avgångsersättningen skall anses inkludera ersättning för semester- och pensionsförmåner. Avgångsersättningen reduceras med sådana inkomster som Mikael Lundström förvärvat i annan anställning eller genom annan verksamhet.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalade uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan avgångsersättning utgå under 6 till 24 månader (uppsägningstiden inkluderad). Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona.

#### Ersättningar till styrelse, Tkr

	NAMN	STYRELSE- ARVODE	ERSÄTTNING- UTSKOTT	FINANS- UTSKOTT	REVISIONS- UTSKOTT
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson	190	12	20	20
Ledamot	Sigbrit Franke	95	12	—	—
Ledamot	Marianne Förander	48	6	—	10
Ledamot	Per Granath	95	—	20	—
Ledamot	Gunnar Svedberg	95	12	—	—
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin	95	—	20	20
Ledamot	Ingemar Ziegler	95	—	—	20
Arbetsstagar- ledamöter	Thomas Jennlinger	—	—	—	—
	Anders Larsson	—	—	—	—
<b>SUMMA</b>		<b>713</b>	<b>42</b>	<b>60</b>	<b>70</b>

#### Ersättningar till ledande befattningshavare, Tkr

	NAMN	GRUND- LÖN	PENSIONS- KOSTNAD
Koncernchef/ Verkställande direktör	Mikael Lundström	2 212	648
Vice verkställande direktör	Anette Henriksson	1 349	382
Koncernledning, övriga (15 st) <sup>1)</sup>		13 464	4 574
<b>SUMMA</b>		<b>17 025</b>	<b>5 604</b>

1) För specifikation av ersättningar till övriga koncernledningen hänvisas till not 11 på sidan 85 i årsredovisningen.

#### Ersättningar till revisorer

Med revisionsuppdrag avses revisorners ersättning för den lagstadgade revisionen, dvs. sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster (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. Skatterådgivning framgår av själva begreppet. Allt annat är övriga tjänster.

TKR	2010	2009
Ersättningar för revisionsuppdrag	905	1 479
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1 344	654
Skatterådgivning	527	578
Övriga uppdrag tjänster	882	821
<b>SUMMA</b>	<b>3 658</b>	<b>3 532</b>

För specifikation av arvoden och kostnadsersättningar till revisorer hänvisas till not 12 på sidan 86.



Från vänster; Agneta Rodosi, Sten Wetterblad, Hans Antonsson, Anette Henriksson, Birgitta Hohlfält, Martina Wahlström, Tomas Hallén, Lars Svensson, Mikael Lundström, Kristina Korsgren, Unni Sollbe, Per Brantsing Karlsson, Matias Lindberg, Anders Rubensson, Gunnar Oders, Carolin Åberg Sjöqvist.

## LEDNINGEN

### **MIKAEL LUNDSTRÖM**

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

### **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.

### **PER BRANTSING KARLSSON**

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

### **TOMAS HALLÉN**

Född 1951. Civilingenjör, Tekn dr h c. Teknisk direktör Akademiska Hus. Anställd 1998. Tidigare erfarenhet: Egen konsultverksamhet, Energiprojekt AB. Styrelseuppdrag: Ledamot i Projekt EnergiSystem PES, ledamot i EnergiUtvecklingsNämnden EUN-STEM, Akademiledamot i IVA.

### **ANETTE HENRIKSSON**

Född 1961. Pol mag. Vice vd i Akademiska Hus december 2009. Tidigare erfarenhet: Ekonomidirektör Landstinget Halland, Verksamhetschef Barn och familj samt ekonomichef Södra Innerstaden Malmö. Styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen EQUALIS AB to m april 2010.

### **BIRGITTA HOHLFÄLT**

Född 1958. Förvaltningssektion. Regiondirektör väst. Anställd 2005. Tidigare erfarenhet: Planeringsråd Akademiska Hus koncernkontoret, lokalförsörjning- och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun. Styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen för Stiftelsen för Byggnadens Managementfrågor, ledamot i styrelsen för Byggherrarna Sverige AB.

### **KRISTINA KORSGREN**

Född 1969. Personalvetare. HR-direktör Akademiska Hus. Anställd 2010. Tidigare erfarenhet: HR-befattningar inom Volvo Personvagnar och Volvo Lastvagnar.

### **MATIAS LINDBERG**

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

### **GUNNAR ODERS**

Född 1956. Civilekonom. Ekonomidirektör Akademiska Hus. Anställd 2001. Tidigare erfarenhet: Economichef 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. Tidigare styrelseuppdrag: Exportkreditnämnden, Första AP-fonden. Styrelseuppdrag: Ledamot i Svenska Skeppshypotekskassan.

### **ANDERS RUBENSSON**

Född 1951. Förvaltningssektion. Planeringsdirektör Akademiska Hus. Anställd 1993. Tidigare erfarenhet: Avdelningsdirektör och regional administrativ chef med mera inom Byggnadsstyrelsen. Styrelseuppdrag: Vice ordförande 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.

### **LARS SVENSSON**

Född 1958. Marknadsekonom. Regiondirektör Öst. Anställd 2010. Tidigare erfarenhet: Köpman i Vivokedjan, Centrumchef Skandia Fastighet, Områdeschef NCC Fastigheter, Chef kommersiella lokaler Fastighets AB L E Lundberg. Styrelseuppdrag: ledamot i Fastighetsägarna (Linköping), ledamot i Swedbank (Linköping), ledamot i Linköpings City AB, ordförande i Kopparvallen i Åtvidaberg AB.

### **MARTINA WAHLSTRÖM**

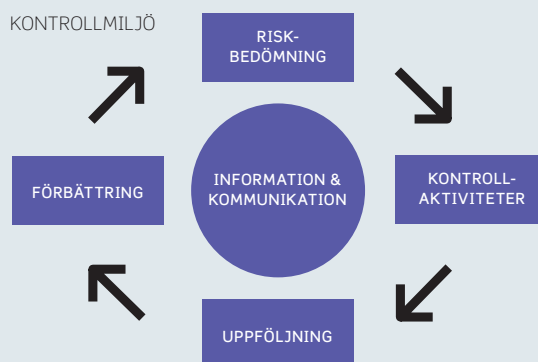
Född 1966. Informatör. Kommunikationsdirektör Akademiska Hus. Anställd 2008. Tidigare erfarenhet: Ansvarig företagskommunikation, PR och samhällskontakter inom SVT (1998-2008), senast som informationschef för SVT Väst.

### **STEN WETTERBLAD**

Född 1957. Civilingenjör. Regiondirektör Stockholm. Anställd 2008. Tidigare erfarenhet: Fastighetsdirektör Stockholms stad, chef för saluhallsförvaltningen Stockholms stad, vice vd Stockholm Parkering, fastighetschef Kullenberg fastigheter i Stockholm AB, platschef/projektledare Platzer Bygg AB.

### **CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST**

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



### STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

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.

#### Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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
- 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 policys, 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. Genom revisionsutskottet utövar styrelsen sin kontroll. Arbetsfördelningen mellan styrelse och vd regleras i den årligen beslutade arbetsordningen.

Akademiska Hus har en strukturerad ledningsprocess som innehåller strategi-, planerings- och uppföljningsprocessen. I den koncerngemensamma affärsplanen återfinns de

strategiska mål och strategier samt KPI:er som koncernen styrs mot. I strategiproessen görs en omvärldsanalys, analys av kunder, orter, marknadssegment, finansiering med mera.

#### Riskbedömning

I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll. Identifierade riskområden är:

- 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 revisionsutskottet och styrelse.
- Projektverksamhet.  
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. 2010 beslutade styrelsen om en investeringspolicy som bland annat syftar till att tydliggöra vilka risker som skall bedömas vid varje investeringsprojekt.
- Finansieringsverksamhet.  
Akademiska Hus backoffice- och redovisningsfunktion, som är organisatoriskt skild från finanssenheten, granskar och kontrollerar utfall och rapportering av finanssenhetens verksamhet samt kontrollerar att givna mandat i finanspolicyn efterlevs vad avser motparts-, marknads-, likviditets- och valutarisker. Granskningsunderlaget består huvudsakligen 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.

RESULTATRÄKNING

POST	RISKER	KONTROLLSTRUKTUR - DIREKTIV MED MERA	KONTROLLSTRUKTUR - PROCESSTÖD	KONTROLLSTRUKTUR - SYSTEMSTÖD
Hyresintäkter	Förfallstrukturer Samtliga hyresintäkter debiteras ej Korrekt hyresintäkt debiteras ej		Processbeskrivning av hyresprocessen Processbeskrivning kundreskontra/hyresdebitering	Systemkontroller i hyressystem
Driftkostnader		Riktlinje för elhandel	Processbeskrivning elhandel Organisatoriskt åtskild backofficefunktion	Energiuppföljningssystem
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	Felaktigt beräknade marknadsvärden	Direktiv för fastighetsvärdering	Värderingshandbok och processbeskrivning framtagen. Gränsdragning mellan vad som är tillgång och vad som skall kostnadsföras	Avstämning av anläggningsregister Enhetligt systemstöd
Finansnetto	Ränterisk Refinansieringsrisk Kredit- och motpartsrisk Valutarisk	Finanspolicy Direktiv för finansiering Riktlinje för backofficefunktionen	Processbeskrivning finansiering Organisatorisk åtskild backofficefunktion	Avstämningsregister i finanssystem

BALANSRÄKNING

POST	RISKER	KONTROLLSTRUKTUR - DIREKTIV MED MERA	KONTROLLSTRUKTUR - PROCESSTÖD	KONTROLLSTRUKTUR - SYSTEMSTÖD
Förvaltningsfastigheter	Säkerställa att alla förvaltningsfastigheter redovisas Säkerställas av korrekt värdering	Direktiv för fastighetsvärdering	Värderingshandbok och processbeskrivning framtagen. Gränsdragning mellan vad som är tillgång och vad som skall kostnadsföras	Avstämning av anläggningsregister Enhetligt systemstöd
Räntebärande skulder	Ränterisk Refinansieringsrisk Kredit- och motpartsrisk Valutarisk	Finanspolicy Direktiv för finansiering Riktlinje för backofficefunktionen	Processbeskrivning finansiering Organisatoriskt åtskild backofficefunktion	Avstämningsregister i finanssystem

Generella risker finns i någon mån avseende samtliga poster i rapporteringen. För de väsentliga resultat- och balansposterna redovisas i matrisen de mer specifika riskerna samt tillhörande kontrollstrukturer i Akademiska Hus. Riskhantering avseende dessa poster har högst prioritet. Inom resultaträkningen är posterna 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 görs även en tryckt publikation. Övriga informationskanaler som kan nämnas förutom styrelsemöten är av styrelsen utsedda utskott, möten i koncernledning, verkställande ledning, affärsråd och stabsråd samt övriga informationsmöten.

En viktig kanal för koncernens interna kommunikation är intranätet. Där återfinns bland annat:

- Direktiv och riktlinjer för bland annat fastighetsvärdering

- 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 utskotten. Den ekonomiska rapporte-

ringen följs upp varje kvartal samt med årsbokslut.

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

I ledningsprocessen ingår uppföljningsprocessen. Här följs bland annat koncernens strategiska mål, KPI:er, ekonomiskt resultat mm såsom rapportering som innehåller budget, tidigare utfall, nyckeltal, avvikelser, textmässiga kommentarer.

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. Akademiska Hus kommer under 2011 att undersöka hur man ytterligare kan förbättra den interna kontrollen.

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.





# Resultat i sammandrag

## KONCERNEN

### Intäkter

Koncernens omsättning för 2010 uppgick till 5 176 Mkr (5 116). Härav utgjorde hyresintäkterna 4 983 Mkr (4 927). Intäktsnivån har ökat något. Indexjustering påverkar hyrorna negativt med cirka -30 Mkr. Färdigställda ny-, om- och tillbyggnationer under året bidrar positivt med cirka 139 Mkr.

### Resultat

- Driftöverskottet uppgick till 3 134 Mkr (3 149) och driftöverskottsgraden är i stort sett oförändrad, 61 procent (62). Kassaflödet inom fastighetsrörelsen är mycket stabilt.
- Rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till 3 184 Mkr (1 906). Förbättringen förklaras främst av att värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 87 Mkr jämfört med 2009 då värdeförändringen var -1 208 Mkr. Marknadsvärdeförändringen under 2010 beror främst på ökat riskpåslag i värderingarna.
- Det finansiella nettot var -263 Mkr (-576).
- Resultatet före skatt utgjorde 2 921 Mkr (1 330).

### Fastighetsvärden

Koncernen använder en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. Detta värde uppgick till 49 497 Mkr (47 723).

### Investeringar

Nettoinvesteringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar 2010 uppgick till 1 618 Mkr (1 385). Av de större projekt som har färdigställts 2010 kan nämnas nybyggnation av Blåsenhus för Uppsala universitet och Karolinska Institutet Science Park i Solna, samt en om- och tillbyggnad av Biocentrum i Lund.

### Försäljningar

Under 2010 har försäljningar av förvaltningsfastigheter skett uppgående till 83 Mkr (0).

### Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 520 Mkr (2 281). Investeringsverksamheten uppgick till -1 459 Mkr (-1 123), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på 985 Mkr (638). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 175 Mkr (-771). Årets kassaflöde uppgår till -190 Mkr (-133).

### 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 kunders 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 2010 utgjorde 131 Mkr (130). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 115 Mkr (116). Rörelseresultatet var -7 Mkr (0). Det finansiella nettot var 1 201 Mkr (725) inklusive utdelningar från regionbolag om 910 Mkr (813). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 194 Mkr (725).

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

Det egna kapitalet uppgick till 6 065 Mkr (6 141).

### 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 uppgå till mellan 30 och 40 procent och att avkastningen på eget kapital ska uppgå till räntan på den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan med ett påslag på fyra procentenheter, vilket för 2010 summerar till 6,3 procent. Under 2010 uppgick soliditeten till 47,5 procent i koncernen och till 23,9 i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 46,3 procent i koncernen och 20,1 i moderbolaget. Ägarens mål för soliditeten uppnås även efter den föreslagna utdelningen.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	677 527 357 kronor
Årets vinst	1 117 496 339 kronor
Summa	1 795 023 696 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 207 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 588 023 696 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultatet och ställningen i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

## Resultaträkningar

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2010	2009	2010	2009
<b>INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN</b>					
Hysesintäkter	7	4 983 375	4 927 245	—	—
Övriga förvaltningsintäkter	8	192 726	188 288	131 277	130 088
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		5 176 101	5 115 533	131 277	130 088
<b>KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN</b>					
Driftkostnader	10	-939 054	-866 255	—	—
Underhållskostnader		-656 696	-656 945	—	—
Fastighetsadministration	10	-249 170	-251 936	-100 792	-94 846
Övriga förvaltningskostnader	9	-196 981	-190 922	—	—
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen	6	-2 041 901	-1 966 058	-100 792	-94 846
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>		<b>3 134 200</b>	<b>3 149 475</b>	<b>30 485</b>	<b>35 242</b>
Värdoförändringar fastigheter, positiva		1 748 036	1 490 266	—	—
Värdoförändringar fastigheter, negativa		-1 661 133	-2 698 718	—	—
Summa värdoförändringar fastigheter	5, 17	86 903	-1 208 452	—	—
Centrala administrationskostnader	6	-36 959	-34 959	-36 958	-35 212
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	5, 11, 12, 29	<b>3 184 144</b>	<b>1 906 064</b>	<b>-6 473</b>	<b>30</b>
Finansiella intäkter		233 306	380 489	1 736 693	1 692 536
Finansiella kostnader		-496 296	-956 989	-535 667	-967 686
Summa finansiella poster	13, 28, 29	-262 990	-576 500	1 201 026	724 850
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 921 154</b>	<b>1 329 564</b>	<b>1 194 553</b>	<b>724 880</b>
Bokslutsdispositioner	14	—	—	76	-7 885
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>2 921 154</b>	<b>1 329 564</b>	<b>1 194 629</b>	<b>716 995</b>
Skatt	15	-797 223	-357 843	-77 133	23 596
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	16	<b>2 123 931</b>	<b>971 721</b>	<b>1 117 496</b>	<b>740 591</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 123 931	971 721		

# Rapport över totalresultat

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2010	2009	2010	2009
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		2 123 931	971 721	1 117 496	740 591
Övrigt totalresultat					
Resultat från kassaflödessäkringar	27	27 545	17 683	27 545	17 683
Skatt hänförlig till poster redovisade i rapporten över totalresultatet		-8 979	-7 003	-8 979	-7 003
Kassaflödessäkringar	27				
Upplösta mot resultaträkningen		6 598	8 946	6 598	8 946
Summa övrigt totalresultat		25 164	19 626	25 164	19 626
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>2 149 095</b>	<b>991 347</b>	<b>1 142 660</b>	<b>760 217</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 149 095	991 347		

## Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17	49 496 874	47 722 585	—	—
Inventarier och installationer	18	18 661	21 846	3 993	4 878
Summa materiella anläggningstillgångar		49 515 535	47 744 431	3 993	4 878
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19	—	—	1 564 200	1 564 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav		50	50	—	—
Derivatinstrument	20, 33	2 141 266	1 810 961	2 141 266	1 810 961
Andra långfristiga fordringar	21, 25	431 344	439 494	15	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 572 660	2 250 505	3 705 481	3 375 176
Uppskjuten skatt	15, 25	—	—	—	7 044
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 088 195</b>	<b>49 994 936</b>	<b>3 709 474</b>	<b>3 387 098</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	22	272 746	145 666	31	31
Fordringar hos koncernföretag		—	—	20 656 261	20 594 605
Aktuell skattefordran	15	—	—	41 894	20 441
Övriga fordringar	23	132 877	297 302	11 821	895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	150 577	155 824	44 648	39 886
Derivatinstrument	20, 33	189 294	311 035	189 294	311 035
Summa kortfristiga fordringar	25	745 494	909 827	20 943 949	20 966 893
<b>LIKVIDA MEDEL</b>					
Kortfristiga placeringar	33	632 538	709 721	632 538	709 721
Kassa och bank		59 610	172 689	59 304	172 382
Summa likvida medel	26	692 148	882 410	691 842	882 103
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 437 642</b>	<b>1 792 237</b>	<b>21 635 791</b>	<b>21 848 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	5	<b>53 525 837</b>	<b>51 787 173</b>	<b>25 345 265</b>	<b>25 236 094</b>

## Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare:				Bundet eget kapital	
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
				Fritt eget kapital	
Säkringsreserv	27	33 843	8 679	—	—
Fond för verkligt värde	27	—	—	33 843	8 679
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		21 102 094	20 197 163	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	643 683	1 122 093
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	1 117 496	740 591
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 405 887</b>	<b>24 475 792</b>	<b>6 064 972</b>	<b>6 141 313</b>
Obeskattade reserver	14	—	—	365 810	365 886
<b>SKULDER</b>					
Långfristiga skulder					
Lån	28	14 024 522	11 299 915	13 822 876	11 140 797
Derivatinstrument	20, 33	215 550	251 437	215 550	251 437
Uppskjuten skatt	15	7 066 631	6 574 415	36 937	—
Övriga skulder	30	21 885	24 851	—	—
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	29	261 764	252 190	75 599	78 529
Summa långfristiga skulder		21 590 352	18 402 808	14 150 962	11 470 763
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		320 368	274 301	29 653	27 560
Skulder till koncernföretag		—	—	6 141	15 830
Skatteskulder	15	26 292	7 473	—	—
Övriga skulder	30	875 304	609 726	719 652	496 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	1 502 328	1 512 160	210 241	220 264
Lån	28	3 763 730	6 395 511	3 756 258	6 388 155
Derivatinstrument	20, 33	41 576	109 402	41 576	109 402
Summa kortfristiga skulder		6 529 598	8 908 573	4 763 521	7 258 132
<b>SUMMA SKULDER</b>	5, 32	<b>28 119 950</b>	<b>27 311 381</b>	<b>18 914 483</b>	<b>18 728 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 525 837</b>	<b>51 787 173</b>	<b>25 345 265</b>	<b>25 236 094</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>					
Ställda säkerheter	36	53 954	170 097	53 954	170 097
Eventualförpliktelser	37	2 865	2 667	149 717	141 431

## 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 2009</b>		2 135 000	2 134 950	-10 947	20 203 442		24 462 445
Totalresultat							
Årets resultat		—	—	—	971 721		971 721
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	27	—	—	19 626	—		19 626
Summa övrigt totalresultat		—	—	19 626	971 721		991 347
Transaktioner med aktieägarna							
Utdelning		—	—	—	-978 000		-978 000
Summa transaktioner med aktieägarna		—	—	—	-978 000		-978 000
<b>UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2009</b>		<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>8 679</b>	<b>20 197 163</b>		<b>24 475 792</b>
Totalresultat							
Årets resultat		—	—	—	2 123 931		2 123 931
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	27	—	—	25 164	—		25 164
Summa övrigt totalresultat		—	—	25 164	2 123 931		2 149 095
Transaktioner med aktieägarna							
Utdelning		—	—	—	-1 219 000		-1 219 000
Summa transaktioner med aktieägarna		—	—	—	-1 219 000		-1 219 000
<b>UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2010</b>		<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>33 843</b>	<b>21 102 094</b>		<b>25 405 887</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 2009</b>		2 135 000	2 134 950	-10 947	2 100 093	6 359 096
Totalresultat						
Årets resultat		—	—	—	740 591	740 591
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	27	—	—	19 626	—	19 626
Summa övrigt totalresultat		—	—	19 626	740 591	760 217
Transaktioner med aktieägarna						
Utdelning		—	—	—	-978 000	-978 000
Summa transaktioner med aktieägarna		—	—	—	-978 000	-978 000
<b>UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2009</b>		<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>8 679</b>	<b>1 862 684</b>	<b>6 141 313</b>
Totalresultat						
Årets resultat		—	—	—	1 117 496	1 117 496
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	27	—	—	25 164	—	25 164
Summa övrigt totalresultat		—	—	25 164	1 117 496	1 142 660
Transaktioner med aktieägarna						
Utdelning		—	—	—	-1 219 000	-1 219 000
Summa transaktioner med aktieägarna		—	—	—	-1 219 000	-1 219 000
<b>UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2010</b>		<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>33 843</b>	<b>1 761 179</b>	<b>6 064 972</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).

## Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN (IFRS)		MODERFÖRETAGET (ÅRL)	
		2010	2009	2010	2009
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	38	2 921 154	1 329 564	1 194 553	724 880
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	39	-106 022	1 235 840	12 359	30 512
Betalad skatt		-294 983	-284 284	-63 585	-103 859
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>		<b>2 520 149</b>	<b>2 281 120</b>	<b>1 143 327</b>	<b>651 533</b>
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar		72 591	-91 061	-77 344	13 438
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder		-148 404	-428 736	-18 471	-129 095
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>2 444 336</b>	<b>1 761 323</b>	<b>1 047 512</b>	<b>535 876</b>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i andelar i koncernföretag	40	—	-19 363	—	—
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 495 390	-1 127 859	—	—
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		52 503	35	—	—
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-5 656	-9 277	-919	-4 019
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		6	1 597	—	8
Ökning (-) / minskning (+) av långfristiga fordringar		-10 584	31 939	-18 733	82 400
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1 459 121</b>	<b>-1 122 928</b>	<b>-19 652</b>	<b>78 389</b>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		43 523	206 863	879	—
Amortering av räntebärande skulder		—	—	—	232 654
Utbetald utdelning		-1 219 000	-978 000	-1 219 000	-978 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1 175 477</b>	<b>-771 137</b>	<b>-1 218 121</b>	<b>-745 346</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-190 262</b>	<b>-132 742</b>	<b>-190 261</b>	<b>-131 081</b>
Likvida medel vid årets ingång		882 410	1 015 152	882 103	1 013 184
Likvida medel vid årets slut	26	692 148	882 410	691 842	882 103



# 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 14 mars 2011. Resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget och koncernen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2011.

## 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 2010. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.2 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 i balansräkningen. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

### Nya och ändrade IFRS Standarder och tolkningar 2010

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

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

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

### 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 RÄKENSKAPÅR SOM BÖRJAR DEN:
Ändring i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas	1 juli 2010 eller senare
Ändring IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar*	1 juli 2011 eller senare
IFRS 9 Finansiella instrument*	1 jan 2013 eller senare
Ändringar i IAS 24 Upplysningar om närstående	1 jan 2011 eller senare
Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering	1 feb 2010 eller senare
Förbättringar av IFRS 2010*	Varierar, tidigast 1 juli 2010
Ändring i IAS 12 Inkomstskatter*	1 jan 2012 eller senare
Ändring i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas*	1 juli 2011 eller senare

\* Ännu inte godkänd för tillämpning inom EU.

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

TOLKNING	SKA TILLÄMPAS FÖR RÄKENSKAPÅR SOM BÖRJAR DEN:
Ändring i IFRIC 14 Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan	1 jan 2011 eller senare
IFRIC 19 Utsläckningar av finansiella skulder med egetkapitalinstrument	1 juli 2010 eller senare

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

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.

### 3/ fortsättning

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

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

#### Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Akademiska Hus har denna funktion identifierats som koncernchefen, tillika verkställande direktör i moderbolaget.

Koncernen är organiserad och styrs utifrån en geografisk indelning i marknader/förvaltningsområden. 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, vilka därmed utgör de segment för vilka rapportering lämnas.

Segmenten konsolideras enligt samma redovisningsprinciper som för koncernen i dess helhet.

#### 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 hyror som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid, utom i undantagsfall då en annan metod bättre åter speglar hur ekonomiska fördelar tillfaller koncernen.

Räntointäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

#### 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.

Akkumulerade 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 angiven 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 provas 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 förvaltningsintäkter respektive övriga förvaltningskostnader, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

### 3/ fortsättning

#### 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 överlätas 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, byggnads- och markinventarier samt förvaltningsfastigheter under uppförande (pågående nyanläggningar).

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 utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och den senaste upprättade värderingen (redovisat värde baserat på senast upprättade omvärderingen till verkligt värde). Resultat vid avyttring eller utrangering 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 bedömda 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 försättningsarna med externa fastighetsvärderare dels via externt 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 driftkostnader använts. Underhållskostnaderna har schablonberäknats utifrån fastighetens användning.

#### 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.

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procent-satser på anskaffningsvärdet:

Datautrustning	33 %
Inventarier och installationer	20 %

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

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

#### Nedskrivningar

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

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

Reversering av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskriven tillgång 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 kategorin 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 avtalsskyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, 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 finansiella tillgångar som inte är derivat 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 upplupet anskaffningsvärde om inte nedskrivningsbehov identifieras.

### 3/ fortsättning

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

Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och där-  
efter 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 upp-  
lupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta  
kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffnings-  
värdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även  
Akademiska Hus leverantörsskulder och andra skulder klassifi-  
ceras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde.

#### Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

#### Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

Nominellt värde, minskat med eventuella bedömda kredite-  
ringar, 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 indivi-  
duellt och eventuella nedskrivningar redovisas inom rörelsens  
kostnader.

#### Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfris-  
tiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Dessa till-  
gångar bedöms vara omsättningsbara omgående med försum-  
bar 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 (orealiserade 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  
erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i finans-  
nettot fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektiv-  
räntemetoden.

Upplåning som utgör säkrad post vid verkligt värdesäkring  
redovisas och värderas efter anskaffningstidpunkten löpande  
till verkligt värde med avseende på säkrad risk. Värdeföränd-  
ringen redovisas i finansnettot.

Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och  
effekterna redovisas över resultatet.

Koncernen tillämpar IAS 23 Lånekostnader. IAS 23 innebär  
att koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltnings-  
fastigheter under uppförande som tar betydande tid i anspråk  
att färdigställa. Aktiverade ränteutgifter påverkar finansnettot  
positivt och marknadsvärdeförändring förvaltningsfastigheter  
negativt med motsvarande belopp. Finansieringskostnaden för  
förvaltningsfastigheter under uppförande som inte tar betydande  
tid i anspråk att färdigställa 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 lång-  
siktigt 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 finansnetto  
med undantag för de utestående derivat som utgör säkrings-  
instrument. I ett säkringsförhållande där underliggande ba-  
lanspost är rörelserelaterad redovisas derivatinstrumentets  
värdeförändringar mot rörelseresultatet. Värdeförändringar  
hänförliga till derivatinstrument som utgör säkringsinstru-  
ment i en kassaflödessäkring (cash flow hedge) förs mot eget  
kapital och redovisas mot finansiellt respektive rörelse-  
resultat 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. Ränte-  
derivaten värderas löpande till verkligt värde och effekterna  
hänförliga till värdeförändringen redovisas mot finansnettot  
vid säkring av verkligt värde och mot eget kapital vid kassa-  
flödessäkring. Nettot av upplupen intäkt ränta och kostnads-  
ränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid.

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida  
betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurs-  
säkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt  
och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med ränteswap-  
avtal). Valutaderivatet omvärderas till balansdagens valuta-  
kurs 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 där-  
igenom få en jämn utveckling för koncernens elkostnader pris-  
säkras framtida elanvändning med hjälp av elderivat. Elderi-  
vaten värderas löpande till verkligt värde och då säkrings-  
redovisning enligt kassaflödesmetod tillämpas redovisas  
värdeförändringarna direkt över eget kapital. Effekterna av  
prissäkringen, skillnaden mellan elderivatets säkrade pris och  
det genomsnittliga spotpriset under derivatets löptid, resultat-  
avräknas och förs vid förfall från eget kapital och redovisas  
som rörelsekostnad. Följaktligen ger resultatet av derivat-  
instrumentet tillsammans med koncernens fysiska elinköp  
den faktiska elkostnaden.

### 3/ fortsättning

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 ingäendet 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 2.2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2.2 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 särredovisas 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 kostnadsposter 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 tillgångar 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 not 17). Känslighetsanalyser är presenterade i förvaltningsberättelsen.

NOTER

5/ SEGMENTRAPPORTERING

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras per region. Rapporteringen för segmenten 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.

Utöver försäljning mellan moderföretaget och koncernens

geografiska segment har ingen väsentlig försäljning mellan segmenten förekommit.

Med investeringar avses bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under uppförande och inventarier och installationer. Med övrig verksamhet avses moderföretaget Akademiska Hus AB och Akademiska Hus Utveckling och Support AB.

INFORMATION OM SEGMENTEN 2010	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet	Elimineringar	Koncernen
Hyresintäkter	716 616	736 854	522 796	844 764	1 682 382	479 963	4 983 375	—	—	4 983 375
Övriga förvaltningsintäkter	33 944	57 532	7 473	12 862	63 888	16 186	191 885	841	—	192 726
Försäljning mellan segment	—	—	7	—	617	—	624	130 436	-131 060	0
Externa intäkter	750 560	794 386	530 276	857 626	1 746 887	496 149	5 175 884	131 277	-131 060	5 176 101
Driftkostnader	-140 649	-143 152	-91 016	-198 629	-295 854	-81 098	-950 398	—	11 344	-939 054
Underhållskostnader	-189 485	-97 273	-50 208	-120 571	-111 567	-87 592	-656 696	—	—	-656 696
Fastighetsadministration	-34 690	-36 914	-23 641	-40 603	-67 235	-21 654	-224 737	-100 792	76 359	-249 170
Övriga förvaltningskostnader	-26 698	-52 524	-4 545	-13 147	-86 813	-13 254	-196 981	—	—	-196 981
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-391 522	-329 863	-169 410	-372 950	-561 469	-203 598	-2 028 812	-100 792	87 703	-2 041 901
<b>DRIFTÖVERSKOTT/-UNDERSKOTT</b>	<b>359 038</b>	<b>464 523</b>	<b>360 866</b>	<b>484 676</b>	<b>1 185 418</b>	<b>292 551</b>	<b>3 147 072</b>	<b>30 485</b>	<b>-43 357</b>	<b>3 134 200</b>
Värdeförändringar fastigheter	173 568	-238 111	-261 674	25 017	362 705	25 398	86 903	—	—	86 903
Centrala omkostnader	-5 672	-6 186	-3 956	-6 399	-13 032	-4 246	-39 491	-36 958	39 490	-36 959
Resultat före finansiella poster	526 934	220 226	95 236	503 294	1 535 091	313 703	3 194 484	-6 473	-3 867	3 184 144
Resultat från finansiella poster (netto)	-69 860	-89 633	-59 449	-67 314	-223 675	-44 741	-554 672	1 201 026	-909 344	-262 990
Bokslutsdispositioner	-11 459	-29 905	-18 423	-48 092	-70 833	-16 026	-194 738	76	194 662	0
Årets skatt	-119 645	-37 155	-5 748	-110 933	-328 549	-67 707	-669 737	-77 135	-50 351	-797 223
<b>ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>	<b>325 970</b>	<b>63 533</b>	<b>11 616</b>	<b>276 955</b>	<b>912 034</b>	<b>185 229</b>	<b>1 775 337</b>	<b>1 117 494</b>	<b>-768 900</b>	<b>2 123 931</b>
Förvaltningsfastigheter	6 639 206	6 683 828	4 315 768	8 572 441	19 437 101	3 848 530	49 496 874	—	—	49 496 874
Övriga anläggningstillgångar	2 203	156 478	2 845	21 700	325 971	52 865	562 062	3 709 474	-1 680 215	2 591 321
Omsättningstillgångar	42 104	230 964	70 861	112 523	185 736	55 957	698 145	21 638 124	-20 898 627	1 437 642
Summa tillgångar	6 683 513	7 071 270	4 389 474	8 706 664	19 948 808	3 957 352	50 757 081	25 347 598	-22 578 842	53 525 837
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	96 268	103 642	104 248	727 754	567 298	124 402	1 723 612	919	—	1 724 531
Eget kapital	2 625 933	2 401 006	1 330 141	3 102 749	7 942 981	1 431 669	18 834 479	6 066 910	504 498	25 405 887
Skulder	3 716 828	4 211 629	2 782 455	5 211 313	11 218 287	2 280 244	29 420 756	18 914 597	-20 215 403	28 119 950
Summa skulder och eget kapital	6 342 761	6 612 635	4 112 596	8 314 062	19 161 268	3 711 913	48 255 235	24 981 507	-19 710 905	53 525 837
<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2009</b>										
Hyresintäkter	714 001	760 526	509 472	795 679	1 677 136	471 850	4 928 664	—	-1 419	4 927 245
Övriga förvaltningsintäkter	32 069	57 789	6 159	18 548	60 490	12 006	187 061	1 227	—	188 288
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	18	—	18	128 861	-128 879	0
Externa intäkter	746 070	818 315	515 631	814 227	1 737 644	483 856	5 115 743	130 088	-130 298	5 115 533
Driftkostnader	-132 147	-124 694	-80 170	-180 403	-277 398	-79 912	-874 724	—	8 469	-866 255
Underhållskostnader	-143 574	-99 521	-45 124	-161 781	-118 684	-88 276	-656 960	—	15	-656 945
Fastighetsadministration	-36 845	-40 163	-24 894	-39 980	-70 289	-24 963	-237 134	-94 846	80 044	-251 936
Övriga förvaltningskostnader	-25 318	-50 808	-4 867	-21 373	-78 268	-10 077	-190 711	—	-211	-190 922
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-337 884	-315 186	-155 055	-403 537	-544 639	-203 228	-1 959 529	-94 846	88 317	-1 966 058
<b>DRIFTÖVERSKOTT/-UNDERSKOTT</b>	<b>408 186</b>	<b>503 129</b>	<b>360 576</b>	<b>410 690</b>	<b>1 193 005</b>	<b>280 628</b>	<b>3 156 214</b>	<b>35 242</b>	<b>-41 981</b>	<b>3 149 475</b>
Värdeförändringar fastigheter	23 023	-290 843	-158 929	-87 753	-454 352	-239 598	-1 208 452	—	—	-1 208 452
Centrala omkostnader	-5 749	-6 253	-4 009	-6 286	-10 199	-4 320	-36 816	-35 212	37 069	-34 959
Resultat före finansiella poster	425 460	206 033	197 638	316 651	728 454	36 710	1 910 946	30	-4 912	1 906 064
Resultat från finansiella poster (netto)	-64 518	-70 723	-54 187	-61 327	-198 702	-38 043	-487 500	724 850	-813 850	-576 500
Bokslutsdispositioner	-28 278	-38 189	-10 035	-24 901	-111 071	-8 412	-220 886	-7 470	228 356	0
Årets skatt	-87 866	-27 928	-35 999	-61 502	-111 535	2 032	-322 798	23 480	-58 525	-357 843
<b>ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>	<b>244 798</b>	<b>69 193</b>	<b>97 417</b>	<b>168 921</b>	<b>307 146</b>	<b>-7 713</b>	<b>879 762</b>	<b>740 890</b>	<b>-648 931</b>	<b>971 721</b>
Förvaltningsfastigheter	6 364 917	6 869 011	4 471 248	7 816 015	18 504 373	3 697 021	47 722 585	—	—	47 722 585
Övriga anläggningstillgångar	2 636	174 771	2 553	24 655	328 108	54 659	587 382	3 387 098	-1 702 129	2 272 351
Omsättningstillgångar	32 174	96 493	26 545	204 645	266 117	34 260	660 234	21 851 353	-20 719 350	1 792 237
Summa tillgångar	6 399 727	7 140 275	4 500 346	8 045 315	19 098 598	3 785 940	48 970 201	25 238 451	-22 421 479	51 787 173
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	144 075	78 751	77 698	585 743	440 278	64 940	1 391 485	4 019	—	1 395 504
Eget kapital	2 404 964	2 516 194	1 438 525	2 905 973	7 345 948	1 356 439	17 968 043	6 143 251	364 498	24 475 792
Skulder	3 665 468	4 195 351	2 803 366	4 794 832	11 035 946	2 200 088	28 695 051	18 729 034	-20 112 704	27 311 381
Summa skulder och eget kapital	6 070 432	6 711 545	4 241 891	7 700 805	18 381 894	3 556 527	46 663 094	24 872 285	-19 748 206	51 787 173

## 6/ RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010	2009	2010	2009
I koncernresultaträkningen/resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-2 041 901	-1 966 058	-100 792	-94 846
Centrala administrationskostnader	-36 959	-34 959	-36 958	-35 212
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER</b>	<b>-2 078 860</b>	<b>-2 001 017</b>	<b>-137 750</b>	<b>-130 058</b>
<b>FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG</b>				
Energi, bränsle och vatten	-695 713	-640 755	—	—
Fastighetsadministration	-66 545	-69 771	-62 595	-60 286
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-712 298	-704 810	—	—
Tomträttsavgäld	-56 981	-57 330	—	—
Fastighetsskatt	-4 325	-2 073	—	—
Personalkostnader	-290 529	-284 962	-59 257	-53 962
Avskrivningar	-8 786	-8 381	-1 804	-1 713
Övriga kostnader	-243 683	-232 935	-14 094	-14 097
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG</b>	<b>-2 078 860</b>	<b>-2 001 017</b>	<b>-137 750</b>	<b>-130 058</b>

## 7/ HYRESKONTRAKT

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna

uppgick under perioden till 4 983 375 tkr (4 927 245), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 2 041 901 tkr (1 966 058).

## LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2010-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2011	214	477 897	11
2012	304	449 101	10
2013	216	459 732	10
2014	203	724 724	16
2015	76	525 478	12
2016	49	359 415	8
2017 och senare	146	1 492 703	33
Övrigt	244	21 488	0
<b>TOTALT</b>	<b>1 452</b>	<b>4 510 538</b>	<b>100</b>

## KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2010-12-31 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
>70 000	1	111 531	2
30 000-70 000	22	892 684	20
10 000-30 000	114	1 815 790	41
7 500-10 000	42	368 405	8
5 000-7 500	76	461 890	10
2 500-5 000	117	433 681	10
<2 500	836	405 069	9
Övrigt	244	21 488	0
<b>TOTALT</b>	<b>1 452</b>	<b>4 510 538</b>	<b>100</b>

## 8/ ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010	2009	2010	2009
Parkeringsintäkter	49 658	46 501	—	—
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	6	1 594	—	—
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	73 037	71 051	—	—
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	48 450	40 361	—	—
Fakturerering till regionbolagen	—	—	130 436	128 860
Övrigt	21 575	28 781	841	1 228
<b>SUMMA</b>	<b>192 726</b>	<b>188 288</b>	<b>131 277</b>	<b>130 088</b>

## 9/ ÖVRIGA FÖRVALTNINGSKOSTNADER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010	2009	2010	2009
Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-78 182	-79 905	—	—
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	-55	-59	—	—
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-58 391	-57 956	—	—
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-45 458	-37 854	—	—
Övrigt	-14 895	-15 148	—	—
<b>SUMMA</b>	<b>-196 981</b>	<b>-190 922</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 10/ AVSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010	2009	2010	2009
Inventarier och installationer	-8 786	-8 381	-1 804	-1 713
<b>SUMMA</b>	<b>-8 786</b>	<b>-8 381</b>	<b>-1 804</b>	<b>-1 713</b>

I koncernen har 5 295 tkr (5 048) redovisats som fastighetsadministration och 3 491 tkr (3 333) som driftkostnad.

I moderföretaget har 1 804 tkr (1 713) redovisats som fastighetsadministration.

**11/ ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

Medelantalet anställda fördelade sig enligt följande:

	2010	2009
<b>MODERFÖRETAGET</b> Göteborg	56	52
<b>REGIONBOLAGEN</b> Syd	59	61
Väst	64	62
Öst	29	29
Uppsala	74	75
Stockholm	89	88
Norr	30	32
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	—	—
<b>KONCERNEN TOTALT</b>	<b>401</b>	<b>399</b>

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget 56 procent (56) och i koncernen 22 procent (23).

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

Styrelsen utgörs av 9 (9) ledamöter varav 4 (4) är kvinnor, det vill säga 44 procent (44).

Ledningsarbetet i koncernen bedrivs i flera forum; koncernledning, affärsråd och stabsråd. Koncernledningen består av 9 (9) män och 7 (6) kvinnor. Koncernledningens operativa arbete bedrivs i affärsrådet som består av VD, vVD och regionbolagsdirektörerna samt stabsrådet som består av vVD och enhetscheferna på koncernkontoret.

Övriga regionala ledningsgrupper inom koncernen omfattar 31 (25) män och 8 (6) kvinnor, det vill säga 79 procent (81) män och 21 procent (19) kvinnor.

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2010			2009		
	MODERFÖRETAGET	REGIONBOLAGEN	KONCERNEN	MODERFÖRETAGET	REGIONBOLAGEN	KONCERNEN
<b>LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>						
Styrelseledamöter, VD	3 047	6 733	9 780	3 181	6 430	9 611
Övriga anställda	31 509	145 527	177 036	27 259	143 821	171 080
<b>SUMMA</b>	<b>34 556</b>	<b>152 260</b>	<b>186 816</b>	<b>30 440</b>	<b>150 251</b>	<b>180 691</b>
<b>SOCIALA KOSTNADER</b>						
Styrelseledamöter, VD	1 763	4 915	6 678	1 821	4 548	6 369
(varav pensionskostnader)	(1 031)	(3 475)	(4 506)	(1 051)	(3 131)	(4 182)
Övriga anställda	17 062	67 604	84 666	17 112	67 163	84 275
(varav pensionskostnader)	(10 513)	(37 124)	(47 637)	(11 342)	(36 461)	(47 803)
<b>SUMMA</b>	<b>18 825</b>	<b>72 519</b>	<b>91 344</b>	<b>18 933</b>	<b>71 711</b>	<b>90 644</b>
(varav pensionskostnader)	(11 544)	(40 599)	(52 143)	(12 393)	(39 592)	(51 985)

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktörer och regionbolagsdirektörer uppgår till 95 tkr (96). Motsvarande belopp i moderföretaget är 0 tkr (0).

**Ersättningar till styrelsen**

		STYRELSE- ARVODE	ERSÄTTNINGS- UTSKOTT	FINANS- UTSKOTT	REVISIONS- UTSKOTT
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson	190	12	20	20
Ledamot	Sigbrit Franke	95	12	—	—
Ledamot	Marianne Förander <sup>1)</sup>	48	6	—	10
Ledamot	Per Granath	95	—	20	—
Ledamot	Gunnar Svedberg	95	12	—	—
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin	95	—	20	20
Ledamot	Ingemar Ziegler	95	—	—	20
Arbetsstagarledamot	Anders Larsson	—	—	—	—
Arbetsstagarledamot	Thomas Jennlinger	—	—	—	—
<b>SUMMA</b>		<b>713</b>	<b>42</b>	<b>60</b>	<b>70</b>

1) Anställd av Regeringskansliet. Inget arvode utbetalas framledes.



## 11/ fortsättning

## Ersättningar till ledande befattningshavare

		GRUNDLÖN <sup>4)</sup>	PENSIONS-KOSTNAD
Koncernchef/Verkställande direktör	Mikael Lundström	2 212	648
Vice verkställande direktör	Anette Henriksson	1 349	382
Regionbolagsdirektör, Syd	Unni Sollbe	1 058	354
Regionbolagsdirektör, Väst	Birgitta Hohlfält	1 035	427
Regionbolagsdirektör, Öst	Bengt Erlandsson <sup>1)</sup>	72	29
Regionbolagsdirektör, Öst	Lars Svensson <sup>2)</sup>	911	345
Regionbolagsdirektör, Uppsala	Hans Antonsson	1 108	381
Regionbolagsdirektör, Stockholm	Sten Wetterblad	1 463	402
Regionbolagsdirektör, Norr	Matias Lindberg	1 017	290
IT-chef, Akademiska Hus AB	Per Brantsing Karlsson	781	184
Teknisk direktör, Akademiska Hus AB	Tomas Hallén	1 002	426
Kommunikationsdirektör, Akademiska Hus AB	Martina Wahlström	836	229
Jurist, Akademiska Hus AB	Carolin Åberg-Sjöqvist	751	159
Ekonomidirektör, Akademiska Hus AB	Gunnar Odors	914	331
Finansdirektör, Akademiska Hus AB	Agneta Rodosi	1 156	425
HR-direktör, Akademiska Hus AB	Kristina Korsgren <sup>3)</sup>	178	12
Planeringsdirektör, Akademiska Hus AB	Anders Rubensson	1 182	580
<b>SUMMA</b>		<b>17 025</b>	<b>5 604</b>

1) Bengt Erlandsson slutade som regionbolagsdirektör den 31 januari 2010.

2) Lars Svensson tillträdde som regionbolagsdirektör den 1 februari 2010.

3) Kristina Korsgren tillträdde som HR-direktör den 18 oktober 2010.

4) Några andra ersättningar utöver de ovan redovisade i grundlön utgår ej.

### Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

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

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2010.

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 Ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören i moderföretaget efter samråd med Ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Akademiska Hus följer ägarens riktlinje, anställningsvillkor för ledande befattningshavare, med undantaget att flertalet har 12 månaders uppsägningstid vid uppsägning från bolagets sida. Avgångsersättning kan utgå under maximalt 24 månader (uppsägningstid inkluderad). Detta på grund av att anställningsavtalen tecknades före nuvarande riktlinjer för anställningsvillkor beslutades. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag.

### Pensioner

Akademiska Hus har för koncernchefen Mikael Lundström tecknat individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 62 år. För Mikael Lundström avsätter Akademiska Hus 30 procent av den fasta månadslönen till tjänstepensionsförsäkring enligt särskilt avtal som upprättats med pensionsbolag. I pensionspaketet ingår sjuk- och förtidspension och ålderspension samt som valfri del efterlevandepension och/eller återbetalningsskydd. För övriga ledande befattningshavare har avtalats avgiftsbestämda pensionslösningar som är kostnadsneutrala mot traditionell ITP. De individuella pensionslösningarna är »frikretslösningar» eller »10-taggarlösningar».

Frikretslösning innebär att Akademiska Hus avsätter högst 30 procent av den överenskomna fasta månadslönen till tjänstepensionsförsäkringar enligt särskilt avtal som upprättas med pensionsbolag. I pensionspaketet ingår sjuk- och förtidspension och ålderspension samt som valfri del efterlevandepension och/eller återbetalningsskydd.

10-taggarlösning innebär att de med grundlön överstigande tio inkomstbasbelopp äger rätt att göra en alternativ ITP-lösning. Alternativ ITP är en pensionslösning som innebär att den anställde får ett individuellt anpassat pensionsavtal för ålders- och familjepension när det gäller lönedelarna mellan 7,5 och 30 inkomstbasbelopp. Premien som används är den så kallade »frilagda premien» som motsvarar den kostnad som Akademiska Hus skulle haft för ITP 2.

### Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med koncernchefen, Mikael Lundström, har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsersättning ytterligare 18 månader. Avgångsersättningen skall anses inkludera ersättning för semester- och pensionsförmåner. Avgångsersättningen reduceras med sådana inkomster som Mikael Lundström förvärvat i annan anställning eller genom annan verksamhet. Mikael Lundström har sagt upp sig på egen begäran och slutar sin anställning den 15 mars 2011. Under uppsägningstiden utgår lön och pension enligt avtal. Efter anställningens slut utgår inga ersättningar.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalade uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan avgångsersättning utgå under 6 till 24 månader (uppsägningstiden inkluderad). Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona.

### Sjukfrånvaro i koncernen och moderföretaget

	KONCERNEN MODERFÖRETAGET			
	2010	2009	2010	2009
Total sjukfrånvaro i %	3,3	2,3	4,8	3,3
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	49,1	30,2	56,8	59,0
Sjukfrånvaro för män i %	2,7	2,0	1,5	2,1
Sjukfrånvaro för kvinnor i %	5,2	3,1	7,2	4,2
Sjukfrånvaro för anställda under 30 år i %	2,7	6,7	1,4	9,9
Sjukfrånvaro anställda 30-49 år i %	3,0	2,0	7,0	4,3
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre i %	3,7	2,1	1,8	1,0

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

## 12/ ARVODEN OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	MODERFÖRETAGET	REGIONBOLAGEN	KONCERNEN
<b>2010</b>			
Deloitte AB			
Revisionsuppdrag	356	549	905
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1 226	118	1 344
Skatterådgivning	104	423	527
Övriga tjänster	779	103	882
<b>SUMMA</b>	<b>2 465</b>	<b>1 193</b>	<b>3 658</b>
<b>2009</b>			
Deloitte AB			
Revisionsuppdrag	669	810	1 479
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	349	305	654
Skatterådgivning	39	539	578
Övriga tjänster	441	380	821
<b>SUMMA</b>	<b>1 498</b>	<b>2 034</b>	<b>3 532</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen, dvs. sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster (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. Skatterådgivning framgår av själva begreppet. Allt annat är övriga tjänster.

## 13/ RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010	2009	2010	2009
Utdelning	—	—	910 000	813 000
<b>SUMMA</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>910 000</b>	<b>813 000</b>
<b>RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
Ränteintäkter, övriga*	39 347	44 799	39 347	44 799
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	125 319	204 427	125 319	204 427
Summa	164 666	249 226	164 666	249 226
<b>ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>				
Ränteintäkter, koncernföretag*	—	—	596 714	503 539
Ränteintäkter, övriga*	8 342	8 464	5 015	3 972
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	60 298	122 799	60 298	122 799
Summa	68 640	131 263	662 027	630 310
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER</b>	<b>233 306</b>	<b>380 489</b>	<b>1 736 693</b>	<b>1 692 536</b>
<b>ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>				
Räntekostnader, övriga*	-365 571	-404 970	-404 942	-415 667
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	-61 520	-200 706	-61 520	-200 706
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-69 205	-351 313	-69 205	-351 313
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA KOSTNADER</b>	<b>-496 296</b>	<b>-956 989</b>	<b>-535 667</b>	<b>-967 686</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER, NETTO</b>	<b>-262 990</b>	<b>-576 500</b>	<b>1 201 026</b>	<b>724 850</b>
* varav ränteintäkter/-kostnader som härrör från finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-111 292	-268 763	442 723	219 587
<b>VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRDELAR SIG PÅ FÖLJANDE SÄTT:</b>				
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Orealiserade värdeförändringar				
Fristående derivatinstrument	105 411	55 695	105 411	55 695
Verkligt värdesäkring, säkringsinstrument	115 802	-1 124 720	115 802	-1 124 720
Verkligt värdesäkring, säkrad post	-185 007	773 407	-185 007	773 407
Summa	36 206	-295 618	36 206	-295 618
<b>REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR</b>				
Fristående derivatinstrument	18 686	70 825	18 686	70 825
Summa	18 686	70 825	18 686	70 825
<b>SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR</b>	<b>54 892</b>	<b>-224 793</b>	<b>54 892</b>	<b>-224 793</b>

## 14/ BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH OBESKATTADE RESERVER (MODERFÖRETAGET)

	MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>		
Förändring av periodiseringsfond	-32	-7 777
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	108	-108
<b>SUMMA</b>	<b>76</b>	<b>-7 885</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>		
Periodiseringsfond 2005 års taxering	—	53 367
Periodiseringsfond 2007 års taxering	63 161	63 161
Periodiseringsfond 2008 års taxering	95 922	95 922
Periodiseringsfond 2009 års taxering	85 864	85 864
Periodiseringsfond 2010 års taxering	67 464	67 464
Periodiseringsfond 2011 års taxering	53 399	—
Överavskrivningar	—	108
<b>SUMMA</b>	<b>365 810</b>	<b>365 886</b>

## 15/ SKATT

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010	2009	2010	2009
<b>SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-313 802	-361 575	-42 132	-53 229
Summa aktuell skatt	-313 802	-361 575	-42 132	-53 229
<b>UPPSKJUTEN SKATT</b>				
Uppskjuten skatt som hänför sig till förändring av temporära skillnader	-483 421	3 732	-35 001	76 825
Summa uppskjuten skatt	-483 421	3 732	-35 001	76 825
<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-797 223</b>	<b>-357 843</b>	<b>-77 133</b>	<b>23 596</b>

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

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010	2009	2010	2009
Redovisat resultat före skatt	2 921 154	1 329 564	1 194 629	716 995
Skatt enligt gällande skattesats	-768 264	-349 675	-314 187	-188 570
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 406	-1 944	-402	-337
Ej skattepliktiga intäkter	411	486	378	219
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-10 699	-8 036	-2 213	-1 959
Utdelning från regionbolag	—	—	239 330	213 819
Justering av tidigare års skattekostnad	-17 265	1 326	-39	424
<b>SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD</b>	<b>-797 223</b>	<b>-357 843</b>	<b>-77 133</b>	<b>23 596</b>

## 16/ UTDELNING

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 30 juni 2010 uppgick till 1 219 000 000 kronor (978 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 570,96 kronor (458,08 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 565,34 kronor per aktie

Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld:

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
<b>UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR SOM HÄNFÖR SIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER</b>				
Finansiella instrument	6 395	51 289	6 395	51 289
Övrigt	9 223	15 319	113	193
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	15 618	66 608	6 508	51 482
<b>UPPSKJUTNA SKATTESKULDER SOM HÄNFÖR SIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER</b>				
Periodiseringsfond	-522 611	-465 170	—	—
Förvaltningsfastigheter	-6 516 193	-6 131 280	—	—
Finansiella instrument	-31 367	-41 341	-31 367	-41 341
Kassaflödessäkringar	-12 078	-3 097	-12 078	-3 097
Övrigt	—	-135	—	—
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-7 082 249	-6 641 023	-43 445	-44 438
<b>SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKULD</b>	<b>-7 066 631</b>	<b>-6 574 415</b>	<b>-36 937</b>	<b>7 044</b>

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

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
<b>KASSAFLÖDESSÄKRING</b>				
- valutaderivat	7 047	-82	7 047	-82
- elderivat	-19 125	-3 015	-19 125	-3 015
<b>SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISATS I EGET KAPITAL</b>	<b>-12 078</b>	<b>-3 097</b>	<b>-12 078</b>	<b>-3 097</b>

## Ej redovisad uppskjuten skatt

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 96 208 kr (96 228). 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.

utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 1 207 000 000 kronor.

## 17/ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (KONCERNEN)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående bokfört värde	47 722 585	47 523 355
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	1 603 875	1 385 252
Försäljningar och utrangeringar	115 000	—
Förvärv	-101 306	—
Värdeförändring, netto	156 720	-1 186 022
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>49 496 874</b>	<b>47 722 585</b>

Värdeförändringarna fördelar sig på följande komponenter:

	2010	2009
<b>VÄRDEFÖRÄNDRINGAR</b>		
Positiva	1 747 736	1 490 174
Negativa	-1 642 031	-2 698 718
<b>RESULTAT VID FÖRSÄLJNING OCH UTRANGERINGAR</b>		
Positiva	300	92
Negativa	-19 102	—
<b>SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>	<b>86 903</b>	<b>-1 208 452</b>

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2010 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

	MKR	ANDEL, %	
Intern värderingsmodell	Kassaflödesmetod	47 519	96
Utbyggnadsreserver	Ortsprismetod	1 011	2
Övrig värdering	Särskild beräkningsgrund	967	2
<b>SUMMA</b>	<b>49 497</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 2010 utförts av DTZ vars värderare är auktoriserade av Samfundet för Fastighetsekonomi.

Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 14 objekt externvärderats vilka värdemässigt utgör cirka 6 procent av det totala värdet. Utförda externvärderingar stödjer tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

### Internvärdering

47 519 Mkr (96 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts med den interna kassaflödesvärderingen.

### Värderingsmetod

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. 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 avstämda med flera oberoende värderingsinstitut, bland annat DTZ och NAI Svefa.

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. Nästan 90 procent av hyresvärdet har svenska staten som huvudman och den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 5,5 år (5,4). 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 7,1–13,0 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori i värderingsobjektet. Kalkylräntan varierar vilket kan motiveras genom genomsnittligt långa och säkra flöden under kassaflödesperioden. För 2010 uppgår den genomsnittliga kalkylräntan till 8,6 procent (8,7) efter justering för stämpelskatt.

Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 5,0 procent och 10,8 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 2010 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,4 procent (6,6) efter justering för stämpelskatt.

### Ort och läge

Vid internvärderingen har en Orts- och lägesindelning företagits för följande 27 orter/lägen:

Stockholm innerstad, Göteborg innerstad, övriga Stockholm, Solna, Lund, övriga Göteborg, Uppsala, Linköping, Malmö, Kista, Sundsvall, Huddinge, Umeå, Norrköping, Karlstad, Borås, Luleå, Kalmar, Kristianstad, Skövde, Skara, Örebro, Grythyttan, Ultuna, Gävle, Alnarp och övriga mindre orter.

Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. Innerstadslägen i Stockholm och Göteborg är mest efterfrågade och attraktiva medan mindre landsbygdsorter 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 Sveriges tre storstäder, Stockholm, Göteborg och Malmö men också de klassiska universitetsstäderna Lund och Uppsala samt i viss mån Linköping 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

**17/ fortsättning**

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 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 installationstäta lokaler samt för ett fåtal andra lokaler med stort upprustningsbehov av underhållskaraktär.

**Känslighetsanalys**

För information om hur koncernens bedömda marknadsvärde

påverkas vid förändringar av olika variabler/faktorer hänvisas till avsnittet Finansiell ställning; Risker och känslighetsanalys, sid 52–55.

**Utbyggnadsreserver**

Av det bedömda marknadsvärdet utgör 1 011 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**

47 519 Mkr har värderats enligt den interna värderingsmodellen och 1 011 Mkr avser utbyggnadsreserver. Återstående värde, 967 Mkr, består främst av utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt. De har värderats individuellt 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 4 983 375 tkr (4 927 245) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 2 041 901 tkr (1 966 058).

Taxeringsvärden fördelar sig enligt följande:

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader	216 465	187 976
Mark	101 845	96 192
<b>SUMMA</b>	<b>318 310</b>	<b>284 168</b>

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

**18/ INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	119 596	143 788	20 203	16 412
Inköp	5 656	9 277	919	4 019
Överfört från pågående nyanläggningar	—	975	—	—
Försäljningar och utrangeringar	-1 385	-34 444	—	-228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 867	119 596	21 122	20 203
Ingående avskrivningar	-97 750	-123 752	-15 325	-13 840
Försäljningar och utrangeringar	1 330	34 383	—	228
Årets avskrivningar	-8 786	-8 381	-1 804	-1 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 206	-97 750	-17 129	-15 325
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>18 661</b>	<b>21 846</b>	<b>3 993</b>	<b>4 878</b>

**19/ ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag:

	ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	ANTAL AKTIER	KAPITALANDEL 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>

1) Överensstämmar med andelen av rösterna

## 20/ DERIVATINSTRUMENT (KONCERNEN)

Derivatinstrument används för att hantera ränterisken och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta. Verkligt värde för ränte- och valutaränteswapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Koncernens riskhantering beskrivs i not 34 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde derivatinstrument fördelar sig på följande sätt:

		2010-12-31 IFRS/ÅRL		2009-12-31 IFRS/ÅRL	
		TILLGÅNGAR	SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER
<b>LÅNGFRISTIGA</b>	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	39 596	196 582	20 946	238 895
	- valutaränteswapavtal	491 637	—	411 806	—
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- räntederivat	178 694	7 055	171 936	—
	- valutaränteswapavtal	1 408 726	—	1 203 173	11 414
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	—	11 913	3 100	1 128
	- elderivat	22 613	—	—	—
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA</b>		<b>2 141 266</b>	<b>215 550</b>	<b>1 810 961</b>	<b>251 437</b>
<b>KORTFRISTIGA</b>	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	920	15 776	51 016	64 324
	- valutaderivat	126	10 914	60 967	5 420
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- valutaränteswapavtal	139 379	—	187 550	39 658
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	—	14 886	11 190	—
	- elderivat	48 869	—	312	—
<b>SUMMA KORTFRISTIGA</b>		<b>189 294</b>	<b>41 576</b>	<b>311 035</b>	<b>109 402</b>
<b>SUMMA DERIVATINSTRUMENT</b>		<b>2 330 560</b>	<b>257 126</b>	<b>2 121 996</b>	<b>360 839</b>

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, Mkr:

	2010-12-31						2009-12-31					
	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
2010	—	—	—	—	—	—	5 672	43	-2 050	148	-216	12
2011	-1 051	-25	-904	139	-293	33	—	—	-898	144	-244	3
2012	475	-36	-927	164	-189	9	725	-61	-893	138	-98	-1
2013	761	-91	-2 171	485	-90	2	1 261	-132	-2 076	380	—	—
2014	950	-11	-1 809	392	—	—	950	-19	-1 730	292	—	—
2015	-1 397	466	-1 000	172	—	—	-784	404	-1 000	160	—	—
2016	400	-3	—	—	—	—	400	-5	—	—	—	—
2017	400	-1	—	—	—	—	400	-2	—	—	—	—
2018 och senare	1 400	10	-2 641	367	—	—	1 400	8	-778	249	—	—
<b>SUMMA</b>	<b>1 938</b>	<b>309</b>	<b>-9 452</b>	<b>1 719</b>	<b>-572</b>	<b>44</b>	<b>10 024</b>	<b>236</b>	<b>-9 425</b>	<b>1 511</b>	<b>-558</b>	<b>14</b>

1) Nominellt belopp fristående derivat, positivt belopp utgör en förlängning av portföljens räntebindning.

2) Nominellt belopp verkligt värdesäkring, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta.

3) Nominellt belopp kassaflödessäkring, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta och/eller köp av elderivat.

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

	2010-12-31				2009-12-31			
	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
2010	—	—	—	—	-48	11	-168	-2
2011	-145	-16	-148	49	-125	3	-119	-3
2012	-95	-9	-94	18	-51	-1	-47	6
2013	-47	-2	-43	4	—	—	—	—
<b>SUMMA</b>	<b>-287</b>	<b>-27</b>	<b>-285</b>	<b>71</b>	<b>-224</b>	<b>13</b>	<b>-334</b>	<b>1</b>

1) Nominellt belopp valutaderivat, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta.

2) Nominellt belopp elderivat, negativt belopp utgör köp av elderivat.

I nedanstående tabell presenteras förfallostrukturen för prognostiserad 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, %
2011	454 000	78	75
2012	454 000	54	52
2013	454 000	23	28

## 21/ ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Räntebärande revers	267 274	267 274	—	—
Ej räntebärande revers	52 815	52 815	—	—
Övriga ej räntebärande	111 255	119 405	15	15
<b>SUMMA</b>	<b>431 344</b>	<b>439 494</b>	<b>15</b>	<b>15</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 386 217 tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 45 127 tkr senare än 5 år.

## 22/ HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Hyses- och kundfordringar	273 941	147 018	31	31
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-1 195	-1 352	—	—
<b>SUMMA</b>	<b>272 746</b>	<b>145 666</b>	<b>31</b>	<b>31</b>

Hyses- 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 2010 har 84 218 tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 666 tkr varit förfallna i 5–30 dagar, 1 372 tkr varit förfallna 30–60 dagar och 12 298 tkr varit förfallna längre än 60 dagar.

Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans	-1 352	-149	—	—
Årets reserveringar	-351	-1 352	—	—
Konstaterade kreditförluster	508	149	—	—
<b>UTGÅENDE BALANS</b>	<b>-1 195</b>	<b>-1 352</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 23/ ÖVRIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Momsfordran	41 516	277 240	915	579
Avräkning skatter och avgifter	117	743	84	316
Övriga kortfristiga fordringar	91 244	19 319	10 822	0
<b>SUMMA</b>	<b>132 877</b>	<b>297 302</b>	<b>11 821</b>	<b>895</b>

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde.

## 24/ FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna hyror	47 928	40 965	—	—
Förutbetalda hyror	3 743	2 850	1 151	—
Upplupna räntetäckter	3 046	3 030	46	30
Förutbetalda räntekostnader	818	290	818	290
Förutbetalda energikostnader	8 455	5 808	—	—
Övriga	86 587	102 881	42 633	39 566
<b>SUMMA</b>	<b>150 577</b>	<b>155 824</b>	<b>44 648</b>	<b>39 886</b>

## 25/ FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Forordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	745 494	909 827	20 943 949	20 966 893
Forordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	2 135 794	1 339 543	1 749 576	953 639
Forordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	436 866	910 962	391 705	864 381
<b>SUMMA</b>	<b>3 318 154</b>	<b>3 160 332</b>	<b>23 085 230</b>	<b>22 784 913</b>

## 26/ LIKVIDA MEDEL

Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt om 627 138 tkr (699 994) samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) om 5 400 tkr (9 727). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börsclearade derivatinstrument ingår med 48 554 tkr (160 370) 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	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Kortfristiga placeringar	632 538	709 721	632 538	709 721
Kassa och bank	59 610	172 689	59 304	172 382
<b>SUMMA</b>	<b>692 148</b>	<b>882 410</b>	<b>691 842</b>	<b>882 103</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.

## 27/ SÄKRINGSRESERV/FOND FÖR VERKLIGT VÄRDE

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
<b>INGÅENDE BALANS</b>	<b>8 679</b>	<b>-10 947</b>	<b>8 679</b>	<b>-10 947</b>
Värdoförändring derivatinstrument (kassaflödesåssäkring)				
- valutaderivat	-47 754	-72 899	-47 754	-72 899
- elderivat	75 299	90 582	75 299	90 582
Överfört till rörelseresultatet	6 598	8 946	6 598	8 946
Skatteeffekt	-8 979	-7 003	-8 979	-7 003
<b>UTGÅENDE BALANS</b>	<b>33 843</b>	<b>8 679</b>	<b>33 843</b>	<b>8 679</b>

Skatteeffekten, -8 979 tkr (-7 003), avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 15 Skatt.

## 28/ 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 218 Mkr (412) under 2010.

Koncernens riskhantering beskrivs i not 34 Finansiell riskhantering.

## Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -263 Mkr (-576) och den genomsnittliga skuldportföljen till 16 793 Mkr (16 550). Finansieringskostnaden uppgick till 1,84 procent (3,63) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank enligt IFRS. Den 31 december 2010 var utestående skuldportföljs genomsnittsränta 1,85 procent (0,97) exklusive räntederivat, respektive 2,56 procent (2,07) inklusive räntederivat.

## 28/ fortsättning

FINANSIERINGSKOSTNAD, %	2006	2007	2008	2009	2010
Finansieringskostnad för lån	2,81	3,80	4,69	1,70	1,18
Räntenetto ränteswappar	0,93	0,45	0,00	0,60	0,96
Periodiseringar och avgifter	0,02	0,01	0,02	0,02	0,03
Värdförändringar finansiella instrument enligt IFRS	-1,28	-0,63	-1,25	1,31	-0,33
<b>TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD</b>	<b>2,48</b>	<b>3,63</b>	<b>3,46</b>	<b>3,63</b>	<b>1,84</b>

Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr:

KATEGORI, ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER	KONCERNEN IFRS				MODERFÖRETAGET ÅRL				
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
	Värde:	Redo-	Verk-	Redo-	Verk-	Redo-	Verk-	Redo-	Verk-
		visat	ligt	visat	ligt	visat	ligt	visat	ligt
Obligationer & MTN	1 319	1 277	1 319	1 259	1 319	1 277	1 319	1 259	1 259
EMTN	3 440	3 504	1 381	1 468	3 440	3 504	1 381	1 468	1 468
Övriga lån	201	172	759	763	—	—	600	600	600
<b>SUMMA</b>	<b>4 960</b>	<b>4 953</b>	<b>3 459</b>	<b>3 490</b>	<b>4 759</b>	<b>4 781</b>	<b>3 300</b>	<b>3 327</b>	<b>3 327</b>

KATEGORI, FINANSIELLA SKULDER SOM VÄRDERAS TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN ENLIGT METODEN FÖR VERKLIGT VÄRDESÄKRING	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Obligationer & MTN	1 297	1 297	1 498	1 297
EMTN	4 608	4 608	3 383	3 383
Övriga lån	3 159	3 159	2 960	2 960
<b>SUMMA</b>	<b>9 064</b>	<b>9 064</b>	<b>7 841</b>	<b>7 841</b>

**SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅN 14 024 14 017 11 300 11 331 13 823 13 845 11 141 11 168**

KATEGORI, ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Företagscertifikat	1 563	1 557	270	269
ECP	680	678	2 851	2 850
Obligationer & MTN	—	—	1 195	1 207
Övriga lån	608	607	7	7
<b>SUMMA</b>	<b>2 851</b>	<b>2 842</b>	<b>4 323</b>	<b>4 333</b>

KATEGORI, FINANSIELLA SKULDER SOM VÄRDERAS TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN ENLIGT METODEN FÖR VERKLIGT VÄRDESÄKRING	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Obligationer & MTN	181	182	—	—
EMTN	732	732	1 289	1 289
Övriga lån	—	—	783	783
<b>SUMMA</b>	<b>913</b>	<b>914</b>	<b>2 072</b>	<b>2 072</b>

**SUMMA KORTFRISTIGA LÅN 3 764 3 756 6 395 6 405 3 756 3 749 6 388 6 398**

**SUMMA LÅN 17 788 17 773 17 695 17 736 17 579 17 594 17 529 17 566**

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive upplupen kupongränta.

## Förfallostruktur lån, Mkr

	FAST RÄNTA			RÖRLIG RÄNTA				
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP och certifikat	Derivat	Summa	Totalt
2011	904	-893	11	600	2 245	781	3 625	3 636
2012	927	-202	725	—	—	69	69	794
2013	2 171	-910	1 261	—	—	541	541	1 802
2014	1 809	-859	950	—	—	580	580	1 530
2015	4 147	-2 397	1 750	500	—	2 192	2 692	4 442
2016	350	400	750	—	—	-400	-400	350
2017	—	400	400	—	—	-400	-400	0
2018 och senare	3 261	-1 241	2 020	362	—	908	1 270	3 290
<b>SUMMA</b>	<b>13 570</b>	<b>-5 704</b>	<b>7 867</b>	<b>1 462</b>	<b>2 245</b>	<b>4 271</b>	<b>7 977</b>	<b>15 844</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 innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att 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. I avtalsvillkoren för de kortfristiga finansieringsprogrammen finns inget motsvarande åtagande. Koncernens policy har varit, från det att programmen etablerades, att inte acceptera några andra villkor som kräver att en viss rating, soliditet eller räntetäckningsgrad ska upprätthållas.

## Säkringsredovisning

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att valutarisker elimineras. Genom valutaränteswappavtal valutakurssäkras samtliga räntebetalningar, såväl fasta som rörliga, samt framtida återbetalningar. Samtliga vidtagna 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 ursprungsvaluta respektive i Mkr efter hänsyn till valuta- och ränteswappavtal.

Valuta	2010-12-31				2009-12-31			
	Nomi-nellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp i Mkr <sup>1)</sup>	Nomi-nellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp i Mkr <sup>1)</sup>
<b>SWAPPAT TILL SEK</b>								
<b>ECP</b>								
EUR	—	—	—	—	75	0,74	0,38	771
USD	100	0,42	1,68	680	290	0,57	0,37	2 080
<b>SUMMA</b>			1,68	680			0,37	2 851
<b>MTN</b>								
EUR	20	4,42	1,95	181	20	4,42	0,48	213
<b>SUMMA</b>			1,95	181			0,48	213
<b>EMTN</b>								
CHF	900	2,66	1,64	6 631	800	2,76	0,57	5 654
JPY	—	—	—	—	3 000	1,97	0,55	234
USD	22	4,09	1,33	154	22	4,09	0,55	165
<b>SUMMA</b>			1,63	6 785			0,57	6 053
<b>ÖVRIGA LÅN</b>								
CHF	250	2,35	1,32	1 879	250	2,35	0,48	1 771
JPY	15 000	1,56	1,54	1 280	25 000	1,65	0,50	1 972
<b>SUMMA</b>			1,40	3 159			0,49	3 743
<b>TOTALT</b>			<b>1,58</b>	<b>10 805</b>			<b>0,50</b>	<b>12 860</b>

## EJ SWAPPAT (I MKR)

Företagscertifikat	1 565	—	1,26	1 563	270	—	0,58	269
Obligationer & MTN	4 320	—	2,65	4 611	3 515	—	2,42	3 800
Övriga lån	809	—	1,57	809	769	—	1,26	766
<b>Totalt</b>			2,20	6 983			2,12	4 835
<b>TOTALT</b>			<b>1,85</b>	<b>17 788</b>			<b>0,97</b>	<b>17 695</b>

1) Avser redovisat värde

## 29/ AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE

## 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



## 29/ fortsättning

respektive koncernföretag till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen.

Pensionskostnaderna uppgår för året till 14 190 tkr (11 985).

## 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. Pensionsplanen 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 2010. 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 2010 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 (5,9). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2010 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 procent (141). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtagandena, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Den aktuariella beräkningen av pensionsförpliktelser och pensionskostnader baseras på följande antaganden:

	2010-12-31	2009-12-31
Diskonteringsränta	3,60	3,80
Löneökning	3,50	3,50
Inflation	2,00	2,00
Inkomstbasbelopp	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00	2,00
Återstående tjänstgöringstid, år	15,60	16,50

Den totala pensionskostnaden fördelas på följande sätt:

	2010	2009
Förmåner intjänade under året	8 554	10 532
Ränta på pensionsavsättning	10 455	9 564
Aktuariella vinster (-) och förluster (+)	540	3 005
<b>PENSIONS-KOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER</b>	<b>19 549</b>	<b>23 101</b>
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	20 386	17 869
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	8 107	7 505
<b>TOTALA PENSIONS-KOSTNADER</b>	<b>48 042</b>	<b>48 475</b>

Följande avsättningar hänförliga till koncernens förmånsbestämda förpliktelse har gjorts i balansräkningen:

	2010-12-31	2009-12-31
Förpliktelsen nuvärde vid periodens utgång	299 842	276 974
Balanserade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-38 078	-24 784
<b>AVSATT FÖR PENSIONER</b>	<b>261 764</b>	<b>252 190</b>

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella nettovinster/-förluster för de förmånsbestämda planerna har utvecklats på följande sätt:

PENSIONS-FÖRPLIKTELSE	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans	252 190	238 568
Förmåner intjänade under året	8 554	10 532
Räntekostnader	10 455	9 564
Amortering aktuariella vinster (+) / förluster (-)	540	3 005
Betalda förmåner	-9 975	-9 479
<b>UTGÅENDE BALANS</b>	<b>261 764</b>	<b>252 190</b>

AKTARIELLA VINSTER/FÖRLUSTER	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans aktuariella vinster (+) / förluster (-)	-24 784	-81 199
Aktuariella vinster (+) / förluster (-) att redovisa	540	3 005
Aktuariella vinster (+) / förluster (-) på pensionsförpliktelsen	-13 834	53 410
<b>UTGÅENDE BALANS AKTARIELLA VINSTER (+) / FÖRLUSTER (-)</b>	<b>-38 078</b>	<b>-24 784</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 avvikelse från erfarenhetsbaserade antaganden räknas oväntat höga eller låga tal för personalomsättning, förtidspensionering, livslängd samt ökning av löner. Effekten av sådana avvikelser är negativ och uppgår till cirka 6,3 Mkr då det gäller de förmånsbaserade åtagandena.

## Framtida betalningar

Koncernen förväntas betala 20 610 tkr (19 549) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i moderföretaget Redovisad pensions-skuld i moderföretaget består av:

	2010-12-31	2009-12-31
FPG/PRI-pensioner	19 254	18 319
Övriga pensioner	56 345	60 210
<b>SUMMA</b>	<b>75 599</b>	<b>78 529</b>

Övriga pensioner i moderföretaget avser främst den historiska pensionsskuld 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:

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans	78 529	79 316
Övriga förändringar	-1 061	4 855
Räntekostnader	3 853	121
Utbetalningar	-5 722	-5 763
<b>UTGÅENDE BALANS</b>	<b>75 599</b>	<b>78 529</b>

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelas på följande sätt:

	2010	2009
Övrig intäkt/kostnad för förändringar av pensionsskulden	-1 061	4 855
Räntedel av pensionskostnad	3 853	121
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	2 792	4 976
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	6 827	4 975
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	2 145	2 188
<b>TOTALA PENSIONS-KOSTNADER</b>	<b>11 764</b>	<b>12 139</b>

## Aktuariella antaganden

Den aktuariella beräkningen av pensionsförpliktelser och pensionskostnader i moderföretaget baseras på de aktuariella antaganden som fastställdes i FPG/PRI-systemet och av Finansinspektionen.

## 30/ ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Övriga räntebärande skulder	703 679	480 097	703 679	480 097
Övriga ej räntebärande skulder	193 510	154 480	15 973	16 824
<b>SUMMA ÖVRIGA SKULDER</b>	<b>897 189</b>	<b>634 577</b>	<b>719 652</b>	<b>496 921</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 motpartsrisiker 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 703 679 tkr (480 097).

Av koncernens övriga skulder förfaller 875 305 tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 15 638 tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 6 246 tkr senare än fem år efter balansdagen.

## 31/ UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 157 129	1 157 856	—	—
Upplupna lön- och personalkostnader	24 248	22 562	5 410	5 226
Upplupna drift- och underhållskostnader	48 344	40 774	896	492
Upplupna investeringar	58 134	51 056	—	—
Upplupna räntor	190 076	195 584	190 076	195 584
Övriga interimsskulder	24 397	44 328	13 859	18 962
<b>SUMMA</b>	<b>1 502 328</b>	<b>1 512 160</b>	<b>210 241</b>	<b>220 264</b>

## 32/ FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	6 529 598	8 908 573	4 763 521	7 258 132
Skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år från balansdagen	10 261 341	6 526 863	10 210 992	6 479 137
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	11 329 011	11 875 945	3 939 970	4 991 626
<b>SUMMA</b>	<b>28 119 950</b>	<b>27 311 381</b>	<b>18 914 483</b>	<b>18 728 895</b>

## 33/ FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

I nedanstående tabell presenteras de finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. De klassificeras i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde.

Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, dvs företagets egna antaganden.

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder fastställs genom att använda information som är hänförlig till en eller flera av ovan nämnda nivåer. Klassificeringen bestäms av den lägsta nivån i hierarkin för den information som har väsentlig effekt på värdet.

Koncernen innehar huvudsakligen derivatinstrument som ingår i nivå 2. Värderingen av instrumenten görs enligt metoden nollkupongsvärdering, vilket innebär att instrumentets samtliga framtida kassaflöden nuvärdesberäknas. Nollkupongsräntorna som används vid diskonteringen av kassaflödena är beräknade med hjälp av STIBOR/LIBOR för korta räntor och swapnoteringar för längre löptider. Källan till denna information är realtidsdata från Thomson/Reuters.

	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
<b>TILLGÅNGAR</b>				
PLACERINGAR				
- kortfristig placering	—	627 138	—	627 138
FRISTÅENDE DERIVATINSTRUMENT				
- räntederivat	—	40 516	—	40 516
- valutaderivat	—	126	—	126
- valutaränteswapavtal	—	491 637	—	491 637
SÄKRINGSINSTRUMENT VERKLIGT VÄRDESÄKRING				
- räntederivat	—	178 694	—	178 694
- valutaränteswapavtal	—	1 548 105	—	1 548 105
SÄKRINGSINSTRUMENT KASSAFLÖDESSÄKRING				
- elderivat	71 482	—	—	71 482
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>71 482</b>	<b>2 886 216</b>	<b>—</b>	<b>2 957 698</b>
	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
<b>SKULDER</b>				
FRISTÅENDE DERIVATINSTRUMENT				
- räntederivat	—	212 358	—	212 358
- valutaderivat	—	10 914	—	10 914
SÄKRINGSINSTRUMENT VERKLIGT VÄRDESÄKRING				
- räntederivat	—	7 055	—	7 055
SÄKRINGSINSTRUMENT KASSAFLÖDESSÄKRING				
- valutaderivat	—	26 799	—	26 799
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>—</b>	<b>257 126</b>	<b>—</b>	<b>257 126</b>

### 34/ 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 2 och 4,5 år (mellan 2 och 4,5 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 2,8 år (3,5), räntederivatinstrument inräknade. Under året var räntebindningen i genomsnitt 3,0 år (3,2).

#### Förfallostruktur för räntebindning och skulders kapitalbindning, Mkr

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

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

#### Valutarisk

Valutarisk utgör risken att valutakursförändringar negativt påverkar koncernens resultat- och balansräkning. Vid upplåning i utländsk valuta exponeras koncernen för valutarisk och 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 i utländsk valuta hänförliga till upplåningen valutakurs-säkras med hjälp av valutaterminskontrakt och valutaränteswapavtal. Det innebär att koncernen inte har någon valutarisk vid upplåning i utländsk valuta.

Koncernen accepterar valutaexponering för den del av elhandeln som avser elderivat eftersom den exponeringen är av begränsad omfattning.

#### Valutafördelning lån och derivatinstrument, Mkr

URSPRUNGLIG VALUTA	LÅN	DERIVAT	SUMMA
CHF	8 323	-8 323	0
EUR	180	-180	0
JPY	1 248	-1 248	0
SEK	6 697	9 147	15 844
USD	829	-829	0
<b>SUMMA</b>	<b>17 277</b>	<b>-1 433</b>	<b>15 844</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 45 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 692 Mkr (882) vid utgången av 2010. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 3 700 Mkr (3 700), varav 1 700 Mkr (1 700) var obekräftade.

#### Faciliteter och rating

	RATING STANDARD & POOR'S	RAM 2010-12-31	UTNYTTJAT NOM. 2010-12-31
Bank		3 700 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	1 565 Mkr
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	600 MEUR	74 MEUR
MTN (Medium Term Note)	AA	8 000 Mkr	2 506 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	2 000 MEUR	950 MEUR

Nedanstående tabell visar återstående kontraktssenlig löptid för koncernens finansiella skulder. Likvidflödena är odiskonterade och utländska flöden är omräknade till balansdagens kurs. För de instrument där den framtida rörliga räntan är okänd, har räntan beräknats med hjälp av avkastningskurvas implicita terminräntesatser på balansdagen.

I huvudsak används hyresintäkter för att möta de åtaganden kopplade till koncernens finansiella skulder som presenteras i tabellen nedan. Hyresintäkterna förfaller till betalning kvartalsvis och löper med långa avtalstider. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

#### Likviditetsrisk, Mkr

	LÅN	SÅKRADE LÅN	DERIVAT FÖR- SÄKRING	DERIVAT	LEVERAN- TÖRS- SKULDER	SUMMA
2011:1	-860	-629	57	-43	-320	-1 794
2011:2	-110	-340	-55	-88	—	-592
2011:3	-25	-102	46	35	—	-46
2011:4	-672	-794	134	12	—	-1 320
2012	-122	-1 187	139	-54	—	-1 223
2013	-125	-2 410	358	-37	—	-2 215
2014	-127	-1 993	278	-4	—	-1 846
2015	-2 331	-2 787	385	6	—	-4 728
2016	-406	-54	-52	11	—	-501
2017	-43	-54	-58	10	—	-145
2018 och senare	-1 066	-2 695	311	-7	—	-3 457
<b>SUMMA</b>	<b>-5 887</b>	<b>-13 045</b>	<b>1 543</b>	<b>-159</b>	<b>-320</b>	<b>-17 868</b>

Positivt värde = inbetalningar, negativt värde = utbetalningar.

## 34/ fortsättning

## Kreditrisk och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Koncernen exponeras dels när över-skottslikviditet 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 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 2010 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 2 050 Mkr (2 030). 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 698 Mkr (470) netto.

I tabellen nedan framgår koncernens exponering för motpartsrisker fördelat på olika ratingkategorier.

## Motpartsrisker exklusive hyresfordringar, Mkr

	FORDRAN	SKULD	ERHÅLLNA/ LÄMNADE SÄKERHETER	NETTO- EXPONERING
<b>INSTITUT MED LÅNG RATING</b>				
AAA/Aaa	—	—	—	0
AA+/Aa1	—	—	—	0
AA/Aa2	—	—	—	0
AA-/Aa3	86	—	—	86
A+/A1	1 873	—	-651	1 222
A/A2	738	-68	48	718
<b>INSTITUT MED ENDAST KORT RATING</b>				
K1	—	—	—	0
Clearinginstitut	17	—	7	24
<b>SUMMA</b>	<b>2 714</b>	<b>-68</b>	<b>-596</b>	<b>2 050</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 driftkostnader negativt. I syfte att reducera exponeringen mot förändringar i elpriset används olika typer av finansiella prissäkringsinstrument (elderivat). Koncernen föreskriver en långsiktig prissäkringsstrategi. Prisstrategin regleras i koncernens policy med tillhörande direktiv för handel av elkraft. Handeln av fysisk elkraft (spot) och finansiella prissäkringsinstrument sker genom NordPool. För att begränsa motpartsrisken clearas all finansiell handel genom NordPool.

## Känslighetsanalys skuldportfölj

Den räntebärande skulden är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar i marknaden. Analysen av skuldportföljens räntekänslighet delas upp i två delar:

- värdeförändring på räntederivat (nuvärden) och
- kassaflödesmässiga effekter (räntenetto) under ett kalenderår för poster med kort räntebindning som omsätts till ny kortfristig ränta för resterande del av året.

Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat lägst två år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden att vara mindre än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader.

Koncernens räntebindning utgörs av den underliggande finansieringens räntebindning kompletterad med räntederivat. Syftet med räntederivatet är att möjliggöra en förändring av skuldportföljens räntebindning utöver den som uppnås direkt i finansieringen.

I nedanstående analys presenteras resultateffekten av en ränteuppgång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från en oförändrad skuldstorlek.

## Känslighetsanalys skuldportfölj

	NOMINELLT BELOPP, MKR	KAPITAL- BINDNING, ÅR GENOMSNITT	RÄNTE- BINDNING, ÅR GENOMSNITT	RÄNTERISK 1 BP MKR	RÄNTA, %	VÄRDEFÖRÄNDRING VID + 100 BP, MKR PÅ BALANS DAGEN <sup>1)</sup>	RÄNTENETTO VID 100 BP, MKR UNDER RESTERANDE DEL AV KALENDERÅR <sup>1)</sup>
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen	2 670	6,27	6,27	1,35	3,33	—	—
Räntederivat, fast ränta	5 186	0,00	4,47	2,12	3,75	212	—
Räntederivat, rörlig ränta	-5 186	0,00	0,18	-0,09	1,55	—	43
Rörlig ränta inom balansräkningen	13 174	3,67	0,15	0,21	1,62	—	-112
<b>SUMMA</b>	<b>15 844</b>	<b>4,11</b>	<b>2,59</b>	<b>3,59</b>	<b>2,50</b>	<b>212</b>	<b>-69</b>

1) Avser + 100 bp i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

**35/ KAPITALFÖRVALTNING (KONCERNEN)**

Koncernen efterstärker 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 28 Lån samt not 34 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:

	2010-12-31	2009-12-31
Lån från finansieringsprogram (not 28)	17 788 252	17 695 426
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner (not 30)	703 679	480 097
Finansiella derivatinstrument (not 20)	-2 073 434	-1 761 157
Likvida medel (not 26)	-692 148	-882 410
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>	<b>15 726 349</b>	<b>15 531 956</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>25 405 887</b>	<b>24 475 792</b>

**36/ STÄLLDA SÄKERHETER**

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Spärrade bankmedel	48 554	160 370	48 554	160 370
Kortfristiga placeringar	5 400	9 727	5 400	9 727
<b>SUMMA</b>	<b>53 954</b>	<b>170 097</b>	<b>53 954</b>	<b>170 097</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 2010 har några säkerheter ej ställts för koncernens skulder.

**37/ EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	2 865	2 667	385	366
Borgen för regionbolagens pensionsförpliktelse	—	—	149 332	141 065
<b>SUMMA</b>	<b>2 865</b>	<b>2 667</b>	<b>149 717</b>	<b>141 431</b>

**38/ ERHÅLLNA OCH BETALDA RÄNTOR**

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010	2009	2010	2009
Erhållen ränta	79 103	267 094	672 493	766 059
Betald ränta	-404 192	-966 407	-391 893	-955 198
<b>SUMMA</b>	<b>-325 089</b>	<b>-699 313</b>	<b>280 600</b>	<b>-189 139</b>

**39/ JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET**

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010	2009	2010	2009
Avskrivningar	8 786	8 381	1 804	1 713
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-156 720	1 186 022	—	—
Realisationsvinst (-) / förlust (+) vid försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	18 852	-1 780	—	-8
Värdeförändringar finansiella instrument	-20 658	2 965	-20 658	2 965
Kassaflödessäkring	34 144	26 630	34 144	26 630
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	9 574	13 622	-2 930	-787
Övrigt	—	—	-1	-1
<b>SUMMA</b>	<b>-106 022</b>	<b>1 235 840</b>	<b>12 359</b>	<b>30 512</b>

**40/ KÖPESKILLING VID INVESTERING, FÖRVÄRV OCH AVYTTRING**

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 1 724 530 tkr (1 395 504) erlagts, varav 1 501 046 tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 82 509 tkr (1 632) erhållits, varav 52 509 tkr erhållits i likvida medel.

**41/ FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD**

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Belopp vid årets ingång	15 219 892	14 797 887	-5 157 293	-5 591 736
Ökning (-) / Minskning (+) av räntebärande fordringar	-18 734	82 400	-80 390	70 708
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga placeringar	77 183	45 279	77 183	45 279
Ökning (-) / Minskning (+) av likvida medel	113 079	87 463	113 078	85 802
Ökning (-) / Minskning (+) av räntebärande skulder	43 523	206 863	879	232 654
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	<b>215 051</b>	<b>422 005</b>	<b>110 750</b>	<b>434 443</b>
<b>BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>15 434 943</b>	<b>15 219 892</b>	<b>-5 046 543</b>	<b>-5 157 293</b>

**42/ HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG**

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

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

**43/ TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

	KONCERNEN IFRS		MODERFÖRETAGET ÅRL	
	2010	2009	2010	2009
<b>INTÄKTER</b>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	1 625 807	1 437 676
<b>SUMMA</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1 625 807</b>	<b>1 437 676</b>
<b>KOSTNADER</b>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	—	—
<b>SUMMA</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>FORDRINGAR</b>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	20 656 261	20 594 605
<b>SUMMA</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>20 656 261</b>	<b>20 594 605</b>
<b>SKULDER</b>				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	6 141	15 830
<b>SUMMA</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>6 141</b>	<b>15 830</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 2.2 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 14 mars 2011

Eva-Britt Gustafsson  
Styrelseordförande

Sigbrit Franke  
Styrelseledamot

Marianne Förander  
Styrelseledamot

Per Granath  
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg  
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin  
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler  
Styrelseledamot

Anders Larsson  
Arbetsagarledamot

Thomas Jennlinger  
Arbetsagarledamot

Mikael Lundström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2011.

DELOITTE AB  
Hans Warén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Akademiska Hus AB (Publ.)  
Organisationsnummer 556459-9156

Vi har granskat årsredovisningen och koncernredovisningen, med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–67, bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Akademiska Hus AB för räkenskapsåret 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4–13, 17–55 och 60–115. 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 och koncernredovisningen samt 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. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–67. 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.

## RAPPORT OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om en bolagsstyrningsrapport har upprättats och är förenlig med årsredovisningens övriga delar, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Göteborg den 14 mars 2011

DELOITTE AB  
Hans Warén  
Auktoriserad revisor







KARTA HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A 1	Bredgatan 13	Sankt Peter 33	Bredgatan 13	1958	Lunds universitet	Lund	943	0	1 227	1 301	849	13 894
A 2	Tapetserarverkstad	Paradis 51	Paradisgatan 5	1916	Lunds universitet	Lund	236	0	259	1 096	35 028	2 037
A 3	Pedagogen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 16	1918	Lunds universitet	Lund	3 590	0	4 533	1 263	0	44 547
A 4	Teologen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 8	1927	Lunds universitet	Lund	3 697	0	4 929	1 333	0	50 166
A 5	Tillämpad Psykologi	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 14	1882	Lunds universitet	Lund	784	0	982	1 252	0	8 770
A 6	Kirurgiska Pav.	Paradis 51	Sandgatan 3	1867	Lunds universitet	Lund	3 426	0	4 381	1 279	0	44 150
A 7	Sociologen	Paradis 51	Paradisgatan 5	1850	Lunds universitet	Lund	3 414	0	3 373	988	0	33 700
A 8	Hud Kliniken	Paradis 51	Paradisgatan 3	1824	Lunds universitet	Lund	1 053	0	1 778	1 688	0	19 048
A 9	Psykologen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 14	1867	Lunds universitet	Lund	2 780	0	3 684	1 325	0	37 365
A 10	Juridicum	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 14	1899	Lunds universitet	Lund	1 633	0	2 415	1 479	0	22 545
A 11	Byrålogen	Paradis 51	Paradisgatan 5	1983	Lunds universitet	Lund	3 765	0	5 092	1 352	0	54 420
A 12	Eden	Paradis 51	Allhelgona Kyrkog. 14	1984	Lunds universitet	Lund	4 678	0	6 830	1 460	0	64 199
A 13	Socialhögskolan	Paradis 47	Bredgatan 26	1889	Lunds universitet	Lund	1 383	0	2 319	1 677	3 157	27 954
A 14	UB	Absalon 5	Helgonabacken	1907	Lunds universitet	Lund	14 007	0	11 422	815	29 728	96 265
A 15	Humanisten	Absalon 5	Helgonabacken 14	1959	Lunds universitet	Lund	16 431	0	25 486	1 551	0	286 230
A 16	Biskopsgatan 7	Hyphoff 5	Biskopsgatan 5	1893	Lunds universitet	Lund	1 358	0	1 998	1 471	19 751	17 396
A 17	Konst O Musik	Hyphoff 5	Biskopsgatan 5	1965	Lunds universitet	Lund	1 087	0	1 546	1 422	0	13 739
A 18	Kulturatanomen	Hyphoff 5	Biskopsgatan 7	1893	Lunds universitet	Lund	1 840	0	2 680	1 456	0	25 897
A 19	Vaktmästarhus	Hyphoff 5	Pålsjövägen 1	1893	Lunds universitet	Lund	252	0	140	555	0	815
A 20	Finnngatan 10	Hyphoff 5	Finnngatan 10	1891	Lunds universitet	Lund	541	0	367	678	0	3 473
A 20	Finnngatan 12	Hyphoff 5	Finnngatan 12	1900	Telavox AB	Lund	297	0	400	1 347	0	3 955
A 20	Finnngatan 14	Hyphoff 5	Finnngatan 14	1907	Borstahuset AB	Lund	379	0	539	1 422	0	6 076
A 20	Finnngatan 16	Hyphoff 5	Finnngatan 16	1905	Lunds universitet	Lund	426	0	269	633	0	6 149
A 21	Geocentrum 1	Saxo 3	Sölvegatan 10	1924	Lunds universitet	Lund	3 328	0	132	40	4 943	-19 154
A 22	Geocentrum 2	Sölve 1	Helgonavägen 5	1936	Lunds universitet	Lund	8 183	0	20 771	2 538	46 999	233 232
A 23	Gerdagatan 9	Sölve 1	Gerdagatan 9	1936	Språk- och Folk.inst	Lund	552	0	629	1 139	0	6 529
A 23	Gerdagatan 11	Sölve 1	Gerdagatan 11	1952	Lunds universitet	Lund	402	0	287	715	0	2 583
A 23	Gerdagatan 13	Sölve 1	Gerdagatan 13	1952	Lunds universitet	Lund	405	0	450	1 111	0	4 346
A 24	Fysik	Sölve 1	Professorsgatan 1	1962	Lunds universitet	Lund	23 439	958	37 924	1 618	0	304 564
A 25	Innovationscentrum	Sölve 1	Sölvegatan 16	1963	Lunds universitet	Lund	2 522	0	3 679	1 459	0	42 753
A 26	Zoofysiologen	Eskil 21	Helgonavägen 3	1962	Lunds universitet	Lund	8 403	0	7 911	941	43 396	30 927
A 27	BMC Fysiologen	Eskil 21	Sölvegatan 19	1955	Lunds universitet	Lund	8 846	0	20 576	2 326	0	168 777
A 28	BMC, Hus A -R	Eskil 21	Sölvegatan 17	1995	Lunds universitet	Lund	33 698	0	95 387	2 831	0	996 203
A 29	Astronomi	Eskil 21	Sölvegatan 27	2001	Lunds universitet	Lund	4 560	0	9 222	2 022	0	120 503
A 30	Genetik	Helgona 6:16	Sölvegatan 29	1949	Lunds universitet	Lund	5 469	647	5 263	962	373 522	13 445
A 31	Biologencentrum	Helgona 6:16	Sölvegatan 35	1962	Lunds universitet	Lund	9 749	0	22 468	2 305	0	374 956
A 32	Ekologi	Helgona 6:16	Sölvegatan 37	1994	Lunds universitet	Lund	11 943	0	22 155	1 855	0	212 263

## REGION SYD

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



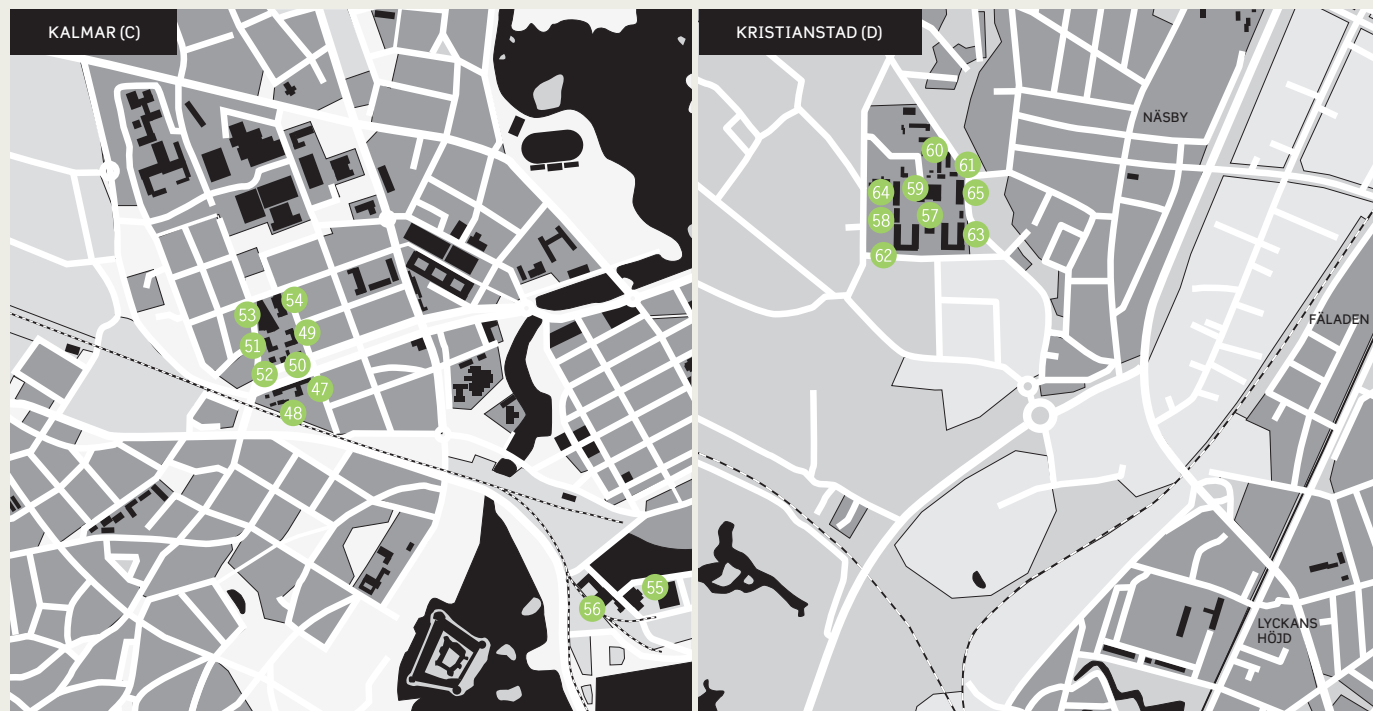
KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
B	33	Tornavägen 13	Helgona 6:16	Tornavägen 13	1952	ABF	Lund	1 030	60	1 090	1 059	0	10 455
B	34	Matematik	Helgona 6:16	Sölvegatan 18	1964	Lunds universitet	Lund	10 387	0	11 272	1 085	0	96 468
B	35	Annexet	Helgona 6:16	Sölvegatan 18	1964	Lunds universitet	Lund	3 661	0	3 015	823	0	6 898
B	36	Maskinteknik	Helgona 6:16	Ole Römers v 1	1966	Lunds universitet	Lund	27 527	2 700	25 932	942	0	187 770
B	37	Elektroteknik	Helgona 6:16	Ole Römers v 3	1968	Lunds universitet	Lund	19 014	0	24 760	1 302	0	228 585
B	38	Väg & Vatten	Helgona 6:16	John Ericssons v 1	1967	Lunds universitet	Lund	18 611	494	17 698	951	0	157 080
B	39	Arkitektur	Helgona 6:16	Sölvegatan 24	1965	Lunds universitet	Lund	9 710	0	8 918	918	0	104 844
B	40	Kem centrum	Helgona 6:16	Getingevägen 60	1969	Lunds universitet	Lund	50 505	6 231	90 894	1 800	0	761 744
B	41	Designcentrum	Helgona 6:16	Sölvegatan 26	2002	Lunds universitet	Lund	9 954	0	21 171	2 127	0	296 205
B	42	Lth Info Och Studie	Helgona 6:16	John Ericssons v 4	1977	Lunds universitet	Lund	4 503	0	6 542	1 453	0	67 418
B	43	Kårhuset	Helgona 6:16	John Ericssons v 3	1994	Lunds universitet	Lund	5 565	0	7 308	1 313	0	74 872
B	44	KF Sigma	Helgona 6:16	Sölvegatan 22 F	1986	KFS i Lund AB	Lund	1 670	1 129	2 030	1 216	0	15 493
B	45	AH Kontorsbyggnad	Studentkåren 4	Ole Römers väg 2	1902	Akademiska Hus Syd AB	Lund	2 521	0	2 729	1 083	25 267	33 747
B	46	Tornavägen 11	Helgona 6:16	Tornavägen 11	1959	Vakant	Lund	1 507	1 507	200	133	0	5 000
		Maria Magle	Maria Magle 6	Magle St Kyrkog 12	1861	Lunds universitet	Lund	2 146	0	3 111	1 450	2 473	31 196
		Utb.res. Lth-Området	Helgona 6:16	—	—	—	Lund	0	0	0	0	0	51 613
		Utb.res. Kuvösen	Studentkåren 4	—	—	—	Lund	0	0	0	0	0	31 088
		Tandvårdshögskolan	Klerken 4	Carl Gustavs väg 34	1948	Malmö Högskola	Malmö	15 379	0	18 567	1 207	7 643	176 623
		Slottet	Alnarp 1:60	Slottsvägen 5	1862	SLU	Alnarp	3 314	0	5 058	1 526	930 672	32 460
		Agricum	Alnarp 1:60	Slottsvägen 2	1950	SLU	Alnarp	3 870	35	2 332	603	0	-2 068
		Amalienborg	Alnarp 1:60	Sundsvägen 3	1905	SLU	Alnarp	3 438	0	3 395	987	0	20 666
		Hovbeslagskolan	Alnarp 1:60	Smedjevägen 2	1877	SLU	Alnarp	3 168	148	1 919	606	0	5 677
		Restaurang	Alnarp 1:60	Sundsvägen 9	1876	SLU	Alnarp	2 536	0	1 512	596	0	3 986
		Södra Elev	Alnarp 1:60	Elevenborgsvägen 4	1951	Statens Jordbruksverk	Alnarp	1 729	0	916	530	0	2 597
		Kårhuset	Alnarp 1:60	Smedjevägen 3	1971	Genresurscenter	Alnarp	2 530	19	2 044	808	0	9 013
		Ekonomilokal	Alnarp 1:60	Växthusvägen 14	1945	SLU	Alnarp	2 160	0	504	233	0	-1 795
		Horticum	Alnarp 1:60	Sundsvägen 10	1974	SLU	Alnarp	5 962	0	10 123	1 698	0	68 832
		Stora Logen	Alnarp 1:60	F Meldahls väg 3	1890	SLU	Alnarp	2 762	1 287	426	154	0	-3 927
		Mejeriet	Alnarp 1:60	Kungsgårdsvägen 8	1936	Akademiska Hus Syd AB	Alnarp	3 678	826	1 568	426	0	1 527
		Bostad	Alnarp 1:60	Mejeristigen 1	1936	Privatperson	Alnarp	1 665	0	661	397	0	102
		Elevenborg	Alnarp 1:60	Elevenborgsvägen 2	1910	SLU	Alnarp	3 641	201	1 769	486	2 445	2 894
		Växtskyddscentrum	Alnarp 1:60	Sundsvägen 16	1980	SLU	Alnarp	10 428	174	12 114	1 162	0	57 588
		Utb.res. Alnarp	Alnarp 1:60	—	—	—	Alnarp	0	0	0	0	0	1 430
		Gamlegård	Alnarp 1:60	Gamlegård 4	1750	SLU	Alnarp	5 029	0	2 376	472	0	6 755
		Alnarpsgården	Alnarp 1:60	Sundsvägen 6	1869	SLU	Alnarp	7 671	0	5 513	719	0	17 102
		Smp	Alnarp 1:60	Sundsvägen 8 A	1957	SMP AB	Alnarp	2 801	0	1 593	569	0	6 826

# REGION SYD

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS-NAMN	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
C	47	Rostad	Rostad 1	Esplanaden 2	1839	Södra Skolan	Kalmar	3 284	104	3 879	1 181	13 574	27 304
C	48	Drama	Rostad 1	Esplanaden 2	1948	Högskolan i Kalmar	Kalmar	423	0	473	1 118	0	3 667
C	49	Nisbethska	Falken 3	Linnégatan 5	1907	Högskolan i Kalmar	Kalmar	2 307	0	1 600	694	13 955	11 772
C	50	Vita Villan	Falken 3	Esplanaden 7	1907	Ponyk AB	Kalmar	467	249	320	684	0	2 113
C	51	Musikhuset	Falken 3	Linnégatan 5	1970	Högskolan i Kalmar	Kalmar	712	0	564	793	0	3 783
C	52	Brunska Villan	Falken 3	Esplanaden 5	1907	Högskolan i Kalmar	Kalmar	370	0	444	1 201	0	2 499
C	53	Bibliotek	Falken 3	Nygatan 18 A	1999	Högskolan i Kalmar	Kalmar	4 341	0	6 266	1 443	0	52 699
C	54	Falken	Falken 3	Nygatan 18 B	1991	Högskolan i Kalmar	Kalmar	4 133	0	7 206	1 744	0	52 929
C	55	Kalmarsundslab	Eldaren 1	Landgången 4	1996	Högskolan i Kalmar	Kalmar	3 262	0	5 109	1 566	19 930	40 582
C	56	Sjöfartshögskolan	Eldaren 1	Landgången 4	2001	Högskolan i Kalmar	Kalmar	9 098	0	16 716	1 837	0	153 270
D	57	Admibyggnad	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	1 651	0	1 940	1 175	80 140	11 545
D	58	Administrationen	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1923	Högskolan i K-stad	K-stad	1 108	0	1 619	1 461	0	12 601
D	59	Bibliotek	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	5 156	0	6 658	1 291	0	50 943
D	60	Baggium Bygg/Fordon	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Baggium Utbildning AB	K-stad	545	0	857	1 573	0	6 474
D	61	Kontor	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Baggium Utbildning AB	K-stad	3 023	0	2 319	767	0	25 874
D	62	Pedagogen	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Högskolan i K-stad	K-stad	7 249	0	8 423	1 162	0	60 510
D	63	Hälsohuset	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	7 440	0	8 878	1 193	0	61 357
D	64	Matte/Natur	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Högskolan i K-stad	K-stad	3 823	0	4 573	1 196	0	31 750
D	65	Teknik	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1921	Högskolan i K-stad	K-stad	3 292	0	4 009	1 218	0	31 075

**TOTALT**

Hyresreduktion och vakanser  
Intäkter engångshyror  
Hyresintäkter netto

**501 255 16 769 714 414 1 425 1 653 472 6 584 225**

-8 753

10 955

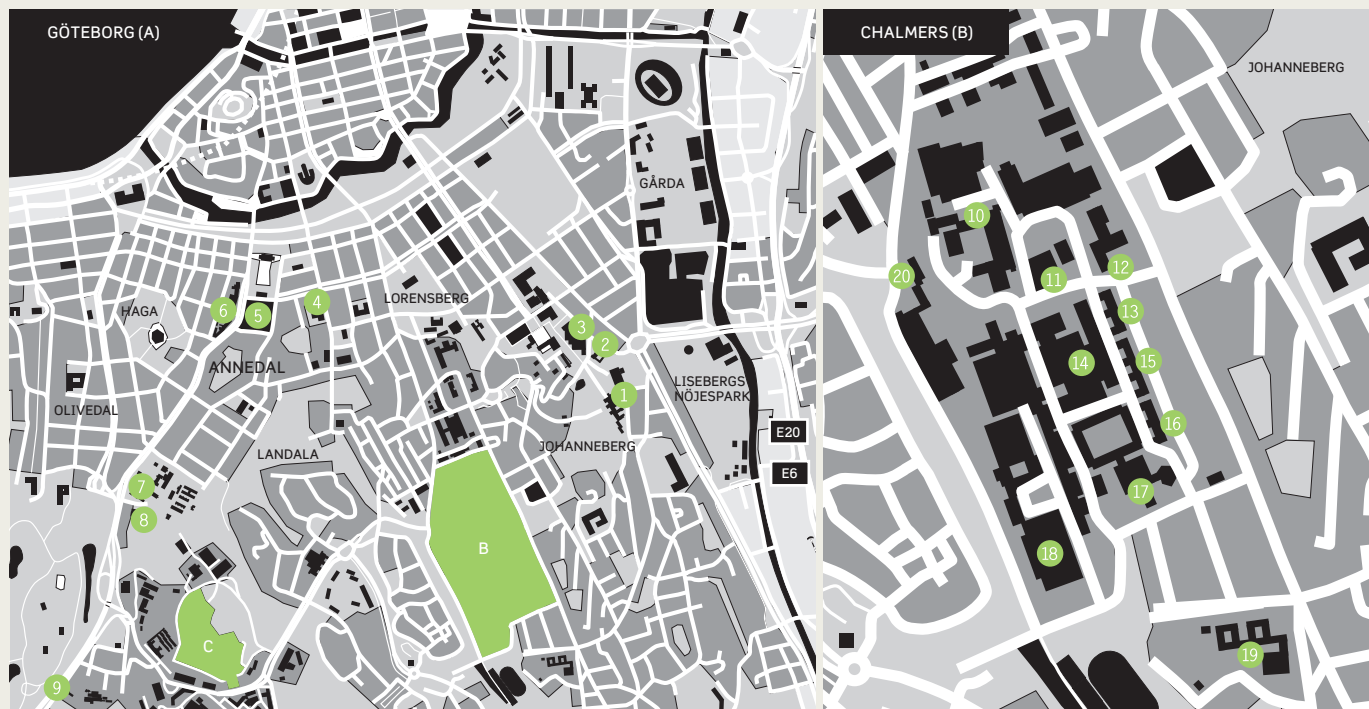
716 616

# REGION VÄST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A 1	Universitetsbiblioteket	Lorensberg 21:1	Renströmsgatan 4	1953	Göteborgs universitet	GBG	13 337	0	16 250	1 218	0	169 420
A 1	Humanisten	Lorensberg 21:1	Lundgrensgatan 7	1966	Göteborgs universitet	GBG	15 907	0	21 572	1 356	0	244 769
A 2	Arkeologen	Lorensberg 21:1	Olof Wijksgratan 6	1947	Göteborgs universitet	GBG	3 144	0	4 424	1 407	35 248	49 116
A 3	Artisten	Lorensberg 24:3	Fågelsången 1	1935	Göteborgs universitet	GBG	14 968	0	26 826	1 792	9 605	275 596
A 4	Viktoriagatan 13	Vasastaden 12:19	Viktoriagatan 13	1952	Göteborgs universitet	GBG	4 142	0	5 670	1 369	3 827	62 970
A 5	Handelshögskolan	Haga 22:1	Vasagatan 1	1952	Göteborgs universitet	GBG	26 541	0	39 453	1 486	12 605	450 927
A 6	Haga	Haga 21:19	Sprängkullsgatan 19	1994	Göteborgs universitet	GBG	21 560	0	33 199	1 540	7 430	350 602
A 7	KK2	Annedal 20:2	Haraldsgatan 2	1924	Göteborgs universitet	GBG	5 514	0	8 167	1 481	10 428	90 075
A 8	Psykologen	Annedal 21:11	Haraldsgatan 1	1995	Göteborgs universitet	GBG	6 169	0	9 538	1 546	3 125	101 635
A 9	Botanik	Ånggården 34:2	Carl Skottbergs g 22 B	1970	Göteborgs universitet	GBG	9 809	652	17 708	1 805	11 280	116 947
	Orrspelsgatan 7	Krokslätt 109:9	Orrspelsgatan 7	1912	Privatperson	GBG	64	0	28	439	1 169	500
B 10	Fysik Origo	Johanneberg 31:9	Kemigården 1	1926	Chalmersfastigheter AB	GBG	11 716	0	17 402	1 485	182 800	139 443
B 10	Polymerteknologi	Johanneberg 31:9	Origovägen 2	1948	IT Gymnasiet Sverige AB	GBG	289	0	552	1 910	0	6 530
B 10	Fysik Soliden	Johanneberg 31:9	Origovägen 6 B	1945	Chalmersfastigheter AB	GBG	2 421	0	3 419	1 412	0	32 643
B 10	Keramistitutet	Johanneberg 31:9	Origovägen 4	1926	IT Gymnasiet Sverige AB	GBG	1 855	0	2 499	1 347	0	25 601
B 11	Matematiska vetenskaper	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 3	1945	Chalmersfastigheter AB	GBG	6 737	0	14 162	2 102	0	137 814
B 12	Chalmers Bibliotek	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 1	1957	Chalmersfastigheter AB	GBG	5 924	0	6 788	1 146	0	65 691
B 13	Hörsalar HA	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 4	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	1 141	0	1 475	1 293	0	15 603
B 14	Maskinteknik	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 7	1968	Chalmersfastigheter AB	GBG	25 182	0	31 801	1 263	0	215 379
B 14	Kraftcentral	Johanneberg 31:9	Chalmers tvärg. 6	1947	—	GBG	88	0	0	0	0	0
B 14	Lokalkontor AH	Johanneberg 31:9	Chalmers tvärg. 6	1969	Akademiska Hus Väst AB	GBG	1 045	0	935	895	0	5 884
B 15	Hörsalar HB	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 10	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	2 172	0	3 752	1 727	0	39 370
B 16	Hörsalar HC	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 14	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	1 441	0	1 865	1 294	0	19 215
B 17	Elkraftteknik	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 11	1955	Chalmersfastigheter AB	GBG	5 008	0	6 173	1 233	0	53 121
B 17	Idélära	Johanneberg 31:9	Rännvägen 8	1959	Chalmersfastigheter AB	GBG	752	0	621	826	0	4 525
B 17	Edit	Johanneberg 31:9	Maskingränd 2	1963	Chalmersfastigheter AB	GBG	19 600	0	32 394	1 653	0	321 252
B 17	Förråd Och Ställverk	Johanneberg 31:9	Elektrovägen	—	Chalmersfastigheter AB	GBG	105	0	14	137	0	135
B 18	Väg Och Vatten 1	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 6	1966	Chalmersfastigheter AB	GBG	6 592	0	7 834	1 188	0	66 108
B 18	Arkitektur	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 6	1968	Chalmersfastigheter AB	GBG	14 080	0	14 514	1 031	0	135 811
B 18	Väg och Vatten 2	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 8	1969	Chalmersfastigheter AB	GBG	18 131	0	18 191	1 003	0	137 593
B 19	Mattecentrum	Krokslätt 109:20, 110:3	Eklandagatan 86	1993	Göteborgs stad	GBG	11 259	10 259	15 803	1 404	19 246	70 500
B 20	Centrala Admin.	Johanneberg 31:9	Chalmersplatsen 4	1962	Chalmersfastigheter AB	GBG	3 357	0	4 150	1 236	0	41 660
	Gibraltar Herrgård	Johanneberg 31:9	Gibraltargatan 17	1974	Hummingbird AB	GBG	334	0	642	1 923	0	6 857
	Utb.res. Chalmers	Johanneberg 31:9	—	—	—	GBG	—	—	—	—	—	68 932

# REGION VÄST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS-NAMN	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE		
C	21	Lyktan Wallenbergssalen	Änggården 718:138	Medicinareg 20	1971	Göteborgs universitet	GBG	4 790	0	8 356	1 745	0	72 582		
C	22	Zoologi	Änggården 718:138	Medicinareg 18	1971	Göteborgs universitet	GBG	7 485	1 263	9 670	1 292	0	77 045		
C	23	Miljömedicin	Änggården 718:138	Medicinareg 16	1970	Göteborgs universitet	GBG	4 695	0	5 553	1 183	0	49 894		
C	24	Lokalkontor AH	Änggården 718:138	Medicinareg 14	1981	Akademiska Hus Väst AB	GBG	351	0	255	727	0	3 175		
C	25	Medicinarelängan	Änggården 718:138	Medicinareg 3-11	1968	Göteborgs universitet	GBG	28 288	0	44 623	1 577	0	350 243		
C	25	Experimentell Biomedicin	Änggården 718:138	Medicinareg 15	1998	Göteborgs universitet	GBG	9 081	0	27 144	2 989	0	153 147		
C	25	Hasselbladslaboratoriet	Änggården 718:138	Medicinareg 5 C	1997	Göteborgs universitet	GBG	1 240	0	1 636	1 320	0	12 158		
C	25	Läkemedelscentrum	Änggården 718:138	Medicinareg 13 A-C	2008	Göteborgs universitet	GBG	2 759	0	9 701	3 516	0	118 158		
C	25	Academicum	Änggården 718:138	Medicinareg 3-11	2004	Göteborgs universitet	GBG	1 765	0	4 967	2 814	0	48 765		
C	26	Lundbergslaboratoriet	Änggården 718:138	Medicinareg 9C	1993	Göteborgs universitet	GBG	6 047	0	17 585	2 908	0	163 590		
C	27	Änggården	Änggården 718:138	Medicinareg 8	1910-62	Göteborgs universitet	GBG	5 960	463	7 493	1 257	0	55 564		
C	28	Biomedicinska Biblioteket	Änggården 718:138	Medicinareg 4	1959	Göteborgs universitet	GBG	3 160	0	3 242	1 026	194 253	26 031		
C		Gångbro	Änggården 718:138	Medicinareg 4 B	2003	Göteborgs universitet	GBG	305	0	1 640	5 377	0	22 560		
C		Utb.res. Med.Berget	Änggården 718:138	—	—	—	GBG	—	—	—	—	—	28 187		
C		P-Däck, Medicinareberget	Änggården 718:138	—	—	Göteborgs universitet	GBG	5 666	0	0	0	0	5 768		
D	29	Universitetsbiblioteket	Universitetet 1	Universitetsg 2	2002	Karlstads universitet	Karlstad	10 429	0	17 646	1 692	0	161 585		
D	30	Hus 11-12	Universitetet 1	Universitetsg 6	2000	Karlstads universitet	Karlstad	12 042	0	22 008	1 828	0	140 402		
D	31	Hus 1-9	Universitetet 1	Universitetsg 6	1993	Karlstads universitet	Karlstad	42 140	0	54 254	1 287	139 892	371 141		
D	32	Hus Väneren	Universitetet 1	Sommarg	2008	Karlstads universitet	Karlstad	12 803	0	19 339	1 901	0	248 392		
		Studenternas Hus	Universitetet 1	Sommarg 110	2003	Karlstads universitet	Karlstad	2 876	0	4 459	1 550	0	27 325		
		SLU Undervisningshuset	Stenbocken 1	Gråbrödrag 3	—	SLU	Skara	4 054	57	3 862	953	17 709	29 028		
		SLU Smedjan	Häggen 2	Gråbrödrag 3	—	SLU	Skara	671	0	346	516	4 583	1 711		
		Djursjukhuset	Skytten 2	Gråbrödrag 4-6	1929	ATG-klinikerna AB	Skara	4 911	402	3 997	814	19 623	16 577		
		Veterinärgratan 4	Metes 2	Veterinär 4	1960	Conagri AB	Skara	1 193	0	1 302	1 092	1 731	9 690		
		Med. Utr.Center	Skytten 1	Gråbrödrag	2008	ATG-klinikerna AB	Skara	1 370	0	1 171	855	0	13 493		
		Tjärnö	Korsnäs 1:16	Tjärnö	—	Göteborgs universitet	Tjärnö	5 985	0	10 691	1 786	24 936	65 061		
		Kristineberg	Skaftö-Fi 1:500	Fiskebäckskil	1994	Göteborgs universitet	Kristineberg	2 731	0	4 701	1 722	1 932	24 802		
		Forskningsstation	Skaftö-Fi 1:194, 1:224	Kristineberg, Fiskebäckskil	1905	Göteborgs universitet	Kristineberg	2 382	0	2 362	992	0	11 443		
		Högskolan Skövde	Göta 1	Högskolevägen 1	—	Högskolan i Skövde	Skövde	8 384	1 962	8 662	1 033	34 015	50 154		
		Hus G	Göta 1	Högskolevägen	1999	Högskolan i Skövde	Skövde	11 453	0	19 001	1 659	0	145 194		
		Balder	Balder 7	Allégatan 1	1982	Högskolan i Borås	Borås	32 224	0	36 529	1 134	7 454	285 411		
		Sandgårdet	Sandgårdet 6 m.fl.	Järnvägsgatan 5	2001	Högskolan i Borås	Borås	13 456	0	25 235	1 875	12 256	244 806		
		Utb.res. Sandgårdet	Sandgårdet 6 m.fl.	—	—	—	Borås	—	—	—	—	—	3 912		
<b>TOTALT</b>								<b>511 080</b>	<b>15 058</b>	<b>745 257</b>	<b>1 468</b>	<b>755 147</b>	<b>6 559 221</b>		
Hyresreduktion och vakanser														-20 930	
Intäkter engångshyror														12 527	
Hyresintäkter netto														736 854	

# REGION ÖST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA	HANVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A	1	A-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1970	Linköpings universitet	Linköping	30 865	0	44 761	1 450	0	367 841
A	2	B-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1972	Linköpings universitet	Linköping	35 421	0	57 929	1 635	0	427 496
A	3	C-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1972	Linköpings universitet	Linköping	11 188	0	11 011	984	0	85 748
A	4	D-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1980	Linköpings universitet	Linköping	12 947	0	14 686	1 134	0	129 062
A	5	Temahuset	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	5 882	0	6 808	1 157	0	57 181
A	6	E-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1985	Linköpings universitet	Linköping	4 229	0	4 552	1 076	0	37 953
A	7	Kårallen	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	5 647	0	3 569	632	0	15 382
A	8	Akademiska Hus, Adm	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Akademiska Hus Öst AB	Linköping	1 098	0	970	999	0	7 126
A	9	Nova	Intellektet 1	Campus Valla	1975	ALcontrol AB	Linköping	6 181	0	8 099	1 310	0	47 690
A	10	Vallfarten	Intellektet 1	Campus Valla	1975	Linköpings universitet	Linköping	1 251	0	1 419	1 135	0	7 396
A	11	Terra	Intellektet 1	Campus Valla	1975	VTI	Linköping	22 049	5 657	21 130	958	0	156 336
A	12	Provhall	Intellektet 1	Campus Valla	1975	BEFAB Markteknik AB	Linköping	385	0	174	452	0	553
A	13	Förråd	Intellektet 1	Campus Valla	1975	Linköpings universitet	Linköping	704	0	309	439	0	0
A	14	Provvägshall/VTI	Intellektet 1	Campus Valla	1975	VTI	Linköping	1 287	0	633	492	0	4 643
A	15	Origo	Intellektet 1	Campus Valla	1992	Linköpings universitet	Linköping	4 066	0	4 872	1 198	0	44 206
A	16	Fysikhuset	Intellektet 1	Campus Valla	1995	Linköpings universitet	Linköping	16 918	0	30 280	1 790	0	263 348
A	17	Hus Ett	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	637	0	511	803	0	3 985
A	18	Galaxen	Intellektet 1	Campus Valla	1978	FOI	Linköping	31 214	1 924	34 463	1 104	0	272 671
A	19	Nsc	Intellektet 1	Campus Valla	1978	Linköpings universitet	Linköping	948	0	10 315	10 881	0	31 988
A	20	Mjärdevi Västergård	Intellektet 1	Campus Valla	1978	Linköpings universitet	Linköping	113	0	89	790	0	537
A	21	Zenit	Intellektet 1	Campus Valla	1998	Linköpings universitet	Linköping	1 957	0	2 254	1 152	0	15 699
A	22	I-Huset	Intellektet 1	Campus Valla	1990	Linköpings universitet	Linköping	2 761	0	3 387	1 227	0	21 522
A	23	I-Huset 3	Intellektet 1	Campus Valla	1996	Linköpings universitet	Linköping	1 373	0	1 409	1 026	0	12 397
A	24	Key	Intellektet 1	Campus Valla	2000	Linköpings universitet	Linköping	11 139	0	18 566	1 667	0	141 099
A	25	Idrottshall	Intellektet 1	Campus Valla	2007	Linköpings kommun	Linköping	5 553	0	4 609	830	0	46 443
		Mark, Intellektet 1	Intellektet 1	Campus Valla	—	ALcontrol AB	Linköping	0	0	348	0	1 032 112	0
		Utb.res. Intellektet 1	Intellektet 1	Campus Valla	—	—	Linköping	0	0	0	0	0	128 050

# REGION ÖST

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	
B	26	IOH Gymnastikhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1969	Örebro universitet	Örebro	5 157	0	5 493	1 065	0	41 454	
B	26	IOH Idrottshallen	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1972	Örebro universitet	Örebro	2 410	0	1 994	827	0	13 930	
B	26	Idrottsplaner	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	—	Örebro universitet	Örebro	0	0	1 108	0	0	0	
B	27	Långhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1975	Örebro universitet	Örebro	18 660	0	25 374	1 360	0	200 445	
B	28	Östra Mark	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1986	Örebro universitet	Örebro	577	0	231	401	0	4 453	
B	28	Västra Flygeln	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1993	Örebro universitet	Örebro	320	0	344	1 075	0	2 951	
B	29	Teknikhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1994	Örebro universitet	Örebro	13 559	0	19 746	1 456	0	154 274	
B	30	Prismahuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1995	Örebro universitet	Örebro	14 522	0	19 458	1 340	0	156 529	
B	30	Forum	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2001	Örebro universitet	Örebro	8 517	0	15 092	1 772	0	96 989	
B	31	Musikhögskola	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2004	Örebro universitet	Örebro	9 237	0	19 442	2 105	0	165 614	
B	31	Bilbergska	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2008	Örebro universitet	Örebro	5 414	0	16 432	3 035	0	148 238	
B	32	Entrehuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1998	Örebro universitet	Örebro	4 713	0	6 733	1 429	0	60 320	
B	32	Kårhuset	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	—	Örebro universitet	Örebro	1 360	0	1 367	1 005	0	7 572	
B	33	Bibliotek	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1996	Örebro universitet	Örebro	6 798	0	13 186	1 940	0	82 794	
		Röda Paviljongen	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	—	Örebro universitet	Örebro	283	0	104	366	0	688	
		Mark, Universitetet 1	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	—	—	Örebro	0	0	83	0	244 185	0	
		Utb.res. Univ. 1	Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	—	—	Örebro	0	0	0	0	0	17 301	
C	34	Kåkenhus	Kåkenhus 11	Bredgatan 33	1830-08	Linköpings universitet	Norrköping	19 250	0	41 577	2 160	7 167	328 655	
C	35	Täppan	Täppan 23	Bredgatan 34	1999	Linköpings universitet	Norrköping	16 269	0	30 219	1 857	1 429	273 481	
C	36	Kopparhammaren	Kopparhammaren 6	Kungsgatan 52	—	—	Norrköping	2 539	0	5 431	2 139	946	99 530	
		Måltidens Hus	Grythyttan 6:419	Sörälgsvägen 4	1994	Örebro universitet	Grythyttan	3 128	0	4 062	1 299	15 651	27 065	
		Kårhuset	Grythyttan 6:419	Sörälgsvägen 1	1993	Örebro universitet	Grythyttan	1 679	0	2 024	1 206	14 710	14 864	
		Fastigh under uppförande	—	—	—	—	Linköping	0	0	0	0	0	30 135	
<b>TOTALT</b>								<b>350 205</b>	<b>7 581</b>	<b>516 656</b>	<b>1 475</b>	<b>1 316 200</b>	<b>4 253 635</b>	
Hyresreduktion och vakanser														-8 754
Intäkter engångshyror														14 895
Hyresintäkter netto														522 797

# REGION UPPSALA

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA	HANVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A	1	Ekonomikum	Luthagen 62:7	Kyrkogårdsgatan 10	1975	Uppsala universitet	Uppsala	21 838	0	29 988	1 373	0	294 580
A	2	Engelska Parken 1	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 A—B	1859	Uppsala universitet	Uppsala	2 719	0	3 795	1 396	0	36 279
A	2	Engelska Parken 2	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 E	1904	Uppsala universitet	Uppsala	30 460	458	39 364	1 292	0	368 467
A	2	Engelska Parken 3	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 D	1954	Uppsala universitet	Uppsala	3 876	0	5 707	1 472	0	58 789
A	2	Engelska Parken 4	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 5 A	1986	Uppsala universitet	Uppsala	2 673	0	4 018	1 503	0	17 813
A	2	Engelska Parken 5	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 5 A	1947	Uppsala universitet	Uppsala	1 103	0	4 276	3 877	0	14 121
B	3	Pedagogikum 1	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 1	2009	Uppsala universitet	Uppsala	20 736	0	47 310	2 282	20 012	637 297
B	4	Idrottshuset	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 5	2009	Uppsala universitet	Uppsala	2 986	0	6 449	2 160	0	81 515
B	5	Plantskolans Fastighets AB	Kåbo 5:4	Dag Hammarskjölds väg 11 A-B	1955	Vägverket	Uppsala	2 111	403	2 222	1 053	4 050	24 976
B	6	EBC 1, Zoologen	Kåbo 34:12	Villavägen 9	1916	Uppsala universitet	Uppsala	7 576	0	8 731	1 152	0	87 022
B	6	EBC 2	Kåbo 34:12	Norbyvägen 14	1999	Uppsala universitet	Uppsala	2 407	0	3 964	1 647	0	42 765
B	6	EBC 4 Lab	Kåbo 34:12	Norbyvägen 18 A	1962	Uppsala universitet	Uppsala	14 503	0	25 307	1 745	0	219 915
B	6	EBC 5, Paleontologen	Kåbo 34:12	Norbyvägen 22	1933	Uppsala universitet	Uppsala	2 706	0	2 339	864	0	12 604
B	6	EBC 6, Limnologen	Kåbo 34:12	Norbyvägen 18 B	1963	Uppsala universitet	Uppsala	2 478	2 478	2 000	807	0	5 000
B	6	EBC 7	Kåbo 34:12	Norbyvägen 18 E	2009	Uppsala universitet	Uppsala	2 388	0	11 034	4 621	0	120 835
B	7	Geocentrum	Kåbo 5:1	Villavägen 18	1979	Uppsala universitet	Uppsala	18 896	0	25 266	1 337	31 059	246 405
B	8	Kunskapsgymnasiet	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 24	1967	Kunskapsskolan	Uppsala	2 881	0	7 434	2 580	3 710	94 257
B	9	Arkivcentrum	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 19	1953	Landsarkivet i Uppsala	Uppsala	13 512	0	14 281	1 057	23 300	145 008
B	10	Kontor Akademiska Hus	Kåbo 5:1	Artillerigatan 7	2003	Akademiska Hus Uppsala AB	Uppsala	2 237	0	4 709	2 105	9 788	46 091
B	11	Magistern	Kåbo 1:10	Dag Hammarskjölds v 31	1943	Kunskapsskolan	Uppsala	4 401	1 043	8 843	2 009	8 613	120 710
B	12	Biomedicinskt Centrum	Kåbo 1:10	Husargatan 3	1997	Uppsala universitet	Uppsala	78 616	1 396	162 853	2 071	98 722	1 567 769
A	13	Rosendalsgymnasiet	Kåbo 1:20	Husargatan 8	1976	Uppsala Kommun	Uppsala	9 061	0	14 435	1 593	23 992	162 560
A	14	Fyrkanten	Kåbo 1:20	Leo Fenders väg	—	—	Uppsala	1 103	1 103	0	0	4 418	0
A	15	Ångströmlab	Kronåsen 7:1	Lägerhyddsvägen 1	1994	Uppsala universitet	Uppsala	49 784	0	96 981	1 948	74 609	1 081 932
A	16	ITC 1	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1909	Uppsala universitet	Uppsala	21 433	0	33 673	1 571	76 675	330 674
A	16	ITC 2	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1916	Svensk Markservice AB	Uppsala	3 211	481	2 979	928	0	19 276
A	16	ITC 3	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1903	Naturvetarkåren	Uppsala	2 543	1 974	612	241	0	0
A	16	ITC 4	Kronåsen 7:1	Lägerhyddsvägen 3	1879	Landstingsservice	Uppsala	2 081	425	2 701	1 298	0	27 796
		Lugnet	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 8	1750	Uppsala Kommun	Uppsala	358	0	300	838	3 918	1 443
		Skandionkliniken	Kåbo 5:9	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	11 000	17 409
		Utb.res. Blåsenhus	Kåbo 5:1	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	89 349
		Utb.res. Lagerträdet	Kåbo 34:12	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	2 029
		Utb.res. Rosendal	Kåbo 1:20	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	160 820
		Kv Blåsenhus	Kåbo 5:1	Norbyvägen 6	—	—	Uppsala	0	0	0	0	54 116	53 000
		Utb.res. ITC	Kronåsen 1:15	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	3 826
		Utb.res. Magistern	Kåbo 1:10	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	23 311
		Utb.res. Ångström	Kronåsen 7:1	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	10 014



# REGION UPPSALA

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS-NAMN	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
C	17	SVA 1	Ultuna 2:23	Ulls väg 4	1976	SLU	Uppsala	738	0	981	1 329	0	6 002
C	17	SVA 2, Säkerhetslab	Ultuna 2:23	Travvägen 23	2003	Statens Vet.med. Anstalt	Uppsala	2 981	0	7 979	2 677	0	72 476
C	17	SVA 3, Patologen	Ultuna 2:23	Ulls väg 2	1999	Statens Vet.med. Anstalt	Uppsala	25 136	1 645	38 574	1 535	0	144 283
C	18	Klinikcentrum	Ultuna 2:23	Ulls väg 12	1976	SLU	Uppsala	30 510	4 577	35 260	1 156	0	56 214
C	19	Ekologihuset	Ultuna 2:23	Ulls väg 16	1971	SLU	Uppsala	9 305	413	11 733	1 261	0	59 856
C	20	Södra Gärdet 2	Ultuna 2:23	C Barthelsväg 6	1967	SLU	Uppsala	6 603	159	5 147	779	0	10 155
C	20	Södra Gärdet 3	Ultuna 2:23	Ulls väg 28 A	1950	SLU	Uppsala	2 953	0	3 749	1 270	0	21 856
C	21	Friskis & Svettis	Ultuna 2:23	Ulls väg 22 B	2008	SLU	Uppsala	2 832	0	3 575	1 262	0	33 382
C	22	Markvetenskap Ultuna By	Ultuna 2:23	Ulls väg 17	1973	SLU	Uppsala	8 884	0	7 103	800	0	15 219
C	23	Rektorsvillan - Ultuna By 2	Ultuna 2:23	Undervisningsplan 7 C	1923	SLU	Uppsala	1 608	0	2 862	1 780	0	19 945
C	24	Tyskbackshagen 1	Ultuna 2:23	Ulls väg 27-29 -UV-pl. 6	1974	SLU	Uppsala	18 663	0	25 350	1 358	0	61 234
C	24	Tyskbackshagen 2	Ultuna 2:23	Undervisningsplan 8	1973	SLU	Uppsala	9 306	579	13 940	1 498	0	148 138
C	24	Tyskbackshagen 3	Ultuna 2:23	Duhrevägen 8	1862	SLU	Uppsala	5 821	0	5 203	894	0	28 023
C	25	Dekanhuset	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 12	2000	SLU	Uppsala	3 710	0	2 813	758	0	17 128
C	26	Herrgården	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 2 B-D	1700		Uppsala	1 511	0	1 430	946	0	12 993
C	27	Ultuna Hamn 3	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 8	1876	SLU	Uppsala	8 319	0	7 416	891	0	4 118
C	27	Ultuna Hamn 4	Ultuna 2:23, 2:15	Hampus von Posts väg 8	1913	SLU	Uppsala	7 027	1 540	5 134	731	0	18 100
C	28	Tyskbacken 1, Teknikpark	Ultuna 2:23	Vallv. 2-6, Ulls v. 37-41	1977	Oncolog Medical QA AB	Uppsala	7 218	1 242	5 834	808	0	32 965
C	28	Tyskbacken 2, Teknikhuset	Ultuna 2:23	Ullsallén 4	1941	SLU	Uppsala	5 878	197	4 192	713	0	20 298
C	28	Tyskbacken 3, Silvikum	Ultuna 2:23	Vallvägen 9 A-D	1935	SLU	Uppsala	2 531	0	3 202	1 265	0	17 666
C	28	Tyskbacken 4, Miljöanalys	Ultuna 2:23	Ulls väg 31 A-B	1967	SLU	Uppsala	4 951	0	4 684	946	0	5 831
C	28	Tyskbacken 5, Skandinova	Ultuna 2:23	Ullsallén 2	1949	ScandiNova Systems AB	Uppsala	1 926	164	2 028	1 053	0	11 418
C	28	Tyskbacken 6, Solibro	Ultuna 2:23	Vallvägen 5	2007	Solibro Research AB	Uppsala	1 220	0	3 216	2 636	0	18 328
C	28	Tyskbacken 7	Ultuna 2:23	Vallvägen	1997	SLU	Uppsala	1 581	944	671	424	0	3 198
C	28	Tyskbacken 8	Ultuna 2:23	Ullsallén 4	1949	JTI	Uppsala	1 731	193	572	330	0	3 864
		Bäcklösa 1 transf.station	Ultuna 2:23	Genetikvägen 1 A	1954	SLU	Uppsala	0	0	21 739	0	0	296
		Naturicum	Ultuna 2:23	Bäcklösavägen 13 A	1945	SLU	Uppsala	6 028	117	5 994	994	0	33 018
		Utb.res. Ultuna	Ultuna 2:23	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	82 903
D	29	Kungsback 1	Kungsback 2:8	Kungsbacksvägen 47	1908	Högskolan i Gävle	Gävle	29 800	0	45 201	1 517	108 684	321 174
D	29	Kungsback 2	Kungsback 2:8	Stenhammarsvägen 9	1908	Högskolan i Gävle	Gävle	8 818	1 053	9 721	1 102	0	31 363
D	29	Kungsback 3	Kungsback 2:8	Stenhammarsväg 11	1908	KoK Bygg AB	Gävle	699	354	138	197	0	0
D	29	Kungsback 4	Kungsback 2:8	Kungsbacksvägen 47	1999	Högskolan i Gävle	Gävle	5 253	0	8 753	1 666	0	66 332

**TOTALT**

Hyresreduktion och vakanser  
Intäkter i sålda fastigheter  
Hyresintäkter netto

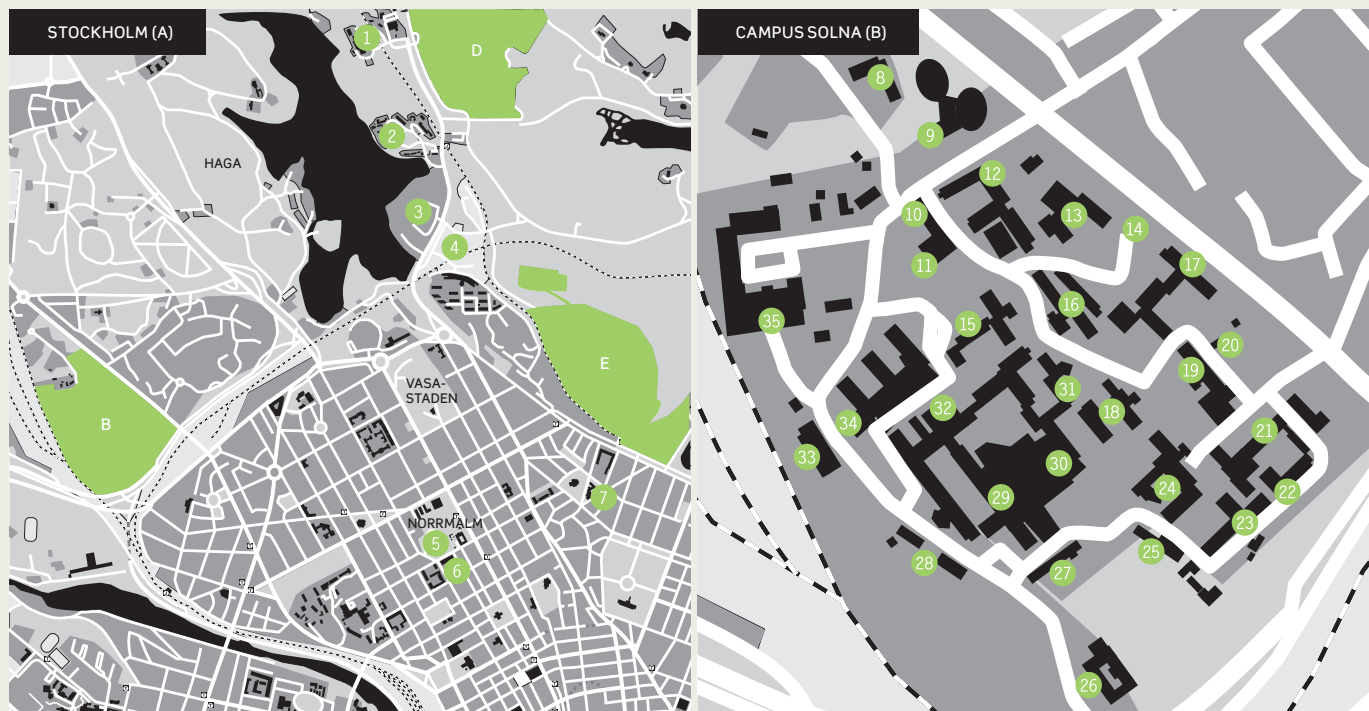
**554 218 22 938 865 765 1 438 556 666 7 603 430**

# REGION STOCKHOLM

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A 1	Botanicum	N Djurgården 1:46	Lilla Frescativägen 5	1973	Stlms. Universitet	Stockholm	8 864	0	13 478	1 519	0	112 787
A 2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 8	1916	Stlms. Universitet	Stockholm	6 340	138	7 271	1 145	53 364	53 619
A 2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 14	1944	Stlms. Universitet	Stockholm	2 823	0	2 835	1 004	0	19 786
A 2	Stressforskningsinst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 16 A	1955	Stlms. Universitet	Stockholm	3 516	64	3 609	1 026	0	20 849
A 2	Fytotronen	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 9	1965	Stlms. Universitet	Stockholm	1 055	0	783	697	0	851
A 2	Trädgårdsvillan	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 7	1800	Stlms. Universitet	Stockholm	489	209	397	813	0	882
A 2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 12	1948	MUM Projekt AB	Stockholm	715	0	991	1 386	0	9 251
A 3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 1 A	1911	Stlms. Universitet	Stockholm	323	0	340	1 049	70 540	1 690
A 3	Företagsekon. Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 2 A-C	1911	Stlms. Universitet	Stockholm	9 558	404	16 673	1 738	0	143 440
A 3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 4 A-B	1911	Stlms. Universitet	Stockholm	2 200	0	2 168	986	0	8 726
A 3	Matematiska Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 5 A-B	1911	Stlms. Universitet	Stockholm	2 484	0	3 855	1 552	0	32 885
A 3	Matematiska Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 6 A-B	1911	Stlms. Universitet	Stockholm	2 734	0	4 240	1 551	0	46 366
A 3	Score	N Djurgården 1:44	Kräftriket 7 A-C	1911	Stlms. Universitet	Stockholm	1 556	380	1 404	902	0	2 019
A 3	Vårdshuset	N Djurgården 1:44	Kräftriket 9 A-C	1911	Kräftan AB	Stockholm	723	0	971	1 325	0	6 171
A 3	Stlm Resilience Centre	N Djurgården 1:44	Kräftriket 10 A-C	1911	Stlms. Universitet	Stockholm	634	0	993	1 560	0	8 483
A 3	Centraltvätt	N Djurgården 1:44	Kräftriket 11 A	1911	Arcimboldo AB	Stockholm	316	90	305	962	0	0
A 3	Kontorsbyggnad	N Djurgården 1:44	Kräftriket 16 A-D	1944	Boomerang	Stockholm	1 176	0	2 390	2 032	0	22 717
A 3	Butik & garagebyggnad	N Djurgården 1:44	Kräftriket 14 A	1930	TF Häst & Fritid Kaskad AB	Stockholm	244	0	206	834	0	760
A 3	Napraphthögskolan	N Djurgården 1:44	Kräftriket 24 A-C	1952	Midbacken AB	Stockholm	3 342	0	6 505	1 942	0	71 536
A 3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 17	1957	Stlms. Universitet	Stockholm	3 106	248	1 386	445	0	1 225
A 4	Albano	—	—	—	—	Stockholm	0	0	0	0	48 692	112 648
A 5	Studenspalatset	Bergsmannen S. 8	Norrullsgatan 2	1920	Stlms. Universitet	Stockholm	3 147	0	4 970	1 571	1 232	51 261
A 6	Spökslottet	Kungstenen 4	Drottninggatan 116	1700	Stlms. Universitet	Stockholm	1 350	0	3 062	2 264	1 211	39 656
A 7	Arkitektur	Domherren 1	Östermalmsgatan 26	1970	KTH	Stockholm	12 916	0	14 646	1 125	5 294	103 000
B 8	Hagaskolan	Haga 4:35	Fogdevreten 2 A-D	1942	Karolinska Inst.	Solna	2 691	0	4 088	1 512	0	50 590
B 9	KI Science Park	Haga 4:35	Tomtebodavägen 23	1960	Biovitrum AB	Solna	16 246	0	57 844	3 538	0	824 414
B 10	SMI Säk.lab.	Haga 4:35	Nobelsväg 23	2000	Smittskyddsinst.	Solna	1 068	0	10 441	9 621	0	61 453
B 11	Vir. Lab. SMI	Haga 4:35	Nobels väg 21	2005	Smittskyddsinst.	Solna	2 979	0	11 351	3 763	0	136 326
B 12	Smittskyddsinstitutet	Haga 4:35	Nobels väg 18	1952	Smittskyddsinst.	Solna	13 397	0	42 401	3 397	0	517 374
B 13	Bakteriologiska Inst.	Haga 4:35	Theorells väg 3	1957	Karolinska Inst.	Solna	4 694	0	16 274	3 427	0	180 218
B 14	Röda Villan	Haga 4:35	Theorellsväg 5	2007	Biovitrum AB	Solna	1 297	0	7 576	5 785	0	72 020
B 15	Rättsmedicin	Haga 4:35	Retzius väg 5	1951	Rättsmedicinalverket	Solna	4 361	0	8 859	2 007	0	87 437
B 16	Wargentihuset	Haga 4:35	Nobels väg 12 A-B	1948	Karolinska Inst.	Solna	7 677	0	21 696	2 789	0	244 245
B 17	KI bibl., Friskis & Svettsis	Haga 4:35	Nobelsväg 6 B	1947	Karolinska Inst.	Solna	1 986	0	4 092	1 211	0	41 962
B 17	KI Aula och kontor	Haga 4:35	—	—	Karolinska Inst.	Solna	0	0	0	0	0	9 186
B 17	Farmakologiska Inst.	Haga 4:35	Nanna Svartz väg 2	1950	Karolinska Inst.	Solna	4 553	0	12 082	2 602	0	101 832

# REGION STOCKHOLM

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
B 19	KI Administration	Haga 4:35	Nobels väg 5	1951	Karolinska Inst.	Solna	5 344	0	10 295	1 905	0	112 593
B 20	Gammelgården	Haga 4:35	Nobels väg 2	1750	Karolinska Inst.	Solna	345	0	441	1 261	0	4 420
B 21	Ludwiginstitutet	Haga 4:35	Nobels väg 3	1948	Karolinska Inst.	Solna	5 918	0	11 988	1 878	0	104 821
B 22	CGB laboratoriet	Haga 4:35	Berzelius väg 37	1950	Karolinska Inst.	Solna	4 451	0	15 485	3 433	0	180 079
B 23	Cell & Molekylärbibliotek	Haga 4:35	von Eulers väg 5	1960	Karolinska Inst.	Solna	4 307	2 302	9 265	2 126	0	62 755
B 24	Fysiologiska Inst.	Haga 4:35	von Eulers väg 4 A-B	1948	Karolinska Inst.	Solna	7 763	0	24 935	3 183	0	246 235
B 25	Inst. för Tumörbiologi	Haga 4:35	Berzelius väg 14	1983	Akademiska Hus Stlm AB	Solna	2 065	855	2 846	1 383	0	32 001
B 26	Astrid Fagreslab.	Haga 4:35	Tomtebodavägen 2	2003	Smittskyddsinst.	Solna	4 694	0	26 455	5 564	0	203 081
B 27	Hyresbostäder	Haga 4:35	Berzeliusväg 2 A-G	1949	Privatperson	Solna	646	0	467	714	0	882
B 28	Jernhusmark	Haga 4:35	Tomtebodavägen 3 D	—	Biovitrum AB	Solna	1 315	272	1 113	846	0	0
B 29	Berzeliuslaboratoriet	Haga 4:35	Berzelius väg 3	1972	Karolinska Inst.	Solna	13 338	0	35 414	2 638	0	402 306
B 30	Restaurang Jöns Jacob	Haga 4:35	Retzius väg 24	1978	Karolinska Inst.	Solna	2 978	0	4 152	1 375	0	26 847
B 31	ICHAR	Haga 4:35	Nobels väg 9	1942	Karolinska Inst.	Solna	4 747	0	9 919	2 065	0	107 260
B 32	Scheelelab.	Haga 4:35	Tomtebodavägen 6	1997	Karolinska Inst.	Solna	19 432	0	56 289	2 882	0	579 866
B 33	P-hus KI söder	Haga 4:35	Tomtebodavägen 7-9	2003	Smittskyddsinst.	Solna	4 956	0	0	0	0	3 965
B 34	Retziuslab	Haga 4:35	Retzius väg 8	2001	Karolinska Inst.	Solna	14 526	0	52 760	3 487	0	651 732
B 35	Tomteboda, ECDC	Haga 4:35	Tomtebodavägen 11 A	1888	ECDC	Solna	12 129	904	20 906	1 713	320 919	227 968
C 36	Ki-Syd huvudbyggnad	Ornbäraren 3	Alfred Nobels Allé 8	—	Karolinska Inst.	Flemingsberg	35 820	0	61 616	1 702	26 941	571 113
C 37	Bipontus	Ornbäraren 3	Alfred Nobels Allé 10	1998	Karolinska Inst.	Flemingsberg	6 557	0	14 237	2 148	0	147 442
C 38	Pontus	Ornbäraren 3	Alfred Nobels Allé 12	1998	Karolinska Inst.	Flemingsberg	5 912	0	13 515	2 258	0	122 826
C 39	Zanderska Huset	Embryot 1	Alfred Nobels Allé 23	2002	Karolinska Inst.	Flemingsberg	16 819	0	38 946	2 300	36 119	445 815
D 40	Manne Sieghbathhusen	N Djurgården 1:48	Frescativ 24 A m fl	—	Stlms. Universitet	Stockholm	6 733	0	9 098	1 336	0	79 900
D 41	Geovetenskapens hus	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 6 A	1997	Stlms. Universitet	Stockholm	18 143	0	50 592	2 759	0	548 516
D 42	Arrheniuslab.	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 16 C-D	1973	Stlms. Universitet	Stockholm	48 494	19	99 765	2 152	0	1 035 855
D 43	Frescatibackehuset	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius väg 21 A	1944	Stlms. Universitet	Stockholm	9 707	340	11 298	1 163	0	62 050
D 44	Nobelhusen	N Djurgården 1:48	Frescativ 14 A-B	—	Studentkåren	Stockholm	1 362	0	1 612	1 176	0	11 602
D 45	Pic-Nic restaurang	N Djurgården 1:48	Frescativägen 18	—	Rest. Univer. HB	Stockholm	287	0	430	1 448	0	2 153
D 46	Aula magna	N Djurgården 1:48	Frescativägen 6	1997	Stlms. Universitet	Stockholm	6 480	0	18 719	2 873	0	260 176
D 47	Allhuset Lantis	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 7	1994	Stlms. Universitet	Stockholm	9 333	0	11 379	1 219	291 895	80 464
D 48	Vaktm.bost Skära Villan	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius väg 30	1800	Stlms. Universitet	Stockholm	1 921	0	1 825	948	0	13 397
D 49	Rektorsamb. Bloms Hus	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 16	1850	Stlms. Universitet	Stockholm	1 420	100	1 729	1 218	0	13 298
D 50	Universitetsbibl.	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 28	1982	Stlms. Universitet	Stockholm	21 581	0	30 952	1 434	0	317 383
D 51	Södra Huset	N Djurgården 1:48	Universitetsv 10 A m fl	1971	Stlms. Universitet	Stockholm	54 045	0	85 982	1 591	0	952 198

# REGION STOCKHOLM

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA	HANVISNINGSNR.	FASTIGHETS-NAMN	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
E	52	KTH & Danshögskolan	Maskining. 1	Brinellvägen 58	1966	KTH	Stockholm	23 482	1 420	51 694	2 190	24 383	662 486
E	53	KIMAB	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 48	1946	Swerea KIMAB	Stockholm	4 639	0	7 173	1 494	0	47 818
E	54	Bergsvetenskap	N Djurgården 1:49	Brinellvägen 23	1967	KTH	Stockholm	10 339	0	15 457	1 483	0	253 719
E	55	Väg- & Vatten	N Djurgården 1:49	Brinellvägen 30-36	1972	KTH	Stockholm	7 864	7 865	8 473	1 077	0	32 473
E	56	Väg- & Vatten	N Djurgården 1:49	Teknikringen 72-76	1957	KTH	Stockholm	7 711	0	10 527	1 359	0	111 295
E	57	Byggkonstruktion	N Djurgården 1:49	Teknikringen 78	1957	KTH	Stockholm	3 450	0	5 437	1 569	0	61 365
E	58	Lantmäteriet	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 30	1958	KTH	Stockholm	7 678	0	13 151	1 706	0	158 678
E	59	Hyresbostäder	N Djurgården 1:49	Teknikringen 60, 62	1947	Privatperson	Stockholm	2 262	0	1 592	696	0	3 772
E	60	Alfvén och Opera	N Djurgården 1:49	Teknikringen 31-35	1953	KTH	Stockholm	12 892	0	17 337	1 333	0	179 672
E	61	F.d Röda Korsets Sjukhus	N Djurgården 1:1	—	—	KTH	Stockholm	6 510	0	2 675	405	0	115 000
E	62	Kemi	N Djurgården 1:49	Teknikringen 10	1931		Stockholm	1 307	1 296	2 490	1 905	0	20 689
E	63	Rest Syster & Bror	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 22-24	1964	Muren AB	Stockholm	902	0	1 595	1 734	0	12 918
E	64	Farkostteknik	N Djurgården 1:49	Teknikringen 6	1931	KTH	Stockholm	8 212	0	14 840	1 795	0	178 643
E	65	Byggnad för kemi	N Djurgården 1:49	Teknikringen 26-36	1922	KTH	Stockholm	19 713	1 107	44 126	2 221	0	506 636
E	66	Teknisk fysik	N Djurgården 1:49	Teknikringen 14	1962	KTH	Stockholm	4 313	0	17 699	3 925	0	130 177
E	67	Sing Sing	N Djurgården 1:49	Lindstedtsvägen 30	1948	KTH	Stockholm	10 640	0	22 428	2 102	0	287 024
E	68	Värme- och kraft	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 14-18	1952	HI3G Access AB	Stockholm	32	0	144	4 430	0	0
E	69	KTH Bibliotek	N Djurgården 1:49	Osquars backe 31	1917	KTH	Stockholm	9 350	0	21 838	2 327	0	321 890
E	70	Hållfasthetslära	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 4-8	1943	KTH	Stockholm	4 346	0	7 795	1 781	0	89 429
E	71	Reglerteknik	N Djurgården 1:49	Osquars backe 7	1955		Stockholm	1 016	1 013	1 182	1 163	0	0
E	72	KTH huvudbyggnad	N Djurgården 1:49	Lindstedtsvägen	1917	KTH	Stockholm	22 117	0	52 934	2 381	0	678 261
E	73	IVL	N Djurgården 1:49	Valhallavägen 81	1930	IVL	Stockholm	3 313	0	7 581	2 276	0	97 529
E	74	KTH Adm.byggnad	N Djurgården 1:49	Valhallavägen 79	1935	KTH	Stockholm	2 923	0	5 843	1 992	161 507	74 207
E	75	Huvudbyggnad	Forskningen 1	Drn Kristinas v 25	1939	Academic Work Sweden AB	Stockholm	2 443	0	3 339	1 362	63 747	36 884
E	76	Provvningsanstalt	Forskningen 1	Drn Kristinas v 33 A-D	1920	Försvarshögskolan	Stockholm	2 878	242	3 684	1 274	0	32 542
E	77	Försvarshögskolan	Forskningen 1	Drn Kristinas v 31	1920	Försvarshögskolan	Stockholm	16 404	0	42 653	2 593	0	583 514
E	78	Fd Hovjägarbostället	Forskningen 1	Drn Kristinas v 41	1886	Försvarshögskolan	Stockholm	263	0	355	1 324	0	3 742
E	79	Ytkemiska Inst.	Forskningen 1	Drn Kristinas v 47-51	1943	Ytkemiska Inst. AB	Stockholm	8 224	0	9 238	1 114	0	80 725
E	80	Q-husen	Forskningen 1	Osqudas väg 10-12	1991	KTH	Stockholm	13 520	0	28 032	2 057	0	328 305
E	81	KIMAB	Forskningen 1	Drn Kristinas v 53	1958	Swerea KIMAB	Stockholm	1 752	0	2 910	1 639	0	24 334
E	82	Huvudbyggnad STFI	Forskningen 1	Drn Kristinas v 55-63	1946	Innventia AB	Stockholm	10 457	0	16 990	1 604	0	225 294
E	83	Träteck	Forskningen 1	Drn Kristinas v 65-67	1946	SP	Stockholm	3 013	0	3 429	1 111	0	26 216
E	84	GIH	Idrottshögskolan 1	Lidingövägen 1	1940	GIH	Stockholm	12 602	0	15 196	1 195	32 030	146 747

# REGION STOCKHOLM

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS-NAMN	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
F	85	Forum	Reykjanes 1	Isafjordsgatan 39	1984	KTH	Kista	44 588	1 967	53 903	1 191	20 078	400 162
F	86	Electrum 3	Keflavik 2	Isafjordsgatan 28	1998	KTH	Kista	16 120	10 980	13 584	843	0	131 000
F	87	Electrum 1	Keflavik 2	Isafjordsgatan 18-26	1987	KTH	Kista	44 338	3 977	49 581	1 118	22 929	441 078
G	88	Hus F-J, Konradsberg	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 30	2002	Stlms. Universitet	Stockholm	9 142	0	16 293	1 778	35 002	191 067
G	89	Hus K, Konradsberg	Ornbäraren 3	Konradsbergsgatan 7	2002	Stlms. Universitet	Stockholm	7 207	0	15 783	2 181	0	209 597
G	90	Hus T, Konradsberg	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 32 A-C	2002	Specialped. skolmynd.	Stockholm	9 449	334	18 032	1 905	0	189 542
G	91	Vaktmästarbostad	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 24	—	Stlms. Universitet	Stockholm	158	0	255	1 596	0	2 404
G	92	Hus A-E, Konradsberg	Ornbäraren 3	Rålambsvägen 22-24	—	Stlms. Universitet	Stockholm	5 648	0	10 380	1 834	0	123 474
G	93	Hus O, Konradsberg	Ornbäraren 3	Konradsbergsgatan 1	2001	Stlms. Universitet	Stockholm	6 208	0	13 821	2 217	0	174 907
G	94	V1 & V2, Konradsberg	Ornbäraren 3	Konradsbergsg 3 A-B	—	Stlms. Universitet	Stockholm	1 110	0	1 935	1 739	0	20 943
G	95	Hus Q, Konradsberg	Centauren 1	Konradsbergsg 24	1861	Inter. Montessori School AB	Stockholm	9 760	1 808	19 733	2 019	17 094	227 633
G	96	Professorsvillan	Taffelberget 7	Gjörwellsgatan 18	1900	Reggio Emilia	Stockholm	495	0	722	1 448	1 162	7 234
		UTB.RES. Fo KI	Haga 4:35	—	—	—	Solna	0	0	0	0	0	93 839
		UTB.RES. Flemingsberg	—	—	—	—	Flemingsberg	0	0	0	0	0	49 237
		Swartlings	Svea Artilleri 12	—	—	—	Stockholm	1 656	1 656	0	0	9 515	28 879
		Dramatiska Inst.	Tre Vapen 7	Valhallavägen 185-189	2004	Dramatiska Inst.	Stockholm	13 948	1 095	27 520	1 967	6 968	406 181
		Askölaboratoriet	Askö 1:4	Trosa skärgård	—	Stlms. Universitet	Stockholm	2 402	0	2 892	1 204	324 270	15 308
		Trosa mätstation	Nynäs 5:1	—	—	Stlms. Universitet	Nyköping	52	0	42	802	0	0

**TOTALT**

Hyresreduktion och vakanser  
Intäkter i sålda/utrangerade fastigheter  
Hyresintäkter netto

**902 976 41 085 1 728 918 1 915 1 574 892 19 033 131**

-49 022

2 487

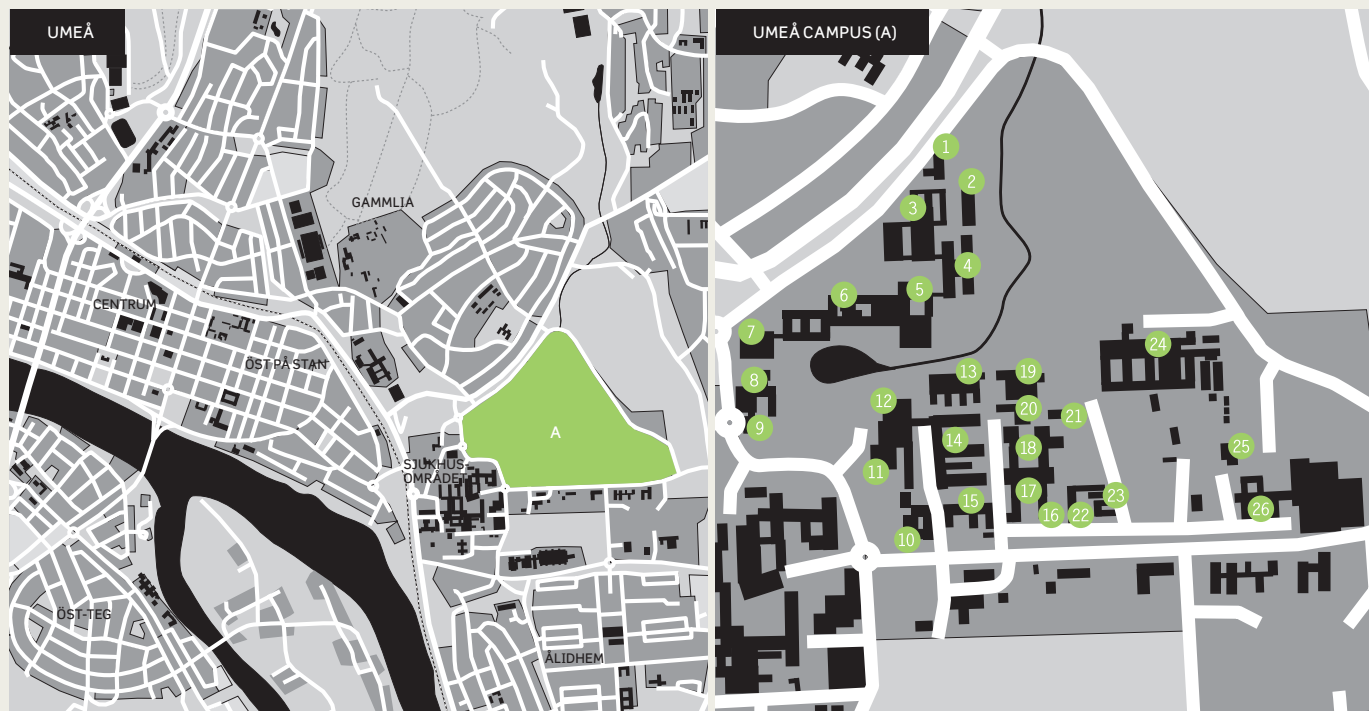
1 682 383

# REGION NORR

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



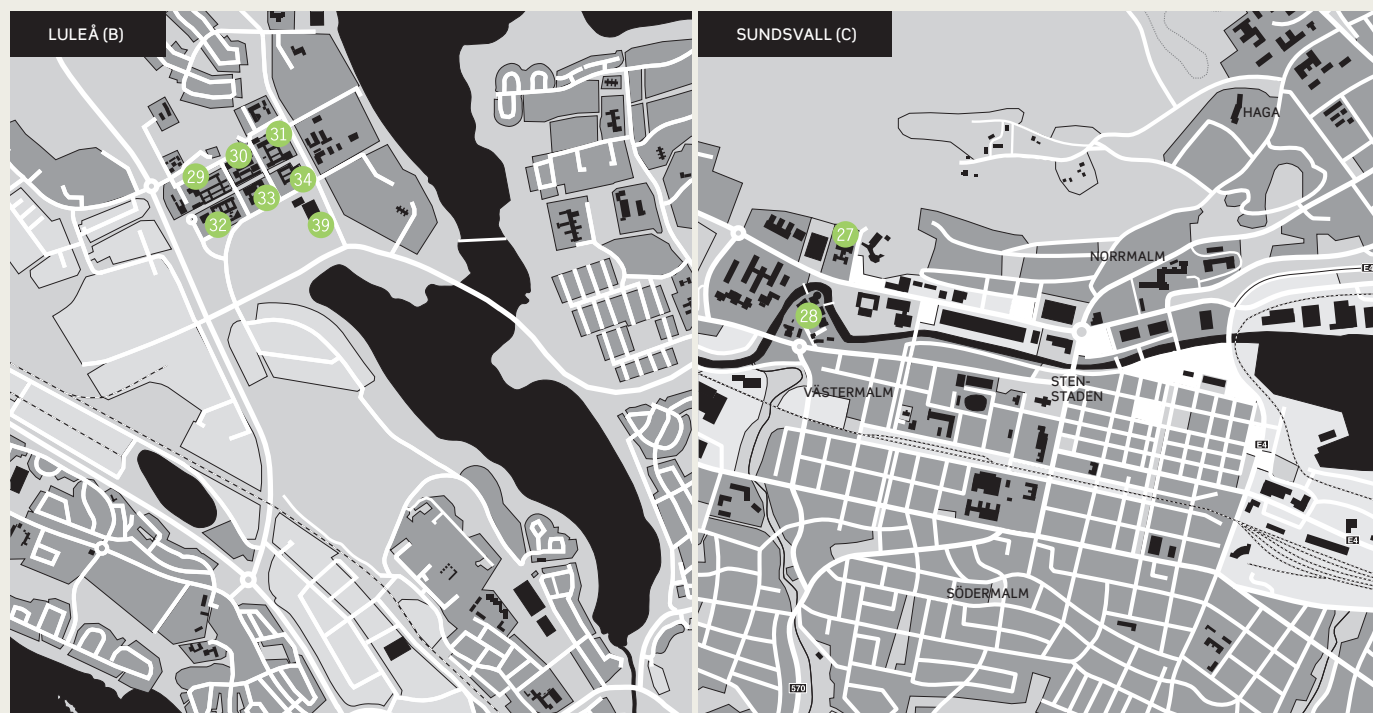
KARTA HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/ REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE
A 1	Humanistpaviljong	Stadsliden 6:6	Humanioragränd 4	1992	Umeå universitet	Umeå	595	0	563	946	0	4 048
A 2	Norra BVH	Stadsliden 6:6	Humanioragränd 5	2003	Umeå universitet	Umeå	4 751	0	7 331	1 543	0	56 630
A 3	Humanisthuset	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 3	1972	Umeå universitet	Umeå	13 537	0	13 962	1 031	0	139 088
A 4	BVH	Stadsliden 6:6	Mediagränd 14	1992	Umeå universitet	Umeå	7 249	0	8 288	1 143	0	72 227
A 5	Bibliotek	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 12	1968	Umeå universitet	Umeå	19 709	0	18 407	934	0	182 139
A 6	Samhällsvetarhuset	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 6	1968	Umeå universitet	Umeå	20 978	0	22 133	1 055	0	191 478
A 7	Läroarbildningshuset	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 30	1996	Umeå universitet	Umeå	8 899	0	10 009	1 125	0	85 730
A 8	Förvaltningshuset	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 16	1983	Umeå universitet	Umeå	7 896	0	7 759	983	0	75 869
A 9	Hus för samverkan	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 4	2004	Umeå universitet	Umeå	2 841	0	5 250	1 848	0	42 478
A 10	UERC	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 5	1980	Umeå universitet	Umeå	5 989	5 834	5 299	885	0	30 796
A 11	Aula Nordica	Stadsliden 6:6	Universums gränd 4	1987	Umeå universitet	Umeå	2 696	0	2 306	855	0	16 829
A 12	Universum	Stadsliden 6:6	Universums gränd 8-10	1970	Umeå universitet	Umeå	9 098	130	8 279	910	0	49 153
A 13	MIT	Stadsliden 6:6	Campustorget 5	1992	Umeå universitet	Umeå	12 846	0	20 696	1 611	0	149 528
A 14	Naturvetarhuset	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 14	1970	Umeå universitet	Umeå	23 295	0	26 077	1 119	0	249 833
A 15	Biologihuset	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 12	1963	Umeå universitet	Umeå	9 819	0	10 018	1 020	0	47 322
A 16	Fysiologihuset	Stadsliden 6:6	Parallellvägen 7	1969	Umeå universitet	Umeå	10 890	0	19 484	1 789	0	97 358
A 17	KBC	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 6	1999	Umeå universitet	Umeå	11 370	0	18 101	1 592	0	144 509
A 18	Kemihuset	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 10	1963	Umeå universitet	Umeå	11 418	0	13 557	1 187	0	101 634
A 19	Teknikhuset	Stadsliden 6:6	Håken Gulleasons väg 20	1992	Umeå universitet	Umeå	6 446	0	8 446	1 310	0	76 982
A 20	Fysikhuset	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 20	1980	Umeå universitet	Umeå	2 468	0	2 657	1 077	0	22 781
A 21	Kemiskt Säkerhetshus	Stadsliden 6:6	Håkan Gulleasons väg 11	1985	Umeå universitet	Umeå	462	0	576	1 247	0	4 327
A 22	Akademiska Hus kontor	Stadsliden 6:6	Artedigränd 2	1977	Akademiska Hus Norr AB	Umeå	1 682	0	1 764	1 049	0	15 284
A 23	Wallenberglab	Stadsliden 6:6	Parallellvägen 21	1973	SLU	Umeå	1 481	0	1 987	1 342	0	9 546
A 24	SLU	Stadsliden 6:6	Skogsmarksgränd 17	1978	SLU	Umeå	22 278	267	30 722	1 379	0	241 306
A 25	NTK Kårhus	Stadsliden 6:6	Parallellvägen 41	2007	Umeå universitet	Umeå	440	0	672	1 527	0	5 633
A 26	Iksu Sportcenter	Stadsliden 6:6	Parallellvägen 40	2006	Stiftelsen Universitetshallen	Umeå	5 307	0	6 678	1 258	0	63 117
A 26	Umeå Campus Friidrottsarena	Stadsliden 6:6	Petrus Lestadius väg 15	2010	Umeå Kommun	Umeå	393	0	1 034	2 631	0	43 291
	Parkeringsytor och mark	Stadsliden 6:6	P-områden & vägar	—	Umeå universitet	Umeå	0	0	23		899 625	51 568

# REGION NORR

AKADEMISKA HUS

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS-NAMN	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR YTA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREA KVM/REGISTERFASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	
B	29	D-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen D2	1971	Luleå Tekn. Univ	Luleå	15 253	93	20 569	1 349	0	172 012	
B	29	Centekhuset	Porsön 1:405	Tekniktorget 3	1987	Luleå Tekn. Univ	Luleå	1 554	0	1 805	1 162	0	14 119	
B	30	E-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen E12	1974	Luleå Tekn. Univ	Luleå	18 166	0	24 183	1 331	0	186 970	
B	31	K-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen 14	1976	Luleå Tekn. Univ	Luleå	1 014	0	972	959	0	7 096	
B	31	F-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen	1976	Luleå Tekn. Univ	Luleå	25 659	0	30 841	1 202	0	246 300	
B	32	A-Huset	Porsön 1:405	Regnbågsallén 2	1977	Luleå Tekn. Univ	Luleå	13 613	2 215	13 969	1 026	0	99 019	
B	32	Ekonomihuset	Porsön 1:405	Universitetsvägen A1	1993	Luleå Tekn. Univ	Luleå	4 631	0	5 282	1 141	0	43 975	
B	33	B-Huset	Porsön 1:405	Regnbågsallén B8, B10	1978	Luleå Tekn. Univ	Luleå	6 157	0	7 657	1 244	0	49 019	
B	33	Bibliotek	Porsön 1:405	Vintergatan 2	1994	Luleå Tekn. Univ	Luleå	6 355	0	7 561	1 190	0	59 333	
B	34	C-Huset	Porsön 1:405	Universitetsvägen C 1	1975	Luleå Tekn. Univ	Luleå	12 596	0	18 047	1 433	0	128 109	
B	39	Idrottshall	Porsön 1:405	Universitetsvägen C 11	1976	Luleå Tekn. Univ	Luleå	2 457	0	1 954	795	0	8 712	
			Porsön 1:405	Laboratorievägen D2	1998	Luleå Tekn. Univ	Luleå	0	0	0		322 072	17 929	
C	27	Västhagen	Västhagen 1	Fabriksgatan 26	1997	Engelska skolan	Sundsvall	6 287	0	6 407	1 019	17 789	45 303	
C	28	Ågård	Åkroken 1	Holmgatan 10	1999	Mittuniversitetet	Sundsvall	622	0	656	1 055	32 900	4 275	
C	28	Stenhuset	Åkroken 1	Holmgatan 10	2005	Mittuniversitetet	Sundsvall	2 139	0	2 939	1 374	0	24 423	
C	28	Holmgården	Åkroken 1	Holmgatan 10	1997	Åkroken Science Park	Sundsvall	882	0	636	721	0	3 112	
C	28	Hus R	Åkroken 1	Holmgatan 10	2009	Mittuniversitetet	Sundsvall	2 072	0	3 678	1 775	0	37 932	
C	28	Åkroken	Åkroken 1	Holmgatan 10	1997	Mittuniversitetet	Sundsvall	16 298	0	29 578	1 815	0	206 153	
C	28	FSCC	Åkroken 1	Holmgatan 10	2001	Mittuniversitetet	Sundsvall	4 221	0	9 457	2 240	0	61 761	
		Jonosfärs-observatorium	Lycksele 11:3	Lycksele	1956	Institutet för Rymdfysik	Lycksele	165	0	114	691	0	0	
		Norrbyn Fältstation	Norrbyn 2:122	Norrbyn	1984	Umeå universitet	Norrbyn	2 489	0	4 668	1 875	9 504	21 989	
		IRF	Kiruna 1:307, 1:308	Väg E10	1957	IRF	Kiruna	7 673	0	12 599	1 642	164 513	64 247	
		IRF Mottag.station	Kiruna 1:308 m fl	Väg E10	1957	IRF	Kiruna	553	0	593	1 072	39 830	2 320	
<b>TOTALT</b>								<b>375 689</b>	<b>8 539</b>	<b>476 244</b>	<b>1 268</b>	<b>1 486 233</b>	<b>3 774 592</b>	
Hyresreduktion och vakanser													-11 456	
Intäkter engångshyror													15 174	
Hyresintäkter netto													479 962	

## 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.

**BRUTTOINVESTERINGAR**

Årets investeringar i anläggningstillgångar.

**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 förvaltningsfastigheter, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

**RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD**

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

**RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

**RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

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

**SJÄLVFINANSIERINGSGRAD**

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

**SOLIDITET**

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

**TOTALAVKASTNING**

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER**

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

**UTHYRINGS- 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

## REGIONKONTOR

Akademiska Hus Syd  
Ole Römers väg 2  
223 63 Lund  
Telefon: 046-31 13 00

Akademiska Hus Öst  
Olaus Magnus väg 34  
583 30 Linköping  
Telefon: 013-36 45 00

Akademiska Hus Uppsala  
Box 185  
Artillerigatan 7  
751 04 Uppsala  
Telefon: 018-68 32 00

Akademiska Hus Väst  
Box 476  
Stampgatan 14  
401 27 Göteborg  
Telefon: 031-63 25 00

Akademiska Hus Stockholm  
Box 12277  
Rålambsvägen 32A  
102 27 Stockholm  
Telefon: 08-685 75 00

Akademiska Hus Norr  
Box 7985  
Artedigränd 2  
907 19 Umeå  
Telefon: 090-17 62 00

akademiskahus.se info@akademiskahus.se



Produktion: Akademiska Hus i samarbete  
med Happy F&B och F&B Factory.  
Foto: Ola Kjelbye, Joachim Lundgren,  
Rasmus Norlander, Lennart Johansson/  
Stockholms Stadsbyggnadskontor (s46).  
Tryck: Göteborgstryckeriet, 2011.

#### INFORMATIONSTILLFÄLLEN

27 april	Årsstämma
27 april	Delårsrapport januari - mars 2011
15 juli	Delårsrapport april - juni 2011
28 oktober	Delårsrapport juli - september 2011
Februari 2012	Bokslutsrapport 2011
Mars 2012	Årsredovisning 2011

[akademiskahus.se](http://akademiskahus.se)

#### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

Gunnar Oders, ekonomidirektör  
telefon: +46 31 63 24 45  
e-post: [gunnar.oders@akademiskahus.se](mailto:gunnar.oders@akademiskahus.se)

Martina Wahlström, kommunikationsdirektör  
telefon: +46 31 63 24 55  
e-post: [martina.wahlstrom@akademiskahus.se](mailto:martina.wahlstrom@akademiskahus.se)

