

1 januari – 31 december 2018

## Nya driftsättningar ger ökat driftöverskott

Akademiska Hus visar ett ökat driftöverskott 2018 jämfört med föregående år och ett ökat resultat före värdeförändringar och skatt. Under året har bolaget fattat beslut om nya ambitiösa klimatmål – en nollvision för klimatavtrycket.

Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3

### Väsentliga händelser i kvartalet

- Akademiska Hus har utvecklat en rad ambitiösa mål för att kunna bidra till ett klimatneutralt samhälle och beslutade nyligen om en nollvision för klimatavtrycket. Nollvisionen ska uppnås genom en klimatneutral intern verksamhet och fastighetsdrift till 2025 och en klimatneutral projektverksamhet till 2045.
- Akademiska Hus har beslutat om att investera cirka 460 miljoner kronor när M-huset i Lund byggs om till en attraktiv och långsiktigt hållbar studie- och forskningsmiljö, där studenter och forskare kan mötas. Projektet omfattar 24 400 kvadratmeter och beräknas starta i slutet av 2019 för att stå klart i juni 2022.
- I november invigdes den nya klätterhallen som Akademiska Hus har uppfört vid idrottsanläggningen IKSU sport på Campus Umeå. Hallen, som fått namnet Lofoten, ska bidra till att långsiktigt utveckla klättringssporten för hela Norrland. Tillsammans med IKSU:s övriga verksamhet utgör den en betydelsefull del av universitetsstaden och är en viktig pusselbit för Umeå universitet som idrottsuniversitet.
- På campus Albano i Stockholm byggs 70 000 kvadratmeter nya universitetslokaler, 1 000 student- och forskarbostäder samt anlagda parker, butiker och restauranger. Området blir nu den första campusmiljön i landet som registrerar sig för certifiering enligt Citylab och utmärker sig därmed som ett stadsutvecklingsprojekt i absolut hållbar framkant.

### Finansiell information

#### HELÅRET

- Hyresintäkterna uppgick till 5 928 Mkr (5 582).
- Driftöverskottet uppgick till 3 938 Mkr (3 829), vilket är en ökning med 109 Mkr och hänförlig till driftsättningar.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 592 Mkr (3 574).
- Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 585 Mkr (4 979), vilket motsvarar 3,0 procent (6,2) av värdet på fastigheterna.
- Total finansieringskostnad uppgick till -628 Mkr (-430) varav räntenettet uppgick till -268 Mkr (-188).
- Resultatet före skatt för året uppgick till 5 818 Mkr (8 311) och årets resultat blev 5 314 Mkr (6 453). Minskningen är i huvudsak hänförlig till lägre värdeförändring i fastigheterna.
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick under perioden till 2 842 Mkr (2 555).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande, uppgick till 5,0 procent (5,4).
- Styrelsen föreslår årsstämman 2019 en utdelning om 1 663 Mkr (1 630)

#### FJÄRDE KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 480 Mkr (1 392).
- Driftöverskottet uppgick till 819 Mkr (836), vilket är en minskning med 17 Mkr.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 702 Mkr (787).
- Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 786 Mkr (1 395).
- Räntenettet uppgick till -93 Mkr (-29).
- Resultatet före skatt uppgick till 2 517 Mkr (2 083).



# 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 campusområden. Det finns många fastighetsägare inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning, men Akademiska Hus är med sin specialistkompetens 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 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 10,5 år (10). Den genomsnittliga återstående kontrakt-

längden är 6,5 år (6). Den ekonomiska vakansen utgör 1,7 procent (0,9) av våra totala hyresintäkter. Vakansgraden avseende uthyrbningsbar yta uppgår till 5,2 procent (4,2). Den relativt låga vakansen beror bland annat på att nya projekt i huvudsak 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.

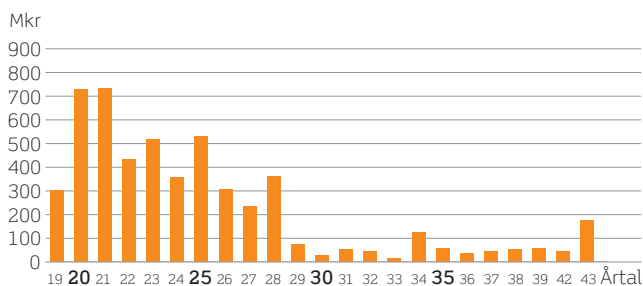
**P-1**

Moody's short term rating, January 19

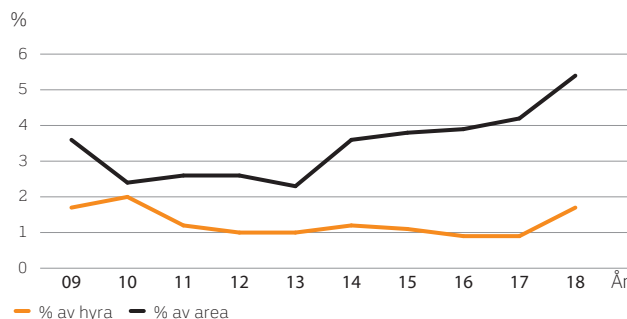
**AA**

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

## FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



## NÅGOT ÖKAD VAKANSGRAD FRÅN LÅGA NIVÅER



## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 Helår	2017 helår	2016 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 528	1 449	6 117	5 806	5 666
Driftöverskott, Mkr	819	836	3 938	3 829	3 667
Resultat före skatt, Mkr	2 517	2 083	5 818	8 311	6 715
<b>Värden per 2018-12-31</b>					
Soliditet	45,8	43,3	45,8	43,3	41,4
Avkastning operativt kapital, %	*	*	5,5	5,9	6,2
Avkastning eget kapital, %	*	*	11,2	17,6	16,3
Räntetäckningsgrad, %	*	*	736	871	694
Belåningsgrad, %	34,7	34,3	34,7	34,3	37,0
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1</sup>	*	*	5,1	5,5	5,7
Direktavkastning fastigheter, % <sup>2</sup>	*	*	4,7	5,0	5,3
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	85 865	80 444	85 865	80 444	73 013

\*Nyckeltal beräknas endast för tolv månaders perioden

<sup>1</sup>) exkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver <sup>2</sup>) inkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver

## 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.

Två av ägarens tre finansiella mål inte uppnåtts. Detta beror uteslutande på de stora marknadsvärdeförändringarna hänförliga till vårt fastighetsbestånd som redovisats i enlighet med IFRS regelverk. Dessa marknadsvärdeförändringar påverkar nyckeltalen negativt och gör att vi inte når våra finansiella mål.

# Nollvision för vårt klimatavtryck

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Under året driftsattes bland annat Biomedicum, vårt största byggprojekt någonsin. Det bidrog till ett ökat driftöverskott som uppgick till 3 938 Mkr jämfört med 3 829 Mkr föregående år. Under året har vi haft positiva värdeförändringar på 2 585 Mkr och det ger tillsammans med investeringar under året ett fastighetsvärde på 86 miljarder kronor. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet är lägre än föregående år och påverkar årets resultat som uppgick till 5 314 Mkr, jämfört med 6 453 Mkr föregående år.

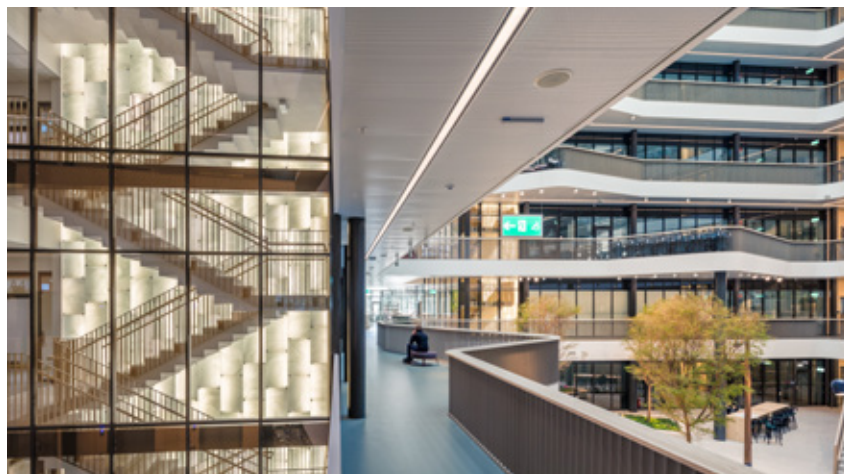
## NYA MÅL FÖR KLIMATNEUTRALITET

Klimatfrågan är fortsatt en av de viktigaste samhällsutmaningarna. FN:s klimatrappport som publicerades i slutet av 2018 satte nytt ljus på frågan. Som ett av Sveriges största fastighetsbolag har vi en reell möjlighet att bidra till en positiv utveckling vad gäller klimatutsläpp. Vi har under året fattat beslut om nya ambitiösa klimatmål - en nollvision för vårt klimatavtryck. Redan år 2025 ska vår fastighetsdrift och vår interna verksamhet ha nått målet. Den mer komplexa byggprojektverksamheten utvecklas enligt Bygg- och anläggningssektorns färdplan och målet är att nå en klimatneutral värdekedja till 2045. Investeringar i solceller bidrar till detta mål. Våra 40 solcellsanläggningar genererar årligen 2,5 miljoner kWh hållbar elenergi till svenska lärosäten. Under 2019 tar vi ytterligare krafttag genom att installera fler anläggningar och ökar kapaciteten till 5 miljoner kWh per år.

## FÖRSTA CAMPUSMILJÖN PÅ VÄG ATT CERTIFIERAS ENLIGT CITYLAB

Tillsammans med våra kunder lyfter vi nu utvecklings- och hållbarhetsarbetet ytterligare. Ett bra exempel är det framväxande campus Albano i Stockholm. Här byggs 70 000 kvadratmeter nya universitetslokaler, 1 000 student- och forskarbostäder, parkmiljöer, butiker och restauranger. Området blir nu den första campusmiljön som registrerar sig för certifiering enligt Citylab och utmärker sig därmed som ett stadsutvecklingsprojekt i absolut hållbar framkant.

Något som också kommer att driva utvecklingen framåt är det fördjupade



Biomedicum, ett av Europas största forskningslabb, färdigställdes för Karolinska Institutet under 2018. För Akademiska Hus är det bolagets enskilt största byggprojekt någonsin, som stod klart före utsatt tid och till en lägre kostnad än beräknat.

samarbetet mellan Akademiska Hus och KTH, Kungliga Tekniska högskolan, där vi går samman i en gemensam viljeuttryck för att stärka vårt långsiktiga och strategiska samarbete inom utbildning, forskning och innovation. Ett annat spännande exempel är samarbetsavtalet med Örebro universitet - "Örebro Campus Lab" - där målet är att tillsammans verka för att universitetet blir landets mest digitaliserade lärosäte.

## STRATEGISK PLAN TILL 2021

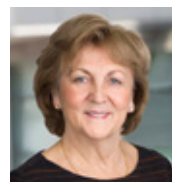
Digitaliseringen som påverkar hela samhället, klimatutmaningen och andra globala omvärldsfaktorer gör att vi, liksom övriga i fastighetsbranschen, står inför stora utmaningar. För att möta dessa har vi under året arbetat fram en ny strategi "samverkan för framtidens kunskapsmiljöer". Tillsammans med våra kunder, men också med andra aktörer, ska vi i högre takt utveckla innovativa lösningar för en effektivare verksamhet, bättre basleverans och framtidsinriktade kunskapsmiljöer. Vi har redan ett 20-tal pågående innovationsprojekt, varav många drivs inom ramen för bygget av A Working Lab på Chalmersområdet i Göteborg. Ett annat exempel är de cirka 100 miljoner kronor vi satsar på en mötesplats för innovation inom life science på Campus Solna. Det ombyggda huset ska ge campusområdet en efterlängtd samlingsspunkt där studenter, forskare, besökare, företagare och start up-bolag kan

mötas för kunskapsutbyte, utveckling och innovation.

## STARK EFTERFRÅGAN PÅ STUDENTBOSTÄDER OCH KUNSKAPSMILJÖER

Under året har arbetet med att bidra till fler studentbostäder bland annat resulterat i att 227 studenter har flyttat in i vårt nybyggda studentboende på KTH i Stockholm. Vi har också fattat beslut att investera cirka 200 Mkr i bygget av 130 studentboenden på Campus Ultuna i Uppsala och lagt fram en planansökan för 600 nya studentbostäder i Lund. Bygget av cirka 200 studentbostäder på campus i Luleå pågår också just nu.

2018 har varit ett år då vi tagit ett stort kliv vad gäller ambitionsnivån inom en rad områden. Vi ska stärka vår basleverans och samtidigt ta vara på de möjligheter digitaliseringen ger och ligga i framkant vad gäller innovation och utveckling, inte minst inom hållbarhet. För att lyckas leverera på våra mål och ambitioner ökar vi samverkan med våra kunder och andra aktörer. Tillsammans ska vi utveckla nya framtidsinriktade lösningar som effektiviserar vår verksamhet och som skapar värde för de svenska lärosätena.



Kerstin  
Lindberg Göransson  
Verkställande direktör

# Omvärlds- och marknadsanalys: Fortsatt attraktiv fastighetsmarknad

Den goda konjunkturen och ränteläget gynnar fastighetsbranschen. Intresset för samhällsfastigheter är fortsatt högt.

## OMVÄRLD

Inledningen av 2018 karakteriserades av optimism om konjunkturen. Finanspolitiska stimulanser i USA kombinerat med förväntningar om fortsatta räntehöjningar från den amerikanska centralbanken (Fed) fick inflationsförväntningar och räntor att stiga. Under året har dock stämmningsläget i den globala ekonomin dämpats. Konjunkturindikatorer såsom inköpschefsindex har generellt sett visat en inbromsning, om än att det sker från höga nivåer och indikerar fortsatt god tillväxt. Frågetecknen har rests kring Kinas ekonomi där kredittillväxten har sjunkit successivt under året. Pågående handelsförhandlingar mellan USA och omvärlden, i synnerhet Kina, har bidragit ytterligare till en ökad osäkerhet om förutsättningarna för världshandeln och dess effekt på tillväxten. Den ekonomiska utvecklingen i Europa har varit svagare än förväntat och tillväxtprognoser har justerats ned. Under året har även regeringsbildning och budgetförhandlingar med Italien samt Brexitförhandlingar medfört ytterligare spänningar inom eurosamarbetet. För svensk del finns också tecken på en viss avmattning i aktiviteten i ekonomin.

## FINANSIELLA MARKNADER

Med stöd av en fortsatt stark arbetsmarknad och stigande löner har Fed genomfört fyra räntehöjningar under året. Samtidigt fortgår reduceringen av Feds balansräkning vilket också bidrar till en åtstramande effekt från penningpolitiken. Kortrräntor i USA har stigit under året men långräntor har inte stigit i samma takt. Avkastningskurvan är därför mycket flack vilket tillför ytterligare osäkerhet om tillväxtutsikterna då den amerikanska avkastningskurvas lutning historiskt har varit en god konjunkturindikator.

Även den europeiska centralbanken (ECB) och Riksbanken har tagit steg mot en penningpolitisk åtstramning under året. ECB har dragit ner takten och slutligen avslutat obligationsköpsprogrammet. En räntehöjning signaleras dock tidigast till hösten 2019 vilket innebär en fortsatt negativ styrränta i Europa. Inflationsförväntningar kring målet på två procent och tecken på ett något ökat kostnadstryck i ekonomin har föranlett Riksbanken att höja styrräntan med 0.25 procentenheter i december. Riksbanken går således före ECB men har samtidigt påpekat vikten av en svag krona i sin strävan att nå inflationsmålet varför det även fortsatt finns skäl att tro att de kommer att gå mycket varsamt fram med räntehöjningar. Långräntor i Europa och Sverige har sjunkit under året till stor del drivet av den ökade tillväxton, i synnerhet under hösten.

## FASTIGHETSMARKNAD

Marknaden för kommersiella fastigheter har med stöd av god konjunktur utvecklats väl under 2018. Efterfrågan på kontorslokaler är hög i stor- och regionstäderna vilket har lett till lägre vakansnivåer och stigande hyror. På transaktionsmarknaden märks ett starkt intresse för svenska fastigheter och transaktionsvolymen är på ungefär samma nivå som 2017. Per den sista december uppgick årets transaktionsvolym till 153 miljarder kronor (151), en ökning om cirka en procent jämfört med föregående år. Med undantag för 2016 som generellt var ett exceptionellt starkt fastighetsår har transaktionsvolymen varit på ungefär samma nivå i fyra år. Inhemska aktörer stod för 73 procent (77) av transaktionsvolymen vilket innebär att utländska investerare – med en andel om 27 procent (23) – intagit en mer betydande position än under tidigare år, troligtvis är kronförsvagningen en bidragande faktor. Det är framförallt bostäder och kontor som handlas och de stod för 34 procent (26) respektive 23 procent (18) av volymen. Vidare sker en något större del av transaktionerna i stor- och regionstäder jämfört med 2017, då summan för övriga landet enbart uppgick till 17 procent (20) av den totala volymen. Trots en starkare hyresmarknad sker generellt transaktioner till oförändrade direktavkastningskrav, sannolikt på grund av att finansieringskostnaden väntas stiga vid en normalisering av penningpolitiken.

## FORTSATT STARK MARKNAD FÖR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter har under året varit något avvaktande medan nyproduktionen ökat. Befintliga ägare är vanligtvis restriktiva när det kommer till försäljningar och i de fall försäljningar ändå sker motiveras det vanligtvis med en strävan efter att renodla sitt bestånd och frigöra kapital som kan återinvesteras. Vidare sker det färre transaktioner av samhällsfastigheter under valår då både säljare och köpare vill avvakta politisk förändring.

Akademiska Hus fastighetsbestånd är främst koncentrerat till stor- och regionstäder – marknadsområden som generellt stärkts under året. Inom delsegmentet lokaler för högre utbildning och forskning är Akademiska Hus ledande med en marknadsandel om 60 procent. Ett campusområde utgör ett attraktivt mikroläge för utbildning, forskning och relaterad verksamhet. Efterfrågan på lokaler inom ett campusområde beror även på hur väl området är integrerat med staden i övrigt. Genom förbättrad infrastruktur, ökat serviceutbud samt bostadsutveckling stärks campusområdets attraktivitet för både lärosäten och näringsliv.

# Våra universitets- och högskoleorter

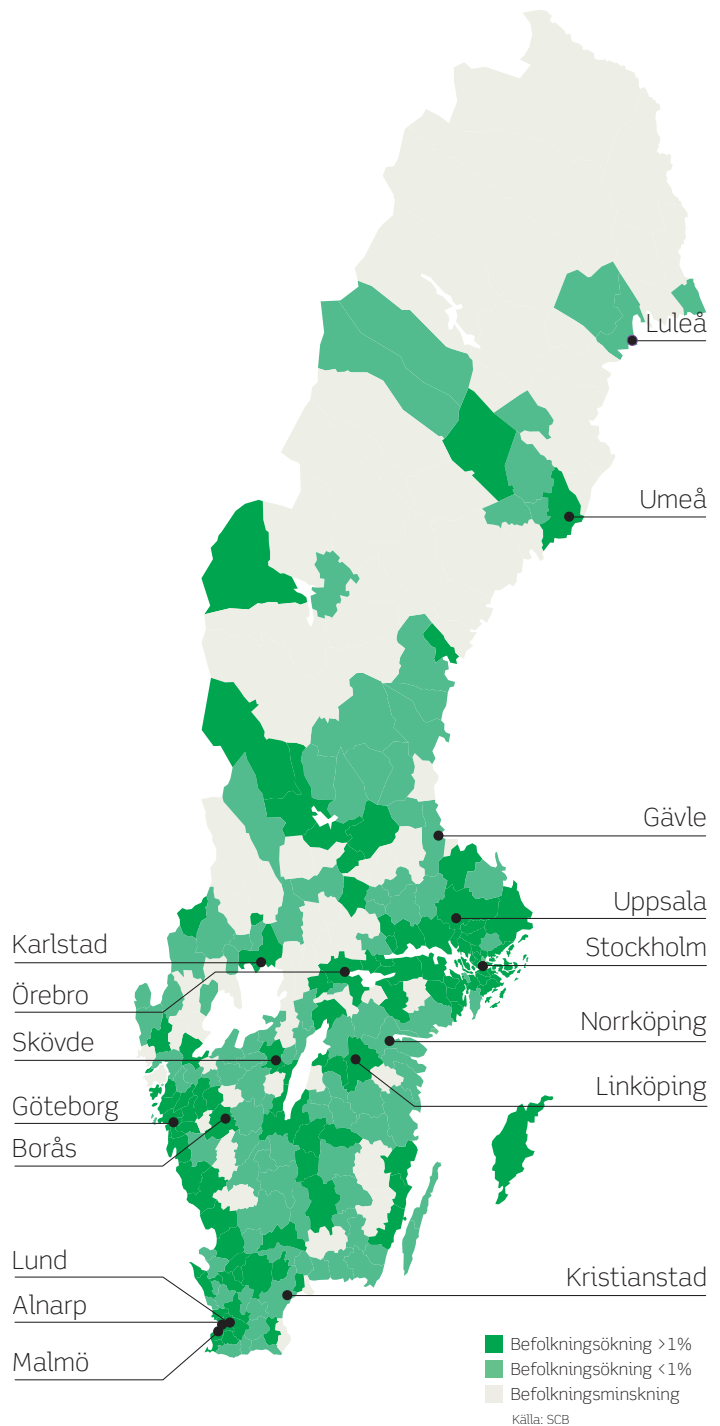
AKADEMISKA HUS FINNS PÅ

# 16

UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

## Närvaro på orter med god tillväxt

Akademiska Hus andel uppgår till 60 procent av lokalerna för högre utbildning och forskning, och är därmed den enskilt största aktören inom detta segment. Av Akademiska Hus totala fastighetsvärde på 86 miljarder kronor finns 97 procent på universitetsorter och 3 procent på högskoleorter.



Andel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
<b>Storstockholm</b> 	<b>39 Mdkr</b> <b>957 000 kvm</b>	Sthlms universitet Karolinska Institutet KTH
<b>Uppsala</b> 	<b>15 Mdkr</b> <b>604 000 kvm</b>	Uppsala universitet SLU Ultuna
<b>Göteborg</b> 	<b>8 Mdkr</b> <b>348 000 kvm</b>	Göteborgs universitet Chalmers

Andel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
<b>Lund</b> 	<b>7 Mdkr</b> <b>358 000 kvm</b>	Lunds universitet
<b>Umeå</b> 	<b>4 Mdkr</b> <b>236 000 kvm</b>	Umeå universitet SLU Umeå
<b>Linköping</b> 	<b>3 Mdkr</b> <b>221 000 kvm</b>	Linköpings universitet

Källa: Andel 2018: Ekonomistyrningsverket

● Akademiska Hus

# Vår verksamhet

Tillsammans med våra kunder arbetar vi långsiktigt och strategiskt för att skapa attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden. Därmed bidrar vi till att de svenska lärosätena kan fortsätta att positionera sig och locka till sig studenter och forskare från hela världen.

Vår verksamhet utgår från tre huvudprocesser som säkrar att vi kan nyttja vår samlade kompetens över hela landet – en förvaltningsorganisation, en projektorganisation och tre geografiskt ansvariga enheter för campus- och affärsutveckling. Effektivitet, enhetliga processer och stärkt fokus på digital transformation ger en bra grund i vårt fortsatta arbete med att stärka Sverige som kunskapsnation.

## FÖRVALTNING

Vårt fastighetsbestånd på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter består främst av högteknologiska forskningsanläggningar och olika typer av utbildnings- och kontorslokaler. Fastigheterna ska hålla rätt standard under lång tid, men samtidigt kunna anpassas i takt med att våra kunders behov förändras. Hög kvalitet i driftarbetet, ansvarsfull energianvändning och en öppen kommunikation med såväl kunder som leverantörer är avgörande förutsättningar för att öka affärsnyttan och värdet för våra kunder.

## Hållbarhetsinitiativ tillsammans med våra kunder

Utifrån Akademiska Hus energistrategi och våra ambitiösa hållbarhetsmål arbetar vi för att halvera mängden levererad energi fram till år 2025 och eliminera CO<sub>2</sub>-avtrycket från vår drift. En del av strategin är att minska energianvändningen i vårt nuva-

rande fastighetsbestånd men ett stort fokus ligger också på att skapa förnybar energi, bland annat genom solceller.

En viktig del i vårt hållbarhetsarbete är att samarbeta med våra kunder i olika hållbarhetsinitiativ. Syftet är inte bara att minska mängden använd energi, utan även att skapa engagemang och synlighet kring hållbarhetsfrågor och koppla samman våra olika kunskaper i ämnet. Initiativen bygger på en gemensam vilja att agera och investera i hållbara val. Det pågår också en rad innovationsprojekt tillsammans med våra kunder inom dessa områden.

### 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.



## case

## Akademiska Hus nya klimatneutrala mål

Akademiska Hus har utvecklat en rad ambitiösa mål för att kunna bidra till ett klimat neutralt samhälle. Sammantaget innebär ambitionerna att bolaget ska nå följande mål kring klimatneutralitet:

- **Klimatneutral fastighetsdrift till 2025:** målet nås genom att arbeta målmedvetet med aktiva energiåtgärder, investeringar i energibesparande teknik och förnybara lösningar samt genom tydliga inköpsstrategier för energi.
- **Klimatneutral intern verksamhet till 2025:** målet innefattar Akademiska Hus tjänsteresor och bolagets övriga påverkan i form av förbrukningsvaror med mera.
- **Klimatneutral projektverksamhet till 2045:** målet nås genom en tydlig uppföljning av projektens påverkan, aktiva beslut kring konstruktionslösningar, system och materialval, tydliga beställarkrav kring utförande och en kontinuerlig drivkraft för att hitta klimatsmarta lösningar som likväldigt fyller kundernas behov.



## CAMPUS- OCH AFFÄRSUTVECKLING

Sveriges lärandemiljöer och campusområden är i konstant utveckling. Behov, önskemål och visioner diskuteras tillsammans med alla lärosäten. Campus som är levande under dygnets alla timmar och samspejar med det omgivande samhället är centralt för att Sveriges lärosäten ska vara konkurrenskraftiga. Med vår samlade kunskap och i nära samarbete med våra kunder tar vi fram campusplaner som utvecklar framtidens campusområden.

### Helhetsperspektiv för socialt hållbara campus

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 där alla ska känna sig välkomna. Utöver att utveckla effektiva och inspirerande lärandemiljöer möter vi användarnas behov genom att skapa tillgängliga mötesplatser 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.

### Stärkt innovationsförmåga

De utmaningar vi står inför som samhällsbyggare innebär att vi måste öka vår innovationskraft för att kunna säkra vår leverans och skapa värde till kunderna. Faktorer som digitalisering och internationalisering påverkar undervisning och forskning, och ställer nya krav på både befintliga och framtida kunskapsmiljöer. Genom strukturerade innovationssamarbeten vill vi utveckla produkter, tjänster och arbetssätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

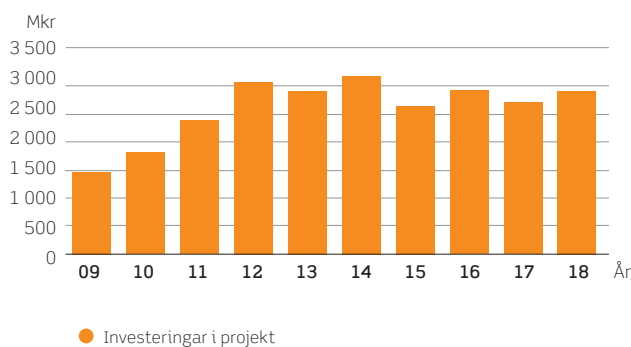
## PROJEKT

Byggprocessen utgör en betydande del av Akademiska Hus verksamhet och vår projektportfölj består av beslutade och planerade projekt för cirka 14 miljarder kronor. Byggprojekten utvecklas i nära samverkan med våra kunder och andra aktörer och är av varierande karaktär, från mindre ombyggnader till nya avancerade forskningsanläggningar. Genom dessa projekt bidrar vi till att långsiktigt säkra lärosätenas lokalbehov för utbildning och forskning. 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 projektenheten är kostnadseffektivitet, utveckling av kompetens och erfarenhetsåterföring centrala områden.

### Digitalisering och innovation

Digitaliseringsdiskussionen inom fastighetsbranschen pågår för fullt 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. Bland exemplen finns Albano i Stockholm där vi testar nya modeller mot ett mer digitalt arbetssätt. Ett annat digitalt och innovationsfokuserat projekt som vi bedriver är A Working Lab på Chalmersområdet Johanneberg i Göteborg. Byggnaden ska bli en innovationsarena men även fungera som en testbädd under själva byggprocessen.

## FORTSATT HÖG INVESTERINGSTAKT



Diagrammet visar årliga investeringar i projekt från 2009 till 2018 och i genomsnitt har Akademiska Hus haft en investeringstakt på cirka 2,5 miljarder kronor per år. Sammanlagt sedan 1993 har vi investerat cirka 50 miljarder kronor i om-, ny- och tillbyggnader.

FLERÅRSÖVERSIKT	2018	2017	2016	2015 <sup>a</sup>	2014
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>					
Förvaltningsintäkter	6 117	5 806	5 666	5 646	5 681
Driftkostnader	-894	-785	-764	-771	-808
Underhållskostnader	-676	-615	-686	-618	-621
Fastighetsadministration	-372	-309	-294	-316	-326
Driftöverskott	3 938	3 829	3 667	3 740	3 717
Centrala administrationskostnader	-78	-67	-85	-72	-46
Räntenetto	-268	-188	-308	-347	-391
Resultat före värdeförändringar och skatt <sup>1</sup>	3 592	3 574	3 274	3 321	3 280
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 585	4 979	3 682	2 655	3 529
Värdeförändring finansiella instrument	-360	-242	-241	165	-548
Resultat före skatt	5 818	8 311	6 714	6 141	6 261
Årets resultat	5 314	6 453	5 148	4 780	5 215
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	85 865	80 444	73 013	66 575	61 437
Övriga tillgångar	7 612	10 113	9 417	7 858	8 282
Eget kapital	42 832	39 186	34 152	30 271	33 432
Räntebärande skulder	35 081	37 051	35 627	30 831	26 082
Övriga skulder och avsättningar	15 564	14 320	12 651	13 331	10 205
<b>KASSAFLÖDE, MKR</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 998	2 121	2 721	2 485	3 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 991	-2 341	-2 548	-2 204	-439
Kassaflöde före finansiering	7	-220	172	281	2 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 183	1 330	893	-534	-853
Årets kassaflöde	-3 175	1 110	1 065	-253	1 869
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Totalavkastning fastigheter, %	8,5	12,5	11,4	11,0	13,4
varav direktavkastning, % <sup>2</sup>	5,1	5,5	5,7	6,4	6,9
varav värdeförändring, % <sup>3</sup>	3,4	7,0	5,7	4,6	6,5
Hysesintäkter kr/kvm	1 791	1 715	1 697	1 710	1 715
Driftkostnader kr/kvm	270	241	237	242	252
Underhållskostnader kr/kvm	204	189	212	194	194
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	64	66	65	66	65
Driftöverskott kr/kvm	1 190	1 176	1 135	1 174	1 160
Vakansgrad area, %	5,2	4,2	3,9	3,8	3,6
Vakansgrad hyra, %	1,7	1,0	0,9	1,1	1,2
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm <sup>4</sup>	24 173	22 476	20 638	19 238	17 471
Energianvändning, kWh/kvm	201	201	204	212	224
CO <sub>2</sub> , kg/kvm	7	9	8	8	11
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital efter schablon-skatt, %	11,2	17,6	16,3	15,0	15,5
Avkastning på operativt kapital, % <sup>5</sup>	5,5	5,9	6,2	6,9	7,3
Avkastning på totalt kapital, %	6,6	10,1	10,8	10,7	10,9
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	29 812	27 569	26 962	23 924	18 871
Soliditet, %	45,8	43,3	41,4	40,7	48,0
Räntetäckningsgrad, %	736	871	694	743	671
Finansieringskostnad, %	2,3	1,8	2,2	1,2	5,0
Belåningsgrad, %	34,7	34,3	37,0	35,9	30,7
Självfinansieringsgrad, %	115	137	84	132	278
Ordinarie utdelning, Mkr	<sup>6</sup>	1 630	1 393	1 290	1 445
Efterutdelning, Mkr <sup>7</sup>	—	—	—	—	6 500
<b>PERSONAL</b>					
Genomsnittligt antal anställda	480	449	440	409	408

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

2) Exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

3) Värdeförändring i relation till snittvärde för förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyanläggningar 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 2019.

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	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 Helår	2017 Helår
Hysesintäkter	1 480	1 392	5 928	5 582
Övriga förvaltningsintäkter	48	57	189	224
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 528	1 449	6 117	5 806
Driftkostnader	-251	-203	-894	-785
Underhållskostnader	-289	-233	-676	-615
Fastighetsadministration	-106	-93	-372	-309
Övriga förvaltningskostnader	-64	-83	-236	-268
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-709	-613	-2 179	-1 977
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>819</b>	<b>836</b>	<b>3 938</b>	<b>3 829</b>
Centrala administrationskostnader	-24	-21	-78	-67
Räntenetto	-93	-29	-268	-188
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>702</b>	<b>787</b>	<b>3 592</b>	<b>3 574</b>
Värdförändring förvaltningsfastigheter	1 786	1 395	2 585	4 979
Värdförändring finansiella instrument	30	-99	-360	-242
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>2 517</b>	<b>2 083</b>	<b>5 818</b>	<b>8 311</b>
Skatt	-501	-413	-504	-1 858
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2 017</b>	<b>1 670</b>	<b>5 314</b>	<b>6 453</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 017	1 670	5 314	6 453

# Koncernens rapport över totalresultat

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 Helår	2017 Helår
Årets resultat	2 017	1 670	5 314	6 453
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	—	3	—	-4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	-5	—	1
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	1	-7	1
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-40	-29	-40	-29
Skatt hänförlig till pensioner	8	6	8	6
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>-32</b>	<b>-24</b>	<b>-39</b>	<b>-25</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 985</b>	<b>1 646</b>	<b>5 275</b>	<b>6 428</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 985	1 646	5 275	6 428

## Kommentar: Rörelseresultat

### FJÄRDE KVARTALET

Resultatet för fjärde kvartalet uppgick till 2 017 Mkr vilket är 347 Mkr högre än samma period föregående år (1 670). Ökningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet för perioden, vilka uppgick till 1 786 Mkr (1 395).

Driftöverskottet har i kvartalet försämrats med 17 Mkr till 819 Mkr (836) vilket främst förklaras av högre oförutsedda kostnader avseende avhjälpande underhåll än motsvarande period föregående år.

### HELÅRET 2018

Årets resultat uppgick till 5 314 Mkr, vilket är 1 139 Mkr lägre än föregående år. Den huvudsakliga förklaringen är lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet vilka uppgick till 2 585 Mkr (4 979). Resultateffekten av de lägre värdeförändringarna motverkas till viss del av effekten av förändrad bolagsskattesats. Effekten av den ändrade bolagsskattesatsen uppgick till 743 Mkr.

Driftöverskottet har för perioden förbättrats med 109 Mkr till 3 938 Mkr (3 829) jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av nya driftsättningar under året.

### HYRESINTÄKTER

Under året har hyresintäkterna med avdrag för vakanser ökat med 346 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 5 928 Mkr (5 582). Huvuddelen av ökningen är relaterat till nya driftsättningar däribland Biomedicum och Biomedicum Komparativ Medicin i Stockholm, Polishögskolan i Huddinge och Segerstedthuset i Uppsala. Under året har den ekonomiska vakansgraden ökat vilket medfört att effekten av tillkommande driftsättningar inte påverkat redovisade hyresintäkter till fullo.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 189 Mkr (224). Minskningen förklaras huvudsakligen av en tilläggsköpeskillning om 25 Mkr som ingick i föregående års resultat.

### UTHYRNINGSGRAD

Vakansgraden har ökat under året och är helt hänförlig till omflyttningen på Karolinska Institutet i samband med driftsättningen av Biomedicum. Den ekonomiska vakansen utgör 1,7 procent (0,9) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 109 Mkr (54).

I area uppgick vakanserna till 173 000 kvadratmeter (127 000) vilket är 5,2 procent (3,9) av vår totala uthyrbare area på 3,3 miljoner kvadratmeter (3,3 miljoner). Vi arbetar aktivt för att möjliggöra nya uthyrningar och därigenom minimera den ekonomiska vakansen vilket kan medföra anpassningar och investeringar i befintliga lokaler.

### DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll uppgick till 1 570 Mkr (1 400). Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning. Ökningen av driftkostnaderna om 109 Mkr förklaras huvudsakligen av en kall inledning på året med ökade kostnader för både uppvärmning och snöröjning samt ett ökat behov av kyla under den varma sommaren som var. Av driftkostnaderna om 894 Mkr (785) utgör mediaförsörjning 595 Mkr (521) vilket motsvarar 177 kr/kvm (160) de senaste 12 månaderna.

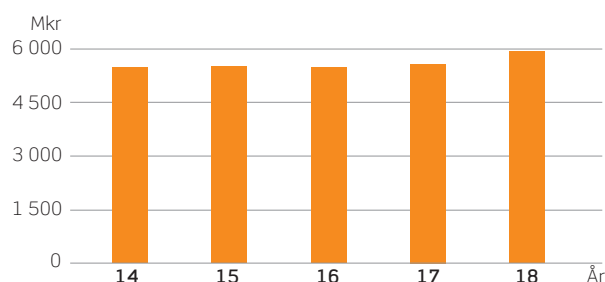
Underhållskostnader ökade med 61 Mkr till 676 Mkr (615) främst till följd av ökade kostnader för avhjälpande underhåll än föregående år.

### ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

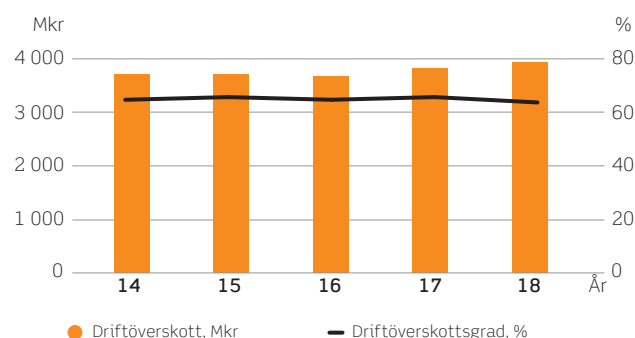
Fastighetsadministration har ökat med 63 Mkr och uppgick till 372 Mkr (309). Ökningen är planerad och hänför sig huvudsakligen till helårseffekter av rekryteringar som gjordes under 2017, främst relaterat till ny förvaltningsorganisation, utökningar i organisationen för Campus & Affärsutveckling samt inköp. Dessutom har utvecklingsarbetet inom digitalisering och innovation medfört ökade kostnader för året.

Central administration uppgick till 78 Mkr vilket är något högre än föregående år men i linje med plan.

STABLA HYRESINTÄKTER SOM ÖKAR I TAKT MED DRIFTSÄTTNINGAR



STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



## FINANSNETTO

Det löpande finansnettot består av räntor på lån och räntenettet som relateras till ränteswapportföljen. Kostnaden för dessa poster uppgick till 268 Mkr (188) för året vilket motsvarar en räntesats på 0,97 procent (0,94). De omfattande obligationsemissionerna under året har möjliggjort en neddragning av den kortfristiga finansieringen via ECP. Detta har inneburit en viss ökning av räntekostnaden för lån. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i finansnettot, uppgick till 92 Mkr (101) per årsskiftet.

## TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnad för lån, netto, %	0,88	0,74
Räntenetto ränteswappar, %	0,09	0,20
<b>Finansnetto, %</b>	<b>0,97</b>	<b>0,94</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,33	0,85
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>2,30</b>	<b>1,79</b>

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Per den 31 december 2018 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 2 585 Mkr, en minskning med 2 394 Mkr jämfört med samma period 2017.

Minskningen gentemot jämförelseperioden förklaras till största del av en mer moderat utveckling av kalkylränta och direktavkastningskrav. Vidare förklaras minskningen av förändringar i värderingsmodellen 2018, såsom ändrad hantering av schablonvakans och avdrag för stämpelskatt, vilket ger ett negativt genomslag på samtliga delmarknader om 230 Mkr. Övrig värdeförändring är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,38 procent (5,45).

De största värdeförändringarna noteras i Stockholmsregionen och i Uppsala. Det beror generellt på att dessa marknadsområden har en större andel av projektfastigheter som närmar sig färdigställande.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -360 Mkr (-242). Derivatportföljen består framförallt av ränteswappar med framtida start som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga

räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till drygt 60 procent sker till rörlig ränta. Koncernens ränterisiksexponering utgörs till cirka en tredjedel av ränteswappar, varför även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurvor. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

De senaste fem åren har den genomsnittliga räntebindningen, i den totala skuldportföljen, varit förhållandevis låg. Användningen av räntederivat är betydande och ränteförändringarna genererar värdeförändringar (nuvärden). De redovisade värdeförändringarna är såväl realiserade som orealiserade. En viss andel av räntederivaten realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

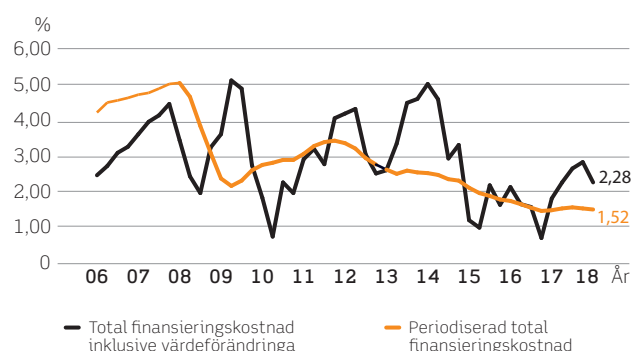
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,52 procent. Diagrammet nedan till vänster åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12 månaders ränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgår vid årsskiftet till 1,52 procent. Beräkningen bekräftar att den långa räntebindningen har resulterat i en relativt god stabilitet i finansieringskostnaden.

Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, om än att den under året har sjunkit som en följd av det något högre räntenettet, och uppgick vid årsskiftet till 736 procent (871), se diagram nedan. Vid beräkning av räntetäckningsgraden återförs de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat.

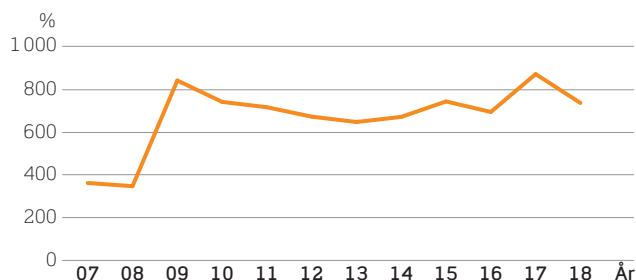
## SKATT

Riksdagen har beslutat att bolagsskatten, som för närvarande är 22,0%, kommer att sänkas i två steg. Första sänkningen sker 2019 till 21,4% och andra sänkningen sker 2021 till 20,6%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas att regleras. För Akademiska Hus innebär det omvärdering till 20,6% och får som följd att uppskjuten skatteskuld är omvärderad till 11 630 Mkr samt att en uppskjuten skatteintäkt om 743 Mkr redovisas under 2018.

## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



## RÄNTETÄCKNINGSGRAD PÅ FORTSATT HÖG NIVÅ



# Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	85 865	80 444
Inventarier och installationer	23	8
Derivatinstrument	1 614	1 053
Andra långfristiga fordringar	430	209
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>87 933</b>	<b>81 715</b>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	67	598
Övriga kortfristiga fordringar	2 173	1 765
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 240</b>	<b>2 363</b>
Likvida medel		
Likvida medel	3 304	6 479
<b>Summa likvida medel</b>	<b>3 304</b>	<b>6 479</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 544</b>	<b>8 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>93 477</b>	<b>90 557</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	42 832	39 186
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Lån	28 262	25 198
Derivatinstrument	941	935
Uppskjuten skatt	11 630	11 444
Övriga långfristiga skulder	602	571
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>41 435</b>	<b>38 149</b>
Kortfristiga skulder		
Lån	5 259	9 541
Derivatinstrument	136	69
Övriga kortfristiga skulder	3 815	3 613
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 210</b>	<b>13 223</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>50 645</b>	<b>51 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>93 477</b>	<b>90 557</b>

# Kommentar: Balansräkning

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december 2018 uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 85 865 Mkr, en ökning med 5 421 Mkr och 6,7 procent, jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Totalt uppgår pågående projekt till 4 404 Mkr. Den resultatpåverkande värdeförändringen och aktiverade ränteutgifter uppgick till 2 585 Mkr (4 979), inklusive realiserad värdeförändring för periodens sålda fastigheter om 0 Mkr (0). Resterande förändring avser investeringar och försäljningar.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp. Under 2018 har förändringar i värderingsmodellen genomförts vilket gett en min-

dre resultatpåverkan jämfört med föregående år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,38 procent vilket innebär en sänkning med 0,07 procentenheter jämfört med årsskiftet.

Akademiska Hus låter kvartalsvis ett externt värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen. Årligen externvärderas också ett urval av fastighetsbeståndet. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi hamnar inom nedan angivet intervall.

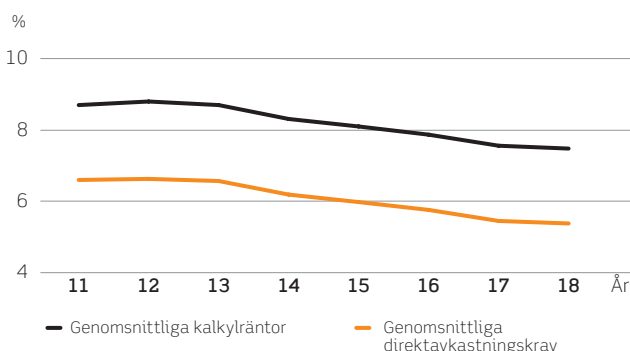
All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 4 290 till 8 580 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

Förvaltningsfastigheter 31 december 2018 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET, MKR	2018-12-31	2017-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	80 444	73 013
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 842	2 656
+ Förvärv	—	—
- Försäljningar	-6	-204
<b>± Marknadsvärdeförändring</b>	<b>2 585</b>	<b>4 979</b>
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 385	3 395
Varav värdeförändring på grund av förändrade parametrar i värderingsmodellen	-230	—
Varav övrig värdeförändring <sup>1</sup>	1 430	1 584
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>85 865</b>	<b>80 444</b>

1) Pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer.

## UTVECKLING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



Direktavkastningskrav och kalkylräntor för 2011-2017 har justerats med 0,2 procentenheter för stämpelskatt vilket är hänförligt till den modellförändring som har genomförts under första kvartalet 2018.

## VÄRDEFÖRÄNDRING PER SEGMENT

inklusive investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt försäljningar

Segment	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Syd	4,6	1,1
Mitt	8,2	4,2
Nord	5,7	1,4
<b>Totalt</b>		<b>6,7</b>

## FINANSIERING

Nettolåneskulden har ökat med 2 243 Mkr under året och uppgick vid årsskiftet till 29 812 Mkr. Soliditeten uppgick till 45,8 (43,3) procent. Inledningsvis fortsatte kreditspreadar att sjunka, men under senare delen av året har de istället stigit något. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god och 14 emissioner om totalt cirka 4 700 Mkr har kunnat genomföras. Liksom 2017 har skuldförvaltningen fokuserat på diversifiering av skuldportföljen och emissionerna har skett med investerare i Centraleuropa, Asien samt Schweiz. Långa löptider har prioriterats och den genomsnittliga löptiden för årets obligationsemissioner har varit cirka 26 år.

## NETTOLÅNESKULD

MKR	2018-12-31	2017-12-31
Lån	-33 521	-34 741
Derivatinstrument skulder	-1 077	-956
Säkerhet för derivat	-891	-858
Likvida medel	3 304	6 478
Övriga kortfristiga fordringar	692	857
Derivatinstrument fordringar	1 681	1 651
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-29 812</b>	<b>-27 569</b>

## OBLIGATIONSEMISSIONER 2018

GEOGRAFISK MARKNAD	Volym, Mkr	Genomsnittlig löptid, år
Centraleuropa	2 600	27
Schweiz	1 300	26
Asien	800	21
<b>Totalt</b>	<b>4 700</b>	<b>26</b>

## Ränte- och kapitalbindning

Obligationsemissionerna under året har fortsatt att bidra till en förlängning av kapitalbindningen i skuldportföljen. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår per årsskiftet till cirka 11 år. Obligationer till fast ränta i svenska kronor bidrar till en förlängning av räntebindningen, medan obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta varför dessa emissioner inte medför motsvarande förlängning av ränte-

bindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat, och liksom tidigare eftersträvas att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna.

Under det fjärde kvartalet har kreditfaciliteter i bank utökats till 5 500 Mkr, varav 3 500 Mkr avser bankfaciliteter med en löptid om två år med möjlighet till ett års förlängning i taget vid två tillfällen. Resterande 2 000 Mkr har en löptid om 12 månader. Detta harmonierar med den skuldökning som skett de senaste åren. Utöver kreditfaciliteter i bank hölls vid årsskiftet en god överskottslikviditet om 3 304 Mkr.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir 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.

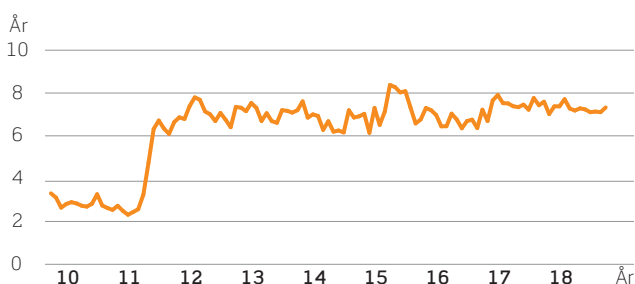
Skuldportföljen har följande indelning:

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

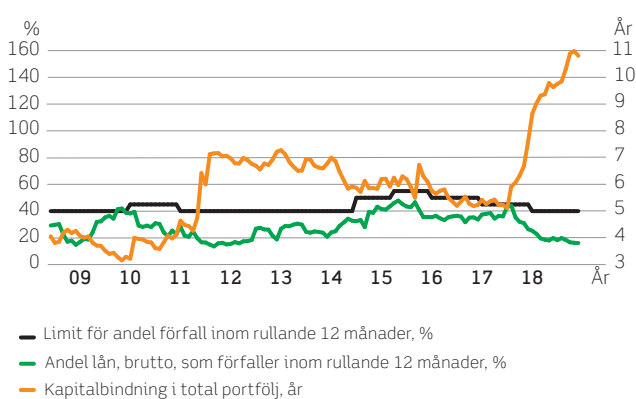
## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR

	Ränte- bindning, år, december 2018	Ränte- bindning, år, december, 2017	Kapital- bindning, år, december 2018	Kapital- bindning, år, december, 2017
Grundportfölj	4,1	4,5	8,5	4,5
Lång portfölj	21,8	23,0	21,8	23,0
Realränteportfölj	3,8	4,8	3,8	4,8
<b>Total portfölj</b>	<b>7,3</b>	<b>7,6</b>	<b>10,8</b>	<b>7,6</b>

## RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



## GENOMSnittlig KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



## PROJEKT

Projektportföljen avser investeringar under kommande år och har sin tyngdpunkt i Stockholmsområdet med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt.

Våra beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 14 000 Mkr varav cirka 4 400 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Av de pågående, beslutade projekten är Albano (3 300 Mkr) med driftsättning 2021 tillsammans med Ångström etapp 4 (1 200 Mkr) de två största. Under fjärde kvartalet har projektet Framtidens lab på Karolinska Institutet färdigställts.

Projektportföljen innehåller ett antal idéprojekt uppgående till cirka 11 700 Mkr. Det största idéprojektet är en satsning på studentbostäder i Uppsala (1 200 Mkr) tänkt att driftsättas 2022. I Göteborgsområdet återfinns flera stora projekt såsom Konstnärsliga fakulteten, Nya universitetsbiblioteket samt Studentbostäder Gibraltarvallen.

I den totala projektportföljen finns 13 studentbostadsprojekt uppgående till 4 500 Mkr.

## PROJEKTPORTFÖLJ

MKR	2018-12-31	2017-12-31
Beslutade projekt	9 900	13 000
Planerade projekt	4 100	3 700
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>14 000</b>	<b>16 700</b>
varav redan investerat i pågående projekt	-4 400	-5 700
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>9 600</b>	<b>11 000</b>
Idéprojekt	11 700	9 800
<b>SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT</b>	<b>21 300</b>	<b>20 800</b>
Total projektportfölj	25 700	26 500

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

Fastighet	Ort	Typ av lokal	Investe- ringsram Mkr	Andel upp- arbetat, %	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	3 302	30	100 000	2021-Q4	Stockholms universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	13	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Humanisten	Göteborg	Kontor	668	71	12 100	2019-Q4	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	459	2	19 000	2022-Q2	Lunds universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	4	15 500	2020-Q1	Karolinska Institutet
Studenthus Valla	Linköping	Undervisning	411	82	13 500	2019-Q3	Linköpings universitet
Studentbostäder Teknikringen	Stockholm	Bostad	400	83	8 900	2019-Q1	Akademiska Hus
A working lab	Göteborg	Övrigt	381	62	9 600	2019-Q3	Akademiska Hus
A House	Stockholm	Övrigt	317	39	3 500	2020-Q3	Akademiska Hus
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	100	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
Hydra Studentbostäder	Uppsala	Bostad	193	-	4 600	2020-Q2	Akademiska Hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	44	6 000	2020-Q1	Akademiska Hus
GIH-badet	Stockholm	Övrigt	118	30	-	2019-Q3	Stockholms Stad
Barn- och ungdomsvetenskap Frescati Backe	Stockholm	Undervisning	111	48	-	2019-Q2	Stockholms universitet
Projekt under 100 Mkr			1 432				
<b>TOTALT</b>			<b>9 900</b>				

## 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 <sup>1</sup>	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
<b>EGET KAPITAL 2017-01-01</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>
Utdelningar <sup>3</sup>	—	—	—	—	-1 630	-1 630
Summa totalresultat, jan-dec 2018	—	—	-7	-31	5 314	5 276
<b>EGET KAPITAL 2018-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>0</b>	<b>-32</b>	<b>38 595</b>	<b>42 832</b>

1) Under andra kvartalet 2018 har Akademiska Hus valt att avsluta sÄkringsredovisningen för kassaflödessÄkringar.

Dessa sÄkringar redovisas istället över resultatrÄkningen.

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

3) Utdelning om 1 630 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 27 april 2018.

## Koncernens kassaflödesanalys

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2018 Helår	2017 Helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före skatt	5 818	8 311
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-2 313	-4 742
Betalad skatt	-378	-347
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>3 127</b>	<b>3 222</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET<sup>1</sup></b>		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-543	-354
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	414	-747
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>2 998</b>	<b>2 121</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 753	-2 555
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	6	204
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-23	-1
Ökning av långfristiga fordringar	—	—
Minskning av långfristiga fordringar	-221	11
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-2 991</b>	<b>-2 341</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av räntebärande lån <sup>1</sup>	-1 553	2 723
Utbetalad utdelning	-1 630	-1 393
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-3 183</b>	<b>1 330</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 175</b>	<b>1 110</b>
Likvida medel vid årets ingång	6 479	5 370
Likvida medel vid årets slut	3 304	6 479

1) Under 2018 har en omklassificering skett av Credit Support Annex (CSA) från rörelsekapitalet till finansieringsverksamheten.

Motsvarande omklassificering för jämförelseperioder har ej skett.



## Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 127 Mkr (3 222). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 753 Mkr (2 555).

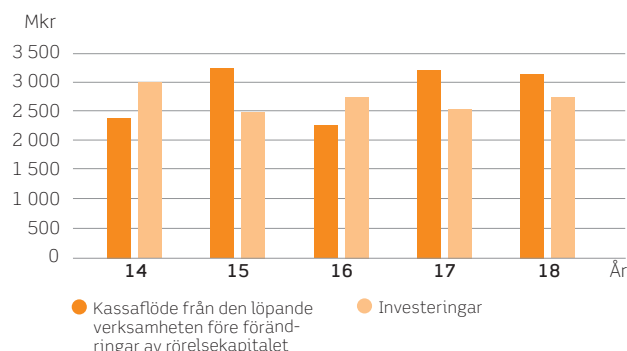
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -3 183 Mkr (1 330). Det lägre kassaflödet beror främst på att låneförfall och utdelning om 1 630 Mkr (1 393) förfinansierades genom högre upplåning under 2017.

Totalt uppgick årets kassaflöde till -3 175 Mkr (1 110).

### KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2014 till 2018 till 14 310 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 13 584 Mkr. Tabellen visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

### STABILT KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



## Riskhantering

Styrelsen tar varje år, i samband med strategiseminarier, ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. Styrelsen följer dessutom löpande hur organisationen hanterar och utvärderar de risker som kan uppstå i affärsverksamheten. 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 42–45 i årsredovisningen 2017.

### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2018-12-31

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	59	418	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	57	-693	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	9	-86	-0,1
varav mediaförsörjning	6	-43	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-5 033	-5 033	-5,9
Kalkylränta, - en procentenhet	5 550	5 550	6,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-6 692	-6 692	-7,8
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	9 997	9 997	11,6

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

# Koncernens segment

## KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN 2018-01-01-2018-12-31, MKR	Syd <sup>1</sup>	Mitt <sup>2</sup>	Nord <sup>3</sup>	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet <sup>4</sup>	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 617	2 861	1 639	6 117	—	6 117
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-575	-887	-518	-1 980	-199	-2 179
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 042</b>	<b>1 974</b>	<b>1 121</b>	<b>4 137</b>	<b>-199</b>	<b>3 938</b>
Centrala administrationskostnader						-78
Räntenetto						-268
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>3 592</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	322	1 532	731	2 585	—	2 585
Värdeförändring finansiella instrument						-360
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>5 818</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	19 571	44 927	21 367	85 865	—	85 865
varav investerat under året	536	1 886	420	2 842	—	2 842
INFORMATION OM SEGMENTEN 2017-01-01-2017-12-31, MKR	Syd <sup>1</sup>	Mitt <sup>2</sup>	Nord <sup>3</sup>	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet <sup>4</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</b>						<b>3 574</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	940	2 781	1 258	4 979	—	4 979
Värdeförändring finansiella instrument						-242
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>8 311</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 712	41 509	20 223	80 444	—	80 444
varav investerat under året	458	1 740	458	2 656	—	2 656

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

2) Mitt: Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro.

3) Nord: Uppsala, Gävle, Umeå, Luleå.

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

## Moderföretagets resultaträkning

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 Helår	2017 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 528	1 493	6 118	5 975
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-712	-610	-2 182	-1 959
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>816</b>	<b>883</b>	<b>3 936</b>	<b>4 016</b>
Centrala administrationskostnader	-24	-21	-78	-67
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-380	-293	-1 315	-1 160
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>412</b>	<b>569</b>	<b>2 543</b>	<b>2 789</b>
Finansiellt netto	-85	-159	-719	-532
Bokslutsdispositioner	-138	-181	-138	-181
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>190</b>	<b>229</b>	<b>1 686</b>	<b>2 076</b>
Skatt	-14	-34	-192	-487
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>176</b>	<b>196</b>	<b>1 494</b>	<b>1 590</b>

## Moderföretagets rapport över totalresultat

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 Helår	2017 Helår
Periodens resultat	176	196	1 494	1 590
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	—	4	—	-4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	1	—	1
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	1	-7	1
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>-7</b>	<b>-3</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>176</b>	<b>201</b>	<b>1 487</b>	<b>1 587</b>

# Moderföretagets balansräkning

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	44 374	42 951
Inventarier och installationer	23	8
Andelar i koncernföretag	1	1
Derivatinstrument	1 614	1 053
Övriga långfristiga fordringar	430	209
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>46 442</b>	<b>44 222</b>
Omsättningstillgångar		
Derivatinstrument	67	598
Övriga kortfristiga fordringar	2 173	1 765
Kassa och bank	3 304	6 479
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 543</b>	<b>8 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>51 986</b>	<b>53 065</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	6 677	6 820
Obeskattade reserver	4 344	4 206
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Lån	28 262	25 198
Derivatinstrument	941	936
Uppskjuten skatt	2 197	2 315
Övriga långfristiga skulder	351	365
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 752</b>	<b>28 814</b>
Kortfristiga skulder		
Lån	5 259	9 541
Derivatinstrument	136	69
Övriga kortfristiga skulder	3 818	3 616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 213</b>	<b>13 225</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>40 965</b>	<b>42 039</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>51 986</b>	<b>53 065</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 perioden uppgick till 6 118 Mkr (5 975). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 543 Mkr (2 789) och det finansiella nettot -719 Mkr (-532). Resultat efter skatt blev 1 494 Mkr (1 590).

## 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.

## SKATT

Bolagsskatten sänks stegvis från dagens 22,0% till 20,6% år 2021. Det får som följd att uppskjuten skattekuld är omvärderad till 2 197 Mkr samt att en uppskjuten skatteintäkt om 155 Mkr redovisas under 2018.

## INVESTERINGAR

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 23 Mkr (1) och i fastigheter till 2 753 Mkr (2 555).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 6 677 Mkr jämfört med 6 820 Mkr vid årsskiftet. Under maj 2018 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 1 630 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 14 februari 2019

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 rapporteringsrekommendation 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.

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

### 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.

Övergången till IFRS 9 Finansiella instrument har inte haft någon påverkan på värderingen av finansiella instrument för Akademiska Hus utöver vissa förändringar i benämningar. Derivatinstrument kommer fortsatt att redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Säk-ringsredovisningen bedöms vara effektiv även under den nya standarden. En förlustreserv ska redovisas för alla finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat. Då denna förlustreserv inte är väsentlig kommer den inte att bokas upp för 2018.

En mindre del av koncernens intäkter omfattas av IFRS 15. 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 väsentligt för Akademiska Hus och kommer i resultaträkningen att redovisas som hyresintäkter.

### Nya redovisningsprinciper 2019

Akademiska Hus kommer att tillämpa IFRS 16 enligt den förenklade övergångsmetoden från och med 1 januari 2019, det innebär att standarden inte kommer att tillämpas retroaktivt. Den nya standarden påverkar redovisningen av koncernens operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare. Vid genomgången av koncernens leasingavtal har bara tomträttsavtalen bedömts ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering. Leasingskulden per 1 januari 2019 uppgår till 2 736 Mkr. Nyttjanderätten på motsvarande belopp kommer att redovisas som förvaltningsfastighet till verkligt värde. Tomträttsavgälderna på 84 Mkr kommer i sin helhet att redovisas som finansiell kostnad istället för övrig förvaltningskostnad, vilket innebär att driftöverskottet kommer att förbättras.

## NOT 2 ALTERNATIVA NYCKELTALW

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 upplýsingar 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.

### 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 nedan.)

### Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med tillägg för central administration i relation till räntenetto, med tillägg av periodiseringar 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.

### 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	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lån	-33 521	-34 741
Derivatinstrument skulder	-1 077	-956
Säkerhet för derivat	-891	-858
Likvida medel	3 304	6 478
Övriga kortfristiga fordringar	692	857
Derivatinstrument fordringar	1 681	1 651
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-29 812</b>	<b>-27 569</b>
<b>Räntebärande medelkapital (helårsbasis)</b>	<b>-31 688</b>	<b>-29 973</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.

## 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.

## 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 2018	22 mars 2019
Årsstämma	29 april 2019
Delårsrapport januari-mars 2019	29 april 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari-september 2019	23 oktober 2019

## 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  
Hemsida: akademiskahus.se  
e-post: info@akademiskahus.se  
Org. nr: 556459-9156