


AKADEMISKA HUS AB (Publ) Org nr: 556459-9156

Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed Bokslutsrapport 2009.

- **Hysesintäkterna** ökade till 4 927 Mkr (4 793).
- **Resultatet före skatt**, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter ökade från 2 424 Mkr för 2008 till 2 538 Mkr 2009.
- **Förvaltningsfastigheternas realiserade värdeförändringar** uppgick till -1 208 Mkr (-2 192). Marknadsvärdeförändringen beror främst på ökat riskpåslag i värderingarna.
- **Resultatet före skatt** uppgick till 1 330 Mkr (232). Förbättringen förklaras av en mindre negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheterna jämfört med 2008.
- **Årets resultat** efter skatt blev 972 Mkr (749).
- **Förvaltningsfastigheternas totalavkastning** uppgick till 4,3 procent (1,9).
 - Direktavkastningen uppgick till 6,8 procent (6,4).
 - Värdeförändringen uppgick till -2,5 procent (-4,5).
- **Bruttoinvesteringarna** uppgick till 1 385 Mkr (1 446). Under året genomfördes inga försäljningar (1 383).
- **Styrelsen** föreslår en utdelning uppgående till 1 219 Mkr.

Resultat och nyckeltal

| | 2009 | 2008 |
|---|-----------|-----------|
| Hysesintäkter, Mkr | 4 927 | 4 793 |
| Driftöverskott, Mkr | 3 149 | 3 053 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr | -1 208 | -2 192 |
| Resultat före skatt, Mkr | 1 330 | 232 |
| Vakansgrad hyra, % | 1,9 | 1,5 |
| Vakansgrad yta, % | 3,8 | 3,7 |
| Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr | 47 723 | 47 524 |
| Uthyrningsbar area, kvm | 3 219 000 | 3 200 000 |
| Totalavkastning fastigheter, % | 4,3 | 1,9 |
| varav direktavkastning, % | 6,8 | 6,4 |
| varav värdeförändring, % | -2,5 | -4,5 |
| Driftöverskott per kvm | 986 | 955 |
| Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % | 4,0 | 0,7 |
| Soliditet, % | 47,3 | 46,5 |
| Räntetäckningsgrad, % (*) | 866 | 369 |

* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

Vd-kommentar

Akademiska Hus är Sveriges expert på kunskapsmiljöer.

Tillsammans med våra kunder är vi med och bygger Sverige som kunskapsnation. Efterfrågan på utbildning och forskning är kontracyklisk mot konjunkturen. Från flera kunder noteras en fortsatt ökad efterfrågan på utveckling av nya och befintliga lokaler vilket innebär att Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid. Den ökande efterfrågan resulterar i att vår omfattande byggprojektverksamhet fortsätter att öka. Under 2009 har projektportföljen ökat i omfattning och beslutade projekt uppgår till över 5 miljarder kronor. Utöver dessa uppgår de planerade projekten under de närmaste åren till 4 miljarder kronor. Till detta kommer idéprojekt på 6 miljarder kronor. Idéprojekt bedöms som sannolika, men är osäkra till tid och omfattning. Exempel på möjliga stora projekt är utvecklingen av Albanoområdet i Stockholm och den fortsatta utvecklingen av Ultunaområdet i Uppsala. Tyngdpunkten för pågående och planerade projekt ligger i Stockholm och Uppsala men även i Lund ökar efterfrågan. Akademiska Hus står väl rustat både finansiellt och kompetensmässigt för att i nära dialog med våra kunder skapa dessa världsledande kunskapsmiljöer.

På finansieringsmarknaden har förhållandena lättat betydligt under det senaste halvåret. Fortfarande råder dock relativt strama förhållanden och kraven från finansärer har skärpts vilket påverkar fastighetsmarknaden. Det begränsade antalet fastighetstransaktioner i marknaden innebär fortsatt osäkerhet som resulterar i ökade avkastningskrav. Detta, tillsammans med en lägre uppräkningsgrad av hyrorna vid fastighetsvärderingen, medför att fastighetsvärdena har sjunkit något.

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder. Akademiska Hus redovisar ett förbättrat resultat för 2009. Den underliggande, löpande fastighetsrörelsen är mycket stabil och det är särskilt glädjande att hyresintäkterna ökar mer än förvaltningskostnaderna. Driftöverskottet har därför en fortsatt positiv utveckling och uppgick till 3 149 Mkr. Till följd av den negativa värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna på -1 208 Mkr begränsades dock resultatet före skatt till 1 330 Mkr. Detta är dock betydligt bättre än föregående år då den stora osäkerheten medförde något större värdeminskning.

Akademiska Hus möter en fortsatt ökande konkurrens från andra fastighetsbolag och utrymmet för hyreshöjningar i samband med omförhandlingar är mycket begränsat. En positiv effekt av detta är att det sätter fokus på kostnadseffektivitet i fastighetsförvaltningen för att uppnå en fortsatt god lönsamhet.

Ett av huvudmålen för fastighetsförvaltningen för 2010 är en

förbättrad driftöverskottsgrad. Arbetet fortsätter med tillvaratagandet av volymfördelar i upphandlingar och samordningsvinster inom koncernen. Vår position som Sveriges andra största fastighetsbolag och största byggherre ger oss unika förutsättningar att uppnå goda resultat genom samordning och effektivisering av verksamheten.

Mikael Lundström

Verkställande direktör

Kommentarer till resultat- och balansposter

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 4 927 Mkr, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period föregående år (4 793). Indexuppräkningsgraden av hyrorna bidrar positivt med cirka 90 Mkr. Färdigställda ny-, om- och tillbyggnationer under året bidrar positivt med cirka 70 Mkr varav Hus Väner i Karlstad var det största under 2009. Försäljningar i Stockholm och Härnösand under slutet av 2008 har minskat intäkterna något.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 219 000 kvm (3 200 000) uthyrningsbar area. Vakanserna uppgår till 3,8 procent (3,7), vilket motsvarar 122 437 kvm (118 797). I värde utgör vakanserna 94 Mkr (73) eller endast 1,9 procent (1,5) av hyrorna. En stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,3 år (10,3) och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,4 år (5,9). 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 2009 uppgick driftkostnaderna till 866 Mkr (864) vilket motsvarar 271 kr/kvm (270). Energi, bränsle och vatten svarar för 69 procent av driftkostnaderna och uppgick till 595 Mkr (580) eller 186 kr/kvm (181). Byggnadernas över tiden stigande tekniska komplexitet medför höga driftkostnader. Andelen laboratorier är hög, 34 procent eller 1,1 miljoner kvm och dessa är ur energihänsenande betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler. Driftkostnadsökningen har trots allt kunnat begränsas genom ett fortsatt framgångsrikt arbete med energibesparingar.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgick till 657 Mkr (585) vilket motsvarar 206 kr/kvm (183). Akademiska Hus fleråriga satsningar har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. Av underhållskostnaderna avser 128 Mkr (126) kundanpassningar.

Finansiering

Förbättrade förhållanden på finansmarknaden

Förhållandena på finansieringsmarknaden har lättat betydligt under det senaste året. Extraordinärt lätt penningpolitik och stimulerande finanspolitik har understött förhoppningarna om en ekonomisk återhämtning. Detta har ökat riskbenägenheten i finansiella marknader och medfört att riskpremierna minskat. Signifikant fallande kreditspreadar har kunnat noteras även om en viss oro kring vissa länders kreditvärdighet infann sig i slutet av året. Osäkerhet kring finansieringen av stigande budgetunderskott begränsar potentialen för lägre långfristiga räntor och avkastningskurvorna är generellt mycket branta.

Även om en återgång till förhållandena före krisen inte skett, har den ökade aktivitetsnivån i obligationsmarknaden varit ett positivt inslag i återhämtningsfasen av konjunkturen. Finansieringsmöjligheterna för kreditvärda låntagare har varit mycket gynnsamma i de kortfristiga marknaderna.

Obligationsemissionerna som genomfördes under 2008 och dessförinnan har medfört att Akademiska Hus har haft en betryggande kapitalbindning under det senaste året. Refinansieringen har uteslutande genomförts via de kortfristiga finansieringsprogrammen. Kapitalbindningen har därmed förkortats och uppgick till 3,3 år jämfört med 4,2 år vid föregående årsskifte.

Räntebindningen har förlängts från 1,9 år vid årsskiftet till 3,5 år. Ränteswappar om sammanlagt 3 550 Mkr med löptider på fem till tio år har ingåtts. Potentialen för fortsatt fallande långa räntor bedömts som relativt begränsad och dessutom har swapspreadar noterats till låga nivåer.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -576 Mkr (-589) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, på 3,63 procent (3,46) under perioden. Enligt tidigare beräkningsprinciper har finansieringskostnaden halverats, från 5,07 procent till 2,39 procent. Finansieringar till den låga rörliga räntan har medfört betydande resultatpåverkan. Samtidigt har de tidigare realiserade värdeökningarna i kreditspreads för verkligtvärdesäkringarna vänts till realiserade förluster. Detta till följd av fallande kreditspreads.

Finansieringskostnadens sammansättning

| | IFRS | | Enligt tidigare principer | |
|--|-------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Finansieringskostnad för lån, % | 1,70 | 4,69 | 1,70 | 4,69 |
| Räntenetto ränteswappar, % | 0,60 | 0,00 | 0,60 | 0,00 |
| Periodiseringar och avgifter, % | 0,02 | 0,02 | 0,09 | 0,38 |
| Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, % | 1,31 | -1,25 | - | - |
| Total finansieringskostnad (helårsbasis) | 3,63 | 3,46 | 2,39 | 5,07 |

Det gångna året var ett mycket gynnsamt år med de låga räntorna och goda kassaflödet från fastighetsrörelsen till följd av indexuppräkningar. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till betryggande 866 procent (369). Nettolåneskuldens ökning begränsades därmed till 441 Mkr (-1 321) trots utdelning på 978 Mkr (967) och nettoinvesteringar om 1 395 Mkr (73).

Resultateffekter av finansiella instrument

Kraftigt stigande kreditspreadar noterades vid förra årsskiftet och i slutet av första kvartalet nåddes kulmen. Detta gav betydande realiserade vinster i verkligtvärdesäkringar av den utländska obligationsfinansieringen. Sedan utgången av första kvartalet har en dramatisk minskning i kreditspreadarna noterats. För låntagare med hög rating har en anpassning till mer normala nivåer skett. De tidigare realiserade vinsterna som noterades tidigare har nu därmed uttraderats. Denna resultateffekt uppgår till motsvarande 1,5 procentenheter av räntekostnaden.

Ränteswappar ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen. De realiserade värdeförändringarna representerar ett nuvärde av framtida kassaflödespåverkande positioner vid nuvarande räntenivåer. Skulle räntenivåerna bli bestående kommer värdeförändringarna att successivt också påverka kassaflödet löpande. Kassaflödesmässigt skulle resultatet därmed bli detsamma som om finansiering till fast ränta hade genomförts. Om inga nya finansiella instrument ingås kommer värdeförändringen att bli allt mindre till följd av att förfallotidpunkten närmar sig. Samma princip gäller för verkligtvärdesäkringarna av den utländska obligationsfinansieringen.

| Räntebärande skulder | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Belopp i Mkr | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| Företagscertifikat | 270 | 49 |
| ECP | 2 851 | - |
| Obligationer & MTN | 4 012 | 4 207 |
| EMTN | 6 053 | 9 050 |
| Övriga lån | 4 509 | 4 665 |
| Summa lån | 17 695 | 17 971 |
| Finansiella derivatinstrument | 354 | 481 |
| Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner | 480 | 723 |
| Avsättning pensioner | 252 | 239 |
| Summa övriga räntebärande skulder | 1 086 | 1 443 |
| Summa räntebärande skulder | 18 781 | 19 414 |

Skatt

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Aktuell skatt | -362 |
| Återföring av uppskjuten skatt | 4 |
| Årets skattekostnad | -358 |

Fastighetsvärdering

De svenska fastighetsbolagen uppvisar för 2009 en splittrad bild avseende marknadsvärdeutvecklingen. Under 2009 har få fastighetsaffärer genomförts vilket medför att någon klar och entydig uppfattning över värdeutvecklingen är svår att urskilja. Flertalet fastighetsbolag uppvisar dock en något sjunkande värdeutveckling. Den fundamentala orsaken är ett ökat direktavkastningskrav orsakat av den ökade marknadsrisken. Akademiska Hus har följt marknadens förändrade villkor i värderingen och höjt både direktavkastningskrav och kalkylränta. Redan 2007 höjdes kalkylräntan från i genomsnitt 7,1 procent till i genomsnitt 7,3 procent. 2008 reagerade Akademiska Hus snabbt på de förändrade villkoren på marknaden och ökade den genomsnittliga kalkylräntan till 7,9 procent och det genomsnittliga direktavkastningskravet från 6,7 procent till 7,1 procent. I början av 2009 har direktavkastningskravet för samtliga installationstäta byggnader, huvudsakligen laboratorier, ökat med 0,25 procent. I samband med värderingen av fastighetsbeståndet per 2009-12-31 har värderingsmodellen gjorts mer detaljerad genom en förfinad ortsindelning. Direktavkastningskrav och kalkylränta har åsatts per ort jämfört med att orterna tidigare grupperades ihop. Effekten har blivit något lägre direktavkastningskrav och något högre kalkylränta. Akademiska Hus har mot bakgrund av marknadssituationen valt att låta verifiera direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsförutsättningar med två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och DTZ.

Den finansiella krisen bedöms nu ha nått sin kulmen men många anser att de förbättrade förhållandena till stor del beror på

stödåtgärder som centralbanker och andra statliga myndigheter genomfört. Vägen mot normalt fungerande finansiella marknader bedöms fortfarande som krokig och till stor del medför de ökade riskpremierna och nedjusterade belåningsgraderna att bankernas skärpta krav på finansiering av fastighetsaffärer består.

De värderingar som utförs får i rådande marknadsläge fortfarande anses vara behäftade med större osäkerhet än normalt. Värderingarna kan inte bli säkrare än den underliggande marknaden. Värderingarna baseras ofta på faktiska avslut på transaktionsmarknaden och när dessa uteblir ökar osäkerheten. Under 2009 har det också noterats att den ökande 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 hyresgäsfaktorer som kategori av hyresgäst, hyresgästens långsiktighet och betalningsförmåga är mycket starka.

Det bedömda marknadsvärdet på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter har per 2009-12-31 fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Marknadsvärdet uppgår till 47 723 Mkr (47 524). Per kvadratmeter uppgår marknadsvärdet till 14 009 kronor (14 207). Under året har investeringar skett med 1 348 Mkr. Till detta kommer en negativ värdeförändring med -1 208 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 6,6 procent (7,1) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,7 procent (7,9).

| Värdeförändring av fastighetsbeståndet 2009 | Mkr |
|--|---------------|
| Bedömt marknadsvärde 31 december 2008 | 47 524 |
| + Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | 1 348 |
| + Förvärv | 37 |
| + Aktiverade ränteutgifter | 22 |
| - Försäljningar | 0 |
| + Marknadsvärdesförändring | -1 208 |
| varav värdeminskning på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav | (-722) |
| varav värdeminskning på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittligt återstående löptid, lokaltyp) | (-272) |
| varav värdeminskning på grund av ändrad uppräknings av hyresintäkter 2010 | (-579) |
| varav övrig värdeförändring | (+364) |
| Bedömt marknadsvärde 31 december 2009 | 47 723 |

Den interna kassaflödesvärderingen enligt ovan redovisade förutsättningar svarar för 46 039 Mkr (96 procent) av redovisat värde av förvaltningsfastigheterna. Utbyggnadsreserverna om 979 Mkr (2 procent) har beräknats med ortsprismetod. Återstående värde 705 Mkr (2 procent) hänförs till objekt med särskild värderingsgrund. Här ingår främst utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt.

| Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter | Mkr | Andel, % |
|---|---------------|-----------------|
| Intern värderingsmodell | 46 039 | 96% |
| Utbyggnadsreserver | 979 | 2% |
| Övrig värdering (bland annat fastigheter under uppförande och utvecklingsfastigheter) | 705 | 2% |
| Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter 31 december 2009 | 47 723 | 100% |

Marknadsvärden förvaltningsfastigheter, regioner, Mkr

| Region | 2009-12-31 | 2008-12-31 | Förändring | Varav investeringar/ förvärv | Varav försäljningar/ utrangeringar | Varav värdeförändring |
|---------------|---------------|---------------|------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Norr | 3 697 | 3 871 | -174 | 65 | 0 | -239 |
| Uppsala | 7 816 | 7 301 | 515 | 584 | 0 | -88 |
| Stockholm | 18 504 | 18 523 | -19 | 437 | 0 | -454 |
| Öst | 4 471 | 4 552 | -81 | 77 | 0 | -159 |
| Väst | 6 869 | 7 081 | -212 | 78 | 0 | -291 |
| Syd | 6 365 | 6 196 | 169 | 144 | 0 | 23 |
| Totalt | 47 723 | 47 524 | 199 | 1 385 | 0 | -1 208 |

Externvärderingar har utförts som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 14 objekt externvärderats vilka värde- mässigt utgör 8 procent av det totala värdet. Avvikelsen i värdet för de externvärderade objekten jämfört med den interna värderingen ligger sammantaget inom intervallet +/-10 procent. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

Investeringar

Nettoinvesteringarna 2009 uppgick till 1 395 Mkr (73). Brutto- investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 385 Mkr (1 446). Inga försäljningar har skett under 2009 (1 383).

Under året har ett större nybyggnadsprojekt färdigställts, Evolutionsbiologiskt centrum 3 för Uppsala universitet. Geologivetenskap i Stockholm utgör det största färdigställda om- och tillbyggnadsprojektet. Av övriga färdigställda om- och tillbyggnadsprojekt kan nämnas Biomedicinskt centrum deletapp 31 och 32 i Uppsala.

Större pågående nybyggnadsprojekt är bland annat:

- Karolinska Institutet Science Park i Solna
- Blåsenhus (Pedagogikum) i Uppsala
- Biomedicinskt centrum i Uppsala

Större pågående om- och tillbyggnadsprojekt är bland annat:

- Biologicentrum i Lund
- Speciallabb Campus Umeå

Riskhantering

Hysesintäkterna 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 5,4 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna uppgår till 3,8 procent av arean och 1,9 procent i värde av hyran. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av driftkostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till 56 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 särskilda interna riktlinjer.

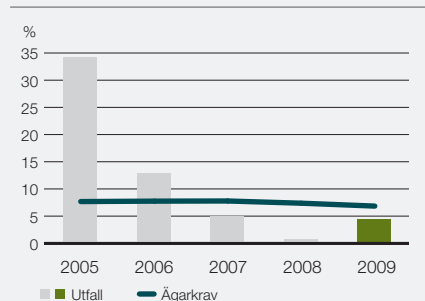
Underhållskostnader är i stor omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet är väl underhållet.

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 2009.

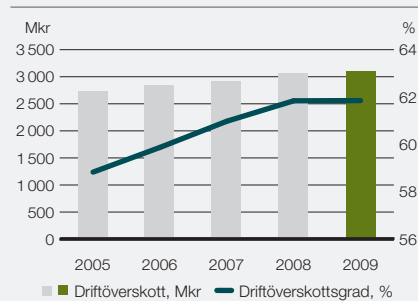
Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital har uppgått till 4,0 procent (0,7). Under 2009 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 2,5 procent och ägarkravet blev således 6,5 procent.



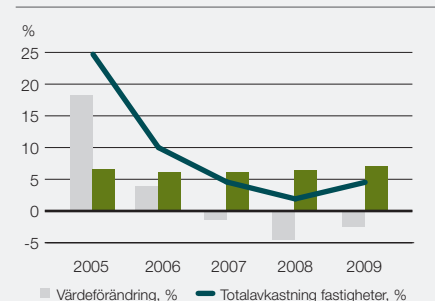
Driftöverskott, 2005–2009

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgick för 2009 till 3 149 Mkr (3 054). Driftöverskottsgraden utföll till 62 procent (62).



Totalavkastning

Direktavkastningen uppgick till 6,8 procent (6,4). Ökningen är resultatet av ett ökat driftöverskott i kombination med något lägre marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Totalavkastningen uppgick till 4,3 procent (1,9).



Mål och lönsamhet

Akademiska Hus Uppdrag är att tillhandahålla ändamålsenliga och sunda lokaler till universitet och högskolor.

Ägarens ekonomiska mål har fastställts till:

- Avkastningskravet, beräknat som avkastning (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.
- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.

Femårsöversikt

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|--|---------|--------|--------|--------|--------|
| Resultaträkning, Mkr | | | | | |
| Förvaltningsintäkter | 5 115 | 4 957 | 4 786 | 4 704 | 4 606 |
| Driftkostnader | -866 | -864 | -786 | -803 | -762 |
| Underhållskostnader | -657 | -585 | -658 | -624 | -717 |
| Fastighetsadministration | -252 | -258 | -239 | -253 | -254 |
| Driftöverskott | 3 149 | 3 053 | 2 930 | 2 813 | 2 738 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -1 208 | -2 192 | -617 | 1 874 | 7 214 |
| Centrala administrationskostnader | -35 | -40 | -30 | -38 | -35 |
| Rörelseresultat | 1 906 | 821 | 2 283 | 4 649 | 9 917 |
| Finansiellt netto | -576 | -589 | -610 | -419 | -647 |
| Resultat före skatt | 1 330 | 232 | 1 673 | 4 229 | 9 270 |
| Årets resultat | 972 | 749 | 1 253 | 3 038 | 6 654 |
| Balansräkning, Mkr | | | | | |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter | 47 723 | 47 524 | 49 705 | 49 348 | 46 738 |
| Övriga tillgångar | 4 064 | 5 139 | 2 449 | 3 147 | 3 413 |
| Eget kapital | 24 477 | 24 462 | 24 700 | 24 801 | 22 455 |
| Räntebärande skulder | 18 782 | 19 414 | 18 009 | 18 270 | 19 140 |
| Övriga skulder och avsättningar | 8 528 | 8 787 | 9 445 | 9 424 | 8 556 |
| Kassaflöde, Mkr | | | | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 761 | 1 980 | 1 814 | 1 777 | 1 675 |
| Investeringar | -1 123 | 291 | -684 | -1 000 | -328 |
| Kassaflöde före finansiering | 638 | 2 271 | 1 129 | 777 | 1 347 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -771 | -2 100 | -1 664 | -624 | -450 |
| Årets kassaflöde | -133 | 171 | -535 | 153 | 897 |
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | | | |
| Totalavkastning fastigheter, % | 4,3 | 1,9 | 4,6 | 9,8 | 24,7 |
| varav direktavkastning, % | 6,8 | 6,4 | 6,0 | 6,0 | 6,5 |
| varav värdeförändring, % | -2,5 | -4,5 | -1,4 | 3,8 | 18,2 |
| Hysesintäkter kr/kvm | 1 543 | 1 500 | 1 439 | 1 399 | 1 372 |
| Driftkostnader kr/kvm | 271 | 270 | 244 | 247 | 233 |
| Underhållskostnader kr/kvm (inkl kundpassningar) | 206 | 183 | 204 | 192 | 219 |
| Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, % | 62 | 62 | 61 | 60 | 59 |
| Driftöverskott kr/kvm | 986 | 955 | 909 | 866 | 839 |
| Vakansgrad yta, % | 3,8 | 3,7 | 3,1 | 3,5 | 3,2 |
| Vakansgrad hyra, % | 1,9 | 1,5 | 2,1 | 2,6 | 2,1 |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm | 14 009 | 14 207 | 14 713 | 14 695 | 13 610 |
| Finansiella nyckeltal | | | | | |
| Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %* | 4,0 | 0,7 | 4,9 | 12,9 | 34,2 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 4,4 | 2,1 | 4,8 | 10,0 | 22,6 |
| Räntebärande nettolåneskuld, Mkr | 15 531 | 15 090 | 16 411 | 16 250 | 16 336 |
| Soliditet, % | 47,3 | 46,5 | 47,8 | 47,2 | 44,8 |
| Räntetäckningsgrad, % | 866 | 369 | 399 | 434 | 435 |
| Räntekostnad i relation till räntebärande nettolåneskuld medelkapital, % | 3,6 | 3,5 | 3,6 | 2,5 | 3,8 |
| Belåningsgrad, % | 32,5 | 32,6 | 33,9 | 33,5 | 35,8 |
| Utdelning, Mkr | 1 219** | 978 | 967 | 1 400 | 660 |
| Hyresgäster och personal | | | | | |
| Nöjd kund-index (NKI) | *** | 70 | 69 | 69 | 67 |
| Genomsnittligt antal anställda | 399 | 399 | 397 | 398 | 446 |
| Nöjd medarbetar-index (NMI) | 70 | 70 | 69 | 66 | 66 |

* Ägarens avkastningskrav är att avkastningen på justerat eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Under 2009 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 2,5 procent.

** Enligt styrelsens förslag till årsstämman den 28 april 2010.

*** Presenteras i årsredovisningen den 31 mars 2010.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | okt-dec | okt-dec | jan-dec | jan-dec |
| Belopp i Mkr | | | | |
| Hysesintäkter | 1 249 | 1 211 | 4 927 | 4 793 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 48 | 48 | 188 | 164 |
| Summa intäkter från fastighetsförvaltningen | 1 297 | 1 259 | 5 115 | 4 957 |
| Driftkostnader | -241 | -262 | -866 | -864 |
| Underhållskostnader | -240 | -177 | -657 | -585 |
| Fastighetsadministration | -72 | -80 | -252 | -258 |
| Övriga förvaltningskostnader | -63 | -51 | -191 | -197 |
| Summa kostnader från fastighetsförvaltningen | -616 | -570 | -1 966 | -1 904 |
| Driftöverskott | 681 | 689 | 3 149 | 3 053 |
| Värdeförändringar fastigheter, positiva | 695 | 335 | 1 490 | 1 116 |
| Värdeförändringar fastigheter, negativa | -1 230 | -1 472 | -2 698 | -3 308 |
| Summa värdeförändringar fastigheter | -535 | -1 137 | -1 208 | -2 192 |
| Centrala administrationskostnader | -8 | -7 | -35 | -40 |
| Resultat före finansiella poster | 138 | -455 | 1 906 | 821 |
| Finansiellt netto | -61 | 4 | -576 | -589 |
| Resultat före skatt | 77 | -451 | 1 330 | 232 |
| Skatt | -29 | 609 | -358 | 517 |
| Periodens resultat | 48 | 158 | 972 | 749 |

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
|---|------------|------------|-------------|-------------|
| | okt-dec | okt-dec | jan-dec | jan-dec |
| Belopp i Mkr | | | | |
| Periodens resultat | 48 | 158 | 972 | 749 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| Kassafördessäkringar netto efter uppskjuten skatt | 57 | -84 | 19 | -58 |
| Effekt byte av skattesats | 0 | 0 | 0 | 39 |
| Utdelning | 0 | 0 | -978 | -967 |
| Summa övrigt totalresultat för perioden | 57 | -84 | -959 | -986 |
| Periodens totalresultat | 105 | 74 | 13 | -237 |

Koncernens balansräkning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|---------------------|---------------|
| | Belopp i Mkr | |
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 47 723 | 47 524 |
| Inventarier och installationer | 22 | 20 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 47 745 | 47 544 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Derivatinstrument | 1 811 | 2 565 |
| Andra långfristiga fordringar | 439 | 389 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 2 250 | 2 954 |
| Summa anläggningstillgångar | 49 995 | 50 498 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Derivatinstrument | 311 | 574 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 599 | 576 |
| Likvida medel | 882 | 1 015 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 792 | 2 165 |
| Summa tillgångar | 51 787 | 52 663 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 24 477 | 24 462 |
| Skulder | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Lån | 11 300 | 15 164 |
| Derivatinstrument | 251 | 299 |
| Uppskjuten skatt | 6 574 | 6 571 |
| Övriga långfristiga skulder | 277 | 247 |
| Summa långfristiga skulder | 18 402 | 22 281 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Lån | 6 396 | 2 808 |
| Derivatinstrument | 109 | 248 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 403 | 2 864 |
| Summa kortfristiga skulder | 8 908 | 5 920 |
| Summa skulder | 27 310 | 28 201 |
| Summa eget kapital och skulder | 51 787 | 52 663 |
| Poster inom linjen | | |
| Ställda säkerheter | 167 | 157 |
| Eventualförpliktelser | 3 | 3 |

Förändringar i koncernens eget kapital

| Belopp i Mkr | Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | Totalt eget kapital |
|--------------------------------|--|--------------|----------------|------------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Överkursfond | Säkringsreserv | Balanserade vinstmedel | |
| Eget kapital 2008-01-01 | 2 135 | 2 135 | 47 | 20 383 | 24 700 |
| Utdelning | - | - | - | -967 | -967 |
| Effekt byte av skattesats | - | - | - | 39 | 39 |
| Årets resultat, jan-dec 2008 | - | - | -58 | 749 | 691 |
| Eget kapital 2008-12-31 | 2 135 | 2 135 | -11 | 20 204 | 24 462 |
| Utdelning | - | - | - | -978 | -978 |
| Årets resultat, jan-dec 2009 | - | - | 20 | 972 | 992 |
| Eget kapital 2009-12-31 | 2 135 | 2 135 | 9 | 20 198 | 24 477 |

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2009 | 2008 |
|---|---------------|---------------|
| | jan-dec | jan-dec |
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 1 330 | 232 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | 1 235 | 2 131 |
| Betald skatt | -284 | -244 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet | 2 281 | 2 119 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | |
| Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar | -91 | -41 |
| Ökning (+)/minskning(-) av kortfristiga skulder | -429 | -98 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 761 | 1 980 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i andelar i koncernföretag | -19 | - |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -1 128 | -1 152 |
| Försäljningar av förvaltningsfastigheter | - | 1 426 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | -9 | -11 |
| Försäljningar av övriga anläggningstillgångar | 1 | - |
| Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar | 32 | 28 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 123 | 291 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar | 207 | - |
| Amortering av räntebärande skulder | - | -1 133 |
| Utbetald utdelning | -978 | -967 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -771 | -2 100 |
| Årets kassaflöde | -133 | 171 |

Moderbolaget

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

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 130 Mkr (122). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 116 Mkr (121). Rörelseresultatet var 0 Mkr (-12) och det finansiella nettot 725 Mkr (1 186) inklusive

utdelningar från regionbolag 813 Mkr (650). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt blev 725 Mkr (1 174).

Investeringar

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 141 Mkr jämfört med 6 359 Mkr föregående år.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
|--|------------|------------|------------|--------------|
| | okt-dec | okt-dec | jan-dec | jan-dec |
| Intäkter | 22 | 19 | 130 | 122 |
| Kostnader | -38 | -39 | -130 | -134 |
| Summa övriga rörelseposter | -16 | -20 | 0 | -12 |
| Resultat före finansiella poster | -16 | -20 | 0 | -12 |
| Finansiellt netto | 20 | 289 | 725 | 1 186 |
| Resultat före bokslutsdispositioner och skatt | 4 | 269 | 725 | 1 174 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | -8 | -36 |
| Resultat före skatt | 4 | 269 | 717 | 1 138 |
| Skatt | 0 | -64 | 24 | -136 |
| Periodens resultat | 4 | 205 | 741 | 1 002 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Anläggningstillgångar | 3 387 | 4 131 |
| Omsättningstillgångar | 21 849 | 22 237 |
| Summa tillgångar | 25 236 | 26 368 |
| Eget kapital | 6 141 | 6 359 |
| Obeskattade reserver | 366 | 358 |
| Långfristiga skulder | 11 471 | 15 440 |
| Kortfristiga skulder | 7 258 | 4 211 |
| Summa skulder | 18 729 | 19 651 |
| Summa eget kapital och skulder | 25 236 | 26 368 |

Redovisningsprinciper

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 Redovisning för juridiska personer.

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

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Nya redovisningsprinciper 2009

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför att vissa intäkter och kostnader som tidigare redovisats i eget kapital numera redovisas i en separat rapport direkt efter resultatrapporten som benämns rapport över totalresultat.

Från och med 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 Rörelsesegment för sin segmentsrapportering. IFRS 8 innebär att koncernen lämnar finansiell och beskrivande upplysningar om sina segment baserad på den information som

koncernchefen använder sig av för att följa upp rörelsesegmenten. Tillämpningen av IFRS 8 har inte inneburit att koncernens rapporterbara segment ändrats.

Från och med 1 januari 2009 tillämpar koncernen IAS 23 Lånekostnader, ingen retroaktiv tillämpning krävs. IAS 23 innebär att koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Under perioden har 22 Mkr aktiverats vilket dels har påverkat finansnettot positivt med 22 Mkr och marknadsvärdeförändring förvaltningsfastigheter negativt med motsvarande belopp.

Från och med 1 januari 2009 tillämpar koncernen ändringen i IAS 40 Förvaltningsfastigheter (Improvements to IFRSs 2008). Ändringen i IAS 40 innebär att förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Tillämpningen av IAS 40 har inneburit att pågående nyanläggningar (förvaltningsfastigheter under uppförande) omklassificeras till förvaltningsfastigheter vilket har påverkat ingående balans 1 januari 2009 med 1 172 Mkr.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden har inte medfört någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Segmentsrapportering

Koncernens geografiska områden i sammandrag

2009-01-01 – 2009-12-31

| Belopp i Mkr | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr | Övrig verksamhet | Eliminering | Totalt |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|------------------|----------------|---------------|
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter | 746 | 818 | 516 | 814 | 1 738 | 483 | 1 | -1 | 5 115 |
| Försäljning mellan segment | - | - | - | - | - | - | 129 | -129 | 0 |
| Externa intäkter | 746 | 818 | 516 | 814 | 1 738 | 483 | 130 | -130 | 5 115 |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader | -338 | -315 | -155 | -403 | -545 | -203 | -95 | 88 | -1 966 |
| Värdeförändringar fastigheter | 23 | -291 | -159 | -88 | -454 | -239 | - | - | -1 208 |
| Centrala omkostnader | -6 | -6 | -4 | -6 | -10 | -5 | -35 | 37 | -35 |
| Resultat från finansiella poster (netto) | -64 | -71 | -54 | -61 | -199 | -38 | 725 | -814 | -576 |
| Bokslutsdispositioner | -28 | -38 | -10 | -25 | -111 | -8 | -8 | 228 | 0 |
| Årets skatt | -88 | -28 | -36 | -62 | -112 | 2 | 24 | -58 | -358 |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | 245 | 69 | 98 | 169 | 307 | -8 | 741 | -649 | 972 |
| Summa tillgångar | 6 400 | 7 140 | 4 500 | 8 045 | 19 099 | 3 786 | 25 238 | -22 421 | 51 787 |
| Summa skulder | 3 665 | 4 195 | 2 803 | 4 795 | 11 036 | 2 200 | 18 729 | -20 112 | 27 311 |

2008-01-01 – 2008-12-31

| Belopp i Mkr | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr | Övrig verksamhet | Eliminering | Totalt |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|------------------|----------------|---------------|
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter | 713 | 758 | 503 | 770 | 1 692 | 519 | 2 | - | 4 957 |
| Försäljning mellan segment | - | - | - | - | - | - | 120 | -120 | 0 |
| Externa intäkter | 713 | 758 | 503 | 770 | 1 692 | 519 | 122 | -120 | 4 957 |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader | -329 | -298 | -163 | -317 | -571 | -213 | -95 | 82 | -1 904 |
| Värdeförändringar fastigheter | -234 | -739 | -438 | 231 | -784 | -229 | - | - | -2 192 |
| Centrala omkostnader | -5 | -6 | -4 | -6 | -11 | -5 | -39 | 36 | -40 |
| Resultat från finansiella poster (netto) | -145 | -172 | -119 | -150 | -455 | -86 | 1 186 | -648 | -589 |
| Bokslutsdispositioner | -16 | -5 | -13 | -15 | -11 | -6 | -36 | 102 | 0 |
| Årets skatt | 58 | 201 | 96 | -56 | 320 | 62 | -136 | -27 | 517 |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | 42 | -261 | -138 | 457 | 180 | 42 | 1 002 | -575 | 749 |
| Summa tillgångar | 6 239 | 7 381 | 4 591 | 7 440 | 19 023 | 3 936 | 26 370 | -22 317 | 52 663 |
| Summa skulder | 3 704 | 4 515 | 2 931 | 4 289 | 11 015 | 2 170 | 19 651 | -20 074 | 28 201 |

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.

Självfinansieringsgrad. Den del av årets anskaffning av tillgångar som kunnat finansieras med intjänade medel under året.

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.

Uthyrnings- och vakansgrad. Uthyrd eller vakant yta i relation till total yta. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd yta respektive beräknade hyresintäkter för vakant yta i relation till totala hyresintäkter.

Ekonomisk rapportering (kalender)

Kvartal 1 2010, 28 april 2010
Årsstämma, 28 april 2010

Kvartal 2 2010, 14 juli 2010
Kvartal 3 2010, 28 oktober 2010

Bokslutsrapport 2010, februari 2011
Årsredovisning 2010, mars 2011