

1 januari – 31 december 2017

## Stark fastighetsmarknad ökar resultatet

Akademiska Hus visar ett starkt resultat för 2017, främst till följd av positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet. I arbetet med att utveckla framtidens kunskapsmiljöer har beslut om ett antal stora investeringar fattats, däribland i utvecklingen av Ångströmlaboratoriet i Uppsala.

[Läs mer i vds kommentar på sidan 3](#)

### Väsentliga händelser i kvartalet

- Akademiska Hus har fattat beslut om att investera cirka 1,2 miljarder kronor i utvecklingen av Ångströmlaboratoriet i Uppsala. Satsningen omfattar två tillbyggnader om 30 000 kvadratmeter där Uppsala universitets internationellt framstående forskning och utbildning kan expandera i en tvärvetenskaplig miljö.
- Bygget är igång av bostäder för 400 forskare och studenter vid Karolinska Institutet. Bostäderna byggs på Campus Solna i direkt närhet till den framväxande Hagastaden. I projektet investerar Akademiska Hus drygt 430 miljoner kronor och inflyttning beräknas ske i etapper under 2019/2020.
- Biblioteket vid Karlstads universitet har utsetts till Årets Miljöbyggnad vid Sweden Green Building Awards 2017. Den femton år gamla byggnaden är dessutom den äldsta byggnaden i landet att upgraderas till Miljöbyggnad Guld.
- För att göra Sveriges campus än mer hållbara har Akademiska Hus satsat på en rad nya solcellsanläggningar, bland annat på Chalmers i Göteborg och på Campus Umeå. Även i Linköping har tre nya anläggningar driftsatts, vilket gör Campus Valla till det campus inom Akademiska Hus bestånd med störst andel sol.
- I december blev den andra etappen av renoveringen av före detta Arkitekturskolan i Stockholm klar. I och med det skapades plats för en ny skara kreativa unga företag i innovationsarenan A house.

### Finansiella nyckeltal

#### HELÅRET

- Hyresintäkterna uppgick till 5 582 Mkr (5 482).
- Driftöverskottet uppgick till 3 829 Mkr (3 667), vilket är en ökning med 162 Mkr, hänförlig bland annat till driftsättningar och en tilläggsköpeskilling.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 4 979 Mkr (3 682), vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet, inklusive pågående projekt, med 6,8 procent (5,5).
- Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -242 Mkr (-241).
- Resultatet före skatt för helåret uppgick till 8 311 Mkr (6 714) och årets resultat till 6 453 Mkr (5 148).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick under helårsperioden till 2 555 Mkr (2 761).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 5,5 procent (5,7). Nedgången förklaras främst av ökat fastighetsvärde.

#### FJÄRDE KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 392 Mkr (1 384).
- Driftöverskottet uppgick till 836 Mkr (732).
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 395 Mkr (1 194). Förändringen förklaras huvudsakligen av sänkta direktavkastningskrav.
- Räntenettot har förbättrats med 40 Mkr till -29 Mkr.
- Resultatet före skatt uppgick till 2 083 Mkr (2 012). Ökningen är hänförlig till värdeförändringar.



# Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus uppdrag är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor. Vår verksamhet ska bedrivas på affärsmässiga grunder och generera marknadsmässig avkastning.

Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten och finns i hela Sverige, främst i de stora universitetsstäderna men också på ett flertal mindre högskoleorter.

I nära samverkan med universitet och högskolor bygger och förvaltar vi hållbara kunskapsmiljöer. Vi bidrar till att stärka svenska lärosätens konkurrenskraft, där studentbostäder spelar en viktig roll i utvecklingen av campusområdena. Det finns många fastighetsägare inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning, men Akademiska Hus med sin specialistkompetens är den största aktören med en lokalandel på cirka 60 procent.

## KREDITVÄRDIGA HYRESGÄSTER OCH LÅNGA KONTRAKTSTIDER

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 90 procent, kommer från universitet och högskolor. Då dessa i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet. För att tillgodose kundernas behov investerar vi ofta i specialanpassade lokaler, vilket medför långa kontraktstider. Den genomsnittliga kontraktslängden på alla nytecknade kontrakt, har under

året varit 10 år (10). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6 år (6). Vakansgraden är låg vilket bland annat beror på att nya projekt inte påbörjas innan kontrakt är tecknade.

## LÅNGSIKTIG FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen i både ny-, om- och tillbyggnationer i befintligt bestånd. 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. Ratingen speglar det statliga ägandet, vår starka finansiella ställning och vår marknadsposition som den ledande aktören för kunskapsmiljöer för svenska universitet och högskolor.

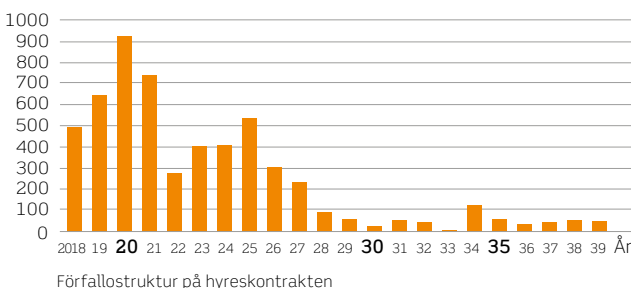
**P-1**

Moody's short term rating, January 18

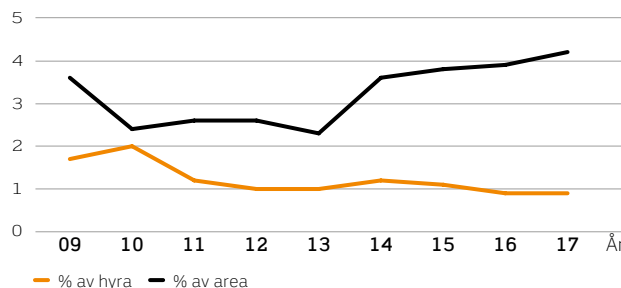
**AA**

Standard & Poor's long term rating, Stable outlook. February 18

## LÅNGA KONTRAKTSTIDER, MKR



## LÅG VAKANSGRAD, %



## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 Helår	2016 helår	2015 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 449	1 439	5 806	5 666	5 646
Driftöverskott, Mkr	836	732	3 829	3 667	3 740
Resultat före skatt, Mkr	2 083	2 012	8 311	6 714	6 141
<b>Värden per 2017-12-31</b>					
Soliditet	43,3	41,4	43,3	41,4	40,7
Avkastning operativt kapital, %	*	*	5,9	6,2	6,9
Avkastning eget kapital, %	*	*	17,6	16,3	15,0
Räntetäckningsgrad, %	*	*	871	694	743
Belåningsgrad, %	34,3	37,0	34,3	37,0	36,6
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1</sup>	*	*	5,5	5,7	6,4
Direktavkastning fastigheter, % <sup>2</sup>	*	*	5,0	5,3	5,8
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	80 444	73 013	80 444	73 013	66 575

\* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden  
1) exkl fastigheter under uppförande 2) inkl fastigheter under uppförande

## ÄGARENS FINANSIELLA MÅL:

- Avkastning på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent (exklusive värdeförändring).
- Utdelning ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

## STRATEGISKA HÅLLBARHETSMÅL:

- Årlig köpt energi, kWh/m<sup>2</sup>, ska minska i den takt som leder till 50 procent reduktion år 2025 jämfört med år 2000.
- Eliminera CO<sub>2</sub>-avtryck från drift.
- Initiera hållbarhetsinitiativ med kunder.
- Olycksfri arbetsplats.

# Stark värdeökning i fastigheterna

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON  
KOMMENTERAR:

Fastighetsbranschen har under året haft en fortsatt stark värdeutveckling. Detta är främst en följd av det låga ränteläget, men också beroende på den goda tillgången på likviditet i marknaden. De positiva värdeförändringarna i fastigheterna uppgick till 4 979 Mkr i perioden och ger tillsammans med våra investeringar ett fastighetsvärde på ca 80 miljarder kronor. Denna utveckling förklarar till stor del årets starka resultat som uppgår till 6 453 Mkr. Driftöverskottet för perioden har ökat något i jämförelse med föregående år och uppgick till 3 829 Mkr.

## FORTSATT STOR INVESTERINGSVOLYM

Vi har fattat beslut om ett antal stora investeringar under året. Ett intressant exempel är innovationsarenan A Working Lab på Chalmers-området i Göteborg, en investering på 380 Mkr. Här drivs ett 15-tal innovationsprojekt under själva byggperioden tillsammans med en rad partners från akademi, institut och näringsliv. När hyresgästerna flyttar in 2019 kommer detta att vara en innovativ och hållbar samverkansmiljö. I slutet av året beslutades om en investering på 1 200 Mkr i utvecklingen av Ångströmlaboratoriet. Det ger Uppsala universitet möjlighet att ytterligare expandera sin internationellt framstående och tvärvetenskapliga forskning. Exempel på viktiga byggstarter under 2017 är det nya studenthuset på Campus Valla i Linköping (400 Mkr) samt att bostäder för 400 studenter och forskare har börjat byggas på Karolinska Institutet i Solna (430 Mkr). Flera större satsningar har också överlämnats till kund under året, till exempel Humanistiska teatern och Segerstedtshuset i Uppsala och Samhällsbyggnadshuset på Chalmers.

## STUDENTBOSTÄDER BÖRJAR BYGGAS

Bostadsbristen hos unga är en annan samhällsutmaning som vi arbetat intensivt med. Ingen ska behöva tacka nej till en studieplats på grund av att man inte får någon bostad. Sedan vi fick vårt utökade uppdrag att kunna bygga studentbostäder som ett komplement till utbildnings- och forskningsmiljöer, har vi arbetat systematiskt för att identifiera möjligheter att bygga nya studentbostäder på eller i anslutning till våra campusområden.



SKISS: TENGBOM

I prognosen fram till 2021 finns en ambitionsnivå på 11 000 nya studentboenden varav ca 6 500 är möjliga att bygga i egen regi. Resterande antal kan byggas där vi redan har upplåtit eller kommer att upplåta mark via försäljning eller arrende. För perioden 2021 till 2026 ser vi möjlighet till ytterligare 10 000 campusnära studentboenden, varav ungefär hälften kommer att byggas i egen regi. 2017 var också projektet Sthlm6000+ slutår och som en av initiativtagarna kan vi konstatera att projektets bostadsmål, totalt 6 000 inflyttningsklara studentbostäder, nås under 2018. Det är en ökning av det totala antalet studentbostäder i Stockholmsregionen med 48 procent.

## LÅNGFRISTIG FINANSIERING

Under det gångna året har obligationsemissioner och långfristig finansiering uppgått till 8 100 Mkr med en genomsnittlig löptid på 15 år. Löptiderna har varit 30 år som längst. Finansieringarna har inneburit en betydande diversifiering av vår långvarvarkrets. Endast 1 500 Mkr har emitterats i Sverige.

## SOCIAL HÅLLBARHET I FOKUS

2017 har på många sätt varit ett händelserikt år – präglad av utveckling och förändring. Inte minst i slutet av året då #MeToo-rörelsen satte stora krafter i rullning i de flesta sektorer i samhället. Ett av våra fokusområden är social hållbarhet och där är jämställdhet, mångfald och respekt viktiga komponenter. Under hela 2017 har vi samverkat med stiftelsen Allbright för att förstärka vårt jämställdhetsarbete och manifestera vår ståndpunkt. Vi för också in dessa perspektiv i vår campusplane-process för att utveckla inkluderande och tillgängliga miljöer för framtiden.

## INNOVATIONSPROJEKTEN BLIR FLER

Innovation är en viktig del i vår strategi och vi medverkar nu som partner i en rad projekt som kan driva oss som bolag framåt, men även bidra till en positiv samhällsutveckling, inte minst vad gäller klimatpåverkan och utvecklingen av framtidens kunskapsmiljöer. Vi arbetar ständigt med många små och större åtgärder för att minska miljöpåverkan från vårt bestånd. Att lyckas vinna Årets Miljöbyggnad (Karlstads universitetsbibliotek) med en 15 år gammal byggnad är ett kvitto på att detta lönar sig. Vi satsar stort på solceller i hela landet och har nu sammantaget 30 anläggningar.

Under våren tar vi ytterligare krafttag genom att installera fler anläggningar som när de står klara bidrar till att vår totala mängd solenergi kommer att uppgå till 3 miljoner kWh per år. Detta gör våra campus lite grönare och skapar goda möjligheter att sätta fokus på energifrågan tillsammans med våra kunder.

Under 2018 kommer vi också att fokusera på att möta den snabba digitaliseringen av fastigheter och samhälle och tillvarata de möjligheter som uppstår för att utveckla värdeskapande tjänster för våra kunder.



Kerstin  
Lindberg Göransson  
Verkställande direktör

# Omvärlds- och marknadsanalys: En attraktiv fastighetsmarknad

Fastighetsbranschen gynnas av den goda konjunkturen och det låga ränteläget. Efterfrågan på samhällsfastigheter är hög vilket ger positiva värdeförändringar.

## 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 kunna dämpas 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 valet passerade utan överraskande inflytande från EU-kritiska röster. För svensk del fortsätter tillväxt och sysselsättning 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 stämmningsläget 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. Utmaningen för Riksbanken är att om en åtstramning av penningpolitiken genomförs före ECB så riskerar den att hålla tillbaka inflationstakten till följd av en starkare krona.

Räntenivån för svenska och europeiska långräntor är i stort sett oförändrad under året. Korträntor hålls nere av negativa styrrentor 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

Årets transaktionsmarknad svalnade som en följd av osäkerheten i bostadsmarknaden och transaktionsvolymen minskade jämfört med rekordåret 2016. Vid årets slut uppgick den totala transaktionsvolymen för 2017 till 148 miljarder kronor vilket kan jämföras med 201 miljarder kronor föregående år, en minskning på 53 miljarder. Jämförelsesiffrorna för 2016 påverkas dock av en enskild större transaktion. Det har trots nedgången i transaktionsvolymen varit en stark värdeutveckling i fastighetsbranschen och de transaktioner som är genomförda visar på lägre direktavkastningskrav på kontor och då framförallt i storstäderna.

Andelen utländska investerare utgjorde cirka 23 procent jämfört med 2016 då utländskt kapital stod för 19 procent av transaktionsvolymen. Stockholm har etablerat sig som en särskilt stark kontorsmarknad i Europa där enbart London och Paris har högre hyresnivåer. En viktig anledning är Stockholms stora teknologisektor med höga krav på modernitet och läge. Likaså Göteborg och Malmö har märkbart starkare hyresmarknad jämfört med 2016. Utanför storstäderna drivs hyrorna främst av nyproduktion och moderniseringar. Trenden att hyresgäster i allt högre grad efterfrågar moderna, yteffektiva och miljöriktiga lokaler med hög teknisk standard är tydlig. Snitthyrororna i de mindre städerna går dock sidledes på grund av minskad efterfrågan på den större andelen äldre bestånd.

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Intresset för samhällsfastigheter har fortsatt att stiga då marknaden inte är lika konjunktur- och marknadsberoende som för kommersiella lokaler. Utvecklingen speglas i lägre direktavkastningskrav på samhällsfastigheter vilket är tydligast på de snabbast växande orterna. Trots de lägre direktavkastningskraven är intresset från investerare stort. Säljarna i dagens marknad vill ofta renodla sina bestånd eller erhålla kapital till andra investeringar. Kapitalet som frigörs från försäljningarna används ofta för att investera i befintligt bestånd.

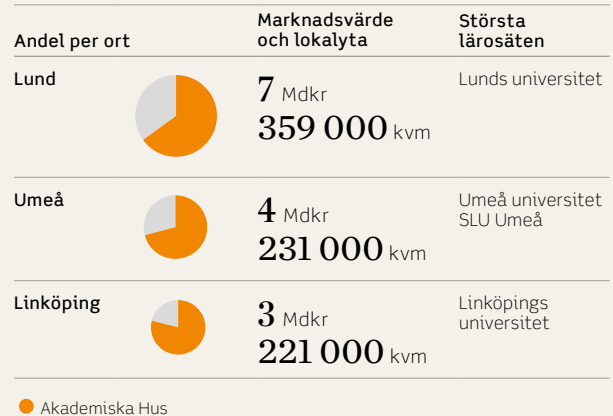
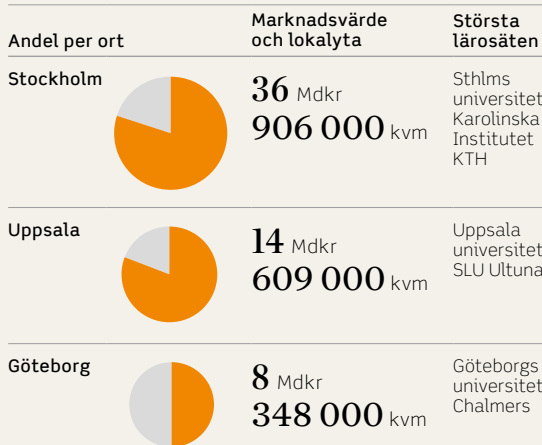
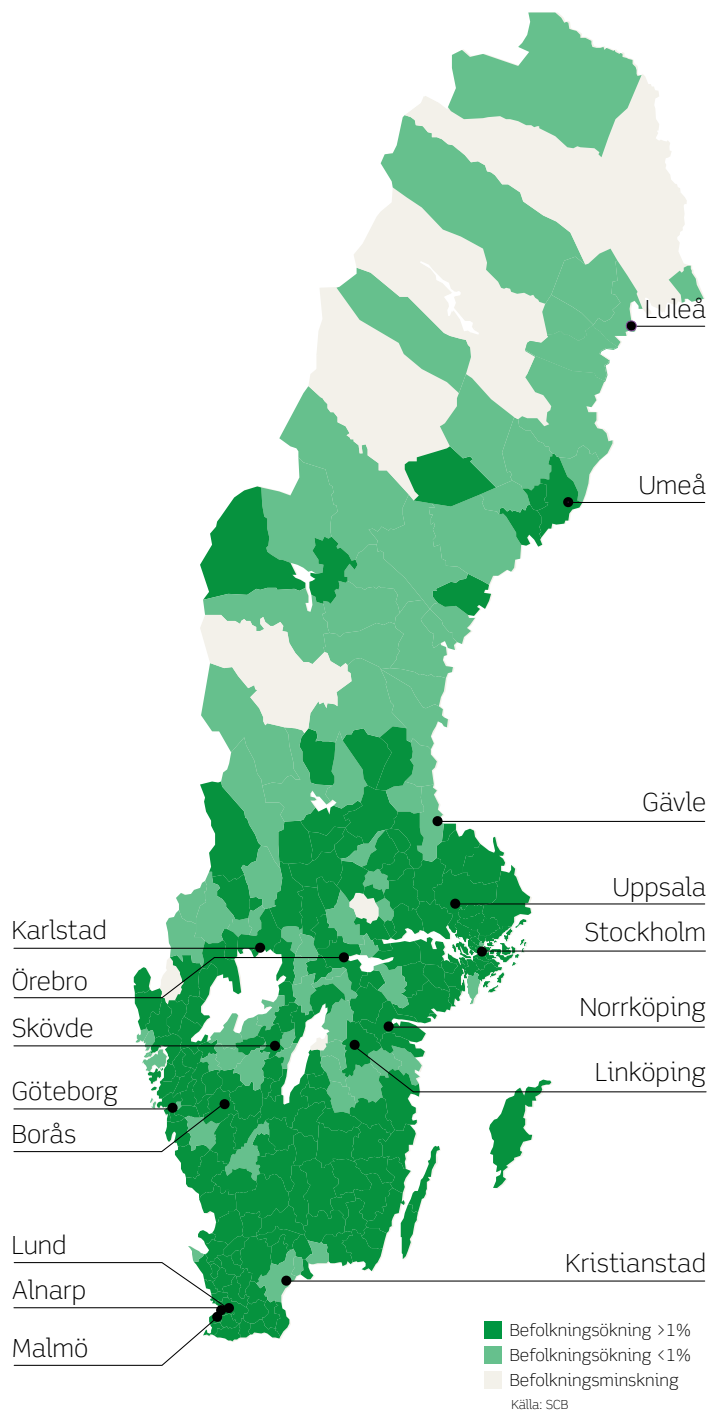
AKADEMISKA HUS FINNS PÅ

16

UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

## Närvaro på orter med god tillväxt

Akademiska Hus andel uppgår till 61 procent av lokalerna för högre utbildning och forskning, och är därmed 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.



Källa, Andel 2017: Ekonomistyrningsverket



# Vår verksamhet

Akademiska Hus skapar värde genom en långsiktig och resurseffektiv förvaltning. Under året har flera viktiga projekt färdigställts och spadtag har tagits för allt från studentbostäder till innovationsarenan, A working lab. Investeringar för ett och samma mål – att stärka Sverige som kunskapsnation.

Akademiska Hus bedriver verksamhet i hela Sverige. För att stärka vår framtida utvecklingsförmåga och öka kundvärdet infördes en ny organisationsstruktur den 1 januari 2017. Genom att frångå den tidigare regionindelningen och istället utgå från våra huvudprocesser kan vi nyttja vår samlade kompetens på ett än mer resurseffektivt och värdeskapande sätt. En samlad förvaltningsorganisation kompletteras med en projektorganisation och tre geografiskt ansvariga enheter för campus- och affärsutveckling. Effektivitet, enhetliga processer och stärkt fokus på innovation och utveckling ger en bra grund för det fortsatta arbetet med att skapa konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer.



## FÖRVALTNING

Akademiska Hus förvaltar fastigheter som främst består av forsknings- och utbildningslokaler för universitet och högskolor. Genom en långsiktig och resurseffektiv förvaltning där åtgärder, underhåll och anpassningar kontinuerligt genomförs bibehåller och ökar vi värdet på våra fastigheter.

### Förvaltning på hållbar grund

Förvaltningsenheten arbetar målmedvetet med hållbarhet, där två viktiga delar är driftoptimering och energieffektivisering.

Akademiska Hus har högt ställda mål och bland annat ska energianvändningen halveras till år 2025, från år 2000, samtidigt som vi långsiktigt strävar efter en CO<sub>2</sub>-fri drift. Att minska energianvändningen, men även öka förmågan att använda energin vid rätt tidpunkt är viktiga delar för att minska både miljöbelastning och driftkostnader. För att åstadkomma detta driver vi proaktivt förbättringsarbete i samverkan med såväl hyresgäster som leverantörer. Det pågår också en rad innovationsprojekt tillsammans med våra kunder inom dessa områden.

### Hög kvalitet i fastighetsförvaltningen

Att leverera hög kvalitet i förvaltningen är en förutsättning för att våra kunder ska kunna bedriva sin verksamhet på bästa sätt. Hög digital kompetens ger oss möjlighet att utveckla våra processer. Ett exempel är att våra drifttekniker har effektiviserat sina arbetssätt genom att fastigheternas styrsystem numera kan styras på distans



## CAMPUS- OCH AFFÄRSUTVECKLING

För oss på Akademiska Hus är campusutvecklingen en avgörande fråga. I samverkan med Sveriges lärosäten tar vi ett helhetsansvar och bidrar med vår expertis och vårt kunnande i utvecklingen av framtidens attraktiva och långsiktigt hållbara kunskapsmiljöer.

case



## Miljardinvestering i Ångströmlaboratoriet

Akademiska Hus och Uppsala universitet gör den största gemensamma satsningen någonsin genom en utbyggnad av Ångströmlaboratoriet. Idag rymmer de 72 000 kvadratmeter stora lokalerna bland annat forskning och utbildning inom rymdfysik, matematik, innovativ energi, materiallära och nanoteknologi. Här vistas dagligen cirka 5 000 forskare och studenter men verksamheten är nu trångbodd.

Akademiska Hus investerar cirka 1,2 miljarder kronor i två tillbyggnader om 30 000 kvadratmeter där lärosätets internationellt framstående forskning och utbildning kan expandera i en tvärvetenskaplig miljö. Tillbyggnaderna möjliggör även att IT-forskningen kan knytas närmare den övriga verksamheten på Ångström. Den fysiska miljön ska stödja den pedagogik Uppsala universitet vill jobba med i framtiden, både vad gäller undervisningslokaler och mötesplatser. Studenter, lärare och didaktikforskare har därför varit med under planeringsprocessen. Byggstart för de två tillbyggnaderna är planerad till våren respektive hösten 2018 med inflyttning hösten 2020 respektive våren 2022.

### Helhetsperspektiv allt viktigare

Efterfrågan och internationell konkurrens på studenter driver utvecklingen mot fullskaliga campusområden med service, bostäder, goda kommunikationer och ett integrerat näringsliv. Ett levande campusområde ökar värdet för studenter, högskolor och universitet samt det omkringliggande samhället. Ytterst är det studenter och forskare som väljer var de vill bedriva sina studier eller verksamheter. Det påverkar efterfrågan och därmed också lärosätenas och Akademiska Hus möjligheter att genomföra viktiga investeringar.

### Strategisk campusutveckling i samverkan

Akademiska Hus långa erfarenhet och samverkan med kund är nyckelfaktorer för campusutvecklingen. 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. I utvecklingsarbetet för campus uppmuntras innovativa lösningar som leder till ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara miljöer. Modellen är utformad med speciellt fokus på lärosätenas behov och med dess verksamhet i centrum. Områden som inkluderas är bland annat arkitektoniska aspekter, energifrågor, mångfald, tillgänglighet och trygghet. Studentbostäder är också en mycket viktig del som alltid innefattas i den långsiktiga campusplaneringen.



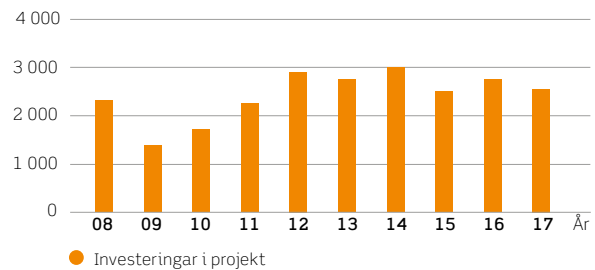
### PROJEKT

Att koordinera och driva omfattande samverkansprocesser är nyckeln till framgång i Akademiska Hus projektverksamhet. Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till cirka 17 miljarder kronor och projekten varierar från mindre ombyggnationer till nya avancerade forskningsanläggningar. Projekten fokuserar på att förbättra kostnadseffektiviteten, kompetensutveckling och erfarenhetsöverföring, för att dra nytta av organisationens hela samlade förmåga.

### Hållbart byggande som konkurrensfördel

Alla våra projekt utvecklas för en långsiktig förvaltning, vilket ger oss goda förutsättningar att investera i hållbara och innovativa lösningar. Med tydliga projektförutsättningar genom hela byggprocessen kan vi leverera en produkt till rätt kvalitet enligt en gemensam målbild. Den minskning av använd energi som förvaltningsorganisationen kan åstadkomma beror delvis på hur fastigheten är byggd. Vid nybyggnationsprojekt, samt kontinuerligt under varje byggnads livslängd, säkerställer vi att byggnaden har väl utformade och energieffektiva system och driftlösningar. Att uppföra energieffektiva byggnader samt att undersöka möjligheter till att tillvarata överskottsenergi mellan närliggande byggnader, är viktiga pusselbitar för att minska behovet av levererad energi.

FORTSATT HÖG INVESTERINGSTAKT, MKR



Diagrammet visar årliga investeringar i projekt från 2008 till 2017 och i genomsnitt har Akademiska Hus haft en investeringstakt på cirka 2,5 miljarder kronor per år. Sammanlagt sedan 1993 har företaget investerat cirka 45 miljarder kronor i om- ny- och tillbyggnader.

FLERÅRSÖVERSIKT	2017	2016	2015 <sup>8</sup>	2014	2013
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>					
Förvaltningsintäkter	5 806	5 666	5 646	5 681	5 588
Driftkostnader	-785	-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 <sup>1</sup>	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
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>					
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 skulder	37 051	35 627	30 831	26 082	23 860
Övriga skulder och avsättningar	14 320	12 651	13 331	10 205	9 868
<b>KASSAFLÖDE, MKR</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 121	2 721	2 485	3 161	3 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 341	-2 548	-2 204	-439	-2 459
Kassaflöde före finansiering	-220	172	281	2 722	601
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 330	893	-534	-853	-1 159
Årets kassaflöde	1 110	1 065	-253	1 869	-558
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Totalavkastning fastigheter, %	12,5	11,4	11,0	13,4	7,2
varav direktavkastning, % <sup>2</sup>	5,5	5,7	6,4	6,9	6,8
varav värdeförändring, % <sup>3</sup>	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	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 <sup>4</sup>	22 476	20 638	19 238	17 471	16 188
Energianvändning, kWh/kvm	201	204	212	224	231
CO <sub>2</sub> , kg/kvm	9	8	8	11	12
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	17,6	16,3	15,0	15,5	8,8
Avkastning på operativt kapital, % <sup>5</sup>	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
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %	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 <sup>6</sup>	—	1 393	1 290	1 445	1 374
Efterutdelning, Mkr <sup>7</sup>	—	—	—	6 500	—
<b>PERSONAL</b>					
Genomsnittligt antal anställda	449	440	409	408	407

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

2) Exklusive fastigheter under uppförande.

3) Värdeförändring i relation till snittvärde för förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver.

4) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

5) Ågarens 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.



# Koncernens resultaträkning

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 Helår	2016 Helår
Hysesintäkter	1 392	1 384	5 582	5 482
Övriga förvaltningsintäkter	57	55	224	184
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 449	1 439	5 806	5 666
Driftkostnader	-203	-211	-785	-764
Underhållskostnader	-233	-318	-615	-686
Fastighetsadministration	-93	-94	-309	-294
Övriga förvaltningskostnader	-83	-84	-268	-255
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-613	-707	-1 977	-1 999
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>836</b>	<b>732</b>	<b>3 829</b>	<b>3 667</b>
Centrala administrationskostnader	-21	-22	-67	-85
Räntenetto	-29	-69	-188	-308
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT<sup>1</sup></b>	<b>787</b>	<b>641</b>	<b>3 574</b>	<b>3 274</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 395	1 194	4 979	3 682
Värdeförändring finansiella instrument	-99	177	-242	-241
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>2 083</b>	<b>2 012</b>	<b>8 311</b>	<b>6 714</b>
Skatt	-413	-526	-1 858	-1 566
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 670</b>	<b>1 486</b>	<b>6 453</b>	<b>5 148</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 670	1 486	6 453	5 148

# Koncernens rapport över totalresultat

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 Helår	2016 Helår
Periodens resultat	1 670	1 486	6 453	5 148
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	3	11	-4	52
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-5	-3	1	-12
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	—	1	1
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-29	-24	-29	-24
Skatt hänförlig till pensioner	6	5	6	5
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>-24</b>	<b>-11</b>	<b>-25</b>	<b>22</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 646</b>	<b>1 475</b>	<b>6 428</b>	<b>5 170</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 646	1 475	6 428	5 170

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

## Kommentar: Rörelseresultat

### FJÄRDE KVARTALET

Hyresintäkterna under årets fjärde kvartal uppgick till 1 392 Mkr (1 384). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till driftsättningar, varav den största är Segerstedthuset i Uppsala som driftsattes under andra kvartalet 2017.

Driftkostnaderna har minskat med 8 Mkr till 203 Mkr vilket huvudsakligen är hänförligt till media. Underhållskostnaderna har minskat med 85 Mkr och uppgick till 233 Mkr vilket förklaras av flera stora underhållsprojekt under fjärde kvartalet 2016.

Administrationskostnader och förvaltningskostnader som består av fastighets- och central administration samt övriga förvaltningskostnader ligger i nivå med föregående år och uppgick till 197 Mkr. Driftöverskottet har ökat med 104 Mkr till 836 Mkr vilket främst har sin förklaring i minskade underhållskostnader.

Räntenettot har under kvartalet förbättrats med 40 Mkr till -29 Mkr. Förändringen är främst hänförlig till ett lägre ränteläge.

Värdeförändringen i fastigheter är betydande även i fjärde kvartalet, 1 395 Mkr (1194), som en följd av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor, förändringar i kassaflödet till följd av pågående projekt som närmar sig färdigställande samt omförhandlade hyreskontrakt.

Fjärde kvartalets resultat före skatt uppgick till 2 083 Mkr (2 012). Ökningen är i huvudsak hänförlig till värdeförändringar i fastigheterna och ett högre driftöverskott.

### 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 cirka 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, A-house och Framtidens laboratorium Södertörn driftsatts och i Uppsala driftsattes Segerstedthuset 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 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 kvadratmeter och avser bland annat Klinikcentrum på 30 000 kvadratmeter. 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). Den minskade kostnaden är främst hänförlig till färre stora underhållsprojekt än föregående år.

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.

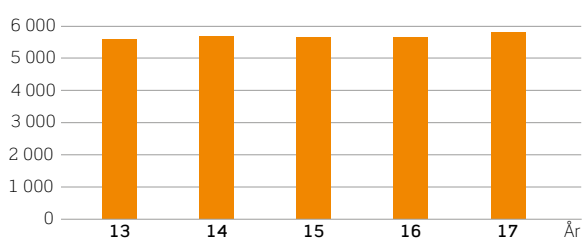
Driftkostnaderna har ökat med 21 Mkr till 785 Mkr, vilket huvudsakligen förklaras av ökade kostnader för tillsyn och skötsel kopplat till driftsättning av nya lokaler. Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 521 Mkr (519) vilket motsvarar 160 kr/kvm (161).

### ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

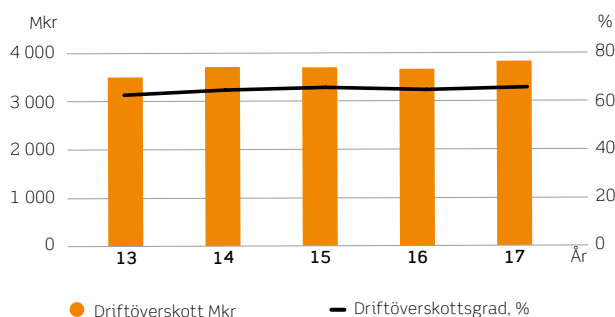
Administrationskostnaderna utgörs av kostnader för fastighets- och central administration, som sammantaget i princip är oförändrade. Fastighetsadministration har ökat med 15 Mkr och uppgick till 309 Mkr, vilket är en kombination av en förstärkt inköpsorganisation relaterat till LoU samt ändrade redovisningsprinciper 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 som en följd av omställningskostnader i samband med att vår nya organisation trädde i kraft 1 januari 2017 samt minskade konsultkostnader.

Övriga förvaltningskostnader ligger i nivå med föregående år.

STABILA HYRESINTÄKTER, MKR



STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD, MKR OCH %



## 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. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i finansnettot, uppgick till 101 Mkr (75) per årsskiftet.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden. Per den 31 december 2017 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 4 979 Mkr (3 682), inklusive realiserade värdeförändringar för periodens sålda fastigheter om 0 Mkr (35), en ökning med 6,8 procent (5,5) av värdet på fastigheterna.

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 hänförligt till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer.

Den största värdeökningen noteras i Stockholmsregionen och detta beror generellt på större sänkningar av direktavkastningskrav jämfört med mindre delmarknader samt en större andel projektfastigheter.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -242 Mkr (-241). Derivatportföljen består framförallt av ränteswappar som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till 60 procent sker till rörlig ränta. Koncernens ränterisikexponering 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
<b>Finansnetto, %</b>	<b>0,94</b>	<b>1,30</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,85	0,85
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>1,79</b>	<b>2,15</b>

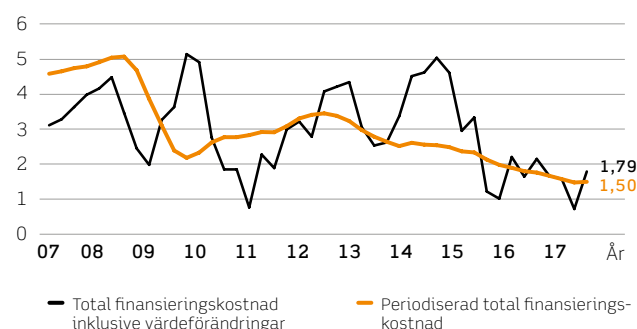
## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

Akademiska Hus har under de senaste tio åren haft en räntebindning, i den totala skuldportföljen, som i genomsnitt varit 5,7 år. 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 realiseras löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

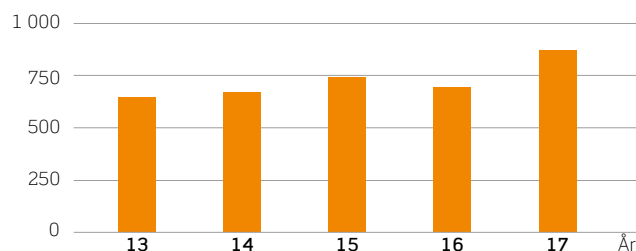
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering av stängda räntederivats resultat uppgår för 2017 till -156 Mkr. Diagrammet nedan till vänster åskådliggör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

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

## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER, %



## FÖRBÄTTRAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD, %



# Koncernens balansräkning

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	80 444	73 013
Inventarier och installationer	8	11
Derivatinstrument	1 053	2 172
Andra långfristiga fordringar	209	224
Summa anläggningstillgångar	81 715	75 420
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	598	215
Övriga kortfristiga fordringar	1 765	1 425
Summa kortfristiga fordringar	2 363	1 640
Likvida medel		
Likvida medel	6 479	5 370
Summa likvida medel	6 479	5 370
Summa omsättningstillgångar	8 842	7 010
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>90 557</b>	<b>82 430</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	39 186	34 152
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Lån	25 198	22 805
Derivatinstrument	935	632
Uppskjuten skatt	11 444	9 982
Övriga långfristiga skulder	571	554
Summa långfristiga skulder	38 149	33 973
Kortfristiga skulder		
Lån	9 541	9 951
Derivatinstrument	69	58
Övriga kortfristiga skulder	3 613	4 296
Summa kortfristiga skulder	13 223	14 305
Summa skulder	51 371	48 278
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>90 557</b>	<b>82 430</b>

# Kommentar: Balansräkning

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december 2017 uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 80 444 Mkr, en ökning med 7 431 Mkr och 10,2 procent, jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade del av pågående projekt. Totalt uppgår pågående projekt till 5 717 Mkr. Den resultatpåverkande värdeförändringen och aktiverade ränteutgifter uppgick till 4 979 Mkr (3 682), inklusive realiserade värdeförändringar för periodens 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

samhällsfastigheter 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 cirka 30 procent av fastighetsbeståndet. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten ytterligare.

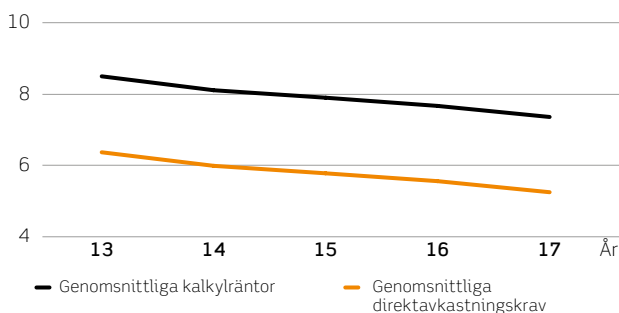
All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/-4 000 till 8 000 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2017-12-31

(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, i Mkr	2017-12-31	2016-12-31
<b>INGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	73 013	66 575
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 656	2 836
+ Förvärv	—	—
- Försäljningar	-204	-45
<b>+/- Marknadsvärdeförändring</b>	<b>4 979</b>	<b>3 647</b>
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	3 395	2 435
Varav övrig värdeförändring	1 584	1 212
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>80 444</b>	<b>73 013</b>

## SÄNKTA DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR, %



## VÄRDEFÖRÄNDRING PER SEGMENT

inklusive investeringar i ny- till- och ombyggnationer

Segment	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Syd	7,7	1,8
Mitt	12,2	6,2
Nord	8,5	2,2
<b>Totalt</b>		<b>10,2</b>



## FINANSIERING

Nettolåneskulden har ökat med 607 Mkr under året och uppgår 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 långa löptider från utländska investerare har möjliggjort omfattande emissioner. Därigenom har önskemålet om ytterligare diversifiering av skuldportföljen kunnat mötas. Under året har 16 obligationsemissioner 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, USDollar, euro och schweizerfranc. Löptiderna har varierat mellan 2,5 och 30 år med tonvikten i det längre segmentet. Den genomsnittliga löptiden på årets emissioner har varit drygt 15 år.

## NETTOLÅNESKULD

MKR	2017-12-31	2016-12-31
Lån	-34 741	-32 757
Derivatinstrument skulder	-956	-690
Säkerhet för derivat	-858	-1 762
Likvida medel	6 478	5 369
Övriga kortfristiga fordringar	857	492
Derivatinstrument fordringar	1 651	2 386
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-27 569</b>	<b>-26 962</b>

## 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
<b>Totala obligationsemissioner</b>	<b>7 100</b>	<b>15,4</b>
Nordiska Investeringsbanken (NIB)	1 000	12,0
<b>Total långfristig finansiering</b>	<b>8 100</b>	<b>15,0</b>

## 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.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning är således att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras.

Skuldportföljen har följande indelning:

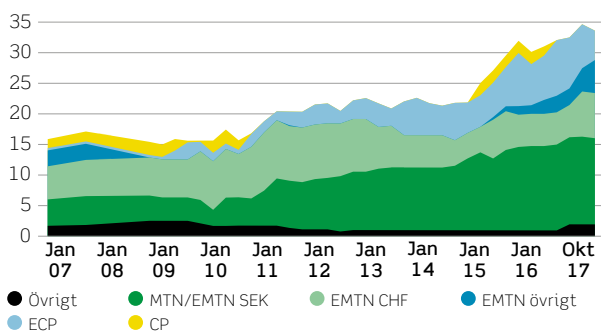
- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med ränte- och kapitalbindning över 15 år
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

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.

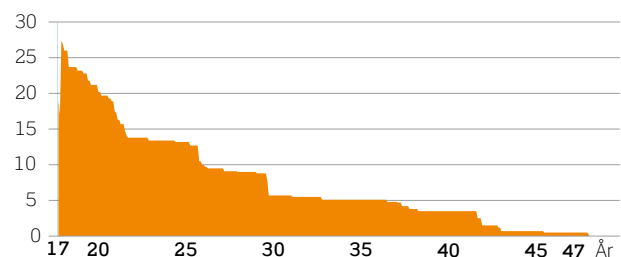
## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR

	Mkr	Räntebindning 2017-12-31	Räntebindning 2016-12-31	Kapitalbindning 2017-12-31	Kapitalbindning 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	5,7
<b>Total portfölj</b>		<b>7,6</b>	<b>7,2</b>	<b>7,6</b>	<b>5,2</b>

## OLIKA FINANSIERINGSKÄLLOR, MDR



## LÅNG FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ LÅNESKULD, MDR



## PROJEKT

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgick till sammanlagt 16 700 Mkr varav 5 700 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Utöver detta innehåller projektportföljen ett antal idéprojekt. Med idéprojekt avses projekt som bedöms som sannolika inom en femårsperiod men som är osäkra i sin omfattning. Idéprojekten omfattar nästan 9 800 Mkr varav det största är Sahlgrenska Life, en satsning inom Göteborgsregionen för att stärka Life Science som syftar till att skapa samverkan mellan forskning, klinisk verksamhet och näringsliv.

Projektportföljen avser kommande investeringar under flera års tid och har i nuläget sin tyngdpunkt i Stockholmsregionen med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt. Projektportföljen omfattar även åtta projekt avseende studentbostäder, som uppgick till totalt 3 000 Mkr.

Av de stora pågående projekten över 100 Mkr är Biomedicum och Albano de två största projekten med planerad driftsättning 2018 respektive 2021. Under 2017 har bland annat innovationsprojektet A Working Lab och Ångström etapp 4 tillkommit efter beslut om genomförande.

## PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Beslutade projekt	13 000	13 400
Planerade projekt	3 700	3 300
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>16 700</b>	<b>16 700</b>
varav redan investerat i pågående projekt	-5 700	-4 800
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>11 000</b>	<b>11 900</b>
Idéprojekt	9 800	7 600
<b>SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT</b>	<b>20 800</b>	<b>19 500</b>
Summa exkl redan investerat	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.

## BESLUTADE PROJEKT

Ort	Fastighet	Investeringsramar, Mkr	Upparbetat, Mkr	Andel upp-arbetat, %	Tillkommande antal kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Stockholm	Albano	3 302	376	11	100 000	Okt-21	Stockholms universitet
Stockholm	Biomedicum	2 822	1 857	66	48 000	Apr-18	Karolinska Institutet
Uppsala	Ångström etapp 4	1 185	49	4	30 000	Aug-21	Uppsala universitet
Göteborg	Humanisten	668	242	36	12 100	Dec-19	Göteborgs universitet
Stockholm	KI Residence	434	8	2	15 500	Aug-19	Karolinska Institutet
Linköping	Studenthus Valla	411	97	24	13 500	Juli-19	Linköpings universitet
Stockholm	Studentbostäder Teknikringen	400	162	41	8 900	Mars-19	Akademiska hus
Göteborg	A working lab	381	79	21	9 600	Aug-19	Akademiska hus
Stockholm	Framtidens lab	322	172	53	—	Nov-18	Karolinska Institutet
Umeå	MBC Biologihuset	306	124	41	1 800	Mars-20	Umeå universitet
Stockholm	Polisprogrammet Södertörn	260	258	99	5 400	Mars-18	Södertörns högskola
Stockholm	A House	241	75	31	900	Dec-18	Akademiska hus
Umeå	Polisutbildningen Umeå	165	150	91	5 000	Mars-18	Umeå universitet
Stockholm	GIH-badet	118	17	14	—	Aug-19	Stockholms Stad
Stockholm	Barn- och ungdomsvetenskap Frescati backe	111	9	8	—	Juni-18	Stockholms universitet
Stockholm	Biomedicum Komparativ Medicin <sup>1</sup>	—	774	100	—	Dec-17	Karolinska Institutet
Göteborg	Samhällsbyggnad <sup>1</sup>	—	324	100	—	Dec-17	Chalmersfastigheter
<b>Projekt under 100 Mkr</b>		1 874	925	30			
<b>TOTALT</b>		<b>13 000</b>	<b>5 700</b>		<b>250 700</b>		

1) Projekten är driftsatta och överlämnade till kund under fjärde kvartalet 2017.

## Förändringar i koncernens eget kapital

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
<b>EGET KAPITAL 2016-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-32</b>	<b>40</b>	<b>25 993</b>	<b>30 271</b>
Utdelning <sup>1</sup>					-1 290	-1 290
Summa totalresultat, jan-dec 2016			41	-19	5 148	5 170
<b>EGET KAPITAL 2016-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>29 851</b>	<b>34 152</b>
Utdelningar <sup>2</sup>					-1 393	-1 393
Summa totalresultat, jan-dec 2017			-3	-22	6 453	6 428
<b>EGET KAPITAL 2017-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>7</b>	<b>-1</b>	<b>34 911</b>	<b>39 186</b>

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.

## Koncernens kassaflödesanalys

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2017 Helår	2016 Helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före skatt	8 311	6 714
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-4 742	-4 106
Betald skatt	-347	-335
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>3 222</b>	<b>2 274</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-354	-156
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-747	603
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>2 121</b>	<b>2 721</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 555	-2 761
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	204	103
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-2
Ökning av långfristiga fordringar	—	—
Minskning av långfristiga fordringar	11	112
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-2 341</b>	<b>-2 548</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagande av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	2 723	4 183
Utbetald utdelning	-1 393	-3 290
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>1 330</b>	<b>893</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 110</b>	<b>1 065</b>
Likvida medel vid periodens ingång	5 370	4 305
Likvida medel vid periodens slut	6 479	5 370

## Kommentar: 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 föregående år upptogs nya lån för utbetalning av en extra utdelning till ägarna som ägde rum i april 2016. I maj 2017 har utdelning utbetalats till aktieägaren med 1 393 mkr.

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

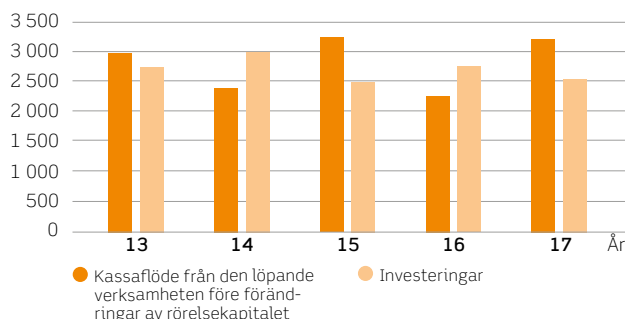
### KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår under perioden 2013–2017 till 14 144 Mkr.

Investeringar under motsvarande period uppgår 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



## Riskhantering

Styrelsen tar varje år ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. Styrelsens rutiner och processer kontrollerar hur organisationen hanterar de risker som kan uppstå i affärsverksam-

heten. Detta gör att risker kan identifieras, analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Större tvister rapporteras löpande till styrelsen. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker än de som beskrivs på sidorna 40–43 i årsredovisningen 2016.

### KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN 2017-12-31

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

# Koncernens segment

## KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN <sup>1</sup> 2017-01-01-2017-12-31, MKR	Syd <sup>2</sup>	Mitt <sup>3</sup>	Nord <sup>4</sup>	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet <sup>5</sup>	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 572	2 618	1 616	5 806	—	5 806
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-519	-863	-437	-1 819	-158	-1 977
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 053</b>	<b>1 755</b>	<b>1 179</b>	<b>3 987</b>	<b>-158</b>	<b>3 829</b>
Centrala administrationskostnader						-67
Räntenetto						-188
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT<sup>6</sup></b>						<b>3 574</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	940	2 781	1 258			4 979
Värdeförändring finansiella instrument						-243
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>8 310</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 712	41 509	20 223	80 444	—	80 444
varav investerat under perioden	458	1 740	458	2 656	—	2 656
INFORMATION OM SEGMENTEN <sup>1</sup> 2016-01-01-2016-12-31, MKR	Syd <sup>2</sup>	Mitt <sup>3</sup>	Nord <sup>4</sup>	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet <sup>5</sup>	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 587	2 568	1 511	5 666	—	5 666
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-516	-875	-421	-1 812	-187	-1 999
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 071</b>	<b>1 693</b>	<b>1 090</b>	<b>3 854</b>	<b>-187</b>	<b>3 667</b>
Centrala administrationskostnader						-85
Räntenetto						-308
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT<sup>6</sup></b>						<b>3 274</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	762	2 183	737			3 682
Värdeförändring finansiella instrument						-241
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>6 714</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	17 379	36 988	18 646	73 013	—	73 013
varav investerat under året	369	1 670	797	2 836	—	2 836

1) Från och med 1 januari 2017 redovisas Akademiska Hus rörelsesegment uppdelat på Nord, Mitt och Syd. Tidigare delades de in i sex regioner.

2) Syd: Lund, Alnarp, Malmö, Kristianstad, Karlstad, Skövde, Göteborg, Borås

3) Mitt: Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro

4) Nord: Uppsala, Gävle, Umeå, Luleå

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

6) Ny rubricering har skett. Värdeförändringar särredovisas. Se även not 1



# Moderföretagets resultaträkning

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 Helår	2016 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 493	1 439	5 975	5 702
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-610	-705	-1 959	-1 977
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>883</b>	<b>734</b>	<b>4 016</b>	<b>3 725</b>
Centrala administrationskostnader	-21	-22	-67	-85
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-293	-269	-1 160	-1 040
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>569</b>	<b>443</b>	<b>2 789</b>	<b>2 599</b>
Finansiellt netto	-159	90	-532	-625
Bokslutsdispositioner	-181	-175	-181	-175
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>229</b>	<b>358</b>	<b>2 076</b>	<b>1 800</b>
Skatt	-34	-162	-487	-485
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>196</b>	<b>196</b>	<b>1 590</b>	<b>1 315</b>

# Moderföretagets rapport över totalresultat

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 Helår	2016 Helår
Periodens resultat	196	196	1 590	1 315
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	4	11	-4	52
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	1	-3	1	-12
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	1	-	1	1
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>-3</b>	<b>41</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>201</b>	<b>204</b>	<b>1 587</b>	<b>1 356</b>

# Moderföretagets balansräkning

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	42 951	41 591
Inventarier och installationer	8	11
Andelar i koncernföretag	1	1
Derivatinstrument	1 053	2 172
Övriga långfristiga fordringar	209	223
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>44 222</b>	<b>43 998</b>
Omsättningstillgångar		
Derivatinstrument	598	215
Andra kortfristiga fordringar	1 765	1 425
Kassa och bank	6 479	5 369
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8 842</b>	<b>7 010</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>53 065</b>	<b>51 008</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	6 820	6 626
Obeskattade reserver	4 206	4 025
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Lån	25 198	22 805
Derivatinstrument	936	632
Uppskjuten skatt	2 315	2 219
Övriga långfristiga skulder	365	393
Summa långfristiga skulder	28 814	26 049
Kortfristiga skulder		
Lån	9 541	9 951
Derivatinstrument	69	58
Övriga kortfristiga skulder	3 616	4 299
Summa kortfristiga skulder	13 225	14 308
Summa skulder	42 039	40 357
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>53 065</b>	<b>51 008</b>

# Moderföretaget

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, som ägs av svenska staten till 100 procent. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. Övervägande delen av koncernens intäkter härrör från fastighetsuthyrning för utbildningsverksamhet i statlig regi. I stort sett bedrivs hela koncernens verksamhet i moderföretaget. Det innebär att beskrivningen av risker och osäkerhetsfaktorer är samma i både koncernen och i moderföretaget.

## Omsättning och resultat

Företagets omsättning för året uppgick till 5 975 Mkr (5 702). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 789 Mkr (2 600) och det finansiella nettot -532 Mkr (-625). Resultat efter skatt blev 1 590 Mkr (1 315).

## Avskrivningar

De uppskrivningar av förvaltningsfastigheter som gjorts 2014 och 2015, skrivs av i en takt så att uppskrivningen är fullt avskriven när byggnaden i övrigt är helt avskriven.

## Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 1 Mkr (2) och i fastigheter till 2 555 Mkr (2 761).

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 820 Mkr. Under maj 2017 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 1 393 Mkr.

## Händelser efter rapportperiodens utgång

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång varken i moderföretaget eller koncernen.

*Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för revisorernas granskning.*

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

Göteborg den 15 februari 2018

Kerstin Lindberg Göransson  
*Verkställande direktör*

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

### NYA REDOVISNINGSPRINCIPER 2017

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 REDOVISNINGSPRINCIPER 2018

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 förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Arbetet med att analysera effekterna av implementeringen IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder har slutförts.

IFRS 9 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 även att göra så 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 totalresultat. Denna förlustreserv kommer inte vara väsentlig för koncernen eller moderbolaget.

IFRS 15 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.

## Not 2 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 avkast-

ning 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.

### BELÄNINGSGRAD

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 nedan.)

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftöverskott med tillägg för central administration i relation till räntenetto, inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivat-instrument 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.

### 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	-34 741	-32 757
Derivatinstrument skulder	-956	-690
Säkerhet för derivat	-858	-1 762
Likvida medel	6 478	5 369
Övriga kortfristiga fordringar	857	492
Derivatinstrument fordringar	1 651	2 386
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-27 569</b>	<b>-26 962</b>
<b>Räntebärande medelkapital (helårsbasis)</b>	<b>-29 973</b>	<b>-28 104</b>

### OPERATIVT KAPITAL

Eget kapital plus nettolåneskuld.

### SOLIDITET

Eget kapital i relation till Summa eget kapital och skulder.

### TOTALAVKASTNING

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

# Definitioner/Ordlista

## 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.

## Hyresintäkter

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

## Kvm BTA

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

## Kvm LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

## Underhållskostnader

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

## 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.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Akademiska Hus (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

## PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2017	23 mars 2018
Årsstämma	27 april 2018
Delårsrapport januari-mars 2018	27 april 2018
Delårsrapport januari-juni 2018	13 juli 2018
Delårsrapport januari september 2018	26 oktober 2018

## KONTAKTPERSONER

**Kerstin Lindberg Göransson**, vd  
telefon: +46 708 91 61 10  
e-post: kerstin.lindberggoransson@akademiskahus.se

**Catarina Fritz**, CFO  
telefon: +46 703 42 94 69  
e-post: catarina.fritz@akademiskahus.se

## ADRESS HUVUDKONTOR

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