

Årsredovisning 2016

med Hållbarhetsredovisning

”Vi bygger
Kunskaps-
sverige”



AKADEMISKA HUS

Innehåll

Vårt uppdrag	1
Vd och styrelseordförande	2
Värdeskapande	5
Drivkrafter	6
Intressenter	8
Väsentlighetsanalys och mål	10
Strategi	11
Mål och målluppfyllelse	12
Medarbetare	13
Case	14
Verksamhetsbeskrivning	19
Campus- och affärsutveckling	20
Projekt	21
Förvaltning	25

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Akademiska Hus 2016	28
Flerårsöversikt	30
Marknadsutveckling och konkurrens	32
Fastighetsvärdering	34
Finansiering	37
Risk	40
Bolagsstyrningsrapport	44
Styrelse	47
Företagsledning	49
Styrelsens rapport om intern kontroll	50
Övrig information	52
Vinstdisposition	53

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Resultaträkningar	54
Rapport över totalresultat	55
Balansräkningar	56
Förändringar av eget kapital	58
Kassaflödesanalyser	60
Noter	61
Styrelsens underskrifter	88
Revisionsberättelse	89

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Om Hållbarhetsredovisningen/GRI-data	92
GRI- och COP-index	94
Styrelsens underskrifter	96
Bestyrkanderapport	97

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

INFORMATION OCH ADRESSER	100
--------------------------	-----

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Finns på:

www.akademiskahus.se



Om årsredovisningen 2016

Den reviderade årsredovisningen omfattar sidorna 28-88. Vårt hållbarhetsarbete presenteras integrerat i årsredovisningen och redovisas enligt GRI G4. Hållbarhetsredovisningen omfattar de sidor som anges på sidan 92 och är översiktligt granskad.

Akademiska Hus: Sve för högre utbildning o

Akademiska Hus äger, utvecklar och förvaltar fastigheter med fokus på högre utbildning och forskning. Vi ägs till 100 procent av svenska staten. Värdet på våra fastigheter uppgår till 73 miljarder kronor och vi har en marknadsandel på cirka 60 procent inom vårt segment.

FORSKARE OCH STUDENTER
I VÅRA LOKALER VARJE DAG

300

TUSEN

KVADRATMETER
UTHYRNINGSBAR YTA

3,2

MILJONER

TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

73

MILJARDER KRONOR

PROJEKTPORTFÖLJ

16,7

MILJARDER KRONOR

FEMÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, MKR

	2016	2015	2014	2013	2012
Förvaltningsintäkter	5 666	5 646	5 681	5 588	5 511
Driftöverskott	3 667	3 740	3 717	3 506	3 588
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 682	2 655	3 529	232	-291
Resultat före finansiella poster	7 264	6 323	7 200	3 665	3 231
Finansiellt netto	-549	-182	-939	-390	-682
Resultat före skatt	6 714	6 141	6 261	3 275	2 549
Årets resultat	5 148	4 780	5 215	2 568	3 149

NYCKELTAL

Avkastning på operativt kapital, %	6,2	6,9	7,3	7,2	7,8
Direktavkastning, %	5,7	6,4	6,9	6,8	7,1
Driftöverskottsgrad, %	65	66	65	63	65
Soliditet, %	41,4	40,7	48,0	46,8	46,0

Griges ledande fastighetsbolag och forskning

Internationellt attraktiva campus och kunskapsmiljöer

Internationalisering och digitalisering är två fokusfrågor inför framtiden. Vi tar ett helhetsansvar och utvecklar framtidens kunskapsmiljöer tillsammans med våra kunder. Därigenom kan vi bidra till att stärka lärosätenas internationella konkurrenskraft.

Resurseffektiv och hållbar styrning inom bygg och förvaltning

Att driftoptimera, energieffektivisera och välja rätt material är viktiga delar i vårt hållbarhetsarbete. Genom att samarbeta med både kunder och leverantörer ökar vi takten i vårt arbete med att minska såväl miljöbelastning som kostnader.

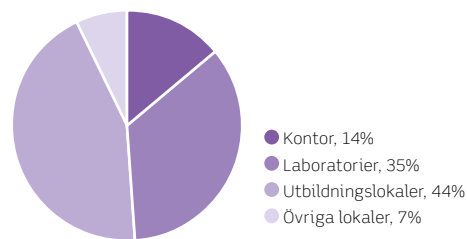
Långa kontraktstider med kreditvärdiga kunder är vår bas

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

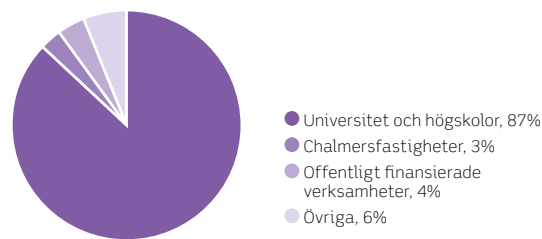
Hög kreditvärdighet – en förutsättning för finansiering av investeringar

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

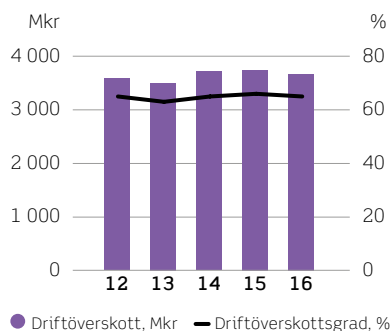
FÖRDELNING LOKALKATEGORI, %



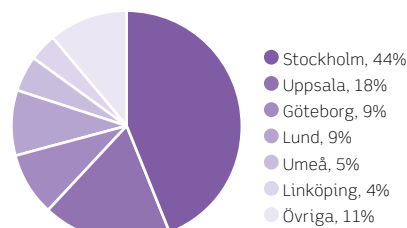
HYRESGÄSTKATEGORIER, %



DRIFTÖVERSKOTT



MARKNADSVÄRDE PER ORT, %



Akademiska Hus 2016

Överlämning av stora byggprojekt

Under året har flera större byggprojekt färdigställt och hyresgäster har flyttat in. Bland annat den nya forskningsanläggningen Biotronen i Alnarp, det ombyggda V-huset i Lund och Kungliga Musikhögskolan i Stockholm som syns på omslaget. Läs mer om Kungliga Musikhögskolan på sidan 15.

Viktiga byggstartar

Vi har en stor projektportfölj med många planerade och pågående projekt. Under 2016 var en av de viktigaste byggstarterna Humanisten, en ny- och tillbyggnad som ska samlokalisera Göteborgs universitets humanistiska fakultet. Projektet är ett första steg i arbetet med att göra universitetsområdet till en kreativ mötesplats för konst, kultur och humaniora. På Campus Umeå har två byggstartar genomförts, nya Medicinskt biologiskt centrum och ett nytt hus för polisutbildningen.

Humanisten i Göteborg



Intentionsavtal leder vägen för energispararbete

Akademiska Hus har under året inlett flera samarbeten för att energieffektivisera våra campusområden. Bland annat har vi tillsammans med SLU undertecknat ett intentionsavtal där en gemensam målbild för de tre campusområdena i Uppsala, Alnarp och Umeå formulerats. Intensionsavtalet syftar till att minska mängden levererad energi med 25 procent på tio år.

Vision

Ledande kunskapsmiljöer.

Affärsidé

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

Studentbostäder i samverkan och egen regi

God tillgång till studentbostäder ökar lärosätenas attraktivitet. I våra campusplaner ingår alltid frågan om student- och forskarbostäder, om de så byggs av andra eller i vår egen regi. Under 2016 har vi genom ombyggnation skapat studentbostäder på Campus Alnarp och på Frescati, dessutom har ett första spadtag för 340 bostäder på KTH Campus i Stockholm tagits. Läs mer om KTH Campus på sidan 14.



Campusnära studenthem

Omorganisation

Från 1 januari 2017 har vi en ny organisationsstruktur. Den regionala indelningen försvinner och istället utgår vi från våra huvudprocesser; förvaltning, projekt och campus- och affärsutveckling. Med detta sätter vi vår förvaltningsaffär i fokus, vi ökar vår effektivitet och vår utvecklingsförmåga samt ger oss ännu bättre förutsättningar att skapa konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer i hela landet.

Akademiska Hus omfattas av LOU

I juni 2016 slog Högsta förvaltningsdomstolen fast att Akademiska Hus är att betrakta som en upphandlande myndighet och därmed omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU). Läs mer på sidan 24.

Värdegrund

LYHÖRDA

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

ENGAGERADE

Hjärtat och engagemanget är närvarande i allt vi gör.

VÄRDESKAPANDE

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



VÅRT UPPDRAG – bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation

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

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

AKADEMISKA HUS UPPDRAG BESLUTAT AV RIKSDAGEN

Helhetssyn för ett klokare Sverige

Utvecklingen av morgondagens campusmiljöer och en fördjupad och mer förtroendefull dialog med de svenska lärosätena dominerade samtalet där Akademiska Hus styrelseordförande Anitra Steen och vd Kerstin Lindberg Göransson sammanfattade det gångna året.

Att förbättra och fördjupa dialogen med era kunder, de svenska lärosätena, har varit en viktig prioritet under året. Vad är det som behöver förbättras?

AS: – Goda relationer med våra kunder är avgörande för att vi ska kunna bedriva vår verksamhet framgångsrikt och nå våra mål. Och ytterst för att vi ska kunna leverera de moderna, nytänkande och högkvalitativa kunskapsmiljöer som våra kunder efterfrågar.

– Vi ska heller inte sticka under stol med att samarbetsklimatet med några svenska högskolor och universitet har varit ansträngt.

Lärosätena har i varierande grad uttryckt misstro mot Akademiska Hus uppdrag att arbeta på marknads- och affärsmässiga villkor. För mig som nytillträdd styrelseordförande under 2016 har det därför varit värdefullt att, tillsammans med Kerstin, besöka de svenska lärosätena och föra en rak och uppriktig dialog med dem.

Vad har varit den stora utmaningen i mötena med kunderna?

AS: – Det viktigaste för oss har varit att förklara hur vårt uppdrag ser ut och hur vi har fullföljt det. När Akademiska Hus bildades 1993 var syftet att öka effektiviteten i statens fastighetsförvaltning, både genom att ge en mer rättvisande bild av lokalkostnader i alla myndigheters redovisning av utgifter men också att se till att det betydande värdet som finns i statens fastigheter tillvaratas. Här kommer rollfördelningen i systemet in där lärosätena inte behöver göra prioriteringar mellan fastighetsunderhåll och nybyggnadsinvesteringar och sin kärnverksamhet – utbildning och forskning. Anslagen tar höjd för hyra av verksamhetslokaler och faktum är att lokalkostnaderna som andel av lärosätenas totala kostnader har sjunkit under de 24 år som Akademiska Hus har verkat. Samtidigt har vi kunnat bygga upp en unik kompetens inom campusutveckling och levererat en mängd utbildnings- och forskningsmiljöer av mycket hög kvalitet – lokaler som kanske aldrig skulle ha byggts om inte Akademiska Hus hade funnits. Det har vi kunnat göra genom att vi också har byggt upp en gott anseende på finansmarknaderna och har en finansiell styrka som ger stabilitet och riskminimering och därmed förutsättningar för lärosätena att utvecklas utifrån sina behov och visioner oavsett svängningar i konjunkturen.

KLG: – I dialogen inför framtiden har vi också velat lyfta fram betydelsen av ökad samverkan som gör att vi kan bidra till lärosätenas visioner. Jag tycker att dialogerna har varit konstruktiva och ömsesidigt ökat insikten i våra respektive förutsättningar.

Rent konkret, hur vill ni göra relationerna med kunderna ännu bättre i framtiden?

AS: – Överordnat är förstås att vi kan skapa läromiljöer i världsklass, så att de svenska universiteten och högskolorna även i fortsättningen står sig väl i den internationella konkurrensen. För att nå de målen krävs att vi utvecklar campustänkandet ytterligare och att vi anpassar både nybyggnation och befintliga lokaler till de nya krav som exempelvis digitalisering och mobilitet ställer på utbildningsväsendet.

KLG: – Det ställer i sin tur krav på både oss och våra kunder att effektivisera byggprocesserna. Tyvärr blir en del av de nya kunskapsmiljöer som vi bygger i dag – ofta profilbyggnader som vi och våra kunder med rätta är stolta över – också dyra satsningar. Att komma till rätta med det är ett delat ansvar: Lärosätena måste mer fokusera på att beställa de funktioner som de nya miljöerna ska erbjuda och vi måste bli bättre på att komma med lösningar på behoven och kunna presentera mer kostnadseffektiva förslag och samtidigt vara tydliga med vad som driver kostnader utan att för den skull ge bättre funktionalitet. Det handlar om att tillsammans komma fram till vad som är ”rätt kvalitet”. Det här kommer att kräva att vi på Akademiska Hus ökar vår egen utvecklingstakt och innovationsförmåga och att vi samverkar ännu mer i tidiga skeden och i campusplaneringen.

Det låter enkelt i teorin, men svårare i praktiken?

AS: – Ja, så är det och därför är det här viktiga frågor för lärosätenas styrelser att ta ställning till. De måste göra avvägningen mellan kostnader för nya byggnader och den befintliga utbildningsverksamheten.

KLG: – Vi har goda exempel där lärosäten gett oss beställningar på funktionalitet och där vi utifrån dem sedan utformat förslag och processer som förenat hög kvalitet med kostnadseffektivitet och där beställaren är nöjd med processen och samarbetet.

– Från och med sommaren 2016 omfattas Akademiska Hus av lagen om offentlig upphandling (LOU). Vår ambition är att hantera upphandlingarna enligt LOU så att de ger fördelar för våra kunder, exempelvis genom ytterligare pressade priser och en ännu högre grad av transparens.



”Att leverera på vårt uppdrag och stärka Sveriges lärosäten är vår högsta prioritet”

Ett viktigt sätt att både höja kvaliteten i era tjänster och att förbättra samarbetsklimatet med era kunder är den omorganisation som Akademiska Hus genomfört under året. Hur kommer förändringen att märkas?

KLG: – Kraven på lärosätena, och därmed också på utformningen av lokalerna och campusområdena, förändras snabbt, inte minst genom den snabba digitala transformationen. För oss är det centralt att de erfarenheter som vi tillägnat oss i ett utvecklingsprojekt vid ett lärosäte kommer andra universitet och högskolor till godo. Med den nya organisationen där vi frångår en regional indelning och i stället organiserar oss utifrån våra huvudprocesser underlättas kompetensöverföring över hela landet, samtidigt som vi kan bygga upp och stärka vår kompetens på ett ännu mer strukturerat sätt. Vi kommer också att satsa ännu mer på innovation i samverkan med lärosätena och andra för att leverera ännu mer värde framöver.

Ni talar mycket om betydelsen av campusutveckling. Varför är den så viktig?

KLG: – Traditionellt har campusmiljön som helhet, där man både bor och studerar, varit en självklarhet på utländska universitet på ett helt annat sätt än i Sverige. Nu pågår en snabb utveckling där de svenska lärosätena i allt högre utsträckning efterfrågar fullskaliga campusområden där det finns service, bostäder, goda kommunikationer och ett integrerat näringsliv. Här kommer vår kunskap och metodik inom campusutveckling till stor nytta, där vi inkluderar de faktorerna och dessutom kan ta ett helhetsgrepp på hållbarhetsfrågorna på campus. Då handlar det förstas om energifrågor och

klimateffektiva lösningar, men också om mångfald, tillgänglighet och trygghetsfrågor. Det finns en rad fördelar med ett sådant helhetstänkande och Akademiska Hus har en bra kompetens för att leda den här utvecklingen.

– Det finns fortfarande mycket vi kan lära, inte minst från universitet i andra delar av världen, där hela campusområdet är en lärande miljö med lokaler som präglas av hög flexibilitet. Samtidigt kan vi med glädje konstatera att vi ligger långt framme, även i ett internationellt perspektiv, när det gäller att skapa mötesplatser och att erbjuda internetuppkoppling oberoende av var på campusområdet studenterna befinner sig.

För två år sedan fick Akademiska Hus i uppdrag att bidra till ett ökat byggande av studentbostäder. Hur har det gått?

KLG: – Taktén i utvecklingsarbetet för studentbostäder har varit hög och vi har verkligen kunnat bidra. I Stockholm, där bostads-situationen för studerande varit svårast, kommer vi genom den breda samverkanssatsningen Stockholm 6000+ att ha 6 000 nya studentbostäder klara för inflyttning under 2017. I Göteborgsregionen har vi samordningsansvar för Gbg7000+, som ska ge ytterligare drygt 7 000 nya studentbostäder inom tio år och liknande större initiativ pågår i Lund, Umeå och Luleå.

AS: – Vår strategi är att vi bygger i egen regi när studentbostäderna ligger mitt på campus där vi behöver ha framtida rådighet över området, medan andra kan bygga på mark som t ex ligger i utkanten av campus.

”Ingen ska behöva välja bort en studieplats för att man inte har en bostad.”

Kerstin Lindberg Göransson

Kommer satsningen på nya studentbostäder att fortsätta i samma takt?

KLG: – Studentbostäderna är en central del av ett levande campus, och den allmänna bostadsbristen är ett stort hinder i sig för lärosätenas utveckling. Ingen ska behöva välja bort en studieplats för att man inte har en bostad. Den här frågan har en enormt stor betydelse för lärosätena så här gäller det att samverka ännu mer och göra allt vi kan för att få fram så många studentbostäder som möjligt. Men en stor utmaning är också att ta fram en långsiktig plan så att vi kan bygga studentbostäder med rimliga boendekostnader. För att lyckas med det måste vi fortsätta samarbetet med externa partners, och få ned kostnaderna genom att satsa på större nybyggnadsvolymer och mer prefabricerade bostäder.

2016 har varit ett exceptionellt år för fastighetsbranschen.

Hur har det påverkat Akademiska Hus?

AS: – Den kraftiga värdeutvecklingen för fastigheter har inneburit att värdet på Akademiska Hus bestånd har fortsatt att öka och uppgick vid årsskiftet till 73 013 miljoner kronor, en ökning med 5,7 procent. Detta påverkar de generella marknads-hyresnivåerna. Utvecklingen på fastighetsmarknaden har också medfört att intresset och transaktionsvolymerna för den typ av fastigheter som utgör Akademiska Hus portfölj fortsätter att öka och konkurrensen inom segmentet samhällsfastigheter har skärpts.

Avslutningsvis, vilka förväntningar har ni inför 2017?

KLG: – Jag hoppas på en fortsatt ökad acceptans från våra kunder, både för vårt uppdrag och för vår roll i den svenska högskolesektorn, men också för vårt dagliga förvaltningsarbete och sättet som vi leder utvecklingen av nya campusområden på. Jag förväntar mig också att vi tar ytterligare steg framåt i digitaliseringen, i vår egen verksamhet och i utformningen av framtidens utbildnings- och forskningsmiljöer.

Vi ska även fortsätta vårt viktiga hållbarhetsarbete. Akademiska Hus hållbarhetsfrågor är integrerade i verksamheten och vi ställer oss bakom och bedriver vår verksamhet i enlighet med principerna för ansvarsfullt företagande i FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Det ska vi göra även framgent.

AS: – Min förhoppning är att vi under nästa år utvecklar dialogen med våra kunder ytterligare om hur vi pressar kostnaderna för våra utvecklingsprojekt och därigenom sänker hyreskostnaderna och att vi fortsätter bidra i samma höga takt till att det byggs fler studentbostäder.

Akademiska Hus lönsamhet bygger på...

...långsiktigt hållbara värden

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

Drivkrafter som påverkar vår utveckling

Flertalet omvärldsfaktorer, internationellt och i Sverige, påverkar förutsättningarna för hur Akademiska Hus ska bedriva sin verksamhet. Det kan vara allt ifrån hur utbildningsbehoven förändras till det ökade intresset för samhällsfastigheter. Två bestående trender har särskild

betydelse för vår utveckling de närmaste åren: digitaliseringen och ökad internationalisering.

sidan **6**

Höga förväntningar från våra intressenter

Insikt om vilka frågor som är relevanta för såväl interna som externa intressenter är avgörande för vår möjlighet att prioritera rätt aktiviteter. På så sätt kan vi i god tid agera på frågor som Akademiska Hus intressenter ser som angelägna.

En kontinuerlig dialog med våra intressenter är särskilt viktig nu då förutsättningarna i både fastighetsbranschen och sektorn för högre utbildning ändras snabbt.

sidan **8**

Väsentlighetsanalysen lägger grunden för våra mål

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

till våra kunder och som en stor aktör i samhällsbyggarbranschen tar vi ansvar och driver utvecklingen framåt.

sidan **10**

Långsiktig strategi styr vårt arbete

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

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

prioriteringar konkretiseras i handling. Att i samverkan nyttja både vår egen och våra kunders gemensamma kompetens är en förutsättning för att vi ska lyckas nå våra mål.

sidan **11**

Mätning av måluppfyllelse säkrar att vi är på rätt väg

Mål på kort och lång sikt säkerställer ständig utveckling. Det är genom att mäta våra prestationer som vi kan anpassa och justera verksamheten för att hela tiden hålla rätt kurs mot våra långsiktiga mål.

Vägen är inte alltid spikrak men genom att

vara lyhörda och föra en kontinuerlig dialog med våra kunder, ökar våra möjligheter att stärka Sverige som kunskapsnation. Medarbetarna är Akademiska Hus främsta resurs för att vi ska kunna uppnå våra mål.

sidan **12**



Internationalisering och digitalisering av svenska lärosäten

Sveriges universitet och högskolor möter en allt tuffare global konkurrens. Attraktiva campus-, utbildnings- och forskningsmiljöer blir en viktig del för att positionera sig på den internationella kunskapskartan och för att kunna locka till sig de allt mer rörliga studenterna och forskarna från hela världen.

Rollen för högskolor och universitet och den högre utbildningen är i förändring. Svenska lärosäten konkurrerar numera med internationella aktörer om studenter och forskare, om lokalisering av kvalificerad forskning, och inte minst om finansiering. Allt fler svenska lärosäten arbetar aktivt med specialisering och särprofilering, för att på så sätt stärka sig i den internationella konkurren-

sen. Gemensamt för de flesta lärosätena är också bredare satsningar på ökad digitalisering av både utbildning och verksamheten i övrigt. Lokalplanerare och pedagoger behöver samverka i allt högre grad för att skapa framtidens teknikstödda lärandemiljöer och undervisningen behöver inte längre vara bunden till en fysisk plats utan kan vara nätbaserad.

Internationaliseringen – svenska lärosäten i världen

Utifrån ett globalt perspektiv har det blivit allt vanligare att antingen studera en period eller att genomgå en fullständig akademisk utbildning i ett annat land. Antalet studenter som varit inskrivna vid ett universitet eller högskola utanför sitt hemland har ökat markant under de senaste åren, en ökning med drygt 50 procent mellan 2005 och 2012¹.

Riksdagen och regeringen, som har det övergripande ansvaret för högre utbildning och forskning i Sverige, ser positivt på en fortsatt globaliserad utbildningssektor. De politiska ambitionerna syftar till att genom ökad internationalisering höja kvaliteten på forskning och högre utbildning, öka lärosätenas konkurrenskraft samt stärka svenska lärosätens attraktivitet. Riksdagens inrättade stiftelse för internationalisering av högre utbildning och forskning arbetar för att realisera det politiska målet att öka rekryteringen av utländska studenter till svenska lärosäten. Det EU-gemensamma målet är att 20 procent av de studenter i Europa som tar examen 2020 ska ha studerat eller praktiserat utomlands under sin studietid. Sverige är inte där ännu – i dagsläget når vi 14 procent. Det är därmed sannolikt att svenska lärosäten även i framtiden har möj-

lighet att ansöka om statliga medel för ytterligare internationaliseringsinitiativ.

Ytterligare en faktor som talar för ökat fokus på internationalisering är att det nationella studentunderlaget för de allra flesta svenska lärosäten inte är tillräckligt stort, där fler internationella studenter bidrar till ökade intäkter till lärosätena. Därtill finns internationella finansieringsmöjligheter om lärosätet lyckas attrahera forskningssatsningar och lokalisering av inkubatorföretag. Om lärosätet lyckas positionera sig väl på den internationella arenan stärks anseendet, eftersom internationella rankingar blir allt mer betydelsefulla.

Den tilltagande internationaliseringen av högre utbildning och forskning ökar angelägenheten av att Akademiska Hus kan bidra än mer i processen att utveckla internationellt konkurrenskraftiga campus- och lärandemiljöer. I detta sammanhang är tillskapandet av fler campusnära student- och forskarbostäder en viktig fråga. För att möjliggöra rörlighet för studenter och forskare och fortsätta verka för att högre utbildning ska vara tillgängligt för fler krävs rätt förutsättningar på campusområdet.

Digitaliseringen – driver fram nya lösningar

Ständigt uppkopplade mobila enheter, molnbaserade datalösningar och digitalt som förstahandsval för mediekonsumtion. Digitaliseringen har snabbt förändrat, och fortsätter att förändra, människors sätt att leva världen över. Detta ger företag, organisationer och myndigheter nya möjligheter och utmaningar att förhålla sig till. Så också Akademiska Hus.

Studenterna har snabbt anammat ett mer digitalt förhållnings-sätt, vilket också förändrar förväntningarna på ett campusområde. Att kunna lägga upp sina studier utifrån hur vardagen ser ut ses som en förutsättning. Den individuella studenten pluggar där det passar bäst för stunden; hemma, på caféer, eller vid digitala eller fysiska hubbar med sina mobila enheter. Det innebär att traditionella kunskapsmiljöer och programutbildningar utmanas.

För Akademiska Hus, och för lärosäten runt om i Sverige, innebär den tekniska utvecklingen nya möjligheter och utmaningar för utformning av lokaler och campusområden. Kombinationer av distans- och campusförlagd utbildning blir allt vanligare och det innebär förändringar i hur lokaler ska kunna användas. De förändrade utbildningsmönstren ställer högre krav på flexibla lokallös-

ningar samtidigt som miljöerna ska vara inspirerande, ändamåls-enliga och stimulera till utbildning och utveckling.

Lärosätenas kunskaps- och forskningsmiljöer spelar en viktig roll för hur Sverige utvecklas som kunskapsnation. Tillsammans med lärosäten och andra intressenter arbetar vi för att skapa konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer i hela landet. Med digitaliseringen kommer konkurrensen om forskare och studenter fortsätta att hårdna och bli allt mer global. Landgränser kommer inte längre att vara lika avgörande för val av studie- eller forskningsort. Att vi och våra kunder är på två är därför viktigt för att vi tillsammans ska kunna skapa så attraktiva kunskapsmiljöer som möjligt.

Förändringen är här, och den är bestående. Digitalisering blir ett viktigt perspektiv i vår utveckling och förvaltning av våra campus. Vår samlade kompetens inom campusutveckling, kunskaper om framtidens kunskapsmiljöer och omvärldsbevakning inom området gör att vi tillsammans med universitet och högskolor kan möta dessa framtidsutmaningar och dra nytta av de möjligheter som digitaliseringen ger.

¹ OECD (2016), Education at a Glance 2016: OECD Indicators, OECD Publishing, Paris.

Engagemang – kärnan i våra intressentrelationer

Vi vill bygga tillit och förståelse för Akademiska Hus uppdrag och roll i samhället. Genom öppen dialog kring frågor som påverkar utvecklingen hos både oss och våra intressenter skapar vi gemensamt engagemang och förutsättningar för samverkan.

Kunder, affärspartners, medarbetare, ägare och leverantörer förväntar sig alla olika saker av Akademiska Hus. Alla våra hållbarhetsmål bygger på en nära samverkan mellan oss och våra intressenter. En öppen dialog gör att förståelsen för varandras prioriteringar och utmaningar ökar, vilket möjliggör en inspirerande och utvecklande relation. Effektiv samverkan är avgörande för att vi gemensamt ska kunna utveckla Sveriges mest attraktiva campus- och kunskapsmiljöer.

DIALOG PÅ FLERA PLAN

Som en stor aktör i samhällsbyggnadsbranschen har vi en utmanande och komplex uppgift. Skiftande intressen ska tas i beaktande på ett balanserat och klokt sätt. Vi engagerar oss därför på många olika sätt för att få en bra och givande dialog. Vi genomför strukturerade dialoger med våra kunder för att kontinuerligt utveckla campus och lärandemiljöer, vi för samtal med våra leverantörer om krav och förväntningar och vi fångar upp åsikter från våra medarbetare genom medarbetarundersökningar och utvecklingssamtal. Lokalsamhälle, näringsliv och politiker bjuds in i våra utvecklingsprocesser och vi bidrar aktivt i branschgemensamma utvecklingsprojekt.

NÄRHET TILL KUNDEN

UTGÖR GRUNDEN

Mellan våra kunder och medarbetare sker ett kontinuerligt utbyte av kunskap och erfarenheter, både i det dagliga arbetet och genom strukturerade möten. Att stärka kundrelationen utgör en viktig grund för att utveckla befintlig verksamhet och nya erbjudanden. Akademiska Hus möter också Sveriges universitets- och högskoleförbund (SUHF), där vi försöker skapa en samlad bild av lärosätenas behov. För att fånga upp

utvecklingsbehoven och för att få återkoppling på vår verksamhet från de enskilda lärosätena har vår styrelseordförande och vår vd under året träffat majoriteten av alla rektorer på de lärosäten där vi äger fastigheter. Mötena bygger värdefulla relationer samtidigt som de är ett komplement till de dagliga samtal som förs mellan lärosätenas fastighetsavdelning och Akademiska Hus. Läs mer om denna dialog på sidorna 2–4.

Under 2016 omarbetades vår kundnöjdhetsundersökning, NKI. Resultatet av undersökningen gav ett NKI på 61, vilket inte är tillfredsställande. Kunderna är nöjda med vår personal men uttrycker samtidigt att vår samarbetsförmåga och lyhörddhet för deras behov behöver förbättras. Vår nya organisationsstruktur är skapad med dessa frågor i fokus.

ÖKAT INTRESSE FRÅN KREDITMARKNADEN

Akademiska Hus investeringsportfölj är betydande och med det följer ett stort ansvar. Under året har vi träffat banker och ratinginstitut för att diskutera våra hållbarhetsambitioner. Samtalen leder till en ökad samsyn kring de icke-finansiella aspekterna vilket ökar transparensen i kreditbedömningen av vårt bolag. Under året har vi utöver vår tidigare rating från Standard & Poor's, kompletterat med en kortfristig rating från Moody's.

FÄRDPLAN FÖR ENERGI

För att kunna realisera vår målsättning om en CO₂-fri drift är vi beroende av en fossilfri energileverans. Vi har därför träffat huvuddelen av våra energileverantörer för att få ta del av deras färdplaner till fossilfrihet. Dialogerna har genomförts med ömsesidig tillit och respekt för den komplexitet som



MARIA LINDROTH,
E.ON

"E.on är energileverantör av både värme och kyla till Akademiska Hus på flera orter i Sverige. Vi har höga ambitioner i vårt hållbarhetsarbete och ser mycket positivt på Akademiska Hus initiativ att diskutera vår väg till ett fossilfritt leverans. Att ha en engagerad och kunnig samarbetspartner i arbetet mot ett fossilfritt samhälle ser vi som avgörande och gynnar både vår och våra kunders marknadsposition."

energisystemen innebär och har genomgående varit mycket uppskattade.

UTVECKLING I SAMVERKAN

Akademiska Hus är samarbetspartner i CityLab Action, en processmetod för hållbar stadsutveckling. Metoden bygger på samverkan mellan de aktörer som påverkar och påverkas av ett stadsutvecklingsprojekt och målet är att ge förutsättningar för en engagerande och effektiv process där mål för en hållbar stadsutveckling uppnås. I den pilotomgång som genomfördes under 2016 ingick 12 stadsutvecklingsprojekt, där Campus Albano var vårt bidrag.

Akademiska Hus har även initierat ett nationellt branschgemensamt nätverk med syfte att påverka byggbranschen i riktning mot en olycksfri arbetsplats. I dag har 13 bolag och organisationer undertecknat ett manifest för det kommande arbetet. Styrkan i samarbetet ligger i nätverkets bredd där både beställare och utförare medverkar i gemensamma diskussioner kring kravställning och metoder.

Områden i fokus

Vi för dialog med våra huvudintressenter på flera olika plan för att förstå vilka områden de anser vara mest prioriterade.



Intressenter & dialogformer

● KUNDER (OCH DERAS MEDARBETARE)

- Möten med olika befattningshavare
- Utveckling av campusplaner
- Kundnöjdhetsundersökning

● NÄRINGSLIV OCH LOKALSAMHÄLLE

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

● LÅNGIVARE, BANKER & RATINGINSTITUT

- Finansiella rapporter
- Möten

● LEVERANTÖRER

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

● POLITIKER

- Dialoger kring utveckling av region och stad.

● ÄGARE

- Årligt strategiseminarium
- Möten med fokus på ägarstyrning

● MEDARBETARE

- Medarbetarsamtal och målsättningsprocess
- Medarbetarundersökningar

Frågor som skapar värde

Intressentdialoger, liksom ägarens uppdrag, omvärldsfaktorer och egna erfarenheter ligger till grund för vår bedömning av verksamheten och dess påverkan på ekonomi, samhälle och miljö. Väsentlighetsanalysen är en sammanvägning av de frågor som Akademiska Hus bedömer som strategiskt viktiga.

EN VÄRLD I FÖRÄNDRING

Akademiska Hus styrelse och ledning samlas årligen för en strategidag där tillfälle ges att gemensamt utvärdera och diskutera ett urval av de områden som har strategisk betydelse för bolagets framtida roll och långsiktiga värdeskapande. Vilka frågor som lyfts utgår från en omvärldsanalys som innefattar allt från trender till marknads- och kompetensfrågor men även insikter och lärdomar från de dialoger som förs med våra intressenter. Under året har speciellt fokus lagts på utvecklingsområdet student- och forskarbostäder samt analyser av hur digitaliseringen kommer att påverka vårt bolag och vårt kunderbjudande.

FÖRTROENDE OCH ANSVARSTAGANDE

Akademiska Hus är beroende av omvärldens förtroende. Genom att på ett balanserat sätt hantera de områden som lyfts i intressentdialogerna kan vi förbättra vårt kunderbjudande och göra vår verksamhet starkare och väl rustad för att möta framtidens behov. Akademiska Hus förväntas ta stort ansvar och de områden som lyfts är ofta av komplex natur. Våra kunder ser nyttan i att campusområdena utvecklas till väl fungerande stadsdelar, där en helhets-syn som inkluderar bostäder, service och transporter är viktiga

komponenter. Vår ägare betonar Akademiska Hus roll i samhället som förebild såväl inom energi och miljö som inom mångfald, jämställdhet och transparens. Investerararkollektivet visar allt större intresse för vårt hållbarhetsarbete och ser det som en tillgång i värderingen.

I samband med den årliga affärsplaneprocessen sker företagets övergripande riskidentifiering. Förmågan att hantera risker och möjligheter analyseras och förbättrande åtgärder planeras. Läs mer om vår riskhantering på sidorna 40–43.

ANALYS OCH SAMSYN KRING VIKTIGA FRÅGOR

Vi arbetar målmedvetet för att utveckla och förbättra erbjudandet till våra kunder och för att möta de förväntningar som våra intressenter har på oss. Väsentlighetsanalysen genomfördes i år med en bred representation av olika kompetenser från företaget för att fånga många perspektiv och infallsvinklar. Det är avgörande att processen med att identifiera de mest väsentliga frågorna är väl förankrad i verksamheten då de utgör ett viktigt underlag till affärsplan och verksamhetsplanering. De väsentliga frågorna är i huvudsak samma som tidigare år men har omformulerats något för ökad tydlighet.

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Utveckling av campus, kunskapsmiljöer samt forskar- och studentboende med långsiktighet och helhetssyn i fokus.
- Resurseffektiv och hållbar styrning av byggprojekt och förvaltning.
- Öppenhet och transparens i våra affärsmässiga relationer.
- Samverkan kring innovationer där involvering och hög utvecklingsförmåga är centralt.
- Ansvarsfull och hållbar leverantörsstyrning.
- Ökad inkludering i vårt agerande och i vår leverans genom aktivt arbete med mångfald och lika möjligheter.

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/m², ska minska i den takt som leder till 50 procent reduktion år 2025 jämfört med år 2000.
- Eliminera CO₂-avtryck från drift.
- Initiera hållbarhetsinitiativ med kunder.
- Olycksfri arbetsplats.

Strategi för ökat värdeskapande

Akademiska Hus arbetar enligt en väl etablerad och långsiktig strategi som sträcker sig till år 2025. Utvecklingsförmågan är central i vår strategi. Genom samverkan och dialog med kunder skapas attraktiva campusmiljöer som bidrar till vårt gemensamma mål - att stärka Sverige som kunskapsnation.

Kunder och ägare har höga förväntningar på Akademiska Hus. I vår roll ingår det att möta stora samhällsutmaningar som digitalisering av både utbildning, fastigheter och inom stadsutveckling och att bidra till ett ökat antal studentbostäder samt att ta helhetsansvar för hållbara campus. Vid ingången till 2017 har Akademiska Hus tagit ett ytterligare steg i utvecklingen genom en ny organisationsstruktur. Med ökad utvecklingsförmåga, tydligare styrning och en effektivare administration kan vi på ett bättre sätt frigöra den potential och kompetens som finns i bolaget och leverera större värde till våra kunder och vår ägare framöver. Läs mer på sidan 19.

KOMPLETTERANDE STRATEGIER

Som komplement till den övergripande strategin finns en energistrategi och en finansiell strategi. Läs mer på sidan 26 och 38.

Under 2016 implementerades även en innovationsstrategi för att möjliggöra tydligare styrning och prioritering av bolagets innovationssatsningar. Satsningarna fokuserar på utmaningsdrivna innovationsområden av stor betydelse för Akademiska Hus:

- Framtidens kunskaps- och lärandemiljöer
- Campus- och stadsutveckling
- Bygg- och energiteknik.

Ett projekt som omfattar flera av dessa områden är utvecklingen av Johannebergs Science Park i Göteborg. Läs mer om detta på sidorna 16–17.



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

GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Under året har Akademiska Hus analyserat hur verksamheten bidrar till att nå de 17 Globala Hållbarhetsmålen. Med stöd i vårt breda uppdrag finns tydliga kopplingar till ett flertal målområden. Vidare ser vi att våra arbetssätt med hållbar utveckling av campus, fokus på energi- och materialeffektivitet samt vårt sätt att samverka med andra väl bidrar till att nå de Globala målen.



THE GLOBAL GOALS
For Sustainable Development

Målstyrning mot vår vision

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

BESKRIVNING	MÅLUPPFYLLNAD 2016	KOMMENTAR
ÄGARMÅL		
AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL Ska uppgå till minst 6,5 procent (exklusive värdeförändring) ¹	6,2 procent.	Många stora pågående investeringsprojekt som ännu inte börjat ge avkastning gör att måltalet inte uppnås för året. Se känslighetsanalys i not 3 på sidan 65.
UTDELNING Ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt	Utdelningen föreslås uppgå till 1 393 Mkr, vilket motsvarar 60 procent av årets utdelningsgrundande resultat.	För mer information kring vinstdisposition se sidan 53.
SOLIDITET Ska uppgå till mellan 30 och 40 procent	41,4 procent.	
VERKSAMHETSÅL		
ENERGI Årlig köpt energi, kWh/m ² , ska minska i den takt som leder till 50 procents reduktion år 2025 jämfört med år 2000	Mängden inköpt energi minskade under året med 4,0 procent vilket överstiger mål. Sedan startpunkten år 2000 uppgår minskningen till drygt 34 procent, vilket innebär att det långsiktiga reduktionsbetinget följs.	Stora investeringar i energieffektiviserande åtgärder är genomförda runt om i landet. Energikartläggning påbörjad.
ELIMINERA CO₂-AVTRYCK FRÅN DRIFT Avser CO ₂ -avtrycket för värme, kyla och elkraft	Utsläppsintensiteten från fastigheterna har minskat under året till 7,4 kg/m ² . Den totala reduktionen av indirekta utsläpp av växthusgaser uppgick till drygt 10 procent. Mängden solel har ökat med 60 procent från 2015.	Under året har flera stora energieffektiviseringar gjorts, vilket minskat klimatavtrycket. Dialoger har förts med energileverantörer om deras färdplan till fossilfri leverans vilket bland annat resulterat i avtal om additionella produkter med minskad klimatpåverkan.
HÅLLBARHETSINITIATIV Initiera 19 hållbarhetsinitiativ gemensamt med våra kunder	Under året har ett större antal hållbarhetsinitiativ initierats med kund. Sammantaget överstiger dessa det mål som ställts.	Hållbarhetsinitiativ bygger på en gemensam vilja, mellan Akademiska Hus och våra kunder, att agera och investera i hållbara val. Initiativen genomförs bland annat med fokus på energi, miljö, inomhusklimat men även kring sociala aspekter och innovationskraft.
OLYCKSFRI ARBETSPLATS Målsättningen gäller för våra egna medarbetare såväl som för dem vi engagerar i våra projekt	Handlingsplan med temaområdena; Medvetenhet, Dialog, Förebygg och Följ upp har utarbetats. Tidplanen följs och löper under 2017. Det nationella nätverket Safe Construction Council har, med Akademiska Hus som initiativtagare, tecknat en avsiktsförklaring i syfte att samarbeta kring arbetsmiljöfrågor.	En stor utbildningsinsats har genomförts internt för att stärka våra medarbetare i sina kunskaper och för att öka medvetenheten om den säkra arbetsplatsen. Styrning mot målet sker genom att mäta genomförda aktiviteter och i förlängningen de effekter som dessa har i verksamheten.
NMI Öka Nöjd Medarbetar Index (NMI) till 72	Senaste mätningen genomfördes under första kvartalet 2016. Resultatet ger en bild av medarbetarnas nöjdhet under 2015 och del av 2016. NMI uppgick i denna mätning till 61.	Återkopplingen från medarbetarna var att organisationen behöver öka tydligheten och korta beslutsvägarna, frågor som adresserats i den pågående omorganisationen.
NKI Öka Nöjd Kund Index (NKI)	Inför 2016 utvecklades Kundnöjdhetsundersökningen för att skapa en bas för vidare arbete. NKI uppgick i denna mätning till 61.	Resultatet av NKI-mätningen är inte tillfredsställande. Kunderna är nöjda med vår personal men uttrycker samtidigt att vår samarbetsförmåga och lyhördhet för deras behov behöver förbättras. Vår nya organisationsstruktur är skapad med dessa frågor i fokus.

1) Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Strategin omsätts i medarbetarnas dagliga arbete

Medarbetarna är avgörande för vår framgång. Akademiska Hus strategi är nedbruten i affärs- och verksamhetsplaner så att varje enskild medarbetare kan omsätta strategin i det dagliga arbetet och bidra till värdeskapandet.



KOMPETENSFÖRSÖRJNING KRITISK FRAMTIDSFRÅGA

Att skapa internationellt konkurrenskraftiga campus- och kunskapsmiljöer kräver spetskompetens och förmåga att i nära samarbete med uppdragsgivare effektivt ta utvecklingsidéer från projektering till färdig byggnation. Inom förvaltning är behovet av erfarna driftingenjörer och drifttekniker med hög teknisk kompetens stort, för att effektivt förvalta komplexa och digitaliserade fastigheter. För att säkra kompetensförsörjning samt att få olika perspektiv på framtida lösningar tror vi på att vara ett inkluderande företag som attraherar mångfald i alla dess dimensioner.

Aktörer inom fastighetsbranschen har idag utmaningar att rekrytera och det råder stark konkurrens om de attraktiva kandidater som finns på marknaden. Branschen har traditionellt rekryterat internt men att bredda urvalet och ta tillvara den kompetens som finns i andra branscher och i andra rekryteringsmålgrupper, till exempel nyanlända, kommer att vara en viktig fråga att hantera.

PROAKTIVA SATSNINGAR GER RESULTAT
För att säkerställa kompetensförsörjning, deltar Akademiska Hus både i egna och branschgemensamma initiativ, i syfte att öka attraktiviteten. Akademiska Hus

erbjuder bland annat lärlingsplatser, praktikplatser, sommarjobb, och möjligheter att skriva examensarbeten. Företaget har också samarbeten med högstadies, gymnasier, yrkeshögskolor med fastighetsinriktning, samt relevanta högskolor och universitet. Hela organisationen är involverad i arbetsgivarvarumärkesarbetet. Under året utnämndes Akademiska Hus till den mest attraktiva arbetsgivaren i fastighetsbranschen bland blivande civilingenjörer, i en undersökning genomförd av Universum.

HÄLSA OCH ARBETSMILJÖ

Tempot inom byggbranschen är högt och kraven på snabba men samtidigt hållbara byggprocesser ökar. Snäva tidplaner och komplexa projekt ökar vikten av satsningar på arbetsmiljö och säkerhet. Akademiska Hus har ett uttalat mål om att uppnå en helt olycksfri arbetsplats, för såväl företagets egna medarbetare som de som engageras i våra projekt. Under 2016 har stora insatser genomförts för att stärka säkerhetskulturen och medvetenheten kring en säker arbetsplats. Läs mer på sidan 24.

Sjukfrånvaron 2016 uppgick till 3,3 procent, att jämföra med 3,7 föregående år. Stress är vår största arbetsmiljörisk. Under året har vi därför genomfört arbetsmiljöutbildningar för samtliga medarbetare och chefer med ett särskilt fokus på Arbetsmiljö-



case
På följande sidor ges exempel på hur vår strategi omsätts i konkreta projekt och inspirerande campusområden.

verkets nya föreskrift om organisatorisk och social arbetsmiljö. Genom våra friskvårdssatsningar har vi även haft föreläsningar i mindfulness riktade till samtliga medarbetare.

MEDARBETARUNDERSÖKNING TAR TEMPERATUREN

Under 2016 har två kortare medarbetarundersökningar genomförts, en med fokus på medarbetarnöjdhet och motivation och den andra kring psykosocial arbetsmiljö. Utfallet av Nöjd Medarbetar Index (NMI) blev 61 och speglar medarbetarnas nöjdhet under 2015 och del av 2016. Detta resultat är inte på en önskvärd nivå, även om det motsvarar ett genomsnitt i branschen. En återkoppling från medarbetarna är att vår organisation behöver uppnå ökad tydlighet och kortare beslutsvägar, något som adresserats i den pågående omorganisationen.

FÖRÄNDRINGSLEDNING AVGÖRANDE FÖR REALISERAD KUNDNYTTA

Under 2017 träder Akademiska Hus nya organisation i kraft med syftet att öka kundvärdet, stärka utvecklingsförmågan samt att driva verksamheten mer resurseffektivt. En mer processororienterad organisation ger potential för utveckling. Det innebär samtidigt att ledarskapet och medarbetarskapet behöver anpassas. Företagets chefer har här en viktig roll i att bana väg för övergången till ett nytt arbetssätt, där förmågan att leda under förändring blir avgörande.



Morgondagens lärandemiljöer

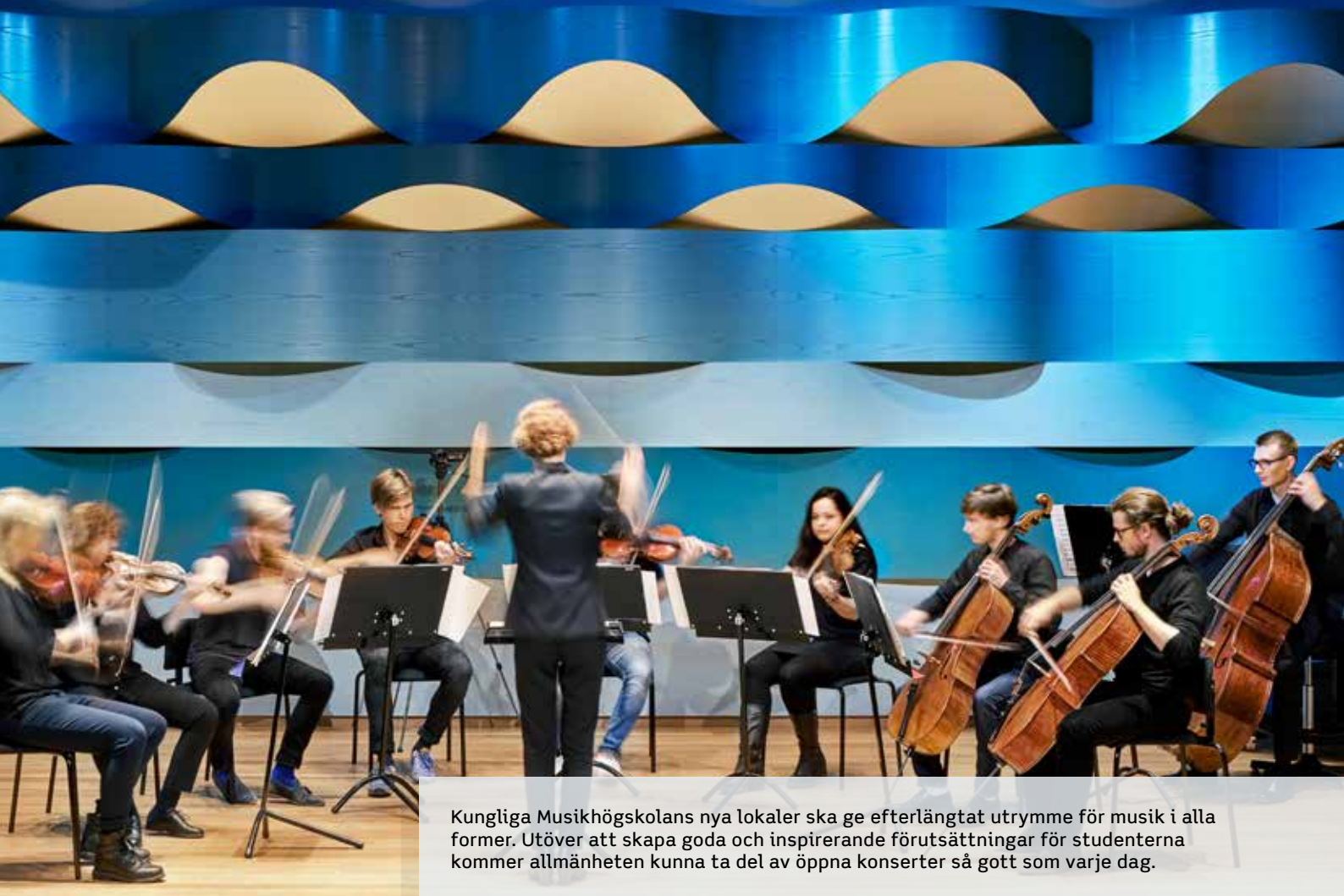
KTH Campus i Stockholm har de senaste åren integrerats ytterligare i staden och växt som egen stadsdel. Framtidens hållbara lärandemiljöer växer i och med Undervisningshuset, en byggnad som i sin utformning är ett pedagogiskt verktyg för blivande arkitekter och samhällsbyggare. Att få in fler studentbostäder på området har varit avgörande för att stärka campusområdet som stadsdel. Akademiska Hus har dels upplåtit mark för andra aktörer att bygga samt påbörjat arbetet med bostäder för över 400 studenter och forskare i egen regi vid Teknikringen. Fler bostäder bidrar till ett mer levande campus med folkliv under dygnets alla timmar, vilket stärker såväl lärosätet som staden.



Campusplan Kristianstad väver samman staden med campus

Med mål om att öka campusområdets attraktivitet och utveckla såväl närheten till, som utbytet inom området färdigställdes campusplanen för Högskolan Kristianstad. Högskolan huserar i ett gammalt regementsområde utanför stadskärnan med byggnader i klassisk nationalromantisk arkitektur. Att väva samman campusområdet med staden

och omgivande verksamheter, däribland science park Krinova har varit viktigt. Närmast i planen ligger att utforma en cykelstrategi som ska göra campus mer tillgängligt samt att skapa en satellit för högskolan på stationen där pendlare studenter kan tillbringa tid mellan föreläsningar och tågresa.



Kungliga Musikhögskolans nya lokaler ska ge efterlängtat utrymme för musik i alla former. Utöver att skapa goda och inspirerande förutsättningar för studenterna kommer allmänheten kunna ta del av öppna konserter så gott som varje dag.



Cecilia Rydinger Alin
Rektor

Tillsammans med Akademiska Hus har vi skapat världens modernaste musikhögskola. KMH:s nya campus kommer att möjliggöra utbildning och forskning i världsklass och ytterligare stärka oss i vår vision om att vara ett framstående internationellt centrum för utbildning av musiker och musiklejare av högsta kvalitet.

Utrymme för musik i nya KMH

I september överlämnades Musikhögskolans nya lokaler till hyresgästen Kungliga Musikhögskolan (KMH). Projektet har varit speciellt ur många hänseenden. Placeringen på Östermalm och byggnadsminnet med det gamla hovstallet har gjort projektet extra utmanande och ställt särskilt höga krav på samverkan mellan byggherre, kund och entreprenör.

Musikhögskolan har under en längre tid varit i behov av nya lokaler. För Akademiska Hus var det viktigt att tillsammans med KMH skapa hållbara och långsiktiga lokaler som håller för verksamhetens krav och gör rum för framtidens professionella musiker.

Nya KMH speglar befintlig verksamhet samtidigt som områdets kulturarv för-

valtas, där det gamla hovstallet får en huvudroll. Att bygga kring ett byggnadsminne har ställt höga krav på hållbarhet, arkitektur och samverkan. Den nya musikhögskolan kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

Resultatet är en modern, vacker, sammansättning av tre byggnader med konsertsalar, studios, undervisningsrum, studenternas experimentscen, körsalar och studentkårslokaler. De tre byggnaderna skiljer sig från varandra men hänger ihop med hjälp av passager inuti husen. Campus Kungliga Musikhögskolan är öppen för både studenter och allmänhet, och med den nya arkitekturen är tanken att högskolan ska bli mer synlig och tillgänglig.



Johanneberg Science Park på Chalmers i Göteborg har under de senaste åren vuxit genom samverkansprojekt. Tillskottet JSP Work Lab blir en kreativ mötesplats som stärker hela Chalmersområdet.

JSP Work Lab – ett byggprojekt präglat av innovation

Johanneberg Science Park etapp 2, eller JSP Work Lab, med planerad byggstart i mars 2017, är Akademiska Hus första byggnad med ett eget innovationsprogram för både byggprocessen och dess fortsatta liv som innovationsarena. Här kommer det senaste testas inom en rad områden för att skapa en innovativ och hållbar byggnad som blir en värdeskapande mötesplats och samverkansmiljö för akademi, näringsliv och samhällsaktörer. På Chalmers campus Johanneberg testas redan idag många innovativa lösningar, med busslinjen ElectriCity forskas framtidens kollektivtrafik fram och i HSB Living Lab bor sedan höstterminens start studenterna som ska leva i ett pågående forskningslaboratorium. Med JSP Work Lab vill vi bidra till att driva utvecklingen inom fastighetsbranschen framåt och hitta innovativa lösningar i såväl byggprocessen som i samverkansmiljön som skapas.

Mot utmaningarna som identifierats vill vi bygga en hållbar byggnad vars energilösningar kan fungera som föregångare för oss själva och i branschen. Fastigheten ska certifieras enligt Miljöbyggnad Guld vilket ställer höga krav i byggpro-

cessen och en fortsatt god förvaltning när fastigheten övergått till daglig drift. Några av projekten som drivs i syftet för att omvandla likström från solceller samt skapa en mätinfrastruktur som även kan tas ut i andra byggnader. Målet är att ha ett minimerat koldioxidavtryck i både produktions- och driftskede och en byggnad utformad för att möta framtidens klimatutmaningar.

Visionen om JSP Work Lab inkluderar även att ta tillvara på digitaliseringens möjligheter när vi fyller byggnaden med lärandemiljöer och arbetsplatser. I huset planeras en multifunktionell hörsal samt ett Active Learning Workshop-room. Att ta hänsyn till framtidens krav på flexibilitet och effektivitet samtidigt som individens behov tillgodoses är en ökande konkurrensfaktor för svenska lärosäten, här kommer kompetensen inom Akademiska Hus komma till användning och utvecklas. Innovationsprogrammet genomsyrar projektet och löper från planeringen till den färdiga byggnaden med verksamheten i den.




Ny innovationsarena på Johanneberg Science Park

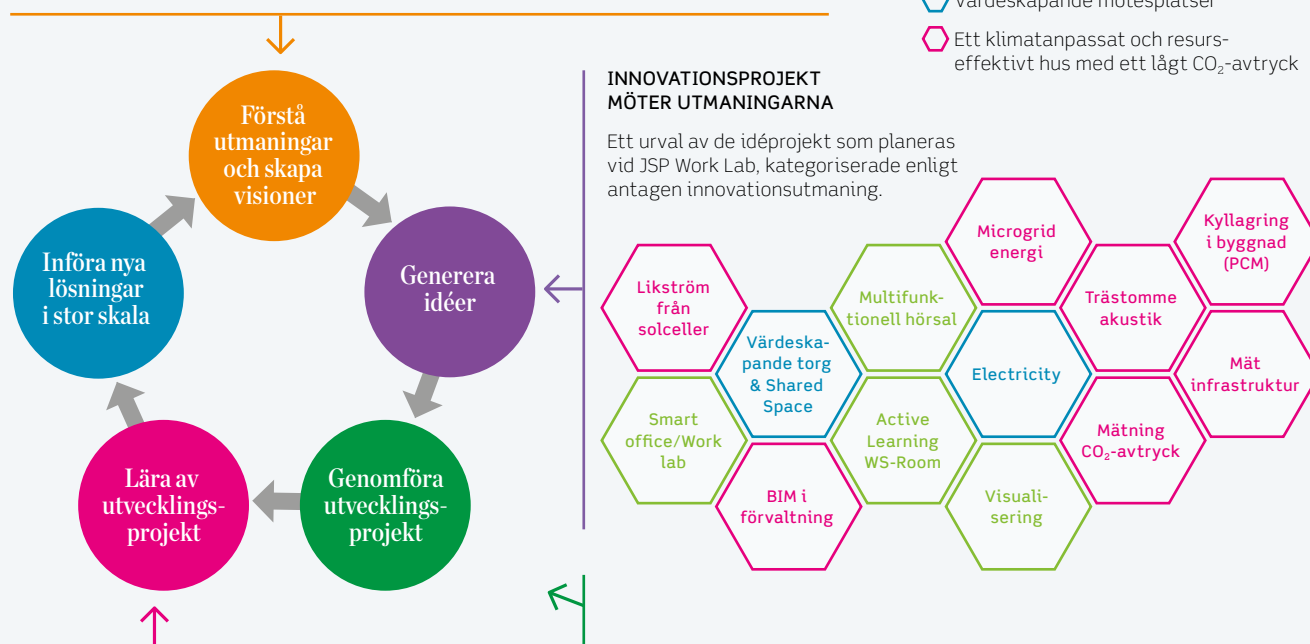
Att arbeta aktivt med innovation är en förutsättning för att vi ska kunna skapa värde för våra kunder och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Akademiska Hus investerar i flera utvecklingsprojekt som på olika sätt stärker vår verksamhet och skapar kundnytta. För att på ett strukturerat sätt hantera bolagets investeringar i projekt som rör innovation finns en

innovationsstrategi där tre fokusområden preciserats. Satsningarna fokuseras på utmaningsdrivna innovationsområden av stor strategisk betydelse för Akademiska Hus; Framtidens kunskaps- och lärandemiljöer, Campus- och stadsutveckling samt Bygg- och energiteknik.

IDENTIFIERA OCH ADRESSERA INNOVATIONSUTMANINGAR

Höga ambitioner präglar såväl byggprocessen som det framtida användandet av innovationsarenan JSP Work Lab. Här ska flera parter bedriva innovationsprojekt med byggnaden som test- och demonstrationsarena. Startskottet för den process som driver byggnadens uppförande är antagande av innovationsutmaningar. För JSP Work Lab ska tre centrala utmaningar hanteras; utformning av flexibla och digitala lärandemiljöer och arbetsplatser, framtagande av värdeskapande mötesplatser inom byggnaden, samt byggande av ett klimatanpassat och resurseffektivt hus med mycket lågt CO₂-avtryck.

-  Flexibla och digitala lärandemiljöer och arbetsplatser
-  Värdeskapande mötesplatser
-  Ett klimatanpassat och resurseffektivt hus med ett lågt CO₂-avtryck



KONTINUERLIGA LÄRDOMAR SÄKERSTÄLLER KVALITET

Under JSP Work Labs utveckling dras lärdomar kontinuerligt, både från den övergripande innovationsprocessen med stöd från forskare vid Chalmers och KTH, samt från genomförda innovationsprojekt. Dokumentation och strukturerad utvärdering bidrar till att lärdomar omhändertaras på rätt sätt. I ett nästa processteg sprids lärdomarna från innovationsprojekten systematiskt, till relevanta externa parter.

GENOMFÖRANDE AV UTVECKLINGSPROJEKT

Idégenereringsfasen är ett viktigt moment inom den antagna innovationsstrategin. Genom en strukturerad process har Akademiska Hus, tillsammans med projektets centrala samarbetspartners, konkretiserat och planlagt 13 innovationsprojekt för att möta projektets innovationsutmaningar.

Innovationsprojekten ska genomföras tillsammans med innovationspartners.

Nu kan fastigheternas styrsystem styras på distans av våra drifttekniker. Projektet har inte bara inneburit att åtgärder kan genomföras snabbare och därmed spara mer energi, det har även gett upphov till en mjukvara som kan nyttjas av hela organisationen.



Maryam Holmner
IT-projektledare

Arbetet med att ta fram Mobilportalen har varit ett stort projekt som inkluderat många delar av organisationen. I ett nära samarbete med drift- och förvaltningsorganisationen har vi lyckats utforma en digital verktygslåda för samtliga roller i verksamheten. Vi har infört ett mobilt arbetssätt som sparar tid för medarbetare och är värdeskapande för våra kunder.

Hållbar digitalisering med Mobilportalen

Projektet med Akademiska Hus Mobilportal har involverat hela organisationen och är ett tydligt exempel på hur hållbarhet och digitalisering går hand i hand. Med start i en förfrågan från förvaltningen utvecklade IT-avdelningen en ny mjukvara för energistyrning. Med målet att möjliggöra fjärrstyrning av fastigheternas styrningssystem kan driftteknikerna på ett snabbare och mer effektivt sätt reglera och felsöka fastigheternas ventilation och temperatur.

Verktyget, Mobilportalen, låter driftteknikerna genomföra justeringar och kontroller via iPads, i husen eller på distans. Istället för att byta ut alla befintliga styrsystem fastigheterna

utrustats med från start har utvecklingen av mjukvaran stått i fokus. Genom att länka verktyget till Akademiska Hus energiportal syns resultaten tydligt. Utöver energibesparing i fastigheterna skapas också mer tid för driftorganisationen att vara synliga och möta våra kunder ute på campusområdena. Syftet har varit att effektivisera arbetssättet för förvaltningen men projektet med Mobilportalen har även lett till en stärkt mobil tillgång i hela företaget. Verktyget har växt med flera funktioner och implementerades under hösten för samtliga medarbetare i organisationen.

Vi utvecklar, bygger och förvaltar för ett klokare Sverige

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

Akademiska Hus äger och förvaltar flera av landets mest avancerade kunskapsmiljöer för utbildning, forskning och innovation. För att stärka vår framtida utvecklingsförmåga och öka kundvärdet införs en ny

organisationsstruktur vid ingången av 2017. Genom att frågå den tidigare regionindelningen och istället utgå ifrån våra huvudprocesser kan vi nyttja vår samlade kompetens över hela landet på ett än mer

resurseffektivt och värdeskapande sätt. En samlad förvaltningsorganisation kompletteras med en projektorganisation och tre geografiskt ansvariga enheter för campus- och affärsutveckling.

Campus- och affärsutveckling

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

Läs mer på sidan 20

Projekt

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

Läs mer på sidorna 21-24

Förvaltning

Vi arbetar strategiskt och långsiktigt i förvaltningen av våra lokaler och fastigheter. Fokus läggs vid att kontinuerligt leverera hög kvalitet i driftarbetet samtidigt som vi nyttjar våra resurser effektivt. Proaktivitet i samverkan med våra hyresgäster är en förutsättning för att öka affärsnyttan och värdet för våra kunder. En öppen dialog med våra kunder är därför prioriterad för hela Akademiska Hus förvaltningsorganisation.

Läs mer på sidorna 25-27

→ Campus- och affärsutveckling

Dagens och morgondagens studenter kommer under sina studieår att tillbringa allt fler av dygnets vakna timmar på det lärosäte de valt. Utbud och möjligheter som erbjuds på campus, utöver forskning och utbildning, är viktiga för att attrahera forskare och studenter från hela världen.

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

LEVANDE CAMPUSMILJÖ

Campus är en plats för forskning och lärande, men också en plats för möten med näringslivet och en gränssyta för möten med samhället i övrigt. Utöver att utveckla effektiva och inspirerande lärandemiljöer möter

vi kundens behov genom att 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. Hållbara transporter och tillgång till bostäder är andra viktiga frågor.

CAMPUSPLANER SOM VERKTYG

Genom att öka campusområdenas tillgänglighet och integration med omgivande

stadsmiljö ökar även attraktiviteten.

Möjligheter till möten och samverkan med andra är ytterligare exempel på hur lärosäten profileras för att tilltala en alltmer internationell målgrupp bland forskare och magisterstudenter. Nyckeln till framgång är att omsätta vår och våra kunders gemensamma kunskap i konkreta utvecklingsplaner och campusplaner. En campusplan utgår alltid från det enskilda lärosätets vision och tas fram i tätt samarbete med våra kunder. Vi följer en strukturerad metod där långsiktighet och hållbarhet är i fokus.

INNOVATION I SAMVERKAN

De utmaningar vi står inför som samhällsbyggare innebär att vi måste öka vår innovationskraft för att kunna säkra vår leverans och bidra med värde till kunderna. Genom strukturerade innovationssamarbeten vill vi utveckla hållbara produkter, tjänster och arbetssätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Framtidens kunskaps- och lärandemiljöer och campus- och stadsutveckling är två områden där vi satsar mycket på innovation. Läs mer på sidan 17.

LOKALER FÖR EFFEKTIV INLÄRNING

Lokaler och rum i fastigheterna behöver vara anpassningsbara och funktionella så att användandet kan maximeras på både kort och lång sikt. Lokalers flexibilitet för olika inlärningsmetoder är viktigt. Ett exempel på lokaler som stödjer inläring är Active Learning Classrooms (ALC), där interaktiva lärosalar möjliggör effektiv undervisning med digitala verktyg.

Vi samverkar sedan 2014 med Umeå universitet där vi bygger interaktiva lärandemiljöer som ska stå klara 2018. Akademiska Hus finansierar två forskningsprojekt för att utvärdera och dra lärdom av de nya lärandemiljöerna.



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

→ Projekt

Akademiska Hus projektportfölj består av beslutade och planerade projekt för 16,7 miljarder kronor. Vi arbetar med långsiktigt fastighetsägande och ett tydligt kundperspektiv där vi genom vår samlade kompetens skapar mervärde för kunden.

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.

Investeringsverksamheten bedrivs enligt en systematisk process från projektidé till beslutad investering. Investeringar större än 30 Mkr, vilket innefattar ungefär 85 procent av våra investeringar, beslutas av styrelsen.

FÖRSTÅELSE FÖR VERKSAMHETEN

Vi skapar hus för studenter, lärare och forskare, vilket leder till en stor mångsidighet i våra bygguppdrag. Projektens karaktär varierar från mindre ombyggnationer och kontorslokaler till högteknologiska forskningsanläggningar och hela stadsbyggnadsprojekt. En förutsättning för att uppföra denna typ av specialiserade byggnader är, utöver lång erfarenhet och kompetens, en mycket god förståelse för vilken av typ av verksamhet som hyresgästerna ska bedriva. Akademiska Hus styrka är att koordinera och driva omfattande, ofta komplexa samverkansprocesser som krävs för att byggnaderna ska öka kundvärdet.



Investeringen på Campus Albano förväntas uppgå till 3,2 miljarder under de närmaste åren.

NÄRA SAMVERKAN MED FLERA AKTÖRER

Redan i lärosätenas långsiktiga campusplaneringsarbete inleds dialog med relevanta aktörer. Akademiska Hus byggprocess är väl etablerad och utvecklad i

nära samarbete med våra kunder. Processen anpassas beroende på projekttyp och entreprenadform. Samverkansentreprenad ger ofta hög effektivitet och god möjlighet att ta tillvara entreprenörernas kunskaper och erfarenheter.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Beslutade projekt	13 400	9 600
Planerade projekt	3 300	7 900
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	16 700	17 500
varav redan investerat i pågående projekt	-4 800	-3 500
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	11 900	14 000
Idéprojekt	7 600	5 300
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	19 500	19 300
Summa exkl redan investerat	24 300	22 800

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.

Våra större projekt

DRIFTSATTA PROJEKT 2016-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kund	Hyrestid, år	Tillkom- mande årshyra, Mkr
Kungliga Musikhögskolan	Stockholm	Ny- och ombyggnad	848	Kungliga Musikhögskolan	20	43
Luleå A-huset Omb för ETS och SRT	Luleå	Ny-, om- och tillbyggnad	238	Luleå tekniska universitet	10	9
V-huset Lund	Lund	Ombyggnad	221	Lunds universitet	10	26
P-däck Campus Solna	Solna	Nybyggnad	111	Akademiska Hus	—	6
Total			1 418			84

BESLUTADE PROJEKT 2016-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kund	Hyrestid, år	Tillkom- mande årshyra, Mkr
Biomedicum	Stockholm	Nybyggnad	2 731	Karolinska Institutet	25	192
Albano Hus 1, 2 och 4	Stockholm	Nybyggnad	2 388	Stockholms universitet	20	149
Biomedicum Komparativ Medicin	Stockholm	Nybyggnad	1 005	Karolinska Institutet	25	76
Segerstedthuset	Uppsala	Nybyggnad	718	Uppsala universitet	20	42
Humanisten	Göteborg	Ny- och ombyggnad	668	Göteborgs universitet	10	56
Albano Hus 3	Stockholm	Nybyggnad	438	Kungliga Tekniska högskolan	20	28
Studenthus Valla	Linköping	Nybyggnad	411	Linköpings universitet	10	43
Studentbostäder KTH	Stockholm	Nybyggnad	400	Kungliga Tekniska högskolan	10	22
Studentbostäder Teknikringen	Stockholm	Nybyggnad	400	Akademiska hus	1	22
Projekt Samhällsbyggnad	Göteborg	Ombyggnad	357	Chalmersfastigheter	10	36
Framtidens Lab	Huddinge	Ombyggnad	321	Karolinska Institutet	10	28
MBC	Umeå	Om- och tillbyggnad	315	Umeå universitet	20	21
Polisprogrammet Södertörn	Stockholm	Ny- och ombyggnad	281	Södertörns högskola	10	21
Albano Exploateringskostnader	Stockholm	Nybyggnad	258	Stockholms universitet	— ¹	— ¹
A-House	Stockholm	Ombyggnad	241	Karolinska Institutet	5	15
KTH 43:25	Stockholm	Nybyggnad	185	Kungliga Tekniska högskolan	10	13
Polisutbildningen Umeå	Umeå	Ny- och ombyggnad	172	Umeå universitet	10	13
Undervisningshuset	Stockholm	Nybyggnad	160	Kungliga Tekniska högskolan	10	9
Humanistiska Teatern	Uppsala	Nybyggnad	129	Uppsala universitet	20	8
Albano Finplanering	Stockholm	Nybyggnad	127	Stockholms universitet	—	—
EES-skolan	Stockholm	Ombyggnad	122	Kungliga Tekniska högskolan	10	10
GIH-badet	Stockholm	Ombyggnad	118	Stockholms Stad	20	6
Total			11 945			808

1) Ingen hyrestid eller årshyra då det är en del i det totala Albanoprojektet

PLANERADE PROJEKT 2016-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kund	Hyrestid, år	Tillkom- mande årshyra, Mkr
Ångström Etapp 4	Uppsala	Ny- och ombyggnad	1 423	Uppsala universitet	20	72
KAR Nybyggnad forskarbostäder	Solna	Nybyggnad	396	Karolinska Institutet	10	31
SIS Tomtebodan	Solna	Om- och tillbyggnad	360	Swedish international school	25	26
JSP2-Johanneberg Science Park 2	Göteborg	Nybyggnad	293	Flera, dock ej klart	7	23
Solibro	Ultuna	Ny- och ombyggnad	115	Solibro AB	1	6
MTC Annexet	Solna	Ombyggnad	114	Karolinska Institutet	10	15
Kontorsanpassningar Frescati backe	Stockholm	Ombyggnad	100	Stockholms universitet	10	4
Total			2 801			177

BUDGET OCH PROGNOSEN

Akademiska Hus tar varje år fram långsiktiga prognoser med fokus på de tre kommande åren samt en budget för år ett. Detta säkerställer att vår verksamhet bedrivs med en hög effektivitet och en kostnadsmedvetenhet och samtidigt uppfyller vår ägares mål. Prognosen de kommande tre åren påverkas i stor grad kassaflödesmässigt av den stora projektportfölj som är under färdigställande med solitärer som Biomedicum och Albano.

Direktavkastningen beräknas fortsättningsvis ligga stabilt på cirka sex procent. Vår soliditet är fortsatt stark och avkastningen på operativt kapital kommer initialt att sjunka för att successivt öka i takt med att nya investeringar börjar ge avkastning.

Räntetäckningsgraden är stark under hela perioden och kommer att förstärkas ytterligare när nya fastigheter börjar generera hyresintäkter. Inga värdeförändringar i fastigheterna prognostiseras, inte heller förvärv eller försäljningar.

ANALYS AV PROJEKTPORTFÖLJEN

De senaste årens investeringar har inneburit en betydande expansion av fastighetsbeståndet i Akademiska Hus. Efterfrågan på nya lokaler är störst på de stora lärosätena med forskningsinriktning. Investeringsportföljen innehåller nybyggnationer, ombyggnationer och uppgraderingar av befintliga fastigheter. Tyngdpunkten i projektportföljen återfinns i Stockholm och Uppsala med exempel som Biomedicum på cirka 3 800 Mkr respektive Albano på cirka 3 200 Mkr. När investeringsportföljen successivt genomförs beräknas den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten att öka, då det är fastigheter med långa kontrakt som tillförs fastighetsbeståndet. I projektportföljen är det de beslutade projekten om närmare 13 500 Mkr som kommer att påverka räkenskaperna under de närmaste åren. Vid årsskiftet har cirka 4 800 Mkr av dessa redan investerats. Den årliga investeringstakten framåt beräknas fortsatt uppgå till cirka 3 500 Mkr per år. Vår projektportfölj utgör

vid utgången av 2016 flertalet stora satsningar för framtiden. Planerade och beslutade projekt består till stor del av högteknologiska forskningsanläggningar och digitaliserade nybyggnationsprojekt för morgondagens lärandemiljöer.

PROGNOS

	2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019
FASTIGHETSBESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area 1 000 kvm	3 231	3 232	3 292	3 334
Fastighetsvärden, Mkr	73 013	76 800	80 300	82 500
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	3 717	3 800	3 500	2 200
NYCKELTAL				
Driftöverskott, kr/kvm	1 135	1 248	1 330	1 354
Direktavkastning fastigheter, %	5,7	5,7	6,0	6,0
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hyresintäkter, Mkr	5 482	5 600	5 900	6 100
Driftöverskott, Mkr	3 667	4 000	4 400	4 500
Resultat före skatt, Mkr ¹	6 714	3 500	3 800	3 900
Soliditet, %	41,4	41,2	41,7	42,0
Avkastning operativt kapital, %	6,2	6,3	6,6	6,4
Avkastning eget kapital, % ¹	16,3	8,4	8,5	8,6
Räntetäckningsgrad, %	694	764	773	749

1) 2016 inkluderar värdeförändringar av fastigheter. Prognoser 2017-2019 exklusive värdeförändringar av fastigheter.

Ansvar för framtiden

HÅLLBARA VAL ÄR EN SJÄLVKLARHET

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

All vår nybyggnation och större ombyggnation ska minst uppfylla kraven för nivå silver i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Att bygga enligt Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och materialval. För att lyckas med detta håller vi oss kontinuerligt uppdaterade om ny teknik och nya metoder. Vi har idag 32 certifierade byggnader, varav 3 på guldnivå och 29 på silvernivå.

SOCIALT ANSVAR & UPPFÖRANDEKOD

Vårt huvudsakliga bidrag till ett mer integrerat och hållbart samhälle går via kravställningen av våra leverantörer. Våra största inköpsvolymerna finns inom entreprenad-, arkitekt-, och byggtekniska kon-

sulttjänster samt inom energiområdet.

Akademiska Hus köper tjänster och varor för cirka fyra miljarder kronor per år från knappt 3 000 leverantörer.

Den 29 juni fann Högsta förvaltningsdomstolen att Akademiska Hus är en upphandlande myndighet. Sedan dess har bolaget infört en ny LOU-tillpassad upphandlingsprocess och centraliserat ansvaret för alla upphandlingar. Sedan sommaren annonseras samtliga nya upphandlingar i offentliga databaser och möjligheten till direktupphandling har starkt begränsats i enlighet med LOU.

Akademiska Hus inköspolicy beskriver de grundläggande värderingar som styr inköp och upphandling. Vi ställer ska-krav på leverantörer bland annat vad gäller miljö, kvalitet och arbetsmiljö och genomför revisioner på ett urval av dem. Vi har utvärderat 43 procent av vår aktiva leverantörsbas (leverantörer med mer än 100 000 kronor i årlig inköpsvolym) vilket står för 86 procent av den samlade inköpsvolymen.

Under året har en specifik uppförandekod för leverantörer lanserats och uppfyllande av koden är nu ett tvingande kvalificeringskrav i samtliga upphandlingar. Uppförandekoden bygger på Global Compact's tio bärande principer och vår ambition är

att i dialog, gemensamt med våra leverantörer, utveckla hållbara leverantörsprocesser och värdekedjor.

Integration och segregering är stora samhällsutmaningar och för att bidra till ökad integration utforskar vi möjligheten att ställa sysselsättningskrav på våra entreprenörer. Målet är att medborgare i utanförskap ska erbjudas sysselsättning som är värdeskapande för både samhälle och individ. Än så länge sker detta i liten experimentell skala men som kan komma att utvecklas över tid.



Olycksfri arbetsplats

Ett av företagets övergripande hållbarhetsmål är att nå en olycksfri arbetsplats inom Akademiska Hus byggverksamhet, vilket innefattar såväl byggprojekt som byggarbeten i vår förvaltande verksamhet.

En stark säkerhetskultur är bärande för att lyckas och vi arbetar därför målmedvetet med att bygga vår interna kompetens. Vi har lagt extra fokus på att:

- förtydliga vårt ansvar och roll som byggherre och beställare
- öka riskmedvetenheten och kunskapen om lagkrav kopplat till arbetsmiljö och byggverksamhet
- skapa trygghet i att våga säga till och ge positiv feedback för att påverka säkerhetskulturen på byggarbetsplatsen

Under året har Akademiska Hus, tillsammans med andra aktörer i branschen, instiftat ett branschgemensamt nätverk, Safe Construction Council. Målsättningen är att minska antalet byggarbetsplatsolyckor genom att arbeta med kunskaps- och kulturhöjande insatser samt gemensamma standarder och stärkt kravställning i projekten.

→ Förvaltning

Akademiska Hus verksamhet bygger på en långsiktig och resurseffektiv förvaltning. Vi fokuserar på att leverera robusthet med rätt kvalitet samtidigt som vi nyttjar våra resurser på bästa sätt. I företagets målstyrning är ansvarsfull energianvändning ett prioriterat verksamhetsmål.

Akademiska Hus förvaltar mer än 3,2 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta. Våra fastigheter utgörs av högteknologiska forskningsanläggningar, olika slags utbildningslokaler och kontorslokaler. Mångsidighet, flexibilitet och anpassningsförmåga är därmed avgörande för hur vi effektivt arbetar med strategisk förvaltning av våra fastigheter.

AKTIVT ÄGANDE OCH LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

Akademiska Hus fastigheter ska hålla rätt standard under lång tid. Vårt förvaltningsarbete innefattar alla de tekniska och ekonomiska åtgärder som utgörs under en byggnads livstid. Kontinuerliga åtgärder och förebyggande underhåll i samråd med våra kunder är viktigt för att det aktiva ägandet ska vara värdefullt. En förutsättning för en långsiktig förvaltning är en kontinuerlig dialog med både våra hyresgäster och andra parter som påverkar lokalanvändandet. På så sätt anpassar vi vårt förvaltningsarbete i takt med våra kunders förändrade behov.

Mångårig erfarenhet inom förvaltning av olika sorters fastigheter, i kombination med väl utvecklade processer för erfarenhetsutbyte, kunskapsöverföring och kontinuerlig dialog med kunder och andra leverantörer, utgör goda förutsättningar för Akademiska Hus att nyttja de bästa och mest resurssnåla lösningarna för varje fastighet, vilket ökar det långsiktiga kundvärdet.

GOD LEVERANTÖRSDIALOG AVGÖRANDE FÖR EFFEKTIV DRIFT

Våra fastigheters drift- och underhållskostnader utgörs till cirka 40 procent av kostnader för el, värme, kyla och vatten. Kostnaderna är således i hög utsträckning kopplade till energianvändningen där el



utgör den enskilt största kostnadsdelen. Akademiska Hus arbetar intensivt med elenergianvändningen samtidigt som fokus på effekter blir allt mer avgörande då ett effektivt energiarbete inte bara bygger på att använda mindre energi utan också på att använda den vid rätt tidpunkt.

För att erhålla en jämn prisutveckling över tid har vi en prissäkringsstrategi för elkraft som sträcker sig över flera år. Förutom en jämn energikostnad ger det oss också möjlighet att hitta långsiktiga lösningar på att få ny förnybar elenergi till marknaden. Kombinationen av god leverantörsdialog och förhandling, tillsammans

med effektivt driftarbete ger viktiga förutsättningar för ett förvaltningsarbete som genererar värde för våra kunder.

Akademiska Hus strävar efter långa samarbeten med leverantörerna och för att exempelvis kunna realisera vår målsättning om en långsiktigt CO₂-fri drift är vi beroende av en fossilfri energileverans. Under året har vi därför träffat huvuddelen av våra energileverantörer för att diskutera färdplanen på kort och lång sikt. Genom kontinuerlig leverantörsdialog skapas en god översikt av framtida kostnadsutveckling samtidigt som det utgör en hög driftsäkerhet.

MINSKA, PÅVERKA, SKAPA

Med stöd i energistrategin arbetar vi intensivt för att nå våra mål inom energianvändning och CO₂-avtryck i driften. Målen är ambitiösa; vi ska fram till 2025 halvera energianvändningen och eliminera CO₂-avtrycket från vår drift. Energistrategin utgår dels ifrån att minska energianvändningen i vårt nuvarande fastighetsbestånd men bygger också på att vi uppför energieffektiva byggnader. Redan i utvecklingsarbetet av campusområdet undersöks till exempel möjligheten att tillvarata över-skottsenergi mellan närliggande byggnader. På så sätt kan vi minska behovet av levererad energi. Att säkerställa en byggnadsutformning som är beständig och energieffektiv över tid är därmed det första steget.

Vid nybyggnadsprojekt, samt kontinuerligt under varje byggnads livslängd, säkerställer vi att byggnaden har väl utformade och energieffektiva system och driftlösningar. För att säkerställa att vi når våra mål är både Akademiska Hus ledning och styrelse involverade i uppföljning och utvärdering av energistrategins resultat.

Inom Akademiska Hus verksamhetsmål kring minskad energianvändning innefattas även våra kunders energianvändning. Ett led i att minska mängden använd energi, och därmed driftskostnaderna, är att fördela energikostnaden mellan Akademiska Hus och våra kunder.

Akademiska Hus har sedan 2014 ett mål som innebär att samarbetsinitiativ med fokus på hållbarhet ska startas tillsammans med våra kunder varje år. Initiativen bygger på en gemensam vilja, mellan Akademiska Hus och våra kunder, att agera och investera i hållbara val. Under 2016 initierades initiativ med fokus på energi, miljö, inomhusklimat men även kring sociala aspekter och innovationskraft.

Energistrategi



Akademiska Hus Energistrategi grundar sig i tre delar som var och en har som mål att göra faktisk påverkan. Vi ska MINSKA energianvändningen till hälften av vad den var 2000 till år 2025. Samtidigt vill vi PÅVERKA och samverka med våra energileverantörer för att få en fossilfri och förnybar produkt. Vi vill också försöka tillse att det SKAPAS ny förnybar elenergi motsvarande vårt behov, det innebär att vi vill hitta aktörer som är villiga att samverka med oss.

NY DRIFTTEKNIK OCH DIGITAL ENERGIPORTAL

Högt uppsatta energibesparingsmål tillsammans med förvaltningsansvar för en mängd komplexa byggnader ställer höga krav på såväl drifttekniker som effektiva verktyg och processer. Energiportalen är ett centralt verktyg i Akademiska Hus driftarbete som utvecklats för att följa upp hela fastighetsbeståndets energibesparing.

Grunden i Energiportalen är en mätvärdesdatabas som varje timme fylls med förbruknings- och energivärden från en rad mätsystem. Genom kontinuerlig och detaljerad analys av en byggnads energiprestanda kan våra drifttekniker genom Energiportalen räkna på och genomföra åtgärder och nyttor, både ekonomiskt och miljömässigt. Ny och ofta digitaliserad driftteknik bidrar till att effektivisera förvaltningsarbetet men ställer samtidigt stora krav på kompetensen hos våra drifttekniker.

FÖRDELNING AV ENERGIKOSTNADER

Vårt offensiva energimål bygger bland annat på ett samarbete med våra kunder i energifrågor. För att arbetet ska kunna bedrivas effektivt krävs att incitamentet att agera ligger på den part som bär rådhetsen över energianvändningen. I våra befintliga byggnader krävs investeringar för att minska energiåtgången och ibland handlar det om förtida underhåll där fungerande, men ineffektiv, utrustning byts ut.

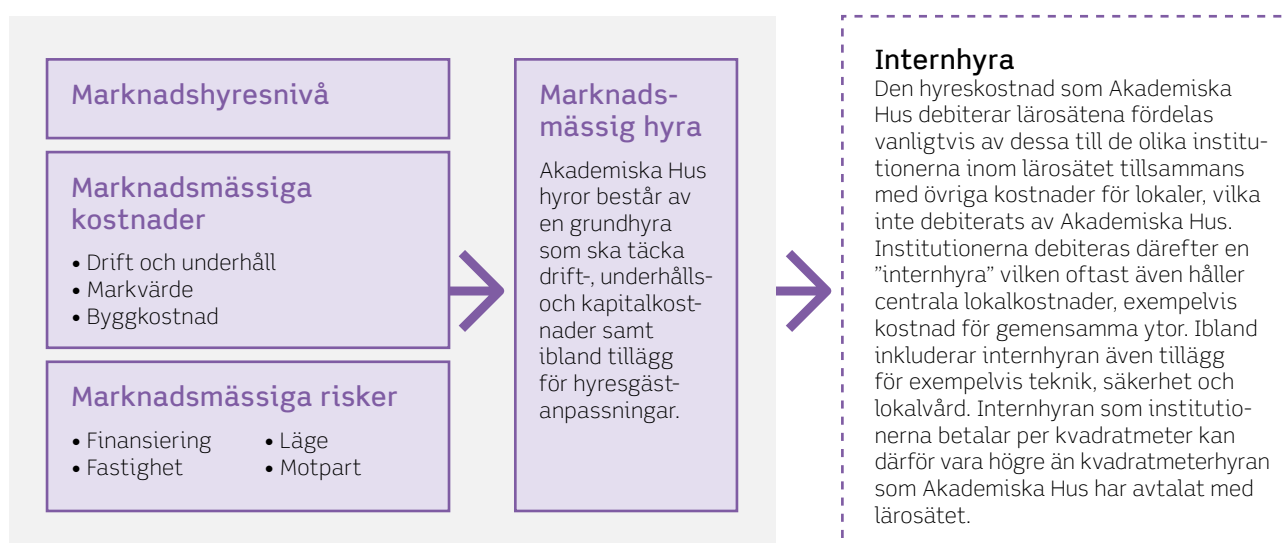
Målsättningen är att fördela energikostnaderna mellan Akademiska Hus och våra kunder så att båda parter får incitament till energieffektiviseringar över de delar där respektive part har rådhetsen. I praktiken innebär det att Akademiska Hus som fastighetsägare i de flesta fall har största rådhetsen över det som kallas fastighetsenergi, det vill säga värme, kyla och viss el.

Läs mer om hur vi förvaltar våra fastigheter på sidan 18.



Effektiv förvaltning grunden för vår hyresmodell

Akademiska Hus hyressättning baseras på flera faktorer där förhandlingen med hyresgästen är grunden. Med en marknadsandel på totalt 60 procent är vår ledande position givetvis förknippad med stort ansvar. Både för leveransen till kunderna och för utvecklingen av den lokala hyresmarknaden.



Akademiska Hus verkar på en öppen marknad och våra hyror är marknadsmässiga. Hyressättningen sker på samma sätt som i andra fastighetsbolag. Det innebär att vi väger in risk och kostnader för exempelvis byggnation och förvaltning i våra kalkyler. Vi tar också hänsyn till den generella marknadshyresnivån som gäller för orten, läget, typen av fastighet samt kontraktstid. För att jämföra hur Akademiska Hus hyror ligger i förhållande till andra fastighetsägare i jämförbara bestånd, genomförs regelbundet analyser med hjälp av externa värderingsföretag.

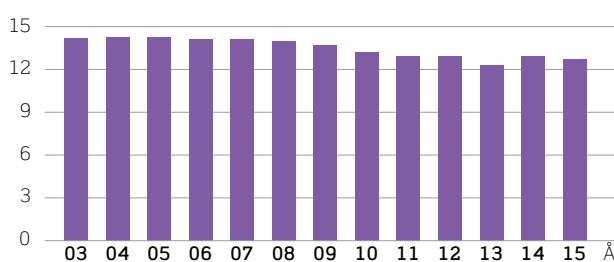
Transparens i hur hyror sätts är viktigt i dialogerna med kunderna. Efter översyn av hyresmodellen har bland annat kostnadsschablonen för administrations- och driftskostnader, schablonriskbedömning för vakans efter hyrestidens slut samt kostnaden för kapital under uppförande sänkts under de senaste åren. Under 2016 fortsatte Akademiska Hus ledning den viktiga dialogen med våra kunders represen-

tanter i syfte att skapa ytterligare samsyn kring hyressättningens uppbyggnad och andra centrala hyresvillkor.

Vi verkar för öppenhet i förhandlingen med våra kunder och genom vår erfarenhet och långsiktiga relation kan vi ofta finna lösningar för ett smart lokalutnyttjande med hög resurseffektivitet.

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

LOKALKOSTNADSANDEL FÖR SVERIGES LÄROSÄTEN, %



Källa: Universitetskanslerämbetets statistiskdatabas

Utifrån kundens önskemål genomför vi specialanpassningar av lokalerna samtidigt som vi förbättrar dem för att uppnå lägre energibehov och sänkta driftkostnader. När det gäller lokal kostnadsandelen är den största förändringen mellan 2005 till 2015 att personalkostnadernas andel ökat från 60,0 till 62,7 procent och att lokal kostnadsandelen har minskat från 14,3 procent till 12,7 procent.

Förvaltningsberättelse

Akademiska Hus 2016

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna uppgick till 5 482 Mkr (5 450). Ökningen på 32 Mkr är främst hänförlig till driftsättningar av Kungliga Musikhögskolan i Stockholm, Arrhenius vid Stockholms universitet, Malmö Högskola samt Ulls hus i Uppsala.

KOSTNADER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Driftkostnaderna för året uppgick till 764 Mkr (771) vilket motsvarar 237 kr/kvm (242). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 519 Mkr (519) och motsvarar 161 kr/kvm (163). Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre kostnader tack vare vårt systematiska energiarbete men också av något lägre energipriser.

Underhållskostnaderna uppgick till 686 Mkr (618). Ökningen är hänförlig till underhållskostnader i projekt. Kostnaden uppgår till 212 kr/kvm (194). Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att upprätthålla en god standard i vårt fastighetsbestånd. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 294 Mkr (316). Minskningen är huvudsakligen hänförlig till beslutet föregående år att medfinansiera en utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden med 40 Mkr. Kostnader i samband med implementering av en ny organisation belastade andra halvåret 2016.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 3 667 Mkr (3 740). Minskningen på 73 Mkr är främst hänförlig till underhållskostnader i projekt.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändringar i fastigheter i resultaträkningen uppgick till 3 682 Mkr (2 655) vilket motsvarar en värdeförändring på 5,7 procent.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -549 Mkr (-182) varav -241 Mkr (165) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. -24 Mkr (297) av värdeförändringen är orealiserad och -217 Mkr realiserad (-132). Värdeförändringarna beror på något sjunkande marknadsräntor under 2016.

RESULTAT

Resultatet före skatt uppgick till 6 714 Mkr (6 141) och årets resultat blev 5 148 Mkr (4 780). Ökningen är hänförlig till positiva värdeförändringar i fastigheter men reduceras av ett sämre finansiellt netto.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Nettoinvesteringarna i fastigheter 2016 uppgick till 2 716 Mkr (2 466). Under 2016 har förvaltningsfastigheter till ett värde i balansräkningen om 46 Mkr (33) avyttrats.

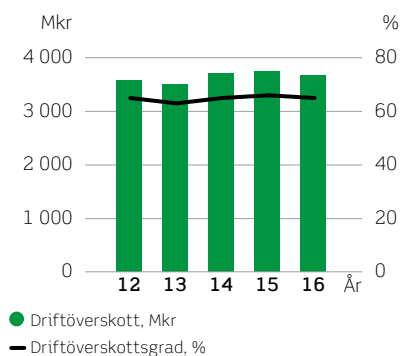
KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 721 Mkr (2 485) vilket huvudsakligen återinvesteras i verksamheten. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 548 Mkr (-2 204). Utbetalad utdelning uppgick under året till -3 290 Mkr vilken består i den ordinarie utdelningen på 1 290 Mkr samt en sista utbetalning av efterutdelning på 2 000 Mkr. Utdelningen är i huvudsakligen lånefinansierad.

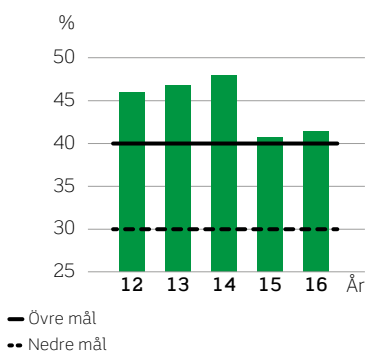
MODERFÖRETAGET

Företagets omsättning uppgick till 5 702 Mkr (5 750). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före

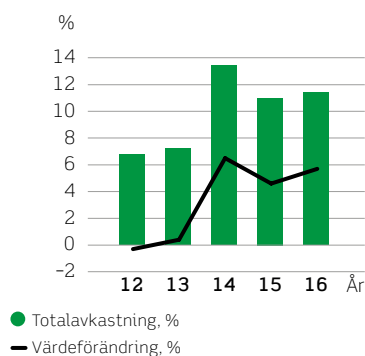
DRIFTÖVERSKOTT



SOLIDITET



TOTALAVKASTNING



finansiella poster var 2 599 Mkr (2 192) och det finansiella nettot -625 Mkr (-290). Resultat efter finansiella poster blev 1 974 Mkr (1 902).

KAPITALSTRUKTUR

Det stabila resultatet från förvaltningen men främst de orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter bidrar till att soliditeten fortsatt ligger på en jämn nivå 41,4 procent (40,7). Avkastningen på eget kapital ligger på en jämn nivå och uppgick till 16,3 procent (15,0), vilket till största delen beror på de orealiserade värdeförändringarna i fastigheterna.

DIREKTAVKASTNING OCH TOTALAVKASTNING

Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 5,7 procent (6,4) på bedömt marknadsvärde. Direktavkastningskraven på marknaden har sjunkit ytterligare under 2016. Totalavkastningen för 2016 uppgick till 11,4 procent (11,0) där skillnaden mot direktavkastningen är 5,7 procentenheter (4,6) och består av värdeförändringen på fastigheterna.

AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL

Avkastningen på operativt kapital uppgick för 2016 till 6,2 procent (6,9). Minskningen i avkastning på operativt kapital är främst en följd av att det egna och lånade kapitalet är större än föregående år mot bakgrund av de stora värdeförändringarna på fastigheterna. Ett av ägarens ekonomiska mål är att avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent. Många stora pågående investeringsprojekt som ännu inte börjat ge avkastning gör att måltalet inte uppnås för året.

Ägarmål

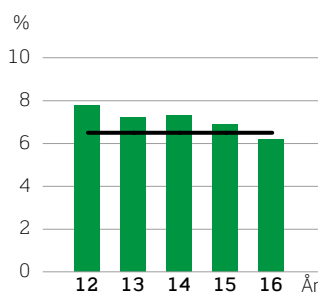


Avkastning på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent (exklusive värdeförändring).

Utdelning ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.

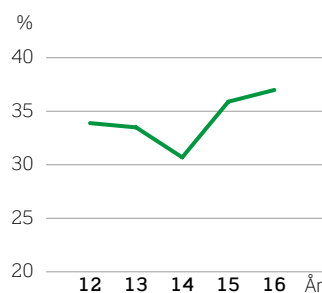
Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent

AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL

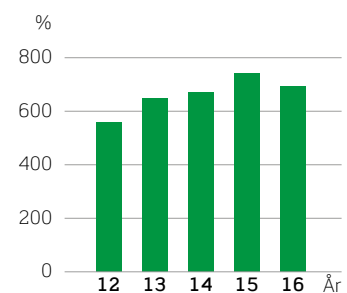


● Avkastning på operativt kapital, %
— Mål, %

BELÅNINGSGRAD



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Flerårsöversikt

	2016	2015 ⁶	2014	2013	2012 ⁷
Resultaträkning, Mkr					
Förvaltningsintäkter	5 666	5 646	5 681	5 588	5 511
Driftkostnader	-764	-771	-808	-889	-870
Underhållskostnader	-686	-618	-621	-668	-564
Fastighetsadministration	-294	-316	-326	-272	-278
Driftöverskott	3 667	3 740	3 717	3 506	3 588
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 682	2 655	3 529	232	-291
Centrala administrationskostnader	-85	-72	-46	-73	-66
Resultat före finansiella poster	7 264	6 323	7 200	3 665	3 231
Finansiellt netto	-549	-182	-939	-390	-682
Resultat före skatt	6 714	6 141	6 261	3 275	2 549
Årets resultat	5 148	4 780	5 215	2 568	3 149
Balansräkning, Mkr					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	73 013	66 575	61 437	57 557	54 677
Övriga tillgångar	9 417	7 858	8 282	5 785	6 955
Eget kapital	34 152	30 271	33 432	29 614	28 336
Räntebärande skulder	35 627	30 831	26 082	23 860	24 212
Övriga skulder och avsättningar	12 651	13 331	10 205	9 868	9 084
Kassaflöde, Mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 721	2 485	3 161	3 060	2 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 548	-2 204	-439	-2 459	-2 388
Kassaflöde före finansiering	172	281	2 722	601	-262
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	893	-534	-853	-1 159	-1 081
Årets kassaflöde	1 065	-253	1 869	-558	-1 343
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Totalavkastning fastigheter, %	11,4	11,0	13,4	7,2	6,8
varav direktavkastning, % ¹	5,7	6,4	6,9	6,8	7,1
varav värdeförändring, %	5,7	4,6	6,5	0,4	-0,3
Hysesintäkter, kr/kvm	1 697	1 710	1 715	1 664	1 644
Driftkostnader, kr/kvm	237	242	252	276	272
Underhållskostnader, kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar)	212	194	194	208	176
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	65	66	65	63	65
Driftöverskott, kr/kvm	1 135	1 174	1 160	1 089	1 120
Vakansgrad area, %	3,9	3,8	3,6	2,1	2,6
Vakansgrad hyra, %	0,9	1,1	1,2	0,9	1,0
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ²	20 638	19 238	17 471	16 188	15 504
Energianvändning, kWh/kvm	204	212	224	231	235
CO ₂ , kg/kvm	8	8	11	12	12
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	16,3	15,0	15,5	8,8	6,9
Avkastning på operativt kapital, % ³	6,2	6,9	7,3	7,2	7,8
Avkastning på totalt kapital, %	10,8	10,7	10,9	6,1	5,6
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	26 962	23 924	18 871	19 278	18 528
Soliditet, %	41,4	40,7	48,0	46,8	46,0
Räntetäckningsgrad, %	694	743	671	647	558
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %	2,2	1,2	5,0	2,6	4,2
Belåningsgrad, %	37,0	35,9	30,7	33,5	33,9
Självfinansieringsgrad, %	84	132	278	124	93
Ordinarie utdelning, Mkr	1 393 ⁵	1 290	1 445	1 374	1 355
Efterutdelning, Mkr ⁴	—	—	6 500	—	—
Personal					
Genomsnittligt antal anställda	440	409	408	407	403
Nöjd medarbetarindex (NMI)	61	61	66	68	69

1) Exklusive fastigheter under uppförande.

2) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver, mark med byggrätt.

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

4) Beslut på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015.

5) Föreslagen utdelning av styrelsen den 13 mars 2017.

6) 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.

7) 2012 är omräknat enligt IAS 19R.



Samhällsfastigheter och utbildningssektorn

ATTRAKTIVT SEGMENT

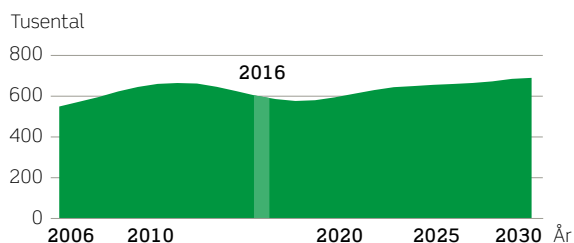
Sverige uppvisade stark ekonomisk tillväxt under 2016. Avsaknaden av inflation utgjorde dock en utmaning, vilket medfört en fortsatt lätt penningpolitik. Fastighetsbranschen gynnas direkt av den låga räntan med fortsatt sjunkande direktavkastningskrav som följd. De stigande fastighetspriserna lockade allt fler investerare till det lägre risksegmentet samhällsfastigheter innebär genom mer säkra kassaflöden och längre avtalstider. Transaktionsaktiviteten har ökat under året. Transaktionsvolymen inom samhällsfastigheter uppgick till cirka 18 miljarder under 2016¹.

UTBILDNING OCH FORSKNING

Antalet sökande till universitet och högskolor under 2016 har minskat med en procent och antalet antagna har minskat med fem procent jämfört med samma period 2015. Antal ansökningar till universitet och högskolor är dock fortfarande högt i förhållande till antalet antagna och det är 19-åringarna som står för den största andelen av ansökningarna.

Utbildning och forskning är en ständigt aktuell och viktig fråga. Därför har universitet och högskolor ett fortsatt behov av konkurrenskraftiga utbildnings- och forskningsmiljöer. Den allt snabbare digitaliseringen ställer ytterligare krav på hög teknisk lokalstandard och nya lösningar. Denna utveckling sker i nära samverkan med lärosätena, bland annat via ett etablerat nätverk om framtidens lärandemiljöer. Att erbjuda attraktiva kunskapsmiljöer, som attraherar internationella studenter och forskare är ett bidrag till att långsiktigt bibehålla intresset för svensk universitetsutbildning.

19-23-ÅRINGAR I BEFOLKNINGEN 2006-2016,
PROGNOS 2017-2030



Källa: SCB, 2016

STATLIGA ANSLAG

Sveriges universitet och högskolor finansieras såväl via statliga anslag som via externa medel. Anslagsnivån för utbildningsverksamheten utgår från antal studenter och deras prestationer. Anslag tilldelas även för forskning och utbildning på forskarnivå. Mellan 2014 och 2015 ökade lärosätenas totala intäkter med 2 procent². Sverige satsar motsvarande cirka 3,3 procent³ av BNP på forskning vilket proportionellt sett hör till de största satsningarna i världen.

STARK POSITION

Akademiska Hus har en marknadsandel om cirka 60 procent⁴ inom lokaler för högre utbildning och forskning. Närvaron är som störst på de större väletablerade universitetsorterna. Dessa orter står för cirka 70 procent av de totala hyresintäkterna.

Investeringarna i ny- och tillbyggnader är främst hänförliga till Stockholm, Göteborg och Uppsala. Ett framväxande område är vårt bidrag till att bygga studentbostäder vilket ligger i linje med målet att utveckla mer attraktiva campusområden.

Trots att konkurrensen inom området samhällsfastigheter sakteliga tilltar finns det ingen motsvarande nationell aktör inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning utan främst lokala och regionala aktörer.

- 1) Newsec
- 2) UKÄs årsredovisning 2015
- 3) Statistiknyhet från SCB 201612
- 4) Ekonomistyrningsverket

ANDRA AKTÖRER INOM MARKNADSSEGMENTET

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

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

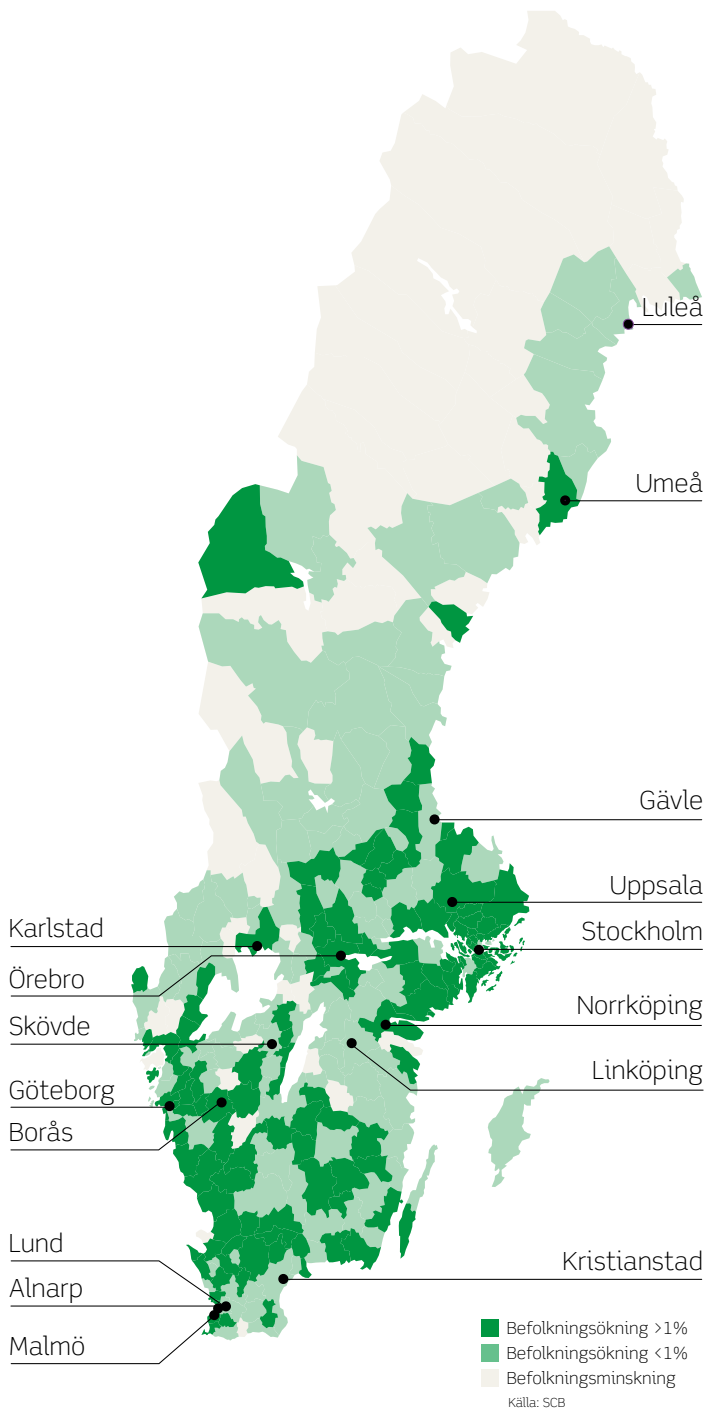
Källa: Ekonomistyrningsverket

VI FINNS PÅ
16

UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

Närvaro på orter med god tillväxt

Högre utbildning och forskning bedrivs över hela Sverige. Vår marknadsandel uppgår till 60 procent. Av den totala marknadsandelen är cirka 65 procent på universitetsorter och 30 procent på högskoleorter. Av det totala fastighetsvärdet på 73 miljarder kronor finns 95 procent på universitetsorter och 5 procent på högskoleorter.



Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Stockholm 	32 Mdkr 893 000 kvm	Sthlms universitet Karolinska Institutet KTH
Göteborg 	7 Mdkr 353 000 kvm	Göteborgs universitet Chalmers
Uppsala 	13 Mdkr 595 000 kvm	Uppsala universitet SLU Ultuna

Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Lund 	6 Mdkr 360 000 kvm	Lunds universitet
Umeå 	3 Mdkr 231 000 kvm	Umeå universitet SLU Umeå
Linköping 	3 Mdkr 225 000 kvm	Linköpings universitet

Källa: Ekonomistyrningsverket

Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster

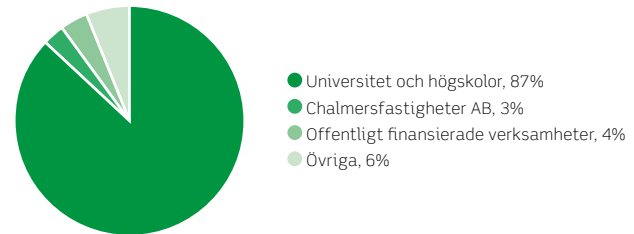
LÅNGA KONTRAKTSTIDER MED KREDITVÄRDIGA HYRESGÄSTER

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 90 procent, kommer från universitet och högskolor. Då universitet och högskolor i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet. Större investeringar krävs för att tillgodose kundernas lokalkrav. Långa hyresavtal är nödvändigt för att säkerställa att investeringarna återbetalar sig inom kontraktstiden. Under året var den genomsnittliga kontraktslängden 10 år (11). Vid årets utgång var den genomsnittliga återstående kontraktslängden för samtliga fastigheter 6 år (5,8). I dagsläget krävs regeringens godkännande för ett statligt universitet eller högskola att teckna ett hyreskontrakt på 10 år eller längre. Diskussion pågår om ett eventuellt utökat mandat att själva teckna längre hyreskontrakt. Om förslaget går igenom kan Akademiska Hus motpartsrisk minska ytterligare.

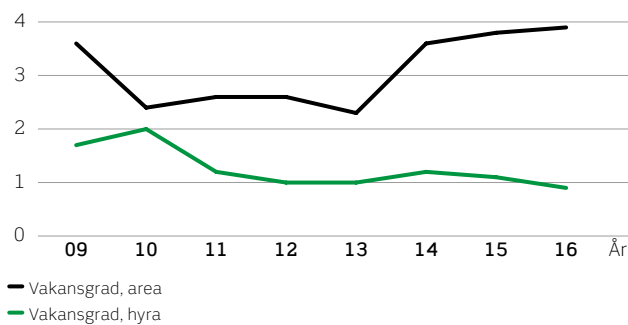
HÖG UTHYRNINGSGRAD

Vid årsskiftet uppgick fastighetsbeståndets uthyrbarsa area till cirka 3,2 miljoner kvm med en vakansgrad om cirka 3,9 procent (3,8). Den större delen av de vakanta ytorna innefattar enklare lokaler vilket gör att hyresvärdet enbart utgör 52,7Mkr (64) eller 0,9 procent (1,1) av det totala. De enskilt största vakanserna finns på campus Ultuna och uppgår till cirka 78 000 kvm. Uthyrningsgraden är hög i jämförelse med branschen i sin helhet. Hyreskontrakt tecknas alltid innan projekt påbörjas vilket sänker risken för vakanser.

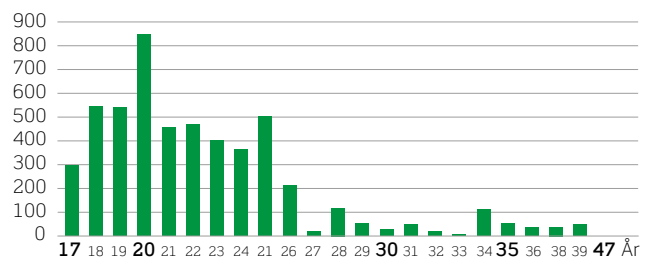
HYRESGÄSTKATEGORIER



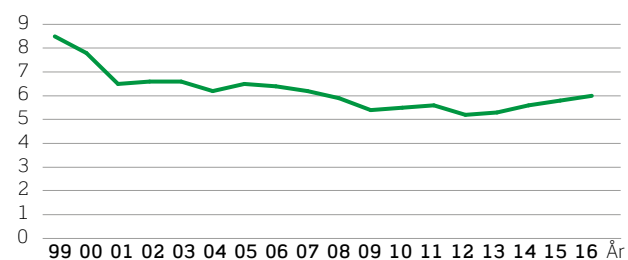
VAKANSGRAD, %



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR, ANDEL AV KONTRAKTSVÄRDE, Mkr



GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID, år



10 STÖRSTA KUNDERNA, ÅRLIG HYRA, DECEMBER 2016

Kund	Mkr	%
Lunds universitet	577	11,1
Karolinska Institutet	551	10,6
Stockholms universitet	496	9,6
Kungliga Tekniska Högskolan	469	9,0
Uppsala universitet	369	7,1
Göteborgs universitet	332	6,4
Sveriges Lantbruksuniversitet	312	6,0
Linköpings universitet	286	5,5
Umeå universitet	237	4,6
Karlstads universitet	167	3,2
Totalt	3 797	73,1

Fastighetsvärdering

Med en stark position på regionala delmarknader och långa hyresavtal med kreditvärdiga hyresgäster har Akademiska Hus en fastighetsportfölj med stabila intäktsflöden och låg risk. Stora investeringar samt en god utveckling på fastighetsmarknaden generellt har gett en fortsatt positiv värdeutveckling.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd uppgår per december 2016 till 73 013 Mkr (66 575). Värdet på Akademiska Hus fastighetsbestånd har utvecklats positivt under året, dels på grund av färdigställandet av ett flertal större pågående projekt och dels på grund av värdeökning i befintliga fastigheter. De pågående projekten avser i stor utsträckning förädling av befintliga ytor och det totala marknadsvärdet har ökat i större takt än antalet kvadratmeter. Marknadsvärdet per kvadratmeter uppgår per den 31 december 2016 till 22 598 kr (20 705). Fastighetsbeståndets marknadsvärde fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter och pågående projekt.

FASTIGHETSVÄRDE

73

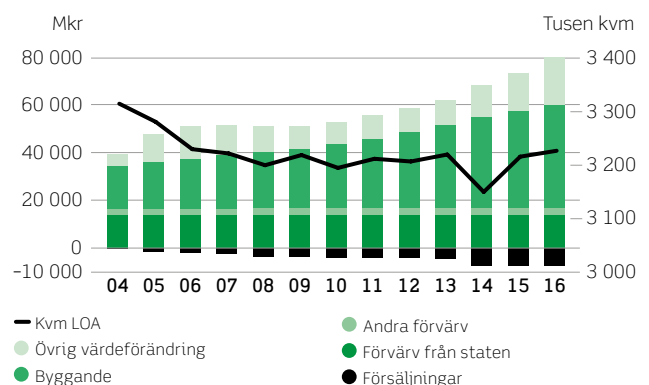
MILJARDER KRONOR

VÄRDERINGSMETODER

Akademiska Hus bestånd värderas var för sig utan hänsyn till portföljefekter. Fastighetsbeståndet indelas i tre olika värderingskategorier. Fastigheter värderade enligt en intern kassaflödesvärdering (91 procent), utbyggnadsreserver (2 procent) samt fastigheter som värderas på särskild värderingsgrund till följd av avvikande riskbedömning (7 procent). Värderingsmetoderna följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighetsspecifika som branschspecifika förhållanden. Den riskexponering Akademiska Hus fastighetsportfölj har speglas huvudsakligen genom variationer i avkastningskrav vilket är ett centralt mått på risk inom fastighetsbranschen. Akademiska Hus låter årligen verifiera direktavkastningskrav, kalkylräntor och övriga värderingsförutsättningar med två externa oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och Cushman & Wakefield. Läs mer i not 16 för ytterligare detaljerad information om Akademiska Hus värderingsmetoder.

All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som på sedvanligt sätt är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket för Akademiska Hus skulle motsvara cirka 3 300 till 6 600 Mkr.

FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA

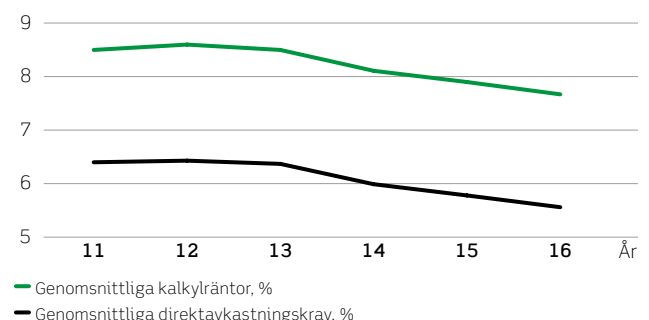


KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET

Förändring	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procentenhet	389	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	421	0,6
Driftkostnader, +/- en procentenhet	80	0,1
varav mediaförsörjning	39	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 384	-6,0
Kalkylränta, - en procentenhet	4 831	6,6
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-5 655	-7,7
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	8 318	11,4

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR, %



För att verifiera den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna även av externa värderingsföretag. Under året har 73 värderingsobjekt till ett bedömt marknadsvärde om 17 637 Mkr externvärderats, vilket motsvarar cirka 27 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde. Värderingarna har utförts av Cushman & Wakefield vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

RESTVÄRDESRISK

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

VÄRDEFÖRÄNDRING 2016

Årets totala ökning av förvaltningsfastigheters bokförda värde uppgår till 6 438 Mkr (5 138) vilket ger ett utgående bedömt marknadsvärde på 73 013 Mkr (66 575), inklusive balanserade pågående nyanläggningar om 4 802 Mkr (3 484). Av den totala värdeförändringen avser 2 761 Mkr (2 497) investeringar i ny-, till- och ombyggnationer. Den realiserade värdeförändringen i resultaträkningen uppgår till 3 647 Mkr (2 564).

Investeringar, köp och försäljningar

Värdeförändringen hänförlig till investeringar utgörs av under årets driftsatta projekt samt förändring av pågående nyanläggningar. Kungliga Musikhögskolan i Stockholm är den största driftsättningen i sällskap med flera andra mindre projekt. Aktuella pågående projekt är bland annat Biomedicum i Stockholm, Nya Humanisten i Göteborg och Polisutbildningen i Umeå.

Under året har tre mindre fastigheter i Lund och mark i Stockholm sålts. Försäljningarna ger en förändring i balansräkningen med -46 Mkr.

Värderingsförutsättningar

För att spegla den generella prisökningen och efterfrågan på samhällsfastigheter har direktavkastningskrav och kalkylräntor i den interna värderingen sänkts med mellan 0,05 och 0,35 procentenheter. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 7,7 procent (7,9) och det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,6 procent (5,8) efter justering för stämpelskatt. Den positiva värdeförändringen till följd av sänkningen har under 2016 uppgått till 2 435 Mkr (1 245).

I Akademiska Hus värderingsmodell justeras kalkylräntan och avkastningskravet för respektive värderingsobjekt utifrån hyrestid, ort/läge samt lokaltyp. Årets värdeförändring hänförlig till förändrat dessa parametrar uppgår till -179 Mkr (256). Det är främst hyrestiden som förändras från år till år i samband med att kontrakt successivt löper ut och nya hyreskontrakt tecknas.

Övriga värdeförändringar

Den övriga värdeförändringen avser kassaflödesrelaterade förändringar som är sprungna ur förändrat driftnetto. Årets förändring uppgår till 1 466 Mkr (1 172) och beror till stor del på att nya hyreskontrakt tecknas eller förlängs i samband med nya projekt. Värde-minskningar uppstår bland annat när lokaler tomställs eller när kostnader för exempelvis drift och underhåll ökar.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	66 575	61 437
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 761	2 497
+ Förvärv	—	2
+ Aktiverade ränteutgifter	75	108
- Försäljningar	-46	-33
+/- Marknadsvärdeförändring	3 647	2 564
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	2 435	1 245
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-179	256
Varav aktiverade ränteutgifter	-75	-108
Varav övrig värdeförändring	1 466	1 171
Utgående bedömt marknadsvärde	73 013	66 575

65 495 Mkr (90 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. Övriga fastigheter har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig, se not 16.

Finansiering

Riskpremier på kreditmarknaden har sjunkit under året. Politiska risker skapar förnyad osäkerhet i Europa. Akademiska Hus har genomfört nio obligationsemissioner.

FINANSMARKNADEN UNDER 2016

Året speglar ett ekonomiskt landskap med ökade politiska risker. Både Storbritanniens omröstning om utträde ur EU (Brexit) och det amerikanska presidentvalet med Donald Trump som segrare kom som överraskningar då opinionsundersökningar inte har varit vägledande. Återhämtade råvarupriser och en långsam takt i avvecklingen av den stimulerande amerikanska penningpolitiken har förbättrat förutsättningarna för tillväxtekonomier under året. Den exceptionellt stimulerande penningpolitiken som fortfarande bedrivs utgör ett orosmoment i händelse av förnyad ekonomisk avmattning. Från centralbankshåll har påtalats ett behov av att inleda en normaliseringsprocess för att återskapa kapaciteten för framtida stimulanser. Den amerikanska centralbanken Federal Reserve (Fed) genomförde den första räntehöjning i december 2015, vilken var avsedd att följas upp av ytterligare höjningar under 2016. Även om amerikansk ekonomi utvecklades relativt väl har återhämtningen varit något långsammare än förväntat, varför motiv för fortsatta höjningar saknades ända fram till december 2016.

Från Europeiska Centralbankens (ECB) sida har ytterligare lättnader beslutats till följd av att inflationen inte har nått upp till en nivå som bedömts vara långsiktigt uthållig. I mars sänktes styrrentan till rekordlåga minus 0,4 procent och under året har obligationsköpen fortgått.

Världens centralbanker står inför många utmaningar efter en utdragen period av extremt stimulerande penningpolitik. En numera vanlig slutsats är att penningpolitiken börjar närma sig vägs ände där ytterligare åtgärder endast ger begränsad effekt på ekonomin. I kombination med osedvanligt hög skuldsättning kan dock en räntehöjningsprocess få större åtstramande effekt än annars, vilket kan föranleda att centralbanker kommer att gå försiktigt fram när en normalisering väl inleds. Från centralbankernas sida har under de senaste åren framhållits vikten av strukturåtgärder eftersom den

generellt verkande penningpolitiken innebär oönskade effekter i form av uppdrivna tillgångspriser.

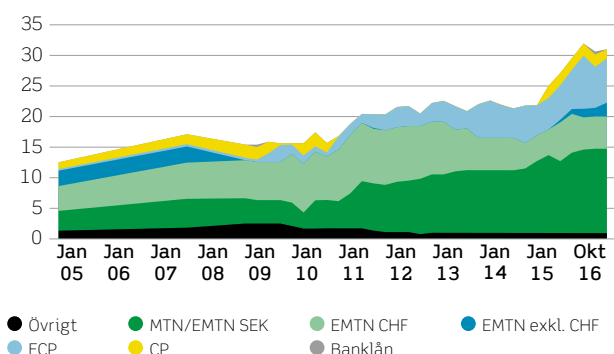
Räntemarknaden har karakteriserats av relativt stabila förhållanden om än att de politiska överraskningarna föranledde sjunkande räntor efter Brexit och stigande räntor i slutet av året i samband med det amerikanska presidentvalet.

SKULDFÖRVALTNINGEN UNDER 2016

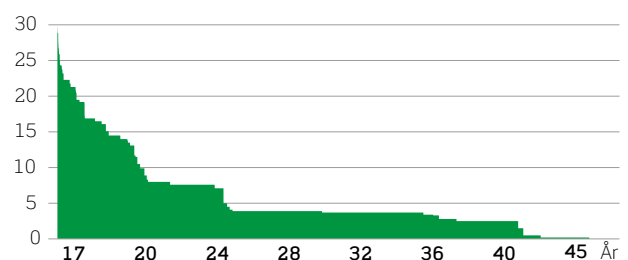
Riksbanken har bedrivit svensk penningpolitik i ECB:s skugga, med begränsat handlingsutrymme, och genomfört både räntesänkningar och ytterligare obligationsköp. Långa räntor har uppvisat god anpassning till internationella marknader med influenser från Brexit och det amerikanska presidentvalet. Pressen upp på långa räntor har, i kombination med indikationer om fortsatt lätt penningpolitik i Sverige, bidragit till brantare avkastningskurvor med den merkostnad som det medför i låntagarperspektiv.

Räntebindningen i grundportföljen har över lag bibehållits på en stabil nivå över året. Riskbilden från ett nettolåntagarperspektiv bedöms fortfarande som asymmetrisk på medelfristig sikt; även om tidsperspektivet med de negativa räntorna utsträcks ytterligare kan merkostnaden för en förlängning motiveras, förutsatt att det sker på effektiva perioder. Denna riskbild med extremt nedtryckta räntor i kombination med ökande risk för ytterligare stigande långa internationella räntor har motiverat en uppjustering av räntebindningsmandatets nedre gräns från två till tre år inför 2017. Under 2016 har en betydande omstrukturering av ränteswapportföljen ägt rum där ineffektiva räntebindningsperioder ersatts med mer verkningsfulla risktäckningar vid stigande räntor. Räntederivat utgör även fortsättningsvis ett viktigt medel för att hantera räntebindningen.

FINANSIERINGSKÄLLOR, Mdr



FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, Mdr



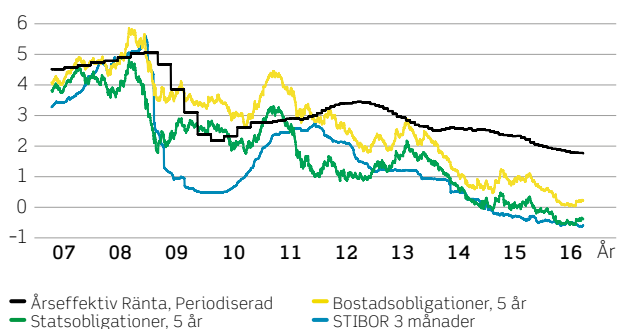
VÄL DIVERSIFIERAD FINANSIERING

Akademiska Hus har under året fullföljt den av ägaren beslutade justeringen av kapitalstrukturen genom utbetalning under april av de sista 2 000 Mkr av efterutdelningen. Nettolåneskulden uppgick till 26 962 Mkr vid årsskiftet vilket var en ökning med 3 038 Mkr. Soliditeten uppgick till 41,4 procent. I likhet med 2015 var finansieringsverksamhetens fokus riktat mot att på ett välavvägt och kostnadseffektivt sätt genomföra en väl diversifierad finansiering av skuldökningen. Denna har företrädesvis skett via EMTN- och ECP-programmen. Positivt i sammanhanget har varit de under året något minskande kreditriskpremierna i obligationsmarknaderna. Akademiska Hus har genomfört nio obligationsemissioner om totalt cirka 4 800 Mkr under året där 2 400 Mkr avsåg refinansiering. En ytterligare diversifiering har nåtts genom obligationsemissioner Hong Kong-dollar och australiensiska dollar på den asiatiska marknaden med drygt 1 800 Mkr.

Inför efterutdelningen 2015 utökades de bekräftade kreditfaciliteterna med 2 000 Mkr. Likviditeten har under året behållits på en god nivå för att möta fluktuationer i betalningsströmmarna. Med den sista, till efterutdelningen hänförliga, utbetalningen genomförd och med god tillgång till finansiering på den kortfristiga kreditmarknaden har bekräftade kreditfaciliteter reducerats med 1 000 Mkr under året. Utvecklingen i bankmarknaden med utökade krav på kostnadsdrivande kapitaltäckning motiverar fortsatt ökat fokus på obligationsfinansiering. Lejonparten av kortfristig finansiering har skett genom ECP-programmet, där aktiviteten har kunnat bibehållas på en hög nivå. Vid årets slut uppgick likvida medel till 5 370 Mkr.

Under fjärde kvartalet genomgick Akademiska Hus en ratingprocess med Moody's. I januari 2017 publicerades att Akademiska Hus har erhållit den högsta kortfristiga ratingen Prime-1 (P-1) från Moody's, vilken också har tilldelats ECP-programmet. Ratingen, som kompletterar den befintliga från Standard & Poor's, förväntas bidra till fortsatt stabila förutsättningar för finansiering i den kortfristiga kreditmarknaden. Ratingen återspeglar Akademiska Hus ledande marknadsposition som den dominerande aktören för campusområden avsedda för den mycket stabila statsfinansierade svenska högre utbildningssektorn.

RÄNTEUTVECKLING OCH AKADEMISKA HUS
FINANSIERINGSKOSTNAD, %



UTBLICK FÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN 2017

Den divergerande utvecklingen mellan amerikansk och europeisk ekonomi utgör ännu en prövning för finansiella marknader att värdera. Även om frågetecknen kring den amerikanska politiken är många, råder stor enighet om att Fed förväntas att fortsätta med höjningar av sin styrränta. Riskerna med en för tidig åtstramning av penningpolitiken bedöms vara betydande, varför den extraordinärt lätta penningpolitiken trots uttalad kritik kan väntas fortsätta under 2017.

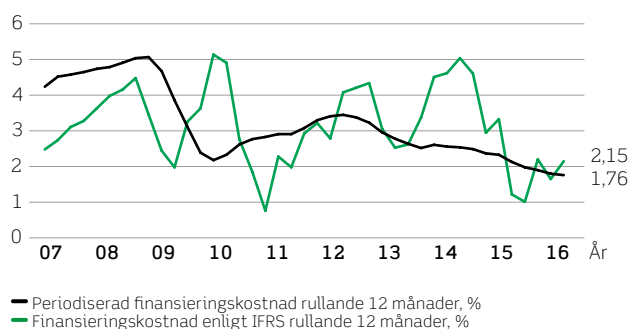
Under 2017 utgörs refinansieringsbehovet av förfallande obligationslån på 1 000 Mkr samt kortfristiga finansieringar i ECP- och certifikatsmarknaden på 748 MEUR. Investeringstakten i fastighetsportföljen bedöms uppgå till nästan 4 000 Mkr. Det goda kassaflödet medger hög andel självfinansiering. Det begränsade refinansieringsbehovet i obligationsportföljen möjliggör för skuldförvaltningen att under 2017 fokusera på fortsatt strukturering och ytterligare vidareutveckling i hanteringen av de finansiella riskerna i den nu betydligt större skuldportföljen. De omfattande obligationsemissionerna på 12 600 Mkr de senaste två åren har säkerställt en god kapitalbindning. Mandatet för förfallande lån inom 12 månader (kapitalbindningsmandatet) höjdes inför finansieringen av efterutdelningen 2015. Inför 2017 bedöms en något lägre likviditetsreserv fullt tillfredsställande och mandatet har därför justerats ned från 50 till 45 procent.

FINANSPOLICY, STRATEGIER OCH MÅL

Akademiska Hus bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna mot en önskad låg finansieringskostnad över tiden. De två centrala styrdokumenterna som fastställs av styrelsen är:

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

JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV
FINANSIERINGSKOSTNADEN, %



Finansieringsverksamhetens mål är:

- Att med en centraliserad finansförvaltning tillvarata stordrifts-fördelar och möjliggöra en effektiv hantering av exponering för finansiella risker.
- Att i kraft av den starka finansiella ställningen och goda ratingen, inom ramen för riskmandaten, uppnå en så låg finansieringskostnad som möjligt över tiden.
- Att via de publika finansieringsprogrammen vidmakthålla en stabil och kontinuerlig tillgång till kostnadseffektiv finansiering på relevanta marknader.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Exponeringen för finansiella risker härleds ur kapitalstrukturen med fördelningen mellan lånat och eget kapital. Finansieringsverksamheten hanterar huvudsakligen exponering för ränte- och refinansieringsrisk. Finansiella marknader prissätter i ett normal-läge långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Riskhanteringsmålsättning 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. Systematiska riskanalyser görs i syfte att identifiera och tillvarata de möjligheter som finansiella marknader erbjuder.

- Lång portfölj – obligationer med ränte- och kapitalbindning över 15 år
- Realränteportfölj – obligationer med realränta
- Grundportfölj – resterande del med ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, NETTOLÅNESKULD

	Mkr	Ränte- bindning, år, dec 2016	Ränte- bindning, år, dec 2015	Kapital- bindning, år, dec 2016	Kapital- bindning, år, dec 2015
Grundportfölj	22 962	4,7	3,6	2,3	2,6
Lång portfölj	3 611	23,7	24,7	23,7	24,7
Realränteportfölj	900	5,8	6,8	5,8	6,8
Total portfölj		7,2	6,9	5,2	6,1

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH NETTOLÅNESKULDENS KAPITALBINDNING PER 2016-12-31

År	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2017	5 034	11 729
2018	4 408	2 064
2019	2 420	2 220
2020	1 370	950
2021	5 045	2 850
2022	0	1 200
2023	426	400
2024 och senare	7 715	5 005
TOTAL	26 418	26 418

FINANSIERINGSFORMER OCH RATING

Exponeringen för de olika finansiella riskerna hanteras inom respektive mandat som fastställs årsvis i riskplanen. Valet av räntebindning i grundportföljen och lång obligationsportföljs andel har mycket stor inverkan på finansnettot.

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Ram 2016-12-31	Utnyttjat nom. 2016-12-31
Bekräftade kredit-faciliteter i bank		3 000 Mkr	0
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	1 500 Mkr
ECP (Euro Commercial Paper) ¹	A1+	1 200 MEUR	748 MEUR
MTN (Medium Term Note) ²	AA	8 000 Mkr	770 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	3 000 MEUR	2 208 MEUR

- 1) Moody's P-1 från och med januari 2017
2) Ej uppdaterat sedan 2009

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -549 Mkr (-182) under perioden varav -241 Mkr (165) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. Av värdeförändringen är -24 Mkr orealiserad (297) och -217 Mkr realiserad (-132). Den huvudsakliga förklaringen till värdeförändringarna är något sjunkande marknadsräntor. Den betydande andelen realiserade förluster förklaras av att ränteswappportföljen löpande har strukturerats om såtillvida att ränteswappar med ineffektiva räntebindningsperioder har avslutats och ersatts med mer effektiva skydd. Därmed har undervärden realiserats successivt under året. Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 2,1 procent (1,2) under perioden där värdeförändringarna motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 0,8 procentenheter (minskning 0,7). Räntebärande nettolåneskuld ökade med 3 038 Mkr under året och uppgick till 26 962 Mkr. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till 694 procent (743).

Eftersom en betydande andel av räntebindningen utgörs av derivatinstrument kommer resultatvariationen i det finansiella nettot att bli påtaglig under perioder med stora ränteförändringar. Diagrammet på sidan 38 beskriver en jämförelseberäkning där nuvärdeseffekten av värdeförändringar, såväl realiserade som orealiserade, har lagts tillbaka över instrumentens återstående löptid.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2016	2015	2014	2013	2012
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	0,83	1,38	2,01	2,24	2,75
Räntenetto ränteswappar, %	0,47	0,58	0,42	0,39	0,40
Finansieringskostnad, %	1,30	1,96	2,43	2,63	3,15
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,85	-0,74	2,61	-0,01	1,06
Total finansieringskostnad, %	2,15	1,22	5,04	2,62	4,21

Risker och riskhantering

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

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

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

ÅRLIG AFFÄRSPLANEPROCESS

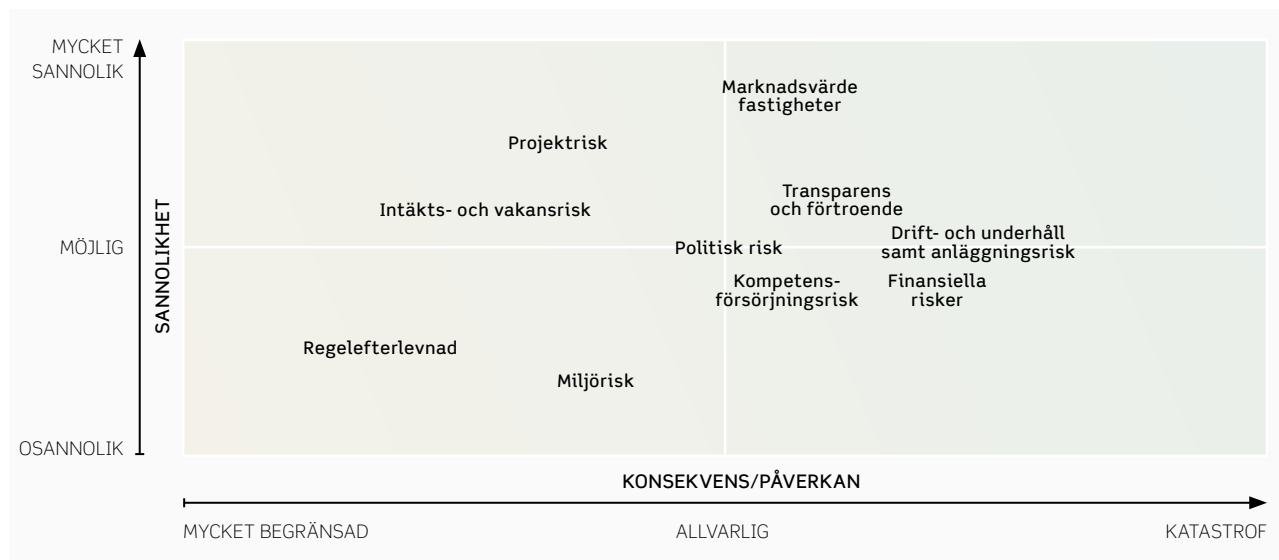
Styrelsen tar varje år ställning till Akademiska Hus långsiktiga strategi och beslutar om ny affärsplan. I affärsplanen beaktas de företagsövergripande risker som identifierats med strategi och långsiktiga mål som grund. Styrelsen fastställer årligen styr-

dokument som hållbarhetspolicy, uppförandekod, finanspolicy och inköspolicy, vilka ämnar att dokumentera förhållningssättet till verksamhetens risker.

RISKER OCH ANSVAR

Under året vidareutvecklades processen för riskinventering för att säkerställa att samtliga väsentliga risker kontinuerligt inkluderas och hanteras. Riskarbete är en kontinuerlig process där ett tydligt allokerat ägandeskap och en generell medvetenhet kring risker i organisationen är avgörande.

De risker som identifierades i årets process bedömdes utifrån sannolikhet för inträffande, dess möjliga konsekvens samt förmågan att hantera den enskilda risken. I grafiken nedan presenteras den bedömning som gjorts av riskområdena utifrån dessa perspektiv. Bedömning som gjorts med hänsyn tagen till det skydd som redan finns inom området.



Strategiska risker

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

Operativa risker

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

Legala risker

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

Finansiella risker

innebär huvudsakligen exponering för ränte- och refinansieringsrisk.

STRATEGISKA RISKER	ANALYS	HANTERING
<p>MARKNADSVÄRDE PÅ FASTIGHETER</p> <p>Risk för negativ påverkan på resultatet vid förändring av marknadsvärde på fastigheterna</p>	<p>Marknadsvärde på fastigheter påverkas av marknadens utveckling, direktavkastningskrav, hyresutveckling, vakansgrad samt ny-, till- och ombyggnader.</p>	<p>Marknadsvärdesrisken hanteras genom en regelbunden analys av fastighetsportföljens riskprofil och de affärsmässiga möjligheterna. En koncentration av fastighetsbeståndet till universitetsorter ger god utvecklingspotential och goda omsättningsmöjligheter. Långa kontraktslängder gör att värdeförändringar uppvisar lägre variation vid förändrade avkastningskrav. En stor andel av fastighetsbeståndet är beläget på sammanhållna campusområden. Akademiska Hus fastighetsportfölj kompletteras och förändras genom köp, försäljningar och investeringar i ny-, till- och ombyggnationer.</p> <p>Se vidare avsnitt Fastighetsvärdering sidorna 34-36.</p>
<p>TRANSPARENS OCH FÖRTROENDE</p> <p>Risk för brist i förtroende från ägare och andra intressenter</p>	<p>Genom att agera föredömligt och med hög transparens kan förtroende och goda relationer uppnås och bibehållas. Hyressättning, planering och utveckling av campusområden samt bolagets hållbarhetsarbete är områden där våra intressenter efterfrågar en stor öppenhet.</p>	<p>För att stärka vår förmåga att agera förtroendefullt arbetar vi aktivt med våra värderingar och vår företagskultur. Vi har under året utbildat vår personal i mångfaldsfrågor samt implementerat en processmodell för hållbarhet som stöd i campusutvecklingen. Vi har även introducerat en uppförandekod för leverantörer med tydligt fokus på transparens och mänskliga rättigheter.</p>
<p>INTÄKTS- OCH VAKANSRISK</p> <p>Risk för intäktsbortfall till följd av vakans eller minskad hyresintäkt</p>	<p>Omvärldsfaktorer som påverkar bolagets hyresintäkt och vakansgrad är bland annat lärosätenas utvecklingsbehov, dess tillgång till forskningsanslag, politiska beslut och konjunktursvängningar.</p> <p>Universitet och högskolor är i huvudsak statligt finansierade varför risken för minskade intäkter och uteblivna betalningar är låg. Under senare år har privata fastighetsbolags intresse för samhällsfastigheter, starka regionala aktörer och ökade beställarkrav bidragit till skärpt konkurrens.</p>	<p>Akademiska Hus eftersträvar generellt utformade lokaler som kan ställas om utifrån lärosätenas utvecklingsbehov. I de fall byggnaderna är specialanpassade för forskning och utveckling har de som regel långa kontraktstider med hög sannolikhet för förlängning. Vid investering i fastigheter krävs att hyreskontrakt är tecknat innan byggnationen påbörjas. Sannantaget ger detta en låg risk för vakans.</p> <p>Vår regionala närvaro och regelbundna dialog med våra kunder bidrar till att stärka vår ställning som leverantör av kunskapsmiljöer.</p>
<p>POLITISK RISK</p> <p>Risk för förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut</p>	<p>Verksamheten påverkas av regeringens politik i allmänhet och utbildningspolitiken i synnerhet. Ett förändrat uppdrag från ägaren, svenska staten, kan innebära både möjligheter och risker.</p> <p>Som stor energianvändare kan en förändrad nationell och internationell energipolitik påverka företagets ekonomiska resultat.</p>	<p>Genom en systematisk omvärldsanalys kan riskbilden hållas uppdaterad. Vi för kontinuerlig dialog med ägare och intressenter för att säkerställa samsyn kring verksamhetens mål och strategier.</p>

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

LEGALA RISKER	ANALYS	HANTERING
<p>REGELEFTERLEVNAD</p> <p>Risk att lagar och regler inte följs</p>	<p>Det är av stor vikt att Akademiska Hus efterföljer gällande lagar och regler som berör vår verksamhet för att undvika onödiga kostnader och säkerställa att vi agerar föredömligt.</p> <p>Att följa gällande lagar och regler ska vara lätt och självklart och lämna litet utrymme för tolkning. Som statligt ägt bolag är det avgörande att agera föredömligt, i affärsmässiga såväl som övriga relationer.</p>	<p>Akademiska Hus uppförandekod ger oss vägledning i hur vi ska agera. Dialog kring efterlevnad av uppförandekoden sker årligen i samtal mellan medarbetare och chef.</p> <p>Företaget har inrättat ett etiskt råd och en externt, från företaget fristående, inrättad visselblåsarfunktion, dit både medarbetare och externa samarbetspartners kan anmäla misstänkta oegentligheter.</p>
FINANSIELLA RISKER	ANALYS	HANTERING
<p>RÄNTERISK</p> <p>Risk för att resultatet varierar till följd av förändringar i marknadsräntor</p>	<p>Lång räntebindnings merkostnad balanseras mot ökad osäkerhet vid kort bindning.</p>	<p>Mandat för räntebindning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grundportfölj 3-6 år • lång obligationsportfölj - max 20 procent av total portfölj • realränteportfölj - max 10 procent av total portfölj
<p>REFINANSIERINGSRISK</p> <p>Risk att finansieringsmöjligheterna är begränsade när förfallande lån ska refinansieras och att kostnaden är högre än förväntat</p>	<p>Lång kapitalbindnings merkostnad balanseras mot ökad osäkerhet vid kort bindning.</p>	<p>Förfallande lån inom en tolv månadersperiod - max 45 procent av total portfölj.</p>
<p>KREDIT- OCH MOTPARTSRISK</p> <p>Risk för förlust om motparten inte fullgör sina åtaganden</p>	<p>Exponering uppstår vid såväl likviditetsförvaltning som derivattransaktioner och beror på motpartens kreditvärdighet samt engagemangets löptid.</p>	<p>Kreditlimit baseras på rating samt engagemangets löptid. ISDA-avtal tecknas alltid innan derivattransaktioner genomförs. CSA-avtal täcker mycket hög andel av exponeringen för derivat.</p>
<p>VALUTARISK</p> <p>Risk att valutakursförändringar påverkar resultat- och balansräkning</p>	<p>Underliggande fastighetsverksamhet bedrivs inom Sverige och i svenska kronor.</p>	<p>Vid finansiering i utländsk valuta elimineras valutarisken.</p>

Känslighetsanalys, not 3 på sidan 65 och i not 16 på sidan 74.

Bolagsstyrningsrapport

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

GRUNDERNA FÖR BOLAGSSTYRNING I AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus AB (publ) är ett fastighetsföretag som ägs till 100 procent av svenska staten. Förvaltningen sköts av Näringsdepartementet på uppdrag av Utbildningsdepartementet som är huvudman. Företaget omfattas av statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande och tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Att företaget är helägt av svenska staten innebär att vissa regler i Koden inte är tillämpliga, främst beroende på att Koden är skriven för företag med spritt ägande. De avsteg från Koden som görs beskrivs på sidan 46.

VIKTIGA FRÅGOR 2016

- LOU-domen och anpassning till den
- Organisationsförändring
- Kundrelationer och kundnöjdhet
- Digitalisering
- Tillsättande av ny CFO/vvd
- Energistrategi

AKADEMISKA HUS UPPDRAG ENLIGT BOLAGSORDNINGEN

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

Mål

Läs mer på sidan 12.

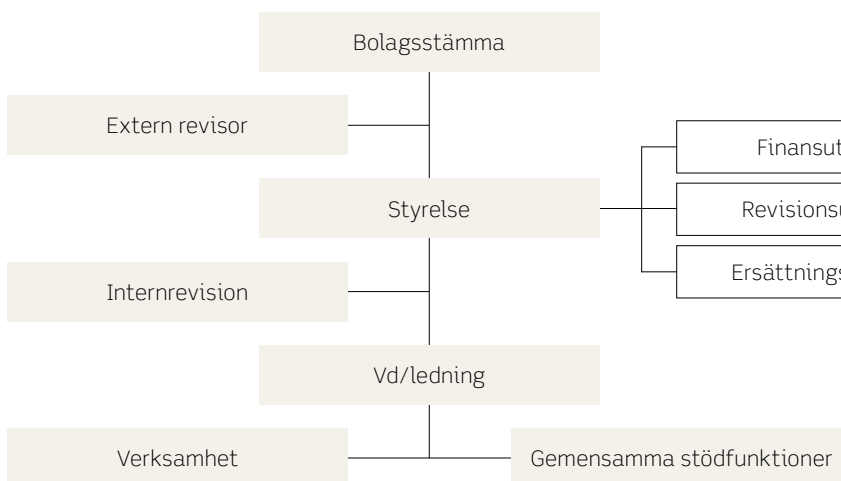
EKONOMISKA MÅL

Bolagsstämman har beslutat tre finansiella mål för Akademiska Hus.

HÅLLBARHETSMÅL

Styrelsen har beslutat fyra hållbarhetsmål för Akademiska Hus.

Styrnings- och organisationsstruktur



Exempel på externa styrande regelverk:

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

Exempel på interna styrande regelverk:

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

BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämma 2016

Årsstämma hölls den 28 april 2016. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Eva-Britt Gustafsson, som också utsågs att leda stämman. Ägaren representerades av Malin Fries, näringsdepartementet.

Beslut på årsstämman 2016

Årsstämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2015 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition vilket innebar en utdelning på 1 290 000 000 kronor till ägaren. Övriga ärenden som avhandlades var fastställande av principerna för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, beslut om arvode till styrelse och utskott samt val av styrelseledamöter och revisor. Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på Akademiska Hus hemsida www.akademiskahus.se.

Extra bolagsstämma

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

Årsstämma 2017

Nästa årsstämma kommer att hållas den 28 april 2017 i Stockholm.

REVISORER

På årsstämman 2016 beslutades att omvälja KPMG AB till revisorer för en ettårsperiod till och med årsstämman 2017. KPMG har utsett auktoriserade revisorn Björn Flinck till huvudansvarig revisor. Revisorerna utför en översiktlig granskning av delårsrapporten per sista september och reviderar års- och koncernredovisningen. De gör också en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen. Vidare uttalar sig revisorerna om denna bolagsstyrningsrapport och huruvida Akademiska Hus följer regeringens Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare, och lägger fram sina uttalanden för stämman. Varje år stämmer revisorerna av sin revisionsplan och riskbedömning med revisionsutskottet. Revisorerna deltar vid minst två revisionsutskottsmöten per år. Vid minst ett styrelsemöte per år träffar styrelsen revisorerna utan verkställande ledningens närvaro.

INTERNREVISION

Akademiska hus har en internrevisionsfunktion som består av en anställd internrevisor. Internrevisionen är direkt underställd styrelsen och rapporterar löpande till revisionsutskottet. Internrevisionens arbete regleras av en instruktion för internrevision och en årlig internrevisionsplan som båda beslutas av styrelsen.

STYRELSEN

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

Nomineringsprocess

Styrelseledamöter i statligt helägda bolag utses genom en strukturerad nomineringsprocess med enhetliga och gemensamma principer vilket redogörs för i ”Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 2015”. Dessa principer ersätter Kodens regler för beredning av beslut om nominering av styrelseledamöter och revisorer. Styrelsenomineringsprocessen koordineras av enheten för statligt ägande vid Näringsdepartementet. För att fastställa eventuella rekryteringsbehov analyserar en arbetsgrupp kompetensbehovet utifrån bolagets verksamhet, situation, framtida utmaningar och styrelsens sammansättning. Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas i syfte att ta till vara på kompetensen hos såväl kvinnor och män som hos personer med olika bakgrund och erfarenheter. När processen avslutats offentliggörs gjorda nomineringar i enlighet med Koden. Genom ett enhetligt och strukturerat arbetssätt tillförsäkras kvalitet i hela nomineringsarbetet.

Styrelsens sammansättning

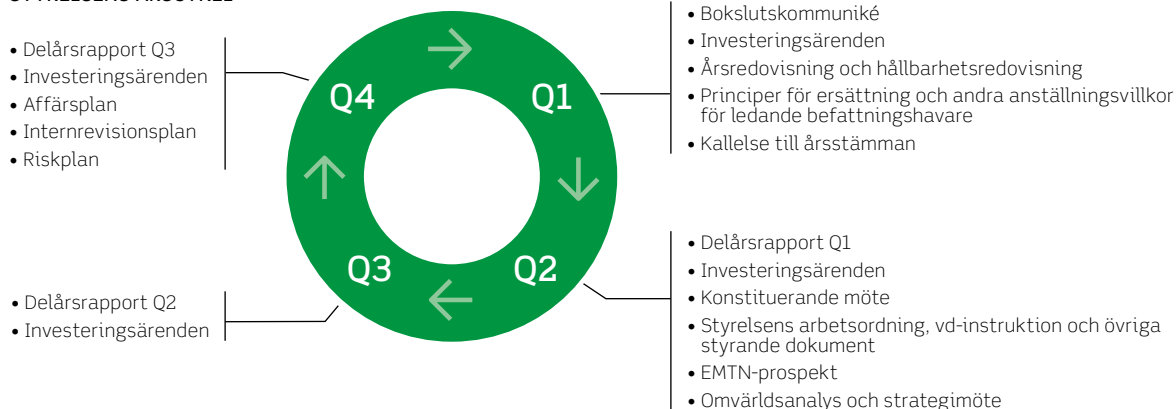
Enligt bolagsordningen ska styrelsen i Akademiska Hus bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter. Styrelsen bestod fram till årsstämman 2016 av åtta och därefter av sju stämموvalda ledamöter. I styrelsen ingår också två arbetstagarrepresentanter utsedda av respektive fackförbund. Vid årsstämman omvaldes fem ledamöter och två nya ledamöter valdes in i styrelsen. Årsstämman konstaterade att styrelsen har relevant kompetens för bolagets styrning och att styrelsen som helhet har erfarenhet av för bolaget viktiga områden såsom bolagsstyrning, företagsledning, fastighetsbranschen, universitets- och högskoleområdet, förändrings- och utvecklingsarbete samt finansiell kompetens.

Styrelsens arbete under 2016

Styrelsen har i sin arbetsordning fastställt ordinarie informations- och beslutstidpunkter under styrelsens arbetsår, vilka huvudsakligen framgår av styrelsens årscykel (se sidan 46).

Vid samtliga styrelsemöten under året lämnar vd rapport över väsentliga händelser i företaget och ordförande i respektive utskott rapporterar från de utskottsmöten som har ägt rum mellan styrelsemötena. Under året har styrelsens diskussion präglats av fokus på kundnytta och kundnöjdhet. Styrelsen beslutade i början av året om en ny organisationsstruktur i Akademiska Hus från den 1 januari 2017, och har därefter löpande följt utvecklingen av det interna

STYRELSENS ÅRSCYKEL



arbete som pågår. Ett av motiven till omorganisation är att uppnå en större effektivitet och därmed öka kundvärdet. Som ett led i att nå företagets hållbarhetsmål har styrelsen under året beslutat om en gemensam energistrategi. Andra viktiga frågor för styrelsen har varit digitalisering ur ett kundperspektiv, studentbostäder på campus och verksamhetens anpassning till Högsta förvaltningsdomstolens besked att Akademiska Hus omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU). Därutöver har ett antal investeringsärenden behandlats där det enskilt största har varit etableringen av ett nytt campusområde på Albano för Stockholms universitet.

Under 2016 har tio ordinarie styrelsemöten hållits, varav ett konstituerande möte. För att informera och uppdatera ledamöterna om verksamheten förläggs vissa styrelsemöten till lärosäten som är Akademiska Hus kunder och kombineras i möjligaste mån med möten med ledningen för dessa. Under året har Campus Umeå besökts i samband med ett styrelsemöte. Några extrainsatta möten har inte hållits under året. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen på sidan 48.

Styrelsens utskott

Styrelsen har inrättat tre utskott för att särskilt bevaka och bereda styrelsefrågor inom vissa områden. Medlemmarna i utskotten väljs på det konstituerande styrelsemötet som hålls direkt efter årsstämman.

- Finansutskottet har till uppgift att:
 - stödja och följa finansieringsverksamheten.
 - bereda ärenden som ska beslutas i styrelsen, däribland finanspolicy och riskplan.
- Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som åligger ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen och Koden och har bland annat till uppgift att:
 - övervaka och kvalitetssäkra företagets finansiella rapportering.
 - med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i företagets interna kontroll och riskhantering.
 - löpande träffa bolagets revisorer för att informera sig om revisionens omfattning och inriktning.
 - diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på bolagets risker.
 - hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
 - fastställa riktlinjer för andra tjänster än revision som får upphandlas av bolagets revisorer.
 - biträda vid upprättande av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.
- Ersättningsutskottet har som uppgift att:
 - förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och företagsledning.
 - ta fram förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare.
 - följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare inför årsstämmans beslut.

Vid utskottsmöten kan vd, vvd, CFO och finansdirektör delta som föredragande.

AVSTEG FRÅN KODEN

VALBEREDNING
(KODREGEL 1.3–1.4, 2.1–2.7, 4.6, 8.1 OCH 10.2)

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

REDOVISNING AV STYRELSELEDAMÖTERS OBEROENDE
(KODREGEL 4.5)

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

Styrelse



ANITRA STEEN

Styrelseordförande sedan 2016. Ordförande ersättningsutskottet.

Född: 1949

Övriga uppdrag: Styrelseordförande AFA Försäkring och styrelseledamot PostNord, Attendo AB och Oral Care AB.

Tidigare befattningar: Departementsråd finansdepartementet, statssekreterare utbildningsdepartementet och finansdepartementet, generaldirektör Verket för högskoleservice och Riksskatteverket samt vd Systembolaget AB. Styrelseordförande Stockholms universitet samt styrelseledamot SAS, Södersjukhuset, Lantmännen m. fl.

Utbildning: Fil. Kand.



BRITTA BURREAU

Ledamot sedan 2014. Ordförande finansutskottet.

Född: 1964

Befattning: Vd för KPA Pension.

Övriga uppdrag: Ordförande i Scouterna.

Tidigare befattningar: Vd Nordea Liv och Accenture.

Utbildning: MSc och MBA.



OLOF EHLÉN

Ledamot sedan 2011.

Född: 1949

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Svevia AB och Instalco Intressenter AB samt rådgivare åt FSN Capital.

Tidigare befattningar: Vd och koncernchef NCC AB.

Utbildning: Civilingenjör.



KRISTINA EKENGREN

Ledamot sedan 2016. Ordförande revisionsutskottet.

Född: 1969

Befattning: Kansliråd Näringsdepartementet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Jernhusen, Teracom Group, VisitSweden m. fl.

Tidigare befattningar: Kansliråd Finansdepartementet, departementssekreterare Finansdepartementet. Finansanalytiker Delphi Economics.

Utbildning: Fil. Mag.



THOMAS JENNINGER

Arbetsgagarledamot (Ledarna) sedan 2008.

Född: 1956

Befattning: Driftchef Akademiska Hus Uppsala.

Utbildning: Driftteknikerlinjen.



ANDERS LARSSON

Arbetsgagarledamot (SEKO) sedan 2009.

Född: 1963

Befattning: Driftingenjör Akademiska Hus Stockholm.

Utbildning: Driftteknikerlinjen.



INGELA LINDH

Ledamot sedan 2014. Lämnade styrelsen 2016-12-31.

Född: 1959

Befattning: Biträdande stadsdirektör och vd Stockholms Stadshus AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Kungliga Musikhögskolan och Sweden Green Building Council.

Tidigare befattningar: Stadsbyggnadsdirektör Stockholms Stad. Vd AB Stockholmshem.

Utbildning: Arkitekt MSA.



CHRISTER NERLICH

Ledamot invald 2017.

Född: 1961

Befattning: Chef Ekonomi och finans Vasakronan.

Övriga uppdrag: -

Tidigare befattningar: Chef Ekonomi och finans AP Fastigheter samt Corporate finance NewSec.

Utbildning: Civilekonom.



GUNNAR SVEDBERG

Ledamot sedan 2009.

Född: 1947

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Uppsala universitet, Kemakta Konsult AB och Göran Gustafssons Stiftelse för Naturvetenskaplig och Medicinsk forskning. Ledamot IVA och KVVS i Göteborg.

Tidigare befattningar: Vd Innventia AB, rektor Göteborgs universitet, rektor Mittuniversitetet, samt vice rektor KTH.

Utbildning: Tekn. Dr. Professor i energiteknik.



INGEMAR ZIEGLER

Ledamot sedan 2007.

Född: 1947.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Stockholms Konserthus och Stiftelsen Clara.

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

Utbildning: Fil. Kand.

REVISORER, KPMG AB, BJÖRN FLINK, HUVUDANSVARIG REVISOR

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

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete under 2016

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

STYRNING AV AKADEMISKA HUS

Styrelsen är ytterst ansvarig för att företaget sköts i enlighet med lagar och regler och de anvisningar som ägaren lämnat. Som en del i det arbetet utformar styrelsen relevanta policyer och styrande dokument. Akademiska Hus långsiktiga strategi, de av bolagsstämman beslutade ekonomiska målen samt styrelsens hållbarhetsmål ligger till grund för det årliga arbetet med att utforma en affärsplan. Affärsplanen tillsammans med policydokument utgör den övergripande styrningen av företaget.

Affärsplanen beskriver Akademiska Hus sätt att möta kunder, förvalta tillgångar och möta framtiden. I planen konkretiseras aktiviteter som ska genomföras för att uppnå de strategiska målen för verksamheten och måttal för uppföljning. Här beskrivs också arbetet för att uppnå de ekonomiska målen genom ett antal strategiska styrparametrar som följs upp internt kopplat till en långsiktig ekonomisk plan. Affärsplaneprocessen startar med att styrelsen och företagsledningen har gemensamma strategidagar på våren och avslutas när styrelsen beslutar om affärsplanen på styrelsemötet i december. I samband med planeringsprocessen görs en omvärldsanalys som omfattar bland annat kunder, lokaliseringssorter, marknadssegment och finansiering.

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

region och stödfunktion där operativa mål och verksamhetens styrparametrar behandlas.

För att genomföra företagets strategi och affärsplan är organisationen strukturerad enligt bilden på sidan 44. Under 2016 har en omorganisation av verksamheten påbörjats vilket huvudsakligen innebär att de nuvarande regionerna upphör och ersätts av två verksamhetsområden och tre marknadsområden. Den nya organisationen gäller från och med 2017. Det som sägs nedan speglar strukturen under 2016.

Verkställande direktör, vice verkställande direktör och ledningsgrupp
Företagsledningen bestod vid årets ingång av tretton medlemmar inklusive vd och vvd. Vd eller vvd i vd:s ställe, ansvarar för den löpande förvaltningen i enlighet med tillämpliga lagar och regler och i enlighet med den av styrelsen beslutade vd-instruktionen. I företagsledningen ingår, utöver vd och vvd, regiondirektörerna för de sex regionerna, CFO, kommunikationsdirektör, inköpsdirektör, chefsjurist och HR-direktör, som samtliga rapporterar direkt till vd. Företagsledningen är ett informations- och beslutsforum för bolagsgemensamma och strategiska frågor och utgör styrgrupp för de prioriterade processerna.

Regioner

Akademiska Hus verksamhet bedrivs i sex regioner. Varje region leds av en regiondirektör som ansvarar för den löpande verksamheten i regionen och rapporterar till vd. Regiondirektören för respektive region ingår i företagsledningen. Investeringsärenden initieras och förbereds av regionledningen för att sedan prövas av företagsledningen. Större investeringar beslutas av styrelsen. Från 2017 har Akademiska Hus en ny organisationsstruktur, se sid 19.

Gemensamma stödfunktioner

Till stöd för ledning och verksamhet i det löpande arbetet finns ett antal stödfunktioner med olika specialistkompetens. Ekonomi & finans, HR, inköp, juridik och kommunikation sorterar organisatoriskt under vd och specialistfunktioner för fastighet, hållbarhet och IT är underställda vvd.

STYRELSENS MÖTESNÄRVARO - RÄKENSKAPSÅRET 2016

	Antal styrelsemöten	Antal möten i finansutskottet	Antal möten i revisionsutskottet	Antal möten i ersättningsutskottet
Anitra Steen	7/7			1/1
Eva-Britt Gustafsson	3/3		3/3	2/2
Britta Burreau	8/10	3/3		
Olof Ehrlén	9/10			
Kristina Ekengren	7/7		3/3	1/1
Thomas Jennlinger	8/10			
Anders Larsson	10/10			
Ingela Lindh	6/10			
Leif Ljungqvist	3/3	1/1	3/3	2/2
Pia Sandvik ¹	2/3	0/1	1/3	
Gunnar Svedberg	9/10			3/3
Ingemar Ziegler	9/10	2/2	5/6	

1) Lämnade styrelsen i samband med årsstämman i april 2016.

Företagsledning 1 januari 2017

KERSTIN
LINDBERG GÖRANSSON

CATARINA FRITZ

KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON

Vd. Anställd 2011.

Född: 1956

Övriga uppdrag: Styrelseledamot AP3 och Jernhusen AB, styrelseordförande K2 Nationellt kunskapscentrum för kollektivtrafik.

Tidigare befattningar: Flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport, ekonomi- och finansdirektör samt vice vd Scandic-koncernen.

Utbildning: Civilekonom.

ULF DÄVERSJÖ

Direktör Innovation och hållbar utveckling. Anställd 2014.

Född: 1979

Tidigare befattningar: Managementkonsult, Caggemini Consulting, Global Purchaser, Arla Foods, Business Analyst, Arla Foods.

Utbildning: Civilekonom.



PETER BOHMAN



BIRGITTA VAN DALEN

CATARINA FRITZ

CFO och vice vd. Anställd 2016.

Född: 1963

Tidigare befattningar: Ekonomidirektör Keolis Sverige, ekonomichef Investor, CFO Stockholmsbörsen.

Utbildning: Civilekonom.

HAYAR GOHARY

Projektledare. Anställd 2007.

Född: 1975

Tidigare befattningar: Projektledare Vallentuna kommun. Projektledare Akademiska Hus.

Utbildning: Civilingenjör.



ULF DÄVERSJÖ



HAYAR GOHARY

PETER BOHMAN

Marknadsområdesdirektör. Anställd 2013.

Född: 1972

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Realus AB samt IFU Arena AB.

Tidigare befattningar: Terminalchef och jourhavande flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport. Olika chefsbefattningar Swedavia.

Utbildning: BSc, Fastighetsekonom.

MAGNUS HUSS

Marknadsområdesdirektör. Anställd 1993.

Född: 1967

Övriga uppdrag: Styrelseledamot AFF Forum.

Tidigare befattningar: Projektchef, fastighetschef och förvaltare Akademiska Hus Stockholm. Ingenjör och drifttekniker Byggnadsstyrelsen.

Utbildning: Gymnasieingenjör.



MAGNUS HUSS



CECILIA NIELSEN

BIRGITTA VAN DALEN

Marknadsområdesdirektör. Anställd 2005.

Född: 1958

Tidigare befattningar: Planeringsråd Akademiska Hus, lokalförsörjnings- och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun.

Utbildning: Förvaltningsvetenskap.

CECILIA NIELSEN

Kommunikationsdirektör. Anställd 2012.

Född: 1969

Tidigare befattningar: Kommunikationschef SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.

Utbildning: Fil. Kand.

MEDLEMMAR I FÖRETAGSLEDNINGEN FRÅN DEN 1 MARS 2017

JONAS BJUGGREN

Förvaltningsdirektör.

MARIE HALLANDER LARSSON

HR-direktör.

FÖRETAGSLEDNING 2016

Kerstin Lindberg Göransson Vd.

Catarina Fritz CFO och vice vd.

Ny i företagsledningen 2016-10-01.

Peter Bohman Regiondirektör Uppsala.

Birgitta van Dalen Regiondirektör Väst.

Ulf Däversjö Inköpsdirektör.

Cecilia Nielsen Kommunikationsdirektör.

Carolin Åberg Sjöqvist Chefsjurist.

Slutade i företagsledningen 2016-12-31.

Fredrik Färm Tf. HR-direktör.

Under perioden 2016-04-01-2017-01-31.

Roger Granberg Tf. Regiondirektör Norr.

Under perioden 2016-10-01-2016-12-31.

Mikael Walmerud Vice vd.

Slutade i företagsledningen 2016-09-30.

David Carlsson Regiondirektör Norr.

Slutade i företagsledningen 2016-09-30.

Lars Hagman Regiondirektör Öst.

Slutade i företagsledningen 2016-12-31.

Tomas Ringdahl Regiondirektör Syd.

Slutade i företagsledningen 2016-12-31.

Sten Wetterblad Regiondirektör Stockholm.

Slutade i företagsledningen 2016-12-31.

Jonas Ragnarsson CFO.

Slutade i företagsledningen 2016-01-31.

Kristina Korsgren HR-direktör.

Slutade i företagsledningen 2016-03-31.

Anders Ruth Tf. CFO.

Under perioden 2016-02-01-2016-09-30.

Uppförandekod, etiskt råd och visseblåsare

Akademiska Hus har en uppförandekod som ger vägledning för hur medarbetare ska agera för att leva upp till företagets ställningstaganden och värderingar och ger guidning i potentiellt svåra situationer. En grundläggande förutsättning är att agera i förenlighet med FN Global Compacts principer, FN:s vägledande principer om företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. På företaget finns ett etiskt råd som fungerar som ett stöd för medarbetarna dit misstänkta avsteg från etiska riktlinjer eller andra oegentligheter kan anmälas. Akademiska Hus har även inrättat ett fristående system för visseblåsning, dit medarbetare inom Akademiska Hus och externa aktörer anonymt kan anmäla misstänkta oegentligheter.

I september lämnade Akademiska Hus in en polisanmälan mot en anställd i ledande befattning och en leverantör som arbetat för bolaget. Efter ett tips som inkommit till bolagets visseblåsarfunktion och vidtagen intern utredning, uppdragades att den anställda missbrukat sin ledande ställning i bolaget och sannolikt gjort sig skyldig till ekonomiska oegentligheter. Den anställda skiljdes omedelbart från sin anställning. Händelsen har inneburit att bolaget gjort en översyn av bolagets etiska riktlinjerna samt rutiner för hantering av fakturering och uppföljning i byggprojekt.

ERSÄTTNINGAR

- Principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till personer i ledande befattning har beslutats av stämman. Principerna är förenliga med statens ”Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande”.
- Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Regeringskansliet uppstår inte något arvode för detta uppdrag. Se tabellen på sidan 69 för information om ersättningar.
- Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Ersättning till verkställande direktör beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämmd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag. Inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare föreslås för 2017.

För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägnings- tider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer, se förvaltningsberättelsen sidan 52 samt noterna 10 och 11.

Intern kontroll avseende finansiell rapportering

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge en rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter och årsredovisning och att de är upprättade i överensstämmelse med tillämpliga lagar, redovisningsstandarder och de särskilda riktlinjer för extern rapportering som gäller för företag med statligt ägande.

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

KONTROLLMILJÖ

Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar och ansvar. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordning för styrelsen, instruktion till verkställande direktören, ansvars- och befogen-

hetsfördelning, attest- och utanordningsreglemente, instruktion för ekonomisk rapportering och finanspolicy som beskriver ansvarsfördelning och delegation av befogenheter. Kontrollmiljön omfattar också den kultur och de värderingar som styrelse och bolagsledning kommunicerar och verkar utifrån vilket bland annat förmedlas genom den uppförandekod som fastställs av styrelsen varje år.

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

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

RISKBEDÖMNING

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

KONTROLLAKTIVITETER

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

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Styrande dokument i form av policyer och redovisningsriktlinjer finns tillgängliga för samtliga medarbetare på företagets intranät. Särskilda anvisningar och instruktioner i samband med bokslutstillfällena kommuniceras av redovisningschef till samtliga berörda via en gemensam filarea. Interna informationskanaler i övrigt består bland annat av regelbundna möten i företagsledningen, regionala informationsmöten för all personal och möten i olika forum för berörda specialistfunktioner.

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

Extern rapportering sker i enlighet med riktlinjerna i statens ägarpolicy.

UPPFÖLJNING OCH UTVÄRDERING

Uppföljning och utvärdering av att den interna styrningen och kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är ändamålsenlig och effektiv sker löpande av styrelse, vd, företagsledning och inom ekonomi- och finansavdelningen. Genom kontroller och analyser identifieras förbättrings- och utvecklingsmöjligheter. Eventuella brister i systemet rapporteras till ansvarig person för att förbättring ska kunna ske. Vid varje bokslutstillfälle har vd, vvd och CFO en bokslutsgenomgång med ansvarig för respektive region och stödfunktion för att följa upp och diskutera resultat, finansiell ställning och andra relevanta frågor.

Kvartalsvis erhåller styrelsen ekonomisk information och analys samt en avrapportering från senaste möte i de olika utskotten. Revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att följa upp revisionsfrågor och större principiella frågor med avseende på den finansiella rapporteringen, bland annat rörande fastighetsvärdering.

Internrevisionsenheten har styrelsens uppdrag att självständigt granska och utvärdera företagets interna styrning och kontroll, inklusive intern kontroll över den finansiella rapporteringen.

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

Övrig information

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer för ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören i moderföretaget efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. För 2017 föreslås inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare.

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

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2016.

Pensioner

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

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

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

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med verkställande direktören, Kerstin Lindberg Göransson, har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsersättning ytterligare 18 månader. Avgångsersättningen ska anses inkludera ersättning för semester och pensionsförmåner. Avgångsersätt-

ningen reduceras med sådana inkomster som Kerstin Lindberg Göransson förvärvar i annan anställning eller genom annan verksamhet.

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

Övriga uppgifter om löner och ersättningar framgår av not 10 på sidorna 68–69.

TILLSTÅND OCH ANMÄLNINGSPLIKT

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

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

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Från 1 januari 2017 har Akademiska Hus ny organisationsstruktur. Den regionala indelningen försvinner och istället utgår vi från våra huvudprocesser. Den 17 januari 2017 hölls en extra bolagsstämma där Christer Nerlich valdes in i styrelsen. I övrigt har inget av väsentlighet inträffat efter rapportperiodens utgång.

FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade investeringar om 16,7 miljarder kronor. Fastighetsportföljen bedöms öka med cirka 10 miljarder kronor under de närmaste tre åren. I takt med att nya fastigheter driftsätts, effektiviseringsarbetet fortskrider och stordriftsfördelarna tillvaratas kommer driftöverskottet att öka. Det goda kassaflödet begränsar nyfinansieringsbehovet till cirka 4,5 miljarder den kommande treårsperioden. I det fortsatta låga ränteläget kommer räntetäckningsgraden att vara mycket god.

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 28 april 2014, ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur (soliditet 30 till 40 procent). De övriga ekonomiska målen är att avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent och att koncernens soliditet ska uppgå till 30 till 40 procent. Den genomsnittliga avkastningen på operativt kapital över fem år uppgick till 7,1 procent medan målsättningen var 6,5 procent. Avkastningen på operativt kapital 2016 uppgick till 6,2 procent. Vid utgången av 2016 uppgick soliditeten till 41,4 procent i koncernen och till 19,1 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 40,4 procent i koncernen och 16,9 procent i moderföretaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	1 041 014 599 kronor
Årets vinst	1 314 644 758 kronor
Summa	2 355 659 357 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 393 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 962 659 357 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Årsstämma kommer att hållas den 28 april 2017 i Stockholm.

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT 18 KAP 4 § AKTIEBOLAGSLAGEN

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

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

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT MKR

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	5 666	—	5 666
Kostnader för fastighetsförvaltningen	-1 999	—	-1 999
Driftöverskott	3 667	—	3 667
Centrala administrationskostnader	-85	—	-85
Värdeförändringar fastigheter	3 682	-3 647	35
Resultat före finansnetto	7 264	-3 647	3 617
Summa finansiella poster	-550	24	-526
Resultat före dispositioner och skatt	6 714	-3 623	3 091
Skatt/aktuell skatt	-1 566	797	-769
Resultat efter skatt	5 148	-2 826	2 322
Utdelning 60% av utdelningsgrundande resultat			1 393

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 28 april 2016 uppgick till 1 290 Mkr.

Resultaträkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2016	2015 ¹⁾	2016	2015 ¹⁾
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hysesintäkter	6	5 482 031	5 450 189	5 482 030	5 450 189
Övriga förvaltningsintäkter	7	184 000	195 591	220 133	299 467
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		5 666 031	5 645 780	5 702 163	5 749 656
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader	9	-764 146	-770 685	-762 374	-768 620
Underhållskostnader		-686 339	-617 609	-686 339	-617 609
Fastighetsadministration	9	-293 607	-316 446	-283 052	-297 594
Övriga förvaltningskostnader	8	-255 064	-200 936	-245 554	-203 933
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen	5	-1 999 156	-1 905 676	-1 977 319	-1 887 756
DRIFTÖVERSKOTT		3 666 875	3 740 104	3 724 844	3 861 900
Centrala administrationskostnader	5	-85 264	-72 613	-85 264	-72 612
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	9	—	—	-1 040 307	-1 597 712
Värdoförändringar fastigheter, positiva		5 042 194	3 683 216	—	—
Värdoförändringar fastigheter, negativa		-1 359 994	-1 027 851	—	—
Summa värdoförändringar fastigheter	16	3 682 200	2 655 365	—	—
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	10, 11, 29	7 263 811	6 322 856	2 599 273	2 191 576
Finansiella intäkter		78 679	360 299	78 679	360 299
Finansiella kostnader		-628 088	-541 733	-703 471	-649 965
Summa finansiella poster	12, 28, 29	-549 409	-181 434	-624 792	-289 666
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 714 402	6 141 422	1 974 481	1 901 910
Bokslutsdispositioner	13	—	—	-174 672	-157 558
RESULTAT FÖRE SKATT		6 714 402	6 141 422	1 799 809	1 744 352
Skatt	14	-1 566 375	-1 361 314	-485 164	-393 928
ÅRETS RESULTAT	15	5 148 027	4 780 108	1 314 645	1 350 424
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 148 027	4 780 108		
RESULTAT PER AKTIE					
Resultat per aktie, kr		2 411	2 239		
Resultat per aktie efter utspädning, kr		2 411	2 239		
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång		2 135 000	2 135 000		

1) 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.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2016	2015	2016	2015
ÅRETS RESULTAT		5 148 027	4 780 108	1 314 645	1 350 424
POSTER SOM HAR OMFÖRTS ELLER KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Resultat från kassaflödessäkringar	27	51 819	-21 217	51 819	-21 217
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	14	-11 566	3 542	-11 566	3 542
Kassaflödessäkringar, netto efter skatt upplösta mot resultaträkningen	27	754	5 118	754	5 118
POSTER SOM INTE KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	29	-23 867	22 025	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	14	5 251	-4 845	—	—
Summa övrigt totalresultat		22 391	4 623	41 007	-12 557
ÅRETS TOTALRESULTAT		5 170 418	4 784 731	1 355 652	1 337 867
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 170 418	4 784 731		

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16, 17	73 012 860	66 574 882	41 590 753	39 899 507
Inventarier och installationer	18	11 104	14 189	11 104	14 189
Summa materiella anläggningstillgångar		73 023 964	66 589 071	41 601 857	39 913 696
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19	—	—	650	650
Derivatinstrument	20, 33	2 172 381	1 657 964	2 172 381	1 657 964
Andra långfristiga fordringar	21	223 516	343 273	223 516	343 273
Summa finansiella anläggningstillgångar	25	2 395 897	2 001 237	2 396 547	2 001 887
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 419 861	68 590 308	43 998 404	41 915 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	22	317 130	271 407	317 130	271 407
Aktuell skattefordran	14	15 267	32 655	15 267	32 655
Övriga fordringar	23	1 015 831	896 413	1 015 830	896 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	77 624	86 688	77 624	86 688
Derivatinstrument	20, 33	214 551	250 618	214 551	250 618
Summa kortfristiga fordringar	25	1 640 403	1 537 781	1 640 402	1 537 780
LIKVIDA MEDEL/KASSA OCH BANK					
Kortfristiga placeringar	33	4 823 977	2 503 989	4 823 977	2 503 989
Kassa och bank		545 640	1 800 596	545 492	1 800 447
Summa likvida medel/kassa och bank	26	5 369 617	4 304 585	5 369 469	4 304 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 010 020	5 842 366	7 009 871	5 842 216
SUMMA TILLGÅNGAR		82 429 881	74 432 674	51 008 275	47 757 799

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)		BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Övrigt tillskjutet eget kapital		2 134 950	2 134 950	—	—
Reservfond		—	—	2 134 950	2 134 950
Säkringsreserv	27	9 592	-31 415	—	—
Aktuariella vinster och förluster		21 413	40 029	—	—
Fond för verkligt värde	27	—	—	9 592	-31 415
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		29 850 722	25 992 695	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	1 031 422	970 998
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	1 314 645	1 350 424
SUMMA EGET KAPITAL		34 151 677	30 271 259	6 625 609	6 559 957
Obeskattade reserver	13	—	—	4 025 123	3 850 452
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	28	22 805 209	18 621 944	22 805 209	18 621 944
Derivatinstrument	20, 33	632 093	601 526	632 093	601 526
Uppskjuten skatteskuld	14	9 981 816	8 761 330	2 218 713	2 074 187
Övriga skulder	30	110 717	50 747	110 716	50 747
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	29	442 794	401 434	282 484	271 800
Summa långfristiga skulder		33 972 629	28 436 981	26 049 215	21 620 204
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		213 144	301 808	213 144	301 808
Skulder till koncernföretag		—	—	2 152	2 152
Övriga skulder	30	2 061 217	3 570 029	2 061 818	3 570 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	2 021 527	1 858 660	2 021 527	1 858 660
Lån	28	9 951 354	9 776 909	9 951 354	9 776 909
Derivatinstrument	20, 33	58 333	217 028	58 333	217 028
Summa kortfristiga skulder		14 305 575	15 724 434	14 308 328	15 727 186
SUMMA SKULDER	32	48 278 204	44 161 415	40 357 543	37 347 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 429 881	74 432 674	51 008 275	47 757 799

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2015		2 135 000	2 134 950	-18 858	22 849	29 157 587	33 431 528
Totalresultat							
Årets resultat		—	—	—	—	4 780 108	4 780 108
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	27	—	—	-12 557	—	—	-12 557
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	17 180	—	17 180
Summa övrigt totalresultat		—	—	-12 557	17 180	4 780 108	4 784 731
Fondemissioner mm							
Minskning av aktiekapitalet ¹		-5 000 000	—	—	—	5 000 000	0
Fondemission ¹		5 000 000	—	—	—	-5 000 000	0
Summa fondemissioner		0	—	—	—	0	0
Transaktioner med aktieägaren							
Utdelning ²		—	—	—	—	-7 945 000	-7 945 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-7 945 000	-7 945 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2015		2 135 000	2 134 950	-31 415	40 029	25 992 695	30 271 259
Totalresultat							
Årets resultat		—	—	—	—	5 148 027	5 148 027
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	27	—	—	41 007	—	—	41 007
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-18 616	—	-18 616
Summa övrigt totalresultat		—	—	41 007	-18 616	5 148 027	5 170 418
Transaktioner med aktieägaren							
Utdelningar ³		—	—	—	—	-1 290 000	-1 290 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-1 290 000	-1 290 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016		2 135 000	2 134 950	9 592	21 413	29 850 722	34 151 677

1) Årsstämman fattade den 28 april 2015 beslut om att minska moderföretagets aktiekapital med 5 000 000 000 kronor för avsättning till fritt eget kapital. Vidare fattade årsstämman beslut om fondemission om 5 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

2) Utdelning om 1 445 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2015 samt efterutdelning om 6 500 000 000 kronor som beslutades på extra årsstämma den 19 oktober 2015.

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

Moderföretagets förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
		Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2015		2 135 000	2 134 950	-18 858	3 915 998	8 167 090
Totalresultat						
Årets resultat		—	—	—	1 350 424	1 350 424
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	27	—	—	-12 557	—	-12 557
Summa övrigt totalresultat		—	—	-12 557	1 350 424	1 337 867
Fondemissioner mm						
Minskning av aktiekapitalet ¹		-5 000 000	—	—	5 000 000	0
Fondemission ¹		5 000 000	—	—	—	5 000 000
Summa fondemissioner		0	—	—	5 000 000	5 000 000
Transaktioner med aktieägaren						
Utdelning ²		—	—	—	-7 945 000	-7 945 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-7 945 000	-7 945 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2015		2 135 000	2 134 950	-31 415	2 321 422	6 559 957
Totalresultat						
Årets resultat		—	—	—	1 314 645	1 314 645
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	27	—	—	41 007	—	41 007
Summa övrigt totalresultat		—	—	41 007	1 314 645	1 355 652
Transaktioner med aktieägaren						
Utdelningar ³		—	—	—	-1 290 000	-1 290 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-1 290 000	-1 290 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016		2 135 000	2 134 950	9 592	2 346 067	6 625 609

1) Årsstämman fattade den 28 april 2015 beslut om att minska moderföretagets aktiekapital med 5 000 000 000 kronor för avsättning till fritt eget kapital. Vidare fattade årsstämman beslut om fondemission om 5 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

2) Utdelning om 1 445 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2015 samt efterutdelning om 6 500 000 000 kronor som beslutades på extra årsstämma den 19 oktober 2015.

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

Kassaflödesanalyser

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2016	2015	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	38	6 714 402	6 141 422	1 974 481	1 901 910
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	39	-4 106 076	-2 593 655	655 639	1 645 793
Betald skatt		-334 816	-295 669	-334 816	-295 607
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		2 273 510	3 252 098	2 295 304	3 252 096
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-156 078	-373 324	-156 078	-373 324
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		603 069	-394 467	581 275	-394 403
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		2 720 501	2 484 307	2 720 501	2 484 369
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
	40				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 761 150	-2 498 769	-2 761 150	-2 498 769
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		103 072	124 134	103 072	124 134
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-2 457	-6 867	-2 457	-6 867
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		—	209	—	209
Minskning av långfristiga fordringar		112 275	177 630	112 275	177 630
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 548 260	-2 203 663	-2 548 260	-2 203 663
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		4 182 791	5 410 848	4 182 791	5 410 848
Utbetald utdelning		-3 290 000	-5 945 000	-3 290 000	-5 945 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		892 791	-534 152	892 791	-534 152
ÅRETS KASSAFLÖDE		1 065 032	-253 508	1 065 032	-253 446
Likvida medel vid årets ingång		4 304 585	4 558 093	4 304 436	4 557 882
Likvida medel vid årets slut	26	5 369 617	4 304 585	5 369 468	4 304 436

Not 1	Allmän information	61
Not 2	Allmänna redovisningsprinciper	61
Not 3	Uppskattningar och bedömningar	65
Not 4	Segmentrapportering	66
Not 5	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadslag	67
Not 6	Hysesintäkter	67
Not 7	Övriga förvaltningsintäkter	67
Not 8	Övriga förvaltningskostnader	68
Not 9	Avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	68
Not 10	Anställda och personalkostnader	68
Not 11	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	70
Not 12	Finansiella intäkter och kostnader	70
Not 13	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver (Moderföretaget)	71
Not 14	Skatt	71
Not 15	Utdelning	72
Not 16	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	73
Not 17	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	75
Not 18	Inventarier och installationer	75
Not 19	Andelar i koncernföretag	76
Not 20	Derivatinstrument (Koncernen)	76
Not 21	Andra långfristiga fordringar	78
Not 22	Hyses- och kundfordringar	78
Not 23	Övriga fordringar	78
Not 24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78
Not 25	Förfallostruktur fordringar	79
Not 26	Likvida medel/Kassa och bank	79
Not 27	Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	79
Not 28	Lån	79
Not 29	Avsättningar för pensioner	81
Not 30	Övriga skulder	82
Not 31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83
Not 32	Förfallostruktur skulder	83
Not 33	Finansiella instrument värderade till verkligt värde	83
Not 34	Finansiell riskhantering (Koncernen)	83
Not 35	Kapitalförvaltning (Koncernen)	86
Not 36	Ställda säkerheter	86
Not 37	Eventualförpliktelser	87
Not 38	Erhållna och betalda räntor	87
Not 39	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	87
Not 40	Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring	87
Not 41	Förändring av räntebärande nettolåneskuld	87
Not 42	Transaktioner med närstående	87
Not 43	Händelser efter balansdagen	87

Noter

Belopp anges i Tkr om inte annat anges.

1 Allmän information

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

Företaget är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter.

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

2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2016. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilken specificerar de tillägg till IFRS-upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

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

NYA OCH ÄNDRADE IFRS-STANDARDER OCH TOLKNINGAR 2016
Några nya eller ändrade IFRS:er som har väsentlig påverkan på Akademiska Hus redovisning har inte trätt i kraft under 2016.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut följande nya och omarbetade standarder vilka vid utfärdandet av denna årsredovisning ännu inte trätt ikraft:

Standard	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den:
IFRS 9 Financial Instruments	1 januari 2018 eller senare
IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers	1 januari 2018
IFRS 16 Leases ¹	1 januari 2019 eller senare

1) Ännu inte godkänd för tillämpning inom EU men antagen utav IASB under 2016.

IFRS 9 Finansiella instrument antogs under hösten 2016 av EU med ikraftträdande 1 januari 2018. Rekommendationen innebär ny klassificering av finansiella tillgångar och skulder och en ny modell för kreditreserveringar som tar hänsyn till koncernens förväntade kreditförluster. Dessa får i praktiken inte någon stor påverkan på Akademiska Hus men kan behöva dokumenteras. Störst förändring i regelverket för Akademiska hus rör säkringsredovisningen. Även här påverkas Akademiska Hus främst vad gäller dokumentation och en översyn ska göras i god tid inför övergången till de nya reglerna.

IFRS 15 Intäktsredovisning antogs även den under hösten 2016 med ikraftträdande 1 januari 2018. Vidare utkom förtydliganden till rekommendationen under 2016 vilka förväntas antas av EU under första halvåret 2017. Akademiska Hus intäkter består i första hand av hyresintäkter. Vad avser de förtydliganden som utkom under 2016 och som ännu inte antagits av EU, innebär de bland annat att identifiera prestationsåtaganden för huvudman gentemot agent. Distinktionen mellan huvudman och agent kan påverka intäktsredovisningen vid vidarefakturerings till hyresgäst, vilket i sin tur avgör om Akademiska Hus agerar som

huvudman eller agent i sådana situationer. Under 2017 kommer en genomlysning ske av gällande hyresavtal för att klargöra huvudman- och agentförhållandet samt för att undersöka eventuell gränsdragning mellan hyres- och tjänsteintäkter.

KONCERNREDOVISNING

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

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

SEGMENTRAPPORTERING

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

Koncernen är organiserad och styrs utifrån en geografisk indelning i marknader/förvaltningsområden. De geografiska områdena (segmenten) utsätts för likartade risker och möjligheter vilka skiljer sig åt jämfört med andra geografiska områden (segment). Geografiska områden överensstämmer med respektive region, vilka därmed utgör de segment för vilka rapportering lämnas.

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

INTÄKTSREDOVISNING

Koncernen har i egenskap av hyresvärd tecknat operationella leasingavtal med kunder varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade rabatter till hyresgäster. I de fall hyreskontrakt ger en reducerad hyra under en viss period vilken motsvaras av högre hyra under annan (senare) period, periodiseras denna över- eller underhyra över hyreskontraktets löptid. Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid, utom i undantagsfall då en annan metod bättre återspeglar hur ekonomiska fördelar tillfaller koncernen.

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

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala

ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Förmånsbestämda planer

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

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

De förmånsbestämda kostnaderna är indelade i följande kategorier:

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

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

Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen som redovisas i balansräkningen motsvarar det aktuella över- eller underskottet relaterat till koncernens förmånsbestämda förpliktelser. Eventuella över-skott redovisas endast till den del det motsvaras av nuvärdet av framtida återbetalningar från respektive pensionsplan eller framtida reduceringar i premieinbetalningar till planen.

SKATT

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

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras. Skattefordringar och skatteskulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att antingen erhålla eller betala ett nettobelopp eller erhålla betalning för fordran och betala skulden vid samma tidpunkt.

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

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

Om en förvaltningsfastighet omklassificeras till rörelsefastighet eller lagerfastighet, redovisas fastigheten till ett antaget anskaffningsvärde motsvarande fastighetens bedömda verkliga värde vid tidpunkten för omklassificeringen.

VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Vid värderingen används en intern värderingsmodell som kvalitetssäkrats genom dels avstämningar av förutsättningarna med externa fastighetsvärderare, dels via externt utförda värderingar. Värderingen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. Avkastningskravet har differentierats för olika typer av objekt, hyrestider samt orts- och lägesbedömning. De hyresintäkter som ingår i värderingen har bedömts som marknadsmässiga och i modellen har normaliserade driftkostnader använts. Underhållskostnaderna har schablonberäknats utifrån fastighetens användning.

REDOVISAT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

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

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

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

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Datautrustning	33%
Inventarier och installationer	20%

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

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

NEDSKRIVNINGAR

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

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

Koncernen kategoriserar sina finansiella instrument som:

- *Tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen*
Tillgångar under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen. Akademiska Hus samtliga placeringstillgångar och utestående derivatinstrument (med positivt verkligt värde) faller under denna kategori.
- *Lånefordringar och kundfordringar*
Tillgångar under denna kategori är finansiella tillgångar som inte är derivat med fastställda eller fastställbara betalningsflöden som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar redovisas och vär-

deras löpande till upplupet anskaffningsvärde. Akademiska Hus kundfordringar klassificeras även under denna kategori och redovisas samt värderas löpande till anskaffningsvärde. Vid varje balansdag görs en nedskrivningsprövning av denna tillgång. Långfristiga värdepappersinnehav faller under denna kategori och värderas till upplupet anskaffningsvärde om inte nedskrivningsbehov identifieras.

- **Skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen**

Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen. Akademiska Hus utestående derivatinstrument med ett negativt verkligt värde klassificeras under denna kategori.

- **Övriga finansiella skulder**

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Akademiska Hus leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

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

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

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

Likvida medel

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

Kortfristiga placeringar

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

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

Lånefinansiering

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

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

Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och effekterna redovisas över resultatet.

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

Leverantörsskulder och andra skulder

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

Finansiella derivatinstrument

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

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

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) innehas i huvudsak för att erhålla önskad räntebindningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivaten värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas mot finansnettot vid säkring av verkligt värde och mot övrigt totalresultat vid kassaflödessäkring. Nettot av upplupen intäktsränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid.

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

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

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

Säkringsredovisning

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

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

Vid kassaflödessäkring värderas säkringsinstrumentet till verkligt värde samtidigt som den säkrade posten vid upplåning värderas enligt

gällande värderingsmetod (kategorisering). Värdeförändring hänförlig till derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning, enligt kraven för kassaflödessäkring, redovisas löpande i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital till dess den underliggande transaktionen/exponeringen påverkar resultaträkningen.

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

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

AVSÄTTNINGAR

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS:er och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och

tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

Några ändringar i RFR 2 som haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter har inte skett under 2016.

Förvaltningsfastigheter

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

Under året har 0 (34) fastigheter skrivits upp. Avskrivning på uppskrivningen sker linjärt med ett sådant belopp att uppskrivningen är helt avskriven när fastigheterna i övrigt är färdigavskrivna.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet.

Ersättningar till anställda

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

Uppskjuten skatt

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

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

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

3 Uppskattningar och bedömningar

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

Vid beräkning av koncernens pensionsskuld i enlighet med IAS 19

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procentenhet	55	0,1	389	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	52	0,1	421	0,6
Driftkostnader, +/- en procentenhet	8	0,0	-80	-0,1
varav mediaförsörjning	5	0,0	-39	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 384	0,2	-4 384	-6,0
Kalkylränta, - en procentenhet	4 831	-0,2	4 831	6,6
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-5 655	0,3	-5 655	-7,7
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	8 318	-0,4	8 318	11,4

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

4 Segmentrapportering

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras per region. Rapporteringen för segmenten har upprättats enligt samma redovisningsprinciper som för koncernen i dess helhet. Intäkter per segment baseras på hyresgästens geografiska lokalisering medan tillgångar och skulder baseras på dess fysiska placering.

All omsättning sker inom Sverige och samtliga regioner bedriver fastighetsförvaltning.

För större kunder, se not 6.

Ingen försäljning mellan segmenten har förekommit.

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

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

Information om segmenten 2016	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet	Koncernen
Hysesintäkter	776 539	741 538	511 404	1 028 787	1 979 682	444 075	5 482 025	6	5 482 031
Övriga förvaltningsintäkter	17 691	51 389	15 156	20 656	61 023	17 818	183 733	267	184 000
Summa intäkter	794 230	792 927	526 560	1 049 443	2 040 705	461 893	5 665 758	273	5 666 031
Driftkostnader	-115 134	-111 353	-81 222	-153 350	-241 069	-62 014	-764 142	-4	-764 146
Underhållskostnader	-66 392	-104 982	-41 229	-59 404	-363 319	-51 013	-686 339	—	-686 339
Fastighetsadministration	-23 367	-25 745	-15 769	-24 427	-38 639	-10 929	-138 876	-154 731	-293 607
Övriga förvaltningskostnader	-36 447	-40 313	-7 704	-22 024	-99 350	-45 609	-251 447	-3 617	-255 064
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-241 340	-282 393	-145 924	-259 205	-742 377	-169 565	-1 840 804	-158 352	-1 999 156
DRIFTÖVERSKOTT	552 890	510 534	380 636	790 238	1 298 328	292 328	3 824 954	-158 079	3 666 875
Centrala omkostnader									-85 264
Värdoförändringar fastigheter									3 682 200
Resultat före finansiella poster									7 263 811
Resultat från finansiella poster (netto)									-549 409
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									6 714 402
Förvaltningsfastigheter varav investerat under året	8 255 233 72 114	9 123 585 290 008	5 139 266 51 329	13 851 038 527 608	31 848 993 1 564 391	4 794 746 255 700	73 012 860 2 761 150	—	73 012 860 2 761 150
Information om segmenten 2015	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet	Koncernen
Hysesintäkter	773 179	730 725	525 312	1 043 076	1 911 463	466 434	5 450 189	—	5 450 189
Övriga förvaltningsintäkter	28 056	49 327	10 674	16 883	74 786	15 431	195 157	434	195 591
Summa intäkter	801 235	780 052	535 986	1 059 959	1 986 249	481 865	5 645 346	434	5 645 780
Driftkostnader	-121 767	-111 821	-84 548	-150 805	-240 702	-61 042	-770 685	—	-770 685
Underhållskostnader	-96 862	-85 527	-43 626	-77 814	-223 927	-89 853	-617 609	—	-617 609
Fastighetsadministration	-24 920	-25 833	-14 759	-24 557	-79 342	-11 693	-181 104	-135 342	-316 446
Övriga förvaltningskostnader	-28 163	-36 522	-5 351	-17 789	-86 626	-25 325	-199 776	-1 160	-200 936
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-271 712	-259 703	-148 284	-270 965	-630 597	-187 913	-1 769 174	-136 502	-1 905 676
DRIFTÖVERSKOTT	529 523	520 349	387 702	788 994	1 355 652	293 952	3 876 172	-136 068	3 740 104
Centrala omkostnader									-72 613
Värdoförändringar fastigheter									2 655 365
Resultat före finansiella poster									6 322 856
Resultat från finansiella poster (netto)									-181 434
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									6 141 422
Förvaltningsfastigheter varav investerat under året	8 191 267 207 792	8 123 673 124 700	4 934 488 26 461	12 690 913 241 465	28 214 159 1 752 309	4 420 382 146 041	66 574 882 2 498 768	—	66 574 882 2 498 768

5 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
I koncernresultaträkningen/resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-1 999 156	-1 905 676	-1 977 319	-1 887 756
Centrala administrationskostnader	-85 264	-72 613	-85 264	-72 612
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 084 420	-1 978 289	-2 062 583	-1 960 368
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-531 559	-563 347	-531 559	-563 347
Fastighetsadministration	-37 281	-64 253	-33 536	-45 402
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-808 670	-722 407	-799 160	-722 407
Tomrättsavgäld	-61 586	-58 226	-61 586	-58 226
Fastighetsskatt	-3 399	-3 737	-3 399	-3 737
Personalkostnader	-419 261	-352 830	-412 452	-352 830
Avskrivningar	-5 518	-6 190	-5 518	-6 190
Övriga kostnader	-217 146	-207 299	-215 373	-208 229
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 084 420	-1 978 289	-2 062 583	-1 960 368

6 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasing-avtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 482 031 Tkr (5 450 189), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 999 156 Tkr

(1 905 676). I årets resultat ingår 474 979 Tkr (533 395) för variabla avgifter. Lunds universitet och Karolinska Institutet står för 11 procent respektive 10 procent av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2016-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2017	235	257 660	4
2018	263	467 571	8
2019	187	559 648	10
2020	176	846 382	15
2021	58	481 469	8
2022	26	149 027	3
2023 och senare	179	3 029 577	52
Övrigt	263	24 056	0
TOTALT	1 387	5 815 390	100

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2016-12-31 EFTER KONTRAKTSTORLEK

Årshyra	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
> 70 000	3	388 256	7
30 000 - 70 000	36	1 527 595	26
10 000 - 30 000	141	2 359 467	41
7 500 - 10 000	44	379 986	6
5 000 - 7 500	63	390 090	7
2 500 - 5 000	102	382 335	7
< 2 500	735	363 605	6
Övrigt	263	24 056	0
TOTALT	1 387	5 815 390	100

7 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Parkeringsintäkter	61 533	60 297	61 533	60 297
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	—	—	36 089	103 876
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	54 766	78 154	54 766	78 154
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	65 076	48 298	65 076	48 298
Övrigt	2 625	8 842	2 669	8 842
SUMMA	184 000	195 591	220 133	299 467

8 Övriga förvaltningskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Tomrättsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-70 871	-67 945	-70 871	-67 945
Utredningar	-18 299	-20 336	-18 299	-20 336
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	-24 765	—	-12 283	-2 211
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-39 568	-53 394	-39 568	-53 394
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-60 371	-41 133	-60 371	-41 133
Övrigt	-41 190	-18 128	-44 162	-18 914
SUMMA	-255 064	-200 936	-245 554	-203 933

9 Avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastigheter	—	—	-1 034 789	-1 591 522
Inventarier och installationer	-5 518	-6 190	-5 518	-6 190
SUMMA	-5 518	-6 190	-1 040 307	-1 597 712

I koncernen och moderföretaget har 3 746 Tkr (3 095) redovisats som fastighetsadministration och 1 772 Tkr (3 095) som driftkostnad.

10 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	2016	2015
AKADEMISKA HUS AB		
Huvudkontoret, Göteborg	94	86
Region Syd	50	48
Region Väst	67	59
Region Öst	30	27
Region Uppsala	61	59
Region Stockholm	101	97
Region Norr	37	33
Dotterföretag	—	—
KONCERNEN TOTALT	440	409

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget och koncernen 28 procent (26).

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 6 (8) stämмоvalda ledamöter och 2 (2) ledamöter utsedda av arbetstagarerna. 3 (4) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 38 procent (40).

Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 7 (8) män och 5 (5) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, vvd, CFO, HR-direktör, kommunikationsdirektör, inköpsdirektör, chefsjurist och sex regiondirektörer.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	7 115	6 005	7 115	6 005
Övriga anställda	263 833	221 462	263 833	221 462
SUMMA	270 948	227 467	270 948	227 467
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	4 081	3 511	4 081	3 511
(varav pensionskostnader)	(2 557)	(2 065)	(2 557)	(2 065)
Övriga anställda	120 041	104 200	124 041	104 200
(varav pensionskostnader)	(70 227)	(56 994)	(70 227)	(56 994)
SUMMA	124 122	107 711	128 122	107 711
(varav pensionskostnader)	(72 784)	(59 059)	(72 784)	(59 059)

Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör, regiondirektörer och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 3 443 Tkr (3 349). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2016				2015			
		Styrelse- arvode	Ersätt- nings- utskott	Finans- utskott	Revisions- utskott	Styrelse- arvode	Ersätt- nings- utskott	Finans- utskott	Revisions- utskott
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson ²	135	5	—	10	260	10	10	10
Ordförande	Anitra Steen ²	115	10	—	—				
Ledamot	Britta Burreau ¹	138	—	20	—	130	—	20	—
Ledamot	Olof Ehrlén	135	—	—	—	130	—	—	10
Arbetsstagarledamot	Thomas Jennlinger	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetsstagarledamot	Anders Larsson	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Ingela Lindh ¹	138	—	—	—	130	—	—	—
Ledamot	Leif Ljungqvist ²	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Kristina Ekengren ²	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Pia Sandvik ²	68	—	10	10	130	—	20	10
Ledamot	Gunnar Svedberg	138	10	—	—	130	10	—	—
Ledamot	Ingemar Ziegler	145	—	10	20	130	—	—	20
SUMMA		1 012	25	40	40	1 040	20	50	50

1) Ledamot under del av 2015.

2) Ledamot under del av 2016.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2016		2015	
		Grundlön ⁹	Pensions- kostnad	Grundlön ⁹	Pensions- kostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson	3 482	933	3 108	813
Vice verkställande direktör	Michael Walmerud ¹	1 735	513	1 689	454
CFO/Vice verkställande direktör	Catarina Fritz ²	540	138	—	—
Regiondirektör, Syd	Tomas Ringdahl	1 533	359	1 516	326
Regiondirektör, Väst	Birgitta van Dalen	1 314	553	1 258	495
Regiondirektör, Öst	Lars Hagman	1 187	252	1 168	227
Regiondirektör, Uppsala	Peter Bohman	1 586	375	1 469	313
Regiondirektör, Stockholm	Sten Wetterblad	1 915	481	1 829	480
Regiondirektör, Norr	David Carlsson ³	1 039	311	1 344	277
Regiondirektör, Norr	Roger Granberg ⁴	270	64	—	—
Kommunikationsdirektör	Cecilia Nielsen	1 068	204	968	184
Chefsjurist	Carolin Åberg-Sjöqvist	1 043	267	939	228
CFO	Jonas Ragnarsson ⁵	283	59	1 994	461
Inköpsdirektör	Ulf Däversjö ⁶	1 580	370	1 167	215
HR-direktör	Kristina Korsgren ⁷	250	78	1 103	260
HR-direktör	Fredrik Färm ⁸	668	144	—	—
SUMMA		19 493	5 101	19 552	4 733

1) Michael Walmerud lämnade företagsledningen den 30 september 2016.

2) Catarina Fritz tillträdde som CFO den 1 oktober 2016.

3) David Carlsson lämnade företagsledningen den 30 september 2016.

4) Roger Granberg blev medlem i företagsledningen den 1 oktober 2016.

5) Jonas Ragnarsson tillträdde som CFO den 1 oktober 2014 och slutade den 11 februari 2016.

6) Ulf Däversjö blev medlem i företagsledningen den 1 februari 2015.

7) Kristina Korsgren lämnade företagsledningen den 29 februari 2016.

8) Fredrik Färm tillträdde som tillförordnad HR-direktör den 1 mars 2016.

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

11 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen och moderföretaget	
	2016	2015
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	899	833
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	204	185
Skatterådgivning	63	137
Övriga tjänster	90	150
SUMMA	1 256	1 305

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

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

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

12 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter, övriga ¹	8 862	11 918	8 862	11 918
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	69 817	348 381	69 817	348 381
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER	78 679	360 299	78 679	360 299
ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader, övriga ¹	-166 601	-187 360	-241 984	-295 592
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	-437 129	-259 305	-437 129	-259 305
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-24 358	-95 068	-24 358	-95 068
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA KOSTNADER	-628 088	-541 733	-703 471	-649 965
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER, NETTO	-549 409	-181 434	-624 792	-289 666
1) varav ränteintäkter/-kostnader som härrör från finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-157 740	-175 442	-233 123	-283 675

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Värdeförändringar finansiella poster fördelar sig på följande sätt:				
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	-221 174	221 520	-221 174	221 520
Verkligt värdesäkring, säkringsinstrument	-24 358	-95 068	-24 358	-95 068
SUMMA	-245 532	126 452	-245 532	126 452
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	-146 138	-132 444	-146 138	-132 444
SUMMA	-146 138	-132 444	-146 138	-132 444
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-391 670	-5 992	-391 670	-5 992

13 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	-136 189	-52 265
Skilnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-38 483	-105 293
SUMMA	-174 672	-157 558
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2010	—	397 454
Periodiseringsfond avsatt 2011	437 485	437 485
Periodiseringsfond avsatt 2012	449 374	449 374
Periodiseringsfond avsatt 2013	441 894	441 894
Periodiseringsfond avsatt 2014	447 887	447 887
Periodiseringsfond avsatt 2015	507 298	510 801
Periodiseringsfond avsatt 2016	537 145	—
Överavskrivningar	1 204 040	1 165 557
SUMMA	4 025 123	3 850 452

14 Skatt

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-352 204	-337 129	-352 204	-337 129
Summa aktuell skatt	-352 204	-337 129	-352 204	-337 129
UPPSKJUTEN SKATT HÄNFÖRLIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Finansiella instrument	-10 488	-73 498	-10 488	-73 498
Förvaltningsfastigheter	-1 175 219	-942 398	-122 472	16 699
Periodiseringsfond	-29 962	-11 498	—	—
Avsatt till pensioner	1 498	3 239	—	—
Övrigt	0	-30	—	—
Summa uppskjuten skatt	-1 214 171	-1 024 185	-132 960	-56 799
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-1 566 375	-1 361 314	-485 164	-393 928

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	6 714 402	6 141 422	1 799 809	1 744 352
Skatt enligt gällande skattesats	-1 477 169	-1 351 113	-395 958	-383 757
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-225 910	-87 332	-225 910	-87 332
Ej skattepliktiga intäkter ¹	139 477	80 926	139 477	80 926
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-2 773	-3 765	-2 773	-3 765
Övrigt	—	-30	—	—
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-1 566 375	-1 361 314	-485 164	-393 928

1) Ej skattepliktiga intäkter inkluderar skatteeffekten av avyttring av näringsbetingade aktier med 0 Tkr (10 535).

Redovisad uppskjuten skattefordran/-skuld:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader				
Finansiella instrument	10 215	20 702	10 215	20 702
Kassaflödessäkring	—	9 490	—	9 490
Förvaltningsfastigheter	17 615	22 664	17 615	22 664
Avsatt till pensioner	35 268	28 519	—	—
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	63 098	81 375	27 830	52 856
Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader				
Periodiseringsfond	-620 638	-590 677	—	—
Förvaltningsfastigheter	-9 422 219	-8 252 048	-2 244 467	-2 127 043
Finansiella instrument	-2 076	—	-2 076	—
Övrigt	19	20	—	—
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-10 044 914	-8 842 705	-2 246 543	-2 127 043
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-9 981 816	-8 761 330	-2 218 713	-2 074 187

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	15-12-31	2016-12-31	15-12-31
Kassaflödessäkring				
- valutaderivat	-159	1 890	-159	1 890
- elderivat	-11 407	1 652	-11 407	1 652
- aktuariella vinster och förluster	5 251	-4 845	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISATS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	-6 315	-1 303	-11 566	3 542

EJ REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATT

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 885 527 Tkr (847 009) och ingår i dessa. I koncern-

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

15 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 30 april 2016 uppgick till 1 290 000 000 kronor (1 445 000 000). Utdelningen per aktie uppgick till 604,22 kronor (676,81). Under 2015 beslutades om efterutdelning på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015 om 6 500 000 000 kronor (0), motsvarande 3 044,50 kronor per aktie. Av efterutdelningen utbetalades 4 500 000 000 kronor 2015. Resterande 2 000 000 000 kronor utbetalades innan årsstämman 2016 och beloppet redovisades som kortfristig skuld i bokslutet 2015.

Avseende årets utdelning föreslår styrelsen en utdelning om 652,57 kronor per aktie, totalt 1 393 000 000 kronor, att utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av

aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	1 041 014 599 kronor
Årets vinst	1 314 644 758 kronor
Summa	2 355 659 357 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 393 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 962 659 357 kronor balanseras i ny räkning.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT MKR

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	5 666	—	5 666
Kostnader för fastighetsförvaltningen	-1 999	—	-1 999
DRIFTÖVERSKOTT	3 667	—	3 667
Centrala administrationskostnader	-85	—	-85
Värdeförändringar fastigheter	3 682	-3 647	35
RESULTAT FÖRE FINANSNETTO	7 264	-3 623	3 617
Summa finansiella poster	-550	24	-526
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	6 714	-3 441	3 091
Skatt/aktuell skatt	-1 566	797	-769
RESULTAT EFTER SKATT	5 148	-2 826	2 322

Utdelning 60% av utdelningsgrundande resultat

1 393

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 28 april 2016 uppgick till 1 290 Mkr.

16 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

Förändring av fastighetsbeståndet, i Tkr	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	66 574 882	61 436 648
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 761 150	2 496 968
+ Förvärv	0	1 800
+ Aktiverade ränteutgifter	75 384	108 234
- Försäljningar	-45 500	-32 971
+/- Värdeförändring, orealiserad	3 646 944	2 564 203
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	2 435 057	1 244 997
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-179 181	255 928
Varav aktiverade ränteutgifter	-75 384	-108 234
Varav övrig värdeförändring	1 466 452	1 171 512
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	73 012 860	66 574 882

	2016	2015
Värdeförändringar i beståndet		
Positiva	5 006 937	3 592 054
Negativa	-1 359 994	-1 027 851
Resultat vid försäljning och utrangeringar		
Positiva	35 257	91 162
Negativa	—	—
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	3 682 200	2 655 365

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

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

Akademiska Hus värderingsmodeller följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighetsspecifika förhållanden som branschspecifika. Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter.

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2016 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

	Mkr	Andel, %
Intern kassaflödesvärdering	65 495	90
Utbyggnadsreserver	1 282	2
Övrig värdering (bland annat fastigheter under uppförande och utvecklingsfastigheter)	6 236	8
SUMMA	73 013	100

65 495 Mkr (90 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering där kassaflödet som används består av varje fastighets intäkter och kostnader, det vill säga driftöverskottet. Hyresintäkterna har beräknats utifrån gällande avtal. Om hyresnivån vid avtalets slut bedöms marknadsmässig antas att avtalet kan förlängas med oförändrade villkor. I annat fall har hyrorna justerats till en marknadsmässig nivå. Driftkostnaderna är bedömda utifrån historiskt utfall och prognos. De fastighetsadministrativa kostnaderna är bedömda utifrån den genomsnittliga kostnadsnivån inom

Akademiska Hus och underhållskostnaderna är bedömda utifrån faktiska kostnader och branschmässiga nyckeltal.

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

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

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

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

Utbyggnadsreserver, 1 282 Mkr (2 procent), har värderats med ledning av orskspriser för byggrätter med avdrag för exploateringskostnader kompletterat med byggmästarkalkyler. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. I utbyggnadsreserverna ingår byggrätter om cirka 1,8 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

6 236 Mkr (8 procent) består av fastigheter som värderas på särskild värderingsgrund till följd av avvikande riskbedömning. Dessa har värderats individuellt med den värderingsmetod som bedömts bäst tillämplig.

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 4 802 Mkr (3 484) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Förvaltningsfastigheterna ingår i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

Värderingsförutsättningar 2016

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under året sänkts med mellan 0,05 och 0,40 procentenheter, till följd av generell prisdrivande faktor på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2016 uppgått till 2 435 Mkr (1 245). Väl belägna och effektiva fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential möter högst efterfrågan och är naturligt mindre känsliga för omvärldsförändringar.

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyresavtal med stabila och kreditvärdiga kunder. Merparten av hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet vilket medför en låg hyresrisk under hyresavtalstiden. Cirka 89 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således hög kreditvärdighet. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid är 6,0 år (5,8). I värderingen har en uppdelning gjorts i tre kategorier av återstående genomsnittlig kontraktstid. För fastigheter med längre återstående kontraktstid är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda flöden

Orts- och lägesindelningen har gjorts dels utifrån fastighetsmarknadens generella indelning. Större och betydelsefulla orter bland annat ur demografisk, sysselsättningsmässig och ekonomisk betydelse har

åsatts en högre attraktivitet. Ur perspektivet högre utbildning och forskning där Sveriges tre storstäder, Stockholm, Göteborg och Malmö men också de klassiska universitetsstäderna Lund och Uppsala samt i viss mån Linköping och Umeå är mer attraktiva och bedöms som långsiktigt mer stabila och säkra utbildnings- och forskningsorter. Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. Innerstadslägen i Stockholm och Göteborg är mest efterfrågade och attraktiva medan mindre landsbygdsorter efterfrågas i mindre utsträckning.

Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden som innebär att våra fastigheter har en högre grad av specialanpassning och därmed ett något mer osäkert restvärde än vad mer generella fastigheter såsom kontorsbyggnader och bostäder har. Detta innebär att flera av våra fastigheter inte är tillgängliga för nya hyresgäster eller ändamål utan betydande ombyggnad. Efter den första kalkylperioden måste därför de mer fastighetsspecifika riskerna komma till konkret uttryck vid restvärdesbedömningen. Osäkerhet vid restvärdestidpunkten rörande modernitet, standard/skick, teknisk risk och ombyggnad/anpassningsbehov bedöms. Dessa risker kvantifieras huvudsakligen i form av belastningar i kassaflödet snarare än i direktavkastningskravet.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika fastigheter inom intervallet 6,28–11,89 procent beroende på hyrestid, ort, läge samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 4,20 procent och 9,70 procent beroende på ort/läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per region redovisas i tabellen nedan.

	2016-12-31		2015-12-31	
	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %
Syd	6,1	8,2	6,2	8,3
Väst	5,5	7,6	5,8	7,9
Öst	6,4	8,5	6,5	8,6
Uppsala	6,0	8,1	6,1	8,2
Stockholm	5,0	7,1	5,3	7,4
Norr	6,2	8,4	6,4	8,6
Koncern	5,6	7,7	5,8	7,9

Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för den interna marknadsvärderingen:

Värderingsantaganden

Hyrestid	=> 10 år, > 6 år, < 6 år
Orts- och lägesindelning	25 orter/lägen
Specialanpassning/lokalkategori	Installationstätta lokaler/ icke installationstätta lokaler
Kalkylperiod	10 år
Inflationsantagande år 1	1,0%
Inflationsantagande år 2-10	2,0%
Vakans	Faktisk och/eller 5%
Avdrag för stämpelskatt	4,25%
Fastighetsadministration	45 kr/kvm
Underhållskostnader icke installationstätta lokaler	100 kr/kvm
Underhållskostnader installationstätta lokaler	140 kr/kvm

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

Känslighetsanalys

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

Förändring	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procent	389	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	421	0,6
Driftkostnader, +/- en procent	80	0,1
varav mediaförsörjning	39	0,1
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	509	0,8
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	509	0,8
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 384	-6,0
Kalkylränta, - en procentenhet	4 831	6,6
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-5 655	-7,7
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	8 318	11,4

Påverkan på marknadsvärdet har beräknats utifrån underhållsschablon och schablon på fastighetsadministration i värderingsmodellen.

Övrigt

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

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 482 031 T tkr (5 450 189) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 999 156 T tkr (1 905 676).

Externvärdering

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag. Under året har 73 värderingsobjekt/säljbara enheter till ett bedömd marknadsvärde på 17 637 Mkr externvärderats vilket motsvarar cirka 25 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde. Värderingarna har 2016 utförts av Cushman & Wakefield vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

17 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna uppgår till 41 590 753 Tkr (39 899 507). Beloppet inkluderar mark, markanläggningar, byggnader, byggnadsinventarier och markinventarier. Skattemässigt restvärde uppgår till 25 190 871 Tkr (25 581 843).

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50 481 344	48 024 992
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	2 761 150	2 496 968
Förvärv	—	1 800
Försäljningar och utrangeringar	-56 427	-42 416
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	53 186 067	50 481 344
Ingående uppskrivningar	7 424 690	1 250 000
Årets uppskrivningar	—	6 410 256
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-170 967	-235 566
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	7 253 723	7 424 690
Ingående avskrivningar	-17 659 736	-16 308 505
Omklassificeringar	-42 401	-5 855
Försäljningar och utrangeringar	21 312	14 558
Årets avskrivningar	-989 945	-1 359 934
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	-18 670 770	-17 659 736
Ingående nedskrivningar	-346 791	-361 229
Omklassificeringar	42 401	5 855
Försäljningar och utrangeringar	—	4 605
Återförda nedskrivningar	137 483	29 144
Årets nedskrivningar	-11 360	-25 166
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-178 267	-346 791
BOKFÖRT VÄRDE	41 590 753	39 899 507

18 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	75 851	76 244	75 851	76 244
Inköp	2 457	6 867	2 457	6 867
Överfört från pågående nyanläggningar	—	—	—	—
Försäljningar och utrangeringar	-2 053	-7 260	-2 053	-7 260
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	76 255	75 851	76 255	75 851
Ingående avskrivningar	-61 662	-62 528	-61 662	-62 528
Försäljningar och utrangeringar	2 029	7 056	2 029	7 056
Årets avskrivningar	-5 518	-6 190	-5 518	-6 190
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-65 151	-61 662	-65 151	-61 662
BOKFÖRT VÄRDE	11 104	14 189	11 104	14 189

19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	650	700
Förvärv av dotterföretag	—	—
Försäljning av dotterföretag	—	-50
BOKFÖRT VÄRDE	650	650

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag:

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹	Moderföretaget	
					2016-12-31 Bokfört värde	2015-12-31 Bokfört värde
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500 (500)	100 (100)	500	500
Kunskapsmiljön 7 AB	556966-0037	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	50
Akademiska Hus Holding AB	556981-6803	Göteborg	100 (100)	100 (100)	100	100
SUMMA					650	650

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

20 Derivatinstrument (Koncernen)

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

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

		2016-12-31		2015-12-31	
		Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	586 884	616 432	461 669	585 273
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- valutaränteswapavtal	1 582 460	15 661	1 196 258	—
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	—	—	37	208
	- elderivat	3 037	—	—	16 045
SUMMA LÅNGFRISTIGA		2 172 381	632 093	1 657 964	601 526
KORTFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	3 399	33 124	12 166	65 652
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- valutaränteswapavtal	—	—	226 566	—
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	211 152	24 794	11 886	119 709
	- elderivat	—	415	—	31 667
SUMMA KORTFRISTIGA		214 551	58 333	250 618	217 028
SUMMA DERIVATINSTRUMENT		2 386 932	690 426	1 908 582	818 554

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

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, Mkr:

	2016-12-31						2015-12-31					
	Fristående derivat ¹		Verkligt värdesäkring ²		Kassaflödes-säkring ³		Fristående derivat ¹		Verkligt värdesäkring ²		Kassaflödes-säkring ³	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2017	7 573	175	0	0	-1 214	10	100	-18	0	0	-74	-13
2018	-850	-4	-3 002	834	-25	1	-3 600	-46	-2 822	640	-19	-3
2019	9 800	-105	0	0	-11	-7	1 000	-123	0	0	—	—
2020	-1 500	57	0	0	—	—	100	149	0	0	—	—
2021	850	4	-3 316	640	—	—	2 326	-25	-1 700	279	—	—
2022	1 200	-58	0	0	—	—	1 200	-38	0	0	—	—
2023	1 708	22	-453	24	—	—	700	-25	-2 545	-85	—	—
2024 och senare	1 407	32	-2 619	70	—	—	—	—	—	—	—	—
SUMMA	20 188	124	-9 390	1 568	-1 250	4	1 826	-126	-7 067	834	-93	-16

1) Nominellt belopp fristående derivat, positivt belopp utgör en förlängning av portföljens räntebindning.

2) Nominellt belopp verkligt värdesäkring, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta.

3) Nominellt belopp kassaflödessäkring, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta och/eller köp av elderivat.

I nedanstående tabell presenteras förfallostrukturen för el- och valuta-derivatinstrument, Mkr, som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring.

	2016-12-31				2015-12-31			
	Valutaderivat ¹		Elderivat ²		Valutaderivat ¹		Elderivat ²	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2017	-1 150	8	-64	2	-24	—	-50	-13
2018	—	—	-25	1	—	—	-19	-3
2019	—	—	-11	-7	—	—	—	—
SUMMA	-1 150	8	-100	-4	-24	0	-69	-16

1) Nominellt belopp valutaderivat, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta.

2) Nominellt belopp elderivat, negativt belopp utgör köp av elderivat.

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

	Prognostiserad användning, MWh	Säkringsnivå pris, i %
2017	420 000	84
2018	420 000	63
2019	420 000	41

21 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övriga ej räntebärande fordringar	223 516	343 273	223 516	343 273
SUMMA	223 516	343 273	223 516	343 273

Av koncernens långfristiga fordringar förväntas 131 427 Tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 92 089 Tkr senare än 5 år.

Räntebärande revers förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	—	192 911	—	192 911
Omklassificering till kortfristig fordran	—	-192 911	—	-192 911
UTGÅENDE BALANS	0	0	0	0

Övriga ej räntebärande fordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	343 273	278 247	343 273	278 247
Årets anskaffningar	39 751	263 955	39 751	263 955
Årets periodiseringar mot resultaträkningen	-151 389	-189 073	-151 389	-189 073
Omklassificering till kortfristig fordran	-8 118	-9 856	-8 118	-9 856
UTGÅENDE BALANS	223 517	343 273	223 517	343 273

22 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hyres- och kundfordringar	318 183	273 298	318 183	273 298
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-1 053	-1 891	-1 053	-1 891
SUMMA	317 130	271 407	317 130	271 407

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

Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31 december 2016 har 28 475 Tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 2 106 Tkr varit förfallna i 5–30 dagar, 2 179 Tkr varit förfallna 30–60 dagar och 2 677 Tkr varit förfallna längre än 60 dagar. I de förfallna fordringarna ingår inte nedskrivna fordringar.

Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	-1 891	-128	-1 891	-128
Årets reserveringar	-92	-1 845	-92	-1 845
Återförda reserveringar	885	—	885	—
Konstaterade kreditförluster	45	82	45	82
UTGÅENDE BALANS	-1 053	-1 891	-1 053	-1 891

23 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande revers	192 911	192 911	192 911	192 911
Momsfordran	243 834	118 740	243 834	118 740
Avräkning skatter och avgifter	491 799	461 235	491 799	461 235
Övriga kortfristiga fordringar	87 287	123 527	87 286	123 526
SUMMA	1 015 831	896 413	1 015 830	896 412

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna hyror	35 103	44 750	35 103	44 750
Upplupna ränteintäkter	1 199	2 470	1 199	2 470
Förutbetalda driftkostnader	28 285	12 637	28 285	12 637
Övrigt	13 037	26 831	13 037	26 831
SUMMA	77 624	86 688	77 624	86 688

25 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	1 640 403	1 537 781	1 640 402	1 537 780
Fordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	1 945 880	1 322 761	1 945 880	1 322 761
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	450 017	678 476	450 017	678 476
SUMMA	4 036 300	3 539 018	4 036 299	3 539 017

26 Likvida medel/kassa och bank

Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt om 4 692 814 Tkr (2 160 838) samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) om 131 164 Tkr (343 151). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börs-clearade derivatinstrument ingår med 297 757 Tkr (245 597) i det redovisade beloppet av kassa och bank för koncernen och moderföretaget. Detta som en buffert för att täcka de förväntade dagliga kraven på säkerheter.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristiga placeringar	4 823 977	2 503 989	4 823 977	2 503 989
Kassa och bank	545 640	1 800 596	545 492	1 800 447
SUMMA	5 369 617	4 304 585	5 369 469	4 304 436

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

27 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	-31 415	-18 858	-31 415	-18 858
Värdeförändring derivatinstrument (kassaflödessäkring)				
- valutaderivat	-53	-13 769	-53	-13 769
- elderivat	51 872	-7 448	51 872	-7 448
Överfört till rörelseresultatet	754	5 118	754	5 118
Skatteeffekt	-11 566	3 542	-11 566	3 542
UTGÅENDE BALANS	9 592	-31 415	9 592	-31 415

Skatteeffekten, -11 566 Tkr (3 542), avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 14 Skatt.

28 Lån

Koncernens finansiering sker huvudsakligen via de publika finansieringsprogrammen. Dessa möjliggör genom sina standardiserade villkor en rationell och kostnadseffektiv finansiering. Koncernen har såväl ett internationellt ECP- som ett EMTN-program samt ett domestiskt företagscertifikatprogram. MTN-programmet har inte uppdaterats sedan 2009. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 231 Mkr (113) under 2016.

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

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -549 Mkr (-182) och den genomsnittliga nettolåneskulden till 25 443 Mkr (21 628). Finansieringskostnaden uppgick till 2,15 procent (1,22) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank. Värdeförändringarna i de finansiella derivatinstrumenten motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 0,85 procent (minskning 0,74).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING, %

	2016	2015	2014	2013	2012
Finansieringskostnad för lån inkl avgifter %	0,83	1,38	2,01	2,24	2,75
Räntenetto ränteswappar, %	0,47	0,58	0,42	0,39	0,40
Finansieringskostnad, %	1,30	1,96	2,43	2,63	3,15
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,85	-0,74	2,61	-0,01	1,06
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	2,15	1,22	5,04	2,62	4,21

RESULTAT FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

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

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

Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr:

	Koncernen				Moderföretaget			
	2016-12-31		2015-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
LÅNGFRISTIGA LÅN								
Kategori, övriga finansiella skulder								
Obligationer & MTN	770	837	770	831	770	837	770	831
EMTN	12 049	12 565	10 046	9 941	12 049	12 565	10 046	9 941
Övriga lån	356	426	372	426	356	426	372	426
SUMMA	13 175	13 828	11 188	11 198	13 175	13 828	11 188	11 198
Kategori, finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkring								
EMTN	8 840	8 833	6 714	6 712	8 840	8 833	6 714	6 712
Övriga lån	790	790	720	719	790	790	720	719
SUMMA	9 630	9 623	7 434	7 431	9 630	9 623	7 434	7 431
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅN	22 805	23 451	18 622	18 629	22 805	23 451	18 622	18 629
KORTFRISTIGA LÅN								
Kategori, övriga finansiella skulder								
Företagscertifikat	1 500	1 503	2 001	2 003	1 500	1 503	2 001	2 003
ECP	7 436	7 449	5 528	5 534	7 436	7 449	5 528	5 534
Obligationer & MTN	—	—	350	357	—	—	350	357
EMTN	1 000	1 011	605	621	1 000	1 011	605	621
Övriga lån	15	15	15	15	15	15	15	15
SUMMA	9 951	9 978	8 499	8 530	9 951	9 978	8 499	8 530
Kategori, finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkring								
Obligationer & MTN	—	—	1 278	1 283	—	—	1 278	1 283
EMTN	—	—	—	—	—	—	—	—
Övriga lån	—	—	—	—	—	—	—	—
SUMMA	0	0	1 278	1 283	0	0	1 278	1 283
SUMMA KORTFRISTIGA LÅN	9 951	9 978	9 777	9 813	9 951	9 978	9 777	9 813
SUMMA LÅN	32 756	33 429	28 399	28 442	32 756	33 429	28 399	28 442

I tabellen ovan presenteras nominella belopp exklusive upplånen kupongränta.

	Fast ränta			Rörlig ränta			Summa	Totalt
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP	Derivat		
2017	500	160	660	500	8 973	-400	9 073	9 733
2018	4 602	-3 002	1 600	500	0	2 308	2 808	4 408
2019	1 420	800	2 220	1 000	0	-800	200	2 420
2020	650	300	950	720	0	-300	420	1 370
2021	5 316	-2 466	2 850	200	0	1 995	2 195	5 045
2022	0	1 200	1 200	0	0	-1 200	-1 200	0
2023	453	-53	400	0	0	26	26	426
2024 och senare	7 580	-2 319	5 261	118	0	2 246	2 364	7 625
SUMMA	20 521	-5 380	15 140	3 038	8 973	3 874	15 886	31 026

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

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

VÄSENTLIGA AVTALSVILLKOR

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

SÄKRINGSREDOVISNING

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

29 Avsättningar för pensioner

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

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

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

Total kostnad för räkenskapsåret avseende avgiftsbestämda pensionsplaner exklusive löneskatt (koncernen och moderföretaget) uppgick till 22 788 Tkr (21 695).

FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

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

Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 31 december 2016. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande period och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

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

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

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

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

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

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

Antaganden	2016	2015
Diskonteringsränta, %	2,65	3,00
Löneökning, %	1,50	1,50
Inflation, %	1,50	1,50
Inkomstbasbelopp, %	2,50	2,50
Personalomsättning, %	2,00	2,00
Mortalitet	DUS14	DUS14

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

Beräknad genomsnittlig återstående levnadstid, år	2016-12-31	2015-12-31
Pensionering vid balansdagen		
Män	20,4	20,4
Kvinnor	23,3	23,3
Pensionering 20 år efter balansdagen		
Män	22,3	22,3
Kvinnor	24,6	24,6

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2016	2015
Förmåner intjänade under året	25 074	22 821
Ränta på pensionsavsättning	11 837	9 771
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	36 911	32 592

Den förmånsbestämda kostnaden har redovisats som personalkostnad respektive räntekostnad.

I totalresultatet har följande aktuariella vinster och förluster redovisats:

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2016-12-31	2015-12-31
Omvärdering av den förmånsbestämda nettoskulden		
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i demografiska antaganden	—	4 304
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	24 207	23 299
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	-340	-5 578
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	23 867	22 025

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

	2016-12-31	2015-12-31
Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen		
Ingående balans	401 434	407 140
Tjänstgöringskostnad under perioden	25 074	22 821
Nettoräntekostnad	11 837	9 771
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)		
Förändringar i demografiska antaganden	0	-4 304
Förändringar i finansiella antaganden	24 207	-23 299
Erfarenhetsbaserade justeringar	-340	5 578
Pensionsutbetalningar	-19 418	-16 273
UTGÅENDE BALANS	442 794	401 434

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

	2016-12-31	2015-12-31
Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen		
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	14 048	13 682
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	56 358	56 401
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	372 388	331 351
SUMMA	442 794	401 434

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

Känslighetsanalys i pensionsförpliktelsen	2016-12-31
Bokförd pensionsförpliktelse enligt redovisade antaganden	442 794
Diskonteringsräntan ökar med 0,5 procentenheter	408 846
Diskonteringsräntan minskar med 0,5 procentenheter	481 364
Inflationen ökar med 0,5 procentenheter	487 919
Löneökningen ökar med 0,5 procentenheter	470 442

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 39 111 Tkr (36 911) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

	2016-12-31	2015-12-31
FPG/PRI-pensioner	216 604	205 799
Övriga pensioner	65 880	66 001
SUMMA	282 484	271 800

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

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

	2016-12-31	2015-12-31
Pensionsförpliktelse		
Ingående balans	271 800	270 208
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	13 223	5 267
Räntekostnader	11 085	10 027
Utbetalningar	-13 624	-13 702
UTGÅENDE BALANS	282 484	271 800

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2016	2015
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	13 223	5 267
Räntedel av pensionskostnad	11 085	10 027
PENSIONS-KOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	24 308	15 294
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	22 788	21 695
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	11 131	8 607
TOTALA PENSIONS-KOSTNADER	58 227	45 596

AKTUARIELLA ANTAGANDEN

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

30 Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övriga räntebärande skulder	1 762 042	1 380 100	1 762 042	1 380 100
Övriga ej räntebärande skulder	409 892	2 240 676	410 492	2 241 276
SUMMA ÖVRIGA SKULDER	2 171 934	3 620 776	2 172 534	3 621 376

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

Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisiker i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller värdepapper med god rating för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 1 631 000 Tkr (1 380 100).

Av koncernens övriga skulder förfaller 2 061 218 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 104 469 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 6 247 Tkr senare än fem år efter balansdagen.

31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 487 165	1 335 956	1 487 165	1 335 956
Upplupna lön- och personalkostnader	35 098	31 582	35 098	31 582
Upplupna drift- och underhållskostnader	89 139	88 617	89 139	88 617
Upplupna investeringar	195 441	198 292	195 441	198 292
Upplupna räntor	196 289	184 689	196 289	184 689
Övriga interimsskulder	18 395	19 524	18 395	19 524
SUMMA	2 021 527	1 858 660	2 021 527	1 858 660

32 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	14 305 575	15 724 434	14 308 328	15 727 186
Skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år från balansdagen	14 984 129	8 447 157	14 984 129	8 447 157
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	18 988 500	19 989 824	11 065 086	13 173 047
SUMMA	48 278 204	44 161 415	40 357 543	37 347 390

33 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

I följande tabell presenteras de finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Dessa handlas för att hållas till förfall och identifieras redan vid första redovisningstillfället. De klassificeras i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde.

Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden.

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

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

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Placeringar				
- kortfristig placering	—	4 692 812	—	4 692 812
Fristående derivat-instrument				
- räntederivat	—	590 283	—	590 283
- valutaderivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	—	—	—
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
- räntederivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	1 582 461	—	1 582 461
Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
- valutaderivat	—	211 152	—	211 152
- elderivat	—	3 037	—	3 037
SUMMA TILLGÅNGAR	—	7 079 745	—	7 079 745

SKULDER

Fristående derivat-instrument				
- räntederivat	—	665 218	—	665 218
- valutaderivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	—	—	—
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
- räntederivat	—	—	—	—
- valutaränteswapavtal	—	—	—	—
Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
- valutaderivat	—	24 793	—	24 793
- elderivat	415	—	—	415
SUMMA SKULDER	415	690 011	—	690 426

34 Finansiell riskhantering (Koncernen)

Akademiska Hus bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna mot en önskad låg finansieringskostnad över tiden. De två centrala styrdokumenterna som fastställs av styrelsen är:

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

Koncernens finansförvaltning sköts av moderföretagets finanssenhet. Detta skapar en effektiv och samordnad hantering av de finansiella riskerna där också de möjligheter som bjuds i finansiella marknader kan tillvaratas.

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för att koncernens finansnetto varierar till följd av förändrade marknadsräntor. Exponeringen för ränterisk är betydande på grund av den stora nettolåneskulden och finansnettot är en av de enskilt största kostnaderna. Avvägning måste ske mellan å ena sidan besparing och osäkerhet och å andra sidan högre kostnad (risk-premier) och förutsägbarhet. Den genomsnittliga räntebindningstiden är ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av mark-

nadsräntorna; ju längre räntebindning desto längre tid tar det för en ränteförändring att slå igenom i det löpande kassaflödet. Eftersom det inte är möjligt att vid enskilda finansieringstillfällen uppnå en önskad räntebindning används räntederivatinstrument för att justera och erhålla önskad räntebindningstid.

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

Lång obligationsportfölj – obligationer med ränte- och kapitalbindningstider över 15 år. Dessa obligationer representerar en betydande ränterisikexponering vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får uppgå till högst 20 procent (20) av total portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 3 611 Mkr (3 619) emitterade, vilket motsvarade 11,2 procent (13,3) av den totala portföljen.

Realränteportfölj – obligationer med real ränta, får uppgå till max 10 procent (10) av total portfölj. Vid årsskiftet var realränteobligationer för totalt 900 Mkr (900) emitterade, vilket motsvarade 2,8 procent (6,75) av den totala portföljen.

Grundportfölj – består av resterande del med certifikat, obligationer och räntederivat. Portföljen hanteras inom ett mandat för genomsnittlig räntebindning. Nuvarande mandat är en räntebindning på 2 till 6 år (2 till 5 år). Räntebindningen var vid årets slut 4,7 år (3,6), räntederivatinstrument inräknade.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH NETTOLÅNESKULDENS KAPITALBINDNING, MKR

	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2017	5 034	11 729
2018	4 408	2 064
2019	2 420	2 220
2020	1 370	950
2021	5 045	2 850
2022	0	1 200
2023	426	400
2024 och senare	7 715	5 005
TOTAL	26 418	26 418

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutarisken eliminerad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

VALUTARISK

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

VALUTAFÖRDELNING LÅN OCH DERIVATINSTRUMENT, MKR

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
AUD	393	-393	0
CAD	54	-54	0
CHF	6 234	-6 234	0
GBP	3 116	-3 116	0
HKD	1 535	-1 535	0
JPY	776	-776	0
SEK	15 669	15 357	31 026
USD	4 756	-4 756	0
SUMMA	32 532	-1 506	31 026

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

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

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

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

Outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap.

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 5 370 Mkr (4 305) vid utgången av 2016. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 3 000 Mkr (4 000).

FACILITETER OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Ram 2016-12-31	Utnyttjat nominellt 2016-12-31
Bank		3 000 Mkr	0
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	1 500 Mkr
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	748 MEUR
MTN (Medium Term Note) ¹	AA	8 000 Mkr	770 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	3 000 MEUR	2 208 MEUR

1) Ej uppdaterat sedan 2009

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

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

LIKVIDITETSRIK, MKR

	Lån	Säkrade lån	Derivat försäkring	Derivat	Korta investeringar	Summa
2017	-2 746	-7 635	367	-80	4 937	-5 157
2018	-2 339	-3 164	815	-58	—	-4 746
2019	-2 251	-100	-370	-45	—	-2 765
2020	-1 587	-100	13	20	—	-1 655
2021	-2 388	-3 416	486	23	—	-5 296
2022	-172	-31	-44	3	—	-244
2023	-172	-478	-24	32	—	-642
2024 och senare	-6 774	-2 665	-556	106	—	-9 888
TOTALT	-18 429	-17 590	687	2	4 937	-30 393

Positivt värde = inbetalningar, negativt värde = utbetalningar.

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

	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal 2016-12-31			Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal 2015-12-31		
	Redovisade finansiella tillgångar/skulder brutto	Erhållna kontantsäkerheter	Netto Belopp	Redovisade finansiella tillgångar/skulder brutto	Erhållna kontantsäkerheter	Netto Belopp
TILLGÅNGAR						
Derivatinstrument	2 386 932	-1 762 042	624 890	1 908 582	-1 380 100	528 482
SUMMA	2 386 932	-1 762 042	624 890	1 908 582	-1 380 100	528 482
SKULDER						
Derivatinstrument	690 426	-131 164	559 262	818 553	-343 151	475 402
SUMMA	690 426	-131 164	559 262	818 553	-343 151	475 402

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

MOTPARTSRISKER EXKLUSIVE HYRESFORDRINGAR, MKR

	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Netto-exponering
INSTITUT MED LÅNG RATING				
AA-/Aa3	237	-54	62	121
A+/A1	229	-73	-87	243
A/A2	1 216	—	1 321	-105
A-/A3	1 601	—	311	1 290
BBB+/Baa1	441	-14	42	385
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
K-1	350	—	—	350
Av svenska staten helägda bolag	1940	—	—	1 940
Av svenska staten delägda bolag	550	—	—	550
SUMMA	6 564	-141	1 649	4 774

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

KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

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

Koncernens policy är att internationellt standardiserade nettningsavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2016 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 1 508 Mkr (1 008). I syfte att minska exponeringen för motpartsrisk har ingåtts ett flertal tilläggsavtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Avtalen innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit 1 631 Mkr (1 037) netto.

ELPRISRIK

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

KREDITRISK HÄNFÖRLIG TILL HYRESFORDRINGAR

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

RISKKONTROLL

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

KÄNSLIGHETSANALYS SKULDPORTFÖLJ

Den räntebärande skulden är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar på marknaden. Analysen av skuldportföljens räntekänslighet kan delas upp i två delar:

- Värdeförändringar på räntederivat (nuvärden).
- Kassaflödesmässiga effekter (räntenetto) under ett kalenderår för poster med kort räntebindning som omsätts till ny kortfristig ränta för resterande del av året.

Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat, lägst två år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden vara mindre än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader.

Företaget har räntebindning såväl inom som utom balansräkningen i form av räntederivat. Syftet med räntederivaten är att möjliggöra en förändring av skuldportföljens räntebindning utöver det som uppnås direkt i finansieringen.

I tabellen presenteras resultateffekterna av en ränteuppgång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från oförändrad skuldstorlek.

	Nominellt belopp, Mkr	Kapital- bindning, år genomsnitt	Ränte- bindning, år genomsnitt	Ränterisk 1 bp Mkr	Ränta, %	Värdeförändring vid + 100 bp, Mkr på balansdagen ¹	Räntenetto vid 100 bp, Mkr under resterande del av kalenderår ²
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen ²	10 631	10,9	10,4	9,6	2,1	0	0
Räntederivat, fast ränta	4 250	0,0	4,3	3,6	2,1	184	0
Räntederivat, rörlig ränta	-4 250	0,0	0,2	0,3	0,2	0	36
Rörlig ränta inom balansräkningen ³	20 395	3,0	0,2	0,5	-0,2	0	-167
TOTALT	31 026	13,9	15,1	14,0	4,2	184	-131

1) Avser + 100 bp i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

2) Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen avser emissioner i SEK som inte ingår i verkligt värdesäkringar.

3) Rörlig ränta inom balansräkningen avser den sammantagna effekten av emissioner i utländsk valuta som via derivatinstrument swappats till rörlig ränta i svenska kronor och som säkringsredovisas samt emissioner av FRN.

35 Kapitalförvaltning (Koncernen)

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

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

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

Vid 2016 års utgång uppgick soliditeten till 41,4 procent (40,7) i koncernen och till 19,1 procent (20,0) i moderföretaget. Efter den av styrelsen föreslagna utdelningen om 1 393 Mkr, blir soliditeten 40,4 procent i koncernen och 16,9 procent i moderföretaget.

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

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

Koncernens kapital fördelar sig på följande sätt:

	2016-12-31	2015-12-31
Lån från finansieringsprogram (not 28)	32 756 563	28 398 853
Erhållna säkerheter för ingångna derivatransaktioner (not 30)	1 762 042	1 380 100
Finansiella derivatinstrument (not 20)	-1 696 506	-1 090 028
Likvida medel (not 26)	-5 369 617	-4 304 585
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	27 452 482	24 384 340
EGET KAPITAL	34 151 677	30 271 259

36 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Spärrade bankmedel	297 756	245 597	297 756	245 597
Kortfristiga placeringar	131 164	343 151	131 164	343 151
SUMMA	428 920	588 748	428 920	588 748

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

Ställda säkerheter har minskat med 160 Mkr. Koncernen har också erhållit säkerheter om 1 762 Mkr, se not 34.

37 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	4 332	4 116	4 332	4 116
SUMMA	4 332	4 116	4 332	4 116

38 Erhållna och betalda räntor

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Erhållen ränta	2 933	13 515	2 933	13 515
Betald ränta	-533 460	-580 630	-533 460	-580 630
SUMMA	-530 527	-567 115	-530 527	-567 115

39 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	5 518	6 190	1 040 307	1 597 712
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-3 722 328	-2 672 437	—	—
Realisationsvinst (-)/ förlust (+) vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-35 257	-91 346	-23 849	-101 130
Värdeförändringar finansiella instrument	-424 077	163 719	-424 077	163 719
Kassaflödessäkring	52 575	-16 100	52 575	-16 100
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17 493	16 319	10 683	1 592
Övrigt	—	—	—	—
SUMMA	-4 106 076	-2 593 655	655 639	1 645 793

40 Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 763 607 Tkr (2 505 635) erlagts av koncernen, varav 2 763 607 Tkr erlagts i likvida medel. Härutöver har moderföretaget investerat 0 Tkr (0) i aktier i dotterföretag. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 103 072 Tkr (124 343) erhållits, varav 103 072 Tkr erhållits i likvida medel.

41 Förändring av räntebärande nettolåneskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	23 923 104	18 870 044	23 923 272	18 870 274
Ökning (-)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	-478 875	375 902	-478 875	375 902
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	-2 378 588	282 773	-2 378 588	282 710
Ökning (-)/Minskning (+) av likvida medel	1 254 956	-29 264	1 254 956	-29 264
Ökning (-)/Minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	30 564	-461 235	30 564	-461 235
Ökning (+)/Minskning (-) av räntebärande skulder	4 611 254	4 884 885	4 611 254	4 884 885
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	3 039 311	5 053 060	3 039 311	5 052 998
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	26 962 415	23 923 104	26 962 583	23 923 272

42 Transaktioner med närstående

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

Transaktioner med koncernföretag framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Intäkter				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	—	16 648
SUMMA	—	—	0	16 648
Skulder				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	2 153	2 153
SUMMA	—	—	2 153	2 153

43 Händelser efter balansdagen

Från 1 januari 2017 har Akademiska Hus ny organisationsstruktur. Den regionala indelningen försvinner och istället utgår vi från våra huvudprocesser. Den 17 januari 2017 hölls en extra bolagsstämma där Christer Nerlich valdes in i styrelsen. I övrigt har inget av väsentlighet inträffat efter rapportperiodens utgång.

Årsredovisningens undertecknande

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att

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

Göteborg den 13 mars 2017

Anitra Steen
Styrelseordförande

Britta Burreau
Styrelseledamot

Olof Ehlén
Styrelseledamot

Kristina Ekengren
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2017.

KPMG AB
Björn Flinck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–51. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28–88 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–51. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 2 Allmänna redovisningsprinciper, not 16 Förvaltningsfastigheter (Koncernen) och not 17 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget) på sidorna 61, 73 och 75 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
<p>Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet per 31 december 2016 uppgår till 73 013 Mkr vilket utgör ca 90 % av koncernens totala tillgångar.</p> <p>Redovisning till verkligt värde innebär att bedömningar om framtiden och uppskattningar av framtida utfall måste göras. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde har bestämts genom intern värdering. För att styrka tillförlitligheten i värderingen har också externa värderingar för ett urval av fastigheterna inhämtats.</p> <p>Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av uppskattningar och bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.</p> <p>Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.</p>	<p>Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden och förutsättningar som är normala vid värdering av förvaltningsfastigheter.</p> <p>Vi har bedömt kompetensen hos den interna värderingsorganisationen. Vi har tagit del av och bedömt relevansen i den information som bolaget inhämtat från externa värderingsinstitut till stöd för väsentliga antaganden och förutsättningar i tillämpad värderingsmodell.</p> <p>Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata till de interna värderingarna är riktiga och fullständiga.</p> <p>Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor för att utmana tillämpade väsentliga antaganden, särskilt om direktavkastningskrav och kalkylräntor.</p> <p>Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som lämnas i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.</p>

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–27 och sidan 98–101. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder

bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningen övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 17 mars 2017

KPMG AB
Björn Flink
Auktoriserad revisor

Om Hållbarhetsredovisningen

Akademiska Hus hållbarhetsredovisning är en integrerad del av årsredovisningen och har upprättats enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, GRI G4, samt GRI:s sektortillägg för Bygg och Fastighet. Redovisningen är i enlighet med nivå Core. KPMG har översiktligt granskat och bestyrkt hållbarhetsredovisningen.

Akademiska Hus stödjer sedan 2013 FN-initiativet Global Compact och tar därmed ställning och ansvar för tio erkända principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Principerna baseras på FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, ILO:s deklaration om rättigheter i arbetslivet, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, samt Rio-deklarationen. Års- och hållbarhetsredovisningen utgör Akademiska Hus Communication on Progress (COP) för att redovisa arbetet till FN:s Global Compact.

Akademiska Hus hållbarhetsrapportering följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Föregående redovisning publicerades den 31 mars 2016. Akademiska Hus presenterar arbetet inom hållbarhet utifrån bolagets huvudprocesser, där fokus lagts på de områden som bedöms vara mest väsentliga. Inga väsentliga förändringar har skett i verksamheten under redovisningsperioden. Data som presenteras rör räkenskapsåret 2016, från 1 januari till 31 december, och omfattar Akademiska Hus som koncern.

Hållbarhetsredovisningen omfattar den korsreferenstabell som återfinns på sidorna 94–95 samt de sidor som tabellen hänvisar till. I korsreferenstabellen finns en sammanställning av vilka GRI-indikatorer som redovisas samt sidhänvisningar till respektive indikator och COP.

På akademiskahus.se finns en sammanställning över de branschorganisationer som företaget är medlem i.



Kontaktperson

Mia Edofsson
Hållbarhetschef
mia.edofsson@akademiskahus.se

GRI-data

Nedan återfinns information om GRI-indikatorer som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

G4-10: TOTAL PERSONALSTYRKA, UPPDELAD PÅ ANSTÄLLNINGSFÖRMÅN, ANSTÄLLNINGSVILLKOR, REGION OCH KÖN

Totalt antal medarbetare hos Akademiska Hus uppgår per 31 december 2016 till 442 stycken, samtliga är tillsvidareanställda förutom 8 stycken som har provanställningar. 22 personer har deltidstjänster.

Fördelning mellan män och kvinnor, uppdelat per region:

	Kön		Totalt
	Män	Kvinnor	
Akademiska Hus HK	44	51	95
Akademiska Hus Syd	37	14	51
Akademiska Hus Väst	51	17	68
Akademiska Hus Öst	27	3	30
Akademiska Hus Uppsala	48	12	60
Akademiska Hus Stockholm	78	23	101
Akademiska Hus Norr	33	4	37
Totalt	317	124	442
	72%	28%	100%

G4-20-21: REDOGÖRELSE FÖR VARJE VÄSENTLIG ASPEKTS AVGRÄNSNING INOM SAMT UTOM ORGANISATIONEN

Väsentlig aspekt	GRI Aspekt	Avgränsning
God resurseffektivitet	Energi Utsläpp till luft	Egen verksamhet samt leverantörsled och kunder
Säker arbetsmiljö	Hälsa & Säkerhet	Egen verksamhet samt leverantörsled
God leverantörsstyrning	Miljö Arbetsvillkor	Leverantörsled
Hög transparens & effektivt anti-korruptionsarbete	Korruption	Egen verksamhet samt kund
Mångfald	Mångfald & lika villkor	Egen verksamhet

Utöver dessa väsentliga områden ser vi samverkan kring innovation, campusutveckling och studentbostäder som viktiga frågor för vår verksamhet. Läs mer på sidan 10.

G4-EC1: DIREKT EKONOMISKT VÄRDE OCH FÖRDELNING
Ekonomiska intressentrelationer

Direkt tillskapat ekonomiskt värde	
Intäkter	5 666
Fördelat ekonomiskt värde	
Betalningar till leverantörer	-1 689
Löner och ersättningar till anställda	-264
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	-11
Sociala avgifter	-120
Räntor till långivare, netto	-625
Utdelning till aktieägaren	-1 290
Behållet ekonomiskt värde	1 667

Övriga nyckeltal för indikatorn EC-1 återfinns i:

Resultaträkning	sidan 54
Vinstdisposition	sidan 53
Personalnot	Not 10, sidorna 68–69

G4-EN3: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

MWh	2016	2015
Total energianvändning (icke förnyelsebar energi)	92 416	90 771
Total energianvändning (förnyelsebar energi)	691 582	712 723
Total el	387 329	401 424
varav vidaredebiterad till hyresgäst	269 863	264 279
Total värme	306 208	313 043
varav vidaredebiterad till hyresgäst	106 048	78 129
Total kyla	73 447	75 120
varav vidaredebiterad till hyresgäst	68 162	64 544
Total ånga	17 014	13 907
varav vidaredebiterad till hyresgäst	11 253	13 907

Egenproduktion av el från förnybara källor	2016	2015
Solel (MWh)	1 165	726

Graddagsmetod har använts för korrigering av värme.

G4-EN6: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING

	2016	2015
Total reduktion (MWh)	19 496	19 393
Investerat (kronor)	130 233 675	125 992 000

G4-EN16: INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Totalt utsläpp av CO₂ uppgick under 2016 till 28 275 ton (32 909 ton).¹

G4-EN19: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Totalt minskning av CO₂ uppgick under 2016 till 4 634 ton (2 227 ton).^{1,2}

- 1) All CO₂-data i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. 2015 års emissionsfaktorer för värme har använts då emissionsfaktorer för 2016 inte var tillgängliga vid upprättande av denna redovisning.
2) Minskningen baseras på differensen mellan 2015 och 2016 års totala energi-reduktion.

G4-CRE3: UTSLÄPPSINTENSITET AV VÄXTHUSGASER FRÅN FASTIGHETER

Utsläppsintensiteten för Akademiska Hus fastigheter var 7,4 kg CO₂/kvm (8,1 kg CO₂/kvm).

G4-LA6: ARBETSRELATERADE SKADOR OCH SJUKDOMAR

Olycksstatistik registreras i vårt interna system "AkaÄrende" där kategorierna egen personal, byggverksamhet samt förvaltning ingår.

Under året har sex arbetsskador på egen personal inrapporterats till Försäkringskassan.

I "AkaÄrende" har under samma period 16 olyckor för egen personal inrapporterats. Vanligast förekommande typ av arbetsskada är fall-olycka från låg höjd samt färdolycka.

G4-LA12: MÅNGFALD INOM ORGANISATIONEN

Akademiska Hus medarbetare bestod per 31 december 2016 av 72 procent män och 28 procent kvinnor.

Ålders- och könsfördelning:

Sammansättning av företaget	2016		
	Antal (st)	Antal kvinnor	Antal män
Styrelse			
Under 30 år	0	0	0
30-50 år	1	1	0
Över 50 år	7	2	5
Företagsledning			
Under 30 år	0	0	0
30-50 år	5	2	3
Över 50 år	7	3	4
Anställda i chefsposition¹			
Under 30 år	0	0	0
30-50 år	35	11	24
Över 50 år	26	4	22
Övriga anställda			
Under 30 år	15	4	11
30-50 år	185	62	123
Över 50 år	169	38	131

1) Företagsledningen redovisas separat

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer inom företaget.

GRI- och COP-index

Indikator	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar	Global Compact princip
STRATEGI OCH ANALYS				
G4-1	Uttalande från vd	2-4		
ORGANISATIONSPROFIL				
G4-3	Organisationens namn	Framsida		
G4-4	Varumärken, produkter och tjänster	1, 19		
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	100		
G4-6	Antal länder som organisationen är verksam i	100		
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	44		
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på	33		
G4-9	Den redovisande organisationens storlek	Insida omslag, 54, 68		
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	92	Akademiska Hus rapporterar antalet anställda fördelat på anställningsform, kön och region. Bolaget anlitar även ett stort antal inhyrda personer men dessa rapporteras inte då data ej finns tillgänglig. Akademiska Hus har inga påtagliga variationer i antal anställda över året.	6
G4-11	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		Samtliga medarbetare är anslutna till kollektivavtal "Almega Fastigheter Tjänstemannaavtalet" förutom arbetstagare i företagsledande befattning.	3
G4-12	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	8-10, 24-25		
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under verksamhetsåret	
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	8-10	Akademiska Hus arbetar enligt miljöledningssystemet ISO 14001:2004.	
G4-15	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarerationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	92		
G4-16	Medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer		www.akademiskahus.se (Hållbarhet/Samarbeten för hållbarhet)	
VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR				
G4-17	Enheter som ingår i organisationens finansiella redovisning	76, 92		
G4-18	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och aspektavgränsningar	8-10		
G4-19	Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	8-10		
G4-20	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning inom organisationen	92		
G4-21	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning utanför organisationen	92		
G4-22	Förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar		Inga väsentliga förändringar har gjorts på information lämnad i 2015 års redovisning.	
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	92		
KOMMUNIKATION OCH INTRESSENTER				
G4-24	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	8-10		
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	8-10		
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	8-10		
G4-27	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	8-10		
INFORMATION OM REDOVISNING OCH STYRNING				
G4-28	Redovisningsperiod	92		
G4-29	Publiceringsdatum för senaste redovisning	92		
G4-30	Redovisningscykel	92		
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	92		
G4-32	Redogörelse för innehållsförteckning enligt GRI:s redovisningsnivå Core och rapport för externt bestyrkande	92, 94-95, 97		

Indikator	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar	Global Compact princip
G4-33	Redogörelse för organisationens policy och tillvägagångssätt för externt bestyrkande av redovisningen	92, 97		
G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	44-51		
ETIK OCH INTEGRITET				
G4-56	Organisationens värderingar, principer och etiska standarder exempelvis uppförandekoder	24, 40		10
EKONOMI				
DMA	Ekonomiskt resultat	Insida omslag, 6-7, 12		
EC-1	Direkt ekonomiskt värde och fördelning	53-54, 68-69, 93		
DMA	Indirekt ekonomisk påverkan	1, 6-7, 20-21, 24		
EC-7	Investeringar i infrastruktur och tjänster till allmänhetens nytta	20-26		
MILJÖ				
DMA	Energi	12, 25-26		
EN-3	Energianvändning inom organisationen	25-26, 93	Akademiska Hus redovisar på el, värme och kyla då dessa områden står för den övervägande delen av energianvändningen.	7, 8
EN-6	Minskning av energianvändning	25-26, 93	Akademiska Hus redovisar på el, värme och kyla då dessa områden står för den övervägande delen av energianvändningen.	8, 9
DMA	Utsläpp till luft	25-26		
EN-16	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	93		7, 8
EN-19	Minskning av utsläpp av växthusgaser	93		8, 9
CRE-3	Utsläppsintensitet av växthusgaser från fastigheter	93		
DMA	Leverantörsuppföljning avseende miljö	24		
EN-32	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	24	Informationen avser andelen aktiva leverantörer.	8
DMA	Hälsa och säkerhet	13, 24		
LA-5	Representation i arbetsmiljökommittéer		50 medarbetare (11%) är engagerade i Arbetsmiljö-kommittéer.	
LA-6	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	13, 93	Akademiska Hus rapporterar på sjukfrånvaro och arbetsskador på total nivå för hela företaget. Arbetsrelaterade skador och sjukdomar för entreprenörer kan ej redovisas på pga icke tillgänglig data.	
DMA	Mångfald och lika möjligheter	13, 24		
LA-12	Mångfald inom organisationen	93		6
DMA	Leverantörsuppföljning avseende arbetsvillkor	24		
LA-14	Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsförhållanden	24	Informationen avser andelen aktiva leverantörer.	
DMA	Antikorrupcion	24, 40-43, 50-51		
SO-5	Korrupsionsincidenter och åtgärder	50		10
DMA	Produktmärkning	8, 12		
PR-5	Resultat från kundnöjdhetundersökningar	12		
CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	2-4, 24		
Mänskliga rättigheter				
			Genomgående viktig fråga i hela värdekedjan. Ges extra fokus i arbetet med "Olycksfri arbetsplats".	1, 2
Barnarbete				
			Uppförandekoden omfattar denna princip, området dock ej identifierat som ett av Akademiska Hus främsta riskområden.	5
Tvångsarbete				
			Uppförandekoden omfattar denna princip, området dock ej identifierat som ett av Akademiska Hus främsta riskområden.	4

Styrelsens underskrifter Hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen för 2016 har godkänts för utfärdande av styrelsen
och verkställande direktören i Akademiska Hus AB.

Göteborg den 13 mars 2017

Anitra Steen
Styrelseordförande

Britta Burreau
Styrelseledamot

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Kristina Ekengren
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Bestyrkanderapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Akademiska Hus AB (publ) hållbarhetsredovisning

Till Akademiska Hus AB (publ)

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Akademiska Hus att översiktligt granska Akademiska Hus AB (publ) hållbarhetsredovisning för år 2016. Akademiska Hus har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 92.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 92 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och

omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och god revisionssed i övrigt har. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

UTTALANDE

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Göteborg den 17 mars 2017

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Nyckeltal och definitioner

ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definieras i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i delårsrapporten. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster efter 22 procent skatt i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på operativt kapital

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar i relation till genomsnittligt operativt kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig Summa eget kapital och skulder (IB+UB)/2.

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

Driftöverskottsgraden visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som företaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart över tid.

Finansieringskostnad enligt IFRS

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och marknadsvärdesförändring för finansiella derivat, i relation till räntebärande medelkapital. (Se tabell överst till höger.)

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansiellt netto exklusive värdeförändringar finansiella derivat-instrument, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivat-instrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt. (Se tabell överst till höger.)

Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor med det justerade resultatet före finansiella poster.

Periodiserad finansieringskostnad

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och periodisering av realiserade resultat från finansiella derivat över det underliggande instrumentets återstående löptid, i relation till räntebärande medelkapital. (Se tabell överst till höger.)

Självfinansieringsgrad

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet i relation till nettoinvesteringar.

FINANSNETTOTS SAMMANSÄTTNING, MKR

MKR	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-233	-309
Räntenetto derivat	-133	-129
Värdeförändring fristående finansiella derivat	30	27
- orealiserade	-18	256
- realiserade	-217	-132
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-6	41
Övriga räntekostnader	-17	-17
Aktiverade ränteutgifter projekt	75	108
Redovisat finansnetto	-549	-182
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-28 104	-22 397

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	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lån	-32 757	-28 399
Derivatinstrument skulder	-690	-819
Säkerhet för derivat	-1 762	-1 380
Likvida medel	5 369	4 304
Övriga kortfristiga fordringar	492	461
Derivatinstrument fordringar	2 386	1 909
Summa nettolåneskuld	-26 962	-23 924

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

Soliditet

Eget kapital i relation till Summa eget kapital och skulder.

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

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. Här redovisas även kostnader för hyresgästanpassningar.

Uthyrnings- och vakansgrad

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

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

28 april 2017	Årsstämma
28 april 2017	Delårsrapport januari-mars 2017
15 juli 2017	Delårsrapport april-juni 2017
27 oktober 2017	Delårsrapport juli-september 2017
Februari 2018	Bokslutskommuniké 2017
Mars 2018	Årsredovisning 2017

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

Kerstin Lindberg Göransson, vd
 telefon: +46 31 63 24 60
 e-post: Kerstin.LindbergGoransson@akademiskahus.se

Catarina Fritz, CFO
 telefon: +46 31 63 24 81
 e-post: catarina.fritz@akademiskahus.se

www.akademiskahus.se

ADRESSER**HUVUDKONTOR**

Akademiska Hus
 Box 483
 401 27 Göteborg
 Besöksadress: Stampgatan 14
 Telefon: +46 31 63 24 00
www.akademiskahus.se
info@akademiskahus.se

Organisationsnummer 556459-9156

LOKALKONTOR

Akademiska Hus Lund
 Ole Römers väg 2
 223 63 Lund
 Telefon: +46 46 31 13 00

Akademiska Hus Linköping
 Olaus Magnus väg 34
 583 30 Linköping
 Telefon: +46 13 36 45 00

Akademiska Hus Stockholm
 Box 1394
 171 27 Solna
 Besöksadress: Berzelius väg 8, vån 3-5
 Telefon: +46 8 685 75 00

Akademiska Hus Uppsala
 Villavägen 20
 752 36 Uppsala
 Besöksadress: Artillerigatan 7
 Telefon: +46 18 68 32 00

Akademiska Hus Umeå
 Box 7985
 907 19 Umeå
 Besöksadress: Artedigränd 2
 Telefon: +46 90 17 62 00

Denna årsredovisning är sådan information som Akademiska Hus AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 mars 2017 kl. 17.00 CET.

Producerad av Akademiska Hus i samarbete med Intellecta Corporate

Foto: Åke E:son Lindman (Omslag, sid 15, 19), Ola Kjelbye (utvik, sid 1, 13, 14, 25, 31), Rasmus Norlander (utvik), Olof Holdar (sid 3, 47, 49), Robert Lindroth (sid 8), Mira Åkerman (sid 15).

Skisser: KUB arkitekter (utvik), Utopia Arkitekter (sid 14), Tengbom (sid 16), Christensen & Co Arkitekter (sid 21).

Tryck: Göteborgstryckeriet





AKADEMISKA HUS

www.akademiskahus.se | info@akademiskahus.se