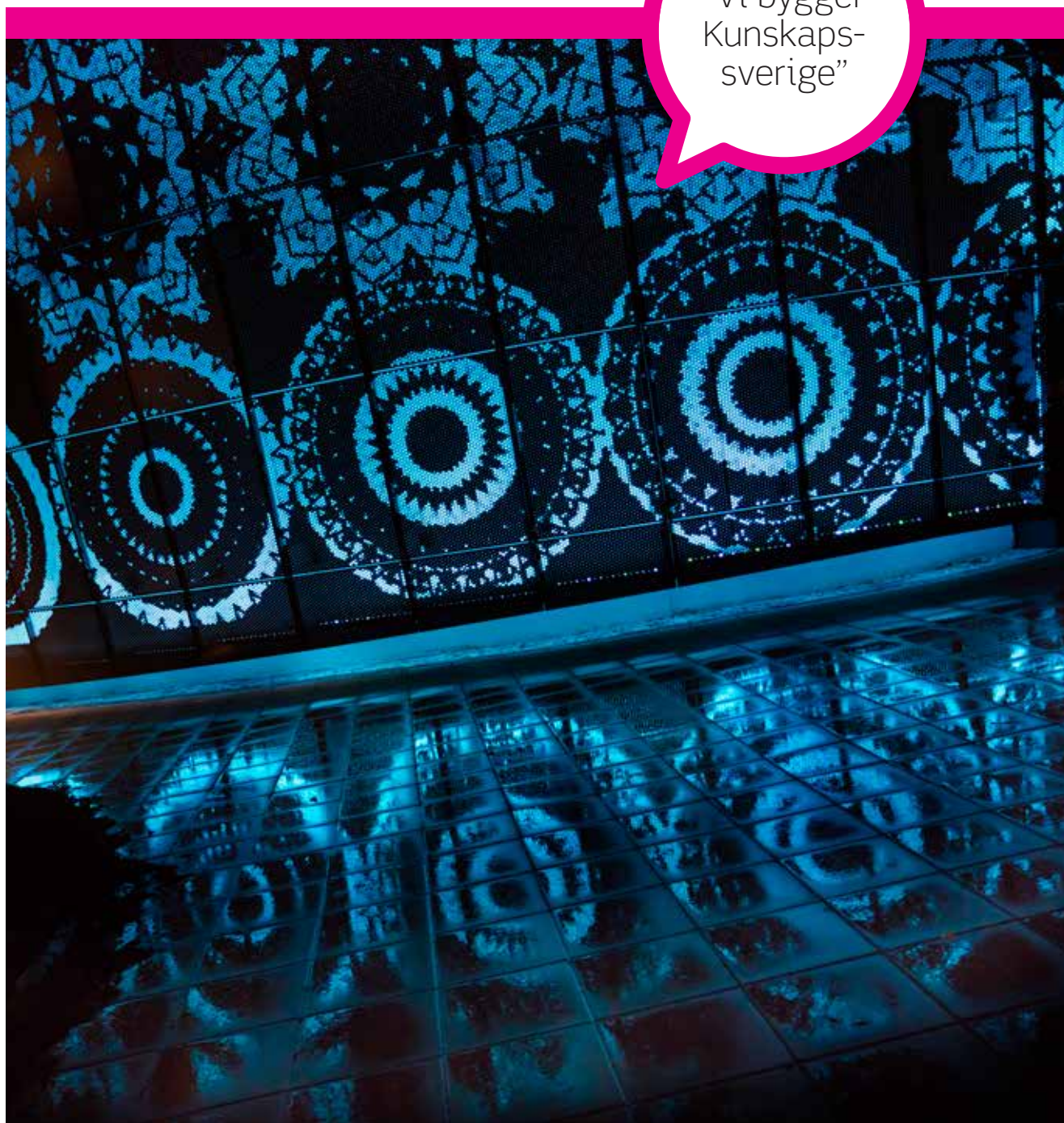


Årsredovisning 2017

med Hållbarhetsredovisning

”Vi bygger
Kunskaps-
sverige”



AKADEMISKA HUS

Innehåll

Vårt uppdrag	1
Vd och styrelseordförande	2
Värdeskapande	5
Fokusområden	6
Intressenter	8
Väsentlighetsanalys	9
Strategi	11
Mål och målluppfyllelse	12
Medarbetare	14
Case	15
Verksamhetsbeskrivning	21
Campus- och affärsutveckling	23
Projekt	24
Förvaltning	29
Marknad	32
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Omvärld	34
Kund och kontrakt	35
Flerårsöversikt	37
Fastighetsvärdering	38
Finansiering	39
Risk och riskhantering	42
Bolagsstyrningsrapport	46
Styrelse	49
Företagsledning	51
Styrelsens rapport om intern kontroll	52
Övrig information	54
Vinstdisposition	55
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER	
Resultaträkningar	56
Balansräkningar	60
Förändringar av eget kapital	64
Kassaflödesanalyser	66
Noter	68
Styrelsens intygande	96
Revisionsberättelse	97
HÅLLBARHETSREDOVISNING	
Om Hållbarhetsredovisningen/GRI-data	102
GRI- och COP-index	104
Bestyrkanderapport	106
NYCKELTAL	107
DEFINITIONER	108
INFORMATION OCH ADRESSER	108

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Finns på:
akademiskahus.se



Om årsredovisningen 2017

Den reviderade årsredovisningen omfattar sidorna 34-95. Vårt hållbarhetsarbete presenteras integrerat i årsredovisningen och redovisas enligt GRI G4. Hållbarhetsredovisningen omfattar de sidor som anges på sidan 102 och är översiktligt granskad. Hållbarhetsredovisningen omfattar även Akademiska Hus lagstadgade hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap.

Akademiska Hus: Sve för hållbara kunskaps

Akademiska Hus äger, utvecklar och förvaltar fastigheter med fokus på högre utbildning och forskning. Vi ägs till 100 procent av svenska staten. Värdet på våra fastigheter uppgår till 80 miljarder kronor och vår andel av lokaler för högre utbildning och forskning utgör cirka 60 procent inom detta segment.

FORSKARE OCH STUDENTER
I VÅRA LOKALER VARJE DAG

300
TUSEN

KVADRATMETER
UTHYRNINGSBAR YTA

3,3
MILJONER

TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

80

MILJARDER KRONOR

PROJEKTPORTFÖLJ

16,7

MILJARDER KRONOR

FEMÅRSÖVERSIKT	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATRÄKNING, MKR					
Förvaltningsintäkter	5 806	5 666	5 646	5 681	5 588
Driftöverskott	3 829	3 667	3 740	3 717	3 506
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 979	3 682	2 655	3 529	232
Värdeförändring finansiella instrument	-242	-241	165	-548	7
Resultat före skatt	8 311	6 714	6 141	6 261	3 275
Årets resultat	6 453	5 148	4 780	5 215	2 568
NYCKELTAL					
Avkastning på operativt kapital, %	5,9	6,2	6,9	7,3	7,2
Direktavkastning, %	5,5	5,7	6,4	6,9	6,8
Driftöverskottsgrad, %	66	65	66	65	63
Soliditet, %	43,3	41,4	40,7	48,0	46,8

riges ledande byggaktör miljöer

Större socialt ansvarstagande

Att arbeta med socialt ansvar är viktigt för att bidra till en positiv samhällsutveckling och att skapa värde för våra kunder. Vi fokuserar därför extra på att utveckla vårt arbete med social hållbarhet inom områden som campusutveckling, påverkan inom vår värdekedja, samt medarbetarskap och kultur.

Långa kontraktstider med kreditvärdiga kunder är vår bas

90 procent av våra intäkter kommer från universitet och högskolor vilka i huvudsak är statliga myndigheter. Långa kontraktstider och hög uthyrningsgrad med kunder som har högsta kreditvärdighet skapar stabilitet. Det skapar även förutsättningar att investera så att vi kontinuerligt förbättrar vårt erbjudande.

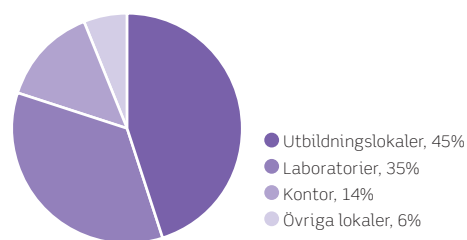
Den digitala resan accelererar

Vi är mitt inne i en transformationsprocess både vad gäller utveckling av vår affärsmodell, vår leverans och våra interna processer. Vi arbetar redan med flera intressanta projekt som har ett tydligt digitaliseringsfokus. Ett exempel är innovationsarenan A Working Lab, på Chalmersområdet i Göteborg.

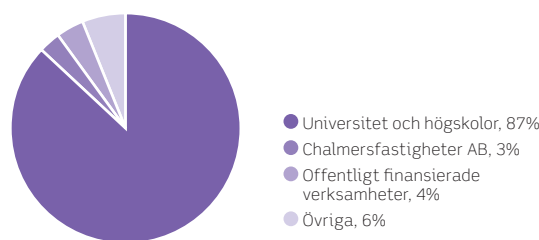
Hög kreditvärdighet – en förutsättning för finansiering av investeringar

Vår investeringsportfölj är betydande. Kassaflödet från vår löpande verksamhet är gott men skuldportföljen kommer fortsatt vara ansevärd. Vi strävar efter en relevant och transparent informationsgivning där långgivare och ratinginstitut kan finna stöd för sin kreditbedömning av Akademiska Hus.

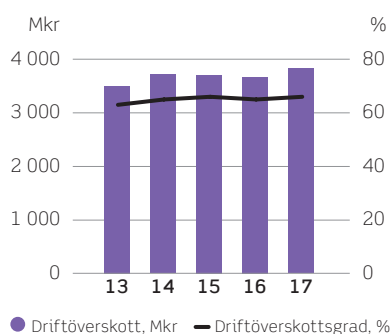
FÖRDELNING LOKALKATEGORI, %



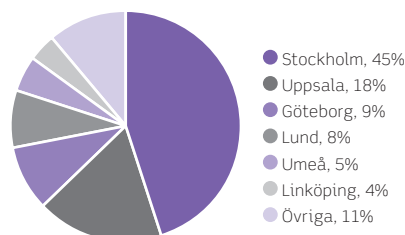
HYRESGÄSTKATEGORIER, %



DRIFTÖVERSKOTT



MARKNADSVÄRDE PER ORT, %



Akademiska Hus 2017

Viktiga projekt i gång

Vi har en stor projektportfölj med många planerade och pågående projekt. Under 2017 var en av de viktigaste byggstarterna A Working Lab, en innovationsarena för aktörer inom samhällsbyggnad vid Campus Chalmers Johanneberg i Göteborg. I december tog styrelsen beslut om att investera cirka 1,2 miljarder kronor i en utbyggnad av Ångströmlaboratoriet vid Uppsala universitet.

Branschorganisationen Håll Nollan bildades

Akademiska Hus har som ett av sina hållbarhetsmål att verka för en olycksfri arbetsplats. Ett viktigt steg i det arbetet togs under året, då branschorganisationen Håll Nollan blev verklighet. Vi tror på att samverkan mellan aktörer i branschen är den enda vägen framåt för att nå riktigt säkra arbetsplatser. Vi ser därför fram emot att dela med oss och ta del av andras erfarenheter inom ramen för Håll Nollan. Läs mer om Håll Nollan på sidan 15.



Överlämning av stora byggprojekt

Under året har flera större byggprojekt färdigställts och hyresgäster har flyttat in. Några exempel är administrationsbyggnaden Segerstedthuset i Uppsala, det ombyggda Samhällsbyggnadshuset i Göteborg och den Humanistiska teatern i Uppsala, som syns på omslaget. Läs mer om Humanistiska teatern på sidan 20.



Studentbostäder i samverkan och egen regi

God tillgång till studentbostäder ökar lärosätenas attraktivitet. I våra campusplaner utreder vi alltid behovet och möjligheterna till student- och forskarbostäder. Under 2017 har vi gjort en kartläggning av vårt fastighetsbestånd och identifierat mark där studentbostäder kan byggas på en rad orter runt om i landet. Vårt fokus de kommande åren kommer fortsatt vara att utifrån vårt uppdrag verka för att skapa så många studentbostäder som är möjligt. Läs mer om vårt arbete med studentbostäder på sidan 17.

Solen ger oss energi

En del av vår energistrategi syftar till att öka mängden förnybar energi. Under 2017 har vi försett Naturvetarhuset på Campus Umeå med en solcellsanläggning på 800 kvadratmeter som årligen producerar 120 000 kWh. Den genererar solenergi som försörjer 20 procent av byggnadens totala behov av el för drift. Även Campus Valla i Linköping har utrustats med tre nya solcellsanläggningar. Läs mer om vårt energiarbete på sidan 30.

För en jämställd bransch

I mars 2017 inledde Akademiska Hus ett samarbete med stiftelsen AllBright. Tillsammans med tre andra fastighetsbolag tar vi aktivt ställning och arbetar tillsammans för en mer jämställd bransch. Detta görs genom att kartlägga jämställdheten internt och utbilda alla medarbetare för att förstå företagets värdegrund och därmed kunna bidra till en god företagskultur.

Vision

Ledande kunskapsmiljöer.

Affärsidé

I samverkan med våra kunder utvecklar, bygger och förvaltar vi kunskapsmiljöer som bidrar till Sveriges framgång som kunskapsnation. Med vår erfarenhet, kompetens och storlek bidrar vi till effektiva och hållbara miljöer för utbildning, forskning och innovation.

Värdegrund

LYHÖRDA

Lyhördhet och ömsesidig förståelse är förutsättningen för att bygga starka och långsiktiga relationer.

ENGAGERADE

Hjärtat och engagemanget är närvarande i allt vi gör.

VÄRDESKAPANDE

Tillsammans tar vi ett helhetsansvar för att bygga varaktig framgång åt kunder, ägare och varandra.



VÅRT UPPDRAG

– bidra till att
stärka Sverige som
kunskapsnation

“Akademiska Hus Aktiebolag ska äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Akademiska Hus Aktiebolag ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.”

“Akademiska Hus ska bidra till fler studentbostäder genom att det tydliggörs att bolagets inriktning omfattar byggande och förvaltande av studentbostäder.”

AKADEMISKA HUS UPPDRAG BESLUTAT AV RIKSDAGEN

Vi ska vara kundernas förstahandsval

Med nya tydliga mål och den nya organisationen i ryggen ska Akademiska Hus alltid vara kundernas förstahandsval och tåla att jämföras med de allra bästa i branschen när det gäller effektivitet och kundupplevelse, konstaterar styrelseordförande Anita Steen och vd Kerstin Lindberg Göransson i ett samtal om året som gått.

Den första januari 2017 trädde en ny organisation i kraft och under året var det sedan dags för den nya organisationen att börja leverera resultat. Hur har det gått?

KLG: Vi har redan sett tydliga bevis på att den nya organisationen får de positiva effekter som vi förväntade oss. Att gå ifrån en regional struktur till att organisera oss efter våra huvudprocesser ger oss ett mer enhetligt arbetssätt. Nu är det en person som leder projektverksamheten respektive förvaltningsverksamheten i hela landet och tre personer som ansvarar för den övergripande relationen med våra kunder. Det leder till ett närmare och ännu mer dedikerat samarbete med våra kunder, de svenska lärosätena. Jag hoppas nu att vårt gemensamma åtagande kan utvecklas mot ett partnerskap med mål som vi formulerar tillsammans.

AS: En viktig roll i förnyelsen av arbetet har den nya ledningsorganisationen där en bra kombination av externa och interna rekryteringar skapat en god balans mellan nytänkande och erfarenhet. Tack vare det står den nya organisationen för förnyelse, samtidigt som den tar tillvara den kompetens och historia som finns inom företaget.

Vilka utmaningar har den nya organisationen tagit sig an?

KLG: Vi arbetar intensivt med en rad spännande frågor, där inte minst den allt snabbare digitala utvecklingen skapar möjligheter för oss och för hela fastighetsbranschen. Digitaliseringen innebär att universiteten och högskolorna ställer krav på oss att tillhandahålla nya, mer effektiva lokaler som är anpassade till den nya tidens lärande och forskning. Vår roll är att bistå våra kunder att lokaleffektivisera och samtidigt höja attraktiviteten. För att möta den här utvecklingen arbetar vi nära tillsammans med lärosätena, bland annat med att knyta ihop olika system för värme, ventilation och bokning, och visualiseringslösningar som medger virtuella besök såväl som fysiska besök med "förstärkt verklighet" för att nämna några exempel. Ett intressant projekt är A Working Lab vid Chalmers i Göteborg där vi utvecklar och experimenterar med de allra senaste lösningarna inom innovation och byggprocesser. Sammantaget är ett tiotal innovationsprojekt knutna till byggnaden som sträcker sig från att utveckla "active learning workrooms" och utomhuskontor till att byggnaden ska drivas av likström och att vi skapar en digital tvilling av byggnaden. Det ger oss många

goda erfarenheter som vi sedan kan dra nytta av i andra projekt runtom i landet.

AS: Varje enskilt universitet eller högskola fokuserar av naturliga skäl på den verksamhet som sker vid just det lärosätet. Akademiska Hus, som tillhandahåller de lokaler där utbildning och forskning bedrivs, har förmånen att kunna överblicka det som sker på en stor del av landets lärosäten. Det ger oss en samlad kunskap som kommer alla våra kunder till godo.

Digitaliseringen är ett av de tre områden som Akademiska Hus valt att fokusera på under de närmaste tre åren. Ett annat sådant område är social hållbarhet. Varför är det viktigt för ett fastighetsbolag?

KLG: För oss betyder social hållbarhet att vi tillsammans med lärosätena skapar campusområden som är tillgängliga, trygga, inkluderande och levande. Vårt uppdrag är att erbjuda attraktiva och effektiva kunskapsmiljöer. Därför är social hållbarhet en väsentlig del i våra arbetsprocesser för campusplanering och vi lyssnar på alla intressenter som har en relation till campusmiljöerna – studenter, forskare, lärare, de omgivande samhällena, med flera. Den gångna hösten har vi genomfört en ny dialogrunda med Akademiska Hus viktigaste intressenter och den här gången har vi lagt särskild tyngd vid de frågor och prioriteringar som är viktiga för studenterna.

AS: Under 2017 har Akademiska Hus tagit ett helhetsgrepp kring hållbarhetsfrågorna och lagt fast en strategi där dessa fullt ut är integrerade i företagets affärs mål. I det arbetet har vi noggrant gått igenom FN:s 17 hållbarhetsmål och efter långa diskussioner valt ut dem som är relevanta för vår verksamhet. Även de ingår nu i vår affärsstrategi. Vi noterar också med glädje att vår ägare, regeringen, uppmärksammat vår satsning kring social hållbarhet och framhållit den som ett föredöme för andra statliga företag.

Det tredje fokusområdet är kundupplevelsen. Hur arbetar ni för att förbättra den?

KLG: Den viktigaste förändringen – vår nya organisation – är genomförd. Redan 2017 har vi sett tydliga positiva effekter i våra interna arbetssätt av de förändringar som gjorts och vi förväntar oss att de får tydligt genomslag i vår leverans och kundupplevelse



under nästa år. Rent konkret innebär fokus på kundupplevelsen att vi ska bli bättre på att motsvara våra kunders förväntningar, i stort och smått. Det gäller alltifrån återkoppling av vardagliga förvaltningsfrågor till samarbetet kring utvecklingen av campusområden. Vi ska helt enkelt gå ifrån att vara en leverantör av stål och betong till att bli en tjänsteleverantör. När vi lyckats med det har vi också skapat fler och bättre kontaktytor mellan oss och våra kunder.

Ni är tydliga med att de mål som ni definierat ska nås inom tre år. Det låter som en tuff tidplan?

KLG: Om tre år ska vi vara fastighetsägaren som våra kunder väljer för att vi är allra bäst, inte för att de måste – det är vårt mål i sammanfattning. Nu har vi förutsättningarna för att kunna nå det målet, med ny organisation och rätt kompetenssammansättning. Vår bedömning är att utvecklingen går så snabbt nu att vi måste uppnå våra målsättningar inom tre år. Vi ser också en ökad konkurrens inom vårt segment och det finns många kunniga aktörer som vill in på vår marknad – att kunna bibehålla och öka vår relevans är avgörande.

AS: De här frågorna är också avgörande för universitetens och högskolornas framgång. Exempelvis konkurrerar de om studenter som tar till sig den digitala utvecklingen mycket snabbare än vad lärosätena och lärarna gör. Ska Sverige kunna positionera sig som en ledande kunskapsnation måste våra lärosäten vara i framkant av den digitala utvecklingen. För att kunna hävda sig i den internationella konkurrensen måste den svenska högskolevärlden också kunna erbjuda boenden för studenter och forskare. Därför är Akademiska Hus satsning på att skapa 11 000 nya studentbostäder fram till 2021 så betydelsefull. Inte minst i Stockholm, där det råder stor brist på bostäder, betyder tillskottet av nya boenden mycket för alla de stora lärosätena.

Målet för skapandet av nya studentbostäder är ambitiöst. Hur arbetar ni för att klara av det?

KLG: Vår bedömning är att 11 000 nya boenden, varav Akademiska Hus ansvarar för 6 500 i egen regi, är ett rimligt och realistiskt mål. Det praktiska arbetet med att förverkliga målsättningen sker inom vår befintliga projektorganisation och med särskilt utsedda medarbetare som arbetar med studentbostäder i hela landet.

Vi fick ett utvidgat uppdrag av regeringen 2014. Utifrån det uppdraget har vi, i samarbete med lärosätena, tagit initiativ till ambitionsnivån 11 000 bostäder. För våra kunder, som nästan alla har för få bostäder att erbjuda, är det här en mycket betydelsefull satsning som har tagits emot med öppna armar. Det är dock viktigt att komma ihåg att det här är en relativt liten del av vårt uppdrag. Vi är inte hela lösningen på lärosätenas boendeproblematik, men ett viktigt komplement.

Som alla stora fastighetsbolag är ni beroende av kontinuerlig finansiering till goda villkor. Hur har kreditmarknaden och ratinginstituten tagit emot satsningen på studentbostäder?

KLG: Eftersom de nya studentbostäderna byggs på campusområdena så ökar det värdet på områdena som helhet, vilket har varit en viktig positiv faktor i våra diskussioner med ratinginstitut och finansörer. Detsamma gäller det faktum att vi bygger de nya bostadsfastigheterna på vår egen mark. Vår storlek, långa erfarenhet och goda anseende på kreditmarknaden har också genererat konkreta erbjudanden om mycket långfristig finansiering till konkurrenskraftiga villkor.

Ni kan också glädjas åt att Akademiska Hus gjorde ett mycket starkt resultat även 2017.

AS: Ja, helårsresultatet uppgick till 6,5 miljarder kronor, vilket är en förbättring jämfört med föregående års goda resultat. Man ska dock ha i minne att en betydande del av resultatet utgörs av värdestegringar – i år ökade värdet av vårt totala fastighetsinnehav med 10,2 procent. Den verkliga mätaren på hur väl vi presterar i verksamheten, driftsöverskottet, är ungefär i nivå med föregående år.

Vilka förbättringar förväntar ni er under nästa år?

KLG: Under 2018 ska den nya organisationen och den nya kompetens som vi rekryterat ge resultat i form av effektivare resursanvändning. Akademiska Hus ska kunna jämföras med de allra mest effektiva bolagen i fastighetsbranschen. För vår trovärdighets skull måste vi tåla den jämförelsen.



Akademiska Hus lönsamhet bygger på långsiktigt hållbara värden

En stark utbildnings- och forskningssektor är viktig för Sveriges konkurrenskraft. Akademiska Hus mål är att stärka Sverige som kunskapsnation och att skapa långsiktigt hållbara värden för vår ägare, våra kunder och övriga intressenter. Hur vi planerar, målsätter och utvecklar vår verksamhet påverkas av övergripande trender och de förväntningar som ställs på oss från omvärlden.

Strategiska fokusområden som påverkar vår utveckling

Flertalet omvärldsfaktorer, internationellt och i Sverige, påverkar förutsättningarna för hur Akademiska Hus ska bedriva sin verksamhet. Utbildningsbehoven förändras och högre utbildning och forskning påverkas av en allt mer digitaliserad och internationell omvärld.

De närmaste åren har tre områden extra stor betydelse för Akademiska Hus utveckling; kundupplevelsen, digitaliseringen och social hållbarhet.

sidan **6**

FOKUSOMRÅDEN

Höga förväntningar från våra intressenter

Att förstå vilka frågor som är relevanta för såväl interna som externa intressenter är avgörande. På så sätt kan vi prioritera våra aktiviteter och agera på frågor som Akademiska Hus intressenter ser som angelägna. Det är därför både viktigt och efterfrågat

att föra konkreta dialoger kring behov och förväntan med våra intressenter. Förutsättningarna i både fastighetsbranschen och sektorn för högre utbildning förändras snabbt.

sidan **8**

INTRESSENTER

Väsentlighetsanalysen lägger grunden för våra mål

Genom att analysera vilka frågor som är mest väsentliga för vårt långsiktiga värdeskapande ökar vi värdet för våra kunder, ägare och andra intressenter. Vi arbetar målmedvetet för att utveckla och förbättra erbjudandet

till våra kunder. Som en stor aktör i frågor som är både branschgemensamma och branschöverskridande tar vi ansvar och driver utvecklingen framåt.

sidan **9**

VÄSENTLIGHETSANALYS

Långsiktig strategi styr vårt arbete

Utvecklingsförmåga, effektivitet och kundvärde är nyckelbegrepp som genomsyrar Akademiska Hus strategi.

Vår strategi bryts ner i affärs- och verksamhetsplaner så att våra långsiktiga

prioriteringar konkretiseras i handling. En förutsättning för att vi ska lyckas nå våra mål är att vi samverkar och därmed nyttjar både vår egen och våra kunders kompetens.

sidan **11**

STRATEGI

Mål & målstyrning leder oss på rätt väg

Mål på kort och lång sikt säkerställer ständig utveckling. Genom att mäta våra prestationer kan vi anpassa och justera verksamheten för att leda oss mot våra långsiktiga mål. Genom att vara lyhörda i en föränderlig omvärld behöver även målsätt-

ningar justeras. Med utgångspunkt i vår roll och vårt uppdrag kopplar vi vår målsättning till FN:s globala utvecklingsmål. På så sätt möter vi bättre intressenternas förväntan och ökar våra möjligheter att stärka Sverige som kunskapsnation.

sidan **12**

MÅLUPPFYLLELSE

Kundupplevelse, digital transformation och social hållbarhet

Tre strategiska fokusområden får extra stor betydelse de närmaste åren. Det övergripande syftet är att stärka kundrelationen på alla nivåer och att bli den efterfrågade leverantören av lokaler och kunskapsmiljöer som vi vill vara. Målet är att bidra till attraktiva campus- och kunskapsmiljöer som stärker de svenska lärosätena så att de kan fortsätta att positionera sig och locka till sig studenter och forskare från hela världen.

KUNDUPPLEVELSE

– VARDAGEN ÄR GRUNDEN

En grundläggande målsättning för oss är att våra kunder är nöjda med vår leverans. Det ger i sin tur en bra plattform för samverkan kring kunskaps- och lärmiljöer, campusplaner, digitaliseringens påverkan på högre utbildning och andra viktiga framtidsområden. Under hösten inleddes därför ett systematiskt arbete med att se över hur vi kan förbättra den dagliga leveransen och hur vi kan bygga mer tillitsfulla relationer med både våra hyresgäster och slutanvändarna i fastigheterna, det vill säga de cirka 300 000 forskare, studenter och anställda som rör sig på campus. Allt vi gör syftar till att stärka relationen till våra kunder och fördjupad dialog om våra gemensamma utmaningar är vägen framåt. För att stärka kundupplevelsen inleddes under 2018 ett projekt för att alla medarbetare ska få bättre förståelse för hur vår affär och kundrelation är uppbyggd.

DIGITALISERING

– EN FRAMTIDSFRÅGA

Studenter hör till den grupp av intressenter som först har anammat ett mer digitalt livsmönster. Därmed förändras förväntningarna och behoven av fastigheter inom högre utbildning snabbt. Även om mycket redan har påverkats av en mer digitaliserad omvärld, så är den digitala transformationen sannolikt ännu i sin linda. Ungefär hälften av dagens barn i två- till treårsåldern använder internet varje dag. Detta är en generation som från barnsben kommer att se det digitala som en naturlig utgångspunkt. Vilka slags campus kommer de att behöva? För att utveckla campusområden och lärandemiljöer som håller över tid, måste vi förstå de framtida behoven.

Dialogen med våra kunder om digitalisering har pågått länge. Vi genomförde en omvärldsanalys under 2016 som utmynnade i en rapport om digitala trender inom högre utbildning. Diskussionen om dessa trender

har fortsatt och utvecklats under 2017 i en rad kunddialoger och workshops. Tillsammans med utbildningssektorn är vi inne i ett skifte där vi ser förändringsbehov inom allt från själva fastigheternas digitala struktur till hur utbildning kan bedrivas.

Akademiska Hus ägare och styrelse förväntar sig att vi säkrar ett långsiktigt relevant erbjudande för lärosätena och att vi tar fram konkreta handlingsplaner och aktiviteter för vår digitala transformation. Vår innovationsstrategi är en av de plattformar vi använder för att adressera dessa utmaningar och Akademiska Hus har nu allokera resurser i en specifikt dedikerad avdelning, Innovation och Hållbar Utveckling, som leder och driver utvecklingsarbetet.

Vi drar nytta av vår storlek i detta arbete och delar upp vårt utvecklings- och innovationsbehov på många mindre projekt – ofta i nära samverkan med våra kunder. Vi utgår från en övergripande





vision som bryts ner i delprojekt och innovationsutmaningar. Tillsammans skapas de strategiska förutsättningar vi behöver för att utveckla både vår affärsmodell och kostnadseffektivitet. Vi ser ett stort behov av att prova lösningar och idéer med hög ambitionsnivå men i liten skala för att i nästa steg skala upp resultatet i större delar av beståndet. Under hösten 2017 och våren 2018 pågår ett fördjupat omvärlds- och analysarbete för att identifiera Akademiska Hus framtida position som ett tjänstebaserat och hållbart fastighetsbolag som är redo att möta en allt mer digitaliserad omvärld.

SOCIALT HÅLLBARA CAMPUS – VÅRT ANSVAR

Vi vill ta ett bredare socialt perspektiv i hur vi utvecklar våra campusområden. För Akademiska Hus handlar socialt ansvarstagande om att bidra till en positiv samhällsutveckling och att skapa värde för våra

kunder. Det sociala perspektivet är grundläggande för att utveckla verkligt hållbara campus. Genom inkludering och delaktighet skapar vi levande kunskapsmiljöer där alla känner sig välkomna och där det är attraktivt att vara. Studenter och forskare är en heterogen grupp och campus måste därför ge utrymme för olika livssituationer. Ett helhetsgrepp är därför avgörande och en bärande princip när vi systematiskt arbetar tillsammans med lärosäten och andra intressenter kring våra campusplaner. Campus behöver erbjuda platser för möten och vårt uppdrag är att ge bästa tänkbara förutsättningar för idéer, människor, kulturer och akademiska discipliner att mötas. I vår roll som byggherre och fastighetsägare satsar vi på att stärka och utveckla vårt arbete med social hållbarhet inom tre områden:

Campusutveckling – där vi tar en tydlig utgångspunkt i de mänskliga perspektiven vid utformning av campusplaner för att

skapa tillgängliga miljöer och öka kundens attraktivitet. Vi undersöker bland annat potentialen genom att utvärdera våra investeringar utifrån dess förmåga att bidra till de globala hållbarhetsmål i Agenda 2030 som vi identifierat som mest relevanta för vår verksamhet.

Påverkan på värdekedja – där vi arbetar aktivt för att ställa rättvisa och utvecklingsdrivna krav inom hållbarhet. Målsättningen är att vi, i dialog med våra leverantörer, ska förstå branschens utmaningar och kunna agera än mer ansvarsfullt gällande alla hållbarhetsperspektiv, men där sociala perspektiv ägnas speciellt fokus.

Hållbara medarbetare och hållbar företagskultur – där målsättningen är att uppnå en inkluderande arbetsplats som ger utrymme för olikheter och utveckling. Konkret kan det handla om rekryteringsprocesser som fokuserar på personer i utanförskap eller metoder för att ta in mer juniora kompetenser i företaget.

Öppen dialog med intressenter för bättre leverans

Studenter och forskare är slutanvändare av de kunskapsmiljöer som vi utvecklar tillsammans med våra kunder. Därför är de nu också en naturlig del i vår intressentdialog. Tillit och förståelse för varandras behov ger bra förutsättningar för att utveckla Sverige som hållbar kunskapsnation.

En nära samverkan mellan oss och våra intressenter är avgörande för att kunna utveckla hållbara campus- och kunskapsmiljöer. Som en stor aktör i samhällsbyggnadsbranschen har vi många intressentrelationer, vars skiftande intressen behöver tas i beaktning på ett balanserat sätt. Kunder, affärspartners, medarbetare, ägare, långivare och leverantörer förväntar sig alla olika saker av Akademiska Hus. En öppen och bred dialog gör att förståelsen för varandras prioriteringar och utmaningar ökar och vi kan utveckla en förtroendefull relation.

SLUTANVÄNDARENS PERSPEKTIV

Nytt för i år är att vi inkluderat studenter och forskare i vår intressentdialog. Även om våra kunder i första hand är lärosätena, så är det studenternas och forskarnas kunskapsmiljöer som vi utvecklar. Deras perspektiv är därför mycket viktigt för att skapa långsiktigt hållbara lösningar när vi utvecklar campusområden och lärandemiljöer tillsammans med våra kunder.

Intressentdialogen med denna grupp sker direkt på campus. Vi har valt att träffa studenter och forskare i deras vardag för att på så vis få en djupare förståelse för vilka områden som de värdesätter mest och vilka som kan förbättras eller utvecklas.

HÅLLBARHET PÅ KREDITMARKNADEN

Akademiska Hus investeringsportfölj är betydande och med det följer ett stort ansvar. Under året har vi träffat banker och ratinginstitut för att i fördjupad dialog diskutera våra respektive ställningstaganden och prioriteringar avseende hållbarhet. Samtalen är utvecklingsfokuserade och leder till en ökad samsyn kring de icke-finansiella aspekterna vilket ökar transparensen i kreditbedömningen av vårt bolag.

Bankerna signalerar idag ett ökat intresse för finansiering av gröna investeringar och de ramverk som finns blir allt mer etablerade. Kravnivåerna för vad som bedöms som grönt och hållbart ökar allt

eftersom, samtidigt som vi ser att efterfrågan på gröna obligationer ökar, vilket också gynnar prisbildningen. Även ratinginstituten har börjat uppmärksamma hållbarhet som ett kriterium vid analys av företag.

BRED DIALOG

Utöver de strukturerade dialoger som vi för med våra kunder och vår ägare för att kontinuerligt utveckla campus och lärandemiljöer, för vi även samtal med våra leverantörer om krav och förväntningar. Vi fångar upp åsikter från våra medarbetare genom medarbetarundersökningar och utvecklingssamtal. Lokalsamhälle, näringsliv och politiker bjuds in i våra utvecklingsprocesser och vi bidrar aktivt i branschgemensamma utvecklingsprojekt. Bredden i intressentdialogen ser vi som avgörande för att ge riktning och trygghet i de prioriteringar som vi gör.



CAMPUS FÖR BREDARE REKRYTERING

"Mångfald är avgörande för att inte diskussionerna som förs i högre utbildning ska gå i stå", säger Viktoria Waldrin, socialantropolog från White arkitekter. I samarbete med representanter från Akademiska Hus har hon intervjuat gymnasieelever om deras förväntningar och uppfattningar om högre utbildning. Rapporten diskuterades på ett välbesökt seminarium i Almedalen 2017 och frågor väcktes om hur campus utformning kan stödja en breddad rekrytering. En fördjupad dialog med forskare och studenter är ett viktigt sätt för att få en bättre bild av hur kunskapsmiljöer kan bli långsiktigt hållbara.

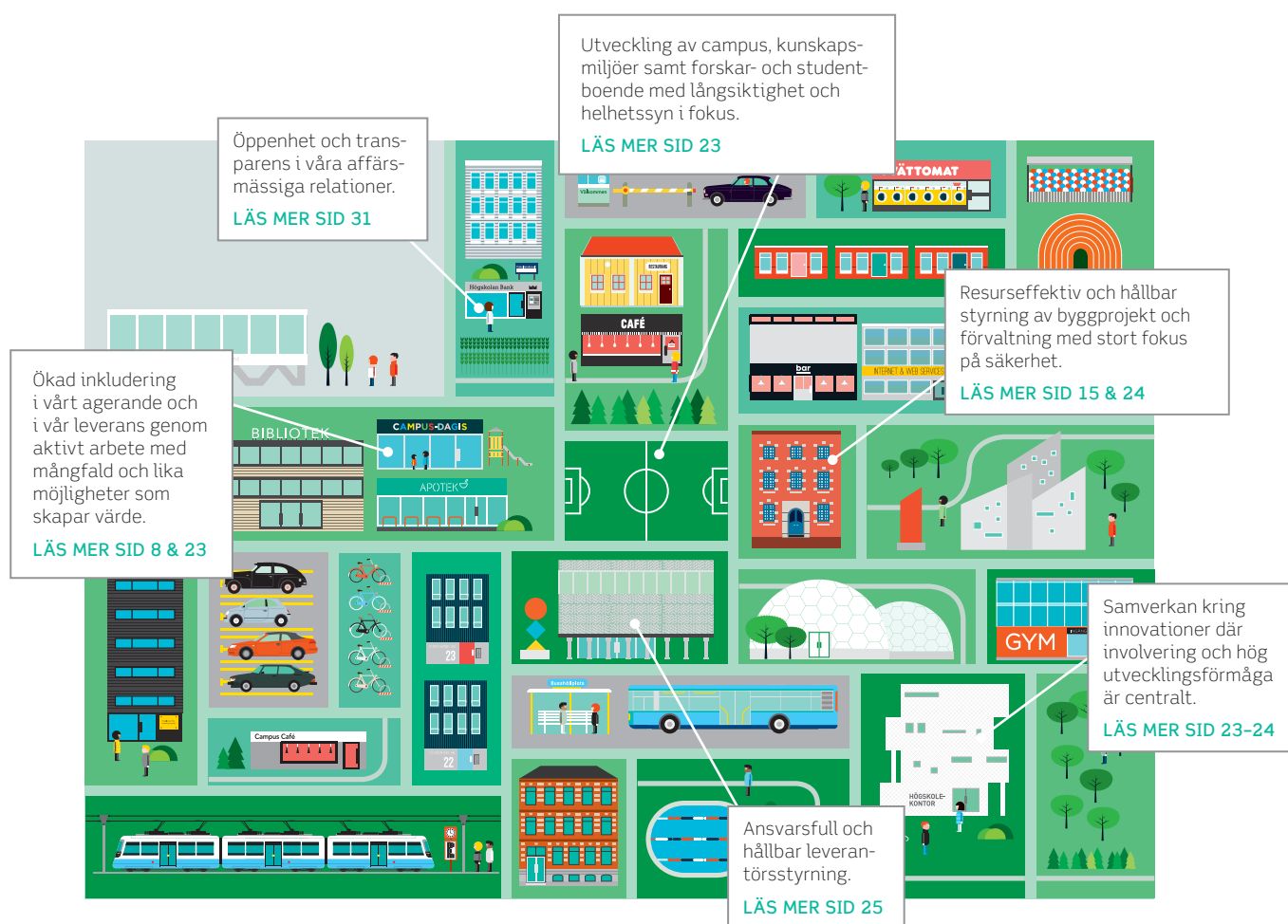
Väsentlighetsanalys – grunden för vårt helhetsansvar

Vi vill se till helheten i vårt utvecklings-, projekt- och förvaltningsarbete. Genom kontinuerlig dialog med våra intressenter får vi ett bra underlag till vilka frågeställningar som är viktiga för oss att prioritera för att lyckas med det.

För att ringa in de frågeställningar vi behöver fokusera på för att nå våra mål så analyseras insikter från våra intressentdialoger, tillsammans med andra aspekter, som ägarens uppdrag, omvärldsfaktorer och egna

erfarenheter. Sammantaget ger det en bild över vilka frågor som är avgörande och mest väsentliga för oss. Väsentlighetsanalysen förankras med en bred representation av olika kompetenser från företaget för att

fånga olika perspektiv och infallsvinklar. Förankringen är avgörande då de väsentliga områdena påverkar innehållet i både affärsplan och verksamhetsplanering.



Frågeställningarna i illustrationen är resultatet av den väsentlighetsanalys som Akademiska Hus har gjort. Analysen har tagit avstamp i intressentdialoger, ägarens uppdrag, omvärldsfaktorer och egna erfarenheter. Frågeställningarna ligger till grund för vår bedömning av verksamheten och dess påverkan på ekonomi, samhälle och miljö och ger oss bättre förutsättningar till ett helhetsansvar i utveckling av våra kunskapsmiljöer.

Områden i fokus

Vi vill inte missa viktiga frågeställningar eller perspektiv i vårt långsiktiga arbete. Därför engagerar vi oss på många olika sätt för att få en bra och givande dialog.

Illustrationen nedan beskriver de olika grupper vi regelbundet för dialog med och inom vilka områden de förväntar sig att vi

lägger vårt fokus. Nytt för 2017 är att vi träffat studenter på campus, vilket ger oss en bättre inblick i deras vardag och vilka frågor de ser som viktiga att fokusera på. Studenters förslag till fokusområden handlar exempelvis om kommunikationsmöjligheter på campus samt smarta lös-

ningar kring energi och avfallshantering. I dialog med våra kunder framhålls bland annat samverkan inom säkerhet och hållbarhet som viktiga framtida fokusområden.

- Resurshushållning på campus
- Smarta lösningar kring energi, luft, vatten och belysning och hållbara transportmöjligheter
- Miljöer och faciliteter på campus, både inne och ute
- Socialt välbefinnande genom öppna och tillgängliga campus
- Samverkan och dialog

- Tillhandahålla attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden som stöttar kunden i den nationella och internationella konkurrensen
- Bidra till ökat studentbostadsbyggande
 - Tydlighet i Akademiska Hus affärsmodell och hyressättning, organisation och styrning
- Bidra till kundens långsiktiga hållbarhetsarbete genom proaktivitet och högre resurseffektivitet
- Samverkan inom säkerhetsområdet

- Långsiktig kapitalstruktur
- Professionell hantering av riskexponeringar
- Långsiktig stabil verksamhet med lönsamhet och avkastning i enlighet med mål och strategier
- Tydlig finansiell kommunikation

- Attraktiv arbetsgivare med bra arbetsvillkor
- Säker och hälsosam arbetsmiljö
- Goda möjligheter till kompetensutveckling
- Förståelse för sin egen roll i Akademiska Hus verksamhet

- Bidra till statens mål att stärka Sverige som kunskapsnation
- Ökad kundnytta genom samverkan med lärosätena
- Vara en föregångare inom hållbart företagande
- Hög resurseffektivitet i verksamheten
- Bidra till ökat studentbostadsbyggande

- Tydliga och relevanta upphandlingsvillkor
- Tydliga och högt ställda krav inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet och socialt ansvar
- Långsiktiga relationer

- Aktiv del i dialog om hur samhället/regionen kan utvecklas, exempelvis i stadsutvecklingsprojekt
- Möjlighet att inkludera näringsverksamhet inom campus
- Bidra till ökat studentbostadsbyggande

Intressenter & dialogformer

● KUNDER (OCH DERAS MEDARBETARE)

- Möten med olika befattningshavare
- Utveckling av campusplaner
- Kundnöjdhetsundersökning

● MEDARBETARE

- Medarbetarsamtal och målsättningsprocess

● LEVERANTÖRER

- Möten vid upphandling av ramavtal, beställningar och leverantörmöten
- Revisioner

● NÄRINGS LIV & LOKALSAMHÄLLE

- Planerings- och utvecklingsmöten för region och stad
- Dialogmöten avseende etableringsplaner
- Möten med exempelvis intresse- och branschorganisationer

● ÄGARE

- Årligt strategiseminarium
- Möten med fokus på ägarstyrning

● LÅNGIVARE, BANKER & RATINGINSTITUT

- Finansiella rapporter
- Möten

● STUDENTER

- Intervjuer och möten på campus

Strategi med ingång till målen

Akademiska Hus arbetar sedan 2013 enligt en långsiktig strategi som sträcker sig till år 2025. Huvudfokus i strategin är ett systematiskt utvecklingsarbete för ökat kundvärde som genomsyras av hållbarhet och öppen kommunikation.

Genom samverkan och dialog med våra kunder skapas attraktiva campusmiljöer som bidrar till vårt gemensamma mål – att stärka Sverige som kunskapsnation. Ett antal trender har förstärkts sedan den strategiska plattformen lades och förväntningarna på Akademiska Hus blir allt större – både ifrån kunder och ägare, men också från samhället i stort. Behov av fler studentbostäder, en ökad digitaliseringstakt, mer fokus på social hållbarhet och en ännu tydligare konkurrens om forskare och studenter är några exempel där ett attraktivt campus kan bidra till lärosätenas framgång. Detta innebär att vi nu och framöver tar ett ännu tydligare helhetsansvar för att utveckla framtidens hållbara campusområden tillsammans med våra kunder. Strategiska fokusområden de närmaste tre åren är kundupplevelse, digitalisering och social hållbarhet (läs mer på sidorna 6–7).

NY ORGANISATIONSSTRUKTUR BIDRAR TILL UTVECKLING

De senaste åren har präglats av arbetet med att skapa en effektiv organisation där medarbetarna har goda insikter i lärosätenas behov och bolagets utmaningar. Samtidigt har stort fokus lagts på kommunikation och dialog för att förbättra kundrelationen och tydliggöra vår roll och leverans. Införandet av en ny organisationsstruktur under 2017 var ytterligare ett steg för att bli bättre rustade att hantera de framtida utmaningarna. Den tidigare regionala indelningen upphörde vid ingången till 2017 och i stället utgår vi ifrån våra tre huvudprocesser. Vi organiserar bolaget i en förvaltningsenhet, en projektenhet, tre geografiskt indelade enheter för campus- och affärsutveckling och gemensamma stödfunktioner. Den lokala närvaron i form av de befintliga fastighetsområdena kvarstår. Syftet med omorganisationen är att skapa förutsätt-



Huvudfokus i strategin är samverkan med våra kunder. Genom dialogen med kunderna skapas insikt och samsyn kring viktiga frågor som campusutveckling och hållbarhet. Det leder till att vi även i framtiden kan leverera moderna kunskapsmiljöer som bidrar till lärosätenas attraktionskraft. Vår strategiska modell består av ett utvecklingshjul som driver oss framåt mot vår vision och som utgör basen för vår affärsplan.

ningar för att realisera våra strategiska mål, öka utvecklingsförmågan och bli mer effektiva inom både projekt och förvaltning. Genom den nya strukturen sätts förvaltningsaffären i fokus och den potential och kompetens som finns i bolaget kan frigöras och nyttjas på ett bättre sätt. Därigenom kan vi leverera större värde i både vardagsleveransen såväl som i våra utvecklingsprojekt till både våra kunder och till vår ägare framöver.

UTVECKLINGSFÖRMÅGA I FOKUS

En viktig del i att möta framtidens utmaningar är att bedriva ett framgångsrikt innovationsarbete och att vara förberedda

för den digitala transformationen i vår verksamhet och bransch. I kombination med en rad omvärldsfaktorer så som Agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen, förändringar i statens ägarpolicy samt ägarens förväntningar på vårt bidrag till fler studentbostäder, har det skapats ett behov av en tydligare styrmodell som kommer att införas 2018.

Målstyrning mot vår vision

Med ett långsiktigt perspektiv utvecklar och förvaltar vi aktivt och hållbart våra fastigheter och de omgivande miljöerna. Vi sätter mål som styr mot vår vision – ledande kunskapsmiljöer. Framsteg har

gjorts inom flera områden under 2017. Ett exempel är arbetet för en olycksfri arbetsplats. Branschorganisationen Håll Nollan har tagit form under året, vilken Akademiska Hus varit initiativtagare till.

Under 2017 har vi utvecklat en ny övergripande och tydligare styrmodell, ett balanserat styrkort. Målet är att öka tydligheten både internt och externt kring våra strategiska målsättningar och framtida

Mål 2017

BESKRIVNING

MÅLUPPFYLLNAD 2017

ÄGARMÅL

AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL Ska uppgå till minst 6,5 procent ¹	Avkastningen för 2017 uppgick till 5,9 procent. De senaste årens stora positiva realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen förklarar ökningen av eget kapital, vilket försvårar måluppfyllelsen. Därutöver har nettolåneskulden ökat. Se känslighetsanalys på sidan 62 och 73.
UTDELNING Ska uppgå till mellan 40–60 procent av resultat efter skatt ²	Utdelningen föreslås uppgå till 1 630 Mkr, vilket motsvarar 60 procent av årets utdelningsgrundande resultat. För mer information om vinstdisposition, se sidan 55.
SOLIDITET Ska uppgå till mellan 30–40 procent	Soliditeten uppgick till 43,3 procent. De senaste årens stora positiva realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen förklarar ökningen av soliditeten. Se känslighetsanalys på sidan 62.

HÅLLBARHETSMÅL

ENERGI Årlig köpt energi, kWh/m ² , ska minska i den takt som leder till 50 procents reduktion år 2025 jämfört med år 2000	Mängden inköpt energi minskade under året med 1,6 (4,0) procent vilket understiger årets mål. Sedan startpunkten år 2000 uppgår minskningen till 35 (34) procent, vilket innebär att det långsiktiga reduktionsmålet följs. Stora investeringar i energieffektiviserande åtgärder är genomförda runt om i landet men har ännu inte fått fullt genomslag. Bolagsövergripande energikartläggning pågår och planeras att i huvudsak färdigställas under 2018.
ELIMINERA CO₂-AVTRYCK FRÅN DRIFT Avser CO ₂ -avtrycket för värme, kyla och elkraft	Utsläppsintensiteten från fastigheterna var under året 7,0 kg CO ₂ /m ² (7,7). Den totala reduktionen av indirekta utsläpp av växthusgaser uppgick till 2,3 (11,4) procent. Mängden solex har ökat med 5 (60) procent från 2016. Under året har omfattande investeringar i energieffektivisering gjorts, vilket kommer att minska klimatavtrycket. Fortsatt dialog med energileverantörer om deras färdplan mot fossilfri leverans vilket leder till nya avtal om köp av produkter med minskad klimatpåverkan, så kallade additionella produkter.
OLYCKSFRI ARBETSPLATS Målsättningen gäller för våra egna medarbetare såväl som för dem vi engagerar i våra projekt	Aktiviteter har genomförts enligt handlingsplan med huvudsakligt fokus i förvaltningsorganisationen. Utbildningar och stöd i form av systemstöd och informationsmaterial har tagits fram och genomförts i syfte att stärka våra medarbetares kunskaper och öka medvetenheten om den säkra arbetsplatsen. Branschorganisationen "Håll Nollan" bildades under 2017 där Akademiska Hus är en av initiativtagarna. Här samarbetar aktörer inom byggbranschen för att gemensamt skapa säkrare byggarbetsplatser.
NKI Öka Nöjd Kund Index (NKI)	Årets NKI 60 (61) visar på en fortsatt låg kundnöjdhet. Detta är inte tillfredsställande. Mätningen indikerar att vår styrka finns i vår personal men att kunderna upplever bolagets förvaltning och förmåga till samarbete som utvecklingsområden. Under 2018 kommer ett stort fokus ligga på kundrelationen med flera strategiska och operativa aktiviteter för att stärka kundupplevelsen.

1) Resultat före värdeförändring och skatt exklusive räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital, dvs. eget kapital och nettolåneskuld.

2) Efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.

prioriteringar, något vi gör genom övergripande mål och väl definierade framgångsfaktorer för vart och ett av de fyra perspektiven; Kund, Medarbetare, Ekonomi och Utveckling. Vi kopplar målområdena till de

av FN definierade globala hållbarhetsmål som Akademiska Hus bedömt som mest prioriterade i vår verksamhet. Genom detta får vi en bred helhetssyn i vår övergripande styrning där hållbarhetsperspektivet är en

integrerad del. Detta stämmer överens med vår ambition om hur vi vill styra verksamheten. Styrkortet kommer att implementeras under det första kvartalet 2018.

Styrkort 2018



MÅL	FRAMGÅNGSFAKTORER	BESKRIVNING	
KUND			
”Vi levererar bättre än andra och är våra kunders första-handval”	<ul style="list-style-type: none"> Vi möter våra kunder med respekt och affärsmässighet. Genom korrekt, lättillgänglig och relevant information förenklar vi våra kunders vardag. Vi tar helhetsansvar och skapar värde för våra kunder genom effektiva och attraktiva byggnader och campusområden. 	<p>En grundläggande målsättning för oss är att våra kunder är nöjda med vår leverans. Därför mäter vi regelbundet vår totala kundnöjdhet genom ett Nöjd Kund Index.</p> <p>Vi mäter också hur våra kunder uppfattar vår samarbetsförmåga och pålitlighet. Resultaten ger oss en riktning för vilka områden vi bör prioritera.</p>	
MEDARBETARE			
”Vi har engagerade medarbetare med hög prestation”	<ul style="list-style-type: none"> Vi har ledare som skapar förutsättningar för sina medarbetare att göra ett bra jobb. Vi har ansvarstagande medarbetare med rätt kompetens. Vi har hälsosamma medarbetare och en olycksfri arbetsplats. 	<p>Medarbetarna är avgörande för vår framgång. Därför mäter vi med Akademiska Hus Prestationsindex hur medarbetarna uppfattar att vi uppfyller målen inom framgångsfaktorerna ledare, kompetens och hälsa.</p> <p>Vår målsättning är en olycksfri arbetsplats. Därför mäter vi vår olycksfallsfrekvens och vi utgår från ett branschgemensamt arbets-sätt inom ramen för Håll Nollan, som driver utvecklingen för en stärkt säkerhetskultur.</p>	
EKONOMI			
”Vårt arbete bidrar till att värdet på våra fastigheter ökar”	<ul style="list-style-type: none"> Vi arbetar aktivt och ansvarsfullt med avtalsportföljen. Vi är kostnadsmedvetna och har god kontroll på våra kostnader. Vi tar ansvar för att våra investeringar är klimateffektiva och framtidssäkrade. 	<p>Energireduktion är fortsatt ett fokusområde. Genom vår energistrategi minskar vi behovet av energi som tillförs våra fastigheter. Vi gör årligen ett klimatekologiskt som omfattar ambitionen att minska vårt klimatavtryck, avseende bland annat drift, projekt och resor.</p> <p>Ägarens mål innefattar finansiella mål avseende avkastning på operativt kapital, soliditet samt utdelning.</p>	
UTVECKLING			
”Vår utvecklingsförmåga bidrar till ökat kundvärde”	<ul style="list-style-type: none"> Vi samarbetar med andra inom hållbar samhällsutveckling och innovation. Vi tar vara på digitaliseringens möjligheter att skapa mervärde. Våra arbetsätt och processer är effektiva och håller hög kvalitet i alla led. 	<p>Vi behöver hålla en hög innovationstakt för att möta framtida utmaningar, vilket kommer att kräva en uppväxling av interna innovationsmedel.</p> <p>Vi ser fortsatt behov av fler studentbostäder. Därför är vår målsättning att bidra till 11 000 studentboenden till år 2021, varav 6 500 tillskapas i egen regi.</p>	

Ledarskap, kompetens och hälsa i fokus

I samverkan med våra kunder utvecklar, bygger och förvaltar vi kunskapsmiljöer som bidrar till att svenska lärosäten står sig i den internationella konkurrensen. En förutsättning för att nå våra uppsatta mål är engagerade, motiverade och hälsosamma medarbetare.

VIKTIGAST JUST NU

Medarbetarna är avgörande för Akademiska Hus framgång. Vid årets slut påbörjades arbetet med ett nytt verktyg för att effektivisera arbetet med att bryta ner vår strategi i affärs- och verksamhetsplaner. Det ska bli än mer tydligt hur varje enskild medarbetare kan bidra i det dagliga arbetet till att förverkliga Akademiska Hus uppdrag.

Under 2017 har följande områden prioriterats som på olika sätt främjar stärkta medarbetare som vill och kan mer.

DET GODA LEDARSKAPET

Bra chefer och ledare är en av de viktigaste framgångsfaktorerna för att Akademiska Hus ska uppnå det vi föresatt oss. En ny chefs- och ledarskapsfilosofi har tagits fram och med start 2017 erbjuds våra chefer och ledare att kontinuerligt delta i olika former av utbildningar. En första obligatorisk kurs har hållits i kommunikativt ledarskap, något som är av stor vikt i det omfattande förändringsarbete som Akademiska Hus genomgått i samband med bolagets omorganisation. Vid årets chefsmöten har etik, mångfald samt hälsa och arbetsmiljö diskuterats, vilket resulterat i uppdaterade riktlinjer och arbetssätt inom områdena.

KOMPETENSFÖRSÖRJNING FORTSATT EN KRITISK FRAMTIDSFRÅGA

Fastighetsbranschen har utmaningar att rekrytera och det råder stark konkurrens om de attraktiva kandidater som finns på marknaden. Inom projekt och förvaltning finns ett stort behov av erfarna projektledare samt driftingenjörer och drifttekniker med hög teknisk kompetens. För att säkerställa kompetensförsörjningen deltar Akademiska Hus både i egna och branschgemensamma initiativ. Det yttrar sig bland annat i att vi erbjuder praktikplatser, mentorskap, sommarjobb och möjligheter att skriva examensarbeten. Vi har också samarbeten med högskolor, gymnasier, yrkes- och högskolor med fastighetsinriktning samt högskolor och universitet. Akademiska Hus tror på att vara ett inkluderande företag och är en engagerad part i satsningar för att öka mångfalden i fastighetsbranschen avseende exempelvis kön, ålder och etnicitet.

INTERN UTVECKLING

Att skapa framtidens kunskapsmiljöer kräver spetskompetens och förmåga att i nära samarbete med våra kunder ta utvecklingsidéer från projektering till färdig byggnation. En viktig förutsättning för att våra medarbetare ska kunna göra ett bra jobb är att ständigt få nya kunskaper och möjlighet till utveckling. Akademiska



Hus har därför startat en intern akademi med visionen att vara en förebild i branschen när det gäller kompetensutveckling. Utbildningarna kommer att vara rollbase-erade och skräddarsydda för vår verksamhet samt bestå av både lärarledda utbildningar och e-learning. En stor del av utbildningarna ska hållas av våra egna medarbetare.

HÄLSOSATSNING FÖR HÅLLBARA MEDARBETARE

Under året har en rad nya tjänster tagits fram för att främja god hälsa. Med en samlad företagshälsovård får vi ett kvalitets-säkrat arbetssätt som möjliggör riktade insatser som stöd och hjälp för samtliga medarbetare. Via vår sjukvårdsförsäkring har vi tillgång till förebyggande e-hälso-tjänster dygnet runt inom exempelvis stresshantering. Man kan även få vägledning av psykolog, jurist, ekonom eller hälsocoach. Nytt för 2017 är också att våra medarbetare erbjuds att genomgå OneLabs smarta hälsoanalyser med en personlig hälsoanalys som resultat och utgångspunkt. Akademiska Hus friskvårdsnätverk har under året engagerat medarbetarna att delta i friskvårds-aktiviteten "Utmaningen".

FRISKNÄRVARO

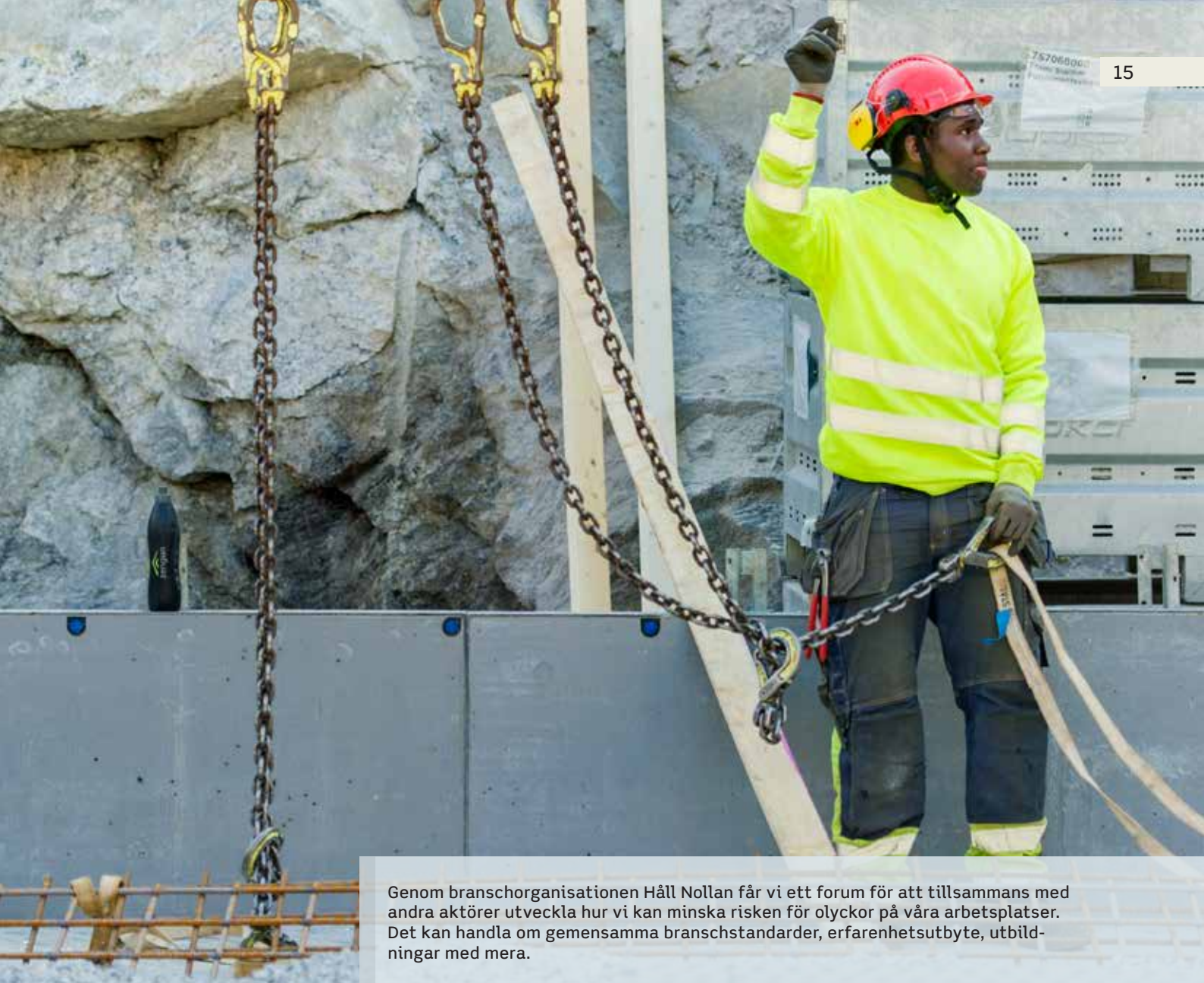
96,3%

Sjukfrånvaron 2017 uppgick till 3,7 procent, att jämföra med 3,3 föregående år.

ANTALET NYANSTÄLLDA UNDER 2017:

76

Att jämföra med 47 personer som anställdes under 2016.



Genom branschorganisationen Håll Nollan får vi ett forum för att tillsammans med andra aktörer utveckla hur vi kan minska risken för olyckor på våra arbetsplatser. Det kan handla om gemensamma branschstandarder, erfarenhetsutbyte, utbildningar med mera.



Marcus Törnkrantz
Arbetsmiljöingenjör,
Akademiska Hus

"Akademiska Hus har som initiativtagare ett självklart engagemang där vi stöttar och deltar i det fortsatta arbetet. Vi kommer framöver att förlägga en stor del av vårt utvecklingsarbete för säkrare byggarbetsplatser inom ramen för Håll Nollan. Vi ser flera fördelar med att arbeta tillsammans med andra. Vi hoppas att Håll Nollan kan bli ett forum där vi kan hjälpas åt, hämta inspiration och ytterst utveckla branschen så att färre människor ska skadas eller förolyckas på byggarbetsplatser runt om i Sverige."

Håll Nollan – viktig samverkan för säkrare byggarbetsplatser

På Årets Bygge 2017 lanserades officiellt branschorganisationen "Håll Nollan". Akademiska Hus ser som initiativtagare det som mycket positivt att det nu finns en tydlig medlemsförening för aktörer inom byggbranschen där vi tillsammans engagerar oss för att skapa säkrare byggarbetsplatser.

Håll Nollan är en uppmaning och en påminnelse om en av de absolut viktigaste frågorna för dem som jobbar i bygg- och fastighetsbranschen i Sverige - att ingen ska skada sig på våra byggarbetsplatser. Med byggbranschen menas inte bara byggföretag utan alla företag och organisationer som beställer, planerar och genomför byggprojekt.

Det är totalt 13 aktörer som har grundat Håll Nollan, parter som på olika sätt är involverade i ett byggprojekts olika

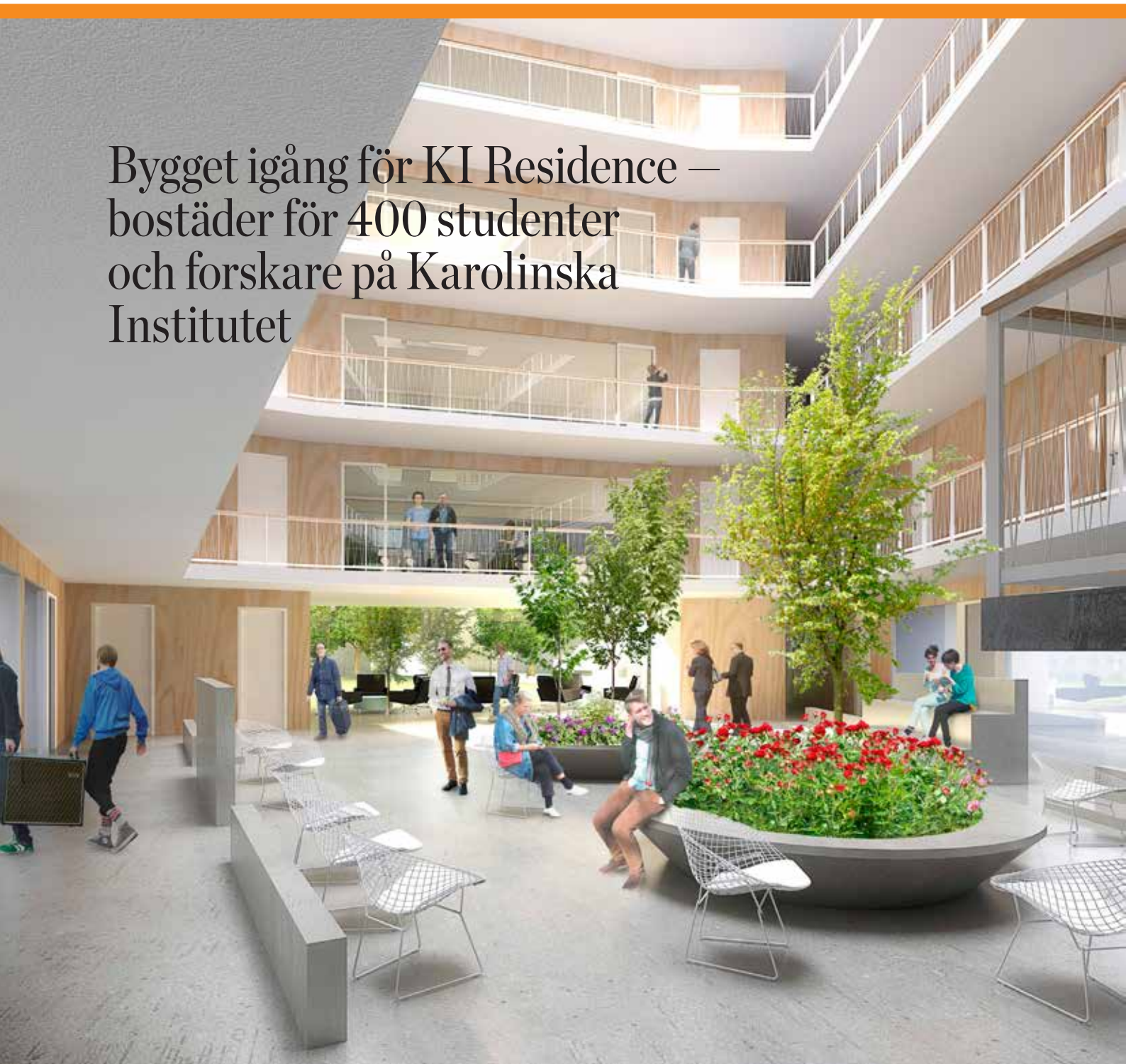
faser, både entreprenörer och byggherrar. Fyra intresseområden har identifierats och inom dessa kommer det att drivas arbetsgrupper med representanter från föreningens medlemmar. Glädjande kan konstateras att fler företag redan anslutit sig och förhoppningen är självklart nu att många fler företag ska följa deras exempel.

3 587

BYGGARBETSOLYCKOR MED SJUKFRÅNVARO ANMÄLDES 2017

Källa: Arbetsmiljöverket

Bygget igång för KI Residence — bostäder för 400 studenter och forskare på Karolinska Institutet



I november togs det första spadtaget där Akademiska Hus satsar drygt 430 miljoner kronor för att bygga 322 lägenheter med plats för över 400 forskare och studenter på Campus Solna, Karolinska Institutet (KI). Byggnaderna kommer att vara placerade på campus i direkt närhet till den framväxande Hagastaden och vara klara under 2019/2020.

Behovet av studentbostäder i Stockholmsområdet är stort och tillgången på boende är avgörande för stadens läro-

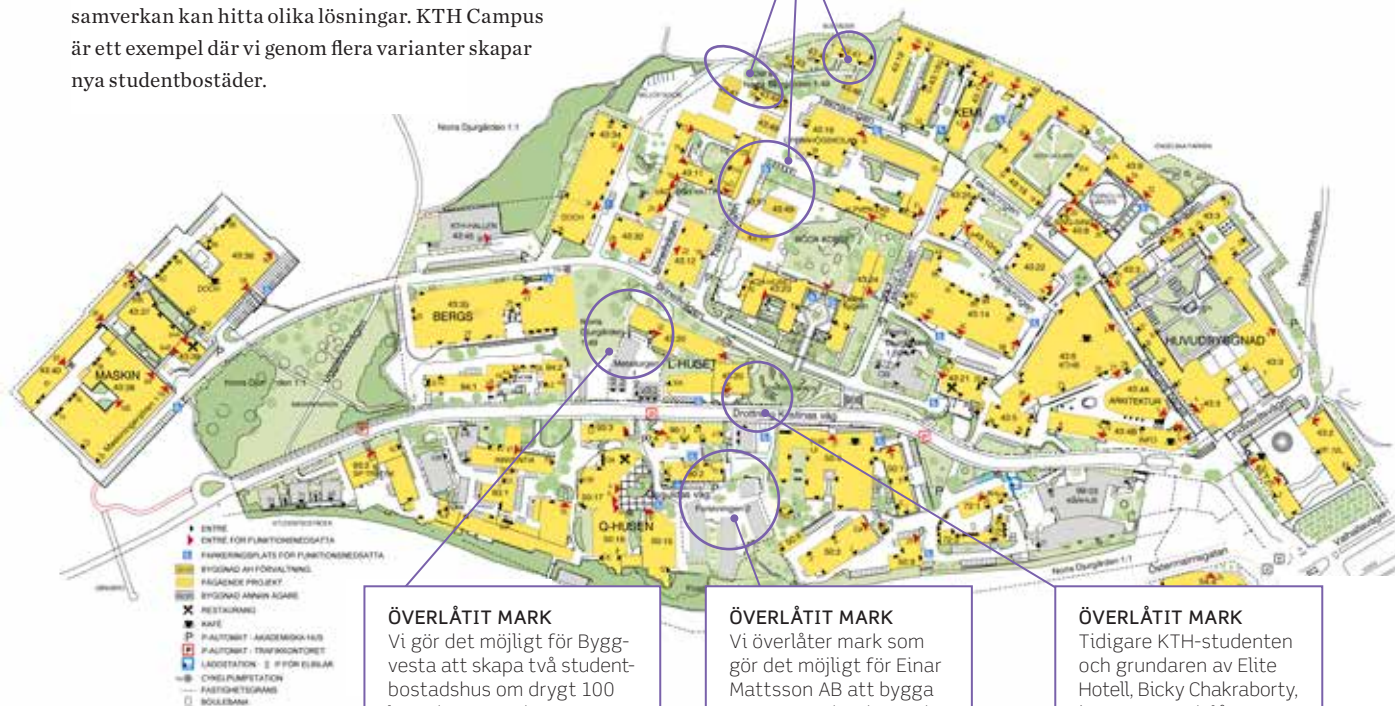
sätens framtida attraktionskraft. Fler bostäder bidrar också till ett mer levande campus med folkliv under dygnets alla timmar, något som både Akademiska Hus och KI verkar för. KI är ett av världens ledande medicinska universitet och hyr i dagsläget cirka 400 bostäder utspridda i Stockholmsregionen. För KI är fler och bättre bostäder därför en viktig faktor för att fortsatt vara ett internationellt attraktivt lärosäte.

Exempel – KTH Campus

I våra campusplaner ingår alltid frågan om studentbostäder. Sedan vi 2014 fick vårt utvidgade uppdrag av regeringen ingår också att vi bygger studentbostäder i egen regi. Det ger oss en bredare palett för hur vi i samverkan kan hitta olika lösningar. KTH Campus är ett exempel där vi genom flera varianter skapar nya studentbostäder.

EGEN REGI

Den 8 september 2016 togs det första spadtaget för 430 nya studentbostäder vid Teknikringen på KTH Campus. De är de första studentbostäderna som Akademiska Hus bygger i egen regi.



ÖVERLÅTIT MARK

Vi gör det möjligt för Byggvesta att skapa två studentbostadshus om drygt 100 lägenheter med nya gemensamma uterum.

ÖVERLÅTIT MARK

Vi överlåter mark som gör det möjligt för Einar Mattsson AB att bygga tre nya studentbostadshus med 270 lägenheter.

ÖVERLÅTIT MARK

Tidigare KTH-studenten och grundaren av Elite Hotell, Bicky Chakraborty, investerar och låter bygga 58 lägenheter för studenter.

Så skapar vi kundvärde med fler studentbostäder

Bostadsbristen ska inte stå i vägen för utbildning och forskning då detta i förlängningen kan hindra Sveriges utveckling som kunskapsnation. Därför ingår alltid frågan om studentbostäder i de campusplaner som Akademiska Hus är med och tar fram, oavsett om förslaget är att bostäder ska byggas på Akademiska Hus mark eller om de ska läggas på mark som tillhör någon annan fastighetsägare.

CAMPUSVÄRDE SOM STÄRKER KONKURRENSKRAFTEN

Konkurrensen om internationella studenter och forskare är hård. Att Sverige ökar sin attraktivitet bland internationella studenter och forskare är därmed centralt för Sveriges utveckling som kunskapsnation. Student- och forskarbostäder är en viktig pusselbit för att ge den helhet av ett campus som en kunskapsmiljö av internationella mått kräver. Därför skapar vi värde för våra kunder genom att satsa på student- och forskarbostäder.

KARTLÄGGNING AV VÅRA CAMPUSOMRÅDEN

Under våren 2017 gjorde Akademiska Hus tillsammans med kund en ny genomlysning av vårt totala fastighetsbestånd och identifierade markområden på våra campus där studentbostäder skulle kunna byggas. Dessa geografiska platser har analyserats för att inte konkurrera om plats där lärosäten vill bygga för egen verksamhet i närtid.

ENDA VÄGEN FRAMÅT – FLER STUDENT- OCH FORSKARBOSTÄDER

Även om byggandet av studentbostäder tagit fart de senaste åren i Sverige, så finns det fortsatt ett stort behov. Utifrån vår kartläggning är vår prognos att vi fram till 2021 kan bidra till att 11 000 student- och forskarbostäder produceras, 6 500 av dem skulle kunna byggas i egen regi. Mellan 2013 och 2017 har vi redan bidragit till att 3 500 av dem byggts eller påbörjats. Mellan 2021 och 2026 skulle Akademiska Hus kunna bidra till att ytterligare 10 000 campusnära student- och forskarbostäder skapas. Hur många av dem som vi bygger i egen regi är inte beslutat.



Ett hus som förenar inom samhällsbyggnad

Tidigare har studenter inom arkitektur gått åt ett håll och ingenjörstudenter åt ett annat. I samhällsbyggnadshuset på Chalmers i Göteborg ryms de nu under ett och samma tak. I september hölls invigning efter en stor ombyggnation.

Ombyggnadsprojektets mål har varit att bidra till fler kreativa och stimulerande pedagogiska miljöer. De nya lokalerna ska ge goda förutsättningar för möten mellan forskare och studenter från de olika institutionerna bland annat genom att stråk och mötesplatser har skapats i hela kvarteret.

Första spadtaget för A Working Lab i Göteborg

I juni togs det första spadtaget till A Working Lab. Här vill vi tillsammans med våra partners hitta innovativa metoder och lösningar för bland annat de tre innovationsutmaningar som Akademiska Hus har satt upp för projektet; "flexibla och digitala lärandemiljöer och arbetsplatser", "värdeskapande mötesplatser" och "ett klimatanpassat och resurs-effektivt hus med ett lågt CO₂-avtryck".

Redan nu är flera innovationsprojekt igång och tillsammans med våra innovationspartners kommer ännu fler att startas både under byggperioden och efter. Akademiska Hus satsar totalt cirka 380 miljoner kronor i projektet. Inflyttning är beräknad till sommaren 2019. Målsättningen är att nybyggnationen ska uppnå kraven för Miljöbyggnad Guld.





Campus Solna, Karolinska Institutet ska utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt. Därför har campusplanen tagits fram i enlighet med Förenta Nationernas globala mål för en hållbar utveckling och de miljömål som Sverige har förbundit sig att uppnå innan 2030.



Ole Petter Ottersen,
rektor Karolinska Institutet

”I takt med att KI växer och forskningen utvecklas behöver vi satsa på nya miljöer och modern infrastruktur som skapar möjligheter till god och gränsöverskridande forskning och utbildning. Studenter, lärare och forskare ska få bästa möjliga förutsättningar att arbeta, så att KI även i framtiden ska kunna behålla och rekrytera medarbetare och studenter i en global konkurrens. Genom en bra utveckling av campus kan KI leverera ännu högre kvalitet och bli ännu mer synligt på den internationella arenan.”

Campusplan för KI – kunskapsnav för life science med ett grönt hjärta

Campusplanen fram till 2030 kallas ”Kunskapsnavet för life science med ett grönt hjärta”. Under året har projekt påbörjats för att bättre sammanbinda campus. Gång- och cykeltrafik prioriteras och socialt och ekologiskt värdeskapande gröna miljöer säkerställs. Bland annat ska en hälsostig för promenader skapas.

Planen ska hjälpa Karolinska Institutet att nå sin vision om att förbättra människors hälsa samt skapa ett centrum för världens starkaste life science-område i Stockholm och Hagastaden. Planen utgör ett ramverk och en vägvisare för Akademiska Hus utveckling av den fysiska miljön inom KI Campus Solna och hur campus kan integreras och länkas in i den pågående stadsutvecklingen.

En bärande tanke med campusplanen är också att skapa mer plats för näringsliv och att knyta det närmare akademien. På så vis ska planen ge förutsättningar för en starkare innovationsmiljö på och kring campus. Den fysiska miljön ska utvecklas genom stärkta stråk och ett brett utbud av attraktiva mötesplatser.



Margaretha Fahlgren,
professor vid Uppsala
universitet och ordförande
i styrgruppen för projektet
Humanistiska teatern.

”Den Humanistiska teatern är en mötesplats inom universitetet mellan ämnesområden och fakulteter med det humanistiska samtalet i fokus. Den Humanistiska teatern öppnar också universitetet mot samhället och uppmanar till samtal, utveckling och kunskaps-sökande.”



Teater i Uppsala ger rum för humanistisk dialog

I nära samarbete med Uppsala universitet har Akademiska Hus uppfört en ny arena vigd till det humanistiska samtalet, Humanistiska teatern.

Målsättningen har varit att skapa ett unikt rum för en gränslös dialog där humaniora manifesteras och synliggörs. Här ska människan som tänkande och skapande individ stå i centrum. Den Humanistiska teatern ska bjuda in till dialog inom universitetet mellan ämnen och fakulteter, samt mellan universitetet och omgivande samhälle - lokalt, nationellt och internationellt.

Huset kommer även att fungera som kommunikationsstråk för passage till och från befintliga byggnader inom campusområdet Engelska parken. Med teatersalong, kontor, mötes- och undervisningslokaler blir det ett tillskott till flera institutioner. Humanistiska teatern kommer även att vara tillgänglig för fristående verksamheter och kunna användas kvällstid för olika evenemang, föreläsningar och möten.

Vi utvecklar, bygger och förvaltar för ett klokare Sverige

Tillsammans med våra kunder arbetar vi långsiktigt och strategiskt för att skapa attraktiva och hållbara kunskapsmiljöer. Vi tar helhetsansvar för utvecklingen av campusområden vid högskolor och universitet, där studentbostäder spelar en viktig roll.

Akademiska Hus äger och förvaltar flera av landets mest avancerade kunskapsmiljöer för utbildning, forskning och innovation. Vi utgår från våra huvudprocesser så att vi kan nyttja vår samlade

kompetens över hela landet. En samlad förvaltningsorganisation kompletteras med en projektorganisation och tre geografiskt ansvariga enheter för campus- och affärsutveckling.

Campus- och affärsutveckling

Campus som är levande under dygnets alla timmar och samspelar med det omgivande samhället är centralt för att Sveriges lärosäten ska vara konkurrenskraftiga. I nära samarbete med våra kunder tar vi därför fram campusplaner som utvecklar campusområden. Med vår samlade kunskap skapar vi campus som utöver utbildning och forskning även erbjuder annan service, som caféer, idrottsanläggningar, restauranger och livsmedelsbutiker. I våra campusplaner ingår alltid frågan om studentbostäder. Enheterna för campus- och affärsutveckling har ett särskilt fokus på kund- och omvärldsrelationer.

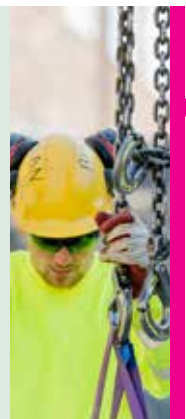
Läs mer på sidan 23



Projekt

Byggprocessen utgör en betydande del av Akademiska Hus verksamhet. Byggprojekten är av varierande karaktär, från mindre ombyggnader till nya avancerade forskningsanläggningar. Akademiska Hus har en stor projektportfölj som utvecklas i nära samverkan med våra kunder och andra aktörer. En av våra styrkor är att koordinera och driva de omfattande och komplexa samverkansprocesser som är nyckeln för ett framgångsrikt resultat. Förmågan att bygga hållbart är en viktig konkurrensfördel. I projekt-enheten är kostnadseffektivitet, utveckling av kompetens och erfarenhetsåterföring centrala utvecklingsområden.

Läs mer på sidorna 24-28



Förvaltning

Vår förvaltning bedrivs med hög kvalitet, resurseffektivitet och långsiktigt hållbar utveckling i fokus. För att bibehålla en hög standard på våra fastigheter och lokaler och samtidigt stå rustade inför morgondagens utmaningar och nya behov, satsar vi på hög kvalitet i driftarbetet och i mötet med våra kunder och leverantörer, samt en ansvarsfull energianvändning och högt uppsatta hållbarhetsmål.

Läs mer på sidorna 29-31





→ Campus- och affärsutveckling

Sveriges lärandemiljöer och campusområden är i konstant utveckling. Behov, önskemål och visioner diskuteras vid alla lärosäten. Faktorer som digitalisering och internationalisering påverkar undervisning och forskning, och ställer nya krav på både befintliga och framtida kunskapsmiljöer.

VIKTIGAST JUST NU

Att i den nya organisationsstrukturen komma än närmare kunderna för att tillsammans med dem förstå våra utmaningar och möjligheter. Det ger oss än bättre förutsättningar att bidra till deras verksamhet genom campusutveckling.

För oss på Akademiska Hus är campusutveckling en avgörande fråga. I samverkan med Sveriges lärosäten tar vi ett helhetsansvar och bidrar med vår expertis och vårt kunnande i utvecklingen av långsiktigt hållbara kunskapsmiljöer. Även studentbostadsbristen, som råder på flera håll i landet, påverkar hur Sveriges lärosäten vill utveckla sina fysiska miljöer och campusområden.

CAMPUSPLANER SOM VERKTYG

Campus är en plats för forskning och lärande, men också en plats för möten med näringslivet och en gränssyta för möten med samhället i övrigt. Utöver att utveckla effektiva och inspirerande lärandemiljöer möter vi användarnas behov genom att skapa mötesplatser, bygga studentbostäder och i samverkan med andra aktörer säkerställa ett attraktivt serviceutbud. Restauranger, möjligheter till kultur- och idrottsaktiviteter och tillgång till förskolor i nära anslutning till campus är exempel på service som underlättar vardagslivet och som i allt högre utsträckning integreras i och omkring campus.

Fler student- och forskarbostäder står högt på många lärosätens prioriteringslistor. Campusnära studentbostäder är en av de viktigaste faktorerna för att skapa en levande miljö som är öppen, trygg och inbjudande hela dygnet, alla dagar i veckan.

Att tillsammans med ett lärosäte tolka och omvandla dess visioner till hur den

fysiska miljön på bästa sätt ska stödja strategierna, är hjärtat i campusutveckling. Att i nära dialog med lärosätets ledning och slutanvändare utforska hur den fysiska miljön kan utvecklas hållbart och långsiktigt är det som ger oss de konkreta utvecklingsprojekten. Vi följer en strukturerad metod där långsiktighet och hållbarhet är i fokus. Nyckeln till framgång är att omsätta vår och våra kunders gemensamma kunskap i konkreta utvecklings- och campusplaner.

STÄRKT INNOVATIONSFÖRMÅGA

De utmaningar vi står inför som samhällsbyggare innebär att vi måste öka vår innovationskraft för att kunna säkra vår leverans och bidra med värde till kunderna. Genom strukturerade innovationssamarbeten vill vi utveckla produkter, tjänster och arbetssätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Framtidens kunskaps-

och lärandemiljöer och campus- och stadsutveckling är två områden där vi satsar mycket på innovation.

LOKALER FÖR EFFEKTIV INLÄRNING

Ett lärosätes lokaler bör vara anpassningsbara och funktionella så att användandet kan maximeras på både kort och lång sikt. Lokalers flexibilitet för olika inlärningsmetoder är viktig. Ett exempel på lokaler som direkt stödjer pedagogiken är Active Learning Classrooms (ALC), där interaktiva lärosalar möjliggör effektiv undervisning med digitala verktyg. Tillsammans med våra kunder har vi skapat flera ALC i landet och sedan 2014 samverkar vi med Umeå universitet där vi bygger interaktiva lärandemiljöer som ska stå klara 2018. Akademiska Hus finansierar två forskningsprojekt för att utvärdera och dra lärdom av de nya lärandemiljöerna.

För att säkerställa att campus erbjuder en långsiktigt hållbar miljö har Akademiska Hus utvecklat en modell som inkluderar en rad frågeställningar kring levande och attraktiva campus.



→ Projekt

Akademiska Hus projektportfölj består av beslutade och planerade projekt för cirka 17 miljarder kronor. Genom dessa projekt bidrar vi till att långsiktigt säkra lärosätenas lokalbehov för utbildning och forskning.



Ett av de största projekt som färdigställdes under 2017 var Segerstedthuset i Uppsala. En nybyggnad som samlar 600 medarbetare inom Uppsala universitet under ett och samma tak. Dessutom fungerar huset som en knutpunkt för studenter, med studieplatser och mötesrum.

VIKTIGAST JUST NU

Att fortsätta arbeta inom våra tre fokusområden, som identifierades under 2017. Det handlar om hur vi kan utveckla vår byggprocess, stärka vår expertis och bli en mer lärande organisation.

Akademiska Hus är både byggherre och förvaltare där långsiktig förvaltning är en del av vårt uppdrag. Att vi utvecklar projekt för en långsiktig förvaltning ger oss goda förutsättningar att investera i hållbara och innovativa lösningar. Investeringsverksamheten bedrivs enligt en systematisk process från projekttid till beslutad investering. Investeringar större än 50 Mkr, vilket innefattar ungefär 95 procent av våra investeringar, beslutas av styrelsen.

Under året har projektorganisationen identifierat tre fokusområden, för att ytter-

ligare stärka vår roll som beställare och hur vi genom våra projekt på bästa tänkbara sätt kan möta de utmaningar som vi och våra kunder står inför. De tre områdena är; byggprocess, stärkt expertis och lärande organisation.

BYGGPROCESS

Vi ska driva en kostnadseffektiv, konkurrenskraftig, hållbar och gemensam byggprocess med tydligt definierade gränssnitt och överlämningspunkter. Genom att skapa tydliga projektförutsättningar genom hela byggprocessen, från tidiga skeden till överlämningskedan, kan vi leverera en produkt av rätt kvalitet enligt en gemensam målbild.

STÄRKT EXPERTIS

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 Kunskapsverige. Genom våra projekt skapar vi hus för lärare, forskare och studenter. Det kräver att vi ständigt uppdaterar oss för att ta reda på, och bättre förstå, vad våra kunder behöver. Genom att stärka vår expertis blir vi ett bättre bollplank till våra kunder och en mer utmanande och kompetent beställare.

LÄRANDE ORGANISATION

Vi vill skapa ännu bättre förutsättningar för att bli en lärande organisation. Knowledge sharing är idag ett nyckelbegrepp i branschen. Vi arbetar för att hitta nya strukturer för detta inom projektenheten genom mentorskap, seminarier och utvecklingsgrupper.

Sammantaget tror vi att dessa tre fokusområden stärker vår förmåga att tillsammans med våra kunder skapa hållbara och ändamålsenliga fastigheter.

DIGITALISERING OCH INNOVATION

Under 2017 har digitaliseringsdiskussionen inom fastighetsbranschen tagit ytterligare fart och vi märker ett allt tydligare intresse från våra kunder och leverantörer för de möjligheter som digitaliseringen för med sig. Vi övergår till mer digitala sätt att driva våra byggprojekt. Albano i Stockholm är ett exempel på ett projekt som testar nya modeller mot ett mer digitalt arbetssätt.

Ett digitalt och innovationsfokuserat projekt som påbörjats under året är A Working Lab på Chalmersområdet Johanneberg i Göteborg (läs mer på sidan 18). Det är en innovationsarena som också fungerar som en testbädd under själva byggprocessen. Som ett av Sveriges största fastighetsbolag har vi en stor projektportfölj. Investeringar som samtliga syftar till att stärka våra kunders verksamhet.

HÅLLBARHET ÄR EN SJÄLVKLARHET

Både Akademiska Hus och många av våra kunder har stora ambitioner inom hållbarhet. Vår roll som långsiktig fastighetsägare ger goda förutsättningar för att bygga klokt och hållbart. Vårt mål är alltid att leverera högsta möjliga kundvärde genom effektivt resursutnyttjande och god kostnads kontroll. Samtidigt verkar Akademiska Hus ständigt för minimerad miljöpåverkan genom hållbara byggprocesser och väl avvägda materialval.

All vår nybyggnation och större ombyggnation ska uppfylla minst kraven för nivå silver i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Att bygga enligt Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och materialval. För att lyckas med detta håller vi oss kontinuerligt uppdaterade om ny teknik och nya metoder. Vi har idag 37 certifierade byggnader, varav fyra på guldnivå och 33 på silvernivå.

De certifierade ny- och ombyggnaderna följs upp med en validering och hitills har tolv byggnader verifierats med bibehållet certifikat. Under året uppmärksammades två av de guldcertifierade byggnaderna, miljöcertifieringssystemets 1 000:e ansökan som tillföll ABE-skolan på KTH Campus i Stockholm och Universitetsbiblioteket i Karlstad som fick priset Årets Miljöbyggnad med motiveringen; ”Att 15 år efter uppförandet kunna certifiera en byggnad på allra högsta nivån i Miljöbyggnad, helt



Biblioteket vid Karlstads universitet har utsetts till Årets Miljöbyggnad vid Sweden Green Building Awards 2017. Den 15 år gamla byggnaden är den äldsta någonsin som har upptraderas till Miljöbyggnad Guld. Certifieringen är ett resultat av ett långsiktigt och målinriktat samarbete mellan Universitetsbiblioteket, Karlstads universitet och Akademiska Hus.

utan ombyggnader eller renovering, är ett bevis på stor framsynhet, engagemang och driv i energi- och miljöfrågor, och på en byggnad utöver det vanliga.”

SOCIALT ANSVAR OCH UPPFÖRANDEKOD

Ett avgörande bidrag till ett mer hållbart samhälle går via kravställning på våra leverantörer. Våra största inköpsvolymerna finns inom entreprenad-, arkitekt- och byggtkniska konsulttjänster samt inom energiområdet. Akademiska Hus köper tjänster och varor för cirka fyra miljarder kronor per år från knappt 3 000 leverantörer.

Akademiska Hus inköbspolicy beskriver de grundläggande värderingar som styr inköp och upphandling. Vi ställer ska-krav på leverantörer bland annat vad gäller miljö, kvalitet och arbetsmiljö och har en uppförandekod för leverantörer. Uppfyllande av dessa är tvingande kvalificeringskrav i samtliga upphandlingar. Avtalen upprättade under 2017 ersätter tidigare avtal på kategorinivå, med ett förtydligande i processen kring ställda krav. Detta

innebär att ca 90 procent av den samlade inköpsvolymen (baserat på leverantörer med mer än 100 000 kr i årlig inköpsvolym) är utvärderad. Uppförandekoden bygger på FN:s Global Compacts tio bärande principer och vår ambition är att i dialog, gemensamt med våra leverantörer, utveckla hållbara leverantörsprocesser och värdekedjor.

Akademiska Hus är en av medlemmarna i det nya branschinitiativet Håll nollan. Satsningen är en uppmaning och en påminnelse om en av de absolut viktigaste frågorna för bygg- och fastighetsbranschen i Sverige – att ingen ska skada sig på byggarbetsplatserna. Läs mer om detta på sidan 15.

37

ANTALET CERTIFIERADE
BYGGNADER, VARAV

4

PÅ GULDNIVÅ



WE SUPPORT

Våra större projekt

DRIFTSATTA PROJEKT 2017-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsramar Mkr	Tillkommande kvm LOA	Färdigställt	Kund
Biomedicum Komparativ Medicin	Stockholm	Laboratorium	774	11 000	2017-Q4	Karolinska Institutet
Segerstedthuset	Uppsala	Kontor	715	17 400	2017-Q2	Uppsala universitet
Samhällsbyggnad	Göteborg	Undervisning	324	20 600	2017-Q4	Chalmersfastigheter
ABE-skolan	Stockholm	Undervisning	185	4 500	2017-Q4	Kungliga Tekniska högskolan
Undervisningshuset	Stockholm	Undervisning	130	2 800	2017-Q4	Kungliga Tekniska högskolan
Humanistiska teatern	Uppsala	Undervisning	129	2 300	2017-Q2	Uppsala universitet
EES-skolan	Stockholm	Undervisning	125	—	2017-Q4	Kungliga Tekniska högskolan
D-huset etapp 1 och 3	Linköping	Kontor	112	900	2017-Q1	Linköpings universitet
Total			2 500	59 500		

BESLUTADE PROJEKT 2017-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsramar Mkr	Andel upparbetat %	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	3 302	11	100 000	2021-Q4	Stockholms universitet
Biomedicum	Stockholm	Laboratorium	2 822	66	48 000	2018-Q2	Karolinska Institutet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	4	30 000	2021-Q3	Uppsala universitet
Humanisten	Göteborg	Utbildning och kontor	668	36	12 100	2019-Q4	Göteborgs universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	2	15 500	2019-Q3	Karolinska Institutet
Studenthus Valla	Linköping	Undervisning	411	24	13 500	2019-Q3	Linköpings universitet
Studentbostäder Teknikringen	Stockholm	Bostad	400	41	8 900	2019-Q1	Akademiska Hus ¹
A working lab	Göteborg	Övrigt	381	21	9 600	2019-Q3	Akademiska Hus med flera
Framtidens lab	Stockholm	Laboratorium	322	53	—	2018-Q4	Karolinska Institutet
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	41	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
Polisprogrammet Södertörn	Stockholm	Undervisning	260	99	5 400	2018-Q1	Akademiska Hus med flera
A House	Stockholm	Övrigt	241	31	900	2018-Q4	Akademiska Hus
Polisutbildningen Umeå	Umeå	Undervisning	165	91	5 000	2018-Q1	Umeå universitet
GIH-badet	Stockholm	Övrigt	118	14	—	2019-Q3	Stockholms stad
Barn- och ungdomsvetenskap Frescati backe	Stockholm	Undervisning	111	8	—	2019-Q2	Stockholms universitet
Projekt < 100 Mkr			1 874	—			
Total			13 000		250 700		

PLANERADE PROJEKT 2017-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsramar Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Naturvetenskap life	Göteborg	Laboratorium	958	26 500	2022-Q2	Göteborgs universitet
Forum Medicum	Lund	Kontor	570	11 600	2021-Q3	Lunds universitet
Handels Hörne	Göteborg	Undervisning	470	6 200	2023-Q1	Göteborgs universitet
Tomtebodan	Stockholm	Undervisning	360	4 100	2020-Q2	Akademiska Hus
Maskinteknik LTH	Lund	Undervisning	350	—	2022-Q2	Lunds universitet
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	177	6 400	2020-Q1	Akademiska Hus ¹
Hydra studentbostäder	Uppsala	Bostad	175	—	2020-Q1	Akademiska Hus ¹
IKSU campshotell	Umeå	Övrigt	170	6 700	2021-Q2	Akademiska Hus ¹
Aila studentbostäder	Kista	Bostad	111	2 600	2019-Q1	Akademiska Hus ¹
Projekt < 100 Mkr			359			
Total			3 700	64 000		

1) Studentbostäder för blockuthyrning.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Beslutade projekt	13 000	13 400
Planerade projekt	3 700	3 330
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	16 700	16 700
varav redan investerat i pågående projekt	-5 700	-4 800
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	11 000	11 900
Idéprojekt	9 800	7 600
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	20 800	19 500
Total projektportfölj	26 500	24 300

De olika investeringarna kategoriseras i:

- Beslutade projekt.
- Planerade projekt - har utrednings- eller projekteringsram och där någon form av överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst.
- Idéprojekt - sannolika projekt inom en femårsperiod.

Akademiska Hus projektportfölj kategoriseras i tre delar; beslutade, planerade och idéprojekt och uppgår totalt till 26 500 Mkr varav 5 700 Mkr redan är upparbetat. Bland våra beslutade projekt dominerar de två stora projekten i Stockholm; Biomedicum som blir färdigställt under 2018 och Albano där första etappen driftsätts år 2021. Båda är exempel på byggprojekt med långa hyrestider på 25 respektive 20 år. Större delen av vår projektportfölj är nybyggnationer med en genomsnittlig hyrestid mellan 10 och 25 år.



Humanisten, Göteborg

Verksamhet: Undervisning och forskning

Hyresgäst: Göteborgs universitet

Arkitekt: KUB Arkitekter

Färdigställande: Kvartal 4, 2019

Projektbeskrivning: Nya Humanisten ger möjligheter att samlokalisera den humanistiska fakultetens verksamhet, tidigare utspridd på flera olika platser. Projektet omfattar både om- och tillbyggnad av nuvarande Humanisten och kan ses som ett första steg i arbetet med att göra universitetsområdet söder om Götaplatsen till en unik och kreativ mötesplats för konst, kultur och humaniora i Göteborg.



Studenthus Valla, Linköping

Verksamhet: Utbildningslokaler, bibliotek och studieplatser

Hyresgäst: Linköpings universitet

Arkitekt: White Arkitekter

Färdigställande: Kvartal 3, 2019

Projektbeskrivning: Det nya studenthuset kommer att bli en naturlig mötesplats för studenter, med studieplatser och bibliotek i attraktiva miljöer. Den nya byggnaden kommer att uppfylla höga krav på energieffektivitet och har en tydlig målsättning att uppnå Miljöbyggnad Guld.

Akademiska Hus har sedan 2014 ett utvidgat uppdrag i att bygga studentbostäder. Exempel på detta är de pågående projekten KI Residence och studentbostäder vid Teknikringen på Kungliga Tekniska högskolan. Studentbostadsprojekt återfinns även i kategorierna planerade och idéprojekt och uppgår totalt till 3 300 Mkr. Utöver detta har vi möjlighet att bidra med ytterligare investeringar fram till år 2021.

Nedan presenteras några av projekten i vår projektportfölj.



Medicinskt Biologiskt Centrum, Umeå

Verksamhet: Undervisning och forskning

Hyresgäst: Umeå universitet

Arkitekt: LINK Arkitektur

Färdigställande: Kvartal 1, 2020

Projektbeskrivning: Campus Umeås äldsta byggnad, Biologihuset från 1961, totalrenoveras i en om- och tillbyggnad. Syftet är att samla den medicinska fakulteten och en del av den medicinska spetsforskningen under ett och samma tak. Det nya centret innebär en kraftfull satsning på en interaktiv och dynamisk forsknings- och utbildningsmiljö, som främjar en internationellt konkurrenskraftig verksamhet.



Biomedicum, Solna

Verksamhet: Medicinsk forskning

Hyresgäst: Karolinska Institutet

Arkitekt: Berg Arkitektkontor/Arkitektfirmaet C.F. Møller

Färdigställande: Kvartal 2, 2018

Projektbeskrivning: Biomedicum kommer när det invigs 2018 bli ett av Europas största forskningslabbar med en toppmodern laboratorieanläggning med plats för 1 700 forskare. Projektet startade 2013 och är Akademiska Hus enskilt största byggprojekt hittills.

ANALYS AV PROJEKTPORTFÖLJEN

Akademiska Hus projektportfölj med investeringsprojekt som kommer att genomföras de kommande åren är omfattande och innebär ett stort tillskott i Akademiska Hus fastighetsbestånd. Efterfrågan på nya lokaler är störst på de stora lärosätena med forskningsinriktning. Investeringsportföljen innehåller ny- och ombyggnationer samt uppgraderingar av befintliga fastigheter. Tyngdpunkten i projektportföljen återfinns i Stockholm och Göteborg men projekt finns även på alla våra större orter. När investeringar successivt genomförs beräknas den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten att öka, då det är fastigheter med långa kontrakt som tillförs fastighetsbeståndet. I projektportföljen är det framförallt de beslutade projekten om 13 000 Mkr som kommer att utöka fastighetsbeståndet under de närmaste åren. Vid års-

skiftet har cirka 5 700 Mkr av dessa redan investerats. Den årliga investeringstakten beräknas fortsatt uppgå till cirka 3 000 Mkr. Jämfört med tidigare år har vår projektportfölj aldrig varit större än vid utgången av 2017. Planerade och beslutade projekt består till stor del av högteknologiska forskningsanläggningar och nybyggnationsprojekt för morgondagens lärandemiljöer.

BUDGET OCH PROGROS

Akademiska Hus arbetar varje år fram en budget för nästföljande år samt prognos för de efterföljande två åren. Detta säkerställer att vår verksamhet bedrivs med fokus på hög effektivitet och kostnadsmedvetenhet. Driftöverskottet investeras i vår projektportfölj.

Direktavkastningen exklusive fastigheter under uppförande beräknas ligga på samma nivå som idag, cirka 5,5 procent,

med oförändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor. Vår soliditet är fortsatt stark och avkastningen på operativt kapital bedöms successivt att öka i takt med att nya investeringar börjar ge avkastning. Resultatet före skatt förväntas vara fortsatt stabilt.

Värdeförändringar i fastigheter ingår inte i budget eller prognos och inte heller förvärv och försäljningar.

**AKADEMISKA HUS
PROJEKTPORTFÖLJ****16,7****MILJARDER KRONOR****PROGNOS**

	2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Prognos 2020
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area 1 000 kvm	3 256	3 318	3 374	3 407
Fastighetsvärden, Mkr	80 444	83 500	86 500	89 000
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	2 351	3 000	3 200	2 500
Nyckeltal				
Driftöverskott, kr/kvm	1 176	1 189	1 252	1 330
Direktavkastning fastigheter, % exkl fastigheter under uppförande	5,5	5,1	5,2	5,4
Direktavkastning fastigheter, % inkl fastigheter under uppförande	5,0	4,8	5,0	5,2
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, Mkr	5 582	6 000	6 150	6 400
Driftöverskott, Mkr	3 829	4 000	4 200	4 500
Resultat före skatt, Mkr	8 311	3 600	3 850	4 100
Soliditet, %	43,3	43,7	43,9	44,5
Avkastning operativt kapital, %	5,9	5,7	5,9	6,0
Avkastning eget kapital, % ¹	17,6	7,0	7,3	7,4

1) 2017 inkluderar värdeförändringar av fastigheter. Prognoser 2018-2020 exklusive värdeförändringar av fastigheter.

→ Förvaltning

Med ett fastighetsbestånd på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter arbetar Akademiska Hus med en strategisk och långsiktig förvaltning. Våra fastigheter ska hålla rätt standard under lång tid, men samtidigt kunna anpassas i takt med att våra kunders behov förändras.



VIKTIGAST JUST NU

Under 2018 sätter vi kunden än mer i fokus. Utifrån en god vardagsleverans och en nära relation till våra kunder strävar vi efter att vara våra kunders förstahandsval. Kundupplevelsen är ett uttalat fokusområde för Akademiska Hus framöver och med det är vår förhoppning att nå högre resultat i NKI (se sidan 12).

Hög kvalitet i driftarbetet, ansvarsfull energianvändning och en öppen kommunikation med såväl kunder som leverantörer är avgörande förutsättningar för att öka affärsvärdet och värdet för våra kunder. För Akademiska Hus är förvaltning ett paraplybegrepp för alla de tekniska och ekonomiska åtgärder som utförs under en byggnads livstid. Våra fastigheter måste hålla rätt standard under lång tid. Våra fastigheter utgörs av högteknologiska forskningsanläggningar och olika typer av utbildnings- och kontorslokaler. Mångsidighet, flexibilitet och anpassningsförmåga är därmed avgörande för hur vi effektivt arbetar med strategisk förvaltning av våra fastigheter. Akademiska Hus förvaltningsorganisation består av 282 medarbetare som på ett serviceinriktat och affärsmässigt sätt arbetar med att ta hand om våra fastigheter och en del av de installationer och utrustning som finns i byggnaderna. Genom att hålla en nära och kontinuerlig dialog med våra hyresgäster och andra parter som påverkar lokalanvändandet kan vi ha en långsiktig förvaltning och samtidigt

anpassa vårt förvaltningsarbete i takt med våra kunders förändrade behov. Tillsammans med vår mångåriga erfarenhet och breda kompetens inom förvaltning, utgör detta goda förutsättningar för Akademiska Hus att skapa en hållbar förvaltning och göra det aktiva ägandet värdefullt samtidigt som vi ökar det långsiktiga kundvärdet. Under 2018 sätter vi kunden än mer i fokus.

FOKUS PÅ EN HÅLLBAR FÖRVALTNING

Kostnaderna för drift och underhåll i våra fastigheter utgörs till cirka 40 procent av kostnader för el, värme, kyla och vatten. Eftersom kostnaderna i hög utsträckning är kopplade till energianvändningen, där el utgör den enskilt största kostnadsdelen, arbetar Akademiska Hus intensivt för att hitta energieffektiva lösningar. En avgörande del av strategin är att minska energianvändningen i vårt nuvarande fastighetsbestånd men ett stort fokus ligger även på att låta våra nyproduktioner bli energieffektiva byggnader.

Men det handlar inte bara om att

använda mindre energi utan om att använda den rätt. För att få en jämn prisutveckling över tid har vi en prissäkringsstrategi för elkraft som sträcker sig över flera år. Förutom en jämn energikostnad ger det oss också möjlighet att hitta långsiktiga lösningar på att få ny förnybar energi till marknaden.

Kombinationen av god leverantör dialog och förhandling, tillsammans med effektivt driftarbete, ger viktiga förutsättningar för ett förvaltningsarbete som genererar värde för våra kunder. Detta ger oss också en god översikt av framtida kostnadsutveckling samtidigt som det utgör en hög driftsäkerhet. Vi strävar därför efter långa samarbeten med leverantörerna och eftersträvar en helt fossilfri energileverans.

HÅLLBARHETSINITIATIV

TILLSAMMANS MED VÅRA KUNDER

En viktig del i Akademiska Hus hållbarhetsarbete ligger i att samarbeta med våra kunder i olika hållbarhetsinitiativ. Syftet är inte bara att minska mängden använd energi, utan även att skapa engagemang

VÅRT CO₂ MINSKADE MED2,3%
UNDER 2017

AKADEMISKA HUS ENERGISTRATEGI



Vår energistrategi grundar sig i tre delar som var och en har som mål att göra faktisk påverkan. Vi ska **MINSKA** mängden levererad energi till hälften av vad den var 2000 till år 2025. Samtidigt vill vi **PÅVERKA** och samverka med våra energileverantörer för att få en fossilfri och förnybar produkt. Vi vill också försöka tillse att det **SKAPAS** ny förnybar elenergi motsvarande vårt behov, det innebär att vi vill hitta aktörer för samverkan.

och synlighet kring hållbarhetsfrågor och koppla samman våra olika kunskaper i ämnet. För att höja ambitionen ytterligare och visa att vi verkligen tar energifrågan på allvar har vi sedan ett par år tillbaka startat en rad olika samarbetsinitiativ med fokus på hållbarhet tillsammans med våra kunder. Initiativen bygger på en gemensam vilja att agera och investera i hållbara val. Genom att fördela energikostnaderna mellan Akademiska Hus och våra kunder är målsättningen att båda parter får incitament till energieffektiviseringar över de delar där respektive part har rådighet. I praktiken innebär det att Akademiska Hus som fastighetsägare i de flesta fall har största rådigheten över det som kallas fastighetsenergi, det vill säga värme, kyla och viss el.

ENERGIPORTAL OCH
DIGITAL DRIFTEKNIK

Ambitiösa energibesparingsmål tillsammans med förvaltningsansvar för en mängd komplexa byggnader ställer höga krav på såväl drifttekniker som effektiva verktyg och processer. Till vår hjälp har vi vår energiportal, ett centralt verktyg i Akademiska Hus driftarbete som utvecklats för att vi kontinuerligt och aktivt ska

kunna följa upp hela fastighetsbeståndets energibesparing. Grunden i energiportalen är en mätvärdesdatabas som löpande fylls med förbruknings- och energivärden från en rad mätsystem. Genom att analysera en byggnads energiprestanda kan våra drifttekniker räkna på och genomföra åtgärder som ger nytta både ekonomiskt och miljömässigt. Ny och ofta digitaliserad driftteknik bidrar till att effektivisera förvaltningsarbetet men ställer samtidigt stora krav på kompetensen hos våra drifttekniker.

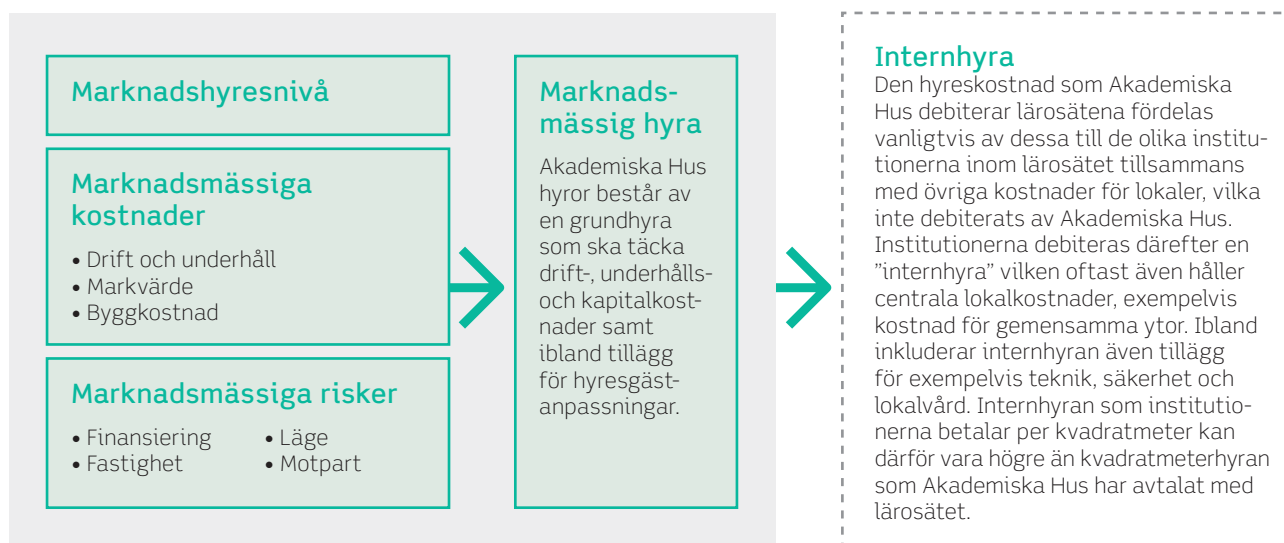
AKADEMISKA HUS
ENERGIARBETE UNDER 2017

Utifrån Akademiska Hus energistrategi och våra ambitiösa hållbarhetsmål arbetar vi för att halvera mängden levererad energi fram till år 2025 och eliminera CO₂-avtrycket från vår drift. En del av strategin är att minska energianvändningen i vårt nuvarande fastighetsbestånd men ett stort fokus ligger också på att skapa förnybar energi. Under 2017 har vi försett Naturvetarhuset på Campus Umeå med en solanläggning på 800 kvadratmeter. Den producerar 120 000 kWh årligen, vilket försörjer 20 procent av byggnadens behov av el för drift. Även Campus Valla i Linköping har byggts ut med tre nya solcellsanläggningar.

Vår satsning på solenergi är ett av våra bidrag till omställningen till ett fossilfritt samhälle. Genom dem gör vi våra campus grönare och skapar goda möjligheter att sätta fokus på energi tillsammans med våra kunder. Ett annat exempel på hur vi jobbar med energi är att redan tidigt i utvecklingsarbetet för nya byggnader undersöka möjligheten att tillvarata överskottsenergi mellan närliggande byggnader. På så sätt kan vi minska behovet av levererad energi. Våra fastigheter ska ha väl utformade och energieffektiva system och driftlösningar. För att kunna nå våra mål är såväl Akademiska Hus ledning och styrelse, som mellanchefer och driftorganisation involverade i uppföljning och utvärdering av energistrategins resultat.

Marknadsmässig hyressättning och en transparent hyresmodell

Akademiska Hus har en ledande position på fastighetsmarknaden. Det medför ett stort ansvar, både för leveransen till kunderna och för utvecklingen av den lokala hyresmarknaden. Vår hyressättning är därför marknadsmässig och vi strävar alltid efter transparens och en öppen förhandling med våra hyresgäster.



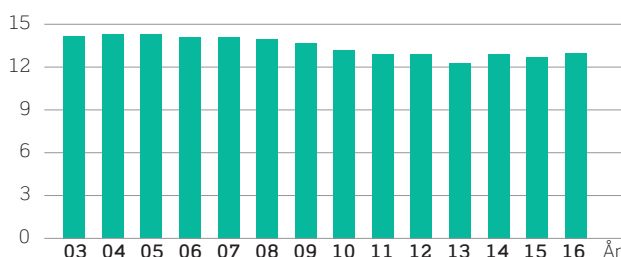
Akademiska Hus verkar på en öppen marknad och våra hyror är marknadsmässiga. Vår hyressättning sker på samma sätt som i andra fastighetsbolag, vilket innebär att vi väger in risk och kostnader för exempelvis byggnation och förvaltning i våra kalkyler. Ortens generella marknadshyresnivå, läget, typ av fastighet och kontraktstid är andra faktorer som påverkar.

För att jämföra hur Akademiska Hus hyror ligger i förhållande till andra fastighetsägare i jämförbara bestånd, genomförs regelbundet analyser med hjälp av externa värderingsföretag. Transparens i hur hyrorna sätts är viktigt i dialogerna med kunderna. Efter översyn av hyresmodellen har bland annat kostnadsschablonen för administrations- och driftskostnader, schablonriskbedömning för vakans efter hyrestidens slut samt kostnaden för kapital under uppförande sänkts under de senaste åren. Vi verkar för öppenhet i förhandlingen med våra kunder och genom vår

erfarenhet och långsiktiga relation kan vi ofta finna lösningar för ett smart lokal-utnyttjande med hög resurseffektivitet.

Detaljerad information om hyresnivåer per fastighet finns i vår fastighetsförteckning på akademiskahus.se

STABIL LOKALKOSTNANDSANDEL FÖR SVERIGES LÄROSÄTEN, %



Utifrån kundens önskemål genomför vi specialanpassningar av lokalerna samtidigt som vi förbättrar dem för att uppnå lägre energibehov och sänkta driftskostnader.

Källa: Universitetskanslerämbetets statistiskdatabas

Våra universitets- och högskoleorter

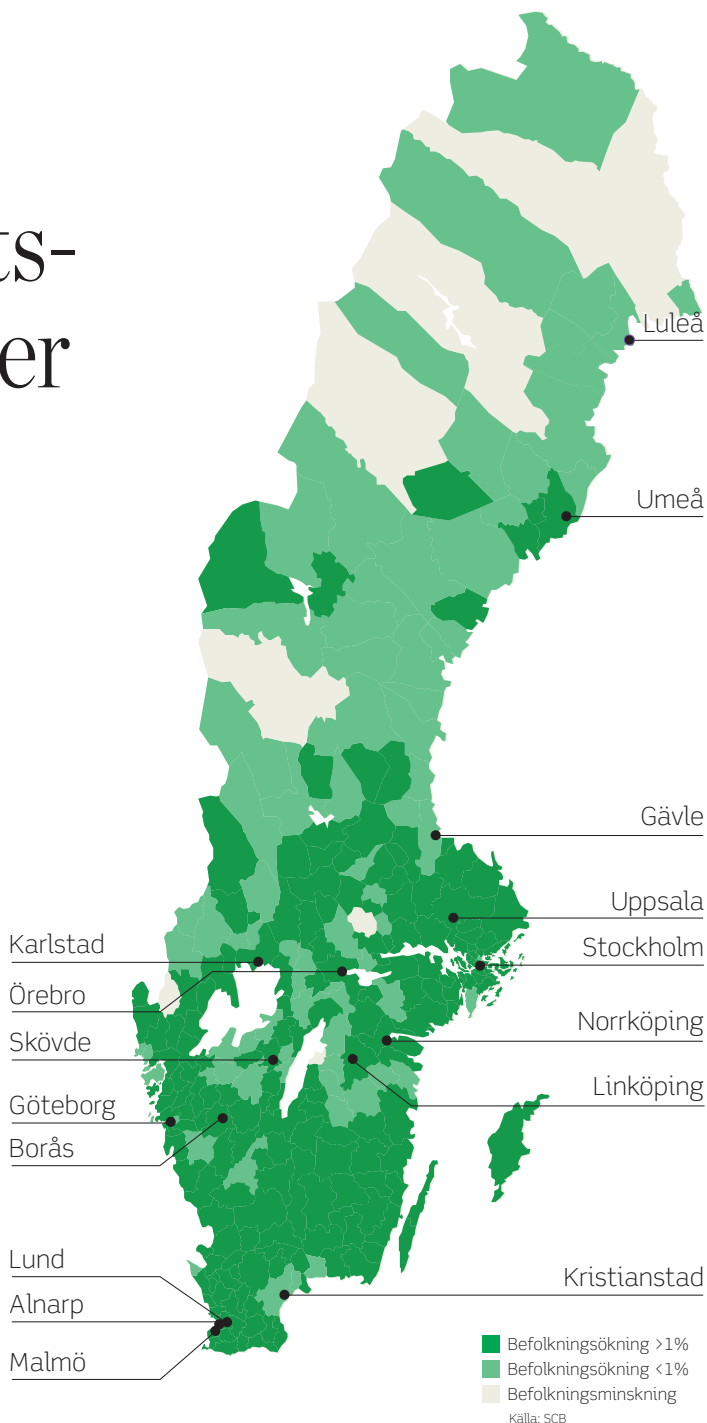
AKADEMISKA HUS FINNS PÅ

16

UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

Närvaro på orter med god tillväxt

Akademiska Hus andel av lokalerna för högre utbildning och forskning uppgår till 61 procent och därmed är vi den enskilt största aktören inom detta segment. Av Akademiska Hus totala fastighetsvärde på 80 miljarder kronor finns 95 procent på universitetsorter och 5 procent på högskoleorter.



Andel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Stockholm 	36 Mdkr 906 000 kvm	Sthlms universitet Karolinska Institutet KTH
Uppsala 	14 Mdkr 609 000 kvm	Uppsala universitet SLU Ultuna
Göteborg 	8 Mdkr 348 000 kvm	Göteborgs universitet Chalmers

Andel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Lund 	7 Mdkr 359 000 kvm	Lunds universitet
Umeå 	4 Mdkr 231 000 kvm	Umeå universitet SLU Umeå
Linköping 	3 Mdkr 221 000 kvm	Linköpings universitet

Källa: Ekonomistyrningsverket

Utbildningssektorn

UTBILDNING OCH FORSKNING

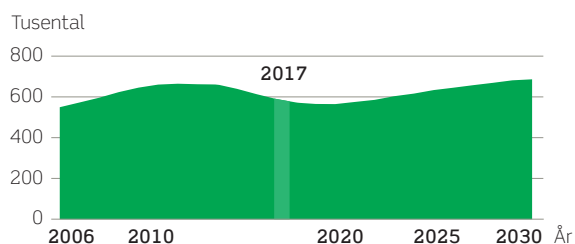
Antalet sökande till universitet och högskolor ligger på en historiskt hög nivå, dock med en liten nedgång de senaste åren. Detta trots den gynnsamma utvecklingen på arbetsmarknaden. Fortfarande utgör 19-åringar den största åldersgruppen bland sökande men ålderssammansättningen bland de sökande utan tidigare högskolestudier har förändrats de senaste åren. De som söker till högskolan för första gången har blivit äldre.

Sveriges regering har satt tydliga forskningspolitiska mål, som att Sverige ska vara ett internationellt attraktivt land för investeringar i forskning och utveckling och att de offentliga och privata investeringarna i forskning även fortsatt bör överskrida EU:s mål på 3 procent av BNP. Sverige var 2015 tillsammans med Österrike, Danmark, Finland och Tyskland de EU-länder som 2015 investerade mest i forskning och utveckling.

En analys genomförd 2017 av Universitetskanslerämbetet, UKÄ, av lärosätenas strategier för distansutbildning visar att den pedagogiska och tekniska utvecklingen är den viktigaste delen. Utvecklingen ses också som en framtida möjlighet både för bredad rekrytering och det livslånga lärandet. Framtida utmaningar är den höga utvecklingskostnaden och finansieringen av distansutbildning.

Den sammanvägda bilden av fortsatt högt söktryck till universitet och högskolor, en stark politisk inriktning på investeringar i forskning och ett ökat intresse för distansutbildning visar att det finns ett fortsatt stort behov av konkurrenskraftiga utbildnings- och forskningsmiljöer.

19-23-ÅRINGAR I BEFOLKNINGEN 2006-2017,
PROGNOS 2018-2030



Källa: SCB

STATLIGA ANSLAG

Sveriges universitet och högskolor finansieras såväl via statliga anslag som via externa medel. Anslagsnivån för utbildningsverksamheten utgår från antal studenter och deras prestationer. Anslag tilldelas även för forskning och utbildning på forskarnivå. Enligt UKÄ:s årsrapport 2017 ökade lärosätenas totala intäkter med 2,1 miljarder kronor mellan 2015 och 2016. Huvuddelen av ökningen, 1,8 miljarder, utgörs av ökade intäkter för forskning och utbildning på forskarnivå.

STARK POSITION

Akademiska Hus har en marknadsandel om 61 procent inom lokaler för högre utbildning och forskning. Närvaron är som störst på de större väletablerade universitetsorterna. Dessa orter står för cirka 70 procent av de totala hyresintäkterna. Investeringarna i ny-, om- och tillbyggnader är främst hänförliga till Stockholmsområdet, Göteborg och Uppsala. Ett framväxande område är vårt bidrag till att bygga studentbostäder vilket ligger i linje med målet att utveckla mer attraktiva campusområden. Trots att konkurrensen inom området samhällsfastigheter så sakteliga tilltar finns det ingen motsvarande nationell aktör inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning utan främst lokala och regionala aktörer.

ANDRA AKTÖRER INOM MARKNADSSEGMENTET

Ort	Aktörer ¹
Stockholm	Stiftelsen Clara Fysikhuset Stockholm KB Fastighets AB Telefonfabriken
Göteborg	Chalmersfastigheter AB Hantverks- och Industrihus i Göteborg AB Higab AB
Uppsala	Statens fastighetsverk Landstingsservice i Uppsala län
Lund	Fastighets AB ML 4 Statens fastighetsverk Hemsö Landsdomaren KB
Umeå	Balticgruppen Design AB Stiftelsen Universitetshallen
Linköping	Region Östergötland Stiftelsen Universitetshallen

1) Andra aktörer inom vårt marknadssegment redovisas i kvadratmeter mätt i fallande ordning.

Källa: Ekonomistyrningsverket

Förvaltningsberättelse

OMVÄRLD

Den globala konjunkturen har fortsatt att stärkas på bred front under året. Avsaknad av underliggande inflationsimpulser motiverar flera centralbanker att fortsätta med kraftfulla penningpolitiska stimulanser vilket har varit en stark drivkraft för den goda börsutvecklingen. Med den långa perioden av stigande tillgångspriser i kombination med allt starkare arbetsmarknader har optimismen bland företag och hushåll fortsatt att öka under året. Den förbättrade konjunkturen gynnar även tillväxtekonomier där stigande råvarupriser bidrar. Högkonjunkturen i Kina har fortsatt under 2017 men tillväxttakten förväntas minska framgent, om än från höga nivåer.

Återhämtningen i USA har kommit längre än i Eurozonen, men även där har året präglats av förbättrade förhållanden på arbetsmarknaden och den ökade ekonomiska aktiviteten omfattar allt fler länder. Förhoppningar om ett fördjupat EU-samarbete har väckts på nytt, i synnerhet sedan såväl det tyska som det franska presidentvalet passerade utan överraskande inflytande från EU-kritiska röster. För svensk del är tillväxten god och sysselsättningen fortsätter att öka. Exporten gynnas av den förbättrade globala efterfrågan och svag krona samtidigt som hög aktivitet i byggsektorn bidrar till tillväxten.

FINANSIELLA MARKNADER

Centralbanker har haft en avgörande roll för stämningläget i finansiella marknader. Den låga arbetslösheten i USA har föranlett den amerikanska centralbanken (Fed) att genomföra tre räntehöjningar under 2017 samtidigt som en reduktion av balansräkningen, som vuxit till följd av tidigare omfattande obligationsköpsprogram, har påbörjats.

Den penningpolitiska normaliseringsprocessen i USA ligger före den i Europa. Det förbättrade ekonomiska läget i Europa, och i synnerhet i Sverige, motiverar en åtstramning av den expansiva penningpolitiken, men styrningen mot inflationsmålet medger inte någon kursändring av vare sig Europeiska Centralbankens (ECB) eller Riksbankens politik. Inför 2018 har ECB förlängt obligationsköpsprogrammet i ytterligare nio månader, om än i lägre takt än tidigare. Riksbanken beslutade vid decembermötet att inte utöka sitt obligationsköpsprogram, men närvaron i marknaden kommer ändå vara påtaglig då kommande obligationsförfall under 2019 kommer att återinvesteras i förtid. Vikten av att återhämtningen i inflationen inte äventyras av en starkare krona betonas och möjligheterna att strama åt penningpolitiken före ECB anses begränsade.

Räntenivån för svenska och europeiska långräntor är i stort sett oförändrad under året. Korträntor hålls nere av negativa styrräntor vilket har medfört fortsatt branta avkastningskurvor. I USA har däremot den penningpolitiska åtstramningen medfört en mycket flack avkastningskurva vars signalvärde för närvarande är svårtolkat.

FASTIGHETSMARKNAD

Intresset för den svenska fastighetsmarknaden har varit fortsatt stort, drivet av god konjunktur och rådande lågräntemiljö. Transaktionsvolymen ligger kvar på de historiskt höga nivåer som varat sedan 2014, om än att den under året sjönk jämfört med 2016 då en enskild stor transaktion påverkar jämförelsetalen. Totalt genomfördes transaktioner till ett värde om cirka 150 miljarder kronor under 2017. Aktiviteten omfattar flertalet av segmenten på den svenska fastighetsmarknaden, där inhemska aktörer stod för merparten av transaktionsvolymen. Andelen utländska investerare har dock ökat något under året och uppgick till nästan en fjärdedel. Intresset understöds av den svaga svenska kronan och att svensk fastighetsmarknad förväntas uppvisa stabila kassaflöden. De goda förutsättningarna att omsätta fastigheterna är ytterligare en positiv faktor vid investeringshorisont upp till cirka tio år. Genomförda transaktioner indikerar allt lägre direktavkastningskrav under året där rådande lågräntemiljö är en betydande drivkraft för fastighetsmarknaden.

Stark tillväxt och förbättrade förhållanden på arbetsmarknaden skapar goda förutsättningar för en hög efterfrågan på kontor med sjunkande vakanser och stigande hyresnivåer som följd. Denna utveckling är som starkast i storstäderna och bidrar till fortsatta investeringar för modernisering av befintliga bestånd samt nyproduktion. Trenden där hyresgäster i allt större utsträckning efterfrågar moderna, yteffektiva och miljöriktiga lokaler med hög teknisk standard är tydlig. När de gynnsamma förhållandena i räntemarknaden framöver riskerar att förbytas i åtstramande åtgärder kommer sannolikt stämningläget i fastighetsmarknaden att dämpas något.

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Intresset för samhällsfastigheter är fortsatt stort. Det har sin grund i demografiska faktorer där en växande befolkning ökar behoven av investeringar i offentlig sektor för vård och omsorg samt utbildningsväsende, och utvecklingen är därigenom tydligast på de snabbast växande orterna. Efterfrågan är hög även för lokaler för högre utbildning och forskning, som utgör ett delsegment av samhällsfastigheter. Internationell konkurrens driver utvecklingen mot fullskaliga campusområden med service, bostäder, goda kommunikationer och ett integrerat näringsliv. Digitaliseringstrenden ställer krav på hög teknisk lokalstandard vilket är ett ytterligare incitament till fortsatta investeringar. Lokaler för högre utbildning karakteriseras av långa hyreskontrakt, kreditvärdiga hyresgäster och förhållandevis lågt konjunkturberoende vilket bidrar till attraktionskraften. Värdeutvecklingen samvarierar med marknaden som helhet, om än i något mildare omfattning, och de allt lägre direktavkastningskraven är påtagliga även inom detta segment.

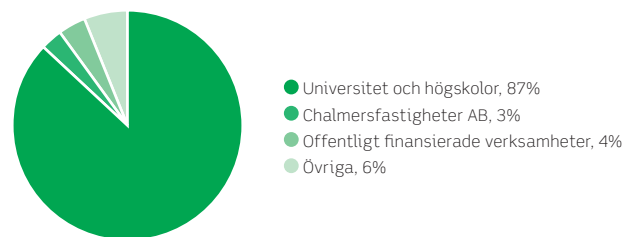
Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 90 procent, kommer från universitet och högskolor. Då universitet och högskolor i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet. Betydande investeringar krävs för att tillgodose kundernas lokalkrav. Långa hyresavtal är nödvändigt för att säkerställa att investeringarna återbetalas under kontraktstiden. Under året var den genomsnittliga kontraktslängden för nytecknade kontrakt 10 år (10). Vid årets utgång var den genomsnittliga återstående kontraktstiden för samtliga fastigheter 6 år (6). I dagsläget krävs regeringens godkännande för ett statligt universitet eller högskola att teckna ett hyreskontrakt på 10 år eller längre.

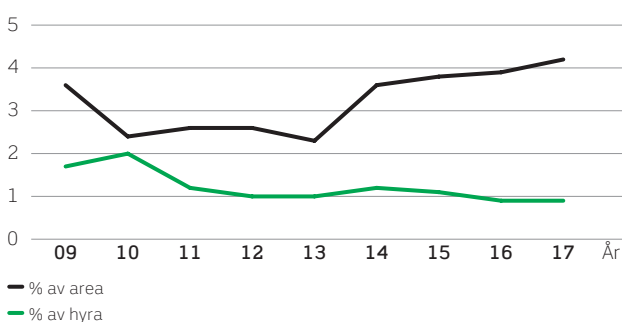
HÖG UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets uthyrbare area uppgick vid årsskiftet till 3,3 miljoner kvadratmeter med en vakansgrad om 4,2 procent (3,9). Den ekonomiska vakansen mätt i hyresvärde är betydligt lägre och uppgick till 1,0 procent (0,9). De största vakanserna är oförändrade under året och återfinns på campus Ultuna. De uppgick till cirka 78 000 kvm och avser bland annat Klinikcentrum om 30 000 kvm. Uthyrningsgraden är hög i jämförelse med branschen i övrigt vilket beror på att hyreskontrakt vanligtvis tecknas innan nya projekt påbörjas.

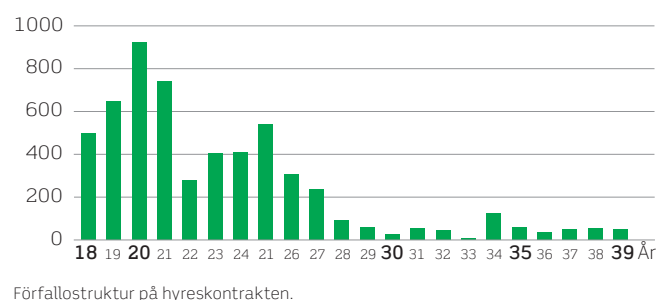
HYRESGÄSTKATEGORIER



LÅG VAKANSGRAD, %

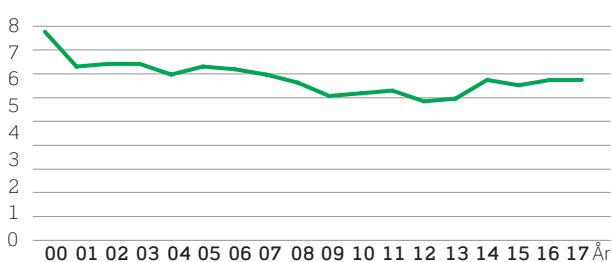


LÅNGA KONTRAKTSTIDER, MKR



Förfallostruktur på hyreskontrakten.

GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID, ÅR



10 STÖRSTA KUNDERNA, ÅRLIG HYRA, DECEMBER 2017

Kund	Mkr	%
Lunds universitet	588	10,3
Karolinska Institutet	550	9,6
Uppsala universitet	544	9,5
Kungliga Tekniska Högskolan	522	9,1
Uppsala universitet	509	8,9
Göteborgs universitet	357	6,2
Sveriges Lantbruksuniversitet	354	6,2
Linköpings universitet	322	5,6
Umeå universitet	258	4,5
Karlstads universitet	193	3,4
Totalt	4 195	73,4



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015 ⁸	2014	2013
Resultaträkning, Mkr					
Förvaltningsintäkter	5 806	5 666	5 646	5 681	5 588
Driftkostnader	-784	-764	-771	-808	-889
Underhållskostnader	-615	-686	-618	-621	-668
Fastighetsadministration	-309	-294	-316	-326	-272
Driftöverskott	3 829	3 667	3 740	3 717	3 506
Centrala administrationskostnader	-67	-85	-72	-46	-73
Räntenetto	-188	-308	-347	-391	-397
Resultat före värdeförändringar och skatt ¹	3 574	3 274	3 321	3 280	3 036
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 979	3 682	2 655	3 529	232
Värdeförändring finansiella instrument	-242	-241	165	-548	7
Resultat före skatt	8 311	6 714	6 141	6 261	3 275
Årets resultat	6 453	5 148	4 780	5 215	2 568
Balansräkning, Mkr					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	80 444	73 013	66 575	61 437	57 557
Övriga tillgångar	10 113	9 417	7 858	8 282	5 785
Eget kapital	39 186	34 152	30 271	33 432	29 614
Räntebärande lån	34 740	32 756	28 399	23 124	22 175
Övriga skulder och avsättningar	14 347	12 651	13 331	10 205	9 868
Kassaflöde, Mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 121	2 721	2 024	3 161	3 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 341	-2 548	-1 731	-439	-2 459
Kassaflöde före finansiering	-220	172	293	2 722	601
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 330	893	-546	-853	-1 159
Årets kassaflöde	1 110	1 065	-253	1 869	-558
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Totalavkastning fastigheter, %	12,5	11,4	11,0	13,4	7,2
varav direktavkastning, % ²	5,5	5,7	6,4	6,9	6,8
varav värdeförändring, % ³	7,0	5,7	4,6	6,5	0,4
Hysesintäkter, kr/kvm	1 715	1 697	1 710	1 715	1 664
Driftkostnader, kr/kvm	241	237	242	252	276
Underhållskostnader, kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar)	189	212	194	194	208
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	66	65	66	65	63
Driftöverskott, kr/kvm	1 176	1 135	1 174	1 160	1 089
Vakansgrad area, %	4,2	3,9	3,8	3,6	2,1
Vakansgrad hyra, %	1,0	0,9	1,1	1,2	0,9
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ⁴	22 476	20 638	19 238	17 471	16 188
Energianvändning, kWh/kvm	201	204	212	224	231
CO ₂ , kg/kvm	9	8	8	11	12
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	17,6	16,3	15,0	15,5	8,8
Avkastning på operativt kapital, % ⁵	5,9	6,2	6,9	7,3	7,2
Avkastning på totalt kapital, %	10,1	10,8	10,7	10,9	6,1
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	27 569	26 962	23 924	18 871	19 278
Soliditet, %	43,3	41,4	40,7	48,0	46,8
Räntetäckningsgrad, %	871	694	743	671	647
Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar, %	1,8	2,2	1,2	5,0	2,6
Belåningsgrad, %	34,3	37,0	35,9	30,7	33,5
Självfinansieringsgrad, %	137	84	132	278	124
Ordinarie utdelning, Mkr	⁶	1 393	1 290	1 445	1 374
Efterutdelning, Mkr ⁷	—	—	—	6 500	—
Personal					
Genomsnittligt antal anställda	449	440	409	408	407

1) Ny rubricering av resultaträkningen har skett. Värdeförändringar särredovisas. Se även not 2.

2) Exklusive fastigheter under uppförande.

3) Värdeförändring i relation till snittvärde för förvaltningsfastigheter exkl pågående projekt och utbyggnadsreserver.

4) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

5) Ägarens avkastningsmål är att avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent.

6) Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde den 14 mars 2018.

7) Beslut på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015.

8) 2015 års siffror har justerats för att underlätta jämförelse. Anledningen är förändrad redovisning av hyresgästanpassningar. Vidare har fördelningen mellan kostnader för fastighetsadministration och centrala administrationskostnader förändrats.

Fastighetsvärdering

Akademiska Hus interna process för fastighetsvärdering är väl utvecklad och kvalitetssäkrad samt följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen. Externa värderingar och bedömningar av värderingsparametrar styrker tillförlitligheten i processen.

VÄRDERINGSMETODER

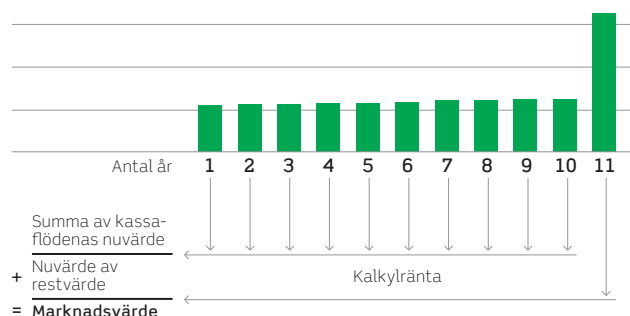
Marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd fastställs kvartalsvis genom en intern fastighetsvärdering som omfattar samtliga av företagets fastigheter och pågående projekt. Objekten värderas var för sig utan hänsyn till portfölj effekter.

Den huvudsakliga värderingsmetoden utgörs av en tioårig kassaflödesmodell där kalkylränta och direktavkastningskrav sätts utifrån cirka 150 olika riskklasser baserat på ort, kontraktslängd och lokaltyp. 90 procent av beståndet värderas enligt denna modell, se ytterligare beskrivning av kassaflödesmodellen i bild nedan. På grund av särskild riskbedömning värderas 9 procent av beståndet enligt mer individuellt anpassade kassaflödesmodeller där längd på kalkylperioden och direktavkastningskrav tillåts variera efter behov. Utbyggnadsreserver utgör 1 procent av värdet och värderas enligt ortsprismetoden med exploateringskalkyler som komplement. För samtliga värderingsobjekt som kassaflödesvärderas görs en individuell bedömning av framtida kassaflöden med hänsyn till bland annat förändringar i hyresnivåer och marknadsnyror, vakansgrader och fastighetskostnader.

Värderingsmetoderna följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighetsspecifika som branschspecifika förhållanden.

Den riskexponering Akademiska Hus fastighetsportfölj har speglas huvudsakligen genom variationer i avkastningskrav vilket är ett centralt mått på risk inom fastighetsbranschen. Akademiska Hus låter årligen verifiera direktavkastningskrav, kalkylräntor och övriga värderingsförutsättningar med externa oberoende värderingsföretag. Läs mer i not 16 för ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsmetoder.

KASSAFLÖDESMODELL



Direktavkastningskravet används för att kapitalisera resterande periodens kassaflöde.

FASTIGHETSVÄRDE PER 31 DECEMBER 2017

80

MILJARDER KRONOR

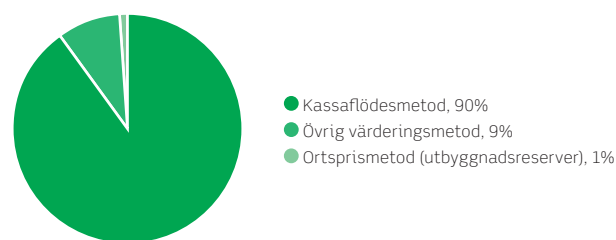
All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som på sedvanligt sätt är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket för Akademiska Hus skulle motsvara cirka 4 000 till 8 000 Mkr.

För att verifiera den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna även av externa värderingsföretag. Under året har 83 värderingsobjekt till ett bedömt marknadsvärde om cirka 21 000 Mkr externvärderats, vilket motsvarar cirka 26 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde. Värderingarna har utförts av NAI Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

RESTVÄRDESRISK

Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden som innebär att en betydande andel av vårt fastighetsbestånd har en högre grad av specialanpassning och därmed ett något mer osäkert restvärde än vad mer generella fastigheter såsom kontorsbyggnader och bostäder har. Restvärdesrisken för våra specialanpassade fastigheter kvantifieras både i form av belastningar i kassaflödet och i direktavkastningskravet.

FÖRDELNING VÄRDERINGSMETODER



Finansiering

Skuldportföljen finansieras via publika finansieringsprogram och huvudsakligen i obligationsmarknaden. Akademiska Hus har en långfristig rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996 och den högsta kortfristiga ratingen på P-1 från Moody's sedan januari 2017.

LÅNGFRISTIG FINANSIERING OCH UTÖKAD INVESTERARBAS

ECB och Riksbanken har, i likhet med större centralbanker, vidtagit omfattande penningpolitiska stimulanser med låga styrräntor och omfattande obligationsköpsprogram i syfte att nå inflationsmålen. Den låga absoluta nivån på räntan, och att perioden med låga räntor har blivit så utdragen, har medfört nya utmaningar för aktörerna i räntemarknaden. ECB:s pågående obligationsköpsprogram omfattar dessutom inte bara statsobligationer utan även säkerställda obligationer och företagsobligationer. Obligationsmarknaden har därmed dränerats på betydande volymer av obligationer som numera är "inlåsta" i centralbankernas balansräkning. Tillgången på företagsobligationer har därigenom varit otillräcklig, varför kreditriskpremierna (kreditspreadar) har fortsatt att sjunka under året. Detta har i sin tur föranlett investerare att efterfråga företagsobligationer med allt längre löptider från låntagare med mycket god kreditvärdighet.

Mot bakgrund av detta har såväl centraleuropeiska som asiatiska investerare visat stort intresse för Akademiska Hus långfristiga obligationer. Det långsik-

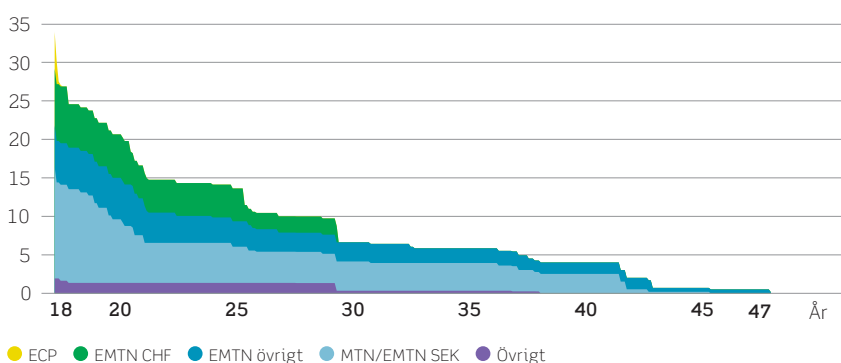
tiga perspektivet inom fastighetsförvaltningen motiverar en lång kapitalbindning i skuldportföljen och därför har dessa långfristiga obligationer prioriterats. Genom att mandatet för valutaränteswappars löptid har utsträckts till 30 år har Akademiska Hus kunnat tillvarata dessa möjligheter. De långfristiga utländska emissionerna swappas in till en rörlig ränta i svenska kronor med fast kostnad för kreditriskpremierna för hela löptiden. På grund av marknadssituationen har intressena från såväl investerare som Akademiska Hus sammanfallit under det gångna året. Akademiska Hus merkostnad för mycket lång kapitalbindning har därför varit begränsad.

Under året har 7 100 Mkr emitterats i obligationsmarknaden. Ett värdefullt bidrag till diversifieringen har varit asiatiska investerares köp av långfristiga obligationer i svenska kronor. Utländska investerare har efterfrågat 5 600 Mkr av emissionerna. Utöver Asien har investerarsbasen sin hemvist i Centraleuropa samt Sverige, se tabellen nedan. Akademiska Hus har under året även erhållit långfristig finansiering från Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånet, som delfinansierar fyra projekt, uppgår till 1 000 Mkr och har en löptid

på 12 år och bidrar därmed till ytterligare diversifiering av skuldportföljen.

Akademiska Hus huvudsakliga kortfristiga finansieringskälla utgörs av ECP-programmet. Förutsättningarna för kortfristig finansiering, som utgör en mycket kostnadseffektiv finansieringskälla, har varit goda under året. Nyttjandet av ECP-programmet har därför hållits på en relativt hög nivå, om än att den har justerats ned som en följd av den höga aktiviteten i obligationsmarknaden. Det svenska företagscertifikatprogrammet har inte nyttjats sedan andra kvartalet. Bekräftade kreditfaciliteter om 3 000 Mkr har bibehållits. I kombination med de omfattande obligationsemissionerna samt kvartalsvisa hyresinbetalningar har tillgången till likviditet varit mycket god.

LÅNG FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ LÅNESKULD, Mdr



OBLIGATIONSEMISSIONER
OCH LÅNGFRISTIGA LÅN 2017

Geografisk marknad	Mkr	Genomsnittlig löptid år
Asien	1 550	19,8
Centraleuropa	1 950	21,8
Schweiz	2 100	12,1
Sverige	1 500	7,0
Totala obligationsemissioner	7 100	15,4
Nordiska Investeringsbanken (NIB)	1 000	12,0
Total långfristig finansiering	8 100	15,0

UTBLICK FÖR FINANSIERINGS- VERKSAMHETEN 2018

Året 2018 inleds i en miljö där världsekonomin fortsätter att växa i god takt men som samtidigt karakteriseras av överraskande låg inflation och tillika inflationsförväntningar. Finansiella marknader har ännu inte prissatt vare sig signifikanta åtstramningar av penningpolitiken eller att den goda tillväxten skulle motivera en uppgång i långa räntor. Perioden med mycket låga räntor har varit utdragen och tidpunkten för en omläggning av penningpolitiken närmar sig sannolikt. Marknadsreaktionerna kan bli betydande när nytt räntescenario ska prissättas.

Akademiska Hus investeringstakt i egen projektportfölj är fortsatt hög och under 2018 förväntas den uppgå till cirka 3 000 Mkr. Kassafödet från verksamheten kommer att kunna finansiera investeringarna under året med marginal. Den omfattande långfristiga finansieringen om 8 100 Mkr som genomförts under 2017 har inneburit att förfallande obligationslån på 4 400 Mkr under 2018 redan är refinansierade. Därmed är omstruktureringen och förlängningen av den, till följd av efterutdelningen, ökade skuldportföljen genomförd. Inför 2018 har mandatet för andelen förfallande lån inom 12 månader justerats ned från 45 till 40 procent. För det fall att det även fortsättningsvis kommer att finnas efterfrågan på långfristiga obligationer finns kapacitet att genomföra fler emissioner i syfte att nå en ytterligare förlängning av kapitalbindningen.

Skuldförvaltningen kommer även fortsättningsvis att vara inriktad på skuldportföljens diversifiering, genom breddning av investerarbasen och vidareutveckling i hanteringen av de finansiella riskerna. Till följd av massiva stimulanser från centralbanker kvarstår lågräntemiljön och riskbilden i räntemarknaden betraktas även fortsättningsvis som asymmetrisk för Akademiska Hus i sin roll som låntagare. Potentialen för fortsatt låga eller sjunkande räntor, givet det låga ränteläge som fortfarande råder, bedöms som begränsad samtidigt som en ränteuppgång riskerar att vara både snabb och omfattande. Ränterisken hanteras till stor del genom räntederivatinstrument och huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen. Skuldförvaltningen kommer, liksom tidigare år,

fokusera på att allokeras räntebindningen till de perioder på avkastningskurvan som bedöms vara effektiva.

STRATEGIER OCH MÅL

Skuldförvaltningen i Akademiska Hus bedrivs aktivt där strategin är att avväga de finansiella riskerna, givet befintliga mandat, mot en önskad låg och stabil finansieringskostnad över tid. Den stabilitet och långsiktighet som karakteriserar fastighetsverksamheten genomsyrar även skuldförvaltningen. Sedan 1996 har Akademiska Hus en långfristig rating på AA med stable outlook från Standard & Poor's, vilken i januari 2017 kompletterades med högsta kortfristiga rating från Moody's, P-1. Finansieringen sker huvudsakligen via de sedan länge etablerade publika finansieringsprogrammen, företrädesvis EMTN- och ECP-programmen. Med utgångspunkt i en stark finansiell ställning, kreditvärdiga hyresgäster och mycket god rating är skuldförvaltningens målsättning att kontinuerligt uppnå en väldiversifierad tillgång till kostnadseffektiv finansiering på relevanta marknader.

Systematiska riskanalyser genomförs i syfte att stödja en effektiv hantering av de finansiella riskerna och tillvarata de möjligheter som finns i finansiella marknader. Som stöd för skuldförvaltningen finns två centrala styrdokument, finanspolicy och plan för hantering av finansiella risker (riskplan). Båda dokument fastställs årligen av styrelsen.

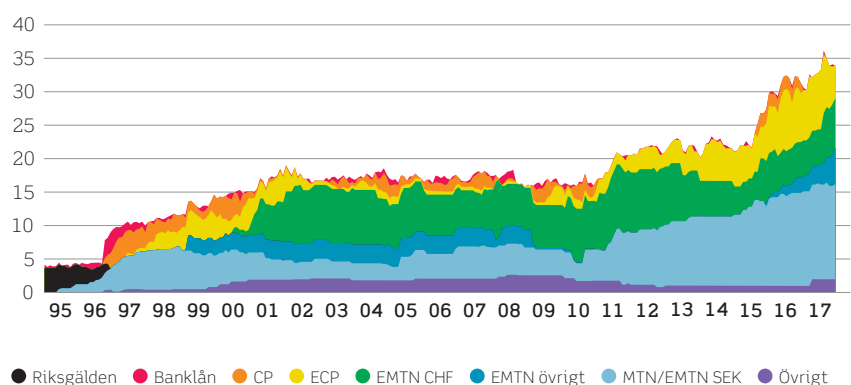
- **Finanspolicy:** Beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.
- **Riskplan:** Motiverar och föreslår årliga mandat för den finansiella riskhanteringen mot bakgrund av riskbild och möjligheter i finansiella marknader.

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Rating Moody's	Ram 2017-12-31	Utnyttjat nom. 2017-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank			3 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1		4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	P-1	1 200 MEUR	496 MEUR
MTN (Medium Term Note) ¹	AA		8 000 Mkr	770 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+		3 000 MEUR	2 811 MEUR

1) Ej uppdaterat sedan 2009

OLIKA FINANSIERINGSKÄLLOR, MDR



MANDAT FINANSIELL RISKHANTERING

Exponeringen för finansiella risker utgår ifrån kapitalstrukturen med fördelningen mellan lånat och eget kapital såtillvida att högre skuldsättning innebär en större exponering för finansiella risker. Ett av ägarmålen för Akademiska Hus tar bäring på detta genom att soliditeten ska ligga inom ett intervall om 30 till 40 procent.

De huvudsakliga finansiella risker som skuldförvaltningen hanterar är exponeringen för ränte- och refinansieringsrisk. Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning är att långsiktigt balansera merkostnaden för långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras.

Skuldportföljen har följande indelning:

- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med såväl ränte- som kapitalbindning över 15 år
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

Obligationerna i den långa portföljen bidrar med en mycket lång räntebindning och står för en betydande del av ränterisken i den totala portföljen. Ett av mandaten för ränterisk utgörs där-

för av hur stor andel av den totala portföljen som lång portfölj får utgöra. Realränteportföljen innebär en diversifiering av skuldportföljen och motiveras av att fastighetsverksamhetens hyresintäkter i stor utsträckning är knutna till inflationsutvecklingen. Därav utgör även realränteportföljens andel av total portfölj ett separat mandat.

Den huvudsakliga ränterisken hanteras i grundportföljen där mandatet definieras som ett intervall för den genomsnittliga räntebindningen. Mandatet är för närvarande mellan 3 och 6 år. Valet av räntebindning i grundportföljen och storleken på den långa portföljen är av stor betydelse för ränterisken i skuldportföljen. De senaste fem åren har den genomsnittliga räntebindningen i den totala skuldportföljen varit förhållandevis lång, se diagram nedan till vänster. Detta bidrar till att värna den totala finansieringskostnadens stabilitet över tid.

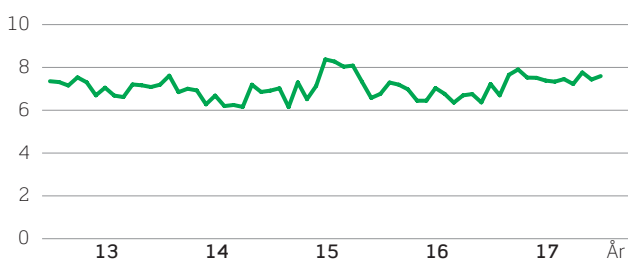
I syfte att hantera refinansieringsrisken eftersträvas en väldiversifierad skuldportfölj så att det vid var tid ska finnas möjlighet till finansiering genom olika långivarkategorier, geografiska marknader, valutor samt löptider. Skuldförvaltningen har därför under de senaste åren fokuserat på att bredda investerarsbasen. Marknadsförhållandena har även varit sådana att en önskvärd förlängning av kapitalbindningen har kunnat nås genom de betydande långfristiga obligationsemissioner som har genomförts, i synnerhet under 2017. Omfatt-

ningen av emissionerna har medfört en nedjustering av ECP-finansieringen. Sammantaget har därigenom andelen lån som förfaller inom rullande 12 månader minskat och uppgick per årsskiftet till knappt 30 procent. Diagrammet nedan till höger visar utvecklingen över tid.

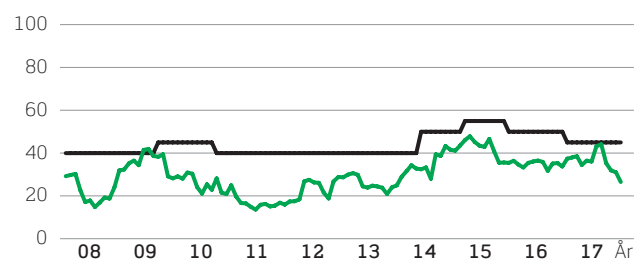
Mandaten omprövas årligen eller vid behov. Förändringar i omvärlden kan föranleda att mandaten justeras för att spegla bedömningen av risker och möjligheter i finansiella marknader. På så vis hålls mandaten ständigt aktuella och väl avvägda.

Mandaten för den totala portföljen och de tre delportföljerna framgår i riskavsnittet på sidan 45.

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ, ÅR



ANDELEN FÖRFALL, %



— Limit för andel förfall inom rullande 12 månader
— Andelen lån, brutto, som förfaller inom rullande 12 månader

Risker och riskhantering

Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag med fokus på kunskapsmiljöer för högre utbildning och forskning. En förutsättning för att skapa värde och utveckla vår roll i samhället är vår förmåga att hantera möjligheter och risker.

Med risk avses en möjlig påverkan på grund av externa händelser. Risk är inte entydigt med negativa kostnadsdrivande effekter utan snarare ett uttryck för osäkerhet. Det finns oftast även en möjlig positiv potential som kan tillvaratas.

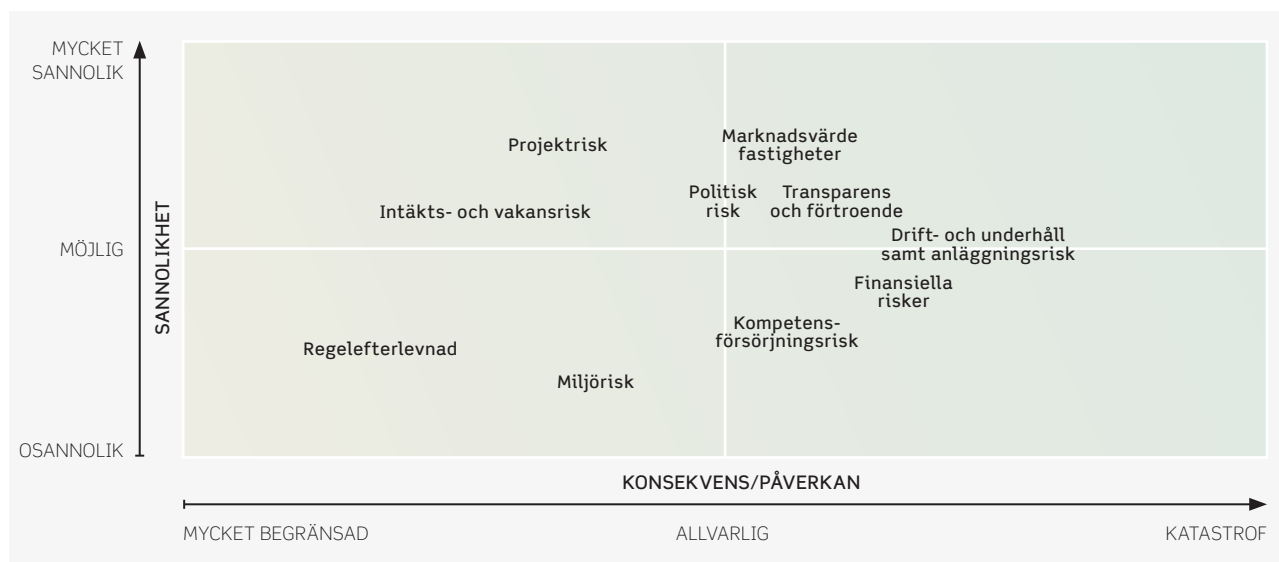
Uppdraget från vår ägare är att verksamheten ska bedrivas på marknadsmässiga villkor genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Avkastningskraven ska över tid uppnås genom att tillvarata verksamhetens möjligheter samt att hantera exponering för väsentliga risker. En förutsättning för att uppfylla detta är att ha en medveten och rimlig nivå på risktagandet tillsammans med god intern styrning och kontroll.

ÅRLIG AFFÄRSPLANEPROCESS

Styrelsen tar varje år ställning till Akademiska Hus långsiktiga strategi och beslutar om ny affärsplan. I affärsplanen beaktas de företagsövergripande risker som identifierats med strategi och långsiktiga mål som grund. Styrelsen fastställer årligen styrdokument som hållbarhetspolicy, uppförandekod, finanspolicy och inköpspolicy, vilka ämnar att dokumentera förhållningssättet till verksamhetens risker.

RISKER OCH ANSVAR

Under året har fokus tydligt koncentrerats till att identifiera de aktiviteter som respektive riskägare genomför för att hantera befintliga risker. Processen för att säkerställa relevans och validitet i det riskregister som löpande uppdateras har ytterligare förfinats och de väsentligaste riskerna hanteras kontinuerligt. Riskarbetet är en kontinuerlig process där ett tydligt ägandeskap och en generell medvetenhet kring risker i organisationen är en avgörande framgångsfaktor. De risker som identifierades i årets process bedömdes utifrån sannolikhet för inträffande, dess möjliga konsekvenser samt förmågan att hantera den enskilda risken. I grafiken nedan presenteras den bedömning som gjorts av riskområdena utifrån dessa perspektiv. Bedömningen har gjorts med hänsyn tagen till det skydd som redan finns inom området.



Strategiska risker

utgörs både av externa omvärldsfaktorer och affärsrisker som inte kan kontrolleras men vars negativa påverkan skulle kunna begränsas.

Operativa risker

avser främst risk för ekonomiska och förtroendemässiga konsekvenser som följer av brister i interna rutiner och system samt verksamhetsnära risker i förvaltning och byggverksamhet.

Legala risker

innefattar både etiska ställningstaganden för våra medarbetare och våra intressenter såväl som god kunskap om de regler och lagar som gäller inom byggnation och förvaltning.

Finansiella risker

innebär huvudsakligen exponering för ränte- och refinansieringsrisk.

STRATEGISKA RISKER	ANALYS	HANTERING
<p>MARKNADSVÄRDE PÅ FASTIGHETER</p> <p>Risk för negativ påverkan på resultatet vid förändring av marknadsvärde på fastigheterna</p>	<p>Marknadsvärde på fastigheter påverkas av marknadens utveckling, direktavkastningskrav, hyresutveckling, vakansgrad samt ny-, till- och ombyggnader. Bedömning i riskmatrisen bygger på 1-3 års sikt.</p>	<p>Marknadsvärdesrisken hanteras genom en regelbunden analys av fastighetsportföljens riskprofil och de affärsmässiga möjligheterna. En koncentration av fastighetsbeståndet till universitetsorter ger god utvecklingspotential och goda omsättningsmöjligheter. Långa kontraktstider gör att värdeförändringar uppvisar lägre variation vid förändrade avkastningskrav. En stor andel av fastighetsbeståndet är beläget på sammanhållna campusområden. Akademiska Hus fastighetsportfölj utvecklas genom investeringar i ny-, till- och ombyggnationer, köp och försäljningar.</p> <p>Se vidare avsnitt Fastighetsvärdering sidorna 35 och 38.</p>
<p>TRANSPARENS OCH FÖRTROENDE</p> <p>Risk för brist i förtroende från ägare och andra intressenter</p>	<p>Genom att agera föredömligt och med hög transparens kan förtroende och goda relationer uppnås och bibehållas. Hyressättning, planering och utveckling av campusområden samt bolagets hållbarhetsarbete är områden där våra intressenter efterfrågar en stor öppenhet.</p>	<p>För att stärka vår förmåga att agera förtroendefullt arbetar vi aktivt med våra värderingar och vår företagskultur. Vi har under året utbildat vår personal i mångfaldsfrågor samt implementerat en processmodell för hållbarhet som stöd i campusutvecklingen. Vi har även introducerat en uppförandekod för leverantörer med tydligt fokus på transparens och mänskliga rättigheter.</p>
<p>INTÄKTS- OCH VAKANSRISK</p> <p>Risk för intäktsbortfall till följd av vakans eller minskad hyresintäkt</p>	<p>Omvärldsfaktorer som påverkar bolagets hyresintäkt och vakansgrad är bland annat lärosätenas utvecklingsbehov, dess tillgång till forskningsanslag, politiska beslut och konjunktursvängningar.</p> <p>Universitet och högskolor är i huvudsak statligt finansierade varför risken för minskade intäkter och uteblivna betalningar är låg. Under senare år har privata fastighetsbolags intresse för samhällsfastigheter, starka regionala aktörer och ökade beställarkrav bidragit till skärpt konkurrens.</p>	<p>Akademiska Hus eftersträvar generellt utformade lokaler som kan ställas om utifrån lärosätenas utvecklingsbehov. I de fall byggnaderna är specialanpassade för forskning och utveckling har de som regel långa kontraktstider med hög sannolikhet för förlängning. Vid investering i fastigheter krävs att hyreskontrakt är tecknat innan byggnationen påbörjas. Sammantaget ger detta en låg risk för vakans.</p> <p>Vår regionala närvaro och regelbundna dialog med våra kunder bidrar till att stärka vår ställning som leverantör av kunskapsmiljöer.</p>
<p>POLITISK RISK</p> <p>Risk för förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut</p>	<p>Verksamheten påverkas av regeringens politik i allmänhet och utbildningspolitiken i synnerhet. Ett förändrat uppdrag från ägaren, svenska staten, kan innebära både möjligheter och risker.</p> <p>Som stor energianvändare kan en förändrad nationell och internationell energipolitik påverka företagets ekonomiska resultat.</p>	<p>Genom en systematisk omvärldsanalys kan riskbilden hållas uppdaterad. Vi för kontinuerlig dialog med ägare och intressenter för att säkerställa samsyn kring verksamhetens mål och strategier.</p>

OPERATIVA RISKER	ANALYS	HANTERING
<p>PROJEKTRISK</p> <p>Risken avser ekonomisk, tidsmässig och teknisk påverkan kopplat till projektleverans</p>	<p>Akademiska Hus investerar årligen miljardbelopp i syfte att bygga nya och utveckla befintliga fastigheter. Projektverksamheten är komplex och involverar många parter varför tydlighet i avtal och strukturerade processer är avgörande.</p> <p>Produktionskostnad och beslut kopplade till den fysiska utformningen är central för att erhålla en process som är säker, resurs- och kostnadseffektiv.</p>	<p>Investeringar påbörjas först efter överenskommelse med hyresgäst och regleras avtalsmässigt till såväl entreprenör som hyresgäst, varför produktionskostnadsrisk begränsas. Risker kopplade till den fysiska utformningen och genomförandet begränsas genom strukturerade projektgenomgångar. Hög kompetens och ett strukturerat hållbarhetsarbete, inklusive arbete med att uppnå en olycksfri arbetsplats, ger kostnadseffektivitet och hög kvalitet. Hög etisk standard ställs på våra leverantörer då de har krav på sig att agera enligt uppförandekoden för leverantörer.</p>
<p>DRIFT OCH UNDERHÅLL SAMT ANLÄGGNINGSRISK</p> <p>Risken avser effekterna av bristfällig drift och underhåll samt driftavbrott i anläggning</p>	<p>Fokus på kostnader för drift och underhåll är viktigt för fastigheternas driftöverskottsgrad och därmed fastigheternas marknadsvärde.</p> <p>Ett eftersatt underhåll leder till högre underhållskostnader på lång sikt. Flera av våra kunder har anläggningar med mycket avancerad och känslig verksamhet vilket gör att störningar i driften, både tillfälliga och långvariga, kan medföra allvarliga konsekvenser.</p> <p>Elprisrisk är ett riskområde som kan få stora ekonomiska konsekvenser om det inte hanteras klokt.</p>	<p>Vi för en kontinuerlig dialog med våra kunder för att få kunskap om deras verksamheter så att hög driftsäkerhet kan uppnås och hantering av eventuella störningar förebyggas.</p> <p>För att garantera en hög driftssäkerhet har varje byggnad en underhållsplan, vilket leder till ett kostnadseffektivt underhåll av fastigheterna.</p> <p>Akademiska Hus bedriver ett aktivt arbete med att terminssäkra framtida elpriser vilket ger en större säkerhet i den framtida kostnaden.</p> <p>En tydlig inriktning att nå målet att halvera energianvändningen under perioden 2000-2025 präglar det dagliga arbetet.</p>
<p>KOMPETENS-FÖRSÖRJNINGSRISK</p> <p>Risken att inte kunna attrahera, rekrytera behålla och utveckla personal med rätt kompetens</p>	<p>Det är idag stor konkurrens och hög efterfrågan på kompetens inom både förvaltning samt bygg- och projektledning. Vi uppfattas som en attraktiv arbetsgivare idag vilket är positivt och gynnar möjligheten till god kompetensförsörjning.</p> <p>Att bredda rekryteringen av ungdomar och grupper som normalt sett inte söker sig till fastighetsbranschen kommer att vara avgörande för att säkra tillgången på god kompetens över tid.</p>	<p>Vi samverkar med flera yrkeshögskolor och utbildningar och medverkar till kompetensförsörjningsaktiviteter i branschen.</p> <p>Vi jobbar aktivt med att säkerställa attraktiva arbetsvillkor med god kompetensutveckling och utvecklande arbetsuppgifter. Den pågående förändringsprocessen med ny organisation föranleder extra fokus på tydlighet kring medarbetarnas roll och ansvar i organisationen.</p>
<p>MILJÖRISK</p> <p>Risk för verksamhetens påverkan på miljön och det omgivande samhället</p>	<p>Vid förvaltning och utveckling av campusområden samt vid ny-, till- och ombyggnationer är det viktigt att planera förändringen så att material och resurser används på ett ansvarsfullt sätt.</p> <p>En ansvarsfull förvaltning, nybyggnation och utveckling av campus kräver långsiktighet, god kompetens och höga ambitioner.</p>	<p>Akademiska Hus arbetar långsiktigt och strategiskt med utveckling av campusområden genom att upprätta campusplaner som har stort fokus på hållbarhetsaspekterna.</p> <p>All nyproduktion och större ombyggnationer miljöcertifieras enligt systemet Miljöbyggnad, minst till nivå silver. Ingående material bedöms enligt miljödeklarationerna i Byggvarubedömningen. Resurs- och energieffektivisering sker kontinuerligt i hela verksamheten.</p> <p>Bolaget är certifierat enligt ISO14001 samt AFS 2001:1, för miljö respektive arbetsmiljö.</p>

LEGALA RISKER	ANALYS	HANTERING
<p>REGELEFTERLEVAD</p> <p>Risk att lagar och regler inte följs</p>	<p>Akademiska Hus verkar i en miljö som historiskt kantats av korruption och oegentligheter. Det är därför av extra stor vikt att Akademiska Hus följer gällande lagar och regler som berör vår verksamhet för att undvika onödiga kostnader och säkerställa att vi samt våra samarbetspartners agerar föredömligt.</p> <p>Att följa gällande lagar och regler ska vara lätt och självklart och lämna litet utrymme för tolkning. Som statligt ägt bolag är det avgörande att agera föredömligt, i affärsmässiga såväl som övriga relationer.</p>	<p>Akademiska Hus uppförandekod ger oss vägledning i hur vi ska agera. Dialog kring efterlevnad av uppförandekoden sker årligen i samtal mellan medarbetare och chef. I samband med upphandling ställer vi även krav på våra samarbetspartners i form av en uppförandekod för leverantörer.</p> <p>Företaget har ett etiskt råd och en extern, från företaget fristående, inrättad visselblåsarfunktion, dit både medarbetare och externa samarbetspartners kan anmäla misstänkta oegentligheter.</p> <p>Under 2017 har ett omfattande arbete med att analysera hur den nya dataskyddsförordningen påverkar hanteringen av personuppgifter i företagets processer genomförts. Där analysen leder till förändring/anpassning genomförs dessa kontinuerligt.</p> <p>Ett nytt tillbudsrapporteringssystem har introducerats samt en övergång till den nya ISO 14001:2017 standarden har påbörjats.</p>
FINANSIELLA RISKER	ANALYS	HANTERING
<p>RÄNTERISK</p> <p>Risk för att resultatet varierar till följd av förändringar i marknadsräntor</p>	<p>Merkostnaden för långfristig räntebindning balanseras mot den ökade osäkerhet som kort bindning medför.</p>	<p>Mandat för räntebindning utgörs av tre delar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lång portföljs andel av total portfölj får maximalt uppgå till 20 procent • Realränteportföljens andel av total portfölj får maximalt uppgå till 10 procent • Grundportföljens genomsnittliga räntebindning ska ligga inom intervallet 3-6 år
<p>REFINANSIERINGSRISK</p> <p>Risk för att det är föräntat med svårigheter eller markant ökade kostnader att erhålla finansiering</p>	<p>Merkostnaden för långfristig kapitalbindning balanseras mot den ökade osäkerhet som kort bindning medför.</p>	<p>Mandat för kapitalbindning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Andelen förfallande lån inom varje tolv månadersperiod får maximalt uppgå till 40 procent av total portfölj
<p>MOTPARTSRISK</p> <p>Risk för förlust om motparten inte fullgör sina åtaganden</p>	<p>Exponering för motpartsrisk uppstår vid placering av överskottslikviditet samt vid derivattransaktioner.</p>	<p>Exponering för motpartsrisk hanteras genom ett limit-system baserat på ägarförhållanden, rating samt engagemangets löptid. Vid derivattransaktioner krävs tilläggsavtal till ISDA, så kallade CSA-avtal, varigenom exponeringen reduceras högst väsentligt.</p>
<p>VALUTARISK</p> <p>Risk för att resultatet varierar till följd av valutakursförändringar</p>	<p>Fastighetsverksamheten bedrivs inom Sverige och i svenska kronor.</p>	<p>Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras.</p>

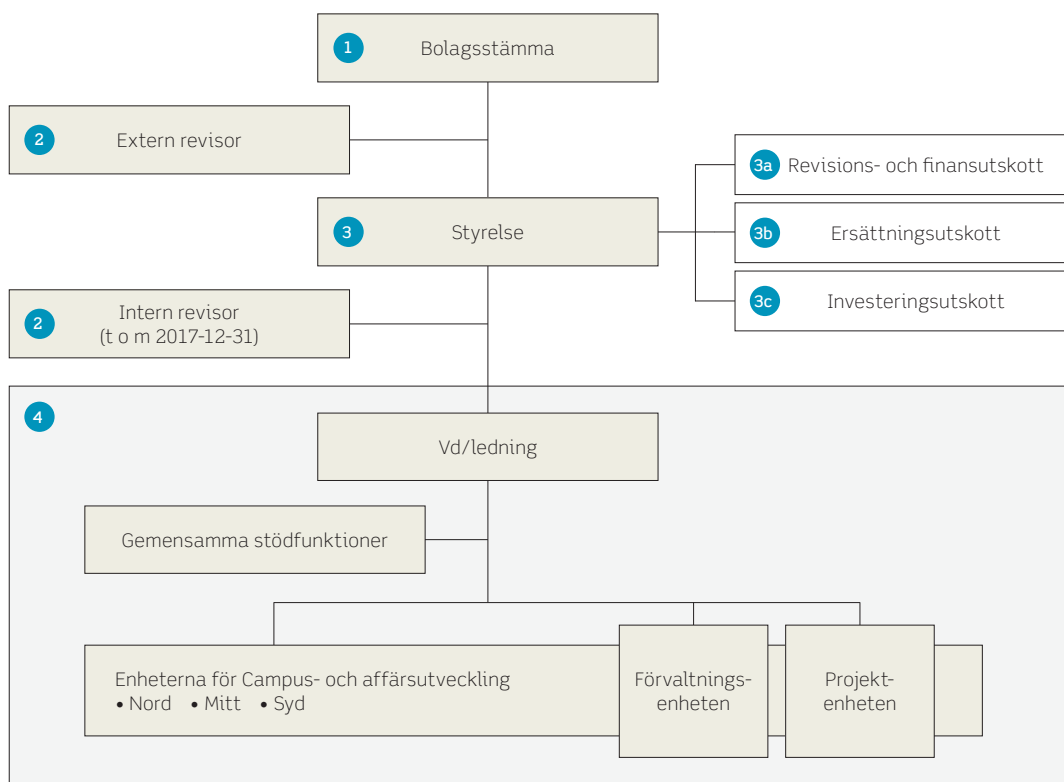
Känslighetsanalys, se sidan 62, not 3 på sidan 73 och i not 16 på sidan 82.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten beskriver struktur och principer för styrning av Akademiska Hus verksamhet. Med en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan och rutiner som säkerställer transparens styrs verksamheten på ett effektivt sätt mot våra mål.

GRUNDERNA FÖR BOLAGSSTYRNING I AKADEMISKA HUS
Akademiska Hus AB (publ) är ett fastighetsföretag som ägs till 100 procent av svenska staten. Förvaltningen sköts av Näringsdepartementet på uppdrag av Utbildningsdepartementet som är huvudman. Företaget omfattas av statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande och tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Att företaget är helägt av svenska staten innebär att vissa regler i Koden inte är tillämpliga, främst beroende på att Koden är skriven för företag med spritt ägande. De avsteg från Koden som görs beskrivs på sidan 48.

Organisationsstruktur



AKADEMISKA HUS UPPDRAG ENLIGT BOLAGSORDNINGEN

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Akademiska Hus Aktiebolag ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.

Mål

Läs mer på sidan 12.

EKONOMISKA MÅL

Bolagsstämman har beslutat tre finansiella mål för Akademiska Hus.

HÅLLBARHETSMÅL

Styrelsen har beslutat fyra hållbarhetsmål för Akademiska Hus.

1 BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är högsta beslutande organ i Akademiska Hus. Det är på bolagsstämman aktieägaren formellt utövar sitt inflytande. Det är stämman som utser styrelse och revisorer. Årsstämma ska enligt statens ägarpolicy äga rum före den 30 april varje år. Kallelse till årsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Riksdagsledamöter och allmänhet har rätt att delta och ska anmäla sitt deltagande såsom beskrivs i kallelsen.

Årsstämma 2017

Årsstämma hölls den 28 april 2017. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anitra Steen, som också utsågs att leda stämman. Ägaren representerades av Malin Fries, näringsdepartementet.

Beslut på årsstämman 2017

Årsstämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2016 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinst-disposition vilket innebar en utdelning på 1 393 000 000 kronor till ägaren. Övriga ärenden som avhandlades var fastställande av principerna för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, beslut om arvode till styrelse och utskott samt val av styrelseledamöter och revisor. Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på Akademiska Hus hemsida akademiskahus.se.

Extra bolagsstämma

I januari 2017 hölls en extra bolagsstämma för att välja ytterligare en ordinarie styrelseledamot.

Årsstämma 2018

Nästa årsstämma kommer att hållas den 27 april 2018 i Stockholm.

2 REVISORER

På årsstämman 2017 beslutades att omvälja KPMG AB till revisorer för en ettårsperiod till och med årsstämman 2018. KPMG har utsett auktoriserade revisorn Björn Flink till huvudansvarig revisor.

Revisorerna utför en översiktlig granskning av delårsrapporten per sista september och reviderar års- och koncernredovisningen. De gör också en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen. Vidare uttalar sig revisorerna om denna bolagsstyrningsrapport och huruvida Akademiska Hus följer regeringens Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare och lägger fram sina uttalanden för stämman. Varje år stämmer revisorerna av sin revisionsplan och riskbedömning med revisions- och finansutskottet. Revisorerna deltar vid minst två utskottsmöten per år. Vid minst ett styrelsemöte per år träffar styrelsen revisorerna utan verkställande ledningens närvaro.

Under 2017 har styrelsen utvärderat strukturen för bolagets arbete med intern kontroll och i november fattade styrelsen beslut om att internrevisionsfunktionen i bolaget ska upphöra vid årsskiftet 2017/2018. Det är styrelsens bedömning att det bästa sättet att förbättra intern styrning och kontroll sker genom ett långsiktigt och fokuserat arbete på processer och rutiner. Ledningen kommer att avsätta dedikerade resurser för att förstärka interna rutiner och processer.

3 STYRELSEN

Styrelsen ansvarar för företagets organisation och för förvaltningen av företagets angelägenheter. Det är styrelsen som kallar till bolagsstämma. Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för sitt arbete. I arbetsordningen regleras hur arbetet ska fördelas mellan styrelsens ledamöter, antalet ordinarie styrelsemöten, ärenden som ska behandlas vid ordinarie styrelsemöten samt styrelseordförandens ansvar. Ansvarsfördelningen mellan styrelse och vd regleras genom en särskild vd-instruktion. Styrelsen har också beslutat om dokumentet "Instruktion för den ekonomiska rapporteringen" som reglerar hur den finansiella rapporteringen till styrelsen ska ske.

Nomineringsprocess

Styrelseledamöter i statligt helägda bolag utses genom en strukturerad nomineringsprocess med enhetliga och gemensamma principer vilket redogörs för i "Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 2017". Dessa principer ersätter Kodens regler för beredning av beslut om nominering av styrelseledamöter

Styrningsstruktur



Exempel på externa styrande regelverk:

- Aktiebolagslagen
- Bokföringslagen
- Årsredovisningslagen
- Statens ägarpolicy
- IFRS
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet
- FN Global compact
- Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer G4
- Borsregler

Exempel på interna styrande regelverk:

- Bolagsordning
- Arbetsordning för styrelsen
- Vd-instruktion
- Ansvars- och befogenhetsfördelning
- Strategidokument
- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy, inköpspolicy och finanspolicy
- Attest- och utanordningsreglemente
- Arbetsordningar för styrelsens utskott
- Affärsetisk riktlinje
- Övriga riktlinjer

och revisorer. Styrelsenomineringsprocessen koordineras av enheten för statligt ägande vid Näringsdepartementet. För att fastställa eventuella rekryteringsbehov analyserar en arbetsgrupp kompetensbehovet utifrån bolagets verksamhet, situation, framtida utmaningar och styrelsens sammansättning. Även kravet på mångfald i styrelser enligt Årsredovisningslagen beaktas. Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas i syfte att ta till vara på kompetensen hos såväl kvinnor och män som hos personer med olika bakgrund och erfarenheter. När processen avslutats offentliggörs gjorda nomineringar i enlighet med Koden. Genom ett enhetligt och strukturerat arbetssätt tillförsäkras kvalitet i hela nomineringsarbetet.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska styrelsen i Akademiska Hus bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter. Styrelsen bestod fram till årsstämman 2017 av sju ledamöter. Vid årsstämman den 28 april 2017 beslutades att antalet stämموvalda styrelseledamöter ska vara nio stycken. I styrelsen ingår också två arbetstagarrepresentanter utsedda av respektive fackförbund. Vid årsstämman omvaldes sex ledamöter och tre nya ledamöter valdes in i styrelsen. Årsstämman konstaterade att styrelsen har relevant kompetens för bolagets styrning och att styrelsen som helhet har erfarenhet av för bolaget viktiga områden såsom bolagsstyrning, företagsledning, fastighetsbranschen, universitets- och högskoleområdet, förändrings- och utvecklingsarbete samt finansiell kompetens.

Styrelsens arbete under 2017

Styrelsen har i sin arbetsordning fastställt ordinarie informations- och beslutstidpunkter under styrelsens arbetsår, vilka huvudsakligen framgår av styrelsens årscykel (se nedan).

Vid samtliga styrelsemöten under året lämnar vd rapport över väsentliga händelser i företaget och ordförande i respektive utskott rapporterar från de utskottsmöten som har ägt rum mellan styrelsemötena.

Under året har styrelsens diskussion präglats av fokus på kundnytta och leverans. Andra viktiga frågor för styrelsen har varit innovation, digitalisering ur ett kundperspektiv, studentbostäder på campus och utveckling av investerings- och byggprocess. Därutöver har ett antal investeringsärenden behandlats.

Under 2017 har elva ordinarie styrelsemöten hållits, varav två konstituerande möten. För att informera och uppdatera ledamö-

terna om verksamheten förläggs vissa styrelsemöten till lärosäten som är Akademiska Hus kunder och kombineras i möjligaste mån med möten med ledningen för dessa. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen på sidan 50.

Styrelsens utskott

Fram till den 28 april 2017 fanns tre utskott inrättade av styrelsen, finans-, revisions-, och ersättningsutskott. Styrelsen beslutade på det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2017 att inrätta tre nya utskott, revisions- och finans- (sammanslaget till ett utskott), investerings- och ersättningsutskott, för att särskilt bevaka och bereda styrelsefrågor inom vissa områden. Medlemmarna i utskotten väljs på det konstituerande styrelsemötet som hålls direkt efter årsstämman.

3a *Revisions- och finansutskottet* har till uppgift att:

- stödja och följa finansieringsverksamheten.
- bereda ärenden som ska beslutas i styrelsen, däribland finanspolicy och riskplan.
- övervaka och kvalitetssäkra företagets finansiella rapportering.
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i företagets interna kontroll och riskhantering.
- löpande träffa bolagets revisorer för att informera sig om revisionens omfattning och inriktning.
- hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
- fastställa riktlinjer för andra tjänster än revision som får upphandlas av bolagets revisorer.
- bereda styrelsens förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

AVSTEG FRÅN KODEN VALBEREDNING (KODREGEL 1.3-1.4, 2.1-2.7, 4.6, 8.1 OCH 10.2)

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

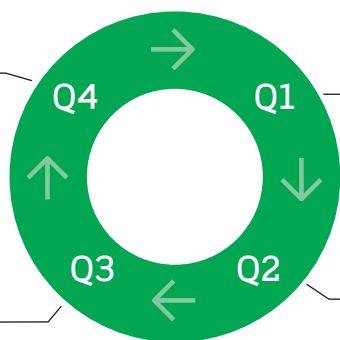
REDOVISNING AV STYRELSELEDAMÖTERS OBEROENDE (KODREGEL 4.5)

Kodregeln är till för att skydda minoritetsägare i aktiebolag, vilket inte är applicerbart på statligt helägda bolag.

STYRELSENS ÅRS CYKEL

- Delårsrapport Q3
- Investeringsärenden
- Affärsplan
- Internrevisionsplan
- Riskplan

- Delårsrapport Q2
- Investeringsärenden



- Bokslutskommuniké
- Investeringsärenden
- Årsredovisning och hållbarhetsredovisning
- Principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare
- Kallelse till årsstämman

- Delårsrapport Q1
- Investeringsärenden
- Konstituerande möte
- Styrelsens arbetsordning, vd-instruktion och övriga styrande dokument
- EMTN-prospekt
- Omvärldsanalys och strategimöte

Styrelse



ANITRA STEEN

Styrelseordförande sedan 2016. Ord-
förande ersättnings-
utskottet och investering-
utskottet.

Född: 1949

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande
AFA Försäkring och
styrelseledamot Post-
Nord, Attendo AB och
Oral Care AB.

**Tidigare
befattningar:** Departement-
sråd finans-
departementet, stats-
sekreterare utbildningsdepartementet
och finansdepartementet,
general-
direktör Verket för
högskoleservice och
Riksskatteverket samt
vd Systembolaget AB.
Styrelseordförande
Stockholms universitet
samt styrelseledamot
SAS, Södersjukhuset,
Lantmännen m. fl.

Utbildning: Fil. Kand.



CAROLINE AREHULT

Ledamot invald 2017.

Född: 1973

Befattning: Vd för
Skanska Fastigheter
Stockholm.

**Tidigare
befattningar:** Arbetat
med projekt- och
fastighetsutveckling
i 19 år på Skanska
bl.a. som fastighets-
chef och marknads-
och utlymningschef.

Utbildning: Civil-
ingenjör.



BRITTA BUREAU

Ledamot sedan 2014.

Född: 1964

Befattning: Vd för
KPA Pension.

Övriga uppdrag:
Ordförande
Scouterna.

**Tidigare
befattningar:** Vd
Nordea Liv och
Accenture.

Utbildning: Civilin-
genjör och MBA.



KRISTINA EKENGREN

Ledamot sedan 2016.

Född: 1969

Befattning: Kansliråd
Näringsdepartementet.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot
Infranord, Teracom
Group, Saminvest och
V.S. VisitSweden.

**Tidigare
befattningar:**
Kansliråd Finans-
departementet,
departements-
sekreterare Finans-
departementet.
Finansanalytiker
Delphi Economics.

Utbildning: Magister-
programmet i före-
tagsekonomi.



PETER GUDMUNDSON

Ledamot invald 2017.

Född: 1955

Befattning: Professor,
KTH.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot
Swerea KIMAB AB,
ledamot IVA.

**Tidigare
befattningar:** rektor
KTH, prodekanus KTH,
prefekt KTH, vd
SICOMP, konsult Tre
Konsulter AB, forskare
Brown Boveri Research
Centre i Schweiz.

Utbildning: Tekn. Dr.
och civilingenjör.



THOMAS JENNLINGER

Arbetstagarledamot
(Ledarna) sedan 2008.

Född: 1956

Befattning: Driftchef
Akademiska Hus
Uppsala.

Utbildning: Drift-
teknikerlinjen.



ANDERS LARSSON

Arbetstagarledamot
(SEKO) sedan 2009.

Född: 1963

Befattning: Drift-
ingenjör Akademiska
Hus Stockholm.

Utbildning: Drift-
teknikerlinjen.



CHRISTER NERLICH

Ledamot invald 2017.
Ordförande revisions-
och finansutskottet.

Född: 1961

Befattning: Chef
Ekonomi och finans
Vasakronan.

Övriga uppdrag: -
**Tidigare
befattningar:** Chef
Ekonomi och finans
AP Fastigheter samt
Corporate finance
NewSec.

Utbildning:
Civilekonom.



GUNNAR SVEDBERG

Ledamot sedan 2009.

Född: 1947

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Upp-
sala universitet och
Göran Gustafssons
Stiftelse för Natur-
vetenskaplig och
Medicinsk forskning.
Ledamot IVA och
KVVS i Göteborg.

**Tidigare befatt-
ningar:** Vd Innventia
AB, rektor Göteborgs
universitet, rektor
Mittuniversitetet,
samt vice rektor KTH.

Utbildning: Tekn. Dr.
Professor i energi-
teknik.



ÖRJAN WIKFORSS

Ledamot invald 2017.

Född: 1950

Befattning: VD i
Arkitekturanalys AB.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot
Kungliga Operan och
Tengbom AB. Ledamot
IVA.

**Tidigare
befattningar:** Profes-
sor i projektkommuni-
kation, KTH. Vd i FFNS
Arkitekter och Wikfors
Arkitektkontor.

Utbildning: Arkitekt,
tekn. dr. och professor.



INGEMAR ZIEGLER

Ledamot sedan 2007.

Född: 1947

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot
Stockholms Konsert-
hus.

**Tidigare
befattningar:**
Vd AB Storstockholms
Lokaltrafik, Locum AB,
Diösförvaltning och
Stockholms Mark och
Lokaliseringbolag.
Finanssekreterare
Stockholms stad.

Utbildning: Fil. Kand.

REVISORER, KPMG AB, BJÖRN FLINK, HUVUDANSVARIG REVISOR

Född 1959. Civilekonom. Huvudansvarig revisor Akademiska Hus sedan 2014. Auktoriserad revisor. Övriga revisionsuppdrag, ett urval: Hemfosa Fastigheter, Axfast och Stenvalvet. Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i FAR, branschorganisationen för revisorer, redovisningskonsulter och rådgivare.

- 3b** **Ersättningsutskottet** har bl.a. som uppgift att:
- förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och andra ledande befattningshavare.
 - ta fram förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare.
 - följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare inför årsstämman beslut.
 - vara samrådsorgan åt vd i fråga om successionsplanering och tillsättning av ledande befattningshavare.
 - föreslå styrelsen lämpliga anställningsavtalsmallar för ledande befattningshavare.
- 3c** **Investeringsutskottet** har bl.a. som uppgift att:
- bereda och analysera förslag till större investeringar.
 - bevaka och analysera bolagets rapportering av större pågående projekt.
 - bistå företagsledningen vid framtagande av en investeringsstrategi.

Vid utskottsmöten kan vd, ekonomi- och finansdirektör, HR-direktör, marknadsområdesdirektör och projektdirektör, delta som föredragande.

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete under 2017

Genom en systematisk och strukturerad process utvärderar styrelsen styrelsearbetet och den verkställande direktörens arbete. Utvärderingen sker en gång per år, i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Styrelsens ordförande leder utvärderingen som utförs av hela styrelsen. Ägaren i form av Regeringskansliet informeras om utvärderingens resultat. I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen görs dessutom en löpande utvärdering av samtliga statligt ägda företags styrelser, vilket innefattar deras arbete, sammansättning och kompetens.

STYRNING AV AKADEMISKA HUS

Styrelsen är ytterst ansvarig för att företaget sköts i enlighet med lagar och regler och de anvisningar som ägaren lämnat. Som en del i det arbetet utformar styrelsen relevanta policyer och styrande dokument. Akademiska Hus långsiktiga strategi, de av bolagsstäm-

man beslutade ekonomiska målen samt styrelsens hållbarhetsmål ligger till grund för det årliga arbetet med att utforma en affärsplan. Affärsplanen tillsammans med policydokumenten utgör den övergripande styrningen av företaget.

Affärsplaneprocessen startar med att styrelsen och företagsledningen har gemensamma strategidagar på våren och avslutas när styrelsen beslutar om affärsplanen på styrelsemötet i december.

Affärsplanen som upprättas för de kommande tre åren baseras på den långsiktiga strategin. Planen beskriver Akademiska Hus sätt att utveckla kundrelationen, förvalta tillgångar och hantera framtida utmaningar och möjligheter. I planen konkretiseras aktiviteter som ska genomföras för att uppnå de strategiska målen för verksamheten. Här beskrivs också arbetet för att uppnå de ekonomiska målen. I samband med planeringsprocessen görs en omvärldsanalys som omfattar relationen och leverans till kund, innovation och digitaliseringens påverkan på bolagets verksamhet samt studentbostadsfrågan.

Affärsplanen som omfattar hela företaget bryts ner till tydliga verksamhetsplaner för verksamhetsenheter och stödfunktioner. Verksamhetsplanerna inkluderar operativa mål och aktiviteter för att möta målen. Verksamhetsplanerna följs upp löpande med kvartalsvisa avstämningar mellan företagsledning och ansvarig för respektive verksamhetsenhet och stödfunktion där operativa mål och verksamhetens styrparametrar behandlas.

För att genomföra företagets strategi och affärsplan är organisationen strukturerad enligt bilden på sidan 46. Från 1 januari 2017 infördes Akademiska Hus nya organisationsstruktur. Den dåvarande regionala indelningen upphörde och istället utgår bolaget från tre huvudprocesser och organiserar bolaget i en förvaltningsenhet, en projektenhet och tre geografiskt indelade enheter för campus- och affärsutveckling, där det långsiktiga kundansvaret ligger. Syftet är att öka bolagets utvecklingsförmåga och leverans. Organisationen sätter förvaltningsaffären i fokus och gör det möjligt att snabbare och mer effektivt anpassa bolaget till förändringar i omvärlden. Bolagets lokala närvaro består eftersom de befintliga fastighetsområdena kvarstår. I samband med omorganisationen infördes också samordnade stödfunktioner. Sammantaget får bolaget bättre förutsättningar att skapa konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer i hela landet.

STYRELSENS MÖTESNÄRVARO – RÄKENSKAPSÅRET 2017

	Antal styrelsemöten	Antal möten i revisionsutskott	Antal möten i finansutskott	Antal möten i revision- och finansutskott	Antal möten i investeringsutskott	Antal möten i ersättningsutskott
Anitra Steen	11/11				5/5	2/2
Caroline Arehult ¹	7/7				4/4	
Britta Burreau	11/11		1/1	4/4		
Kristina Ekengren	11/11	3/3		4/4		2/2
Peter Gudmundson ¹	6/7			4/4		
Thomas Jennlinger	10/11					
Anders Larsson	9/11					
Christer Nerlich ²	11/11	3/3		4/4		
Gunnar Svedberg	11/11					2/2
Örjan Wikforss ¹	6/7				4/4	
Ingemar Ziegler	11/11	3/3	1/1		4/5	
Olof Ehrlén ³	4/4				1/1	

1) Invald 28 april 2017 vid bolagsstämma. 2) Invald 17 januari 2017 vid extra bolagsstämma. 3) Lämnade styrelsen 28 april 2017.

Företagsledning

KERSTIN
LINDBERG GÖRANSSON

CATARINA FRITZ

KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON

Vd. Anställd 2011.

Född: 1956**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot AP3.**Tidigare befattningar:** Flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport, ekonomi- och finansdirektör samt vice vd Scandic-koncernen.**Utbildning:** Civilekonom.

ULF DÄVERSJÖ

Direktör Innovation och hållbar utveckling. Anställd 2014.

Född: 1979**Tidigare befattningar:** Inköpsdirektör Akademiska Hus, Managementkonsult på Capgemini Consulting, Global Purchaser och Arla Foods.**Utbildning:** Civilekonom.

JONAS BJUGGREN



PETER BOHMAN

CATARINA FRITZ

Ekonomi- och finansdirektör och vice vd. Anställd 2016.

Född: 1963**Tidigare befattningar:** Ekonomidirektör Keolis Sverige, Frösunda LSS, Addici, Aditro Group och Stockholmsbörsen. Ekonomichef Investor.**Utbildning:** Civilekonom.

HAYAR GOHARY

Projektledare. Anställd 2007.

Född: 1975**Tidigare befattningar:** Projektledare Vallentuna kommun. Projektledare Akademiska Hus.**Utbildning:** Civilingenjör.

MARIE HALLANDER LARSSON

HR-direktör. Anställd 2017.

Född: 1961**Tidigare befattningar:** HR-direktör Försäkringskassan, Swedbank AB, Posten AB, Scandic Hotels AB och Wedins AB.

Ingår i företagsledningen sedan 1 mars 2017.



BIRGITTA VAN DALEN



ULF DÄVERSJÖ

JONAS BJUGGREN

Förvaltningsdirektör. Anställd 2017.

Född: 1974**Tidigare befattningar:** Regionchef Vasakronan, marknadsområdeschef och affärsenhetschef på AP fastigheter samt projektledare på Skanska och Sweco.**Utbildning:** Civilingenjör.

Ingår i företagsledningen sedan 1 mars 2017.

MAGNUS HUSS

Marknadsområdesdirektör. Anställd 1993.

Född: 1967**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot AFF Forum.**Tidigare befattningar:** Projektchef, fastighetschef och förvaltare Akademiska Hus Stockholm. Ingenjör och drifttekniker Byggnadsstyrelsen.**Utbildning:** Gymnasieingenjör.

CECILIA NIELSEN

Kommunikationsdirektör. Anställd 2012.

Född: 1969**Tidigare befattningar:** Kommunikationschef SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.**Utbildning:** Fil. Kand.

HAYAR GOHARY

MARIE HALLANDER
LARSSON

PETER BOHMAN

Marknadsområdesdirektör. Anställd 2013.

Född: 1972**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot Realus AB samt IFU Arena AB.**Tidigare befattningar:** Terminalchef och jourhavande flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport. Olika chefsbefattningar Swedavia.**Utbildning:** BSc, Fastighetsekonom.

BIRGITTA VAN DALEN

Marknadsområdesdirektör. Anställd 2005.

Född: 1958**Tidigare befattningar:** Regiondirektör Akademiska Hus, Planeringsråd Akademiska Hus, lokalförsörjnings- och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun.**Utbildning:** Förvaltningssockonom.

MAGNUS HUSS



CECILIA NIELSEN

50/50

LIKA MÅNGA KVINNOR SOM
MÄN I AKADEMISKA HUS
FÖRETAGSLEDNING.

4 BOLAGETS ORGANISATION

Verkställande direktör och företagsledning

Företagsledningen består av tio medlemmar inklusive vd. Bolagets chefsjurist är sekreterare i företagsledningen. Vd eller vvd (ekonomi- och finansdirektör) i vd:s ställe, ansvarar för den löpande förvaltningen i enlighet med tillämpliga lagar och regler och i enlighet med den av styrelsen beslutade vd-instruktionen. I företagsledningen ingår, utöver vd, ekonomi- och finansdirektör, projektdirektör, tre marknadsområdesdirektörer, förvaltningsdirektör, kommunikationsdirektör, direktör innovation och hållbar utveckling och HR-direktör, som samtliga rapporterar direkt till vd. Företagsledningen är ett informations- och beslutsforum för bolagsgemensamma och strategiska frågor och utgör styrgrupp för de prioriterade processerna.

Verksamhetsenheter

Bolagets huvudprocesser bedrivs inom tre verksamhetsenheter. Förvaltningsenheten ansvarar för förvaltningsleveransen med fokus på kundnyttan, säkerställer hållbar och effektiv drift, energioptimeringar och digitalisering av fastighetsförvaltningen. Projektgruppen ansvarar för projektleveransen och säkerställer hög beställar- och projektledarkompetens samt skapar förutsättningar för effektiv och hållbar förvaltning. Enheten Campus och Affärsutveckling bedrivs uppdelade på tre geografiska områden, Norr, Mitt och Syd. Enhetens huvudsakliga ansvarsområden är strategiska kundrelationer, utveckling av kunskaps- och lärmiljöer, strategisk campus- och fastighetsutveckling samt övergripande ansvar för investeringar.

Gemensamma stödfunktioner

Till stöd för ledning och verksamhet i det löpande arbetet finns ett antal stödfunktioner med olika specialistkompetens. HR och kommunikation sorterar organisatoriskt under vd och ekonomi, finans, juridik, inköp, it, värdering- och analys, riskkontroll, controlling och gemensam service är underställda ekonomi- och finansdirektör. Härutöver har en ny stödfunktion inrättats, innovation och hållbar utveckling, för att öka bolagets innovations- och utvecklingskapacitet. Organisatoriskt är denna funktion underställd vd.

UPPFÖRANDEKOD, ETISKT RÅD OCH VISSELBLÅSAR-FUNKTION

Akademiska Hus har en uppförandekod som ger vägledning för hur medarbetare ska agera för att leva upp till företagets ställningstaganden och värderingar och ger guidning i potentiellt svåra situationer. En grundläggande förutsättning är att agera i förenlighet med FN Global Compacts principer, Agenda 2030, FN:s vägledande principer om företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonven-

tioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. För företagets medarbetare finns också en affärsetisk riktlinje som utgår från reglerna i Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet. Ett etiskt råd fungerar som stöd för medarbetarna dit misstänkta avsteg från etiska riktlinjer eller andra oegentligheter kan anmälas. Akademiska Hus har även inrättat ett fristående system för visseblåsning, dit medarbetare inom Akademiska Hus och externa aktörer anonymt kan anmäla misstänkta oegentligheter. Under 2017 har inga rapporter inkommit till bolaget om korruption som lett till polisanmälan vare sig via etiska rådet, visseblåsningssystemet eller direkt till medarbetare.

VIKTIGA FRÅGOR 2017

- omställning till Lagen om offentlig upphandling
- implementering av ny organisationsstruktur
- kundrelationer och leverans
- digitalisering
- innovation- och hållbarhet
- social hållbarhet
- student- och forskarbostäder
- ökat fokus på intern styrning och kontroll
- affärsetiska frågor
- olycksfria arbetsplatser

ERSÄTTNINGAR

- Principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till personer i ledande befattning har beslutats av stämman. Principerna är förenliga med statens "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande".
- Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Regeringskansliet uppbär inte något arvode för detta uppdrag. Se tabellen på sidan 77 för information om ersättningar.
- Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Ersättning till verkställande direktör beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag. Inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare föreslås för 2018.

För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägningstider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer, se förvaltningsberättelsen sidan 54 och noterna 10 och 11.

Intern kontroll avseende finansiell rapportering

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och Koden. Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Intern

kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge en rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter och årsredovisning och att de är upprättade i överensstämmelse med tillämpliga lagar,

redovisningsstandarder och de särskilda riktlinjer för extern rapportering som gäller för företag med statligt ägande.

Beskrivningen nedan utgår ifrån de fem komponenter som COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) definierat i sitt ramverk för intern styrning och kontroll.

KONTROLLMILJÖ

Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar och ansvar. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordning för styrelsen, arbetsordningar för utskotten, instruktion till verkställande direktören, ansvars- och befogenhetsfördelning, instruktion för ekonomisk rapportering, plan för hantering av finansiella risker och finanspolicy som beskriver ansvarsfördelning och delegation av befogenheter. Kontrollmiljön omfattar också den kultur och de värderingar som styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån vilket bland annat förmedlas genom den uppförandekod som fastställs av styrelsen varje år.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Styrelsen har inrättat ett revisions- och finansutskott som bland annat bereder styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering. Styrelsens ansvar och styrelsens och dess utskotts inbördes arbetsfördelning framgår av styrelsens arbetsordning.

Akademiska Hus redovisning och finansiella rapportering hanteras av en central enhet. Ekonomi- och finansdirektör ansvarar för att det finns interna redovisningsriktlinjer och riktlinjer för den finansiella rapporteringen och att de är i enlighet med gällande lagkrav, noteringskrav och redovisningsstandarder.

RISKBEDÖMNING

Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen för att identifiera och utvärdera de verksamhetsområden och processer där det föreligger störst risk för fel som kan få en väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen sker på flera nivåer i företaget. Företagsledningen identifierar och utvärderar löpande riskområden för att säkerställa att det finns tillförlitliga kontroller i de berörda processerna i syfte att undvika fel i den finansiella rapporteringen. Riskanalys och risker kopplade till den finansiella rapporteringen diskuteras regelbundet med bolagets externa revisorer som också årligen presenterar sin riskbedömning för revisionsutskott och styrelse.

KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter i syfte att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser, finns inbyggda i Akademiska Hus process för finansiell rapportering. Kontrollerna har utformats för att hantera risker för att väsentliga fel uppstår i den finansiella rapporteringen och består av såväl övergripande som detaljerade kontroller. Kontrollaktiviteter sker på flera olika nivåer i företaget och utgörs till exempel av godkännande av transaktioner, attest av leverantörsfakturor och utbetalningar, kontoavstämningar och analytisk uppföljning av resultatet.

I samtliga IT-system som används för den finansiella rapporteringen finns inbyggda automatiska kontroller för att säkra en tillförlitlig finansiell rapportering. Dessutom finns kontroller avseende den generella IT-miljön i form av ett väl utvecklat regelverk kring systembehörighet, systemuppdateringar och rutiner för säkerhetskopiering.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Styrande dokument i form av policyer och redovisningsriktlinjer finns tillgängliga för samtliga medarbetare på företagets intranät. Särskilda anvisningar och instruktioner i samband med bokslutstillfällena kommuniceras av redovisnings- och controllerchef till samtliga berörda via en gemensam flyta. Interna informationskanaler i övrigt består bland annat av information från regelbundna möten i företagsledningen, Ledarforum som hålls fyra gånger om året, lokala informationsmöten för all personal och möten i olika forum för berörda specialistfunktioner.

Revisions- och finansutskottet informeras regelbundet av såväl internrevisor som externa revisorer och hålls därigenom uppdaterat på aktuella iakttagelser inom intern styrning och kontrollområdet. Revisionsutskott och styrelsen erhåller finansiell information av företagsledningen vid varje bokslutstillfälle.

Extern rapportering sker i enlighet med riktlinjerna i statens ägarpolicy.

UPPFÖLJNING OCH UTVÄRDERING

Uppföljning och utvärdering av att den interna styrningen och kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är ändamålsenlig och effektiv sker löpande av styrelse, vd, företagsledning och inom ekonomi- och finansavdelningen. Genom kontroller och analyser identifieras förbättrings- och utvecklingsmöjligheter. Eventuella brister i systemet rapporteras till ansvarig person för att förbättring ska kunna ske. Vid varje bokslutstillfälle har vd och ekonomi- och finansdirektören bokslutsgenombång med ansvarig för respektive verksamhetsenhet för att följa upp och diskutera resultat och viktiga affärsrelaterade frågeställningar. Stödfunktionernas ekonomiska utfall följs övergripande upp.

Kvartalsvis erhåller styrelsen ekonomisk information och analys samt en avrapportering från senaste möte i de olika utskotten. Revisions- och finansutskottet har ett särskilt ansvar för att följa upp revisionsfrågor och större principiella frågor med avseende på den finansiella rapporteringen där frågor rörande fastighetsvärdering och skuldportfölj är särskilt väsentliga.

Under året har styrelsen fattat beslut om att lägga ner internrevisionsfunktionen. Istället kommer dedikerade resurser att avsättas med uppgift att förstärka struktur och rutiner för intern styrning och kontroll.

Akademiska Hus arbetar löpande med att utveckla den interna styrningen och kontrollen i företaget bland annat genom att beakta och vidta åtgärder avseende rekommendationer från såväl internrevisionen som företagets externa revisorer.

Övrig information

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer för ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören i moderföretaget efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. För 2018 föreslås inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare.

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

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2017.

Pensioner

Akademiska Hus har för verkställande direktören Kerstin Lindberg Göransson tecknat individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 65 år. För Kerstin Lindberg Göransson avsätter Akademiska Hus 30 procent av den fasta månadslönen till tjänstepensionsförsäkring enligt särskilt avtal som upprättats med pensionsbolag.

I pensionspaketet ingår sjuk- och förtidspension och ålderspension samt som valfri del efterlevandepension och/eller återbetalningsskydd.

Övriga ledande befattningshavare har liknande avgiftsbestämda avtal om avsättning på maximalt 30 procent av lönen, eller så kallade ”10-taggarlösningar” med frilagd premie som är kostnadsneutrala mot kollektivavtalad traditionell ITP.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med verkställande direktören, Kerstin Lindberg Göransson, har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsersättning ytterligare 18 månader. Avgångsersättningen ska anses inkludera ersättning för semester och pensionsförmåner. Avgångsersättningen reduceras med sådana inkomster som Kerstin Lindberg Göransson förvärvat i annan anställning eller genom annan verksamhet.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalade uppsägningstider på mellan sex och tolv månader beroende på när avtalen tecknades. Avtal tecknade efter 2009 följer regeringens riktlinjer med uppsägningstid om sex månader och vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsersättning under maximalt 18 månader. Avtal tecknade före 2009 har en uppsägningstid på tolv månader och en avgångsersättning på tolv månader. Alla avtal håller sig dock inom ramen för totalt 24 månader inklusive uppsägningstid. Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona.

Övriga uppgifter om löner och ersättningar framgår av not 10 på sidorna 77–78.

TILLSTÅND OCH ANMÄLNINGSPLIKT

Ett antal anläggningar inom koncernen kräver tillstånd eller ska anmälas till tillsynsmyndighet för att få användas. Anmälningar är gjorda och tillstånd, där så erfordras, är sökta och erhållna hos vederbörliga myndigheter. Anläggningarna som avses är:

En tillståndspliktig anläggning för forskning i förbränningsteknik, samt ett antal anmälningspliktiga anläggningar avseende energiproduktion och avlopp.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Akademiska Hus valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en avskild rapport. Omfattning av hållbarhetsrapporten, som även avser Akademiska Hus hållbarhetsredovisning, anges på sidan 102.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade investeringar om 16,7 miljarder kronor. Fastighetsportföljen bedöms öka med cirka 9 miljarder kronor under de närmaste tre åren. Driftöverskottet förväntas öka i takt med att nya fastigheter driftsätts, vårt effektiviseringsarbete fortskrider och stordriftsfördelar tillvaratas. Det goda kassaflödet begränsar nyfinansieringsbehovet till cirka 3,5 miljarder den kommande treårsperioden. Givet det låga ränteläget bedöms räntetäckningsgraden vara fortsatt mycket god.

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 28 april 2014, ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur (soliditet 30 till 40 procent). De övriga ekonomiska målen är att avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent och att koncernens soliditet ska uppgå till 30 till 40 procent. Den genomsnittliga avkastningen på operativt kapital över fem år uppgick till 6,7 procent medan målsättningen var 6,5 procent. Avkastningen på operativt kapital 2017 uppgick till 5,9 procent. Vid utgången av 2017 uppgick soliditeten till 43,3 procent i koncernen och till 19,0 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 42,2 procent i koncernen och 16,5 procent i moderföretaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	959 880 931 kronor
Årets vinst	1 589 753 596 kronor
Summa	2 549 634 527 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 630 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 919 634 527 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Årsstämma kommer att hållas den 27 april 2018 i Stockholm.

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT 18 KAP 4 § AKTIEBOLAGSLAGEN

Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelningen inte bör ske enligt styrelsens förslag. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT MKR

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	5 806	—	5 806
Kostnader för fastighetsförvaltningen	-1 977	—	-1 977
Driftöverskott	3 829	—	3 829
Centrala administrationskostnader	-67	—	-67
Räntenetto	-188	—	-188
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 574	—	3 574
Värdeförändringar fastigheter	4 979	-4 979	—
Värdeförändringar finansiella instrument	-242	189	-53
Resultat före dispositioner och skatt	8 311	-4 790	3 521
Skatt/aktuell skatt	-1 858	1 054	-804
Resultat efter skatt	6 453	-3 736	2 717
Utdelning 60% av utdelningsgrundande resultat			1 630

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 28 april 2017 uppgick till 1 393 Mkr.

Resultaträkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2017	2016	2017	2016
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hysesintäkter	6	5 581 924	5 482 031	5 581 924	5 482 030
Övriga förvaltningsintäkter	7	224 216	184 000	392 843	220 133
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		5 806 140	5 666 031	5 974 767	5 702 163
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader	9	-784 660	-764 146	-782 694	-762 374
Underhållskostnader		-615 476	-686 339	-615 476	-686 339
Fastighetsadministration	9	-308 900	-293 607	-289 456	-283 052
Övriga förvaltningskostnader	8	-268 073	-255 064	-271 077	-245 554
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen		-1 977 109	-1 999 156	-1 958 703	-1 977 319
DRIFTÖVERSKOTT		3 829 031	3 666 875	4 016 064	3 724 844
Centrala administrationskostnader	5	-66 809	-85 264	-66 809	-85 264
Räntenetto	12, 28	-188 464	-308 371	-289 632	-383 754
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	9	—	—	-1 159 924	-1 040 307
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRING OCH SKATT	10, 11, 29	3 573 758	3 274 470	2 499 699	2 215 519
Värdeförändringar fastigheter	16	4 979 366	3 682 200	—	—
Värdeförändringar finansiella instrument	12	-242 268	-241 038	-242 268	-241 038
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	28, 29	8 310 856	6 714 402	2 257 431	1 974 481
Bokslutsdispositioner	13	—	—	-181 083	-174 672
RESULTAT FÖRE SKATT		8 310 856	6 714 402	2 076 348	1 799 809
Skatt	14	-1 858 186	-1 566 375	-486 594	-485 164
ÅRETS RESULTAT	15	6 452 670	5 148 027	1 589 754	1 314 645
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		6 452 670	5 148 027		

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2017	2016	2017	2016
ÅRETS RESULTAT		6 452 670	5 148 027	1 589 754	1 314 645
POSTER SOM HAR OMFÖRTS ELLER KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Resultat från kassaflödessäkringar	27	-4 332	51 819	-4 332	51 819
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	14, 27	828	-11 566	828	-11 566
Kassaflödessäkringar, netto efter skatt upplösta mot resultaträkningen	27	726	754	726	754
POSTER SOM INTE KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	29	-28 665	-23 867	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	14	6 306	5 251	—	—
Summa övrigt totalresultat		-25 137	22 391	-2 778	41 007
ÅRETS TOTALRESULTAT		6 427 533	5 170 418	1 586 976	1 355 652
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		6 427 533	5 170 418		

Kommentar till koncernens resultat

HELÅRET 2017

Årets resultat uppgick till 6 453 Mkr, vilket är en förbättring med 1 305 Mkr mot föregående år. Den huvudsakliga förklaringen är ett ökat marknadsvärde i fastighetsbeståndet om nästan 5 000 Mkr under 2017, att jämföra med motsvarande värdeökning om 3 700 Mkr under 2016. Utöver värdeförändringen har driftöverskottet förbättrats med 162 Mkr och uppgick till 3 829 Mkr.

HYRESINTÄKTER

Under året har hyresintäkterna ökat med 100 Mkr jämfört med 2016 och uppgick till 5 582 Mkr (5 482). Ökningen är främst hänförlig till driftsättningar i Stockholm och Uppsala. I Stockholm har Kungliga Musikhögskolan, Framtidens laboratorium Södertörn och del av A-house driftsatts och i Uppsala driftsattes Segerstedt-huset och Humanistiska teatern.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 224 Mkr (184).

Ökningen avser en tilläggsköpeskilling och en mindre ökning av intäkter för tjänst åt hyresgäst.

UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets uthyrningsbara area uppgick vid årsskiftet till 3,3 miljoner kvadratmeter med en vakansgrad om 4,2 procent (3,9). Den ekonomiska vakansen mätt i hyresvärde är betydligt lägre och uppgick till 1,0 procent (0,9). De största vakanserna är oförändrade under året och återfinns på Campus Ultuna. De uppgick till cirka 78 000 kvm och avser bland annat Klinikcentrum på 30 000 kvm. Uthyrningsgraden är hög i jämförelse med branschen i övrigt, vilket beror på att hyreskontrakt alltid tecknas innan nya projekt påbörjas.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnader för drift och underhåll uppgick till 1 400 Mkr (1 450).

Totala underhållskostnader uppgick till 615 Mkr (686). Det är främst underhållskostnader relaterade till större projekt som

minskat då antalet sådana projekt är färre jämfört med år 2016.

Driftkostnaderna har ökat med 21 Mkr till 785 Mkr, vilket huvudsakligen förklaras av ökade kostnader för tillsyn och skötsel kopplat till driftsättning av nya lokaler. Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 521 Mkr (519) vilket motsvarar 160 kr/kvm (161).

ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

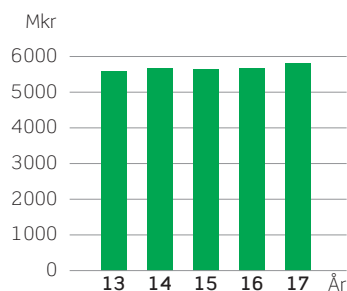
Administrationskostnaderna utgörs av kostnader för fastighet- och central administration, som sammantaget i princip är oförändrade. Fastighetsadministration har ökat med 15 Mkr och uppgick till 309 Mkr, vilket är en kombination av en förstärkt inköpsorganisation relaterat till Lagen om offentlig upphandling, LoU, samt ändrade redovisningsprinciper för projekt. Förändringen i redovisningen medför att större andel kostnader som tidigare hänfördes till projekt nu blir kostnadsförda. Central administration har minskat till 67 Mkr till följd av högre omställningskostnader under 2016 då vår nya organisation trädde i kraft 1 januari 2017 samt minskade konsultkostnader under 2017.

Övriga förvaltningskostnader ligger i nivå med föregående år.

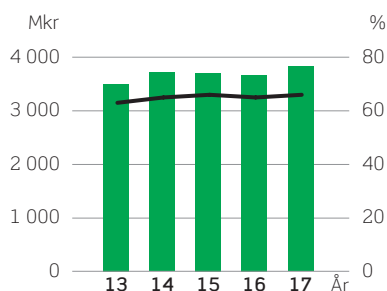
FINANSNETTO

Det löpande finansnettot består av räntor på lån och räntenettot som relateras till ränteswappportföljen. Kostnaden för dessa poster uppgick till 188 Mkr (308) under året vilket motsvarar en räntesats på 0,94 procent (1,30). Det fortsatt mycket låga ränteläget förklarar den lägre kostnaden för lån. Liksom 2016 har en omstrukturering i ränteswappportföljen genomförts i slutet av året. I syfte att allokeras ränterisken till effektiva perioder har ränteswappar med kort återstående löptid ersatts med ränteswappar med framtida start, där skyddet mot stigande räntor bedöms mer kostnadseffektivt givet nuvarande marknadsförhållanden. Detta har medfört ett lägre räntenetto från ränteswappportföljen. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i finansnettot, uppgick till 101 Mkr (75) per årsskiftet.

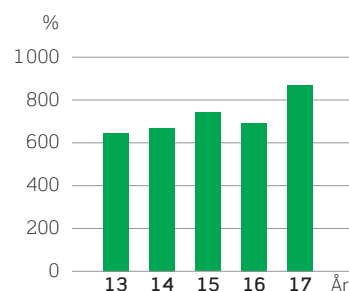
STABILA HYRESINTÄKTER



STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT



FÖRBÄTTRAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD



● Driftöverskott, Mkr
— Driftöverskottsgrad, %

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering. Årets resultatpåverkande värdeförändring uppgick till 4 979 Mkr (3 682) vilket även inkluderar realiserade värdeförändringar 0 Mkr (35). Värdeförändringen motsvarar en ökning med 6,8 procent (5,5) av det totala fastighetsvärdet.

Ökningen förklaras till största del, 68,2 procent (66,8), av sänkta direktavkastningskrav på flera av delmarknaderna. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,25 procent (5,55). Resterande värdeförändring är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Den största värdeökningen noteras i Stockholmsregionen som har en större andel projektfastigheter men där även direktavkastningskraven sjunkit mer jämfört med mindre delmarknader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -242 Mkr (-241). Derivatportföljen består framförallt av ränteswappar som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till 60 procent sker till rörlig ränta. Koncernens ränterisik exponering utgörs till en tredjedel av ränteswappar, varför även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	0,74	0,83
Räntenetto ränteswappar, %	0,20	0,47
Finansnetto, %	0,94	1,30
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,85	0,85
Total finansieringskostnad, %	1,79	2,15

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD FÖRDELAD I MKR

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-221	-233
Räntenetto derivat	-60	-133
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
- orealiserade	-8	-18
- realiserade	-54	-217
Värdeförändringar verkligt värdesäkningar	-181	-6
Övriga räntekostnader	-8	-17
Aktiverade ränteutgifter projekt	101	75
Redovisat finansnetto	-431	-549

Valutaränteswappar ingås vid obligationsfinansiering i utländsk valuta i syfte att eliminera valutarisik exponering. Därigenom tillskapas en finansiering i svenska kronor till en fast kreditmarginal under hela löptiden. Värdeförändringarna i verkligt värdesäkningar är ett uttryck för redovisningsteknisk ineffektivitet och inte en påverkan i framtida kassaflöden.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

Akademiska Hus har under de senaste fem åren haft en räntebindning, i den totala skuldportföljen, som varit förhållandevis lång. Resultatanalysen försvåras väsentligt av att användningen av räntederivat är betydande och detta genererar värdeförändringar vid ränteförändringar i marknaden. Värdeförändringarna utgörs av ett nuvärde för såväl realiserade som orealiserade räntederivat. En viss andel av räntederivaten realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

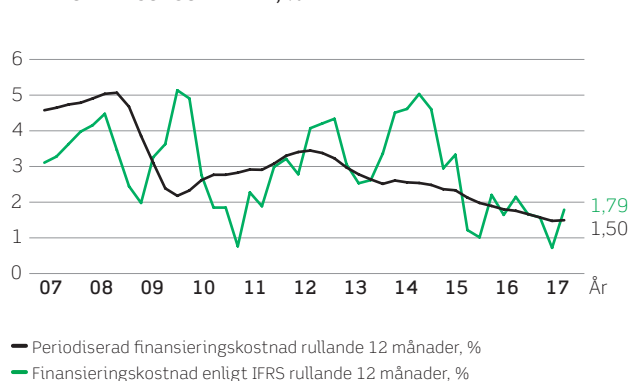
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering av stängda räntederivats resultat uppgick för 2017 till -156 Mkr. Diagrammet nedan till höger åskådliggör denna jämförelseberäkning där räntesatserna är uttryckta i rullande 12 månaders ränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgick 2017 till 1,50 procent. Beräkningen bekräftar att den långa räntebindningen har resulterat i en relativt god stabilitet i finansieringskostnaden över tiden.

Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, 871 procent (694), se diagram på sid 58. Vid beräkning av räntetäckningsgraden återförs de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat.

KOMMENTARER TILL MODERFÖRETAGETS RESULTAT

Företagets omsättning för året uppgick till 5 975 Mkr (5 702). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före värdeförändring och skatt var 2 500 Mkr (2 216) och det finansiella nettot -532 Mkr (-625). Resultat efter skatt blev 1 590 Mkr (1 315).

JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN, %



Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	16, 17	80 444 370	73 012 860	42 951 358	41 590 753
Inventarier och installationer	18	8 117	11 104	8 117	11 104
Andelar i koncernföretag	19	—	—	650	650
Derivatinstrument	20, 25, 33	1 053 358	2 172 381	1 053 358	2 172 381
Andra långfristiga fordringar	21, 25	208 931	223 516	208 931	223 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25	81 714 777	75 419 861	44 222 415	43 998 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	22	316 423	317 130	316 423	317 130
Aktuell skattefordran	14	—	15 267	—	15 267
Övriga fordringar	23	1 320 431	1 015 831	1 320 430	1 015 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	128 373	77 624	128 373	77 624
Derivatinstrument	20, 33	597 755	214 551	597 755	214 551
Summa kortfristiga fordringar	25	2 362 982	1 640 403	2 362 981	1 640 402
LIKVIDA MEDEL/KASSA OCH BANK					
Kortfristiga placeringar	33	5 480 660	4 823 977	5 480 660	4 823 977
Kassa och bank		998 824	545 640	998 678	545 492
Summa likvida medel/kassa och bank	26	6 479 484	5 369 617	6 479 338	5 369 469
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 842 466	7 010 020	8 842 319	7 009 871
SUMMA TILLGÅNGAR		90 557 243	82 429 881	53 064 734	51 008 275

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)					
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Övrigt tillskjutet eget kapital		2 134 950	2 134 950	—	—
Reservfond		—	—	2 134 950	2 134 950
Säkringsreserv	27	6 814	9 592	—	—
Aktuariella vinster och förluster		-946	21 413	—	—
Fond för verkligt värde	27	—	—	6 814	9 592
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		34 910 394	29 850 722	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	953 067	1 031 422
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	1 589 754	1 314 645
SUMMA EGET KAPITAL		39 186 212	34 151 677	6 819 585	6 625 609
Obeskattade reserver	13	—	—	4 206 207	4 025 123
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	28	25 198 340	22 805 209	25 198 340	22 805 209
Derivatinstrument	20, 33	935 468	632 093	935 468	632 093
Uppskjuten skatteskuld	14	11 443 540	9 981 816	2 315 151	2 218 713
Övriga skulder	30	74 555	110 717	74 555	110 716
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	29	496 522	442 794	290 069	282 484
Summa långfristiga skulder		38 148 425	33 972 629	28 813 583	26 049 215
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		492 159	213 144	492 159	213 144
Skulder till koncernföretag		—	—	2 153	2 152
Skatteskulder	14	27 649	—	27 649	—
Övriga skulder	30	1 142 818	2 061 217	1 143 418	2 061 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	1 950 146	2 021 527	1 950 146	2 021 527
Lån	28	9 541 313	9 951 354	9 541 313	9 951 354
Derivatinstrument	20, 33	68 521	58 333	68 521	58 333
Summa kortfristiga skulder		13 222 607	14 305 575	13 225 360	14 308 328
SUMMA SKULDER	32	51 371 031	48 278 204	42 038 943	40 357 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 557 243	82 429 881	53 064 734	51 008 275

Kommentar till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december 2017 uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 80 444 Mkr, en ökning med 7 432 Mkr motsvarande 10,2 procent, jämfört med föregående år.

I marknadsvärdet ingår upparbetad del av pågående projekt, totalt 5 717 Mkr. Den resultatpåverkande värdeförändringen och aktiverade ränteutgifter uppgick till 4 979 Mkr (3 682), inklusive realiserade värdeförändringar för årets sålda fastigheter om 0 Mkr (35).

Resterande förändring avser nettoinvesteringar.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagens samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp. Den generella prisökningen på fastighetsmarknaden och efterfrågan på samhällsfastig-

heter har i värderingen speglats genom sänkningar av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,25 procent, en sänkning med cirka 0,3 procentenheter sedan årsskiftet.

Akademiska Hus låter kvartalsvis ett externt värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen. Årligen externvärderas 25 till 30 procent av fastighetsbeståndet. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten ytterligare.

All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/-4 000 till 8 000 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

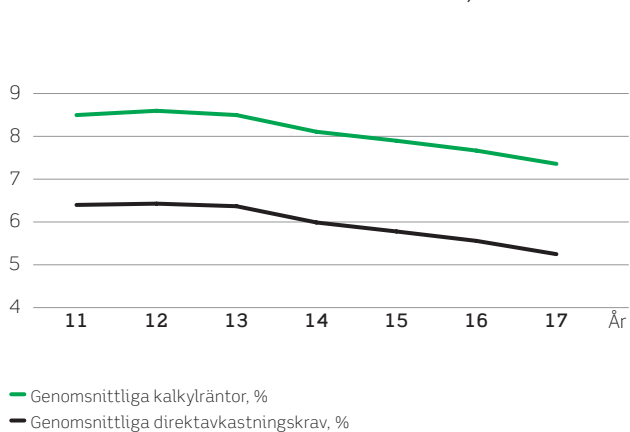
(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	73 013	66 575
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 656	2 836
+ Förvärv	—	—
- Försäljningar	-204	-46
+/- Marknadsvärdeförändring	4 979	3 647
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	3 395	2 435
Varav övrig värdeförändring	1 585	1 212
Utgående bedömt marknadsvärde	80 444	73 013

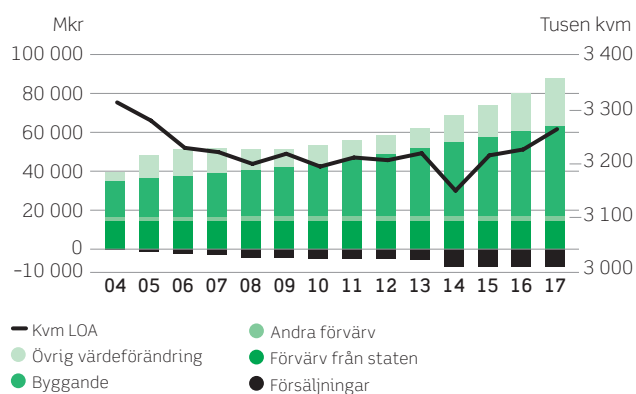
KÄNSLIGHETSANALYS

	Utfall 2017	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2018	
		Ökning med en procentenhet	Minskning med en procentenhet
Bedömt marknadsvärde, Mkr	4 979	-11 535	15 454
Avkastning på eget kapital, procent	17,6	-17,5	32,3
Avkastning på operativt kapital, procent	5,9	6,1	5,2
Soliditet, procent	43,3	38,9	48,6
Belåningsgrad, procent	34,3	39,8	29,0

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR, %



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA



FINANSIERING

Nettolåneskulden har ökat med 607 Mkr under året och uppgick per årsskiftet till 27 569 Mkr. Soliditeten uppgick till 43,3 (41,4) procent. Allt lägre kreditspreadar i kombination med ett stort intresse för Akademiska Hus obligationer med mycket långa löptider från utländska investerare har möjliggjort omfattande emissioner. Därigenom har önskemålet om ytterligare diversifiering av skuldportföljen kunnat mötas. Under året har 16 obligationsemisioner genomförts om totalt 7 100 Mkr, varav utländska investerares andel har uppgått till 5 600 Mkr. Av dessa har 4 500 Mkr avsett obligationer i utländsk valuta representerade av australiensiska dollar, US-dollar, euro och schweizerfranc. Löptiderna har varierat mellan 2,5 och 30 år med tonvikten i det längre segmentet enligt tabellen nedan. Den genomsnittliga löptiden på årets emissioner har varit drygt 15 år.

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Lån	-34 740	-32 757
Derivatinstrument skulder	-958	-690
Säkerhet för derivat	-858	-1 762
Likvida medel	6 479	5 369
Övriga kortfristiga fordringar	857	492
Derivatinstrument fordringar	1 651	2 386
Summa nettolåneskuld	-27 569	-26 962

OBLIGATIONSEMISSIONER OCH LÅNGFRISTIG FINANSIERING

Volym fördelad per löptidsintervall

Löptid, år	Volym, Mkr
0-5	1 000
6-10	650
11-15	3 900
16-20	650
21-25	1 000
26-30	900
Total	8 100

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

De omfattande långfristiga obligationerna samt lånet från Nordiska Investeringsbanken har möjliggjort minskad kortfristig finansiering och utgör samtidigt en förfinansiering av obligationsförfall under 2018. De har därmed medverkat till en förlängning av den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen med drygt två år. Ökade krav på bankers kapitaltäckning är kostnadsdrivande och motiverar fortsatt fokus på obligationsfinansiering. Under året har Akademiska Hus hållit en god överskottslikviditet och per årsskiftet uppgick den till 6 479 Mkr.

Långfristiga obligationer i svenska kronor till fast ränta, som ökat den långa portföljen med 1 175 Mkr under året, har medverkat till att bibehålla en förhållandevis lång räntebindning i totalportföljen på cirka 7,6 år.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Mkr	Räntebindning		Kapitalbindning	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Grundportfölj	22 900	4,5	4,7	4,5	2,3
Lång portfölj	4 800	23,0	23,7	23,0	23,7
Realränteportfölj	900	4,8	5,8	4,8	5,8
Total portfölj		7,6	7,2	7,6	5,2

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2016		2 135 000	2 134 950	-31 415	40 029	25 992 695	30 271 259
Totalresultat							
Årets resultat		—	—	—	—	5 148 027	5 148 027
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	26	—	—	41 007	—	—	41 007
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-18 616	—	-18 616
Summa övrigt totalresultat		—	—	41 007	-18 616	5 148 027	5 170 418
Transaktioner med aktieägaren							
Utdelning ¹		—	—	—	—	-1 290 000	-1 290 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-1 290 000	-1 290 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016		2 135 000	2 134 950	9 592	21 413	29 850 722	34 151 677
Totalresultat							
Årets resultat		—	—	—	—	6 452 671	6 452 671
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	26	—	—	-2 778	—	—	-2 778
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-22 359	—	-22 359
Summa övrigt totalresultat		—	—	-2 778	-22 359	6 452 671	6 427 534
Transaktioner med aktieägaren							
Utdelningar ²		—	—	—	—	-1 393 000	-1 393 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-1 393 000	-1 393 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017		2 135 000	2 134 950	6 814	-946	34 910 394	39 186 212

1) Utdelning om 1 290 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2016.

2) Utdelning om 1 393 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2017.

Moderföretagets förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2016		2 135 000	2 134 950	-31 415	2 321 422	6 559 957
Totalresultat						
Årets resultat		—	—	—	1 314 645	1 314 645
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	26	—	—	41 007	—	41 007
Summa övrigt totalresultat		—	—	41 007	1 314 645	1 355 652
Transaktioner med aktieägaren						
Utdelning ¹		—	—	—	-1 290 000	-1 290 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-1 290 000	-1 290 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016		2 135 000	2 134 950	9 592	2 346 067	6 625 609
Totalresultat						
Årets resultat		—	—	—	1 589 754	1 589 754
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	26	—	—	-2 778	—	-2 778
Summa övrigt totalresultat		—	—	-2 778	1 589 754	1 586 976
Transaktioner med aktieägaren						
Utdelningar ²		—	—	—	-1 393 000	-1 393 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-1 393 000	-1 393 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017		2 135 000	2 134 950	6 814	2 542 821	6 819 585

1) Utdelning om 1 290 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2016.

2) Utdelning om 1 393 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2017.

Kassaflödesanalyser

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2017	2016	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	37	8 310 856	6 714 402	2 257 431	1 974 481
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	38	-4 742 203	-4 106 076	1 308 219	655 639
Betald skatt		-346 456	-334 816	-346 456	-334 816
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		3 222 197	2 273 510	3 219 194	2 295 304
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-354 389	-156 078	-354 641	-156 078
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-747 136	603 069	-743 879	581 275
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		2 120 672	2 720 501	2 120 674	2 720 501
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	39	-2 554 723	-2 761 150	-2 554 723	-2 761 150
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		203 750	103 072	203 750	103 072
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-944	-2 457	-944	-2 457
Minskning av långfristiga fordringar		11 221	112 275	11 221	112 275
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 340 696	-2 548 260	-2 340 696	-2 548 260
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	40	2 722 891	4 182 791	2 722 891	4 182 791
Utbetald utdelning		-1 393 000	-3 290 000	-1 393 000	-3 290 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		1 329 891	892 791	1 329 891	892 791
ÅRETS KASSAFLÖDE		1 109 867	1 065 032	1 109 869	1 065 032
Likvida medel vid årets ingång		5 369 617	4 304 585	5 369 468	4 304 436
Likvida medel vid årets slut	25	6 479 484	5 369 617	6 479 338	5 369 468

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 222 Mkr (2 274). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 555 Mkr (2 761).

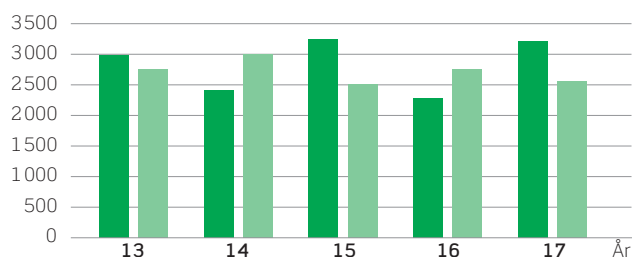
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 330 Mkr (893). Under 2016 upptogs nya lån för utbetalning av efterutdelningen till ägaren som ägde rum i april 2016. I maj 2017 har en utdelning utbetalats till ägaren med 1 393 mkr.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 1 110 Mkr (1 065).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2013–2017 till 14 144 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 13 589 Mkr. Tabellen visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras i sin helhet i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

STABILT KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN, Mkr



- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet
- Investeringar

Not 1	Allmän information	69
Not 2	Allmänna redovisningsprinciper	69
Not 3	Uppskattningar och bedömningar	73
Not 4	Segmentrapportering	74
Not 5	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadslag	75
Not 6	Hysesintäkter	76
Not 7	Övriga förvaltningsintäkter	76
Not 8	Övriga förvaltningskostnader	76
Not 9	Avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	76
Not 10	Anställda och personalkostnader	77
Not 11	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	78
Not 12	Finansiella intäkter och kostnader	79
Not 13	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver (Moderföretaget)	79
Not 14	Skatt	80
Not 15	Utdelning	81
Not 16	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	82
Not 17	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	84
Not 18	Inventarier och installationer	84
Not 19	Andelar i koncernföretag	85
Not 20	Derivatinstrument (Koncernen)	85
Not 21	Andra långfristiga fordringar	86
Not 22	Hyses- och kundfordringar	86
Not 23	Övriga fordringar	86
Not 24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86
Not 25	Förfallostruktur fordringar	86
Not 26	Likvida medel/Kassa och bank	87
Not 27	Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	87
Not 28	Lån	87
Not 29	Avsättningar för pensioner	89
Not 30	Övriga skulder	90
Not 31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91
Not 32	Förfallostruktur skulder	91
Not 33	Finansiella instrument värderade till verkligt värde	91
Not 34	Finansiell riskhantering (Koncernen)	92
Not 35	Kapitalförvaltning (Koncernen)	94
Not 36	Ställda säkerheter	94
Not 37	Eventualförpliktelser	94
Not 38	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	94
Not 39	Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring	94
Not 40	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	94
Not 41	Förändring av räntebärande nettolåneskuld	95
Not 42	Transaktioner med närstående	95
Not 43	Händelser efter balansdagen	95



Noter

Belopp anges i Tkr om inte annat anges.

1 Allmän information

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

Företaget är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. I stort sett bedrivs hela koncernens verksamhet i moderföretaget.

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals kronor (Tkr) om inget annat anges.

2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2017. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilken specificerar de tillägg till IFRS-upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med den senaste årsredovisningen förutom att rubriceringen i resultaträkningen och segmentsredovisningen är ändrade. Resultat till och med driftöverskott är oförändrat. Anpassning till rådande branschpraxis har skett genom att värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas under en egen rubrik. Jämförelsetalen är omräknade.

NYA OCH ÄNDRADE IFRS-STANDARDER OCH TOLKNINGAR 2017
Några nya eller ändrade IFRS:er som har väsentlig påverkan på Akademiska Hus redovisning har inte trätt i kraft under 2017.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄDER I KRAFT 2018 OCH FRAMÅT

Från och med 1 januari 2018 tillämpar Akademiska Hus-koncernen IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. De har inte för tidigt tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Arbetet med att analysera effekterna av implementeringen av IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder har slutförts.

IFRS 9 Finansiella instrument innehåller en modell för klassificering och värdering av finansiella instrument, en framåtblickande nedskrivningsmodell för finansiella tillgångar och en väsentligt omarbetad ansats till säkringsredovisning. Klassificering och värdering under IFRS 9 är baserad på den affärsmodell ett företag tillämpar för förvaltningen av finansiella tillgångar och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Utöver vissa förändringar i benämningar har ändringen ingen påverkan på värderingen av Akademiska Hus finansiella instrument. Derivatinstrument kommer fortsatt att redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Akademiska Hus tillämpar säkringsredovisning och kommer att göra så även fortsättningsvis enligt IFRS 9 och bedömer att säkringsrelationen är effektiv även under den nya standarden. Det blir därmed ingen effekt av övergången. Ingen omräkning av jämförelsetal kommer att ske. En förlustreserv ska redovisas för alla finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt total-

resultat. Denna förlustreserv kommer inte att vara väsentlig för koncernen eller moderbolaget.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder innehåller en samlad modell för intäktsredovisning avseende kundkontrakt som inte omfattas av andra standarder. Under 2017 har en utredning genomförts som visar att effekterna av IFRS 15 inte kommer ha någon väsentlig effekt på koncernens nettoomsättning vare sig beloppsmässigt eller avseende skillnad i periodicitet. Huvudsakligen består koncernens intäkter av hyresintäkter som redovisas enligt IAS17 Leasing, vilken ersätts 1 januari 2019 av IFRS 16 Leasing. En mindre del av koncernens intäkter omfattas av IFRS 15. Det är tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom el, värme, vatten, kyla, ventilation mm. Dessa betraktas som en integrerad del av hyresavtalet. Våra hyresgäster kan inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Beloppsmässigt är detta inte väsentliga belopp för Akademiska Hus och kommer i resultaträkningen redovisas som hyresintäkter.

IFRS 16 Leasing antogs av EU 2017 och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Standarden påverkar redovisningen av koncernens operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare. För denna typ av leasingavtal ska ett framtida värde beräknas och tas upp i balansräkningen. Koncernen har ett fåtal sådana avtal varför bedömningen är att standarden inte kommer att ge någon större effekt på koncernens finansiella rapportering, förutom tomträttsavtal som kan komma att öka balansomslutningen samt driftöverskottet.

KONCERNREDOVISNING

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

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

SEGMENTRAPPORTERING

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

Koncernen är organiserad och styrs utifrån en geografisk indelning i marknader/förvaltningsområden. De geografiska områdena (segmenten) utsätts för likartade risker och möjligheter.

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

INTÄKTSREDOVISNING

Koncernen har i egenskap av hyresvärd tecknat operationella leasingavtal med kunder varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade rabatter till hyresgäster. I de fall

hyreskontrakt ger en reducerad hyra under en viss period vilken motsvaras av högre hyra under annan (senare) period, periodiseras denna över- eller underhyra över hyreskontraktets löptid. Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid, utom i undantagsfall då en annan metod bättre återspeglar hur ekonomiska fördelar tillfaller koncernen.

Övriga förvaltningsintäkter redovisas i tillämpliga delar på samma sätt som hyresintäkterna. Dessa utgörs till största delen av intäkter som är en direkt följd av hyreskontrakten och består huvudsakligen av parkeringsintäkter, intäkter från tjänster åt hyresgäster och övriga förvaltningsuppdrag.

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs. Koncernen betalar från och med 1 november 2017 flexpension till anställda som fyllt 25 år men inte 65 år. Premien motsvarar 0,2 procent av den pensionsmedförande lönen under 2017 och höjs till 0,4 procent för avtalsåret 2018.

Förmånsbestämda planer

För förmånsbestämda pensionsplaner fastställs kostnaden för pensionsförmånen baserat på aktuariella beräkningar enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarie. Omvärderingar, inklusive aktuariella vinster och förluster, effekter från förändringar av tillgångstaket (asset ceiling) och avkastningen på förvaltningstillgångarna (exklusive räntekomponenten som redovisas i resultaträkningen) redovisas direkt i balansräkningen med en intäkt eller kostnad motsvarande periodens förändring i rapporten över totalresultatet i den period de uppkommer. Omvärderingar, som redovisas i övrigt totalresultat, påverkar balanserat resultat och kommer inte att återföras till resultaträkningen. Tjänstgöringskostnader från tidigare perioder redovisas i resultaträkningen i den period då planen ändras. Nettoräntan beräknas med tillämpning av diskonteringsräntan vid periodens början på den förmånsbestämda nettoskulden eller tillgången.

Diskonteringsräntan är räntan på balansdagen på en förstklassig bostadsobligation med en löptid som motsvarar koncernens pensionsförpliktelser. När det inte finns en fungerande marknad för sådana bostadsobligationer används istället marknadsräntan på statsobligationer med motsvarande löptid.

De förmånsbestämda kostnaderna är indelade i följande kategorier:

- tjänstgöringskostnader (inklusive tjänstgöringskostnader innevarande period, tjänstgöringskostnader i tidigare perioder samt vinster och förluster avseende reduceringar och/eller regleringar)
- nettoräntekostnad eller nettoränteintäkt
- aktuariella vinster och förluster

De första två kategorierna redovisas i resultaträkningen som personalkostnad (tjänstgöringskostnad) respektive finansnetto (nettoräntekostnaden). Vinster och förluster relaterade till reduceringar och regleringar redovisas som tjänstgöringskostnader från tidigare perioder. Omvärderingar redovisas i övrigt totalresultat.

Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen som redovisas i balansräkningen motsvarar det aktuella över- eller underskottet rela-

terat till koncernens förmånsbestämda förpliktelser. Eventuella över-skott redovisas endast till den del det motsvaras av nuvärdet av framtida återbetalningar från respektive pensionsplan eller framtida reduceringar i premieinbetalningar till planen.

SKATT

Periodens skattekostnad (– intäkt) består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat respektive mot eget kapital.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga över-skott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras.

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

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNSK VALUTA

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt förvaltningsfastigheter under uppförande (pågående nyanläggningar).

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

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och den senaste upprättade värderingen (redovisat värde baserat på senaste upprättade omvärdering till verkligt värde). Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i koncernresultaträkningen under rubriken värdeförändringar fastigheter. I moderföretaget redovisas resultatet som övrig förvaltningsintäkt/kostnad.

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

Om en förvaltningsfastighet omklassificeras till rörelsefastighet

eller lagerfastighet, redovisas fastigheten till ett antaget anskaffningsvärde motsvarande fastighetens bedömda verkliga värde vid tidpunkten för omklassificeringen.

VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Akademiska Hus har en intern process för fastighetsvärdering som är väl utvecklad och kvalitetssäkrad. Uppgifter om principer för värderingen samt nivåer på indata, antaganden och förutsättningar tas fram av företagens värderingsspecialister och fastställs slutligen av den verkställande direktören.

Akademiska Hus värderingsmodeller följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighetsspecifika förhållanden som branschspecifika. Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter. För ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsmodeller, se not 16.

REDOVISAT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Markanläggningar	5 %
Byggnader	1,7 %
Byggnadsinventarier	10 %
Markinventarier	20 %

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Inventarier och installationer består främst av IT-utrustning och kontorsinventarier. Dessa redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Datautrustning	33 %
Inventarier och installationer	20 %

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

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

NEDSKRIVNINGAR

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

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

Reversering av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskrivna tillgång överstiger bokfört värde och behovet av nedskrivning som tidigare gjorts, ej längre bedöms erforderlig. Reverseringen redovisas i resultaträkningen. Prövning av tidigare nedskrivningar sker individuellt.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

Koncernen kategoriserar sina finansiella instrument som:

- *Tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen*
Tillgångar under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen. Akademiska Hus samtliga placeringstillgångar och utestående derivatinstrument (med positivt verkligt värde) faller under denna kategori.
- *Lånefordringar och kundfordringar*
Tillgångar under denna kategori är finansiella tillgångar som inte är derivat med fastställda eller fastställbara betalningsflöden som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar redovisas och värderas löpande till upplupet anskaffningsvärde. Akademiska Hus kundfordringar klassificeras även under denna kategori och redovisas samt värderas löpande till anskaffningsvärde. Vid varje balansdag görs en nedskrivningsprövning av denna tillgång. Långfristiga värdepappersinnehav faller under denna kategori och värderas till upplupet anskaffningsvärde om inte nedskrivningsbehov identifieras.
- *Skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen*
Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen. Akademiska Hus utestående derivatinstrument med ett negativt verkligt värde klassificeras under denna kategori.
- *Övriga finansiella skulder*
Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Akademiska Hus leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Upplysningar rörande kvittade finansiella tillgångar och skulder enligt IFRS 7 framgår av noter till balansräkningen.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

Nominellt värde, minskat med eventuella bedömda krediteringar, för kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden. Upplysningar enligt IFRS 13 om nivå i verkligt värdehierarkin för olika poster framgår av not 33.

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

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

Likvida medel

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

Kortfristiga placeringar

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

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

Lånefinansiering

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

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

Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och effekterna redovisas över resultatet.

Koncernen tillämpar IAS 23 Låneutgifter. IAS 23 innebär att koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Aktiverade ränteutgifter påverkar finansnettot positivt och marknadsvärdeförändring förvaltningsfastigheter negativt med motsvarande belopp. Finansieringskostnaden för förvaltningsfastigheter under uppförande som inte tar betydande tid i anspråk att färdigställa belastar i sin helhet respektive års finansiella resultat.

Leverantörsskulder och andra skulder

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

Finansiella derivatinstrument

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

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

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) innehas i huvudsak för att erhålla önskad räntebind-

ningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivaten värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas mot finansnettot vid säkring av verkligt värde och mot övrigt totalresultat vid kassaflödessäkring. Nettot av upplupen intäktsränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid.

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med ränteswapavtal). Valutaderivaten omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följaktligen effekterna från valutaomräkning av derivatet effekterna från valutaomräkningen av lånen i det finansiella resultatet.

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

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

Säkringsredovisning

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

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

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

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

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

AVSÄTTNINGAR

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS:er och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationerna anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernen och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

Några ändringar i RFR 2 som haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter har inte skett under 2017.

Förvaltningsfastigheter

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

Under året har 0 (0) fastigheter skrivits upp. Avskrivning på uppskrivningen sker linjärt med ett sådant belopp att uppskrivningen är helt avskriven när fastigheterna i övrigt är färdigavskrivna.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet.

3 Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt, bland annat ansvarsförbindelser. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgörande rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen. Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på Akademiska Hus resultat och ställning (se vidare not 16).

Vid beräkning av koncernens pensionsskuld i enlighet med IAS 19

Ersättningar till anställda

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

Uppskjuten skatt

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

görs ett antal antaganden bland annat för diskonteringsränta i nuvärdeberäkningen, förväntade löneökningar, inflation, personalomsättning, återstående tjänstgöringstid för dem som omfattas av pensionsplanen samt förväntade antaganden om mortalitet. Nivån på dessa parametrar är anpassade dels utifrån företagsspecifika förhållanden, dels från vedertagna förhållanden i omvärlden (se vidare not 29).

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

Känslighetsanalysen visar hur resultatet före skatt, avkastningen på operativt kapital och det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna påverkas vid förändringar av olika variabler. Analysen visar påverkan på årsbasis efter fullt genomslag.

Förändringar i kalkylräntan eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet allra mest. Värdeförändringens resultatpåverkan påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad. I känslighetsanalysen har befintlig kontraktspportfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procentenhet	+/-56	+/-0,1	+/-402	+/-0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	+/-53	+/-0,1	+/-471	+/-0,6
Driftkostnader, +/- en procentenhet	+/-8	+/-0,0	+/-84	+/-0,1
varav mediaförsörjning	+/-5	+/-0,0	+/-42	+/-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 880	0,2	-4 880	-6,1
Kalkylränta, - en procentenhet	5 387	-0,2	5 387	6,7
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-6 655	0,2	-6 655	-8,3
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	10 067	-0,3	10 067	12,5

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

4 Segmentrapportering

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras per enhet. Rapporteringen för segmenten har upprättats enligt samma redovisningsprinciper som för koncernen i dess helhet. Intäkter och tillgångar per segment baseras på hyresgästens geografiska lokalisering medan tillgångar och skulder baseras på dess fysiska placering. Från och med 1 januari 2017 redovisas Akademiska Hus rörelsesegment uppdelat på Syd, Mitt och Nord. Jämförelsesiffrorna för 2016 har anpassats efter den nya uppdelningen.

All omsättning sker inom Sverige och samtliga enheter bedriver fastighetsförvaltning.

För större kunder, se not 6.

Ingen försäljning mellan segmenten har förekommit.

Med investeringar avses bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under uppförande och inventarier och installationer. Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till segmenten.

Driftöverskottet är det viktigaste styrmålet som regelbundet rapporteras och följs upp av koncernens högste verkställande beslutsfattare. Resultatet efter driftöverskottet rapporteras inte och följs inte upp per segment. Förvaltningsfastigheter är det tillgångsmått som internt rapporteras och följs upp per segment. Uppföljning av övriga tillgångar och skulder sker internt endast på totalnivå för koncernen.

Information om segmenten 2017-01-01 - 2017-12-31

	Syd	Mitt	Nord	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet ¹	Koncernen
Hyresintäkter	1 504 067	2 553 792	1 523 781	5 581 640	284	5 581 924
Övriga förvaltningsintäkter	68 307	63 788	92 121	224 216	0	224 216
Summa intäkter	1 572 374	2 617 580	1 615 902	5 805 856	284	5 806 140
Driftkostnader	-233 176	-322 762	-227 765	-783 703	-957	-784 660
Underhållskostnader	-157 710	-341 381	-116 353	-615 444	-32	-615 476
Fastighetsadministration	-50 559	-60 749	-39 004	-150 312	-158 588	-308 900
Övriga förvaltningskostnader	-77 100	-138 536	-53 608	-269 244	1 171	-268 073
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-518 545	-863 428	-436 730	-1 818 703	-158 406	-1 977 109
DRIFTÖVERSKOTT	1 053 829	1 754 152	1 179 172	3 987 153	-158 122	3 829 031
Centrala omkostnader						-66 809
Räntenetto						-188 464
Resultat före värdeförändringar och skatt						3 573 758
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	940 159	2 780 678	1 258 529	4 979 366		4 979 366
Värdeförändring finansiella instrument						-242 268
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						8 310 856
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 712 579	41 509 060	20 222 731	80 444 370	—	80 444 370
varav investerat under året	458 353	1 740 123	457 418	2 655 894	—	2 655 894

Information om segmenten 2016-01-01 - 2016-12-31	Syd	Mitt	Nord	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet ¹	Koncernen
Hysesintäkter	1 518 077	2 491 086	1 472 862	5 482 025	6	5 482 031
Övriga förvaltningsintäkter	69 080	76 179	38 474	183 733	267	184 000
Summa intäkter	1 587 157	2 567 265	1 511 336	5 665 758	273	5 666 031
Driftkostnader	-226 487	-322 291	-215 364	-764 142	-4	-764 146
Underhållskostnader	-171 374	-404 548	-110 417	-686 339	—	-686 339
Fastighetsadministration	-49 112	-54 408	-35 356	-138 876	-154 731	-293 607
Övriga förvaltningskostnader	-76 760	-107 054	-67 633	-251 447	-3 617	-255 064
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-523 733	-888 301	-428 770	-1 840 804	-158 352	-1 999 156
DRIFTÖVERSKOTT	1 063 424	1 678 964	1 082 566	3 824 954	-158 079	3 666 875
Centrala omkostnader						-85 264
Räntenetto						-308 371
Resultat före värdeförändringar och skatt						3 274 470
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	762 474	2 182 491	737 235			3 682 200
Värdeförändring finansiella instrument						-241 038
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						6 714 402
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	17 378 818	36 988 259	18 645 783	73 012 860	—	73 012 860
varav investerat under året	368 717	1 670 519	797 298	2 836 534	—	2 836 534

1) Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till respektive segment.

5 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
I koncernresultaträkningen/resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-1 977 109	-1 999 156	-1 958 704	-1 977 319
Centrala administrationskostnader	-66 809	-85 264	-66 809	-85 264
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 043 918	-2 084 420	-2 025 513	-2 062 583
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-539 896	-531 559	-539 896	-531 559
Fastighetsadministration	-66 429	-37 281	-64 463	-33 536
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-715 656	-808 670	-718 659	-799 160
Tomträttsavgäld	-82 717	-61 586	-82 717	-61 586
Fastighets skatt	-3 725	-3 399	-3 725	-3 399
Personalkostnader	-402 046	-419 261	-384 568	-412 452
Avskrivningar	-3 932	-5 518	-3 932	-5 518
Övriga kostnader	-229 517	-217 146	-227 553	-215 373
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 043 918	-2 084 420	-2 025 513	-2 062 583

6 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasing-avtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 581 924 Tkr (5 482 031), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 977 109 Tkr

(1 999 156). I årets resultat ingår 512 717 Tkr (474 979) för variabla avgifter. Lunds universitet och Karolinska Institutet står för 11,2 procent respektive 10,6 procent av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2017-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2018	222	477 267	9
2019	258	572 164	10
2020	232	871 933	16
2021	179	667 426	12
2022	49	256 303	5
2023	35	363 435	6
2024 och senare	149	2 261 897	41
Övrigt	309	28 037	1
TOTALT	1 433	5 498 463	100

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2017-12-31 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
> 70 000	3	392 835	7
30 000 - 70 000	33	1 398 176	25
10 000 - 30 000	126	2 118 734	39
7 500 - 10 000	44	384 398	7
5 000 - 7 500	63	394 276	7
2 500 - 5 000	108	406 548	7
< 2 500	747	375 458	7
Övrigt	309	28 037	1
TOTALT	1 433	5 498 463	100

7 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Parkeringsintäkter	66 275	61 533	66 275	61 533
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	—	—	168 628	36 089
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	49 286	54 766	49 286	54 766
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	78 217	65 076	78 217	65 076
Övrigt	30 438	2 625	30 437	2 669
SUMMA	224 216	184 000	392 843	220 133

8 Övriga förvaltningskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Tomrättsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-92 144	-70 871	-92 144	-70 871
Utredningar	-25 072	-18 299	-25 072	-18 299
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	—	-24 765	-3 004	-12 283
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-44 188	-39 568	-44 188	-39 568
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-71 247	-60 371	-71 247	-60 371
Övrigt	-35 422	-41 190	-35 422	-44 162
SUMMA	-268 073	-255 064	-271 077	-245 554

9 Avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastigheter	—	—	-1 155 992	-1 034 789
Inventarier och installationer	-3 932	-5 518	-3 932	-5 518
SUMMA	-3 932	-5 518	-1 159 924	-1 040 307

I koncernen har 1 966 Tkr (3 746) redovisats som fastighetsadministration och 1 966 Tkr (1 772) som driftkostnad.

10 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	2017	2016
AKADEMISKA HUS AB		
Huvudkontoret, Göteborg	93	94
Syd	118	117
Mitt	139	131
Nord	99	98
Dotterföretag	—	—
KONCERNEN TOTALT	449	440

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget och koncernen 29 procent (28).

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 9 (6) stämموالدا ledamöter och 2 (2) ledamöter utsedda av arbetstagarna. 4 (3) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 44 procent (38).

Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 5 (7) män och 5 (5) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, ekonomi- och finansdirektör och vvd, projektdirektör, tre marknadsområdesdirektörer, förvaltningsdirektör, kommunikationsdirektör, direktör innovation och hållbar utveckling och HR-direktör.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2017		2016	
	Koncernen	Moderföretaget	Koncernen	Moderföretaget
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	7 578	7 578	7 115	7 115
Övriga anställda	249 403	249 403	263 833	263 833
SUMMA	256 981	256 981	270 948	270 948
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	3 942	3 942	4 081	4 081
(varav pensionskostnader)	(2 629)	(2 629)	(2 557)	(2 557)
Övriga anställda	125 139	125 139	120 041	124 041
(varav pensionskostnader)	(70 979)	(70 979)	(70 227)	(70 227)
SUMMA	129 081	129 081	124 122	128 122
(varav pensionskostnader)	(73 608)	(73 608)	(72 784)	(72 784)

Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen upp-

går till 5 483 Tkr (3 443). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2017					2016				
		Styrelse- arvode	Investerings- utskott	Ersättnings- utskott	Finans- utskott	Revisions- utskott	Styrelse- arvode	Investerings- utskott	Ersättnings- utskott	Finans- utskott	Revisions- utskott
Ordförande	Anitra Steen ¹	298	30	20	—	—	115	—	10	—	—
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson ²	—	—	—	—	—	135	—	5	—	10
Ledamot	Caroline Arehult ³	75	—	—	10	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Britta Burreau	145	—	—	10	15	138	—	—	20	—
Ledamot	Kristina Ekengren	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Peter Gudmundson ³	75	—	—	—	15	—	—	—	—	—
Arbetstagarledamot	Thomas Jennlinger	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetstagarledamot	Anders Larsson	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Christer Nerlich ⁴	105	—	—	—	20	—	—	—	—	—
Ledamot	Gunnar Svedberg	145	—	20	—	—	138	—	10	—	—
Ledamot	Örjan Wikforss ³	75	10	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Ingemar Ziegler	145	40	—	10	—	145	—	—	10	20
Ledamot	Olof Ehrlén ⁵	70	—	—	—	—	135	—	—	—	—
Ledamot	Ingela Lindh ⁶	35	—	—	—	—	138	—	—	—	—
Ledamot	Leif Ljungqvist ⁷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Pia Sandvik ⁸	—	—	—	—	—	68	—	—	10	10
SUMMA		1 168	80	40	30	50	1 012		25	40	40

- 1) Anitra Steen valdes till ordförande i samband med stämman i april 2016.
- 2) Eva-Britt Gustafsson slutade som ordförande i samband med stämman i april 2016.
- 3) Caroline Arehult, Peter Gudmundson och Örjan Wikforss valdes till ledamöter i april 2017.

- 4) Christer Nerlich valdes till ledamot i januari 2017.
- 5) Olof Ehrlén lämnade styrelsen som ledamot i april 2017.
- 6) Ingela Lindh lämnade styrelsen som ledamot i december 2016.
- 7) Leif Ljungqvist lämnade styrelsen som ledamot i april 2016.
- 8) Pia Sandvik lämnade styrelsen som ledamot i april 2016.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2017		2016	
		Grundlön ¹⁵	Pensionskostnad	Grundlön ¹⁵	Pensionskostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson	4 028	1 064	3 482	933
Ekonomi- och finansdirektör/ Vice verkställande direktör	Catarina Fritz ¹	2 235	537	540	138
Förvaltningsdirektör	Jonas Bjuggren ²	1 577	357	—	—
Marknadsområdesdirektör	Peter Bohman ³	1 616	359	1 586	375
Marknadsområdesdirektör	Birgitta van Dalen ⁴	1 554	729	1 314	553
Direktör Innovation och hållbar utveckling	Ulf Däversjö ⁵	1 302	284	1 580	370
Projektdirektör	Hayar Gohary ⁶	1 467	327	—	—
HR-direktör	Marie Hallander Larsson ⁷	1 222	256	—	—
Marknadsområdesdirektör	Magnus Huss ⁸	1 459	311	—	—
Kommunikationsdirektör	Cecilia Nielsen	1 226	254	1 068	204
Vice verkställande direktör	Michael Walmerud ⁹	—	—	1 735	513
Regiondirektör, Syd	Tomas Ringdahl	—	—	1 533	359
Regiondirektör, Öst	Lars Hagman	—	—	1 187	252
Regiondirektör, Stockholm	Sten Wetterblad	—	—	1 915	481
Regiondirektör, Norr	David Carlsson ¹⁰	—	—	1 039	311
Regiondirektör, Norr	Roger Granberg ¹¹	—	—	270	64
Chefsjurist	Carolin Åberg-Sjöqvist	—	—	1 043	267
CFO	Jonas Ragnarsson ¹²	—	—	283	59
HR-direktör	Kristina Korsgren ¹³	—	—	250	78
tf HR-direktör	Fredrik Färm ¹⁴	—	—	668	144
SUMMA		17 686	4 478	19 493	5 101

1) Catarina Fritz tillträdde som ekonomi- och finansdirektör i oktober 2016.

2) Jonas Bjuggren blev medlem i företagsledningen mars 2017.

3) Peter Bohman var under 2016 Regiondirektör, Uppsala. I januari 2017 blev han Marknadsområdesdirektör.

4) Birgitta van Dalen var under 2016 Regiondirektör, Väst. I januari 2017 blev hon Marknadsområdesdirektör.

5) Ulf Däversjö var under 2016 innovationsdirektör. I januari 2017 blev han Direktör Innovation och hållbar utveckling.

6) Hayar Gohary blev medlem i företagsledningen i januari 2017.

7) Marie Hallander Larsson blev medlem i företagsledningen i mars 2017.

8) Magnus Huss blev medlem i företagsledningen i januari 2017.

9) Michael Walmerud lämnade företagsledningen i oktober 2016.

10) David Carlsson lämnade företagsledningen i september 2016.

11) Roger Granberg blev medlem i företagsledningen i oktober 2016 och lämnade i december.

12) Jonas Ragnarsson lämnade företagsledningen i februari 2016.

13) Kristina Korsgren lämnade företagsledningen i februari 2016.

14) Fredrik Färm tillträdde som tillförordnad HR-direktör i mars 2016 och lämnade företagsledningen i januari 2017.

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

11 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen och moderföretaget	
	2017	2016
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1 038	899
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	204
Skatterådgivning	2	63
Övriga tjänster	87	90
SUMMA	1 127	1 256

KPMG AB valdes som revisorer på årsstämman den 28 april 2014.

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkrings-tjänster (till exempel granskning av prospekt för EMTN-program) samt rådgivning eller annat biträde som förädlades av iakttagelser vid

sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Skatterådgivning framgår av själva begreppet. Övriga tjänster är främst arvode för konsultation i samband med granskning av skatteberäkningar samt konsultation avseende finansiella instrument, hållbarhetsredovisning och redovisningsrelaterade frågeställningar.

12 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter, övriga ¹	9 707	8 862	9 707	8 862
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	29 115	69 817	29 115	69 817
Summa	38 822	78 679	38 822	78 679
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER	38 822	78 679	38 822	78 679
ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader, övriga ¹	-198 171	-317 233	-299 339	-392 616
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	-90 164	-286 497	-90 164	-286 497
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-181 219	-24 358	-181 219	-24 358
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA KOSTNADER	-469 554	-628 088	-570 722	-703 471
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER, NETTO	-430 732	-549 409	-531 900	-624 792
1) varav ränteintäkter/-kostnader som härrör från finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-123 973	-157 740	-225 142	-233 123

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Värdeförändringar finansiella poster fördelar sig på följande sätt:				
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	10 478	-70 174	10 478	-70 174
Verkligt värdesäkring, säkringsinstrument	-181 219	-24 358	-181 219	-24 358
SUMMA	-170 741	-94 532	-170 741	-94 532
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	-71 527	-146 506	-71 527	-146 138
SUMMA	-71 527	-146 506	-71 527	-146 138
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-242 268	-241 038	-242 268	-241 038

Rubriceringen i resultaträkningen har förändrats under 2017, därför har jämförelsesiffrorna för 2016 har anpassats efter den nya uppdelningen.

13 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	164 683	-136 189
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	16 400	-38 483
SUMMA	181 083	-174 672
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2011	—	437 485
Periodiseringsfond avsatt 2012	449 374	449 374
Periodiseringsfond avsatt 2013	441 894	441 894
Periodiseringsfond avsatt 2014	447 887	447 887
Periodiseringsfond avsatt 2015	507 298	507 298
Periodiseringsfond avsatt 2016	537 145	537 145
Periodiseringsfond avsatt 2017	602 169	—
Överavskrivningar	1 220 439	1 204 040
SUMMA	4 206 207	4 025 123

14 Skatt

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt på årets resultat	-389 372	-352 204	-389 372	-352 204
Summa aktuell skatt	-389 372	-352 204	-389 372	-352 204
UPPSKJUTEN SKATT HÄNFÖRLIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Finansiella instrument	18 173	-10 488	18 173	-10 488
Förvaltningsfastigheter	-1 454 600	-1 175 219	-115 395	-122 472
Periodiseringsfond	-36 230	-29 962	—	—
Avsatt till pensioner	3 843	1 498	—	—
Summa uppskjuten skatt	-1 468 814	-1 214 171	-97 222	-132 960
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-1 858 186	-1 566 375	-486 594	-485 164

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	8 310 856	6 714 402	2 076 348	1 799 809
Skatt enligt gällande skattesats	-1 828 388	-1 477 169	-456 796	-395 958
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanent skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-196 044	-225 910	-196 044	-225 910
Ej skattepliktiga intäkter	167 453	139 477	167 453	139 477
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-1 207	-2 773	-1 207	-2 773
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-1 858 186	-1 566 375	-486 594	-485 164

Redovisad uppskjuten skattefordran/-skuld:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader				
Finansiella instrument	28 387	10 215	28 387	10 215
Förvaltningsfastigheter	—	17 615	—	17 615
Avsatt till pensioner	45 420	35 268	—	—
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	73 807	63 098	28 387	27 830
Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader				
Periodiseringsfond	-656 869	-620 638	—	—
Förvaltningsfastigheter	-10 859 206	-9 422 219	-2 342 247	-2 244 467
Kassaflödessäkringar	-1 248	-2 076	-1 248	-2 076
Övrigt	-24	19	-43	—
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-11 517 347	-10 044 914	-2 343 538	-2 246 543
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-11 443 540	-9 981 816	-2 315 151	-2 218 713

Följande uppskjutna skattefordringar/-skulder hänför sig till poster vars förändring redovisats i övrigt totalresultat:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kassaflödessäkring				
- valutaderivat	320	-159	320	-159
- elderivat	508	-11 407	508	-11 407
- aktuariella vinster och förluster	6 306	5 251	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISATS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	7 134	-6 315	828	-11 566

EJ REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATT

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 925 365 Tkr (885 527) och ingår i dessa. I koncern-

redovisningen finns inga väsentliga ej redovisade temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Samtliga skattemässiga underskottsavdrag inom koncernen kan nyttjas under obegränsad framtid.

15 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 15 maj 2017 uppgick till 1 393 000 000 kronor (1 290 000 000). Utdelningen per aktie uppgick till 652,46 kronor (604,22).

Avseende årets utdelning föreslår styrelsen en utdelning om 763,47 kronor per aktie, totalt 1 630 000 000 kronor, att utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	959 880 931 kronor
Årets vinst	1 589 753 596 kronor
Summa	2 549 634 527 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 630 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 919 634 527 kronor balanseras i ny räkning.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT MKR

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	5 806	—	5 806
Kostnader för fastighetsförvaltningen	-1 977	—	-1 977
DRIFTÖVERSKOTT	3 829	—	3 829
Centrala administrationskostnader	-67	—	-67
Räntenetto	-188	—	-188
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	3 574	—	3 574
Värdeförändringar fastigheter	4 979	-4 979	—
Värdeförändringar finansiella instrument	-242	189	-53
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	8 311	-4 790	3 521
Skatt/aktuell skatt	-1 858	1 054	-804
RESULTAT EFTER SKATT	6 453	-3 736	2 717
Utdelning 60% av utdelningsgrundande resultat			1 630

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 28 april 2017 uppgick till 1 393 Mkr.

16 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

Förändring av fastighetsbeståndet, i Tkr	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	73 012 860	66 574 882
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 554 724	2 761 150
+ Förvärv	—	—
+ Aktiverade ränteutgifter	101 170	75 384
- Försäljningar	-203 750	-45 500
+/- Värdeförändring, orealiserad	4 979 366	3 646 944
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	3 394 628	2 435 057
Varav värdeförändring på grund av ändrad värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	18 318	-179 181
Varav aktiverade ränteutgifter	-101 170	-75 384
Varav övrig värdeförändring	1 667 590	1 466 452
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	80 444 370	73 012 860

	2017	2016
Värdeförändringar i beståndet		
Positiva	6 116 866	5 006 937
Negativa	-1 137 500	-1 359 994
Resultat vid försäljning och utrangeringar	—	—
Positiva	—	35 257
Negativa	—	—
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	4 979 366	3 682 200

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2017 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

	Mkr	Andel, %
Kassaflödesmetod	72 281	90
Ortsprismetod (utbyggnadsreserver)	1 213	2
Övrig värderingsmetod	6 950	8
SUMMA	80 444	100

72 281 Mkr (90 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering där kassaflödet som används består av varje fastighets driftöverskott. Hyresintäkterna har beräknats utifrån gällande avtal och en bedömning om marknadsmässig hyresnivå görs efter avtalstidens slut. Driftskostnaderna är bedömda utifrån normaliserat historiskt utfall för respektive fastighet och underhållskostnader och fastighetsadministrativa kostnader är bedömda utifrån faktiska kostnader samt branschmässiga nyckeltal.

För en första kalkylperiod om tio år beräknas ett nuvärde för varje års genererade kassaflöde med en nominell kalkylränta. Restvärdet beräknas från och med år elva utifrån marknadens bedömda reala direktavkastningskrav. Restvärdet nuvärdesberäknas i sin tur med en nominell kalkylränta. Fastighetens marknadsvärde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under kalkylperioden och nuvärdet av restvärdet.

Utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs ett riskpåslag som ska täcka såväl marknadsrisken som den fastighetsrelaterade risken.

Avkastningskraven bedöms, i möjligaste mån, med utgångspunkt från de fastighetsaffärer som genomförts på marknaden med, så långt möjligt, jämförbara fastigheter. Akademiska Hus verifierar varje år bedömda direktavkastningskrav, kalkylräntor och övriga värderingsförutsättningar med externa värderingsinstitut.

Såväl kalkylräntan för diskontering av kassaflödet som direktavkastningskravet har differentierats beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori för respektive fastighet. Riskerna analyseras därmed i flera dimensioner och bedöms generellt vara högre för fastigheter med mera kortfristiga hyreskontrakt, installationstätta lokaler och mindre attraktiva lägen.

Utbyggnadsreserver, 1 213 Mkr (2 procent), har värderats med ledning av ortspriser för byggrätter med avdrag för exploateringskostnader kompletterat med byggmästarkalkyler. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. I utbyggnadsreserverna ingår byggrätter om cirka 1,65 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

6 950 mkr (9 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts utifrån övriga värderingsmetoder. Det avser i huvudsak fastigheter med en särskild riskbedömning där en mer individuellt anpassad kassaflödesmetod har använts för att kunna anpassa kalkyllängd och direktavkastningskrav efter behov. Objekt som värderats av externa värderare eller till indikativa försäljningspris ingår också i denna grupp.

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 5 717 Mkr (4 802) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Förvaltningsfastigheterna ingår i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

Värderingsförutsättningar 2017

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under året sänkts med mellan 0,05 och 0,90 procentenheter, till följd av generell prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2017 uppgått till 3 395 Mkr (2 435). Väl belägna och effektiva fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential möter högst efterfrågan och är naturligt mindre känsliga för omvärldsförändringar och åsatts därmed ett lägre direktavkastningskrav.

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyresavtal med stabila och kreditvärdiga kunder. Merparten av hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet vilket medför en låg hyresrisk under hyresavtalstiden. Cirka 90 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således hög kreditvärdighet. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid är 5,52 år (6,01). I värderingen har en uppdelning gjorts i tre kategorier av återstående genomsnittlig kontraktstid. För fastigheter med längre återstående kontraktstid är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda intäktsflöden.

Orts- och lägesindelningen har gjorts dels utifrån fastighetsmarknadens generella indelning. Större och betydelsefulla orter bland annat ur demografisk, sysselsättningsmässig och ekonomisk betydelse har åsatts en högre attraktivitet. Ur perspektivet högre utbildning och forskning bedöms, utöver Sveriges tre storstäder Stockholm, Göteborg och Malmö, de klassiska universitetsstäderna Uppsala, Lund och i viss mån Linköping och Umeå, som mer attraktiva och långsiktigt stabila orter. Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. Innerstadslägen i Stockholm och Göteborg är mest efterfrågade och attraktiva medan mindre landsbygdsorter efterfrågas i mindre utsträckning.

Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden som innebär att våra fastigheter har en högre grad av specialanpassning och därmed ett något mer osäkert restvärde än vad mer gene-

rella fastigheter såsom kontorsbyggnader och bostäder har. Detta innebär att flera av våra fastigheter inte är tillgängliga för nya hyresgäster eller ändamål utan betydande ombyggnad. Efter den första kalkylperioden måste därför de mer fastighetsspecifika riskerna komma till konkret uttryck vid restvärdesbedömningen. Osäkerhet vid restvärdestidpunkten rörande modernitet, standard/skick, teknisk risk och ombyggnad/anpassningsbehov bedöms. Dessa risker kvantifieras både i form av belastningar i kassaflödet och i direktavkastningskravet.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika fastigheter inom intervallet 5,93 - 11,89 procent beroende på hyrestid, ort, läge samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 4,15 procent och 9,70 procent beroende på ort/läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per segment redovisas i tabellen nedan.

	2017-12-31		2016-12-31	
	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %
Syd	5,6	7,7	5,8	7,9
Mitt	4,9	7,0	5,3	7,4
Nord	5,7	7,9	6,1	8,2
Koncern	5,3	7,4	5,6	7,7

Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för den interna marknadsvärderingen:

Värderingsantaganden

Hyrestid	> 10 år, > 6 år <= 10 år, <= 6 år
Orts- och lägesindelning	26 orter/lägen
Specialanpassning/lokalkategori	Installationstätta lokaler/ icke installationstätta lokaler
Kalkylperiod	10 år
Inflationsantagande år 1	1,0%
Inflationsantagande år 2-10	2,0%
Vakans	Faktisk och/eller 5%
Fastighetsadministration	45 kr/kvm
Underhållskostnader icke installationstätta lokaler	100 kr/kvm
Underhållskostnader installationstätta lokaler	140 kr/kvm

Antaganden om inflationen har gjorts utifrån olika prognosmakares syn, som exempelvis Konjunkturinstitutets, Riksbankens och andra bankers. Det långsiktiga inflationsantagandet på 2 procent motsvarar Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Hyresutvecklingen under kontraktperioden beräknas till högst inflationen (KPI) med hänsyn till kontraktets indexandel. Faktisk vakans tillämpas vid förekomst och efter kontraktperiodens utgång tillämpas en schablonvakans på 5 procent. För fastighetsadministrativa kostnader samt underhållskostnader tillämpas schabloner.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur det bedömda marknadsvärdet påverkas vid förändringar av olika variabler. Värdeförändringens resultatpåverkan påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad.

Förändring	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procent	+/-402	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	+/-471	0,6
Driftkostnader, +/- en procent	+/-84	0,1
varav mediaförsörjning	+/-42	0,1
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	537	0,8
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	537	0,8
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 880	-6,1
Kalkylränta, - en procentenhet	5 387	6,7
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-6 655	-8,3
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	10 067	12,5

Förändring av underhållskostnad har vid påverkan på resultat och avkastning på eget kapital beräknats utifrån verkliga underhållskostnader. Påverkan på marknadsvärdet har beräknats utifrån underhållsschablon och schablon fastighetsadministration i värderingsmodellen.

Övrigt

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

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 581 924 Ttkr (5 482 031) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 977 109 Tkr (1 999 156 Tkr).

Externvärdering

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag. Under året har 76 värderingsobjekt/säljbara enheter samt sju utbyggnadsreserver till ett bedömd marknadsvärde på 21 226 Mkr externvärderats vilket motsvarar cirka 26 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde. Värderingarna har 2017 utförts av NAI Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

17 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna uppgår till 42 951 358 Tkr (41 590 753). Beloppet inkluderar mark, markanläggningar, byggnader, byggnadsinventarier och markinventarier. Skattemässigt restvärde uppgår till 25 093 306 Tkr (25 190 871).

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	53 186 067	50 481 344
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	2 554 724	2 761 150
Förvärv	—	—
Försäljningar och utrangeringar	-101 104	-56 427
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	55 639 687	53 186 067
Ingående uppskrivningar	7 253 723	7 424 690
Årets uppskrivningar	—	—
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-170 967	-170 967
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	7 082 756	7 253 723
Ingående avskrivningar	-18 670 770	-17 659 736
Omklassificeringar	-6 002	-42 401
Försäljningar och utrangeringar	47 013	21 312
Årets avskrivningar	-1 002 259	-989 945
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	-19 632 018	-18 670 770
Ingående nedskrivningar	-178 267	-346 791
Omklassificeringar	6 002	42 401
Försäljningar och utrangeringar	15 966	—
Återförda nedskrivningar	26 224	137 483
Årets nedskrivningar	-8 992	-11 360
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-139 067	-178 267
BOKFÖRT VÄRDE	42 951 358	41 590 753

18 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	76 255	75 851	76 255	75 851
Inköp	944	2 457	944	2 457
Överfört från pågående nyanläggningar	—	—	—	—
Försäljningar och utrangeringar	—	-2 053	—	-2 053
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	77 199	76 255	77 199	76 255
Ingående avskrivningar	-65 151	-61 662	-65 151	-61 662
Försäljningar och utrangeringar	—	2 029	—	2 029
Årets avskrivningar	-3 932	-5 518	-3 932	-5 518
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-69 083	-65 151	-69 083	-65 151
BOKFÖRT VÄRDE	8 117	11 104	8 117	11 104

19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	650	650
Förvärv av dotterföretag	—	—
Försäljning av dotterföretag	—	—
BOKFÖRT VÄRDE	650	650

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag:

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹	Moderföretaget	
					2017-12-31 Bokfört värde	2016-12-31 Bokfört värde
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500 (500)	100 (100)	500	500
Kunskapsmiljön 7 AB	556966-0037	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	50
Akademiska Hus Holding AB	556981-6803	Göteborg	100 (100)	100 (100)	100	100
SUMMA					650	650

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

20 Derivatinstrument (Koncernen)

Derivatinstrument används för att hantera ränterisik exponering och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta samt för elprisriskhantering. Verkligt värde för ränte- och valutaränte-

swapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Koncernens riskhantering beskrivs i not 34 Finansiell riskhantering. Redovisat värde derivatinstrument fördelar sig på följande sätt:

		2017-12-31		2016-12-31	
		Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	605 162	528 433	586 884	616 432
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- räntederivat				
	- valutaränteswapavtal	448 196	413 342	1 582 460	15 661
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat				
	- elderivat		-6 307	3 037	
SUMMA LÅNGFRISTIGA		1 053 358	935 468	2 172 381	632 093
KORTFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	580 899	14 723	3 399	33 124
	- valutaderivat				
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- valutaränteswapavtal				
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	16 856	53 798	211 152	24 794
	- elderivat				415
SUMMA KORTFRISTIGA		597 755	68 521	214 551	58 333
SUMMA DERIVATINSTRUMENT		1 651 114	1 003 989	2 386 932	690 426

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan. Derivaten och swapavtalen tillhör nivå 2 i verkligt värde-hierarkin, se not 33.

I nedanstående tabell presenteras förfallostrukturen för prognostiserad användning avseende elkraft tillsammans med ingångna el- och valutaderivat avsedda för att säkra elpriset.

	Prognostiserad användning, MWh	Säkringsnivå pris, i %
2017	410 000	65
2018	410 000	44
2019	410 000	30

21 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande revers	—	—	—	—
Ej räntebärande revers	—	—	—	—
Övriga ej räntebärande fordringar	208 931	223 516	208 931	223 516
SUMMA	208 931	223 516	208 931	223 516

Av koncernens långfristiga fordringar förväntas 120 851 Tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 88 080 Tkr senare än 5 år.

Övriga ej räntebärande fordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	223 516	343 273	223 516	343 273
Årets anskaffningar	176 860	39 751	176 860	39 751
Årets periodiseringar mot resultaträkningen	-162 198	-151 390	-162 198	-151 390
Omklassificering till kortfristig fordran	-29 248	-8 118	-29 248	-8 118
UTGÅENDE BALANS	208 931	223 516	208 931	223 516

22 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Hyres- och kundfordringar	317 251	318 183	317 251	318 183
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-828	-1 053	-828	-1 053
SUMMA	316 423	317 130	316 423	317 130

Hyres- och kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde avseende hyres- och kundfordringar överensstämmer med bokfört värde per balansdagen och därmed föreligger inget nedskrivningsbehov.

Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31 december 2017 har 53 925 Tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 3 901 Tkr varit förfallna i 5–30 dagar, 1 394 Tkr varit förfallna 30–60 dagar och 16 713 Tkr varit förfallna längre än 60 dagar. I de förfallna fordringarna ingår inte nedskrivna fordringar.

Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	-1 053	-1 891	-1 053	-1 891
Årets reserveringar	-472	-92	-472	-92
Återförda reserveringar	—	885	—	885
Konstaterade kreditförluster	697	45	697	45
UTGÅENDE BALANS	-828	-1 053	-828	-1 053

23 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande revers (omklassificerad från långfristiga fordringar)	—	192 911	—	192 911
Momsfordran	340 442	243 834	340 442	243 834
Avräkning skatter och avgifter	856 982	491 799	856 982	491 799
Övriga kortfristiga fordringar	123 007	87 287	123 007	87 286
SUMMA	1 320 431	1 015 831	1 320 430	1 015 830

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna hyror	35 539	35 103	35 539	35 103
Upplupna ränteintäkter	—	1 199	—	1 199
Förutbetalda driftkostnader	30 655	28 285	30 655	28 285
Övrigt	62 179	13 037	62 179	13 037
SUMMA	128 373	77 624	128 373	77 624

25 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	1 784 754	1 640 403	1 784 753	1 640 402
Fordringar som förväntas realiseras 1–5 år från balansdagen	838 969	1 945 880	838 969	1 945 880
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	1 001 549	450 017	1 001 549	450 017
SUMMA	3 625 272	4 036 300	3 625 271	4 036 299

26 Likvida medel/kassa och bank

Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt om 5 249 516 Tkr (4 692 814) samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) om 231 144 Tkr (131 164). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börs-clearade derivatinstrument ingår med 64 148 Tkr (297 757) i det redovisade beloppet av kassa och bank för koncernen och moderföretaget. Detta som en buffert för att täcka de förväntade dagliga kraven på säkerheter.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	5 480 660	4 823 977	5 480 660	4 823 977
Kassa och bank	998 824	545 640	998 678	545 492
SUMMA	6 479 484	5 369 617	6 479 338	5 369 469

Likvida medel redovisas och värderas enligt kategori tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende kassa och bank samt kortfristiga placeringar. Kassa och bank ingår i nivå 1 och kortfristiga placeringar i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

27 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	9 592	-31 415	9 592	-31 415
Värdeförändring derivatinstrument (kassaflödessäkring)				
- valutaderivat	-2 178	-53	-2 178	-53
- elderivat	-2 154	51 872	-2 154	51 872
Överfört till rörelseresultatet	726	754	726	754
Skatteeffekt	828	-11 566	828	-11 566
UTGÅENDE BALANS	6 814	9 592	6 814	9 592

Skatteeffekten, 828 Tkr (-11 566), avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 14 Skatt.

28 Lån

Koncernens finansiering sker huvudsakligen via de publika finansieringsprogrammen. Dessa möjliggör genom sina standardiserade villkor en rationell och kostnadseffektiv finansiering. Koncernen har såväl ett internationellt ECP- som ett EMTN-program samt ett domestiskt företagscertifikatprogram. MTN-programmet har inte uppdaterats sedan 2009. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 258 Mkr (231) under 2017.

Lånen i koncernen redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens riskhantering beskrivs i not 34 Finansiell riskhantering.

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -430 Mkr (-549) och den genomsnittliga nettolåneskulden till 27 265 Mkr (25 443). Finansieringskostnaden uppgick till 1,79 procent (2,15) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank. Värdeförändringarna i de finansiella derivatinstrumenten motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 0,85 procent (0,85).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING, %

	2017	2016	2015	2014	2013
Finansieringskostnad för lån inkl avgifter %	0,74	0,83	1,38	2,01	2,24
Räntenetto ränteswappar, %	0,20	0,47	0,58	0,42	0,39
Finansieringskostnad, %	0,94	1,30	1,96	2,43	2,63
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,85	0,85	-0,74	2,61	-0,01
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	1,79	2,15	1,22	5,04	2,62

RESULTAT FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Fristående räntederivatinstrument ska redovisas till marknadsvärde (verkligt värde) och variationer i marknadsvärdet ska resultatföras i finansnettot. Räntederivat ingås huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen som till stor del består av finansiering till rörlig ränta. Sjunkande räntor innebär en negativ resultatpåverkan från dessa räntederivat och det motsatta gäller vid stigande räntor. Värdeförändringarna utgörs av ett förändrat nuvärde av framtida kassaflöden från räntederivaten, vid rådande räntenivåer. Dessa har därför inte någon omedelbar kassaflödespåverkan så länge som de är orealiserade. Vissa räntederivat stängs och avräknas löpande (månads- eller kvartalsvis) och ersätts med nya, vilket medför att resultaten realiserar löpande. Sjunkande räntor, i kombination med räntederivat i förlängningssyfte, innebär att räntekostnaden blir högre än om förlängningen inte hade genomförts. Vid refinansiering och omsättning av räntebindningar vid senare tillfälle kan dock den lägre räntenivån nyttjas. I takt med att tiden förflyter kommer inga, vare sig över- eller undervärden, i enskilda räntederivat att kvarstå vid förfallotidpunkten.

Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med långfristig finansiering, vanligtvis obligationer i utländsk valuta, säkras med valutäränteswappar. Värdeförändringarna för respektive instrument kan hänföras såväl till valutakurs- som ränteförändringar. För dessa finansieringar tillämpas säkringsredovisning där endast redovisningsteknisk ineffektivitet, som uppkommer till följd av olika värderingspraxis, redovisas i resultaträkningen.

Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr:

	Koncernen				Moderföretaget			
	2017-12-31		2016-12-31		2017-12-31		2016-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
LÅNGFRISTIGA LÅN								
Kategori, övriga finansiella skulder								
Obligationer & MTN	770	824	770	837	770	824	770	837
EMTN	12 574	14 119	12 049	12 565	12 574	14 119	12 049	12 565
Övriga lån	1 339	1 428	356	426	1 339	1 428	356	426
SUMMA	14 682	16 372	13 175	13 828	14 682	16 372	13 175	13 828
Kategori, finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkring								
Obligationer & MTN	—	—	—	—	—	—	—	—
EMTN	10 516	10 581	8 840	8 833	10 516	10 581	8 840	8 833
Övriga lån	—	—	790	790	—	—	790	790
SUMMA	10 516	10 581	9 630	9 623	10 516	10 581	9 630	9 623
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅN	25 198	26 953	22 805	23 451	25 198	26 953	22 805	23 451
KORTFRISTIGA LÅN								
Kategori, övriga finansiella skulder								
Företagscertifikat	—	—	1 500	1 503	—	—	1 500	1 503
ECP	4 768	4 774	7 436	7 449	4 768	4 774	7 436	7 449
Obligationer & MTN	—	—	—	—	—	—	—	—
EMTN	1 900	1 902	1 000	1 011	1 900	1 902	1 000	1 011
Övriga lån	746	746	15	15	746	746	15	15
SUMMA	7 414	7 423	9 951	9 978	7 414	7 423	9 951	9 978
Kategori, finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkring								
Obligationer & MTN	—	—	—	—	—	—	—	—
EMTN	2 128	2 128	—	—	2 128	2 128	—	—
Övriga lån	—	—	—	—	—	—	—	—
SUMMA	2 128	2 128	—	—	2 128	2 128	—	—
SUMMA KORTFRISTIGA LÅN	9 541	9 551	9 951	9 978	9 541	9 551	9 951	9 978
SUMMA LÅN	34 740	36 503	32 757	33 429	34 740	36 503	32 756	33 429

I tabellen ovan presenteras nominella belopp exklusive upplupen kupongränta.

	Fast ränta			Rörlig ränta			Totalt
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP	Derivat	
2018	4 226	-2 820	1 406	500	4 793	2 308	9 007
2019	1 420	0	1 420	1 000	0	0	2 420
2020	1 650	300	1 950	720	0	-300	2 370
2021	5 055	-2 455	2 600	200	0	2 245	5 045
2022	1 000	1 200	2 200	0	0	-1 200	1 000
2023	409	-209	200	0	0	226	426
2024	200	300	500	0	0	-300	200
2025 och senare	13 336	-6 959	6 377	111	0	7 066	13 554
SUMMA	27 296	-10 643	16 653	2 531	4 793	10 045	34 022

I tabellen ovan visas finansiering (nominellt belopp) tillsammans med utestående ränte- och valutaderivatinstrument. Lån och derivat i utländsk valuta är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån

som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakursrisken eliminerad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

VÄSENTLIGA AVTALSVILLKOR

I allmänna villkor för EMTN- och MTN-programmen finns en klausul som reglerar att om svenska staten upphör att vara direkt eller indirekt ägare till mer än 50 procent av aktierna, motsvarande mer än 50 procent av antalet aktier och mer än 50 procent av antalet röster, ska lånen och eventuell ränta omedelbart förfalla till betalning. I avtalsvillkoren för de kortfristiga finansieringsprogrammen finns inget motsvarande åtagande. Koncernens policy har varit, från det att programmen etablerades, att inte acceptera några andra villkor som till exempel skulle kräva att en viss rating, soliditet eller räntetäckningsgrad ska upprätthållas.

SÄKRINGSREDOVISNING

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att valutarisker elimineras. Genom valutaränteswapavtal valutakurssäkras samtliga räntebetalningar, såväl fasta som rörliga, samt framtida återbetalningar. Samtliga vidtagna åtgärder har uttalat syfte att utgöra en säkring och eliminera valutarisken så att all finansiering blir denominerad i svenska kronor. En effektiv säkring medför att värdeförändringarna av den säkrade positionen och själva säkringstransaktionen sammantaget motverkar varandra.

29 Avsättningar för pensioner

Koncernens pensionsåtaganden omfattar både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner enligt kollektivavtal.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner, ITP1, Alternativ ITP (10-taggarlösnings) och flexpension omfattar anställda i hela koncernen. De avgiftsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen.

Total kostnad för räkenskapsåret avseende avgiftsbestämda pensionsplaner exklusive löneskatt (koncernen och moderföretaget) uppgick till 24 722 Tkr (22 788).

FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens förmånsbestämda pensionsplan, ITP 2, omfattar anställda i hela koncernen. Enligt denna plan har de anställda rätt till pensionsförmåner baserat på deras pensionsgrundande inkomst samt antal tjänstgöringsår. Pensionsplanen omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Pensionsförpliktelserna tryggs genom avsättningar i PRI-systemet samt ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegruppiv genom försäkringspremier. Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggs genom avsättningar i balansräkningen, garanteras av Riksgälden och administreras av Statens löne- och pensionsverk (SPV). Samtliga förmånsbestämda pensionsförpliktelser är kreditförsäkrade hos PRI Pensionsgaranti.

Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 31 december 2017. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande samt tidigare perioder, har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

ITP 2-planen exponerar koncernen för ett flertal aktuariella risker såsom exempelvis ränterisk, risk avseende livslängd och utveckling av inkomstbasbeloppet.

Ränterisk – En minskning av obligationsräntan leder till en ökning av pensionsskulden. Framtida eventuella nedgångar på räntan på bostadsobligationer i svenska kronor kan således innebära en risk för att koncernens pensionskostnader och åtagande kan komma att öka.

Risk avseende livslängd – Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till koncernens bästa bedömning avseende dödligheten för planens deltagare, vad gäller både under och efter dess anställning. Det finns en risk för att livslängden ökar för planens medlemmar vilket i så fall skulle öka såväl pensionskostnaderna som koncernens åtagande.

Lönerisk – Nuvärdet på den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till framtida löner för planens medlemmar. Större löneökningar jämfört med vad som intagits i de aktuariella beräkningarna innebär en risk för att koncernens skuld kan komma att öka, likväl koncernens pensionskostnad.

Inkomstbasbeloppet – Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till framtida ökning av inkomstbasbeloppet. En större ökning än den nu antagna i de aktuariella beräkningarna innebär en risk för att koncernens skuld kan komma att öka, likväl koncernens pensionskostnad.

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

Antaganden	2017	2016
Diskonteringsränta, %	2,50	2,65
Löneökning, %	3,00	1,50
Inflation, %	1,90	1,50
Inkomstbasbelopp, %	2,50	2,50
Personalomsättning, %	2,00	2,00
Återstående tjänstgöringstid, år	12,10	15,20
Mortalitet	DUS14	DUS14

Antaganden beträffande livslängd baseras på offentlig statistik och erfarenhet från dödlighetsberäkningar i Sverige och har fastställts i samråd med aktuariell expertis. Dessa antaganden innebär följande genomsnittliga återstående levnadsår för en person som går i pension vid 65 års ålder:

Beräknad genomsnittlig återstående levnadstid, år	2017-12-31	2016-12-31
Pensionering vid balansdagen		
Män	21,8	20,4
Kvinnor	24,4	23,3
Pensionering 20 år efter balansdagen		
Män	23,6	22,3
Kvinnor	25,5	24,6

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2017	2016
Förmåner intjänade under året	27 564	25 074
Ränta på pensionsavsättning	11 547	11 837
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	39 111	36 911

Den förmånsbestämda kostnaden har redovisats som personalkostnad respektive räntekostnad.

I totalresultatet har följande aktuariella vinster och förluster redovisats:

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2017-12-31	2016-12-31
Omvärdering av den förmånsbestämda nettoskulden	—	—
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i demografiska antaganden	—	—
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	41 807	24 207
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	-13 142	-340
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	28 665	23 867

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	442 794	401 434
Tjänstgöringskostnad under perioden	27 564	25 074
Nettoräntekostnad	11 547	11 837
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)		
Förändringar i demografiska antaganden	–	–
Förändringar i finansiella antaganden	41 807	24 207
Erfarenhetsbaserade justeringar	-13 142	-340
Pensionsutbetalningar	-14 048	-19 418
UTGÅENDE BALANS	496 522	442 794

Den beräknade löptiden för koncernens förmånsbestämda pensionsförpliktelse framgår av följande tabell:

Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	14 530	14 048
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	55 143	56 358
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	426 849	372 388
SUMMA	496 522	442 794

Nedan presenteras en analys av känslighet i de förmånsbestämda förpliktelseerna avseende förändringar av de tillämpade antagandena för diskonteringsränta, inflation och löneökning. Känslighetsanalysen baseras på förändring av ett antagande medan alla andra antaganden hålls konstanta. I praktiken är detta ej troligt och förändringar i vissa antaganden kan vara korrelerade.

Känslighetsanalys i pensionsförpliktelsen	2017-12-31	2016-12-31
Bokförd pensionsförpliktelse enligt redovisade antaganden	496 522	442 794
Diskonteringsräntan ökar med 0,5 procentenheter	449 377	408 846
Diskonteringsräntan minskar med 0,5 procentenheter	550 356	481 364
Inflationen ökar med 0,5 procentenheter	534 786	487 919
Löneökningen ökar med 0,5 procentenheter	527 007	470 442

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 33 778 Tkr (39 111) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

	2017-12-31	2016-12-31
PRI-pensioner	228 182	216 604
Övriga pensioner	61 887	65 880
SUMMA	290 069	282 484

Övriga pensioner i moderföretaget avser främst den historiska pensionsskuld som övertogs från Byggnadsstyrelsen vid bildandet av Akademiska Hus-koncernen år 1993.

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden för de förmånsbestämda planerna i moderföretaget har utvecklats på följande sätt:

Pensionsförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	282 484	271 800
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	10 265	13 223
Räntekostnader	11 451	11 085
Utbetalningar	-14 131	-13 624
UTGÅENDE BALANS	290 069	282 484

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2017	2016
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	10 265	13 223
Räntedel av pensionskostnad	11 451	11 085
PENSIONS-KOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	21 716	24 308
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	24 722	22 788
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	10 942	11 131
TOTALA PENSIONS-KOSTNADER	57 380	58 227

AKTUARIELLA ANTAGANDEN

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

30 Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Övriga räntebärande skulder	857 982	1 762 042	857 982	1 762 042
Övriga ej räntebärande skulder	359 391	409 892	359 991	410 492
SUMMA ÖVRIGA SKULDER	1 217 373	2 171 934	1 217 973	2 172 534

Övriga skulder redovisas och värderas enligt kategori övriga finansiella skulder. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende övriga skulder. Koncernens övriga skulder ingår i nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisiker i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller värdepapper med god rating för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 858 000 Tkr (1 762 000).

Av koncernens övriga skulder förfaller 1 143 418 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 67 674 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 6 281 Tkr senare än fem år efter balansdagen.

31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 553 637	1 487 165	1 553 637	1 487 165
Upplupna lön- och personalkostnader	37 730	35 098	37 730	35 098
Upplupna drift- och underhållskostnader	81 371	89 139	81 371	89 139
Upplupna investeringar	1 021	195 441	1 021	195 441
Upplupna räntor	208 566	196 289	208 566	196 289
Övriga interimsskulder	67 821	18 395	67 821	18 395
SUMMA	1 950 146	2 021 527	1 950 146	2 021 527

33 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

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

Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på informa-

2017	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Placeringar				
- kortfristig placering	—	5 249 516	—	5 249 516
Fristående derivatinstrument				
- räntederivat	—	607 833	—	607 833
- valutaderivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	—	—	—
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
- räntederivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	1 026 425	—	1 026 425
Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
- valutaderivat	—	16 856	—	16 856
- elderivat	—	—	—	—
SUMMA TILLGÅNGAR	—	6 900 630	—	6 900 630
SKULDER				
Fristående derivatinstrument				
- räntederivat	—	956 497	—	956 497
- valutaderivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	—	—	—
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
- räntederivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	—	—	—
Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
- valutaderivat	—	52 506	—	52 506
- elderivat	-5 014	—	—	-5 014
SUMMA SKULDER	-5 014	1 009 003	—	1 003 989

32 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	13 222 607	14 305 575	13 225 360	14 308 328
Skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år från balansdagen	9 708 292	14 984 129	9 708 291	14 984 129
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	28 440 133	18 988 500	19 105 292	11 065 086
SUMMA	51 371 031	48 278 204	42 038 943	40 357 543

tion som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden.

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

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

2016	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Placeringar				
- kortfristig placering	—	4 692 812	—	4 692 812
Fristående derivatinstrument				
- räntederivat	—	590 283	—	590 283
- valutaderivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	—	—	—
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
- räntederivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	1 582 461	—	1 582 461
Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
- valutaderivat	—	211 152	—	211 152
- elderivat	—	3 037	—	3 037
SUMMA TILLGÅNGAR	—	7 079 745	—	7 079 745
SKULDER				
Fristående derivatinstrument				
- räntederivat	—	665 218	—	665 218
- valutaderivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	—	—	—
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
- räntederivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	—	—	—
Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
- valutaderivat	—	24 793	—	24 793
- elderivat	415	—	—	415
SUMMA SKULDER	415	690 011	—	690 426

34 Finansiell riskhantering (Koncernen)

Akademiska Hus bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna, givet befintliga mandat, mot en önskad låg och stabil finansieringskostnad över tiden. De två centrala styrdokument som fastställs av styrelsen är:

- Finanspolicyn: Beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.
- Planen för hantering av finansiella risker (Riskplan): Motiverar årliga mandat för den finansiella riskhanteringen mot bakgrund av riskbild och riskeponering. Innehåller även analys av utvecklingen i finansiella marknader innefattande såväl möjligheter som utmaningar ur skuldförvaltningsperspektivet.

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för att koncernens finansnetto varierar till följd av förändrade marknadsräntor. Avvägning måste ske mellan å ena sidan besparing och osäkerhet och å andra sidan högre kostnad (risk-premier) och förutsägbarhet. Den genomsnittliga räntebindningstiden är ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna; ju längre räntebindning desto längre tid tar det för en ränteförändring att slå igenom i det löpande kassaflödet. Eftersom det inte är möjligt att vid enskilda finansieringstillfällen uppnå en önskad räntebindning används räntederivatinstrument för att justera och erhålla önskad räntebindningstid.

Enligt Finanspolicyn ska det finnas mandat för att hantera ränterisken i de tre huvudsakliga delportföljerna i form av:

Lång obligationsportfölj – obligationer i svenska kronor med både ränte- och kapitalbindningstider över 15 år. Dessa obligationer representerar en betydande ränterisken exponering vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får uppgå till högst 20 procent (20) av total portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 4 778 Mkr (3 611) emitterade, vilket motsvarade 14,07 procent (11,22) av den totala portföljen.

Realränteportfölj – obligationer med real ränta, får uppgå till max 10 procent (10) av total portfölj. Vid årsskiftet var realränteobligationer för totalt 900 Mkr (900) emitterade, vilket motsvarade 2,65 procent (2,8) av den totala portföljen.

Grundportfölj – består av resterande del med certifikat, obligationer och räntederivat. Portföljen hanteras inom ett mandat för genomsnittlig räntebindning. Nuvarande mandat är en räntebindning på 3 till 6 år (2 till 6 år). Räntebindningen var vid årets slut 4,5 år (4,69), räntederivatinstrument inräknade.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDETS KAPITALBINDNING, MKR

	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2018:1	1 865	13 535
2018:2	-517	-517
2018:3	2 313	300
2018:4	—	—
2019	2 420	1 884
2020	2 370	1 950
2021	5 045	2 600
2022	1 000	2 200
2023	426	200
2024	200	500
2025 och senare	13 300	5 770
TOTAL	28 422	28 422

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 valutarisken eliminerad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

VALUTARISK

Valutarisk utgör risken att valutakursförändringar påverkar koncernens resultat- och balansräkning. Policyn är att all exponering för valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta ska elimineras eftersom verksamheten huvudsakligen bedrivs i svenska kronor. Samtliga betalningsflöden i utländsk valuta hänförliga till finansieringen valutakurssäkras med hjälp av valutaterminskontrakt och valutaränteswapavtal.

VALUTAFÖRDELNING LÅN OCH DERIVATINSTRUMENT, MKR

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
AUD	582	-582	—
CHF	7 977	-7 977	—
EUR	1 769	-1 769	—
GBP	277	-277	—
HKD	1 375	-1 375	—
JPY	726	-726	—
SEK	16 578	17 444	34 022
USD	5 334	-5 334	—
SUMMA	34 618	-596	34 022

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs.

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

Risken avser att koncernen exponeras för högre kostnad än förväntat eller att finansieringsmöjligheterna är begränsade vid refinansieringstillfället. Målet är att avväga kostnaderna med en lämplig balans mellan kort-, medel- och långfristig finansiering samt en diversifiering mellan olika finansieringsformer och marknader. Den mycket höga kreditvärdigheten möjliggör diversifierad kreditförsörjning via de publika finansieringsprogrammen.

Mandatet för kapitalbindningen anger att maximalt 45 procent (50) får förfalla till refinansiering inom en tolv månadersperiod.

Outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap.

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 6 479 Mkr (5 370) vid utgången av 2016. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 3 000 Mkr (3 000).

FACILITETER OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Rating Moody's	Ram 2017-12-31	Utnyttjat nominellt 2017-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank			3 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1		4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	P-1	1 200 MEUR	496 MEUR
MTN (Medium Term Note) ¹	AA		8 000 Mkr	770 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+		3 000 MEUR	2 811 MEUR

1) Ej uppdaterat sedan 2009

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

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

LIKVIDITETSRIK, MKR

	Lån	Säkrade lån	Derivat försäkring	Derivat	Korta investeringar	Summa
2018	-2 203	-7 789	667	-32	5 955	-3 402
2019	-2 320	-111	-356	-20	—	-2 807
2020	-2 659	-112	9	19	—	-2 743
2021	-2 461	-3 166	197	26	—	-5 404
2022	-244	-48	-1 086	45	—	-1 333
2023	-244	-452	-108	12	—	-792
2024	-444	-37	-111	27	—	-565
2025 och senare	-11 074	-5 079	-1 344	37	—	-17 460
TOTALT	-21 649	-16 794	-2 132	114	5 955	-34 506

Positivt värde = inbetalningar, negativt värde = utbetalningar.

I tabellen nedan framgår finansiella tillgångar och skulder (derivat) som inte kvittats i balansräkningen men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal:

	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal 2017-12-31			Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal 2016-12-31		
	Redovisade finansiella tillgångar/skulder brutto	Erhållna kontant-säkerheter	Netto Belopp	Redovisade finansiella tillgångar/skulder brutto	Erhållna kontant-säkerheter	Netto Belopp
TILLGÅNGAR						
Derivatinstrument	1 651 114	-857 982	793 131	2 386 932	-1 762 042	624 890
SUMMA	1 651 114	-857 982	793 131	2 386 932	-1 762 042	624 890
SKULDER						
Derivatinstrument	1 003 989	-231 144	772 845	690 426	-131 164	559 262
SUMMA	1 003 989	-231 144	772 845	690 426	-131 164	559 262

I tabellen nedan framgår koncernens exponering för motpartsrisiker fördelat på olika ratingkategorier:

MOTPARTSRISKER EXKLUSIVE HYRESFORDRINGAR, MKR

	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Netto-exponering
INSTITUT MED LÅNG RATING				
AA-/Aa3	73	-16	49	8
A+/A1	160	-94	-94	160
A/A2	510	-62	558	-110
A-/A3	555	-12	—	543
BBB+/Baa1	220	-119	116	-15
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
K-1	700	—	—	700
Av svenska staten helägda bolag	3 891	—	—	3 891
Av svenska staten delägda bolag	100	—	—	100
SUMMA	6 209	-303	629	5 277

Positivt värde = koncernens fordran, negativt värde = koncernens skuld.

KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

Risken avser förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Koncernen exponeras dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar, dels vid fordringar för värden på derivatinstrument. Ett limit-system finns i Riskplanen där tillåten exponering är beroende av motpartens rating eller ägande samt engagemangets löptid. Limiterna relateras till koncernens riskkapacitet i form av eget kapital. Därutöver ska placeringarna kännetecknas av god likviditet i andrahandsmarknaden.

Koncernens policy är att internationellt standardiserade nettning-avtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2017 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 815 Mkr (1 508). I syfte att minska exponeringen för motpartsrisk har ingåtts ett flertal tilläggs-avtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Avtalen innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit 629 Mkr (1 631) netto.

ELPRISRIK

Risksyn och mandat för hantering av elprisrisk regleras i riktlinje för elhandel. Med elprisrisk avses risken att det framtida elpriset påverkar koncernens driftkostnader ofördelaktigt och med låg prognosticbarhet. I syfte att reducera exponeringen mot förändringar i elpriset används olika typer av finansiella prissäkringsinstrument (elderivat). Koncernen har en långsiktig prissäkringsstrategi. Handeln av fysisk elkraft (spot) och finansiella prissäkringsinstrument sker genom NordPool. För att begränsa motpartsrisken clearas all finansiell handel genom tredje part mot vilken Akademiska Hus ställer och erhåller säkerhet beroende på om derivatpositionen har ett positivt eller negativt värde.

KREDITRISK HÄNFÖRLIG TILL HYRESFORDRINGAR

En stor del av koncernens fordringar utgörs av hyresfordringar. Den maximala kreditriskexponeringen för hyres- och kundfordringar motsvaras av dess bokförda värden. Den bedömda kreditrisken i dessa är dock låg beaktat hyresgästernas höga kreditvärdighet.

RISKKONTROLL

Ett kontinuerligt arbete genomförs för att utveckla kompetens, rutiner och intern kontroll. Det föreligger en strikt ansvarsfördelning mellan finansenheten samt enheten för riskkontroll. Enheten hanterar redovisning och administration samt kontrollerar att mandat följs. Arbete med förädling av analysstöd och riskkontroll bedrivs kontinuerligt.

35 Kapitalförvaltning (Koncernen)

Koncernen eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur (soliditet 30 procent till 40 procent).

De övriga ekonomiska målen är att soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent och att avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent.

Vid 2017 års utgång uppgick soliditeten till 43,3 procent (41,4) i koncernen och till 19,0 procent (19,1) i moderföretaget. Efter den av styrelsen föreslagna utdelningen om 1 630 Mkr, blir soliditeten 42,2 procent i koncernen och 16,5 procent i moderföretaget.

Finansverksamheten beskrivs i avsnitt Finansiering i förvaltningsberättelsen, not 28 Lån samt not 34 Finansiell riskhantering.

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld samt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare (aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, balanserade vinstmedel inklusive årets resultat).

Koncernens kapital fördelar sig på följande sätt:

	2017-12-31	2016-12-31
Lån från finansieringsprogram (not 28)	34 739 653	32 756 563
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner (not 30)	857 982	1 762 042
Finansiella derivatinstrument (not 20)	-647 125	-1 696 506
Likvida medel (not 26)	-6 479 484	-5 369 617
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	28 471 026	27 452 482
EGET KAPITAL	39 186 212	34 151 677

36 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Spärrade bankmedel	64 148	297 756	64 148	297 756
Kortfristiga placeringar	231 144	131 164	231 144	131 164
SUMMA	295 292	428 920	295 292	428 920

Oreglerade resultat från transaktioner samt standardiserade beräknade säkerhetsmarginaler med börsclearade derivatinstrument har säkerställts genom spärrade bankmedel.

Ställda säkerheter har minskat med 134 Mkr. Koncernen har också erhållit säkerheter om 858 Mkr, se not 34.

37 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ansvarsförbindelse PRI	4 564	4 332	4 564	4 332
SUMMA	4 564	4 332	4 564	4 332

38 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivningar mm	3 932	5 518	1 159 923	1 040 307
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-5 080 536	-3 722 328	—	—
Realisationsvinst (-)/ förlust (+) vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	—	-35 257	-168 627	-23 849
Värdeförändringar finansiella instrument	312 945	-424 077	312 945	-424 077
Kassaflödessäkring	-3 607	52 575	-3 607	52 575
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	25 063	17 493	7 585	10 683
Övrigt	—	—	—	—
SUMMA	-4 742 203	-4 106 076	1 308 219	655 639

39 Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 555 667 Tkr (2 763 607) erlagts av koncernen, varav 2 555 667 Tkr erlagts i likvida medel. Härutöver har moderföretaget investerat 0 Tkr (0) i aktier i dotterföretag. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 203 750 Tkr (103 072) erhållits, varav 203 750 Tkr erhållits i likvida medel.

40 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Ingående skulder för räntebärande skulder inklusive derivat uppgår i koncernen till 33 447 Mkr. Utgående saldo uppgår till 35 744 Mkr, vilket medför en ökning på 2 297 Mkr. Ökningen består av ett positivt kassaflöde på 2 723 Mkr från finansieringsverksamheten och ej kassaflödespåverkande förändringar på -426 Mkr avseende periodisering av över/underkurser, valutakurser och verkligt värde.

Motsvarande gäller även för moderbolaget.

41 Förändring av räntebärande nettolåneskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	26 962 415	23 923 104	26 962 583	23 923 272
Ökning (-)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	736 344	-478 875	736 344	-478 875
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	-656 682	-2 378 588	-656 682	-2 378 588
Ökning (-)/Minskning (+) av likvida medel	-453 186	1 254 956	-453 186	1 254 956
Ökning (-)/Minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-365 183	30 564	-365 183	30 564
Ökning (+)/Minskning (-) av räntebärande skulder	1 345 101	4 611 254	1 345 101	4 611 254
Ökning (+)/Minskning (-) av räntebärande skulder, tillkommande genom fusion	—	—	—	—
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	606 394	3 039 311	606 394	3 039 311
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	27 568 809	26 962 415	27 568 977	26 962 583

42 Transaktioner med närstående

Vid köp och försäljningar mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde. Några transaktioner med vd, styrelse eller ledande befattningshavare, utöver lön och andra ersättningar, se not 10, har inte förekommit.

Transaktioner med koncernföretag framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Intäkter				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	—	—
SUMMA	—	—	—	—
Skulder				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	2 153	2 153
SUMMA	—	—	2 153	2 153

43 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Finan-

cial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Hållbarhetsredovisningen för 2017 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören.

Göteborg den 14 mars 2018

Anitra Steen
Styrelseordförande

Caroline Arehult
Styrelseledamot

Britta Burreau
Styrelseledamot

Kristina Ekengren
Styrelseledamot

Peter Gudmundson
Styrelseledamot

Thomas Jenninger
Arbetsstagarledamot

Anders Larsson
Arbetsstagarledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Örjan Wikforss
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2018.

KPMG AB
Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akademiska Hus AB (publ.), org. nr 556459-9156

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB (publ.) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46–53. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34–95 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46–53. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 2 Allmänna redovisningsprinciper, not 16 Förvaltningsfastigheter (Koncernen) och not 17 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget) på sidorna 69, 82 och 84 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet per 31 december 2017 uppgår till 80 444 Mkr vilket utgör ca 90 % av koncernens totala tillgångar.

Redovisning till verkligt värde innebär att bedömningar om framtiden och uppskattningar av framtida utfall måste göras. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde har bestämts genom intern värdering. För att styrka tillförlitligheten i värderingen har också externa värderingar för ett urval av fastigheterna inhämtats.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av uppskattningar och bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden och förutsättningar som är normala vid värdering av förvaltningsfastigheter.

Vi har bedömt kompetensen hos den interna värderingsorganisationen.

Vi har tagit del av och bedömt relevansen i den information som bolaget inhämtat från externa värderingsinstitut till stöd för väsentliga antaganden och förutsättningar i tillämpad värderingsmodell.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata till de interna värderingarna är riktiga och fullständiga.

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor för att utmana tillämpade väsentliga antaganden, särskilt om direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som lämnas i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 5, 11, 13, 16–22, 26–28, 31–33 och 107–108. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga

osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.

Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus AB (publ.) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46–53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 3018, 169 03, Solna, utsågs till Akademiska Hus AB (publ.)s revisor av bolagsstämman den 28 april 2014. KPMG AB eller revisorer verksam vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2014.

Göteborg den 16 mars 2018

KPMG AB
Björn Flink
Auktoriserad revisor



Om Hållbarhetsredovisningen

Akademiska Hus hållbarhetsredovisning är en integrerad del av årsredovisningen och har upprättats enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, GRI G4, samt GRI:s sektortillägg för Bygg och Fastighet. Redovisningen är i enlighet med nivå Core. KPMG har översiktligt granskat och bestyrkt hållbarhetsredovisningen.

Akademiska Hus stödjer sedan 2013 FN-initiativet Global Compact och tar därmed ställning och ansvar för tio erkända principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Principerna baseras på FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, ILO:s deklaration om rättigheter i arbetslivet, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, samt Rio-deklarationen. Års- och hållbarhetsredovisningen utgör Akademiska Hus Communication on Progress (COP) för att redovisa arbetet till FN:s Global Compact.

Akademiska Hus hållbarhetsrapportering följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Föregående redovisning publicerades den 24 mars 2017. Akademiska Hus presenterar arbetet inom hållbarhet utifrån bolagets huvudprocesser, där fokus lagts på de områden som bedöms vara mest väsentliga. Inga väsentliga förändringar har skett i verksamheten under redovisningsperioden. Data som presenteras rör räkenskapsåret 2017, från 1 januari till 31 december, och omfattar Akademiska Hus som koncern.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 2–3, 6–10, 12, 14–15, 23–25, 29–30, 42–45, 52–53 och 102–106. Hållbarhetsredovisningen

omfattar även Akademiska Hus lagstadgade hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap. I korsreferenstabellen finns en sammanställning av vilka GRI-indikatorer som redovisas samt sidhänvisningar till respektive indikator och COP.

På akademiskahus.se finns en sammanställning över de branschorganisationer som företaget är medlem i.



Kontaktperson

Mia Edofsson
Hållbarhetschef
mia.edofsson@akademiskahus.se

GRI-data

Nedan återfinns information om GRI-indikatorer som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

G4-10: TOTAL PERSONALSTYRKA, UPPDELAD PÅ ANSTÄLLNINGSFÖRMÅN, ANSTÄLLNINGSVILLKOR, REGION OCH KÖN

Totalt antal medarbetare hos Akademiska Hus uppgår per 31 december 2017 till 466 stycken, samtliga är tillsvidareanställda förutom 10 stycken som har provanställningar. 19 personer har deltidstjänster.

Fördelning mellan män och kvinnor, uppdelat per region:

	Kön		Totalt
	Kvinnor	Män	
Stab och verksamhetsstöd	71	52	123
Campus- och affärsutveckling	11	8	19
Förvaltning	45	237	282
Projekt	13	29	42
Totalt	140	326	466
	30%	70%	100%

G4-20-21: REDOGÖRELSE FÖR VARJE VÄSENTLIG ASPEKTS AVGRÄNSNING INOM SAMT UTOM ORGANISATIONEN

Väsentlig aspekt	GRI Aspekt	Avgränsning
God resurseffektivitet	Energi Utsläpp till luft	Egen verksamhet samt leverantörsled och kunder
Säker arbetsmiljö	Hälsa & Säkerhet	Egen verksamhet samt leverantörsled
God leverantörsstyrning	Leverantörsuppföljning avseende miljö och arbetsvillkor	Leverantörsled
Hög transparens & effektivt anti-korruptionsarbete	Anti-korruption	Egen verksamhet samt kund
Mångfald	Mångfald & lika villkor	Egen verksamhet

Utöver dessa väsentliga områden ser vi samverkan kring innovation, campusutveckling och studentbostäder som viktiga frågor för vår verksamhet. Läs mer på sidan 9.

G4-EC1: DIREKT EKONOMISKT VÄRDE OCH FÖRDELNING
Ekonomiska intressentrelationer**Direkt tillskapat ekonomiskt värde**

Intäkter	5 806
Fördelat ekonomiskt värde	
Betalningar till leverantörer	-1 658
Löner och ersättningar till anställda	-249
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	-12
Sociala avgifter	-125
Räntor till långivare, netto	-532
Utdelning till aktieägaren	-1 393
Behållet ekonomiskt värde	1 837

Övriga nyckeltal för indikatorn EC-1 återfinns i:

Resultaträkning	sidan 56
Vinstdisposition	sidan 55
Personalnot	Not 10, sidorna 77–78

G4-EN3: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

MWh	2017	2016
Total energianvändning (ej förnybar eller ej återvunnen energi)	48 773	92 416
Total energianvändning (förnybar eller återvunnen energi)	730 842	691 582
Total el	381 601	387 329
varav vidaredebiterad till hyresgäst	270 936	269 863
Total värme	307 389	306 208
varav vidaredebiterad till hyresgäst	83 718	106 048
Total kyla	74 103	73 447
varav vidaredebiterad till hyresgäst	64 188	68 162
Total ånga	16 523	17 014
varav vidaredebiterad till hyresgäst	9 586	11 253

Egenproduktion av el från förnybara källor

	2017	2016
Solel (MWh)	1 228	1 165

Graddagsmetod har använts för korrigering av värme.

G4-EN6: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING

	2017	2016
Total reduktion (MWh)	4 383	19 496
Investerat (kronor)	186 360 175	130 233 675

G4-EN16: INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Totalt utsläpp av CO₂ uppgick under 2017 till 28 495 ton (29 162 ton).¹

1) All CO₂-data i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. 2016 års emissionsfaktorer för värme har i huvudsak använts då emissionsfaktorer för 2017 inte var tillgängliga vid upprättande av denna redovisning.

G4-CRE3: UTSLÄPPSINTENSITET AV VÄXTHUSGASER FRÅN FASTIGHETER

Utsläppsintensiteten för Akademiska Hus fastigheter var 7,0 kg CO₂/kvm (7,7 kg CO₂/kvm).

G4-LA6: ARBETSRELATERADE SKADOR OCH SJUKDOMAR

Arbetsrelaterade skador och sjukdomar rapporteras i systemen "AkaÄrende" samt AFAs Informationssystem Arbetsmiljö (IA).

Under året har totalt 24 arbetsskador inrapporterats för egen personal. Av dessa är 7 färdolyckor samt 3 är arbetsrelaterad sjukdom till följd av stress. Vanligast förekommande typ av arbetsskada för egen personal är färdolycka (7), fallolycka (6) och stress (3).

Under samma period har 62 arbetsskador inrapporterats för entreprenör engagerad i vår förvaltning samt byggprojekt. Vanligast förekommande typ av arbetsskada för entreprenörer är skär-, stick- eller klämskada (18), fallolycka (14) och att material rasade, föll eller brast (7).

LA-5 Representation i arbetsmiljökommittéer 47 medarbetare (10 procent) är engagerade i Arbetsmiljökommittéer.

G4-LAI2: MÅNGFALD INOM ORGANISATIONEN

Akademiska Hus medarbetare bestod per 31 december 2017 av 30 procent kvinnor och 70 procent män.

Ålders- och könsfördelning:

Sammansättning av företaget	2017		
	Antal (st)	Antal kvinnor	Antal män
Styrelse			
Under 30 år			
30-50 år	2	2	
Över 50 år	9	2	7
Företagsledning			
Under 30 år			
30-50 år	6	1	5
Över 50 år	4	4	—
Anställda i chefsposition¹			
Under 30 år	2	1	1
30-50 år	40	17	23
Över 50 år	26	5	21
Övriga anställda			
Under 30 år	25	6	19
30-50 år	197	71	126
Över 50 år	166	35	131

1) Företagsledningen redovisas separat

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer inom företaget.

GRI- och COP-index

Indikator	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar	Global Compact princip
STRATEGI OCH ANALYS				
G4-1	Uttalande från vd	2-3		
ORGANISATIONSPROFIL				
G4-3	Organisationens namn	Framsida		
G4-4	Varumärken, produkter och tjänster	1, 21		
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	108		
G4-6	Antal länder som organisationen är verksam i	108		
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	46		
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på	32		
G4-9	Den redovisande organisationens storlek	Inside omslag, 56, 77, 102		
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	102	Akademiska Hus rapporterar antalet anställda fördelat på anställningsform, kön och verksamhetsenheter. Bolaget anlitat även ett stort antal inhyrda personer men dessa rapporteras inte då data ej finns tillgänglig. Akademiska Hus har inga påtagliga variationer i antal anställda över året.	6
G4-11	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		Samtliga medarbetare är anslutna till kollektivavtal "Almega Fastigheter Tjänstemannaavtalet" förutom arbetstagare i företagsledande befattning.	3
G4-12	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	8-10, 25, 29-30		
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under verksamhetsåret	
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	44	Akademiska Hus arbetar enligt miljöledningssystemet ISO 14001:2004.	
G4-15	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	102		
G4-16	Medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer		akademiskahus.se (Hållbarhet/Samarbeten för hållbarhet)	
VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR				
G4-17	Enheter som ingår i organisationens finansiella redovisning	85, 102		
G4-18	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och aspektavgränsningar	8-10		
G4-19	Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	8-10		
G4-20	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning inom organisationen	102		
G4-21	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning utanför organisationen	102		
G4-22	Förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar		Inga väsentliga förändringar har gjorts på information lämnad i 2016 års redovisning.	
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	102		
KOMMUNIKATION OCH INTRESSETER				
G4-24	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	8-10		
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	8-10		
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	8-10		
G4-27	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	8-10		
INFORMATION OM REDOVISNING OCH STYRNING				
G4-28	Redovisningsperiod	102		
G4-29	Publiceringsdatum för senaste redovisning	102		
G4-30	Redovisningscykel	102		
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	102		
G4-32	Redogörelse för innehållsförteckning enligt GRI:s redovisningsnivå Core och rapport för externt bestyrkande	102, 104-105, 106		

Indikator	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar	Global Compact princip
G4-33	Redogörelse för organisationens policy och tillvägagångssätt för externt bestyrkande av redovisningen	102, 106		
G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	46-53		
ETIK OCH INTEGRITET				
G4-56	Organisationens värderingar, principer och etiska standarder exempelvis uppförandekoder	25, 42		10
EKONOMI				
DMA	Ekonomiskt resultat	Inside omslag, 6-7, 12		
EC-1	Direkt ekonomiskt värde och fördelning	55-56, 76-78, 103		
DMA	Indirekt ekonomisk påverkan	1, 6-7, 23-25		
EC-7	Investeringar i infrastruktur och tjänster till allmänhetens nytta	23-30		
MILJÖ				
DMA	Energi	12, 29-30		
EN-3	Energianvändning inom organisationen	29-30, 103	Akademiska Hus redovisar på el, värme och kyla då dessa områden står för den övervägande delen av energianvändningen.	7, 8
EN-6	Minskning av energianvändning	29-30, 103	Akademiska Hus redovisar på el, värme och kyla då dessa områden står för den övervägande delen av energianvändningen.	8, 9
DMA	Utsläpp till luft	29-30		
EN-16	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	103		7, 8
CRE-3	Utsläppsintensitet av växthusgaser från fastigheter	103		
DMA	Leverantörsuppföljning avseende miljö	25		
EN-32	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	25	Informationen avser andelen aktiva leverantörer.	8
DMA	Hälsa och säkerhet	15, 25		
LA-5	Representation i arbetsmiljökommittéer	103		
LA-6	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	14, 103	Akademiska Hus rapporterar på sjukfrånvaro och arbetsskador på total nivå för hela företaget. Arbetsrelaterade skador och sjukdomar för entreprenörer kan ej redovisas på pga icke tillgänglig data.	
DMA	Mångfald och lika möjligheter	14, 25		
LA-12	Mångfald inom organisationen	103		6
DMA	Leverantörsuppföljning avseende arbetsvillkor	25		
LA-14	Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsförhållanden	25	Informationen avser andelen aktiva leverantörer.	
DMA	Antikorrupktion	25, 42-45, 52-53		
SO-5	Korrupsionsincidenter och åtgärder	52		10
DMA	Produktmärkning	8, 12		
PR-5	Resultat från kundnöjdhetundersökningar	12		
CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	25		
Mänskliga rättigheter				
			Genomgående viktig fråga i hela värdekedjan. Ges extra fokus i arbetet med "Olycksfri arbetsplats".	1, 2
Barnarbete				
			Uppförandekoden omfattar denna princip, området dock ej identifierat som ett av Akademiska Hus främsta riskområden.	5
Tvångsarbete				
			Uppförandekoden omfattar denna princip, området dock ej identifierat som ett av Akademiska Hus främsta riskområden.	4

Bestyrkanderapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Akademiska Hus AB (publ.) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Akademiska Hus AB (publ.), org. nr 556459-9156

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Akademiska Hus AB (publ.) att översiktligt granska Akademiska Hus AB (publ.)s hållbarhetsredovisning för år 2017. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattningar på sidan 102 i detta dokument.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på 102 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inrikt-

ning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Akademiska Hus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

UTTALANDE

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 16 mars 2018

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Nyckeltal

ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definieras i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i delårsrapporten. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt efter 22 procent skatt i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på operativt kapital

Resultat före värdeförändringar och skatt exklusive räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före dispositioner och skatt exklusive finansiella kostnader i relation till genomsnittlig Summa eget kapital och skulder (IB+UB)/2.

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

Driftöverskottsgraden visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som företaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart över tid.

Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

Räntenetto och värdeförändringar finansiella derivat i relation till räntebärande medelkapital. (Se tabell överst till höger.)

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med tillägg för central administration i relation till räntenetto, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt.

Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor med det justerade resultatet före finansiella poster.

Periodiserad finansieringskostnad

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och periodisering av realiserade resultat från finansiella derivat över det underliggande instrumentets återstående löptid, i relation till räntebärande medelkapital. (Se tabell överst till höger.)

Självfinansieringsgrad

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet i relation till nettoinvesteringar.

FINANSNETTOTS SAMMANSÄTTNING, MKR

MKR	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-221	-233
Räntenetto derivat	-60	-133
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
- orealiserade	-8	-18
- realiserade	-54	-217
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-181	-6
Övriga räntekostnader	-8	-17
Aktiverade ränteutgifter projekt	101	75
Redovisat finansnetto	-431	-549
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-29 973	-28 104

Nettoinvesteringar

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

Nettolåneskuld

Lån, derivatinstrument, del av kortfristiga fordringar och skulder samt likvida medel. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

MKR	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lån	-34 740	-32 757
Derivatinstrument skulder	-958	-690
Säkerhet för derivat	-858	-1 762
Likvida medel	6 479	5 369
Övriga kortfristiga fordringar	857	492
Derivatinstrument fordringar	1 651	2 386
Summa nettolåneskuld	-27 569	-26 962

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

Soliditet

Eget kapital i relation till Summa eget kapital och skulder.

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

DEFINITIONER

Driftkostnader

Driftkostnader är kostnader för åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

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.

Kvm BTA

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

Kvm LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Underhållskostnader

Kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar. Här redovisas även kostnader för hyresgäst Anpassningar.

Uthyrnings- och vakansgrad

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

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

27 april 2018	Årsstämma
27 april 2018	Delårsrapport januari-mars 2018
13 juli 2018	Delårsrapport april-juni 2018
26 oktober 2018	Delårsrapport juli-september 2018
Februari 2019	Bokslutskommuniké 2018
Mars 2019	Årsredovisning 2018

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

Kerstin Lindberg Göransson, vd
 telefon: +46 31 63 24 60
 e-post: Kerstin.LindbergGoransson@akademiskahus.se

Catarina Fritz, CFO
 telefon: +46 31 63 24 81
 e-post: catarina.fritz@akademiskahus.se

akademiskahus.se

ADRESSER

HUVUDKONTOR

Akademiska Hus
 Box 483
 401 27 Göteborg
 Besöksadress: Stampgatan 14
 Telefon: +46 31 63 24 00
 akademiskahus.se
 info@akademiskahus.se

Organisationsnummer 556459-9156

LOKALKONTOR

Akademiska Hus Lund
 Ole Römers väg 2
 223 63 Lund
 Telefon: +46 46 31 13 00

Akademiska Hus Linköping
 Olaus Magnus väg 34
 583 30 Linköping
 Telefon: +46 13 36 45 00

Akademiska Hus Stockholm
 Box 1394
 171 27 Solna
 Besöksadress: Berzelius väg 8, vån 3-5
 Telefon: +46 8 685 75 00

Akademiska Hus Uppsala
 Villavägen 20
 752 36 Uppsala
 Besöksadress: Artillerigatan 7
 Telefon: +46 18 68 32 00

Akademiska Hus Umeå
 Box 7985
 907 19 Umeå
 Besöksadress: Artedigränd 2
 Telefon: +46 90 17 62 00

Producerad av Akademiska Hus i samarbete med Intellecta Corporate

Foto: Sebastian Lindberg (Omslag), Jean-Baptiste Béranger (utvik, sid 68), Ola Kjølbye (utvik, sid 7, 8, 15, 19, 21, 22, 29, 36), Anders Bryngel (sid 21), Adam Mörk (sid 24) Olof Holdar (sid 3, 49, 51) Åke E:son Lindman (sid 4), pressbild Karlstads universitet (sid 25) Akademiska Hus (sid 101) **Skisser:** Tengbom Arkitekter (sid 18), White Arkitekter (sid 18, 20, 27), KUB Arkitekter (sid 27), LINK Arkitektur (sid 27), Berg Arkitektkontor/Arkitektfirmaet C.F. Møller (sid 27), Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB (sid 16).

Illustration: Robert Hanson (sid 9) **Tryck:** Göteborgstryckeriet

Denna årsredovisning är sådan information som Akademiska Hus AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 mars 2018 kl. 17.00 CET.





AKADEMISKA HUS

akademiskahus.se | info@akademiskahus.se