



Verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed

Bokslutsrapport 2011

- Hyresintäkterna ökade till 5 116 Mkr (4 983).
- Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 891 Mkr (2 834).
- Förvaltningsfastigheternas värdeförändringar uppgick till 361 Mkr (87).
- Resultatet före skatt uppgick till 3 252 Mkr (2 921). Intäkter från fastighetsförvaltningen har ökat med 202 Mkr och kostnader för fastighetsförvaltningen har minskat med 52 Mkr. Värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna påverkade också positivt medan finansnettot påverkade negativt och uppgick till -452 Mkr (-263).
- Årets resultat efter skatt blev 2 394 Mkr (2 124).
- Förvaltningsfastigheternas totalavkastning uppgick till 7,8 procent (7,0).
 - Direktavkastningen uppgick till 6,9 procent (6,7).
 - Värdeförändringen uppgick till 0,9 procent (0,3).
- Bruttoinvesteringarna uppgick till 2 266 Mkr (1 725). Under året genomfördes försäljningar av Akademiska Hus fastigheter i Skara där försäljningssumman uppgick till 71 Mkr. Dessutom såldes del av före detta Mattecentrum i Göteborg.
- Styrelsen fattade vid sitt sammanträde den 8 februari beslut till förslag om utdelning uppgående till 1 245 Mkr.



Stabil, långsiktig samarbetspartner

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

»Akademiska Hus är inte bara en leverantör av lokaler – vi är också delaktiga i lärosätenas och städernas planering och utveckling. Som en stabil, långsiktig samarbetspartner till universitet och högskolor är vi med och stärker Sverige som kunskapsnation. Under året som gått har vi arbetat aktivt med campusutveckling i dialog med våra kunder och samhällsreträdare. Med vår samlade kunskap bidrar vi till att skapa attraktiva kunskapsmiljöer för hela människan. Vi har fokuserat på vad kunskapsmiljöerna bör erbjuda utöver goda förutsättningar för lärande och forskning.

Vi är väl insatta i våra kunders behov och utmaningar. Genom att vi finns över hela landet kan vår samlade nationella kompetens komma till nytta lokalt, nära kunden, när det gäller att bygga, utveckla och förvalta moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation.

På många håll i landet har vi sett en stadigt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer. Som ett resultat av detta är vår projektportfölj nu större än någonsin. Vi planerar för närvarande projekt tillsammans med våra kunder för drygt 22 miljarder kronor. Med den stora projektportföljen följer vikten av att säkerställa finansieringen. Akademiska Hus har en stabil ägare, långsiktiga kundrelationer och är en attraktiv låntagare på obligationsmarknaden. Detta gjorde det möjligt för oss att under året som gick genomföra obligationsemissioner på sammanlagt 5,8 miljarder kronor.

Den stora osäkerheten om utvecklingen i Europa kvarstår. Skuldskrisens förlopp har blivit mer dramatiskt och utdraget än vad som tidigare förväntades. Tillväxten har bromsats upp under det sista kvartalet. Dock har någon konkret negativ inverkan på fastighetsmarknaden ännu inte noterats, men på vissa orter ser vi en vrikande marknad.

Under 2011 har nettoinvesteringar i ny- till- och ombyggnationer skett med 2,1 miljarder kronor och marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick därmed till 52,1 miljarder kronor vid årsskiftet.

Fastighetsrörelsen uppvisar en resultatförbättring jämfört med 2010 eftersom vi driftsatt nya och förädlade kunskapsmiljöer för våra kunder samtidigt som drift- och underhållskostnaderna kunnat begränsas. Resultatförbättringen är också en effekt av värdeförändringar i fastigheter.

För att skapa en mer flexibel kapitalstruktur för att möta ägarens krav på långsiktig soliditet och avkastning kommer vi att genomföra en fusion av bolagen i koncernen under 2012. Den regionala indelningen av bolaget påverkas inte. Den lokala förankringen och närheten till de lärosäten som är hyresgäster hos Akademiska Hus är av fortsatt stor betydelse.

Som statligt ägt bolag tar vi ett stort samhällsansvar. Vi lägger stor vikt vid att en god etik ska genomsyra alla våra affärsrelationer. Vi agerar långsiktigt genom att vi förvaltar våra byggnader väl och bygger flexibelt, hållbart och energismart när vi bygger nytt. Som Sveriges näst största fastighetsbolag kan, och vill, vi göra skillnad på miljöområdet.»

Göteborg 8 februari 2012

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

RESULTAT OCH NYCKELTAL	2011	2010
Hysesintäkter, Mkr	5 116	4 983
Driftöverskott, Mkr	3 389	3 134
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	361	87
Resultat före skatt, Mkr	3 252	2 921
Vakansgrad hyra, %	1,2	2,0
Vakansgrad yta, %	2,6	3,5
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	52 071	49 497
Uthyrningsbar area, kvm	3 212 000	3 195 000
Totalavkastning fastigheter, %	7,8	7,0
varav direktavkastning, %	6,9	6,7
varav värdeförändring, %	0,9	0,3
Driftöverskott kr/kvm	1 059	979
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	9,2	8,6
Soliditet, %	43,4	47,5
Räntetäckningsgrad, % ^{*)}	716	741

^{*)} Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hysesintäkter

Färdigställda ny-, om- och tillbyggnationer har ökat hyresintäkterna under året. Hyresintäkterna uppgick till 5 116 Mkr, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period föregående år (4 983).

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 212 000 kvm (3 195 000) uthyrningsbar area. Vakanserna uppgår till 2,6 procent (3,5), vilket motsvarar 82 417 kvm (111 970). De minskade vakanserna är hänförliga till försäljningar och uthyrningar. I värde utgör vakanserna 64 Mkr (102) eller 1,2 procent (2,0) av hyrorna. En stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,6 år (5,5). Vid investeringar i specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Driftkostnader

För 2011 uppgick driftkostnaderna till 885 Mkr (939) vilket motsvarar 277 kr/kvm (293). De minskade driftkostnaderna är främst hänförlig till den del som utgörs av energi, bränsle och vatten, vilka uppgår till 618 Mkr (650) och motsvarar 193 kr/kvm (203). Orsaken till avvikelsen hänför sig främst till lägre elpriser 2011. Andelen laboratorier är hög, 34 procent eller 1,1 miljoner kvm (samma som under 2010) och dessa är ur energihänsedande betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgick till 604 Mkr (657) vilket motsvarar 189 kr/kvm (205). Akademiska Hus fleråriga satsningar har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. Av underhållskostnaderna avser 117 Mkr (118) kundanpassningar.

Värdeförändringar fastigheter

Årets värdeförändringar fastigheter uppgår till 361 Mkr (87), varav orealiserade uppgår till 364 Mkr (106) och realiserade till -3 Mkr (-19).

Finansiering

Tilltagande oro och osäkerhet på finansmarknaden

Året 2011 kom att bli ett omvälvande år där optimismen under första halvåret förbyttes i osäkerhet och riskaversion, framförallt efter sommaren. Det är ett mycket förändrat scenario; penningpolitisk åtstramning har ersatts med lättnadsåtgärder och prognoserna för tillväxten har reviderats ner kraftigt.

Utvecklingen har inte varit lika dramatisk som under hösten 2008 men eftersom de åtgärder som presenterats uppfattats som otillräckliga för att lösa den europeiska skuldskrisen, har utsikterna successivt försmörkats. Det oklara tidsperspektivet för en politisk lösning är en viktig förklaring till den höga volatilitet som ränte- och aktiemarknaderna har reagerat med.

De finansiella marknaderna har präglats av hög osäkerhet och stigande riskpremier. På kreditmarknaden har detta medfört generellt högre creditspreadar, i synnerhet för finansiella låntagare och skuldyngda stater.

Sedan första kvartalet har den svenska tioåriga statsobligationsräntan fallit från 3,4 procent till 1,5 procent. Eftersom Riksbanken under första halvåret höjde reporäntan från 1,25 procent till 2,00 procent har avkastningskurvan därmed blivit mycket flack.

Obligationsemissioner om totalt 5 805 Mkr, varav 2 475 Mkr på löptider mellan 15 år och 30 år har genomförts. Detta säkerställer en långsiktig del i finansieringen av de kommande årens omfattande investeringar. Det är också en strategisk förfinansiering som motiveras av att det allt stramare läget på kreditmarknaden förväntas bestå. I det osäkra läge som de finansiella marknaderna befinner sig i är det en förmån att långgivarnas stora förtroende möjliggör dessa emissioner.

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2011

BELOPP	LÖPTID
200 MHCF (cirka 1 480 Mkr)	10 år
150 Mkr	15 år
300 Mkr	7 år
150 MHCF (cirka 1 050 Mkr)	Knappt 5 år
500 Mkr	Drygt 5 år
325 Mkr	25 år
1 000 Mkr	30 år
1 000 Mkr	30 år

Obligationer längre än 15 år påverkar genomsnittlig ränte- och kapitalbindning signifikant och hanteras inom en separat långportfölj. Enligt ett av styrelsen utfärdat nytt mandat får denna uppgå till högst 30 procent av total portfölj. Vid årsskiftet utgjorde den cirka 11,5 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen i totala portföljen hade ökat från 4,1 år till 7,1 år vid årets slut till följd av obligationsemissionerna. Räntebindningen, exklusive långportfölj, var 3,1 år (2,8).

LÅN BELOPP I MKR	2011-12-31		2010-12-31	
	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE
Företagscertifikat	0	0	1 563	1 557
ECP	2 357	2 345	680	678
Obligationer & MTN	2 666	2 708	2 797	2 756
EMTN	14 174	14 705	8 780	8 844
Övriga lån	3 288	3 467	3 968	3 938
SUMMA LÅN	22 485	23 225	17 788	17 773

Derivatinstrumenten används för att hantera ränterisken och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta.

DERIVATINSTRUMENT BELOPP I MKR	2011-12-31		2010-12-31	
	TILL- GÅNGAR	SKULDER	TILL- GÅNGAR	SKULDER
Fristående derivatinstrument	626	479	532	223
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring	2 390	0	1 726	7
Säkringsinstrument kassaflödessäkring	91	54	72	27
SUMMA DERIVATINSTRUMENT	3 107	533	2 330	257

Verkligt värde för ränte- och valutaränteswapavtal inkluderar underliggande kapitalbe-
lopp och upplupen ränta. Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING	IFRS		ENLIGT TIDIGARE PRINCIPER*	
	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	2,75	1,18	2,75	1,18
Räntenetto ränteswappar, %	0,44	0,96	0,44	0,96
Periodisering och avgifter, %	0,03	0,03	-0,12	0,63
Värdeförändringar derivatinstrument, %	-0,23	-0,33	-	-
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	2,99	1,84	3,07	2,77

* Exklusive orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument och inklusive periodisering
av realiserade värdeförändringar på underliggande instruments återstående löptid.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -452 Mkr (-263) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar i finansiella instrument, på 2,99 procent (1,84) under perioden. Enligt tidigare beräkningsgrunder, med periodisering av derivat, har finansieringskostnaden ökat till 3,07 procent (2,77). Detta förklaras dels av att kortfristiga räntor (STIBOR) har stigit till följd av den penningpolitiska åtstramningen under året och höjda riskpremier och dels av betydande obligationsemissioner till fast ränta. Finansieringskostnaden begränsades delvis av positiva värdeförändringar på finansiella instrument.

Räntetäckningsgraden som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till betryggande 716 procent (741). Det starka underliggande kassaflödet från fastighetsverksamheten begränsade nettolåneskuldens ökning till 1 052 Mkr (194) trots en utdelning på 1 207 Mkr (1 219) och nettoinvesteringar om 2 150 Mkr (1 673).

Resultateffekter av finansiella instrument

Värdeökningen motsvarar en minskning av kostnadsräntan med 0,23 procentenheter för helåret.

Ränteswappar ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen. Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med finansiering i utländsk valuta, säkras under hela löptiden genom valutaränteswappar. De orealiserade värdeförändringarna representerar ett nuvärde av framtida kassaflödospåverkande positioner vid nuvarande räntenivåer. Dessa ska redovisas till verkligt värde (marknadsvärde) och förändringar ingår i resultatet. Stora variationer i marknadsvärden mellan rapportperioderna kan medföra stora förändringar i redovisat resultat. Förlust eller vinst är

dock orealiserad så länge derivatet inte avslutas i förtid. Sett över upplåningens hela löptid i de fall derivaten hålls till förfall, påverkas resultatet inte av de ackumulerade förändringarna eftersom marknadsvärdet på varje derivatkontrakt börjar och slutar på noll.

Skatt

I nedanstående tabell anges de olika komponenterna i årets skattekostnad.

SKATT BELOPP I MKR	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Aktuell skatt	-345	-314
Förändring av uppskjuten skatt	-513	-483
- varav periodiseringsfond	-36	-57
- varav förvaltningsfastigheter	-471	-385
- varav finansiella instrument	-6	-41
ÅRETS SKATTEKOSTNAD	-858	-797

Fastighetsvärdering

Den tidigare starka konjunkturuppgången inom världsekonomin avtog under 2011. Optimismen under första halvåret 2011 har förbytts i osäkerhet och riskaversion. Utvecklingen har inte varit lika dramatisk som under 2008 och har inte, i nämnvärd omfattning, påverkat den reala ekonomin i Sverige. Riskerna för återverkningar har dock ökat. Den rådande osäkerheten skapar en viss tvekan även på fastighetsmarknaden. Ännu syns inga konkreta konsekvenser inom fastighetsmarknaden. Förhållandena på kreditmarknaden har stramats åt och om utvecklingen fortgår och förvärras kan det komma att påverka fastighetsvärden negativt.

Avkastningsnivåerna rörde sig under det första halvåret svagt nedåt på många delmarknader, även utanför storstäderna. Under andra halvåret har avkastningsnivåerna överlag legat stilla. Köpintresse finns på marknaden, i synnerhet för kvalitetsobjekt med säkra kassaflöden. Akademiska Hus bedömning är att värdeutvecklingen sammantaget legat stilla under året.

För Akademiska Hus del handlar den nu pågående utvecklingen inte om en vikande efterfrågan på befintliga lokaler. Bland lärosätena runt om i landet satsas det för närvarande på forskning, utveckling och utbildning vilket skapar en efterfrågan för Akademiska Hus lokaler.

Akademiska Hus följer marknadens förändrade villkor i värderingen. Den orealiserade värdeförändringen under året är positiv med 364 Mkr vilket motsvarar en marginell ökning med 0,9 procent (ökning 0,2) av marknadsvärdet.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 6,4 procent (6,4) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,5 procent (8,6) efter justering för stämpelskatt.

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

Kännetecknande för Akademiska Hus är mycket långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder. 88 procent av concernens intäkter kommer från den dominerande kundgruppen universitet och högskolor och 91 procent från hyresgäster som har svenska staten som huvudman. Avseende dessa hyresgäster föreligger ingen kreditrisk. Kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,6 år (5,5).

Akademiska Hus låter varje år verifiera direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsförutsättningar med två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och DTZ.

Externvärderingar har utförts av DTZ som benchmark för de interna kassaflödsvärderingarna. Av de 100 fastigheter med högst marknadsvärde, har 14 fastigheter externvärderats vilka värdemässigt utgör 5 procent av det totala värdet. De utförda externvärderingarna styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per 2011-12-31 till 52 071 Mkr (49 497) och har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Årets orealiserade värdeförändring är positiv och uppgår till 364 Mkr (106). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 15 220 kr (14 645).

VÄRDEFÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÄNDET 2011	MKR
Bedömt marknadsvärde 31 december 2010	49 497
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 254
+ Förvärv	0
+ Aktiverade ränteutgifter	73
- Försäljningar	-117
+ Marknadsvärdesförändring	364
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	256
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittligt återstående löptid, lokaltyp)	-104
varav aktiverade ränteutgifter	-73
varav övrig värdeförändring	285
BEDÖMT MARKNADSVÄRDE 31 DECEMBER 2011	52 071

49 289 Mkr (95 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. Övriga fastigheter (utbyggnadsreserver, fastigheter under uppförande och utvecklingsfastigheter) har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

MARKNADSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER REGION, MKR

REGION	2011-12-31	2010-12-31	FÖRÄNDRING	VARAV INVESTERINGAR/FÖRVÄRV	VARAV FÖRSÄLJNINGAR/UTRANGERINGAR	VARAV OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING
Norr	4 057	3 849	208	162	0	46
Uppsala	9 424	8 572	852	693	0	159
Stockholm	20 859	19 437	1 422	1 094	0	328
Öst	4 496	4 316	180	78	0	102
Väst	6 771	6 684	87	103	-117	101
Syd	6 464	6 639	-175	124	0	-299
TOTALT	52 071	49 497	2 574	2 254	-117	437

INVESTERINGAR

Nettoinvesteringarna 2011 uppgick till 2 150 Mkr (1 623). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 254 Mkr (1 719). Under 2011 har försäljningar skett uppgående till 117 Mkr (83).

Större under året färdigställda projekt är bland annat:

- Umeå Experimental Research Center. Om- och tillbyggnad för Umeå universitet, 183 Mkr.
- Kemicentrum hus 3. Ombyggnad för Lunds universitet, 125 Mkr.
- Arkitektur. Ombyggnad för Lunds universitet, 118 Mkr.
- EBC 3. Om- och tillbyggnad för Uppsala universitet, 106 Mkr.

Större pågående projekt är bland annat:

- Veterinär- och husdjurscentrum (VHC) i Uppsala. Nybyggnad för Sveriges lantbruksuniversitet, 1 447 Mkr.
- Skandionkliniken. Nybyggnad för Kommunalförbundet Avancerad strålbehandling (KAS), 759 Mkr.
- Niagara. Nybyggnad för Malmö högskola, 623 Mkr.
- Biocentrum i Uppsala. Nybyggnad för Sveriges lantbruksuniversitet, 551 Mkr.
- Karolinska Institutet Aula i Solna. Nybyggnad, 510 Mkr.

RISKHANTERING

Hyresintäkterna är säkrade genom, för branschen, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,6 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna uppgår till 2,6 procent av arean och 1,2 procent av hyran. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för öknings av driftkostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till 57 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran.

Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nord Pool och regleras genom bolagets elhandelspolicy. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet är väl underhållet.

Akademiska Hus bedriver finansieringsverksamhet med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finanspolicyn anger koncernens risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. En utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering lämnas i årsredovisningen för 2011.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDERS KAPITALBINDNING, MKR

	KAPITAL-BINDNING, LÅN	RÄNTE-BINDNING, LÅN	RÄNTE-BINDNING, DERIVAT	RÄNTE-BINDNING, SUMMA
2012	3 314	5 014	5 316	10 330
2013	2 199	2 350	-662	1 688
2014	1 832	1 832	-704	1 128
2015	4 666	3 166	-2 416	750
2016	1 949	1 949	-699	1 250
2017	0	0	400	400
2018	3 022	3 022	-2 322	700
2019	120	120	1 000	1 120
2020	450	450	0	450
2021 och senare	4 342	3 991	-1 166	2 825
SUMMA	21 894	21 894	-1 253	20 641

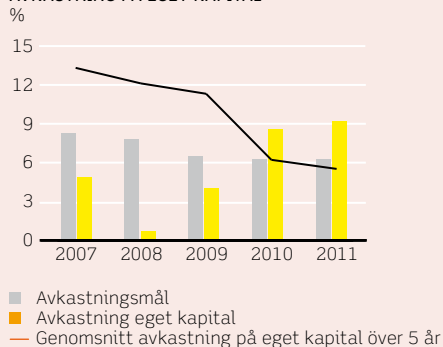
I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakurseffekten neutraliserad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen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

EKONOMISKA MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål har fastställts till:

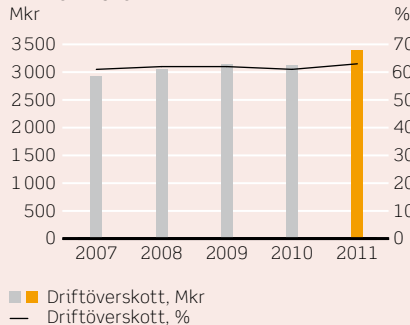
- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är att utdelningen skall uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



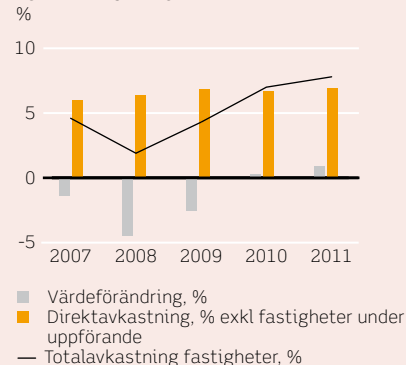
Avkastningen på eget kapital uppgick till 9,2 procent. Ägarmålet uppgick till 6,3 procent då den femåriga genomsnittliga statsobligationsräntan under 2011 uppgick till 2,3 procent. Avkastningen på eget kapital har under den senaste femårsperioden uppgått till mellan 0,7 procent och 9,2 procent. Avkastningsmålet har samtidigt uppgått till mellan 6,3 procent och 8,3 procent.

DRIFTÖVERSKOTT



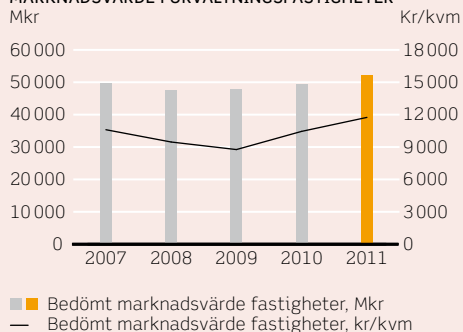
Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgick för 2011 till 3 389 Mkr (3 134). Driftöverskottsgraden utföll till 63 procent (61).

TOTALAVKASTNING



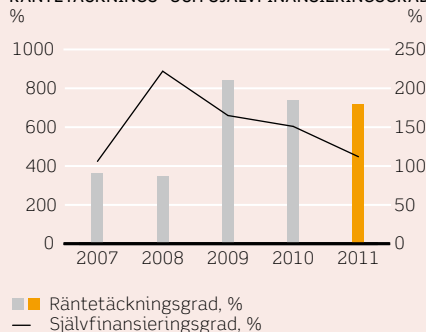
Totalavkastningen uppgick till 7,8 procent (7,0) varav direktavkastningen uppgick till 6,9 procent (6,7) och värdeförändringen uppgick till 0,9 procent (0,3).

MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



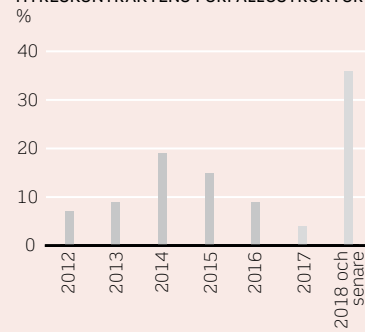
Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 52 071 Mkr (49 497). Ökningen är framförallt föranledd av projekt som blivit färdigställda under året. Fastigheternas marknadsvärde i kr/kvm uppgick till 15 220 (14 645).

RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



Räntetäckningsgraden (resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument och inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument) uppgick till 716 (741). Självfinansieringsgraden (den del av årets anskaffning av materiella anläggningstillgångar som kunnat finansieras med under året internt tillförda medel) uppgick till 112 (151).

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Vice vd Anette Henriksson har sagt upp sig och lämnar sin befattning i maj 2012 för att tillträda som kommundirektör i Lund.

FEMÅRSÖVERSIKT**RESULTATRÄKNING, MKR**

	2011	2010	2009	2008	2007
Förvaltningsintäkter	5 378	5 176	5 115	4 957	4 786
Driftkostnader	-885	-939	-866	-864	-786
Underhållskostnader	-604	-657	-657	-585	-658
Fastighetsadministration	-268	-249	-252	-258	-239
Driftöverskott	3 389	3 134	3 149	3 053	2 930
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	361	87	-1 208	-2 192	-617
Centrala administrationskostnader	-45	-37	-35	-40	-30
Resultat före finansiella poster	3 704	3 184	1 906	821	2 283
Finansiellt netto	-452	-263	-576	-589	-610
Resultat före skatt	3 252	2 921	1 330	232	1 673
Årets resultat	2 394	2 124	972	749	1 253

BALANSRÄKNING, MKR

Bedömt marknadsvärde fastigheter	52 071	49 497	47 723	47 524	49 705
Övriga tillgångar	9 002	4 029	4 064	5 139	2 449
Eget kapital	26 521	25 406	24 477	24 462	24 700
Räntebärande skulder	24 693	18 973	18 782	19 414	18 009
Övriga skulder och avsättningar	9 859	9 147	8 528	8 787	9 445

KASSAFLÖDE, MKR

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 017	2 444	1 761	1 981	1 814
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 898	-1 459	-1 123	290	-685
Kassaflöde före finansiering	119	985	638	2 271	1 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 779	-1 175	-771	-2 100	-1 664
Årets kassaflöde	3 897	-190	-133	171	-535

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Totalavkastning fastigheter, %	7,8	7,0	4,3	1,9	4,6
varav direktavkastning, % ¹⁾	6,9	6,7	6,8	6,4	6,0
varav värdeförändring, %	0,9	0,3	-2,5	-4,5	-1,4
Hysesintäkter kr/kvm	1 599	1 557	1 543	1 500	1 439
Driftkostnader kr/kvm	277	293	271	270	244
Underhållskostnader kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar)	189	205	206	183	204
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	63	61	62	62	61
Driftöverskott kr/kvm	1 059	979	986	955	909
Vakansgrad yta, %	2,6	3,5	3,8	3,7	3,1
Vakansgrad hyra, %	1,2	2,0	1,9	1,5	2,1
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ²⁾	15 220	14 645	13 896	14 207	14 713

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % ³⁾	9,2	8,6	4,0	0,7	4,9
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	6,5	4,4	2,1	4,8
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	16 778	15 726	15 531	15 090	16 411
Soliditet, %	43,4	47,5	47,3	46,5	47,8
Räntetäckningsgrad, %	716	741	841	347	362
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %	2,9	1,8	3,6	3,5	3,6
Belåningsgrad, %	32,2	31,8	32,5	32,6	33,9
Sjävfinansieringsgrad, %	112	151	165	222	106
Utdelning, Mkr	1 245 ⁴⁾	1 207	1 219	978	967

PERSONAL

Genomsnittligt antal anställda	396	401	399	399	397
Nöjd medarbetar-index (NMI)	⁵⁾	67	70	70	69

¹⁾ Exklusive fastigheter under uppförande.

²⁾ Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

³⁾ Ägarens avkastningsmål är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Under 2011 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 2,3 procent.

⁴⁾ Styrelsen fattade vid sitt sammanträde den 8 februari beslut till förslag om utdelning.

⁵⁾ Presenteras i årsredovisningen den 31 mars 2012.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2011 OKT-DEC	2010 OKT-DEC	2011 JAN-DEC	2010 JAN-DEC
Hysesintäkter	1 279	1 276	5 116	4 983
Övriga förvaltningsintäkter	89	51	262	193
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 368	1 327	5 378	5 176
Driftkostnader	-234	-265	-885	-939
Underhållskostnader	-181	-265	-604	-657
Fastighetsadministration	-75	-74	-268	-249
Övriga förvaltningskostnader	-73	-57	-233	-197
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-563	-661	-1 990	-2 042
DRIFTÖVERSKOTT	805	666	3 389	3 134
Värdeförändringar fastigheter, positiva	689	571	1 913	1 748
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-672	-211	-1 553	-1 661
Summa värdeförändringar fastigheter	17	360	361	87
Centrala administrationskostnader	-16	-11	-45	-37
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	807	1 015	3 704	3 184
Finansiellt netto	-89	87	-452	-263
RESULTAT FÖRE SKATT	717	1 102	3 252	2 921
Skatt	-196	-318	-858	-797
PERIODENS RESULTAT	521	784	2 394	2 124
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	521	784	2 394	2 124
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2011 OKT-DEC	2010 OKT-DEC	2011 JAN-DEC	2010 JAN-DEC
Periodens resultat	521	784	2 394	2 124
Övrigt totalresultat				
Resultat från kassaflödessäkringar	-60	55	-133	27
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	14	-14	26	-9
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	7	1	35	7
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-39	42	-72	25
PERIODENS TOTALRESULTAT	482	826	2 322	2 149
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	482	826	2 322	2 149

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	52 071	49 497
Inventarier och installationer	24	19
Summa materiella anläggningstillgångar	52 095	49 516
Finansiella anläggningstillgångar		
Derivatinstrument	2 828	2 141
Andra långfristiga fordringar	456	432
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 282	2 573
Summa anläggningstillgångar	55 379	52 089
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	279	189
Övriga kortfristiga fordringar	825	556
Summa kortfristiga fordringar	1 104	745
Likvida medel		
Likvida medel	4 590	692
Summa likvida medel	4 590	692
Summa omsättningstillgångar	5 694	1 437
SUMMA TILLGÅNGAR	61 073	53 526
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	26 521	25 406
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Lån	19 350	14 024
Derivatinstrument	379	216
Uppskjuten skatt	7 554	7 067
Övriga långfristiga skulder	321	284
Summa långfristiga skulder	27 604	21 591
Kortfristiga skulder		
Lån	3 337	3 764
Derivatinstrument	154	41
Övriga kortfristiga skulder	3 457	2 724
Summa kortfristiga skulder	6 948	6 529
Summa skulder	34 552	28 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 073	53 526
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter	119	54
Eventualförpliktelser	3	3

HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG BELOPP I MKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	SÄKRINGSRESERV	BALANSERADE VINSTMEDEL	TOTALT EGET KAPITAL
Eget kapital 2010-01-01	2 135	2 135	9	20 198	24 476
Utdelning	-	-	-	-1 219	-1 219
Summa totalresultat, jan-dec 2010	-	-	25	2 124	2 149
Eget kapital 2010-12-31	2 135	2 135	34	21 103	25 406
Utdelning	-	-	-	-1 207	-1 207
Summa totalresultat, jan-dec 2011	-	-	-72	2 394	2 322
EGET KAPITAL 2011-12-31	2 135	2 135	-38	22 289	26 521

KONCERNENS KASSAFLÖDEANALYS I SAMMANDRAG (MKR)	2011 JAN-DEC	2010 JAN-DEC
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före skatt	3 252	2 921
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-520	-106
Betalad skatt	-440	-295
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 292	2 520
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-173	72
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-102	-148
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 017	2 444
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 917	-1 495
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	85	53
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-13	-6
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-53	-11
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 898	-1 459
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	4 986	44
Utbetalad utdelning	-1 207	-1 219
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	3 779	-1 175
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 898	-190
Likvida medel vid årets ingång	692	882
Likvida medel vid årets slut	4 590	692

MODERFÖRETAGET

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består av koncernledning samt övriga koncerngemensamma funktioner. Moderföretaget hanterar all finansiering och elupphandling i koncernen.

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 129 Mkr (131). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 116 Mkr (115). Rörelseresultatet var -26 Mkr (-7) och det finansiella nettot 911 Mkr (1 201) inklusive utdelningar

från regionbolag 765 Mkr (910). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt blev 884 Mkr (1 194).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 5 Mkr (1).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 617 Mkr jämfört med 6 065 Mkr föregående år.

**MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG
BELOPP I MKR**

	2011 OKT-DEC	2010 OKT-DEC	2011 JAN-DEC	2010 JAN-DEC
Intäkter	42	36	129	131
Kostnader	-66	-47	-155	-138
Resultat före finansiella poster	-24	-11	-26	-7
Finansiellt netto	69	225	911	1 201
Resultat efter finansiella poster	45	214	884	1 194
Bokslutsdispositioner	-	-	-27	-
Resultat före skatt	45	214	857	1 194
Skatt	-6	-59	-26	-77
PERIODENS RESULTAT	39	155	831	1 117

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG
BELOPP I MKR**

	2011 OKT-DEC	2010 OKT-DEC	2011 JAN-DEC	2010 JAN-DEC
Periodens resultat	39	155	831	1 117
Övrigt totalresultat				
Resultat från kassaflödessäkringar	-60	55	-133	27
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	14	-14	26	-9
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	7	1	35	7
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-39	42	-72	25
PERIODENS TOTALRESULTAT	0	197	759	1 142

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier och installationer	7	4
Summa materiella anläggningstillgångar	7	4
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 564	1 564
Derivatinstrument	2 828	2 141
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 392	3 705
Summa anläggningstillgångar	4 399	3 709
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	279	189
Andra kortfristiga fordringar	21 447	20 755
Summa kortfristiga fordringar	21 726	20 944
Likvida medel		
Likvida medel	4 589	692
Summa likvida medel	4 589	692
Summa omsättningstillgångar	26 315	21 636
SUMMA TILLGÅNGAR	30 714	25 345
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 617	6 065
Obeskattade reserver	393	366
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Lån	19 156	13 822
Övriga långfristiga skulder	471	329
Summa långfristiga skulder	19 627	14 151
Kortfristiga skulder		
Lån	3 329	3 756
Övriga kortfristiga skulder	1 748	1 007
Summa kortfristiga skulder	5 077	4 763
Summa skulder	24 704	18 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 714	25 345
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter	119	54
Eventualförpliktelser	168	150

SEGMENTSRAPPORTERING

INFORMATION OM SEGMENTEN 2011 BELOPP I MKR	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KONCERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	783	814	528	947	1 802	503	5 377	1	-	5 378
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	1	-	1	128	-129	0
Summa intäkter	783	814	528	947	1 803	503	5 378	129	-129	5 378
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-406	-313	-155	-364	-551	-190	-1 979	-110	99	-1 990
Värdeförändringar fastigheter	-306	94	100	116	315	42	361	-	-	361
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-10	-4	-36	-45	36	-45
Resultat från finansiella poster (netto)	-72	-89	-64	-80	-245	-48	-598	911	-765	-452
Bokslutsdispositioner	-7	61	-19	-82	-76	-40	-163	-27	190	0
Årets skatt	3	-141	-103	-141	-328	-70	-780	-26	-52	-858

ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN **-11** **420** **283** **390** **908** **193** **2 183** **831** **-621** **2 394**

SUMMA TILLGÅNGAR **6 526** **7 216** **4 523** **9 555** **21 512** **4 148** **53 480** **30 716** **-23 123** **61 073**

I summa tillgångar ingår: Investeringar 124 104 79 692 1 099 163 2 261 5 - 2 266

SUMMA SKULDER **3 638** **4 131** **2 721** **5 593** **12 141** **2 339** **30 563** **24 704** **-20 715** **34 552**

INFORMATION OM SEGMENTEN 2010 BELOPP I MKR	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KONCERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	751	794	530	858	1 746	496	5 175	1	-	5 176
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	1	-	1	130	-131	0
Summa intäkter	751	794	530	858	1 747	496	5 176	131	-131	5 176
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-392	-330	-169	-373	-561	-204	-2 029	-101	88	-2 042
Värdeförändringar fastigheter	174	-238	-262	25	363	25	87	-	-	87
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-13	-4	-39	-37	39	-37
Resultat från finansiella poster (netto)	-70	-89	-59	-68	-224	-45	-555	1 201	-909	-263
Bokslutsdispositioner	-11	-30	-18	-48	-71	-16	-194	-	194	0
Årets skatt	-120	-37	-6	-111	-329	-67	-670	-77	-50	-797

ÅRETS RESULTAT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN **326** **64** **12** **277** **912** **185** **1 776** **1 117** **-769** **2 124**

SUMMA TILLGÅNGAR **6 684** **7 071** **4 389** **8 707** **19 949** **3 957** **50 757** **25 347** **-22 578** **53 526**

I summa tillgångar ingår: Investeringar 96 104 104 728 567 124 1 724 1 - 1 725

SUMMA SKULDER **3 717** **4 212** **2 782** **5 211** **11 218** **2 280** **29 420** **18 914** **-20 214** **28 120**

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna bokslutsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Nya redovisningsprinciper 2011

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt i kraft 2011:

STANDARD/TOLKNING	
Ändring i IAS 24	Upplysningar om närstående.
Ändring i IAS 32	Finansiella instrument: Klassificering
Förbättringar av IFRS 2010	
IFRIC 14	IAS 19. Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan.
IFRIC 19	Utsläckningar av finansiella skulder med eget kapitalinstrument.

Ändrade redovisningsprinciper för moderföretag

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2011 har inneburit att koncernbidrag inte längre redovisas mot eget kapital. Ett koncernbidrag som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt. Denna ändring har inte haft någon effekt på moderföretagets finansiella rapporter.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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

Göteborg den 8 februari 2012

Kerstin Lindberg Göransson

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL EFTER SCHABLONSKATT

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

DRIFTKOSTNADER

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

DRIFTÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

FASTIGHETSADMINISTRATION

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

HYRESINTÄKTER

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

KVM BTA

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

KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

NETTOINVESTERINGAR

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

RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument 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 area i relation till total area. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd area respektive beräknade hyresintäkter för vakant area i relation till totala hyresintäkter.

KONTAKTPERSONER:

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

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

EKONOMISK RAPPORTERING (KALENDER)

Årsredovisning 2011	mars 2012
Kvartal 1 2012	25 april 2012
Årsstämma	25 april 2012
Kvartal 2 2012	16 juli 2012
Kvartal 3 2012	30 oktober 2012
Bokslutsrapport 2012	februari 2013
Årsredovisning 2012	mars 2013

ADRESS KONCERNKONTOR:

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg

Telefon: 031-63 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Org nr 556459-9156



AKADEMISKA HUS