



# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2010

---

- Hyresintäkterna uppgick till 3 707 Mkr (3 678). Färdigställda projekt har ökat hyresintäkterna.
- Vakansgraden uppgick till 4,3 procent (4,1) av arean. I värde utgör vakanserna 2,0 procent (1,9).
- Driftöverskottet är samma som förra året och uppgick till 2 468 Mkr (2 468). Drift- och underhållskostnaderna har uppgått till 1 066 Mkr (1 042). Den kalla vintern har medfört ökade kostnader framförallt för uppvärmning och snöröjning.
- Driftöverskottsgraden uppgick till 64 procent (66). Den något lägre driftöverskottsgraden är en följd av de ökade driftkostnaderna.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till -273 Mkr (-673).
- Finansnettot för perioden uppgick till -350 Mkr (-515). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med -128 Mkr (-225).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 1 819 Mkr (1 253).
- Periodens resultat blev 1 340 Mkr (924).
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 1 292 Mkr (1 077).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 7,0 procent (6,9) på helårsbasis.
- Efter nära två år som VD och koncernchef för Akademiska Hus har Mikael Lundström sagt upp sig. Han lämnar företaget av familjeskäl. En efterträdare kommer nu att rekryteras som kan ta företaget vidare på den inslagna vägen: att bygga ett tydligt, effektivt och samordnat Akademiska Hus.



## Kapacitet att genomföra investeringar

---

### VD MIKAEL LUNDSTRÖM KOMMENTERAR:

»Akademiska Hus är expert på kunskapsmiljöer för universitet och högskolor och det ledande fastighetsbolaget inom området. Genom att fokusera på den akademiska världen har vi samlat erfarenheter som blir till stor nytta för våra kunder över hela landet när vi tillsammans bygger Kunskapssverige. En stadigt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer innebär att fastighetsrörelsen kommer vara fortsatt stark och solid.

Akademiska Hus är en av landets största byggherrar med en projektportfölj som, inklusive idéprojekt, uppgår till över 16 miljarder kronor. Under tredje kvartalet har Akademiska Hus undertecknat entreprenadavtal med Skanska för Veterinär- och husdjurscentrum (VHC). VHC är det största enskilda byggprojektet inom Akademiska Hus sedan starten 1993. Entreprenadsumman uppgår till 1,1 miljarder kronor och hela investeringen beräknas till 1,4 miljarder kronor. VHC är en viktig del i framtidens campus Ultuna – en kreativ mötesplats för anställda, forskare och studenter. I perioden har också kvarteret Blåsenhus i Uppsala överlämnats till kunden Uppsala universitet. Till kvarteret Blåsenhus har institutionerna för didaktik, utbildning, kultur och medier, pedagogik och psykologi flyttat. Projektsumman uppgick till 540 miljoner kronor. Under hösten har också planering påbörjats för ytterligare projekt för Uppsala universitet, Stockholms universitet samt Kungliga Tekniska högskolan.

Akademiska Hus stora projektportfölj förväntas genomföras under perioden fram till och med 2016. Eftersom projekten sträcker sig över en så lång period bedöms att de huvudsakligen finansieras genom det egna starka kassaflödet. Självfinansierings-

graden har under den senaste femårsperioden väsentligt överstigit 100 procent. Akademiska Hus långsiktiga soliditetsmål, att soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent, innebär en god kapacitet att genomföra de investeringar som våra kunder efterfrågar.

Omvärlden har under kvartalet fått en mera positiv syn på fastighetsmarknaden. Antalet fastighetstransaktioner har ökat och kreditmarknaden fungerar. Detta är ett sundhetstecken som återspeglar återhämtningen i ekonomin. Som en konsekvens, och i linje med marknaden, har Akademiska Hus direktavkastningskrav i de starkaste orterna sänkts med 0,10 procent.

För första gången på flera år har Akademiska Hus emitterat ett obligationslån i svenska kronor. Obligationslånet var på 2 miljarder och hade en löptid på drygt 5 år. Standard and Poor's bekräftade i sin senaste rapport per den 8 juli att Akademiska Hus AA-rating med stable outlook lämnas oförändrad. Akademiska Hus intar en särställning och har haft AA med stable outlook ända sedan första ratingtillfället 1996.

Periodens resultat utföll tillfredsställande. Resultatet före skatt uppgick till 1,8 miljarder kronor, en förbättring jämfört med 2009 på över 0,5 miljarder. Förbättringen förklaras främst av en mindre negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheterna jämfört med föregående år.

Den omfattande byggprojektverksamheten utgör en allt viktigare del av koncernens verksamhet och prioriteras tillsammans med utvecklingen av förvaltningsverksamheten. I förvaltningsverksamheten fortsätter satsningen på att höja driftöverskottsgraden genom långsiktig samordning och ökad effektivitet.»

| AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG  | 2010<br>JAN-SEPT | 2009<br>JAN-SEPT | RULLANDE 12 MÅNADERS<br>OKT 2009-SEPT 2010 | 2009 HELÅR | 2008 HELÅR |
|--|------------------|------------------|--|------------|------------|
| Hysesintäkter, Mkr   | 3 707            | 3 678            | 4 956                                      | 4 927      | 4 793      |
| Driftöverskott, Mkr  | 2 468            | 2 468            | 3 149                                      | 3 149      | 3 053      |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr   | -273             | -673             | -771                                       | -1 208     | -2 192     |
| Resultat före skatt, Mkr   | 1 819            | 1 253            | 1 896                                      | 1 330      | 232        |
| Vakansgrad, hyra %   | 2,0              | 1,9              | 1,9  | 1,9        | 1,5        |
| Vakansgrad, yta %  | 4,3              | 4,1              | 4,0  | 3,8        | 3,7        |
| Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr<br>(inkl fastigheter under uppförande) | 48 779           | 47 930           | 48 779                                     | 47 723     | 47 524     |
| Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)                                  | 7,0*             | 7,1*             | 6,8  | 6,8        | 6,4        |
| Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)                                  | 6,7*             | 6,8*             | 6,5  | 6,6        | 6,3        |
| Driftöverskott kr/kvm  | 1 010*           | 1 030*           | 973  | 986        | 955        |
| Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %  | 7,2*             | 5,0*             | 5,7  | 4,0        | 0,7        |
| Avkastning på totalt kapital, %  | 5,8*             | 4,9*             | 4,4  | 3,6        | 1,6        |
| Soliditet, %   | 45,6             | 47,1             | 45,6                                       | 47,3       | 46,5       |
| Räntetäckningsgrad, % **   | 784              | 822              | 738  | 841        | 347        |
| Självfinansieringsgrad, %  | 153              | 182              | 143  | 165        | 147        |
| Belåningsgrad, %   | 32,9             | 33,2             | 32,9                                       | 32,5       | 32,6       |

\*Nyckeltalen avseende perioden beräknas utifrån resultaträkningen för perioden uppräknade till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

\*\*Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

## KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 3 707 Mkr (3 678). Färdigställda projekt ökar hyresintäkterna medan indexförändringen har inneburit en något sänkt hyresnivå jämfört med samma period föregående år.

### Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area vilket är lika mycket som vid senaste årsskifte.

Per 2010-09-30 uppgick vakanserna till 4,3 procent (4,1) av ytan, vilket motsvarar 138 200 kvm (131 000). I värde utgör vakanserna 2,0 procent (1,9). Vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är Pedagogen i Mölndal med 35 978 kvm, Matematiskt centrum i Göteborg med 10 259 kvm, Electrum 3 i Kista med 10 980 kvm, UERC i Umeå med 5 834 samt Terra i Linköping med 5 757 kvm. Inom Ultunaområdet i Uppsala uppgår de samlade vakanserna till 14 092 kvm. I oktober tecknade Akademiska Hus avtal om försäljning av Pedagogen i Mölndal. Försäljningen kommer att minska vakanserna med 1,1 procentenheter.

### Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,3 år (5,4 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

### Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 674 Mkr (625). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 462 Mkr (425) eller hela 69 procent. Energianvändningen uttryckt i kWh har ökat till följd av årets inledande kalla månader jämfört med 2009 samtidigt som snöröjningskostnaderna var betydande. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftkostnaderna inom Akademiska Hus uttryckt i kr/kvm relativt höga beroende på den stora andelen tekniskt avancerade lokaler. Laboratorielokaler och liknande uppgår till 1,1 miljoner kvm (34 procent) och är ur energisynvinkel mer resurskrävande än övriga lokaler.

Akademiska Hus fastighetsbestånd håller en hög standard vilken åstadkommit genom tidigare omfattande underhållsåtgärder. För perioden uppgår underhållskostnaderna till 392 Mkr (417).

### Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick per 2010-09-30 till 48 779 Mkr, en ökning med 1 056 Mkr sedan årsskiftet. Marknadsvärdet omfattar även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 1 723 Mkr. Samtliga fastighets-tillgångar redovisas till verkligt värde. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattat företagets samtliga fastigheter. Periodens orealiserade värdeförändring är negativ och uppgår till -273 Mkr jämfört med -1 208 Mkr för 2009. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 14 201 kr exklusive fastigheter under uppförande (14 148).

Per 2010-09-30 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,5 procent (6,6) och den genomsnittliga kalkylräntan till 8,6 procent (8,7). Till följd av sänkt KPI-index har hyressänkningar skett under 2010, vilket beaktats i värderingen. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet också av bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och kundkategori. Akademiska Hus hyreskontrakt är långa, den genomsnittliga återstående löptiden är 5,3 år (5,4 vid årsskiftet). Kunderna är stabila och kreditvärda - över 90 procent av intäkterna kommer från universitet och högskolor. Samtliga universitet och högskolor, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och för dessa föreligger ingen kreditrisk.

Svensk ekonomi befinner sig nu i en stark återhämtning där BNP-tillväxten under andra kvartalet uppgick till 4,6 procent. Utvecklingen i omvärlden ter sig dock mer dämpad och på bräcklig grund. Det finns därför behov av fortsatt penningpolitisk stimulans.

Antalet transaktioner har ökat, vilket måste ses som ett sundhets-tecken och visar att kreditmarknaden fungerar även om det fortfarande finns en försiktighet hos både investerare och finansärer. Framförallt omsätts bostadsfastigheter och kommersiella objekt av hög kvalitet och många av Akademiska Hus objekt kvalar in i kategorin högkvalitativa objekt. I värderingen per 2010-09-30 har Akademiska Hus sänkt direktavkastningskrav och kalkylräntor med 0,10 procent i Stockholm, Göteborg, Lund, Uppsala, Malmö, Solna, Huddinge, Norrköping och Umeå medan övriga orter lämnats oförändrade. Nedjusterad direktavkastning och kalkylränta påverkar marknadsvärdet med 565 Mkr. Övrig värdeförändring uppgår till -754 Mkr och avser främst större objekt med en produktions-

kostnadsbaserad hyra där viss negativ justering skett av marknads-hyresnivåerna vid avtalslut vilket påverkar marknadsvärdet negativt. Akademiska Hus värderingsvariabler har verifierats av NAI Svefa och DTZ.

Kunskapssverige växer och från flera kunder noteras en ökad efterfrågan på utveckling av nya och befintliga lokaler. Till den generella utbildningstillväxten valde Regeringen att förra hösten

skjuta till 2 miljarder kronor under 2010-2011 vilket innebar ytterligare 10 000 platser på universitet och högskolor. Den ökade satsningen på utbildning och forskning stärker Akademiska Hus affärsverksamhet och minskar riskerna för generellt ökade vakanser eller sänkta hyror – Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid. För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2009.

| BEDÖMT MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MKR)<br>(Förändring av fastighetsbeståndet inklusive fastigheter under uppförande) | 2010-01-01 –<br>2010-09-30 | 2009-01-01 –<br>2009-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Ingående bedömt marknadsvärde  | 47 723                     | 47 524                     |
| + Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer  | 1 179                      | 1 348                      |
| + Förvärv  | 115                        | 37                         |
| + Aktiverade ränteutgifter   | 37                         | 22                         |
| - Försäljningar  | -2                         | -0                         |
| - Marknadsvärdesförändring   | -273                       | -1 208                     |
| värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav  | (565)                      | (-722)                     |
| värdeförändring på grund av förändrat värdeindex* (värderingsläge, genomsnittlig återstående löptid, lokaltyp)                   | (-84)                      | (-272)                     |
| värdeförändring på grund av ändrad uppräknings av hyresintäkter  | (-)                        | (-579)                     |
| övrig värdeförändring  | (-754)                     | (+364)                     |
| <b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>   | <b>48 779</b>              | <b>47 723</b>              |

\*Vid förändrat värdeindex påverkas kalkylränta, direktavkastningskrav och underhållsschablon.

## INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar uppgick till 1 294 Mkr. Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 1 292 Mkr.

## FINANSIERING

I Sverige har återhämtningen efter den finansiella krisen fortsatt med en stark tillväxt och en förbättrad arbetsmarknad. BNP för andra kvartalet överraskade positivt och visade en årstakt på 4,6 procent. Inkommande statistik pekar på en fortsatt stark utveckling även under tredje kvartalet. Detta trots en betydligt mer dämpad utveckling i USA där en fortsatt svag arbetsmarknad och konsumtion kräver ytterligare stimulansåtgärder och fortsatt låga räntor. I de så kallade PIIGS-länderna i Europa vidtas dramatiska sparåtgärder vilka verkar hämma på den ekonomiska utvecklingen. Detta skapar även spänningar såväl inom enskilda länder som inom hela valutasamarbetet.

Under sensommaren stramades förhållandena i Sverige åt då Riksbanken fortsatte räntehöjningsfasen. I slutet av september var reporäntan 0,75 procent. Marknaden förväntar sig ytterligare höjningar, men tror samtidigt inte att Riksbanken når upp till nivåer som de indikerar i sin räntebana. Tre månaders STIBOR steg från 0,85 procent till 1,25 procent under kvartalet.

Under inledningen av kvartalet har finansieringsbehovet täckts huvudsakligen via det svenska certifikatprogrammet. I september genomfördes en obligationsemission om 2 000 Mkr med en löptid på drygt 5 år i Sverige. Efter att kreditspreadar under flera år varit relativt sett högre vid längre finansiering i Sverige har den svenska finansieringsmarknaden förbättrats under året. Kapitalbindningen var 3,8 år vid utgången av tredje kvartalet vilket är oförändrat från utgången av halvårsskiftet. Räntebindningen har förlängts något till 3,29 år mot 3,05 år vid utgången av andra kvartalet.

Finansnettot uppgick till -350 Mkr (-515) inklusive värdeförändringar av finansiella derivatinstrument på -128 Mkr (-226) varav 1 Mkr är realiserat. Detta motsvarar en räntekostnad på 3,10 procent (4,25) under perioden. De längre räntorna har varit mycket volatila under perioden, från "all time low" i slutet av augusti för att sedan stiga kraftfullt under september. Några större värdeförändringar noterades inte under perioden. De orealiserade värdeförändringarna representerar nuvärden av framtida kassaflöden vid nuvarande räntenivåer.

Det goda kassaflödet från fastighetsverksamheten innebär för närvarande en mycket stark självfinansieringsgrad som uppgick till 153 procent (182). Dessutom uppgick räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, till 784 procent (822).

| FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING             | IFRS                       |                            |                            | ENLIGT TIDIGARE PRINCIPER  |                            |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | 2010-01-01 –<br>2010-09-30 | 2009-01-01 –<br>2009-09-30 | 2009-01-01 –<br>2009-12-31 | 2010-01-01 –<br>2010-09-30 | 2009-01-01 –<br>2009-09-30 | 2009-01-01 –<br>2009-12-31 |
| Finansieringskostnad för lån, %                    | 1,00                       | 1,95                       | 1,70                       | 1,00                       | 1,95                       | 1,70                       |
| Räntenetto ränteswappar, %                         | 1,04                       | 0,46                       | 0,60                       | 1,04                       | 0,46                       | 0,60                       |
| Periodiseringar och avgifter, %                    | 0,02                       | 0,02                       | 0,02                       | 0,74                       | 0,08                       | 0,09                       |
| Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, % | 1,03                       | 1,82                       | 1,31                       | -                          | -                          | -                          |
| <b>TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %</b>               | <b>3,09</b>                | <b>4,25</b>                | <b>3,63</b>                | <b>2,78</b>                | <b>2,49</b>                | <b>2,39</b>                |

| LÅN                | 2010-09-30      |                | 2009-12-31      |                |
|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                    | REDOVISAT VÄRDE | VERKLIGT VÄRDE | REDOVISAT VÄRDE | VERKLIGT VÄRDE |
| Belopp i Mkr       |                 |                |                 |                |
| Företagscertifikat | 2 287           | 2 281          | 270             | 269            |
| ECP                | 805             | 804            | 2 851           | 2 850          |
| Obligationer & MTN | 2 813           | 2 825          | 4 012           | 3 964          |
| EMTN               | 9 536           | 9 669          | 6 053           | 6 140          |
| Övriga lån         | 3 780           | 3 784          | 4 509           | 4 513          |
| <b>SUMMA LÅN</b>   | <b>19 221</b>   | <b>19 363</b>  | <b>17 695</b>   | <b>17 736</b>  |

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive kupongränta.

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

| DERIVATINSTRUMENT<br>Belopp i Mkr        | 2010-09-30   |            | 2009-12-31   |            |
|--|--------------|------------|--------------|------------|
|  | TILLGÅNGAR   | SKULDER    | TILLGÅNGAR   | SKULDER    |
| Fristående derivatinstrument             | 459          | 433        | 545          | 309        |
| Säkringsinstrument verkligt värdesäkring | 1 614        | 23         | 1 563        | 51         |
| Säkringsinstrument kassaflödessäkring    | 13           | 26         | 14           | 1          |
| <b>SUMMA DERIVATINSTRUMENT</b>           | <b>2 086</b> | <b>482</b> | <b>2 122</b> | <b>361</b> |

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

## RISKHANTERING

Sveriges ekonomi utvecklas nu starkt. Bedömningen är att konjunktturnedgången nu ligger bakom oss även om återhämtningen i världsekonomin är bräcklig. Akademiska Hus är Sveriges andra största fastighetsbolag med en stark position på marknaden. Affärsidén, kundstrukturen och fastighetsbeståndets karaktär gör Akademiska Hus mindre beroende av det allmänna konjunkturläget än de flesta andra fastighetsbolag.

Kunskapsverige växer och efterfrågan på lokaler för högre utbildning och forskning ökar. Detta visar sig i form av en större byggprojektverksamhet än någonsin tidigare. Optimismen inom fastighetsbranschen ökar och direktavkastningarna, i alla fall inom vissa delmarknader, börjar röra sig nedåt.

Akademiska Hus fastighetsportfölj har en viss strategisk risk, campusmiljöerna har ett specifikt ändamål och är inte i en vidare mening generella. Lokaliseringen till de stora städerna med väl fungerande hyresmarknad begränsar samtidigt denna risk. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långt hyreskontrakt som motiverar investeringen föreligger. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att möta och hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

Hyresintäkterna är säkrade genom, för branschen, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och kontraktens genomsnittliga åter-

stående löptid är 5,3 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av driftkostnader, vilka främst avser kostnader för energi, bränsle och vatten. Cirka hälften av dessa vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nordpool. 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. För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till Årsredovisningen 2009.

| FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDER KAPITALBINDNING, MKR | KAPITAL-BINDNING, LÅN | RÄNTE-BINDNING, LÅN | RÄNTEBINDNING, DERIVAT | RÄNTEBINDNING, SUMMA |
|---|-----------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| 2010 kv 4   | 3 355                 | 5 055               | 334                    | 5 389                |
| 2011 kv 1   | 853                   | 1 616               | 2 686                  | 4 302                |
| 2011 kv 2   | 100                   | 100                 | -500                   | -400                 |
| 2011 kv 3   | –                     | –                   | –                      | 0                    |
| 2011 kv 4 – 2012 kv 3   | 1 434                 | 834                 | -9                     | 825                  |
| 2012 kv 4 – 2013 kv 3   | 2 805                 | 2 805               | -144                   | 2 661                |
| 2013 kv 4 – 2014 kv 3   | 1 717                 | 1 717               | -767                   | 950                  |
| 2014 kv 4 – 2015 kv 3   | 1 573                 | 1 573               | -1 323                 | 250                  |
| 2015 kv 4 – 2016 kv 3   | 3 350                 | 1 850               | -600                   | 1 250                |
| 2016 kv 4 – 2017 kv 3   | –                     | –                   | 400                    | 400                  |
| 2017 kv 4 och senare  | 3 453                 | 3 090               | -1 120                 | 1 970                |
| <b>SUMMA</b>  | <b>18 640</b>         | <b>18 640</b>       | <b>-1 043</b>          | <b>17 597</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.

## MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

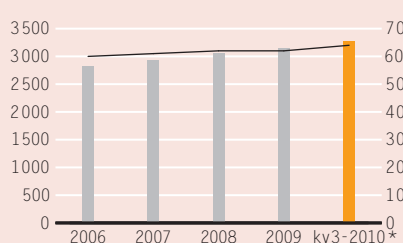
- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är att utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive 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 har uppgått till 7,2 procent (5,0). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 5,9 procent. Under femårsperioden har ägarens ekonomiska mål i genomsnitt uppgått till 7,3 procent.

## HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

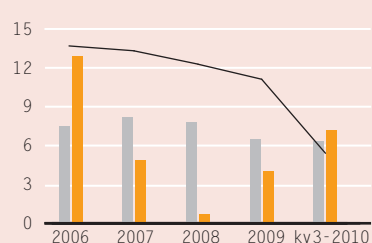
Fastighetsutvecklingsbolaget Aspelin-Ramm Fastigheter AB tecknade den 7 oktober avtal om att köpa Pedagoggen i Mölndal av Akademiska Hus. Fastigheten Mölndal Växthus 2 (Pedagoggen) har stått tom sedan 2006 och var tidigare hemvist för lärarutbildningen vid Göteborgs universitet. I köpet ingår, förutom byggnaden om 36 000 kvadratmeter, även ett 82 000 kvadratmeter stort markområde. Tillträdet sker den 1 december 2010 och innebär att Akademiska Hus vakansgrad minskar med 1,1 procentenheter.

DRIFTÖVERSKOTT  
Mkr



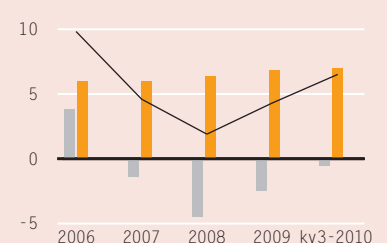
■ Driftöverskott, Mkr  
— Driftöverskott, %

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL  
%



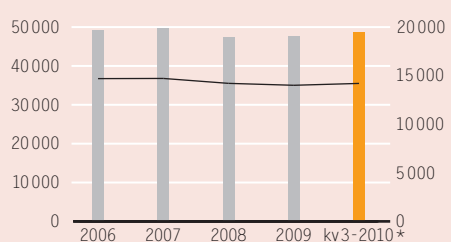
■ Avkastningskrav  
■ Avkastning eget kapital  
— Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år

TOTALAVKASTNING  
%



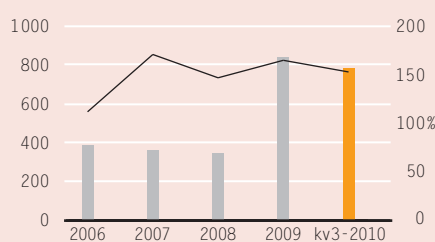
■ Värdetförändring, %  
■ Direktavkastning, %  
— Totalavkastning fastigheter, %

MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER  
Mkr



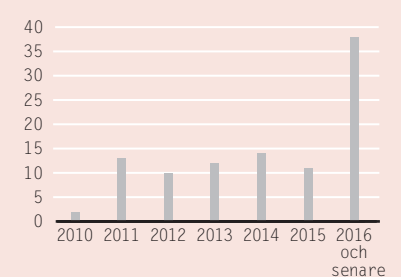
■ Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr  
— Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm

RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD  
%



■ Räntetäckningsgrad, %  
— Självfinansieringsgrad, %

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR  
%



\* 2010 års siffror utgår från jan-sep uppräknat till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

| KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG | 2010         | 2009       | 2010         | 2009         | RULLANDE<br>12 MÅNADERS |               |
|--|--------------|------------|--------------|--------------|-------------------------|---------------|
|  | JULI-SEPT    | JULI-SEPT  | JAN-SEPT     | JAN-SEPT     | OKT 2009-<br>SEPT 2010  | 2009<br>HELÅR |
| Hysesintäkter                                      | 1 207        | 1 223      | 3 707        | 3 678        | 4 956                   | 4 927         |
| Övriga förvaltningsintäkter                        | 45           | 39         | 142          | 140          | 190                     | 188           |
| Summa intäkter från fastighetsförvaltningen        | 1 252        | 1 262      | 3 849        | 3 818        | 5 146                   | 5 115         |
| Driftkostnader                                     | -170         | -163       | -674         | -625         | -915                    | -866          |
| Underhållskostnader                                | -135         | -143       | -392         | -417         | -632                    | -657          |
| Fastighetsadministration                           | -50          | -57        | -175         | -180         | -247                    | -252          |
| Övriga förvaltningskostnader                       | -47          | -35        | -140         | -128         | -203                    | -191          |
| Summa kostnader från fastighetsförvaltningen       | -402         | -398       | -1 381       | -1 350       | -1 997                  | -1 966        |
| <b>DRIFTÖVERSKOTT</b>                              | <b>850</b>   | <b>864</b> | <b>2 468</b> | <b>2 468</b> | <b>3 149</b>            | <b>3 149</b>  |
| Värdeförändringar fastigheter, positiva            | 679          | 44         | 1 177        | 795          | 1 872                   | 1 490         |
| Värdeförändringar fastigheter, negativa            | -450         | -286       | -1 450       | -1 468       | -2 680                  | -2 698        |
| Summa värdeförändringar fastigheter                | 229          | -242       | -273         | -673         | -808                    | -1 208        |
| Centrala administrationskostnader                  | -8           | -7         | -26          | -27          | -34                     | -35           |
| <b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>            | <b>1 071</b> | <b>615</b> | <b>2 169</b> | <b>1 768</b> | <b>2 307</b>            | <b>1 906</b>  |
| Finansiellt netto                                  | -69          | -378       | -350         | -515         | -411                    | -576          |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                         | <b>1 002</b> | <b>237</b> | <b>1 819</b> | <b>1 253</b> | <b>1 896</b>            | <b>1 330</b>  |
| Skatt  | -264         | -62        | -479         | -329         | -508                    | -358          |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                          | <b>738</b>   | <b>175</b> | <b>1 340</b> | <b>924</b>   | <b>1 388</b>            | <b>972</b>    |

| KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (MKR)                          | 2010       | 2009       | 2010         | 2009       | RULLANDE<br>12 MÅNADERS |               |
|--|------------|------------|--------------|------------|-------------------------|---------------|
|  | JULI-SEPT  | JULI-SEPT  | JAN-SEPT     | JAN-SEPT   | OKT 2009-<br>SEPT 2010  | 2009<br>HELÅR |
| Periodens resultat   | 738        | 175        | 1 340        | 924        | 1 388                   | 972           |
| Övrigt totalresultat   |            |            |              |            |                         |               |
| Resultat från kassaflödessäkringar                                   | -7         | -59        | -28          | -58        | 47                      | 17            |
| Skatt hänförlig till poster som redovisas<br>direkt mot eget kapital | 1          | 7          | 5            | 7          | -9                      | -7            |
| Kassaflödessäkringar   | 2          | 13         | 6            | 13         | 2                       | 9             |
| <b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>                       | <b>-4</b>  | <b>-39</b> | <b>-17</b>   | <b>-38</b> | <b>40</b>               | <b>19</b>     |
| <b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>                                       | <b>734</b> | <b>136</b> | <b>1 323</b> | <b>886</b> | <b>1 428</b>            | <b>991</b>    |

| KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR) | 2010-09-30    | 2009-09-30    | 2009-12-31    |
|---|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                           |               |               |               |
| Anläggningstillgångar                       |               |               |               |
| Materiella anläggningstillgångar            |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                     | 48 779        | 47 930        | 47 723        |
| Inventarier och installationer              | 20            | 23            | 22            |
| Summa materiella anläggningstillgångar      | 48 799        | 47 953        | 47 745        |
| Finansiella anläggningstillgångar           |               |               |               |
| Derivatinstrument                           | 1 869         | 1 807         | 1 811         |
| Andra långfristiga fordringar               | 445           | 436           | 439           |
| Summa finansiella anläggningstillgångar     | 2 314         | 2 243         | 2 250         |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>          | <b>51 113</b> | <b>50 196</b> | <b>49 995</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                |               |               |               |
| Derivatinstrument                           | 217           | 11            | 311           |
| Övriga kortfristiga fordringar              | 467           | 544           | 599           |
| Likvida medel                               | 2 098         | 1 030         | 882           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>          | <b>2 782</b>  | <b>1 585</b>  | <b>1 792</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                     | <b>53 895</b> | <b>51 781</b> | <b>51 787</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>             |               |               |               |
| Eget kapital                                | 24 580        | 24 371        | 24 476        |
| <b>SKULDER</b>                              |               |               |               |
| Långfristiga skulder                        |               |               |               |
| Lån   | 14 905        | 12 172        | 11 300        |
| Derivatinstrument                           | 365           | 238           | 251           |
| Uppskjuten skatt                            | 6 717         | 6 511         | 6 574         |
| Övriga långfristiga skulder                 | 279           | 289           | 277           |
| Summa långfristiga skulder                  | 22 266        | 19 210        | 18 402        |
| Kortfristiga skulder                        |               |               |               |
| Lån   | 4 316         | 5 552         | 6 396         |
| Derivatinstrument                           | 117           | 383           | 110           |
| Övriga kortfristiga skulder                 | 2 616         | 2 265         | 2 404         |
| Summa kortfristiga skulder                  | 7 049         | 8 200         | 8 909         |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                        | <b>29 315</b> | <b>27 410</b> | <b>27 311</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       | <b>53 895</b> | <b>51 781</b> | <b>51 787</b> |
| Poster inom linjen                          |               |               |               |
| Ställda säkerheter                          | 64            | 471           | 170           |
| Eventualförpliktelser                       | 3             | 3             | 3             |



## HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE

| FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL (MKR) | AKTIEKAPITAL | ÖVERKURSFOND | SÄKRINGSRESERV | BALANSERADE<br>VINSTMEDEL | TOTALT<br>EGET KAPITAL |
|--|--------------|--------------|----------------|---------------------------|------------------------|
| Eget kapital 2009-01-01                      | 2 135        | 2 135        | -11            | 20 203                    | 24 462                 |
| Utdelning                                    | –            | –            | –              | -978                      | -978                   |
| Summa totalresultat, jan-sept 2009           | –            | –            | -38            | 924                       | 886                    |
| Eget kapital 2009-09-30                      | 2 135        | 2 135        | -49            | 20 149                    | 24 371                 |
| Summa totalresultat, okt-dec 2009            | –            | –            | 57             | 48                        | 105                    |
| Eget kapital 2009-12-31                      | 2 135        | 2 135        | 8              | 20 197                    | 24 476                 |
| Utdelning                                    | –            | –            | –              | -1 219                    | -1 219                 |
| Summa totalresultat, jan-sept 2010           | –            | –            | -17            | 1 340                     | 1 323                  |
| <b>EGET KAPITAL 2010-09-30</b>               | <b>2 135</b> | <b>2 135</b> | <b>-9</b>      | <b>20 318</b>             | <b>24 580</b>          |

| KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (MKR)  | 2010<br>JAN-SEPT | 2009<br>JAN-SEPT | 2009<br>HELÅR |
|---|------------------|------------------|---------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>   |                  |                  |               |
| Resultat efter finansiella poster   | 1 819            | 1 253            | 1 330         |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet                                       | 480              | 1 044            | 1 236         |
| Betald skatt  | -321             | -317             | -285          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b> | <b>1 978</b>     | <b>1 980</b>     | <b>2 281</b>  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>                                |                  |                  |               |
| Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar                                    | 132              | -26              | -91           |
| Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder                                       | 40               | -264             | -429          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                       | <b>2 150</b>     | <b>1 690</b>     | <b>1 761</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>   |                  |                  |               |
| Investeringar i andelar i koncernföretag  | –                | -19              | -19           |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter   | -1 295           | -1 040           | -1 128        |
| Försäljningar av förvaltningsfastigheter  | 3                | –                | –             |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar  | -5               | -8               | -9            |
| Försäljningar av övriga anläggningstillgångar   | –                | 2                | 1             |
| Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar                                    | -65              | 21               | 32            |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                       | <b>-1 362</b>    | <b>-1 044</b>    | <b>-1 123</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>  |                  |                  |               |
| Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar                            | 1 647            | 347              | 207           |
| Amortering av räntebärande skulder  | –                | –                | –             |
| Utbetald utdelning  | -1 219           | -978             | -978          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                      | <b>428</b>       | <b>-631</b>      | <b>-771</b>   |
| <b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>   | <b>1 216</b>     | <b>15</b>        | <b>-133</b>   |
| Likvida medel vid periodens ingång  | 882              | 1 015            | 1 015         |
| Likvida medel vid periodens slut  | 2 098            | 1 030            | 882           |
| Förändring likvida medel  | 1 216            | 15               | -133          |
| Avstämning  | 0                | 0                | 0             |

| KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR)<br>2010-01-01 – 2010-09-30 | SYD          | VÄST         | ÖST          | UPPSALA      | STOCK-<br>HOLM | NORR         | SUMMA<br>RÖRELSE-<br>SEGMENT | ÖVRIG<br>VERK-<br>SAMHET | ELIMI-<br>NERING | KONCERNEN     |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|------------------------------|--------------------------|------------------|---------------|
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter                                    | 557          | 587          | 397          | 636          | 1 304          | 367          | 3 848                        | 1                        | –                | 3 849         |
| Försäljning mellan segment   | –            | –            | –            | –            | –              | –            | 0                            | 94                       | -94              | 0             |
| Summa intäkter   | 557          | 587          | 397          | 636          | 1 304          | 367          | 3 848                        | 95                       | -94              | 3 849         |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive<br>övriga rörelsekostnader   | -275         | -227         | -121         | -216         | -397           | -144         | -1 380                       | -66                      | 65               | -1 381        |
| Värdeförändringar fastigheter  | 158          | -323         | -274         | -141         | 265            | 42           | -273                         | –                        | –                | -273          |
| Centrala omkostnader   | -4           | -5           | -3           | -5           | -8             | -3           | -28                          | -25                      | 27               | -26           |
| Resultat från finansiella poster (netto)                                     | -53          | -67          | -44          | -51          | -167           | -34          | -416                         | 976                      | -910             | -350          |
| Periodens skatt  | -101         | 9            | 12           | -58          | -263           | -60          | -461                         | -18                      | –                | -479          |
| Periodens resultat enligt resultaträkningen                                  | 282          | -26          | -33          | 165          | 734            | 168          | 1 290                        | 962                      | -912             | 1 340         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>6 636</b> | <b>7 033</b> | <b>4 288</b> | <b>8 366</b> | <b>19 668</b>  | <b>3 927</b> | <b>49 918</b>                | <b>26 747</b>            | <b>-22 770</b>   | <b>53 895</b> |
| <b>SUMMA SKULDER</b>   | <b>3 724</b> | <b>4 295</b> | <b>2 744</b> | <b>5 031</b> | <b>11 187</b>  | <b>2 283</b> | <b>29 264</b>                | <b>20 513</b>            | <b>-20 462</b>   | <b>29 315</b> |

| KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR)<br>2009-01-01 – 2009-09-30 | SYD          | VÄST         | ÖST          | UPPSALA      | STOCK-<br>HOLM | NORR         | SUMMA<br>RÖRELSE-<br>SEGMENT | ÖVRIG<br>VERK-<br>SAMHET | ELIMI-<br>NERING | KONCERNEN     |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|------------------------------|--------------------------|------------------|---------------|
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter                                    | 551          | 614          | 384          | 603          | 1 306          | 360          | 3 818                        | –                        | –                | 3 818         |
| Försäljning mellan segment   | –            | –            | –            | –            | –              | –            | –                            | 108                      | -108             | 0             |
| Summa intäkter   | 551          | 614          | 384          | 603          | 1 306          | 360          | 3 818                        | 108                      | -108             | 3 818         |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive<br>övriga rörelsekostnader   | -245         | -219         | -110         | -240         | -399           | -148         | -1 361                       | -66                      | 77               | -1 350        |
| Värdeförändringar fastigheter  | -2           | -114         | -112         | 28           | -417           | -56          | -673                         | –                        | –                | -673          |
| Centrala omkostnader   | -4           | -5           | -3           | -5           | -8             | -3           | -28                          | -26                      | 27               | -27           |
| Resultat från finansiella poster (netto)                                     | -52          | -56          | -44          | -62          | -162           | -30          | -406                         | 705                      | -814             | -515          |
| Periodens skatt  | -65          | -58          | -30          | -85          | -84            | -32          | -354                         | 24                       | 1                | -329          |
| Periodens resultat enligt resultaträkningen                                  | 183          | 162          | 85           | 239          | 236            | 91           | 996                          | 745                      | -817             | 924           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>6 324</b> | <b>7 395</b> | <b>4 493</b> | <b>8 019</b> | <b>19 004</b>  | <b>3 933</b> | <b>49 168</b>                | <b>25 403</b>            | <b>-22 790</b>   | <b>51 781</b> |
| <b>SUMMA SKULDER</b>   | <b>3 680</b> | <b>4 399</b> | <b>2 819</b> | <b>4 723</b> | <b>11 124</b>  | <b>2 256</b> | <b>29 001</b>                | <b>18 955</b>            | <b>-20 546</b>   | <b>27 410</b> |

| KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR)<br>2009-01-01 – 2009-12-31 | SYD          | VÄST         | ÖST          | UPPSALA      | STOCK-<br>HOLM | NORR         | SUMMA<br>RÖRELSE-<br>SEGMENT | ÖVRIG<br>VERK-<br>SAMHET | ELIMI-<br>NERING | KONCERNEN     |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|------------------------------|--------------------------|------------------|---------------|
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter                                    | 746          | 818          | 516          | 814          | 1 738          | 483          | 5 115                        | 1                        | -1               | 5 115         |
| Försäljning mellan segment   | –            | –            | –            | –            | –              | –            | 0                            | 129                      | -129             | 0             |
| Summa intäkter   | 746          | 818          | 516          | 814          | 1 738          | 483          | 5 115                        | 130                      | -130             | 5 115         |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive<br>övriga rörelsekostnader   | -338         | -315         | -155         | -403         | -545           | -203         | -1 959                       | -95                      | 88               | -1 966        |
| Värdeförändringar fastigheter  | 23           | -291         | -159         | -88          | -454           | -239         | -1 208                       | –                        | –                | -1 208        |
| Centrala omkostnader   | -6           | -6           | -4           | -6           | -10            | -5           | -37                          | -35                      | 37               | -35           |
| Resultat från finansiella poster (netto)                                     | -64          | -71          | -54          | -61          | -199           | -38          | -487                         | 725                      | -814             | -576          |
| Bokslutsdispositioner  | -28          | -38          | -10          | -25          | -111           | -8           | -220                         | -8                       | 228              | 0             |
| Årets skatt  | -88          | -28          | -36          | -62          | -112           | 2            | -324                         | 24                       | -58              | -358          |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                      | 245          | 69           | 98           | 169          | 307            | -8           | 880                          | 741                      | -649             | 972           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>6 400</b> | <b>7 140</b> | <b>4 500</b> | <b>8 045</b> | <b>19 099</b>  | <b>3 786</b> | <b>48 970</b>                | <b>25 238</b>            | <b>-22 421</b>   | <b>51 787</b> |
| <b>SUMMA SKULDER</b>   | <b>3 665</b> | <b>4 195</b> | <b>2 803</b> | <b>4 795</b> | <b>11 036</b>  | <b>2 200</b> | <b>28 694</b>                | <b>18 729</b>            | <b>-20 112</b>   | <b>27 311</b> |

| MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR) | 2010<br>JULI-SEPT | 2009<br>JULI-SEPT | 2010<br>JAN-SEPT | 2009<br>JAN-SEPT | 2009<br>HELÅR |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|
| Intäkter   | 37                | 47                | 95               | 108              | 130           |
| Kostnader  | -26               | -31               | -91              | -92              | -130          |
| Summa övriga rörelseposter                       | 11                | 16                | 4                | 16               | 0             |
| Resultat före finansiella poster                 | 11                | 16                | 4                | 16               | 0             |
| Finansiellt netto                                | 89                | -264              | 976              | 705              | 725           |
| Resultat efter finansiella poster                | 100               | -248              | 980              | 721              | 725           |
| Bokslutsdispositioner                            | –                 | –                 | –                | –                | -8            |
| Resultat före skatt                              | 100               | -248              | 980              | 721              | 717           |
| Skatt  | -26               | 65                | -18              | 24               | 24            |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                        | <b>74</b>         | <b>-183</b>       | <b>962</b>       | <b>745</b>       | <b>741</b>    |

| MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR) | 2010-09-30    | 2009-09-30    | 2009-12-31    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Anläggningstillgångar                          | 3 463         | 3 413         | 3 387         |
| Omsättningstillgångar                          | 23 282        | 21 988        | 21 849        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>26 745</b> | <b>25 401</b> | <b>25 236</b> |
| Eget kapital                                   | 5 866         | 6 088         | 6 141         |
| Obeskattade reserver                           | 366           | 358           | 366           |
| Långfristiga skulder                           | 15 193        | 12 361        | 11 471        |
| Kortfristiga skulder                           | 5 320         | 6 594         | 7 258         |
| Summa skulder                                  | 20 513        | 18 955        | 18 729        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          | <b>26 745</b> | <b>25 401</b> | <b>25 236</b> |

## 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 95 Mkr (108). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 95 Mkr (108). Rörelseresultatet var 4 Mkr (16) och det finansiella nettot 976 Mkr (705). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 980 Mkr (721).

### Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 1 Mkr (3).

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 866 Mkr mot vid årsskiftet 6 141 Mkr.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (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.

Verkställande direktören försäkrar härmed att delårsrapporten 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 28 oktober 2010



Mikael Lundström  
Verkställande direktör

# Definitioner

---

De nyckeltal som är beroende av helårsresultat, har för 2010 utgått från utfallet januari – september 2010 uppräknat till helår. Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2010-09-30.

## 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.

## Bedömt marknadsvärde

Bedömt mest sannolikt pris för en fastighet vid en viss angiven värdepunkt på en fri och öppen marknad. Även finansiella instrument redovisas till bedömt marknadsvärde

## Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

## Bruttoinvesteringar

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

## 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.

## Driftöverskott

Hysesintäkter minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsadministration.

## 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.

## Hysesintäkter

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

## KPI

Konsumentprisindex (KPI) är det mest använda måttet för prisutveckling och används bland annat som inflationsmått och vid

avtalsreglering. KPI avser att visa hur konsumentpriserna i genomsnitt utvecklas. Cirka 70 procent av Akademiska Hus hyreskontrakt är knutna till KPI-utvecklingen.

## 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.

## Självfinansieringsgrad

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

## Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

## Totalavkastning

Summan av förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

## Underhållskostnader

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

## Uthyrnings- och vakansgrad

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

## Värdeförändringar

Förändringar i marknadsvärdet avseende fastigheter eller finansiella instrument.

**KONTAKTPERSONER:**

---

Mikael Lundström, vd  
telefon: +46 31 63 24 45  
e-post: mikael.lundstrom@akademiskahus.se

---

Gunnar Oders, ekonomidirektör  
telefon: +46 31 63 24 26  
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

**PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN:**

---

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Bokslutrapport 2010 | februari 2011 |
| Årsredovisning 2010 | mars 2011     |

---

**ADRESS KONCERNKONTOR:**

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Akademiska Hus AB | Telefon: +46 31 63 24 00 |
| Box 483           | akademiskahus.se         |
| Stampgatan 14     | info@akademiskahus.se    |
| 401 27 Göteborg   | Org nr 556459-9156       |



**AKADEMISKA HUS**