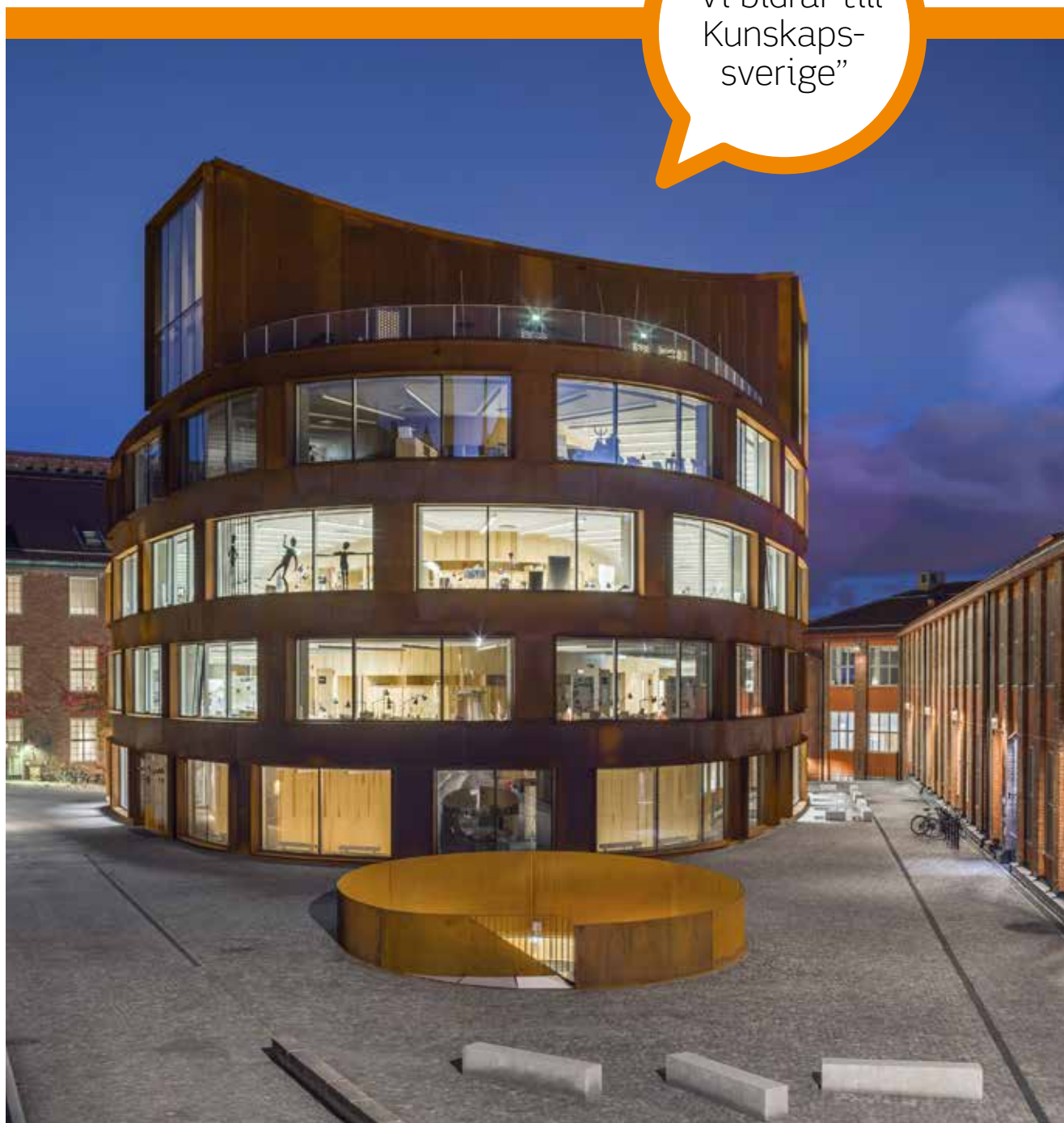


Årsredovisning 2015

med Hållbarhetsredovisning

”Vi bidrar till
Kunskaps-
sverige”



AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus 2015

Överlämning av stora byggprojekt

Under året har flera av våra stora byggprojekt färdigställt och överlämnats. Bland annat Malmö högskolas nya profilbyggnad Niagara, men även Ulls hus i Uppsala som utgör Campus Ultunas nya huvudentré samt den prisbelönta Arkitekturskolan vid KTH i Stockholm som visas på omslaget.



Viktiga byggstarter

Vi har en stor projektportfölj med många planerade och pågående projekt. Under 2015 var en av de viktigaste byggstarterna Campus Albano, som 2022 ska stå klart som en av landets mest attraktiva utbildnings- och forskningsmiljöer. Byggstart har även påbörjats för Undervisningshuset vid KTH, Humanistiska teatern vid Uppsala universitet samt forskningsanläggningen Biotronen på Campus Alnarp i Skåne.

Anpassning av kapitalstrukturen till ägarmålet

Vid en extra bolagsstämma i oktober 2015 fattades beslut om att Akademiska Hus ska lämna efterutdelning om 6 500 Mkr till ägaren, svenska staten. Efterutdelningen är en åtgärd för att anpassa kapitalstrukturen till ägarens mål om en soliditet mellan 30 och 40 procent.



Samverkan för framtidens energiförsörjning

Akademiska Hus har under 2015 inlett flera innovations- och forskningsarbeten, bland annat med fastighetsbolag och energileverantörer inom forskningsprojektet Hållbar region vid Linköpings universitet. Initiativet syftar till att hitta modeller för regional samverkan för en mer effektiv resursförsörjning. Andra goda exempel är vår medverkan i HSB Living Lab, ElectricCity och Citylab. Läs mer om vårt energiarbete på sidorna 28-29.

Utmärkelser 2015

Våra fastigheter har fått flera utmärkelser under året. Arkitekturskolan vid KTH Campus har vunnit samhällsbyggnadsbranschens äldsta och mest välkända pris, Kasper Salin-priset för 2015. Andra utmärkelser är Svenska Ljuspriset till LUX i Lund och Stålbyggnadspriset till Aula Medica i Solna. Plåtpriset gick till Skandion-kliniken i Uppsala och KTH:s campusplan har under året vunnit International Sustainable Campus Network Award.

Samverkan ger drygt 10 000 fler studentbostäder

God tillgång till studentbostäder ökar lärosätenas attraktivitet. Vi bygger både i egen regi och bidrar till byggandet genom att exempelvis sälja eller arrendera ut mark till andra aktörer. Läs mer på sidorna 3 och 19.

FEMÅRSÖVERSIKT	2015	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNING, MKR					
Förvaltningsintäkter	5 701	5 681	5 588	5 511	5 378
Driftöverskott	3 703	3 717	3 506	3 588	3 389
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 655	3 529	232	-291	361
Resultat före finansiella poster	6 323	7 200	3 665	3 231	3 704
Finansiellt netto	-182	-939	-390	-682	-452
Resultat före skatt	6 141	6 261	3 275	2 549	3 252
Årets resultat	4 780	5 215	2 568	3 149	2 394
NYCKELTAL					
Avkastning på operativt kapital, %	6,9	7,3	7,2	7,8	8,0
Direktavkastning, %	6,3	6,9	6,8	7,1	6,9
Driftöverskottsgrad, %	65	65	63	65	63
Soliditet, %	40,7	48,0	46,8	46,0	43,4

Innehåll

Vårt uppdrag	1
Vd-ord	2
Värdeskapande	4
Drivkrafter	6
Intressenter	9
Väsentlighetsanalys och mål	11
Strategi	12
Mål och måloppfyllelse	14
Verksamhetsbeskrivning	17
Fastighets- och campusplanering	18
Byggprocessen	22
Förvaltning och uthyrning	28
Medarbetare	32
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Vårt resultat	34
Flerårsöversikt	36
Fastighetsvärdering	37
Risk	39
Finansiering	44
Bolagsstyrningsrapport	47
Styrelse	49
Företagsledning	52
Styrelsens rapport om intern kontroll	54
Övrig information	56
Vinstdisposition	57
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER	
Resultaträkningar	58
Rapport över totalresultat	59
Balansräkningar	60
Förändringar av eget kapital	62
Kassaflödesanalyser	64
Noter	65
Styrelsens underskrifter	92
Revisionsberättelse	93
HÅLLBARHET	
Om Hållbarhetsredovisningen/GRI-data	94
GRI- och COP-index	96
Styrelsens underskrifter	98
Bestyrkanderapport	99
DEFINITIONER	100
ADRESSER	Omslagets insida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Finns på:
www.akademiskahus.se



Om årsredovisningen 2015

Den reviderade årsredovisningen omfattar sidorna 34-92. Vårt hållbarhetsarbete presenteras integrerat i årsredovisningen och redovisas enligt GRI G4. Hållbarhetsredovisningen omfattar de sidor som anges på sidan 94 och är översiktligt granskad.

Grundstenarna i vår verksamhet

Vision

Ledande kunskapsmiljöer.

Affärsidé

I samverkan med våra kunder utvecklar, bygger och förvaltar vi kunskapsmiljöer som bidrar till Sveriges framgång som kunskapsnation.

Med vår erfarenhet, kompetens och storlek bidrar vi till effektiva och hållbara miljöer för utbildning, forskning och innovation.

Värdegrund

LYHÖRDA

Lyhörddhet och ömsesidig förståelse är förutsättningen för att bygga starka och långsiktiga relationer. Hos oss behandlar vi alla respektfullt, ödmjukt, inkluderande och med ett nyfiket förhållningssätt.

ENGAGERADE

Hjärtat och engagemanget är närvarande i allt vi gör. Utgångspunkten är vårt genuina intresse för service, lärande och människor. Vårt starka engagemang leder till nöjdare kunder, motiverade medarbetare, attraktivare campus, en stark ekonomi och en långsiktigt hållbar utveckling.

VÄRDESKAPANDE

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

Med affärsmässighet och handlingskraft finner vi långsiktiga lösningar som är smartare, mer hållbara och mer effektiva. Det vinner vi alla på - våra kunder, vi som jobbar här, och miljön runt omkring oss.

Uppförandekod

Akademiska Hus uppförandekod ger oss vägledning i hur vi ska agera för att göra rätt i affärsmässiga och andra relationer. Koden gäller för samtliga medarbetare och representanter för Akademiska Hus.

Akademiska Hus har även ett etiskt råd som medarbetare kan kontakta vid frågor eller misstanke om oegentligheter kopplade till uppförandekoden eller andra riktlinjer. I det etiska rådet ingår både egna medarbetare och en extern jurist.

Akademiska Hus: Ett av Sveriges största fastighetsbolag

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 66,6 miljarder kronor och vi har en marknadsandel på 60 procent inom vårt segment.

Vi vill erbjuda internationellt attraktiva campus- och kunskapsmiljöer

Som marknadsledande aktör driver vi utvecklingen framåt för att stärka Sverige som kunskapsnation. Tillsammans med våra kunder utvecklar vi kreativa miljöer som attraherar studenter, forskare, lärare och samarbetspartners både inom landet och internationellt. Engagerade medarbetare med spetskompetens som utvecklar vårt erbjudande i samverkan med våra kunder är nyckeln till vår framgång.

En effektiv och hållbar hantering av resurser

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

Långa kontraktstider med kreditvärdiga kunder är vår bas

89 procent av våra intäkter kommer från universitet och högskolor vilka i huvudsak är statliga myndigheter och därmed har högsta kreditvärdighet. Våra kontraktstider är långa och uthyrningsgraden hög vilket bidrar till stabilitet i verksamheten. Men vi slår oss inte till ro. En kontinuerlig utveckling är nödvändig för att anpassa kunskapsmiljöerna till morgondagens förutsättningar.

Hög kreditvärdighet – en förutsättning för finansiering av investeringar

Akademiska Hus investeringsportfölj är betydande. Även om kassaflödet från den löpande verksamheten är mycket gott kommer skuldportföljen att växa ytterligare. Vi strävar efter en relevant informationgivning med hög transparens där långgivare och ratinginstitut kan finna stöd för sin kreditbedömning av Akademiska Hus.

300 TUSEN

FORSKARE OCH STUDENTER
I VÅRA LOKALER VARJE DAG

3,2 MILJONER

KVADRATMETER
UTHYRNINGSBAR YTA

TOTALT
FASTIGHETSVÄRDE

66,6

MILJARDER KRONOR

PROJEKTPORTFÖLJ

17,5 MILJARDER
KRONOR

I BESLUTADE OCH
PLANERADE PROJEKT

A photograph of three people sitting on a wooden bench outdoors. On the left, a woman with dark hair in a braid is wearing a dark jacket. In the middle, a man with brown hair is wearing a white patterned sweater under a dark jacket. On the right, a woman with brown hair and a patterned scarf is wearing a dark jacket and is holding a tablet. They are all smiling and looking at the tablet. The background shows a modern building with glass windows and a tree on the left. A large orange circle is overlaid on the right side of the image, containing the main title.

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

Vårt bidrag till Kunskapsverige

Vårt uppdrag är att bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation. Vi har under de drygt 20 år som vårt företag funnits byggt upp en unik kompetens. Vårt engagemang och vår förmåga att effektivt använda inte bara vår egen men också våra kunders kompetens är nyckeln till att lyckas med uppdraget.

HELHETSPERSPEKTIV OCH DIGITALISERING

Att attrahera framgångsrika studenter och forskare från hela världen är avgörande för att Sveriges lärosäten och forskning ska finnas på de globala topplistorerna i framtiden. Studenter och forskare rör sig i allt större omfattning över geografiska gränser och är aktiva i olika samarbeten med näringslivet. Utöver hög kvalitet på undervisning och forskning efterfrågar de effektiva, tillgängliga kontaktytor som möjliggör inspirerande möten och interaktion med näringsliv och stad. Bostäder, service, arbetstillfällen och möjligheter till en aktiv fritid är andra faktorer som påverkar attraktionskraften. Hållbarhet har idag utvecklats från att ha handlat om det gröna perspektivet till att genomsyra allt. Att ta hänsyn till just helheten är kanske den viktigaste framtidstrenden av alla.

En viktig trend är förstas också digitaliseringen, som påverkar såväl oss som våra kunder. En accelererande digitalisering av undervisningsformer betyder att den aspekten behöver inkluderas i all byggplanering.

UNIK KAPACITET ATT UTVECKLA FRAMTIDENS LÄRMILJÖER

Akademiska Hus har den erfarenhet och kompetens som krävs för att ta helhetsansvar och att vara en viktig samarbetspartner i utvecklingen av framtidens campus- och kunskapsmiljöer. Vi har kunskap att bygga och förvalta allt ifrån undervisningslokaler och kontor till avancerade forskningsanläggningar. Våra kompetenta och engagerade medarbetare har god förståelse för de verksamheter som våra hyresgäster ska bedriva.

ARBETAR VIDARE UTIFRÅN LÅNGSIKTIG STRATEGI

Långsiktighet, hållbarhet och samverkan är nyckelbegrepp som genomsyrar vår strategi. Ett ständigt utvecklingsarbete är avgörande för att lyckas. Under 2015 vidareutvecklade vi vår metod för campusplanering, för att säkerställa att den fysiska miljöns utveckling stödjer lärosätets långsiktiga vision och strategi.

VI VILL BIDRA TILL ATT BÅDE VÅRA EGNA OCH VÅRA KUNDERS HÅLLBARHETSMÅL UPPNÅS.

Ett framgångsrikt exempel är campusplanen för vår kund Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm, KTH, där vi i nära samverkan med kunden och många andra berörda intressenter arbetat fram en campusplan med hållbarhet i fokus. Campusplanen tilldelades under 2015 det internationellt prestigefulla priset International Sustainable Campus Network Award.

I metoden ingår även en analysmodell för hållbar campusutveckling, för att på ett tidigt stadium integrera frågeställningar kring levande och attraktiva campus med innovativa och hållbara miljöer. Under 2015 etablerade vi också en innovationsstrategi samt en energistrategi, för att intensifiera arbetet mot våra ambitiösa mål. 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.

ETT GENOMBROTTSÅR FÖR UNIVERSITETSHUVUDSTADEN

2015 har varit ett viktigt år på många sätt. Efter en 13 år lång planprocess togs i november äntligen första spadtaget för Campus Albano. 2022 ska Campus Albano stå klart som en av Sveriges främsta utbildnings- och forskningsmiljöer med universitetslokaler, bostäder och plats för kommersiell service. Området byggs för 15 000 studenter och forskare och binder ihop Stockholms universitet, KTH, Karolinska Institutet och Stockholms stad. Med detta projekt tar vi hållbar stadsdesign till en ny nivå genom att bygga en hel stadsdel som inte bara tar hänsyn till naturen, utan som också genom sin utformning bidrar till utveckling av den. I planprocessen samarbetade vi med en forskargrupp vid Stockholm Resilience Centre och KTH arkitektur, där forskarna bidrog med viktiga synpunkter och förslag, med utgångspunkt i socielekologisk stadsdesign. Campus Albano är också ett pilotprojekt inom Citylab där syftet är att ta fram ett certifieringssystem för hela stadsdelar.

Under 2015 har vi också fortsatt uppförandet av Biomedicum för Karolinska Institutet, som 2018 kommer att vara ett av Europas största laboratorier för experimentell forskning. Ytterligare ett viktigt projekt är Akademiska Hus och Sveriges lantbruksuniversitets gemensamma satsning på Green Innovation Park, en satsning som ska positionera Campus Ultuna i Uppsala som Sveriges centrum för grönt näringsliv.

STARK MARKNADSUTVECKLING

Fastighetsmarknaden har fortsatt att utvecklas starkt under 2015. Intresset för vårt fastighetssegment, samhällsfastigheter, är större än någonsin. Till följd av den starka marknadsutvecklingen har värdet på våra fastigheter fortsatt att stiga och årets värdeförändring uppgick till 2 655 Mkr. Vid en extra bolagsstämma fattades i oktober 2015 beslut om att Akademiska Hus ska lämna efterutdelning om 6 500 Mkr till vår ägare, svenska staten. Efterutdelningen är, till följd av stigande marknads-

värden, en åtgärd för att anpassa kapitalstrukturen till ägarens mål om en soliditet mellan 30 och 40 procent. Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 40,7 procent.

En fråga som har aktualiserats i samband med efterutdelningen handlar om Akademiska Hus hyresnivåer. Då lärosätena är myndigheter har de inte möjlighet att äga sina egna fastigheter, utan ska hyra sina lokaler på en öppen marknad.

I Akademiska Hus uppdrag ingår att erbjuda lokaler till marknadsmässig hyra. Det motiveras bland annat med att Akademiska Hus inte ska snedvrída konkurrensen på fastighetsmarknaden och inte ska gynna enskilda lärosäten och därmed ge landets lärosäten olika förutsättningar. Transparens i vår hyressättningsmodell är viktig för oss. Du kan läsa mer om den på sidan 31. Utdelningen påverkar inte vår förmåga att fullgöra våra förpliktelser eller att genomföra kommande investeringar. Efterutdelningen har inget samband med nivån på hyresintäkterna.

INVESTERINGAR I FRAMTIDENS KUNSKAPSMILJÖER

Vi har en projektportfölj med beslutade och planerade projekt om 17,5 miljarder kronor. Under 2015 investerade vi cirka 2,5 miljarder kronor i ny-, till- och ombyggnationer. Investeringsvolymen förväntas öka något de närmaste åren till att ligga på i genomsnitt



STUDENTBOSTÄDER - EN NYCKELFRÅGA FÖR UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER.

Vi bidrar till byggandet av drygt 10 000 studentbostäder inom våra egna campusområden, bland annat genom att sälja eller arrendera ut mark, samverka i detaljplanearbete och genom att arbeta in bostäder i våra campusplaner. I och med vårt förtydligade uppdrag från ägaren har vi sedan 2015 också möjlighet att bygga i egen regi. Vid KTH Campus i Stockholm och Campus Solna pågår just nu planering för att i egen regi bygga 570 bostäder med plats för cirka 840 studenter och gästforskare.

3,5 miljarder kronor per år. Alla projekt utvecklas för en långsiktig förvaltning, vilket ger oss goda förutsättningar att investera i hållbara och innovativa lösningar. En stark marknadsutveckling och internt fokus på effektivitet och energibesparingar har bidragit till att vi har resurser att genomföra stora och viktiga investeringar för framtiden. Som stor upphandlare påverkar Akademiska Hus också branschen positivt genom att ställa höga krav inom exempelvis miljö, kvalitet och personsäkerhet.

Kompetens och engagemang hos såväl Akademiska Hus medarbetare som hos alla som engageras i våra projekt är kärnan till ett framgångsrikt byggprojekt. Gott ledarskap, effektiv projektuppföljning och en säker arbetsmiljö är grundförutsättningar. Jag är stolt över att Akademiska Hus lyckats samla branschens tongivande aktörer i nätverket som ska arbeta för En olycksfri arbetsplats. I rådande högkonjunktur, med hårt pressade tidplaner, har alla företag i branschen ett stort ansvar att arbeta proaktivt med arbetsmiljö- och personsäkerhetsfrågor. Initiativ som dessa driver vår bransch framåt.

En effektiv och värdesäkrande förvaltning bygger på att vi har medarbetare med mycket hög driftkompetens. Våra fastighetstekniker har en viktig roll att spela i att minska miljö- och klimatbelastning och därmed också energikostnader.

VI BIDRAR TILL KUNSKAPSNATIONEN

Allt jag och mina kollegor gör ska bidra till att Sveriges lärosäten ökar sin attraktionskraft. Det är min fasta övertygelse att vi i nära samverkan och med en konstruktiv dialog med lärosätena som grund därmed också bidrar till att stärka Sverige som kunskapsnation.

**”Ett kontinuerligt utvecklings-
arbete är avgörande för att lyckas
med vår långsiktiga strategi”**

Kerstin Lindberg Göransson, verkställande direktör

Så skapar och utvecklar vi värde

Akademiska Hus skapar värde i flera olika dimensioner. Viktigast är att bidra till stärkta förutsättningar för den högre utbildningen och forskningen i Sverige. Vi skapar också hållbara campusmiljöer, ökar integrationen med det omkringliggande samhället och genererar en god avkastning till vår ägare, svenska staten.

En mångfald av drivkrafter påverkar vår utveckling

En rad olika **omvärldsfaktorer**, internationellt och i Sverige, **påverkar förutsättningarna** för hur Akademiska Hus ska bedriva sin verksamhet. Det kan vara allt ifrån hur utbildningsbehoven förändras till hur värdet på fastigheter utvecklas.

Dessa drivkrafter är viktiga faktorer som ligger till grund för Akademiska Hus värdeskapande.

sidan **6**

Förväntningarna är höga 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. Genom vår insikt kan vi i god tid agera på frågor som Akademiska Hus intressenter ser som angelägna.

Vår kontinuerliga dialog med intressenter är särskilt viktig nu då förutsättningarna i både vår bransch och sektorn för högre utbildning ändras snabbt.

sidan **9**

Väsentlighetsanalysen lägger grunden för våra mål

Genom att **analysera** vilka frågor som är **mest väsentliga för vårt långsiktiga värdeskapande** blir vi medvetna om hur vi kan öka värdet för våra kunder, ägare och övriga intressenter.

Väsentlighetsanalysen utgör grund för att sätta upp konkreta mål som säkerställer att vi styr verksamheten i rätt riktning.

sidan **11**

Långsiktig strategi styr vårt arbete

Långsiktighet, hållbarhet och samverkan är nyckelbegrepp som genomsyrar Akademiska Hus strategi.

Vår strategi bryts ner i **affärs- och verksamhetsplaner** så att varje medarbetare kan **omsätta strategin i det dagliga arbetet** och bidra till vårt värdeskapande.

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

sidan **12**

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** aktiviteter för att hela tiden hålla rätt kurs mot våra långsiktiga mål.

Vägen är inte alltid spikrak men genom att vara lyhörda och föra en dialog med våra kunder, ökar våra möjligheter att stärka Sverige som kunskapsnation.

sidan **14**



Drivkrafter och påverkansfaktorer i utvecklingen av Kunskapsverige

Internationalisering av utbildning och forskning, digitalisering av lärmiljöer och en ökad integration av campus med omgivande samhälle, är centrala delar i den pågående utveckling, som påverkar vår verksamhet. Ett flertal trender skapar spännande möjligheter för Akademiska Hus samtidigt som de skärper förväntningarna på vår leverans.

INTEGRATION AV CAMPUS OCH OMGIVANDE SAMHÄLLE – VIKTIGT FÖR TILLVÄXT

Campusmiljöns samspel med företagsinkubatorer, närliggande näringsliv och den lokala stadskärnan är viktigt ur ett tillväxtperspektiv. När fler företag väljer att interagera med verksamheter på campus skapas centrala tillväxtnav i region- och stadsutveckling. Långsiktighet och samverkan i planering

och utformning av campusområden blir därför ännu viktigare i framtiden. Aktiv integrering av campus med närliggande omgivning uppmuntras allt oftare av regionala beslutsfattare som ser värdet i en starkt koppling mellan lärosäte, näringsliv och samhälle.

INTRESSE FÖR SAMHÄLLSFASTIGHETER SKÄRPER KONKURRENSEN

Samhällsfastigheter är fastigheter som till övervägande del används och hyrs av skattefinansierad verksamhet och som är specialanpassade för samhällsservice, vilket inkluderar svenska universitet och högskolor. Marknadsintresset för samhällsfastigheter har under de senaste åren tilltagit eftersom efterfrågan fortsatt är hög, hyresavtalen långa, och motpartsrisken låg. Fler och fler privatägda fastighetsbolag söker stabila investeringar och vill därför komplettera sina fastighetsportföljer med ett utökat bestånd som innefattar samhällsfastigheter.

Segmentet samhällsfastigheter är ett kunskapsintensivt område som ställer krav på specialistkompetens. I takt med att intresse från fler aktörer tilltar, ökar även konkurrensen om såväl kompetenta medarbetare som hyresgäster.

ÖKAD DIGITALISERING AV LÄRMILJÖER

Just nu genomförs en mängd strategiska satsningar för att öka digitaliseringen av svenska lärosäten. I ny-, till-, och ombyggnadsprojekt är digitalisering av lärmiljön en central utgångspunkt i planeringsarbetet. Då studierna blir alltmer individualiserade och mobila, ser vi i högre utsträckning digitala laboratorier och integrerad fysisk och virtuell undervisning växa fram.

Samtidigt utvecklas även digitaliseringen av stödsystem för lärosätenas administration och verksamhetsstyrning.

Konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer behöver möta dagens behov av flexibilitet och multifunktionalitet för olika undervisningsmetoder med en anpassningsbar utformning som kan möta framtida förändrade behov.



Campus Albano

SVENSKA LÄROSÄTEN AGERAR PÅ GLOBAL ARENA

Svenska universitet och högskolor är beroende av studenter, forskare och personal. Ökade möjligheter till rörlighet och starkt intresse för internationalisering innebär att det råder allt hårdare konkurrens bland lärosäten på den internationella arenan. Behovet av konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer som tilltalar såväl studenter som forskare är därför ständigt närvarande. Eftersom universitetens och högskolornas målgrupper prioriterar lärosäten med attraktiva och högfunktionella kunskapsmiljöer är både specifika forskningslokaler och utformningen av campusområden som helhet viktiga ur ett konkurrensperspektiv.

Forskning i samverkan med näringslivet är en viktig internationell utvecklingstrend. Kommersialisering av forskning är en viktig aspekt för att profilera lärosätet och för att attrahera forskare. Kunskapsmiljöer som ger goda förutsättningar för framgångsrika forskningsprojekt tillsammans med det privata näringslivet är därför mycket viktigt.

GOD ANSLAGSUTVECKLING OCH NÅGOT MINSKAD LOKALKOSTNADSANDEL

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. Under de senaste åren har främst nivåerna för forskningsanslag successivt ökat. Mellan 2013 och 2014 ökade resurstilldelningen med 4,2 procent. Sverige satsar motsvarande 3,3 procent av BNP på forskning vilket proportionellt sett hör till en av de största satsningarna i världen.

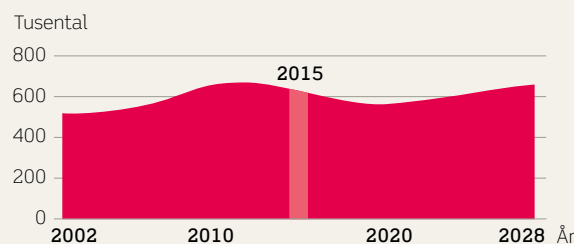
Samtidigt som anslagsnivåerna ökat under de senaste åren har en förskjutning av lärosätenas totala kostnader uppstått. Lokalkostnadsandelen för Sveriges universitet och högskolor har sjunkit under perioden, jämfört med personalkostnader som har stigit. Läs mer på sidan 31.

STUDENTUNDERLAGETS UTVECKLING – EN LÅNGSIKTIGT OSÄKER PROGNOSE

Antalet sökande till svenska universitet och högskolor har under de senaste åren varit rekordhøgt, dels på grund av relativt svag sysselsättning, dels på grund av fortsatt stora årskullar i utbildningssystemet. Detta kan komma att ändras, men osäkerheten är stor och prognosen svårbedömd. Enligt den demografiska prognosen minskar den åldersgrupp som främst söker sig till högskoleutbildning, men kurvan har planats ut. Den kommer att plana ut ytterligare på grund av mycket stor invandring under senare tid. Det är framförallt många yngre som anländer. Politiska beslut, som exempelvis stödåtgärder för vuxenutbildning, kan påverka både antalet platser och antalet sökande när det gäller äldre åldersgrupper.

Att erbjuda attraktiva kunskapsmiljöer, som attraherar internationella studenter och forskare är ett bra sätt att bredda sökandeunderlaget och att bli mindre känslig för inhemsk demografi och konjunktur. En annan bra försäkring är att arbeta med elasticitet och generalitet i planeringen av lokaler, det vill säga ibland måste fler kunna rymmas på en mindre yta. Vi har alltid en ambition att jobba med lokaler så att dessa blir så generella och användbara som möjligt men också för våra möjligheter att hyra ut till andra när efterfrågan går ner.

19-23-ÅRINGAR I BEFOLKNINGEN 2002-2015, PROGNOS 2016-2028



Källa: SCB, maj 2015

Marknadsöversikt och vår position

Sveriges ekonomi utvecklas väl med förbättrad konjunktur. Avsaknaden av inflation utgör dock en utmaning, vilket medfört en fortsatt lätt penningpolitik. Sammantaget har tillväxten och det låga ränteläget resulterat i en stark utveckling av fastighetsmarknaden under 2015.

Med en stark efterfrågan på lokaler och stigande hyror har fastighetsmarknaden under de senaste åren blivit väldigt attraktiv. Investerare har haft god tillgång till kapital till låg ränta och fastigheter har gett god riskjusterad avkastning jämfört med andra tillgångar. Den stora efterfrågan fortsätter att pressa priser uppåt och gör investerare alltmer villiga att investera i mer sekundära orter och lägen.

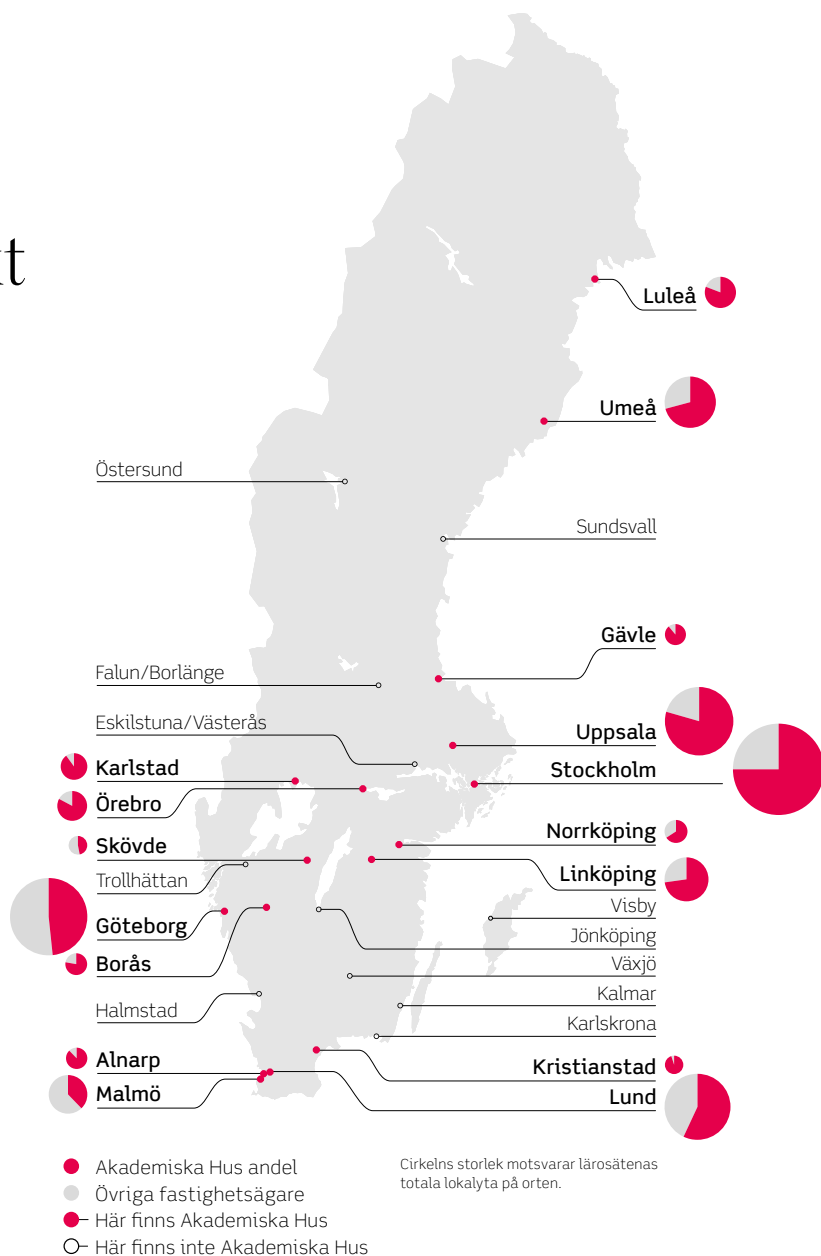
På köpsidan dominerar fortfarande svenska aktörer som står för merparten av det investerade kapitalet. Under 2015 har dock andelen utländska investerare ökat markant och står nu för cirka 28 procent av förvärven. Pensionsfonder och andra institutioner som historiskt haft en låg exponering mot fastigheter har blivit viktiga aktörer som allokera mer och mer kapital till fastighetsmarknaden.

Intresset är stort för bostäder och moderna kontorslokaler med effektivt lokalutnyttjande, men även samhällsfastigheter utgör attraktiva objekt. Samhällsfastigheter karaktäriseras av stabil avkastning i förhållande till risk, långa hyresavtal och statliga samt kommunala hyresgäster. Köparna av samhällsfastigheter är i huvudsak svenska aktörer med pensionskapital i ryggen. Flera av dessa aktörer har uttalade ambitioner att växa inom segmentet. Transaktionsvolymen för samhällsfastig-

heter har under året minskat jämfört med 2014 vilket beror på bristen på utbud snarare än brist på intresserade köpare.

Akademiska Hus har en marknadsandel om cirka 60 procent inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning. Sett över hela landet finns en bred geografisk närvaro med fastigheter på attraktiva orter, i bra lägen. En stor andel specialanpassade lokaler innebär en ökad risk, i synnerhet på mindre orter där antalet potenti-

ella hyresgäster är färre. Akademiska Hus risktagande på dessa orter begränsas av tillgången till en väl fungerande och aktiv hyresmarknad. Det finns även högskoleorter som Akademiska Hus inte är närvarande på. Marknadsandelen beräknat utifrån det totala antalet universitets- och högskoleorter som finns i Sverige uppgår till cirka 65 procent på universitetsorter medan den på högskoleorter uppgår till cirka 30 procent.



MARKNADSANDELAR PER REGION OCH STÖRRE LÄROSÄTE, %

	Syd	44 Väst	49 Öst	66 Uppsala	71 Stockholm	75 Norr	68
	Lunds univ.	57 Göteborgs univ.	52 Linköpings univ. ¹	73 Uppsala univ.	71 Sthlms univ.	78 Umeå univ.	70
Marknadsandel, Akademiska Hus största kunder	Malmö högskola	38 Chalmers	45 Örebro univ.	83 SLU Ultuna	88 Karolinska Inst.	89 Luleå tekn. univ.	81
	Högskol. Kri.stad	95 Karlstad univ.	90	Högskol. Gävle	89 KTH	91 SLU Umeå	72
	SLU Alnarp	88 Högskol. Borås	78				
		Högskol. Skövde	47				

1) Inklusive Norrköping

Källa: Ekonomistyrningsverket

Dialog och samverkan med våra intressenter

Att föra dialog med våra intressenter och skapa förutsättningar för att samverka är grundläggande för att vi ska kunna utveckla Sveriges mest attraktiva campus- och kunskapsmiljöer.

Tillsammans med våra kunder vill vi utveckla framtidens kunskapsmiljöer. Dialogen med kunder och andra intressenter som påverkar vår verksamhet skapar en förståelse för varandras fokus och utmaningar. Förståelsen är nödvändig för att vi ska kunna ta det långsiktiga ansvar som är i linje med omvärldens förväntningar.

AKADEMISKA HUS HUVUDINTRESSENTER

De viktigaste intressenterna för Akademiska Hus är kunder, ägare, långgivare, medarbetare, leverantörer, politiker samt näringsliv och lokalsamhälle, se sidan 10. Mellan våra kunder och medarbetare sker ett ständigt utbyte av kunskap och erfarenheter som bidrar till utveckling av Sveriges kunskapsmiljöer. Under året har vi stärkt och förtydligat vår process för att föra dialog och möta våra kunder och andra intressenter. Genom en planerad mötesstruktur stärker

vi våra relationer och skapar en viktig grund för att utveckla nya erbjudanden och vidareutveckla verksamheten.

Genom kund- och medarbetarundersökningar ökar vi förståelsen för vilka frågor som är prioriterade. Under året fattades beslut om att omarbetea formen för kundundersökningen som riktar sig till lärosätenas fastighetsavdelningar, den så kallade Nöjd Kund Index (NKI). Den nya undersökningen kommer att genomföras under 2016. Akademiska Hus möter också regelbundet Sveriges universitets- och högskoleförbund (SUHF) på olika nivåer och genom olika grupperingar, där vi i samverkan och dialog försöker skapa en samlad bild av våra kunders behov.

FÖRDJUPAD DIALOG MED FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Under 2014 genomförde Akademiska Hus en intern inventering för att säkerställa samsyn kring de största hållbarhetsrelaterade riskerna. Inventeringen låg till grund för en fördjupad intressentdialog där intervjuer med representanter från intressenterna genomfördes. Utöver hållbarhetsrelaterade utmaningar och risker diskuterades även Akademiska Hus målsättningar. Akademiska Hus slutsats från dialogerna var att målen bedöms som relevanta och väl avvägda. Intressenterna lyfte några områden, utöver de målsatta, som viktiga: leverantörsstyrning, transparens, tydlighet i kommunikation samt hållbara campus.

KREDITMARKNADENS FÖRTROENDE
Akademiska Hus investeringsportfölj är även fortsättningsvis betydande. Även om kassaflödet från den löpande verksamheten är stabilt kommer skuldportföljen att växa ytterligare. Vi strävar efter en relevant informationsgivning med hög transparens där långgivare, ratinginstitut och banker



**JOHANNA SENMARK,
MILJÖCHEF SLU**

”Sveriges lantbruksuniversitet, SLU, har verksamhet på flera orter i Sverige. Universitetet har stort fokus och kunskap kring hållbart nyttjande av de biologiska naturresurserna, inom miljö och inom livsvetenskaperna. Vi har höga ambitioner för universitetets hållbarhetsarbete där ett rikstäckande samarbete med Akademiska Hus är en viktig framgångsfaktor. Att ha en engagerad och kunnig samarbetspartner i arbetet mot hållbara campus på alla våra orter ser vi som avgörande.”

kan finna stöd för sin kreditbedömning av Akademiska Hus.

Utöver den publicerade finansiella informationen hålls personliga möten, telefonkonferenser och videomöten.

RELATION MED RATINGINSTITUT
Akademiska Hus har haft en rating från Standard & Poor's sedan 1996. Vi möter dem årligen för en omfattande uppdatering om verksamhetens utveckling, investeringsplaner och finansieringsverksamhet. Vid mötena deltar vd, CFO och finansdirektör. Utöver dessa möten hålls Standard & Poor's underrättade om frågor som är väsentliga för deras analys och bedömning. I samband med efterutdelningen, för justeringen av kapitalstrukturen, genomförde Standard & Poor's en extra analys av riskexponeringen och bekräftade därefter Akademiska Hus rating på AA/A-1+ i en ”research update”.

LEIF LJUNGQVIST, ENHETEN FÖR STATLIG BOLAGS- FÖRVALTNING



”Vi anser att hållbart företagande är en förutsättning för långsiktigt värdeskapande. Vi ser gärna att våra bolag är föregångare inom sina branscher. Akademiska Hus har en viktig och unik ställning i fastighetsbranschen som få andra fastighetsbolag har - en ställning som ger möjlighet att forma och utveckla hela stadsdelar. Genom att proaktivt utveckla och effektivisera inspirerande campusområden kan Akademiska Hus stärka lärosätenas konkurrenskraft. Den rollen är betydelsefull i utvecklingen av Sverige som kunskapsnation.”

I tabellen nedan presenteras våra huvudsakliga intressenter, under vilka former vi för dialog med dem samt vilka frågor som är i fokus för var och en.

INTRESSENTER & DIALOGFORMER	FRÅGOR I FOKUS
KUNDER (OCH DERAS MEDARBETARE) <ul style="list-style-type: none"> • Regelbunden kunddialog i form av möten med olika befattningshavare. • Utveckling av campusplaner. • Felanmälan och dialog samt uppföljning av åtgärd. • Kundnöjdhetsundersökning (ej 2015). 	<ul style="list-style-type: none"> • Tillhandahålla attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden som stöttar kunden i den nationella och internationella konkurrensen. • Hög resurseffektivitet och proaktivt hållbarhetsarbete. • Bidra till ökat studentbostadsbyggande. • Tydlighet i Akademiska Hus affärsmodell och hyressättning. • Bidra till kundens långsiktiga hållbarhetsarbete.
ÄGARE <ul style="list-style-type: none"> • Styrelsemöten. • Ett årligt strategiseminarium. • Möten med ägarrepresentanter med fokus på ägarstyrning. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bidra till statens mål att stärka Sverige som kunskapsnation. • Ökad kundnytta genom samverkan med lärosätena. • Vara en föregångare inom hållbart företagande. • Hög resurseffektivitet i verksamheten. • Bidra till ökat studentbostadsbyggande.
LÅNGIVARE, BANKER & RATINGINSTITUT <ul style="list-style-type: none"> • Finansiella rapporter. • Presentationer vid personliga möten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kapitalstruktur. • Professionell hantering av riskexponeringar. • Långsiktig stabil verksamhet med lönsamhet och avkastning i enlighet med mål och strategier. • Tydlig finansiell kommunikation.
MEDARBETARE <ul style="list-style-type: none"> • Personalmöten. • Årliga medarbetarsamtal och målsättningsprocess. • Medarbetarundersökning. • Akademiska Hus-dagarna där samtliga medarbetare träffas för informations- och kunskapsspridning. 	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktiv arbetsgivare med bra arbetsvillkor. • Säker och hälsosam arbetsmiljö. • Goda möjligheter till kompetensutveckling. • Förståelse för sin egen roll i Akademiska Hus verksamhet.
LEVERANTÖRER <ul style="list-style-type: none"> • Möten vid upphandling av ramavtal, beställningar och leverantörmöten. • Revisionstillfällen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tydliga och relevanta upphandlingsvillkor. • Tydliga och högt ställda krav inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet och socialt ansvar. • Långsiktiga relationer.
NÄRINGSLIV OCH LOKALSAMHÄLLE <ul style="list-style-type: none"> • Engagemang och aktivt deltagande vid planering och utveckling av region och stad. • Bidrar vid möten med intresse- och branschorganisationer samt andra forum. • Dialogmöten kring kommande etableringsplaner. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktiv del i dialog om hur samhället/regionen kan utvecklas, exempelvis i stadsutvecklingsprojekt. • Möjlighet att inkludera näringsverksamhet inom campus. • Bidra till ökat studentbostadsbyggande.
POLITIKER <ul style="list-style-type: none"> • Aktivt deltagande och dialog kring utveckling av region och stad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bidra till utvecklingen av Kunskapssverige, nationellt och i regionen. • Bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av kunskapsmiljöer. • Bidra till ökat studentbostadsbyggande.

Frågor som driver vår affär

Väsentlighetsanalysen visar på en sammanvägning av vår och externa intressenters syn på vilka aspekter som är mest väsentliga för Akademiska Hus. Analysen ger stöd för prioriteringar i vårt fortsatta arbete och utgör en bas för bolagets strategi och verksamhet.

FRÅGOR SOM SKAPAR VÄRDE

Akademiska Hus genomför årligen en strategidag där styrelse och ledning i nära samverkan identifierar vilka frågor som har störst strategisk betydelse för bolagets framtida roll och långsiktiga värdeskapande. Analysen 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. Arbetet leder fram till en affärsplan för de kommande tre åren.

Under 2014 genomfördes ett stort antal djupintervjuer med våra intressenter med fokus på väsentliga hållbarhetsaspekter. I dessa dialoger diskuterades Akademiska Hus utmaningar, risker och målsättningar. Väsentliga frågor prioriterades dels utifrån vilken påverkan de har på Akademiska Hus och dels utifrån hur viktiga de är för intressenternas bedömning av bolaget.

Akademiska Hus för dialog med kunderna för att genomlysna en av hyresgästernas viktigaste frågor vilket är modellen för hur hyrorna sätts. Transparent och tydlig kommunikation är avgörande för kundernas förtroende och detta är ett område där vi lagt stort fokus de senaste åren.

VERIFIERING AV VÄSENTLIGHETSANALYSEN

De väsentliga frågorna som identifierades i fjolårets analys bedöms, med stöd från de samtal som förts med våra intressenter, till största del fortfarande vara relevanta. Vi arbetar målmedvetet vidare för att utveckla och förbättra erbjudandet till våra kunder. De väsentliga frågorna utgör därför ett viktigt underlag för företagets verksamhetsplanering. Läs mer om hur våra strategiska, operativa och finansiella risker hanteras på sidorna 39–43.

VÅRA MÅLSÄTTNINGAR

Under året har de strategiska hållbarhetsmålen vidareutvecklats. Stort fokus har bland annat lagts på att formulera strategiska ställningstaganden inom energiområdet för att på ett värdeskapande sätt kunna driva energieffektiviseringar i vår verksamhet, läs mer på sidan 28. Vidare har även Akademiska Hus initiativ att etablera ett branschgemensamt samarbete för en olycksfri arbetsplats fortskridit, läs mer på sidan 15. Samarbetsformerna håller på att etableras men intresset och engagemanget i branschen är stort, vilket upplevs som mycket positivt. Under året har vi också fastslagit en innovationsstrategi. Målsättningen är att genom strukturerade innovationssamarbeten utveckla hållbara produkter, tjänster och arbetssätt och därmed skapa värde för våra kunder och bidra till en hållbar samhällsutveckling.

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Ökad kundsamverkan
- Förmåga att leverera lokaler och kunskapsmiljöer i framkant
- Bibehållen spetskompetens inom campusutveckling
- Studentbostäder
- God resurseffektivitet
- Säker arbetsmiljö
- God leverantörsstyrning
- Högt transparen
- Mångfald
- Effektivt anti-korruptionsarbete

ÄGARENS FINANSIELLA MÅL:

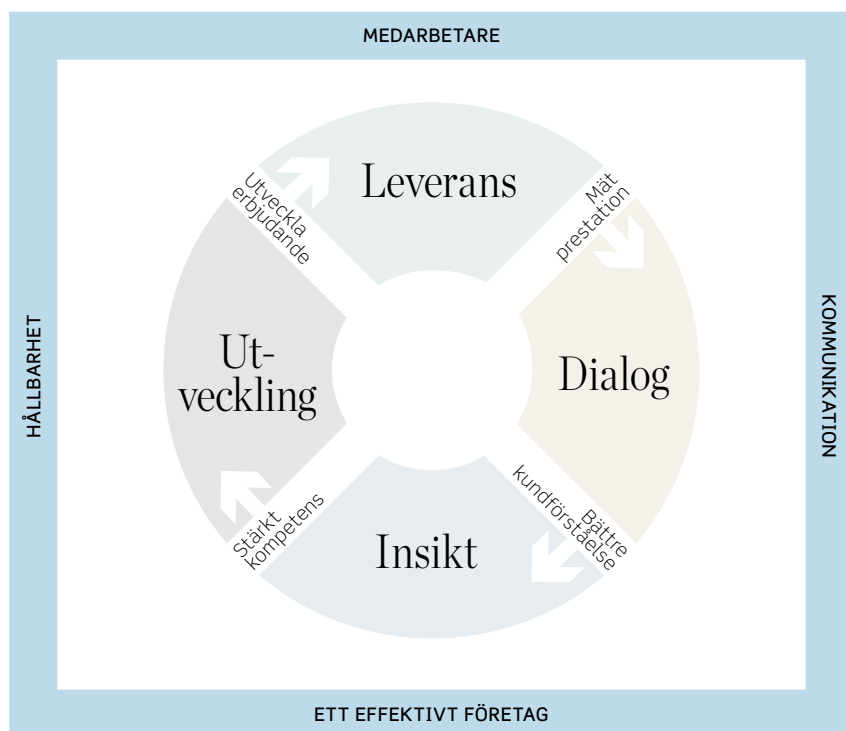
- Avkastning på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent (exklusive värdeförändring).
- Utdelning ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40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

Vi arbetar enligt en väl etablerad och långsiktig strategi som sträcker sig till år 2025. Huvudfokus i strategin är ett ständigt utvecklingsarbete. Genom samverkan och dialog med våra kunder skapas aktiva campusmiljöer som bidrar till vårt gemensamma mål - att stärka Sverige som kunskapsnation.



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 en verksamhetsplattform som är basen för allt vi gör.

Akademiska Hus strategi omfattar förutom utveckling av våra verksamhetsprocesser för ökat kundvärde även en finansiell strategi, vars syfte är att säkerställa god och långsiktig finansiering, läs mer på sidan 45.

Akademiska Hus styrelse tar varje år ställning till företagets långsiktiga strategi och beslutar om ny affärsplan. Bolaget hanterar möjligheter och risker genom att kontinuerligt bevaka omvärldens utveckling samt inkludera målsättningar och aktiviteter på kort och på längre sikt i affärsplanen. Genomförande och utfall följs upp löpande.

INNOVATIONSSTRATEGI FÖR ÖKAT KUNDVÄRDE

Vår förmåga att tillhandahålla lokaler och kunskapsmiljöer i framkant och bibehålla vår kompetens inom campusutveckling är viktig. En förutsättning för att Akademiska Hus ska kunna skapa kundvärde och bidra till en hållbar samhällsutveckling är att arbeta aktivt och systematiskt med innovation. Under året etablerades en specifik innovationsstrategi som fokuserar på tre områden av stor strategisk betydelse:

- Framtidens kunskaps- och lärmiljöer
- Campus- och stadsutveckling
- Bygg- och energiteknik

FRAMTIDSINRIKTAD ENERGISTRATEGI

Klimatanpassning och god resurseffektivitet är framtiden. För att nå våra övergripande hållbarhetsmål inom energireduktion och CO₂-eliminering arbetar vi inom följande huvudsakliga områden:

- Minska energianvändningen i vårt nuvarande fastighetsbestånd och bygga energieffektivt
- Påverka produktionen av den energi vi använder.
- Skapa ny förnybar elenergi i samverkan med leverantörer.

Akademiska Hus har etablerat en energistrategi för att säkerställa framsteg mot bolagets övergripande hållbarhetsmål. Utifrån de långsiktiga hållbarhetsmålen tas årsvisa mål och aktiviteter fram.

Möjligheter och risker

För att Akademiska Hus lönsamhet ska nå upp till ägarens krav, 6,5 procent avkastning på operativt kapital, krävs såväl strategisk som operativ förmåga att hantera både möjligheter och risker. Affärsplanen baseras på Akademiska Hus långsiktiga strategi. Det är också i samband med affärsplaneprocessen som företagets övergripande riskidentifiering sker. Läs mer om hur bolagets strategiska, operativa och finansiella risker hanteras på sidorna 39-43.

FÖRBÄTTRAD

Leverans

Att ständigt förbättra våra produkter och tjänster för att öka kundvärdet är vårt huvudfokus. Att mäta prestationer längs hela värdekedjan samt i de processer som stödjer arbetet ger underlag för dialog med kunderna. Målet är att åstadkomma bättre leveranser till våra kunder än vad våra konkurrenter gör.

PRIORITERINGAR:

- **Analysera fastighetsinnehav** för att identifiera utvecklingsmöjligheter och säkerställa långsiktigt kundvärde.
- **Säkerställa spetskompetens** inom fastighets- och campusutveckling.
- Arbeta för **flexibla lokallösningar** som kan möta förändringar i efterfrågan.
- Öka våra kunskapsmiljöers attraktivitet genom att sträva efter ett **ökat helhetsansvar** och koordinerande roll.
- Säkerställa en **effektiv och hållbar hantering** av resurser.
- Kontinuerligt **effektivisera, förbättra och samordna** interna processer.

FAKTABASERAD

Dialog

Kunddialogen ska ge ömsesidig kunskap och tydliggöra Akademiska Hus leverans, så vi tillsammans med kunderna kan arbeta fram attraktiva campus- och kunskapsmiljöer. Vår ambition är också att vi och kunderna ska ha en samsyn rörande vår affärs- och hyresmodell. För att öka kundvärdet och kunna ta ett större helhetsgrepp involverar vi även näringsliv, stad och region i dialogen.

PRIORITERINGAR:

- Vidareutveckla processen för **kund- och andra intressentdialoger**.
- Säkerställa att vi för **dialog på samtliga relevanta nivåer** i framför allt kundorganisationerna men även bland näringslivs- och samhällsintressenter, politiker med flera.
- **Öka transparensen** kring vår marknadsmässiga hyresättning.

DJUP

Insikt

Genom dialog, trendanalyser och samverkan med kunder och andra aktörer skapas en insikt kring hur framtida ledande campus- och kunskapsmiljöer kan utvecklas. Detta leder till fler idéer och samverkansprojekt.

PRIORITERINGAR:

- **Effektivt överföra erfarenheter** och "best practice".
- Alltid ha en **uppdaterad översikt över kundernas visioner** och mål som bas för utvecklings- och innovationsarbetet.
- **Utveckla och nyttja våra expertkanaler** som exempelvis våra nationella och internationella kompetensnätverk.

KONTINUERLIG

Utveckling

För att kunna erbjuda de mest attraktiva campus- och kunskapsmiljöerna är produkt- och tjänsteutveckling en förutsättning. Genom ett strukturerat innovationsarbete och utifrån dialog med kunderna skapas utvecklings- och demonstrationsprojekt.

PRIORITERINGAR:

- **Samverkansprojekt** för nya lärmiljöer/effektivt lokalutnyttjande samt **vidareutveckling av effektiva samverkansformer**.
- **Ökad intern effektivitet**.
- **Gemensamma hållbarhetsinitiativ** med kunder.
- Fortsatt arbete för en **innovationsvänlig företagskultur** och en lärande organisation.
- Kontinuerlig **översyn och vidareutveckling av riskhanteringsprocess** så att möjligheter tas till vara och väsentliga risker hanteras.
- **Systematiskt innovationsarbete** inom tre områden: Framtidens kunskaps- och lärmiljöer, campus- och stadsutveckling samt bygg- och energiteknik.

VERKSAMHETSPLATTFORM

MEDARBETARE

Våra medarbetare är vår viktigaste tillgång — vi arbetar kontinuerligt med att utveckla vår expertis som en framtidsinriktad och aktiv partner med fokus på ständigt bättre kundvärde.

KOMMUNIKATION

Vi har en öppen och effektiv kommunikation med alla intressenter — vi kommunicerar öppet och ofta och vi är också bra på att lyssna.

ETT EFFEKTIVT FÖRETAG

Vi ökar effektiviteten i vårt arbete, vi gör våra processer och utvecklingsprogram så enhetliga som möjligt och sprider bästa praxis och lärdomar snabbt.

HÅLLBARHET

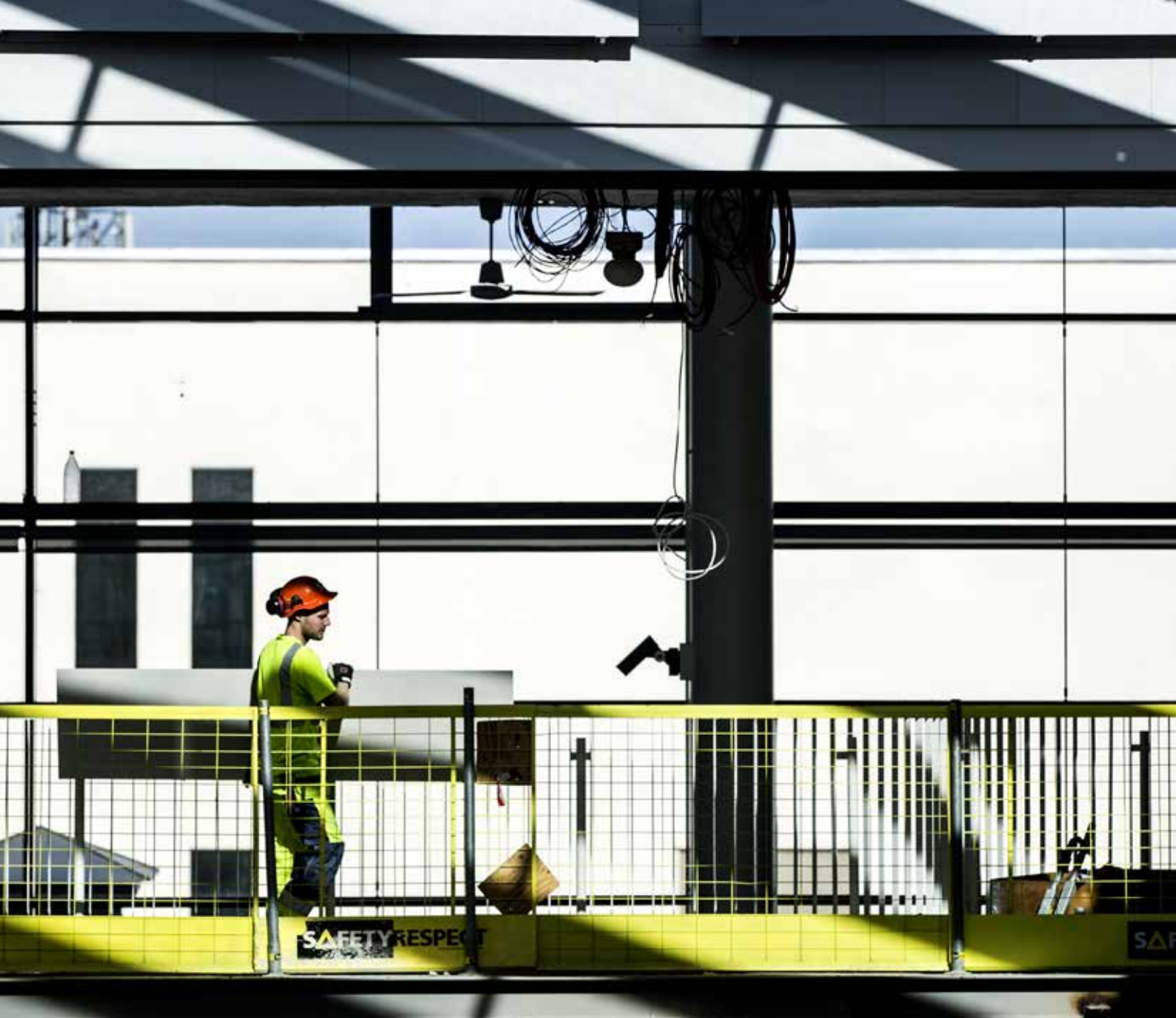
Vi bygger hållbarhet i allt vi gör — vi vill arbeta hållbart och samarbeta om hållbarhet med våra kunder, som också värdesätter det högt.

Målstyrning mot vår vision

Akademiska Hus uppdrag är att äga, utveckla och förvalta fastigheter med fokus på högre utbildning och forskning. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder och generera en marknadsmässig avkastning. Ett flertal övergripande mål styr mot vår vision – att skapa ledande kunskapsmiljöer.

BESKRIVNING	MÅLUPPFYLLNAD 2015	KOMMENTAR
ÄGARMÅL		
AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL Ska uppgå till minst 6,5 procent (exklusive värdeförändring). ¹	6,9 procent	Se känslighetsanalys i not 2 på sidan 69.
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 1 290 Mkr, vilket motsvarar 50 procent av årets utdelningsgrundande resultat.	För mer information kring vinstdisposition se sidan 57.
SOLIDITET Ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.	40,7 procent.	Anpassning till ägarens mål har skett genom en efterutdelning om 6 500 Mkr.
VERKSAMHETSMÅL		
ENERGI Årlig köpt energi, kWh/m ² , ska minska i den takt som leder till 50 procent reduktion år 2025 jämfört med år 2000.	Mängden inköpt energi minskade under året med 4,8 procent.	Energistrategi fastslagen. Stora investeringar i energi-effektiviserande åtgärder genomförda.
ELIMINERA CO₂-AVTRYCK FRÅN DRIFT Avser CO ₂ -avtrycket för värme, kyla och elkraft.	Målområdet är under utveckling och framsteg beskrivs i huvudsak genom de aktiviteter som stödjer målområdet och som genomförs under året.	Energistrategi fastslagen med hög ambitionsnivå kring förnybar energi.
HÅLLBARHETSINITIATIV Initiera 16 hållbarhetsinitiativ gemensamt med våra kunder.	19 gemensamma hållbarhetsinitiativ har genomförts.	Innovationsstrategi fastslagen.
OLYCKSFRI ARBETSPLATS Målsättningen gäller för våra egna medarbetare såväl som för dem vi engagerar i våra projekt.	Målområdet är under utveckling och framsteg beskrivs i huvudsak genom de aktiviteter som stödjer målområdet och som genomförs under året.	Fokus på inrapportering av olyckor och tillbud. Statistiken vägleder förbättringsarbete och ger en bas för kommande mätningar. Initierat ett branschgemensamt nätverk för att jobba med arbetsmiljörelaterade utmaningar.
NMI Öka Nöjd Medarbetar Index (NMI) till 72.	Nöjd Medarbetar Index uppgick till 61.	Gemensam värdegrund framtagen och implementerad.
NKI Öka Nöjd Kund Index (NKI).	Ingen mätning genomförd under 2015 efter beslut att omarbete förfrågningsunderlag och metod.	Kundrelationsprocess implementerad. Dialog med kunder kring hyresmodell.

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



Initiativtagare till branschnätverk för olycksfria arbetsplatser

Byggbranschen är olycksdrabbad. I rådande högkonjunktur, med hårt pressade tidsplaner, har alla företag i branschen ett stort ansvar för att arbeta proaktivt med arbetsmiljö- och personsäkerhetsfrågor. Ett av Akademiska Hus verksamhetsövergripande mål är att uppnå en olycksfri arbetsplats, både för våra egna medarbetare och för dem vi engagerar i våra projekt.

I rollen som statligt bolag vill vi förutom att föregå med gott exempel, också bidra till att utveckla branschen som helhet. Under 2015 har vi därför initierat ett branschövergripande nätverk som fokuserar på centrala frågor inom säker byggarbetsmiljö. Nätverket, som representeras av ett antal tongivande aktörer inom bygg- och entreprenadbranschen, har under året förenat de gemensamma ambitionerna

i ett formaliserat samarbete med en etablerad projektorganisation.

Några av de mest prioriterade frågorna är gemensamma standarder och enhetliga rapporteringsmetoder, bättre kravställning i inköpsprocesser och jämförbara mätpunkter för uppföljningsarbete. Under 2016 ska projektorganisationen lägga fram konkreta planer för hur nätverksmedlemmarna och branschen som helhet ska integrera det skärpta säkerhetsarbetet i befintliga arbetsprocesser.

Förbättrad arbetsmiljö och ökad personsäkerhet är områden som är viktiga för hela branschen att samverka kring. Här är vi inte konkurrenter, utan partners.



case
#2

Synlig konstruktion för framtidens lärande

I september gick startskottet för Undervisningshuset, en byggnad som genom sin utformning ska bidra till en ny, framtidsinriktad modell för framtidens lärande på KTH Campus i Stockholm. Huset planeras stå klart hösten 2016 och har konstruktions- och installationsteknik fullt synlig för brukaren. Detta blir ett pedagogiskt verktyg som erbjuder nya utbildningsmetoder för blivande samhällsbyg-

gare och arkitekter. Undervisningshuset kommer att ligga i framkant ur ett hållbarhetsperspektiv där Akademiska Hus och KTH:s gemensamma målsättning är att huset ska certifieras enligt Miljöbyggnad guld. Studenter och lärare har varit delaktiga i planeringen av byggnaden för att fånga upp de allra senaste rönen inom pedagogik och kunskapsmiljöer.

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. Som stabil, långsiktig samarbetspartner till universitet och högskolor är vi med och

bygger Sverige som kunskapsnation. För många av våra kunder som forskar och arbetar i våra lokaler kan år av arbete gå till spillo på ett ögonblick om något skulle gå fel i driften. Akademiska Hus långa erfa-

renhet och breda kompetens är därför avgörande, inte enbart i planerings- och byggprocessen, utan även för att ständigt utveckla vårt förvaltningsarbete.

Fastighets- och campusplanering

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, så som caféer, idrottsanläggningar, restauranger och livsmedelsbutiker. I våra campusplaner ingår alltid frågan om studentbostäder.

Läs mer på sidorna 18-21

Byggprocessen

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. Inköpsprocessen och strategisk upphandling är också viktiga delar av byggprocessen. Förmågan att bygga hållbart är en viktig konkurrensfördel.

Läs mer på sidorna 22-26

Förvaltning och uthyrning

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

Läs mer på sidorna 28-31

Samverkan för framtidens campus- och kunskapsmiljöer

Vår utveckling av kunskapsmiljöer utgår från lärosätenas behov. Med över 20 års erfarenhet och en bred geografisk närvaro har vi både förmåga och en unik kompetens att utveckla hållbara och effektiva miljöer samtidigt som stordriftsfördelar uppnås.

Akademiska Hus bidrar till att stärka Sverige som kunskapsnation. Att utveckla morgondagens campus, där hela livet får rum, är en del i detta arbete. Campusområdenas ökade tillgänglighet och integration med omgivande stadsmiljö ökar 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. Akademiska Hus har medarbetare med lång erfarenhet och spetskompetens och nyckeln till framgång är att omsätta vår och våra kunders gemensamma kunskap i konkreta utvecklingsplaner.

CAMPUSMILJÖER DÄR MAN LEVER LIVET

En campusmiljö är en utvidgad arbets- eller studieplats. Det är en mötesplats för kunskapsöverföring, där forskare och studenter tillbringar allt mer av sin tid. Men campus är också en plats för möten med näringslivet och en gränsyta för möten med samhället i övrigt. Utöver att utveckla



case
#3

Albano – en viktig pusselbit i universitetshuvudstaden

Ett stenkast från Stockholm, alldeles i skärningspunkten mellan Stockholms tre största universitet, ligger Albano, ett område som ska förvandlas till en attraktiv utbildnings- och forskningsmiljö med 100 000 kvadratmeter universitets- och högskolelokaler. Området byggs för 15 000 forskare och studenter. I november 2015 togs första spadtaget och Campus Albano beräknas vara klart år 2022. I anslutning till området kommer cirka 1 000 student- och forskarbostäder samt lokaler för kommersiell service att byggas. Utvecklingen av området kommer att ske i samklang med naturen där stor hänsyn tas till den biologiska mångfalden. Målet är att ligga i framkant inom hållbart stadsbyggnad och för att nå dit har Akademiska

Hus, i ett unikt samarbete med olika forskare, arbetat fram lösningar med utgångspunkt i socialekologisk stadsdesign.

– Albano blir en modern universitetsmiljö, en plats för forskning och högre utbildning med goda förutsättningar för möten och samarbeten över ämnes- och institutionsgränser, säger Astrid Söderbergh Widding, rektor vid Stockholms universitet.

– Området är viktigt för hela Stockholmsregionens utveckling, som en motor för innovation, nydanande forskning och kompetens, säger Peter Gudmundson, KTH:s rektor.

24

lärosäten

effektiva och inspirerande lärmiljöer möter vi utvecklingen 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 som är nödvändiga att ta i beaktande.

STRATEGISKT INNOVATIONSARBETE
Akademiska Hus har under året etablerat en strukturerad process för innovation. Vi har lång historik av att etablera samarbeten med våra kunder men ser potential att fokusera innovationsarbetet så att kundvärdet ökar. Genom strukturerade innovationsarbeten vill vi utveckla hållbara produkter, tjänster och arbetsätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Framtidens kunskaps- och lärmiljöer och campus- och stadsutveckling är två områden där vi satsar mycket på innovation.

ETABLERINGAR SOM ÖKAR LÄROSÄTENAS ATTRAKTIVITET
Universitets- och högskoleorter är attraktiva och våra fastigheter finns ofta i mycket goda lägen. För att öka attraktiviteten medverkar vi till etableringar som lyfter campusmiljön även där Akademiska Hus inte är huvudaktör. Utöver serviceutbud som bidrar till en enklare och mer inspirerande vardag kan det till exempel handla om studentbostäder. Studentbostäder är ofta en bristvara i attraktiva städer. Vi bidrar till byggandet av drygt 10 000 studentbostäder inom våra egna campusområden, bland annat genom att sälja eller arrendera ut mark, samverka i detaljplanearbete och genom att arbeta in student-

40

campusområden

och forskarbostäder i våra campusplaner. I och med vårt förtydligade uppdrag från ägaren har vi sedan 2015 också möjlighet att bygga studentbostäder i egen regi. Vid KTH Campus i Stockholm och Campus Solna pågår planering för att uppföra 570 lägenheter för cirka 840 boende, både studenter och gästforskare.

HÅLLBARHET I FOKUS

Många lärosäten har egna hållbarhetsmål. Vi strävar efter att inkludera hållbarhet i hela vår affärsverksamhet för att bidra till att både våra egna och våra kunders hållbarhetsmål uppnås. Ett exempel är campusplanen för Kungliga Tekniska högskolan, KTH, i Stockholm, där vi i nära samverkan med kunden och många andra berörda intressenter arbetat fram en campusplan med hållbarhet i fokus. Campusplanen tilldelades under 2015 det internationellt prestigefulla priset International Sustainable Campus Network Award.

LOKALER FÖR EFFEKTIV INLÄRNING

Lokaler och rum i fastigheterna behöver vara anpassningsbara och funktionella så att utnyttjandet kan maximeras på både kort och lång sikt. Lokalers flexibilitet för olika inlärningsmetoder är viktig. Under året har Akademiska Hus arbetat vidare i nätverket Rum för lärande, ett nätverk som initierades av Akademiska Hus och tre lärosäten under 2014. Genom nätverket utbyter pedagoger, lokalplanerare, IT-ansvariga och andra berörda, erfarenheter kring rummets påverkan på lärandet.

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. Utöver

7 200

kvm solcellsytta

lärandemiljöerna skapas där även fokusmiljöer där studenter, forskare och representanter från näringslivet kan ha gemensam verksamhet. För att ta tillvara på kunskapen från dessa projekt finansierar Akademiska Hus två forskningsprojekt för att effektivt utvärdera de nya lärmiljöerna.

AKTUELLA CAMPUSPLANER SÄKERSTÄLLER EN HÅLLBAR STADSUTVECKLING

En campusplan utgör ett ramverk för framtida förändringar av den fysiska miljön. Planen säkerställer att den fysiska miljön stödjer lärosätets långsiktiga vision och strategi på ett hållbart sätt. Akademiska Hus arbetar aktivt och metodiskt med campusplaner över hela Sverige. En campusplan tas alltid fram i nära samverkan med våra kunder, där vi utgår från det enskilda lärosätets förutsättningar. Vår roll är oftast att leda och koordinera processen. Planerna kan handla både om utveckling och förändring av befintliga miljöer och om nybyggnation. Att ta fram en campusplan är en omfattande dialogprocess där alla intressenter som kan påverka och som kan påverkas av campusutvecklingen bör representeras. Akademiska Hus har sammantaget ett 40-tal campusområden. Under 2015 utvecklade Akademiska Hus en strukturerad metod för campusplanering i syfte att säkerställa en process och en metodik där hållbarhet och långsiktighet är i fokus.

case
#4

Strukturerad metod för campusplanering

För oss på Akademiska Hus är utvecklingen av morgondagens attraktiva campus, där hela livet får rum, en avgörande fråga. Campusområden integreras och samspelar allt mer med det omgivande samhället. Miljöer som designas för naturliga möten och som främjar samarbete och kunskapsöverföring blir allt viktigare, liksom tillgång till exempelvis service, kultur och idrott.

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. Att ta fram en campusplan är en omfattande dialogprocess som involverar många parter, något vi ser som en framgångsfaktor.



Visionen för Högskolan i Gävle är att "ha en ledande position inom utbildning och forskning för en hållbar livsmiljö för människan".

Campusplan för Högskolan i Gävle (HiG)

Uppstart

Viktiga interna och externa intressenter identifierades och var därefter med och bidrog i projektgruppen genom en serie workshops och fördjupningsmöten.

Vid uppstartsmötet presenterade intressenterna sina huvudsakliga frågeställningar varefter projektplanen anpassades efter förväntningar och behov. Den geografiska avgränsningen för campusplanen samt ambitionsnivån för certifiering av område och byggnader fastställdes.

→ Analys

Analysen identifierade ett antal styrkor värda att förvalta och utveckla, exempelvis grönområden på campus och i närområdet, estetiskt tilltalande byggnader samt närheten till Teknikparken och centrum. Analysen identifierade även ett antal utmaningar som till exempel en huvudentré som upplevs som otydlig, lärosalar som behöver utformas mer flexibelt och behov av fler studentbostäder nära campus.

→ Vision

Visionen beskriver ett öppet campus, för de verksamma vid HiG likväl som för aktörer från näringsliv, stad och region.

Campus utgör en livsmiljö där man, vid sidan om den akademiska resan, utvecklas av att verka i ett hållbart sammanhang - socialt, ekonomiskt och ekologiskt. De som är verksamma på campus stimuleras till ett hållbart beteende och studenterna, framtidens beslutsfattare, ges förutsättningar och kunskaper om en hållbar livsstil. Ett campus där framtiden formas.

Kommunikation → För att skapa delaktighet och förståelse för alla ingående moment i processen lades stor vikt vid kommunikation. En elektronisk förslagslåda var också öppen under hela processen där alla som ville kunde lämna förslag.

Akademiska Hus process för campusutveckling

Förutsättningar och mandat för projektet tydliggörs. Beslut fattas kring mål, avgränsningar, organisation, tidplan, leveranser och budget. I denna fas identifieras vilka grupper som berörs mest och har störst intresse av att utveckla campus. Det är också viktigt att redan från start ta ställning till en eventuell hållbarhetscertifiering, då olika certifieringar ställer krav på hur processen genomförs.

Analysfasen är en dynamisk fas där behovs-, nuläges- och omvärldsanalys samt idégenerering pågår samtidigt. Kartläggning av behoven som den fysiska miljön ska möta är centralt. Här förs dialog med intressentgrupperna för att se hur den fysiska miljön kan bidra till deras verksamheter. Parametrar som påverkar möjligheterna till utveckling identifieras, till exempel översikts- och detaljplaner. Genom omvärldsanalysen hämtas trender och goda idéer in som påverkar och ger inspiration. Idéerna konkretiseras kontinuerligt allt eftersom projektförutsättningarna klarnar.

Nu är det dags att tänka långsiktigt. En bra och hållbar campusplan har en tydlig koppling till lärosätets vision, strategier och mål. Idéerna som identifierats utvärderas mot lärosätets vision så att en välförankrad och hållbar vision för den fysiska miljön kan upprättas.

Campusplanen ska fånga det som är unikt för lärosätet och koppla an till dess identitet och styrkor. Nu identifieras också mätbara mål så att effekten av campusplanen kan följas över tid.

Kommunikation → Genom fortlöpande kommunikation med intressenter kan värdefull återkoppling fångas in och campusplanen



Modell för hållbarhetsfrågor



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 samt innovativa-, ekonomiskt- och ekologiskt hållbara miljöer. Modellen är utformad med speciellt fokus på lärosätenas behov och med dess verksamhet i centrum.

Gestaltning

Campusplanen beskriver ett framtida campus som integrerats med närområdet genom tydliga stråk, stärkt kommunikation och ny bebyggelse. Teknikparken kopplas samman med HiG:s lokaler för att stimulera utbytet mellan akademi och näringsliv. Bostäder, utökad handel, och ett breddat serviceutbud skapar liv och rörelse under fler av dygnets timmar. En ny entré öppnar upp campus för fler och tydliggör HiG:s närvaro i området samtidigt som nya mötesplatser öppnar upp för möten inom campus.

Förankring

När projektgruppen var klar med campusplanerapporten gick den ut på remiss. Under remissen gjordes campusplanen tillgänglig på HiG:s hemsida och en sammanfattning av campusplanen ställdes ut. Planen presenterades under ett informationsmöte där representanter från projektgruppen fanns tillgängliga för dialog. Efter remissen justerades campusplanen utifrån de synpunkter som inkommit och återkoppling gavs till de personer som lämnat synpunkter.

Genomförande

Den nyligen antagna campusplanen utgör redan ett viktigt styrdokument. Flera föreslagna projekt har redan färdigställts och ytterligare projekt initierats. Exempelvis har två studentbostadsprojekt nyligen färdigställts och kommunen har initierat ett projekt för att se över hur hela närområdet till HiG ska utvecklas. I denna process blir campusplanen ett viktigt verktyg.

Under processen kommunicerades slutsatser och förslag tillbaka till projektgruppen och reviderades vid behov.

När visionen för den fysiska miljön på campus är formulerad tas ett förslag fram för den fysiska gestaltningen. Gestaltningen kan utvecklas av en på förhand utsedd arkitekt eller genom så kallade parallella uppdrag. Alla gestaltungsförslag testas mot campusplanens vision och justeringar och anpassningar görs, både i gestaltungsförslag och vision så att samsyn nås i arbetsgruppen.



En campusplan berör många verksamheter och individer och väcker stort intresse. Att skapa delaktighet och att förankra planen ordentligt är därför helt avgörande för hur väl den tas emot och hur effektiv den kommer att vara som verktyg för utvecklingen av campus. Vilka som ska ingå i förankringsprocessen och hur mottagandet av ändringsförslag ska systematiseras, är viktigt att tänka till om innan förankringen sker.



Campusplanen ska ses som ett vägledande dokument för all förändring av den fysiska miljön på campus. Konkreta projekt stäms av mot campusplanen och att de stödjer vision, strategier och mål för den fysiska miljön. Med jämna mellanrum följs sedan målen som definierats som del av campusplanen upp för att säkerställa att effekten av campusplanen realiserar.

förankras under arbetets gång. Det lägger grunden för ett bättre mottagande när campusplanen är färdig.

Långsiktiga investeringar – vi bygger för framtiden

Akademiska Hus projektportfölj består av projekt för 17,5 miljarder kronor vilket gör oss till en av Sveriges största byggherrar. Ett stort projekt som nu pågår är utvecklingen av stadsdelen Albano, som när det är färdigt knyter samman Stockholms tre största lärosäten till ett gemensamt universitetsområde.

Utifrån identifierade möjligheter i lärosätenas långsiktiga campusplaner omsätts våra kunders lokalbehov till konkret planering och utformningsutredningar. Möjligheter diskuteras i samverkan med kund och andra relevanta aktörer innan projekt planeras och beslutas. Vår styrka är att koordinera och driva dessa omfattande, och ofta komplexa, samverkansprocesser som krävs för att byggnationerna ska öka kundvärdet.

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 17 500 Mkr varav 3 500 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Tyngdpunkten ligger främst i Stockholm där nybyggnationer för Karolinska Institutet är störst. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande 5 300 Mkr. Akademiska Hus erfarenhet och kompetens är en förutsättning för trygghet i alla byggprocesser. Alla projekt utvecklas för en långsiktig förvaltning, vilket ger oss goda förutsättningar att investera i hållbara och innovativa lösningar. Där det är möjligt bygger vi också så att byggnaderna över tid kan användas på olika sätt, vilket åstadkoms genom flexibla lokaler och lösningar som går att anpassa efter kundens behov.



Biomedicum blir ett av Europas största forskningslaboratorier med en yta på cirka 80 000 kvadratmeter.

KOMPETENS ATT BYGGA KOMPLEXA FORSKNINGSANLÄGGNINGAR

Vi har en stor mångsidighet i våra bygguppgifter. Projektens karaktär varierar från mindre ombyggnationer och parkeringshus till högteknologiska forskningsanläggningar och hela stadsbyggnadsprojekt. En förutsättning för att bygga denna typ av specialiserade fastigheter är, utöver lång erfarenhet och kompetens, en mycket god förståelse för vilken typ av verksamhet som hyresgästerna ska bedriva.

INVESTERINGAR FÖR FRAMTIDEN

Akademiska Hus investeringsverksamhet bedrivs enligt en systematisk process från projektid till beslutad investering, se illustration sidan 24. Investeringar större än 30 Mkr beslutas av Akademiska Hus styrelse. Hyreskontrakt tecknas före det att byggnationen påbörjas vilket begränsar risken för vakanser. Vår projektportfölj består till stor del av forskningsanläggningar och lärmiljöer för högre utbildning.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Beslutade projekt	9 600	11 800
Planerade projekt	7 900	9 200
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	17 500	21 000
varav redan investerat i pågående projekt	-3 500	-5 400
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	14 000	15 600
Idéprojekt	5 300	4 200
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	19 300	19 800

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 2015-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kund	Hyrestid, år	Årshyra, Mkr
Veterinär- och husdjursvetenskapligt centrum	Uppsala - Ultuna	Nybyggnad	1 416	Sveriges Lantbruksuniversitet	20	104
Niagara	Malmö	Nybyggnad	751	Malmö högskola	10	52
Ulls Hus	Uppsala - Ultuna	Ny- och ombyggnad	618	Sveriges Lantbruksuniversitet	20	52
Arrhenius NPQ	Stockholm	Nybyggnad	561	Stockholms universitet	10	38
Nya Arkitektur	Stockholm	Nybyggnad	405	Kungliga Tekniska högskolan	10	29
Byggteknik och Design	Stockholm	Ombyggnad	117	Kungliga Tekniska högskolan	10	7

BESLUTADE PROJEKT 2015-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kund	Hyrestid, år	Årshyra, Mkr
Biomedicum	Stockholm	Nybyggnad	2 795	Karolinska Institutet	25	184
Biomedicum Komparativ Medicin	Stockholm	Nybyggnad	989	Karolinska Institutet	25	51
Kungl. Musikhögskolan	Stockholm	Ny- och ombyggnad	848	Kungliga Musikhögskolan	20	45
Segerstedthuset	Uppsala	Nybyggnad	716	Uppsala universitet	20	42
Studenthus Valla	Linköping	Nybyggnad	394	Linköpings universitet	10	39
Projekt Samhällsbyggnad	Göteborg	Ny- och ombyggnad	345	Chalmersfastigheter AB	10/15	33
V-huset	Lund	Ny- och ombyggnad	284	Lunds universitet	10	26
Polisprogrammet Södertörn	Stockholm	Ny- och ombyggnad	282	Södertörns högskola	10	21
MBC	Umeå	Om- och tillbyggnad	277	Umeå universitet	20	16
Albano Exploateringskostnader	Stockholm	Nybyggnad	258	Stockholms universitet	— ¹	— ¹
ÖM 54:4 A House	Stockholm	Ombyggnad	238	Karolinska Institutet	5	15
Luleå A-huset Omb för ETS och SRT	Luleå	Ny-, om- och tillbyggnad	195	Luleå tekniska universitet	10	15
43:25 KTH	Stockholm	Nybyggnad	185	Kungliga Tekniska högskolan	10	13
Polisutbildningen Umeå	Umeå	Nybyggnad	165	Umeå universitet	10	14
Undervisningshuset	Stockholm	Nybyggnad	128	Kungliga Tekniska högskolan	10	9
Humanistiska Teatern	Uppsala	Nybyggnad	126	Uppsala universitet	10	8
GIH-badet	Stockholm	Ombyggnad	118	Idrottsförvaltningen	20	6
P-däck Campus Solna	Stockholm	Nybyggnad	115	Karolinska Institutet	10	6

1) Ingen hyrestid eller årshyra då det är en del i det totala Albanoprojektet - se planerade projekt.

PLANERADE PROJEKT 2015-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kund	Hyrestid, år	Årshyra, Mkr
FR Albano utökat byggnadsprogram	Stockholm	Nybyggnad	3 794	Stockholms universitet	20	188
Ångström Etapp 4	Uppsala	Ny- och ombyggnad	1 170	Uppsala universitet	20	72
Projekt Humanisten	Göteborg	Ny- och ombyggnad	662	Göteborgs universitet	10	55
KAR Nybyggnad forskarbostäder	Solna	Nybyggnad	384	Karolinska Institutet	10	31
ÖM Studentbostäder teknikringen	Stockholm	Nybyggnad	311	Akademiska Hus	1	22
JSE-Johanneberg södra etapp II	Göteborg	Nybyggnad	290	Flera, dock ej klart	10	20
KAR 198:1 Framtidens Lab	Huddinge	Ombyggnad	276	Karolinska Institutet	10	28
KTH EES-skolan	Stockholm	Ombyggnad	121	Kungliga Tekniska högskolan	10	10,5

Vår byggprocess – från idé till investering



PROCESSER I SAMVERKAN GENERERAR HÖG KVALITET

Akademiska Hus har en väl utvecklad byggprocess där planeringen dels utgår från kundernas krav och dels från byggnadernas komplexitet och storlek. Huvudprocessen har utvecklats i samarbete med våra kunder under många år för att ta tillvara de möjligheter som strukturerad samverkan och kompetensutbyte medför. Processen anpassas beroende på projekttyp och entreprenadform. Samverkansentreprenad är en process som ger hög effektivitet och god möjlighet att ta tillvara entrepre-

nörernas kunskaper och erfarenheter. Projektgenomgångar säkrar kvalitet, styrning och uppföljning samt reducerar projektrisiker. Med utvecklade processmetoder och en ökad digitalisering kan vi skapa ett effektivt byggande genom att bland annat optimera materialåtgång och process i projekten. Konsekvensutredningar och riskanalyser som inkluderar förvaltaraspekter, livscykelkostnadsanalys, gestaltning och funktionalitet, genomförs så tidigt som möjligt för att uppnå högsta möjliga kvalitet i projektet.

HÅLLBARHET SOM KONKURRENSFÖRDEL

Som en av Sveriges största byggherrar kan och vill vi göra skillnad. Att bygga långsiktigt och hållbart är inte bara en förutsättning för att fastigheterna ska hålla god kvalitet under lång tid utan också en konkurrensfördel. Många av våra kunder har egna hållbarhetsmål och strävar efter att både minska energikostnader och miljöbelastning. Akademiska Hus ligger i framkant och bygger fastigheter med god arkitektonisk och teknisk kvalitet. Vi håller oss kontinuerligt uppdaterade om ny teknik, både

case
#5

Fokus på förbättrad leverantörsuppföljning

Våra största inköpsvolymerna finns inom entreprenad, arkitekt- och byggtkniska konsulttjänster samt inom energiområdet. Här fokuserar vi vår leverantörsuppföljning och -utveckling. Genom kontinuerlig dialog med leverantörer arbetar vi tillsammans proaktivt för att förbättra kvaliteten i våra leveranser såväl ekonomiskt som hållbarhetsmässigt.

Akademiska Hus inköspolicy beskriver de grundläggande värderingar som styr inköp och upphandling. Vi ställer krav på leverantörer bland annat vad gäller miljö, kvalitet och arbetsmiljö, och genomför revisioner på ett urval av dem. Under 2016 planerar vi att implementera en specifik uppförandekod för leverantörer, för att ytterligare tydliggöra våra krav och förväntningar.

Under 2015 har vi även förbättrat metodiken för projektuppföljning under byggprocessens gång för att snabbare kunna åtgärda brister och hitta utvecklingsmöjligheter där det behövs.



case
#6

Sveriges främsta nav för grönt näringsliv

Akademiska Hus och Sveriges lantbruksuniversitet, SLU, utvecklar tillsammans Green Innovation Park, en satsning med mål att positionera Campus Ultuna som Sveriges främsta centrum för grönt näringsliv. Området blir en helt ny stadsdel för innovation och företagande som integreras i Uppsala stad. I utvecklingsplanerna för området ingår möjligheter att bygga över 100 000 kvadratmeter nya lokaler och cirka 1 500 bostäder, samt stärkt infrastruktur för kommunikationer.

– En viktig framgångsfaktor i arbetet med Green Innovation Park är att SLU och Akademiska Hus arbetar gemensamt. Genom vårt samarbete kan vi skapa ett attraktivt erbjudande till företagen som inkluderar både ändamålsenliga lokaler, toppmodern forskningsinfrastruktur, mötesplatser och ett antal samverkansformer med SLU:s forskare och studenter, säger Martin Melkersson, universitetsdirektör på SLU.

Olycksfri arbetsplats

Sedan 2014 har vi ett mål att uppnå en helt olycksfri arbetsplats både för våra egna medarbetare och för alla som engageras i våra projekt. Läs mer på sidan 15.



på installationssidan och rent byggnadstekniskt. Akademiska Hus strävar efter att bygga flexibelt, hållbart och energismart både när vi bygger nytt och bygger om, något som gynnas av vår ambition om en långsiktig förvaltning. Vi analyserar exempelvis hur den pågående klimatförändringen kan påverka vårt fastighetsbestånd för att proaktivt kunna anpassa projekteringsriktlinjer och befintlig byggnation.

Vi arbetar också för att öka tillgängligheten så att våra lokaler kan användas av alla. Vi uppfyller alltid de lagstadgade tillgänglighetskrav som finns, men vi vill göra mer och följer sedan länge därför också de direktiv som exempelvis Myndigheten för Delaktighet tagit fram. Även när det gäller arbetsmiljö så har vi ett tydligt hållbarhetsfokus där en stark säkerhetskultur är bärande för ökad trygghet och effektiva

byggen, men även en förutsättning för att attrahera kompetent personal.

Akademiska Hus är en av grundarna till Sweden Green Building Council där vi är med och sprider kunskap och utvecklar branschgemensamma system och frågeställningar inom exempelvis hållbarhetscertifieringar och energieffektivisering.

MILJÖBEDÖMNING AV BYGGVAROR

Vi ställer hållbarhetskrav i all vår upphandling och miljöbedömning av byggvaror enligt Byggvarubedömningen (BVB) är ett av kraven. Akademiska Hus är en av flera delägare i BVB som har till syfte att påverka produktutvecklingen av byggvaror mot en giftfri och god bebyggd miljö. Bedömningarna av material är relativt omfattande och ger sammantaget en bra bild av den totala miljöpåverkan som ett material eller en produkt orsakar under dess livscykel. Akademiska Hus kräver att BVB används såväl internt som av våra externt anlitate leverantörer. Grundinställningen är att produkter som fått bedömningen "Undviks" inte ska användas såvida inte särskilda skäl eller argument föreligger. Under 2015 har ett arbete genomförts i samarbete med andra parter inom BVB för att inkludera krav inom socialt ansvar. Detta har bland annat resulterat i

ett antal nya bedömningskriterier som innefattar krav på mänskliga rättigheter hos leverantören.

CERTIFIERING AV BYGGNADER OCH STADSDELAR

All vår nybyggnation och större ombyggnation ska minst uppfylla kraven för nivå silver i det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Systemet ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. I Miljöbyggnad kan betyget brons, silver eller guld uppnås. För att nå bästa hållbarhetsnytta och också högsta betyg i certifieringssystemet behövs en god samverkan och en gemensam målsättning mellan fastighetsägare och kund. Systemet Miljöbyggnad ställer också krav på en hög andel energi från förnybara källor. Detta sätter press på fjärrenergileverantörerna att öka andelen förnybart eftersom det annars blir omöjligt för hela samhällen och städer att få byggnader certifierade. Akademiska Hus har totalt 25 certifierade byggnader varav 23 på nivå silver och 2 på nivå guld.

Prognos – investeringar för framtiden

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 Segerstedtshuset på cirka 700 Mkr. När investeringsportföljen successivt genomförs beräknas den genomsnittliga återstående löptiden på hyres-

kontrakten att öka, då det är fastigheter med långa kontrakt som tillförs fastighetsbeståndet.

I projektportföljen är det de beslutade projekten om närmare 10 000 Mkr som kommer att påverka räkenskaperna under de närmaste åren. Vid årsskiftet har cirka 3 500 Mkr av dessa redan investerats. Den årliga investeringstakten framåt beräknas fortsatt uppgå till cirka 3 500 Mkr per år.

PROGNOSARBETET

Akademiska Hus gör årligen långsiktiga prognoser för att säkerställa att fastighetsrörelsen bedrivs med hög effektivitet och

kostnadsmedvetenhet. Hänsyn tas bland annat till de projekt som successivt färdigställs. Inga värdeförändringar i fastigheterna prognostiseras, inte heller förvärv eller försäljningar.

Direktavkastningen beräknas även fortsättningsvis ligga stabilt på cirka sex procent. Under produktionstiden innebär den stora projektportföljen en kassaflödesmässig påverkan. Räntetäckningsgraden är trots det stark och kommer att förstärkas ytterligare när de nya fastigheterna börjar generera hyresintäkter.

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

%	2015	2016	2017	2018
Kostnadsökning		1,0	2,0	2,0
Oktoberindex KPI	314,3	0,5	2,0	2,0
Löneutveckling		2,5	2,5	2,5
Kostnadsränta		1,8	1,8	1,8

PROGNOS

	2015	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018
FASTIGHETSBESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area 1 000 kvm	3 186	3 221	3 227	3 290
Bedömda fastighetsvärden, Mkr	66 575	69 975	73 975	76 975
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	2 466	3 500	4 000	3 000
NYCKELTAL				
Driftöverskott, kr/kvm	1 162	1 242	1 286	1 337
Direktavkastning fastigheter, %	6,3	6,0	5,8	5,8
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hyresintäkter, Mkr	5 505	5 700	5 800	6 050
Driftöverskott, Mkr	3 703	4 000	4 150	4 400
Resultat före skatt, Mkr	6 141	3 600	3 700	3 950
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	24 385	28 500	31 000	32 500
Soliditet, %	40,7	41	41	41
Avkastning eget kapital, %	15,0	9,0	8,9	9,0
Räntetäckningsgrad, %	743	796	768	776



Aktivt ägande och långsiktig förvaltning

Akademiska Hus förvaltningsorganisation har fokus på hög kvalitet och en långsiktig hållbar utveckling. Tillsammans med våra kunder arbetar vi för att hitta de mest effektiva och resurssnåla lösningarna för varje enskild fastighet.

Med en fastighetsportfölj med ett bedömt marknadsvärde på 66,6 miljarder kronor är vi en av Sveriges största fastighetsägare. Vi förvaltar 3,2 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta. I våra hus studerar, forskar och arbetar runt 300 000 personer varje dag. Den övervägande delen av fastighetsbeståndet har fokus på högre utbildning och forskning, varav undervisningslokaler och avancerade laboratorielokaler utgör merparten.

EN LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

Våra lokaler ska hålla hög standard under lång tid. Förvaltning innefattar alla de tekniska och ekonomiska åtgärder som utförs under en byggnads livstid. Vi har, med vårt långsiktiga fastighetsägarande, en unik möjlighet att ta ansvar för att vårt fastighetsbestånd håller god kvalitet och är resurseffektivt över lång tid framöver. Dialog och samverkan med våra hyresgäster möjliggör en proaktiv och långsiktig förvaltning. För att öka kundvärdet behöver vi förändras i takt med kunderna så att lokalerna kontinuerligt anpassas.

Akademiska Hus har en egen fastighetsförvaltning med erfarna och kompetenta

förvaltare och drifttekniker. Tillsammans med våra kunder samverkar och utbyter vi erfarenheter och kunskaper för att hitta de mest effektiva och resurssnåla lösningarna för varje fastighet.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader utgörs till 36 procent av kostnader för el, värme, kyla och vatten. Kostnaderna är således i hög utsträckning direkt kopplade till energianvändningen. El utgör den enskilt största kostnadsdelen. Utöver att minska elkostnader genom minskad elförbrukning sårar vi också prisrisken, för de kommande fyra åren, genom en prissäkringsstrategi för elkraft. Därmed får vi en hög förutsägbarhet i vår framtida elkostnad.

Genom ett förutseende och långsiktigt underhållsarbete kan våra byggnader hålla hög kvalitet under lång tid. Ett väl avvägt underhåll minskar också risken för oförutsedda skador och störningar och ger en hög driftsäkerhet.

SAMVERKAN FÖR ATT NÅ LÅNGSIKTIGA MÅL

Energieffektivisering av alla slag utgör grunden för att minska fastigheternas miljöbelastning. Akademiska Hus har ambitiösa mål inom energiområdet; att minska mängden levererad energi med 50 procent till år 2025 och att eliminera CO₂-avtrycket från drift i våra byggnader. I vår statistik, liksom i våra mål, ingår all energi i våra byggnader, även hyresgästens. Ett led i att minska energianvändningen, och därmed driftkostnaderna, är att fördela energikostnaden mellan Akademiska Hus och kunderna på ett sätt som ger incitament för båda parter att spara den energi som vi också kan påverka.

Vi har sedan 2014 ett specifikt hållbarhetsmål som innebär att samarbetsinitia-

tiv med fokus på hållbarhet ska startas upp tillsammans med våra kunder varje år. Exempel på hållbarhetsinitiativ som tagits är utveckling av aktivitetsbaserat kontor, driftsättning av marklager, montage av laddstolpar till elbilar samt utvärdering av klimatpåverkan från förändrat klimat.

Omkring en tredjedel av våra lokaler är laboratorier. Avancerade laboratorier ställer specifika krav på exempelvis buller, vibrationer och elektromagnetiska fält. Ett laboratorium har också som regel högre energianvändning då behovet av luftmängder är större och byggnaderna generellt sett är mer elintensiva.

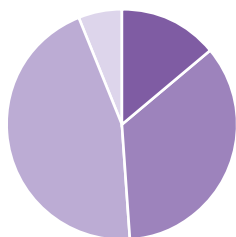
ENERGISTRATEGI ÖKAR FOKUS

Genom vår energistrategi, som etablerades under 2015, arbetar vi vidare mot våra mål genom att minska energianvändningen, påverka våra leverantörer samt producerar förnybar energi.

Vi minskar energianvändningen i vårt nuvarande fastighetsbestånd och bygger energieffektivt. Oavsett energislag strävar vi alltid efter att få varje byggnad att använda så lite energi som möjligt. Att säkerställa en byggnadsutformning som är beständig och energieffektiv är det första steget. Därefter tillser vi, kontinuerligt under varje byggnads livslängd, att byggnaden har väl anpassade och energieffektiva system och lösningar.

För att nå våra hållbarhetsmål behöver vi lägga stort fokus på vårt befintliga bestånd samtidigt som kraven på nya byggnader också ligger i framkant. Detta genomförs genom väl avvägda underhållsåtgärder och optimering av driften. Kunniga fastighetstekniker med god kunskap om kundernas energiförbrukning bidrar starkt till arbetet genom att på bästa sätt reglera drifttider, temperaturer och flöden så att så lite energi som möjligt används.

FÖRDELNING LOKALKATEGORI



- Kontorsbyggnad, 14%
- Laboratoriebyggnad, 35%
- Undervisningsbyggnad, 45%
- Övriga byggnader, 6%



Energiportal ger överblick

Vår energiportal, ett IT-system för insamling, uppföljning och analys av energi, ger en klar överblick över fastigheternas energianvändning. Automatiserade energiavläsningar ger möjligheter att effektivt åtgärda och mäta effekterna av genomförda investeringar.

Våra campusområden är också uppbyggda på ett sätt där närheten mellan flera byggnader möjliggör tillvaratagande av överskottsenergi inom området. På så sätt kan vi minska behovet av levererad energi.

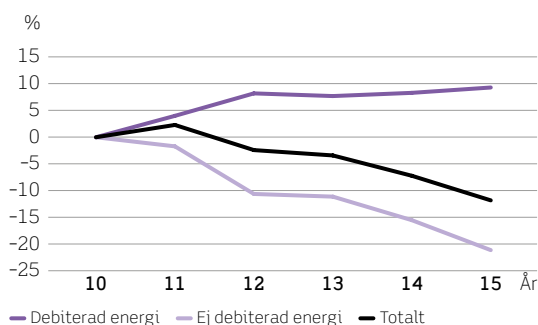
Vi påverkar leverantörernas produktion av den energi vi använder. Vi väljer energikälla med hänsyn till att minimera miljöbelastningen. Där det är möjligt ställer vi krav på energileverantörer för att minska produktionen baserad på fossila energislag till förmån för förnybara. Att

köpa ursprungsmärkt el är ett sätt att påverka. Vi samverkar också med våra leverantörer för att hitta sätt att anpassa och effektivisera deras produktionsmönster med vår energianvändning.

Vi producerar förnybar energi. Vid en del fastigheter har vi dessutom möjlighet att utnyttja förnybara lokala energikällor som kan kopplas till byggnaden. På så sätt kan de bli självförsörjande. Solceller, geoenergi och småskalig vindkraft är exempel på detta.



FÖRDELNING AV ENERGIKOSTNADER



Vårt offensiva energimål bygger bland annat på ett samarbete med våra hyresgäster i energifrågor. För att arbetet ska kunna bedrivas effektivt krävs att incitamentet att agera ligger på den part som bär råddigheten över energianvändningen. I våra befintliga byggnader krävs investeringar för att minska energitätgången och ibland handlar det om förtida underhåll där fungerande, men energislösande utrustning, byts ut. Då behöver en incitamentsmodell bygga på att den som gör investeringen

också får ekonomisk nytta av den reducerade energin. 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 råddighet. I praktiken innebär det att Akademiska Hus som fastighetsägare i de flesta fall har största råddigheten över det som kallas fastighetsenergi, det vill säga värme, kyla och viss el.

Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster

Våra intäkter kommer till 89 procent från universitet och högskolor, vilka i huvudsak är statliga myndigheter och därmed har högsta kreditvärdighet. Våra kontraktstider är långa och uthyrningsgraden hög vilket bidrar till stabilitet i verksamheten. Den genomsnittliga kontraktstiden avseende utbildningslokaler är 10,5 år, och för specialbyggnader 11,4 år. Dessa fastigheter kräver stora investeringar vilket innebär att långa hyresavtal krävs för att återbetala en stor del av investeringen inom kontraktstiden. När kontraktstiden är 10 år eller längre krävs det ett godkännande från

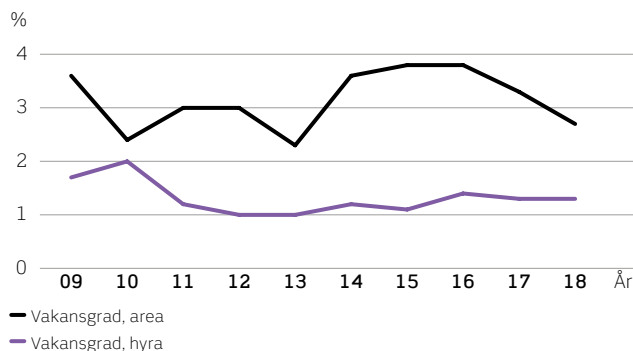
regeringen. Vid utgången av 2015 var den genomsnittliga återstående kontraktstiden för samtliga fastigheter 5,8 år (6,0).

HÖG UTHYRNINGSGRAD

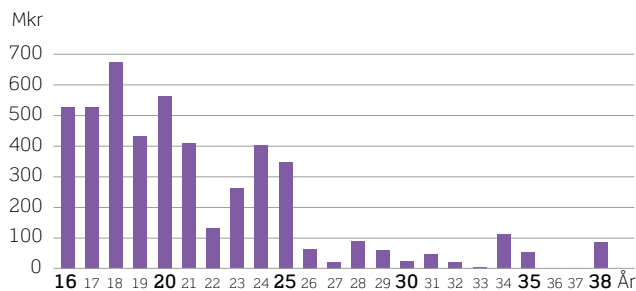
Vid årsskiftet uppgick fastighetsbeståndet till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area. Av den var 122 000 kvm vakant, vilket ger en vakansgrad på 3,8 procent. Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. En stor del av vakanserna innefattar enklare lokaler som har ett lägre hyresvärde än genomsnittet. I värde utgör vakanserna 64 Mkr eller endast 1,1 procent.

De största enskilda vakanserna finns på Campus Ultuna utanför Uppsala och uppgår till cirka 75 000 kvm. Där har bland annat Klinikcentrum (KC) nästan tomställt efter flytt till Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC). Uthyrningsgraden är hög i jämförelse med branschen. En anledning till detta är att när beslut fattas om nya projekt är hyreskontrakt redan tecknade.

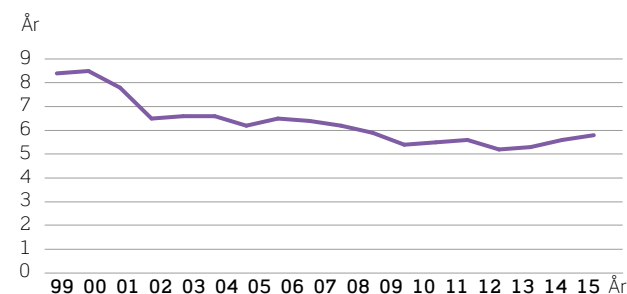
VAKANSGRAD



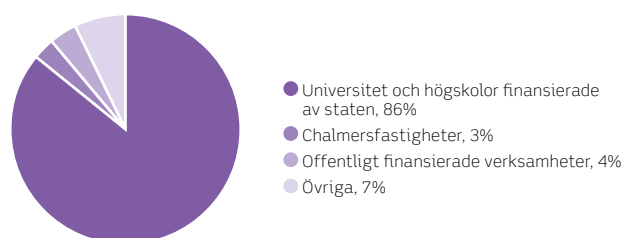
HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR, ANDEL AV KONTRAKTSVÄRDE



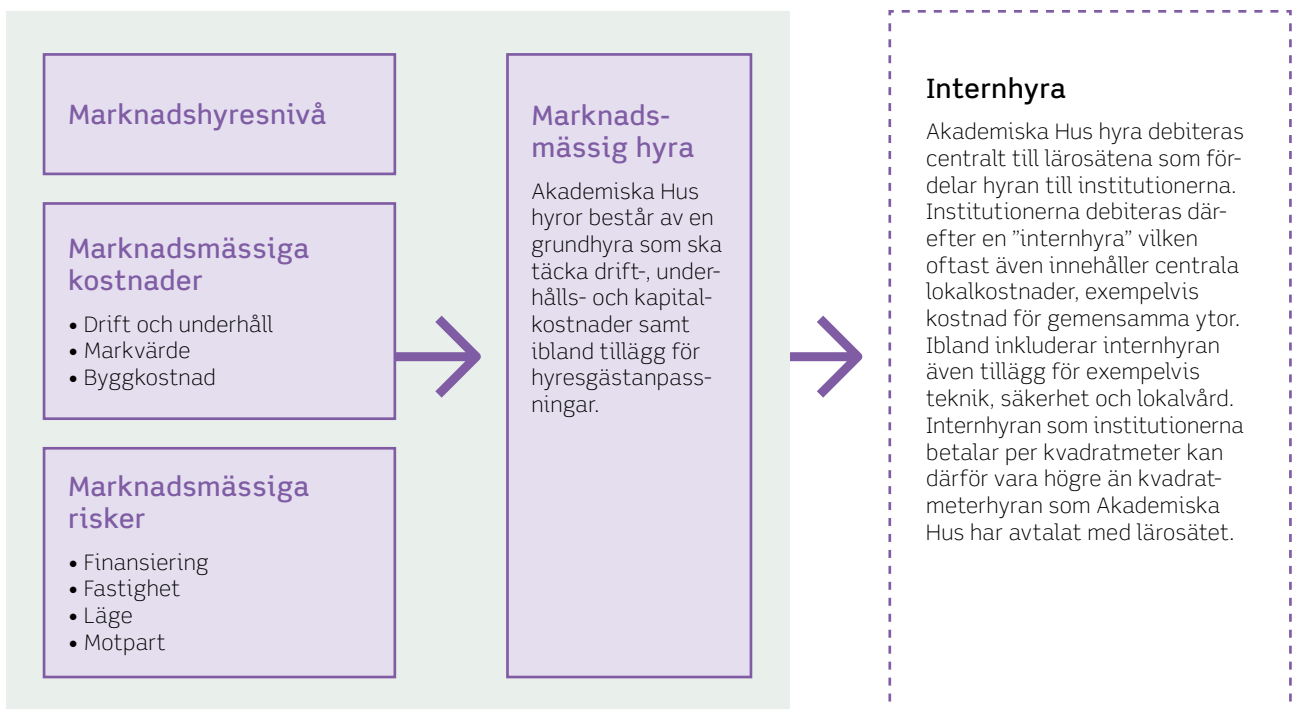
GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID



HYRESGÄSTKATEGORIER



Akademiska Hus hyressättning



MARKNADSMÄSSIGA HYROR

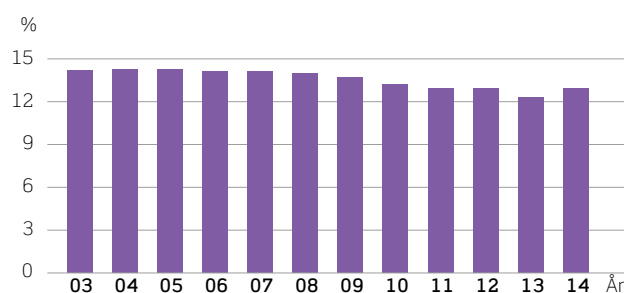
Vår hyressättning speglar marknadsmässiga risker och kostnader för byggnation och förvaltning. Hänsyn tas också till typ av fastighet, kontraktstid samt den generella marknadshyresnivån som gäller för orten och läget. Ökade drift- och underhållskostnader samt risken för vakanser när avtal löper ut tas också hänsyn till. Transparens i hur hyror sätts är viktigt för kundernas förtroende för oss. Under året fortsatte vi vår dialog med kundrepresentanter i syfte att transparent redovisa hur hyror sätts. Vi ser regelbundet över vilka parametrar som ingår i hyressättningsmodellen. För att jämföra hur Akademiska Hus hyror ligger i förhållande till andra fastighetsägare i jämförbara bestånd, genomförs regelbundet jämförelser med hjälp av externa värderingsföretag.

Marknadsförutsättningarna och lokalsammansättningen varierar mellan våra

regioner där storstadsregionerna samt de mer forsknings- och laboratorietäta regionerna har en högre hyresnivå. Exempelvis är den genomsnittliga hyresnivån i Stockholm 2 292 kronor/kvm medan den i region Norr är 1 271 kronor/kvm.

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

LOKALKOSTNADSANDEL FÖR SVERIGES LÄROSÄTEN



Utifrån kundens önskemål genomför vi regelbundna specialanpassningar samtidigt som vi gör vårt bästa för att sänka driftkostnaderna och spara energi i fastigheterna. Vår storlek ger oss samordningsmöjligheter och vi mäter vår effektivitet bland annat med driftöverskottsgraden. Hyreskostnaderna, som en del av våra kunders totala kostnadsmassa, har uppgått till 13-14 procent sedan 1993.

Engagerade medarbetare

Att vår egen och våra kunders gemensamma kompetens ständigt utvecklas är en förutsättning för att nå uppställda mål. Tillsammans med våra kunder utvecklar vi kunskapsmiljöer för framtiden. Engagemang och förmåga att omsätta erfarenhet och lärdomar till praktisk kundnytta skapar värde.

SPETSKOMPETENS FÖR FRAMTIDEN

Akademiska Hus långsiktiga framgång är beroende av vår förmåga att bidra till campus- och kunskapsmiljöer som i internationell konkurrens attraherar framgångsrika studenter och forskare. Långsiktighet och hållbarhet i allt vi planerar och genomför är avgörande. För att lyckas behöver vi spetskompetens inom campusutveckling tillsammans med en förmåga att i nära samarbete med våra uppdragsgivare effektivt ta utvecklingsidéer från projektering till färdig byggnation. En effektiv och värdesäkrande förvaltning i tekniskt avancerade lokaler bygger på att vi har medarbetare med hög driftkompetens.

VÄRDEGRUND OCH FÖRETAGSKULTUR

En gemensam värdegrund har förankrats i organisationen genom en rad olika aktiviteter under hela 2015. Vår företagskultur tar sin utgångspunkt i denna värdegrund där vi strävar efter att vara lyhörda, engagerade och värdeskapande i alla relationer och kontakter. Arbetet med att utveckla

våra gemensamma kunderbudanden kommer att fortsätta då det stärker vårt erbjudande och vår förmåga att leverera kundnytta.

Nöjd Medarbetar Index, NMI, gick ner och årets resultat uppgick till 61 jämfört med 66 föregående år. Motiverad Medarbetar Index, MMI, blev 63 jämfört med 69. Från att ha haft mycket höga NMI-tal ligger vi nu i nivå med offentliga organisationer och något under privata aktörer. Under 2016 kommer vi att dela upp frågorna så att vi mäter vid fler tillfällen men med färre frågor. De områden som vi följer upp är främst arbetsmiljö, kompetens och ledarskap.

KUNSKAPSÖVERFÖRING

Som en stor aktör på marknaden har Akademiska Hus ett ansvar för att bidra till branschens utveckling. Vi har valt att engagera oss på flera sätt. Våra åtaganden återfinns framförallt inom Fastighetsbranschens utbildningsnämnd, Tekniksprånget och Yrkeshögskolan men vi har också student- och traineeprogram för universitet- och högskolestudenter, samt ett strategiskt partnerskap med KTH. Inom den ideella föreningen Fastighetsbranschens utbildningsnämnd bidrar vi aktivt till kompetenssäkring, med representation i Nationellt Branschråd och Utbildningsråd. Genom Tekniksprånget, en långsiktig nationell satsning som drivs av IVA med syfte att få fler gymnasieungdomar att vilja utbilda sig till ingenjör, erbjuder vi gymnasiestudenter en chans att prova på ett ingenjörjobb under fyra månader. Vårt engagemang i Yrkeshögskolan sker konkret genom att vi engagerar oss i yrkeshögskolor på flera orter runt om i landet, genom bland annat praktik, arbetsmarknadsdagar, studiebesök, föreläsningar och möjligheter till sommarjobb.

MEDARBETARENGAGEMANG FÖR BRANSCHUTVECKLING

Våra medarbetare tar ett stort ansvar för att bidra till fastighetsbranschens och byggsektorns utveckling. Engagemanget omfattar bland annat aktivt deltagande inom ramen för IQ Samhällsbyggnad, som kan beskrivas som en katalysator för forskning, innovation och kvalitetsutveckling. Bättre samhällsbyggande är också målet med vår delaktighet i BIM Alliance, som fokuserar på digitalt strukturerad informationshantering. Som medlemmar i Byggherrarna verkar vi för branschutveckling inom i första hand områdena miljö, arbetsmiljö, teknik och kvalitet, också det till förmån för bättre samhällsbyggnad. Sweden Green Building Council – som vi är medgrundare av – verkar för grönt byggande samt för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen.

SOCIALT ANSVAR

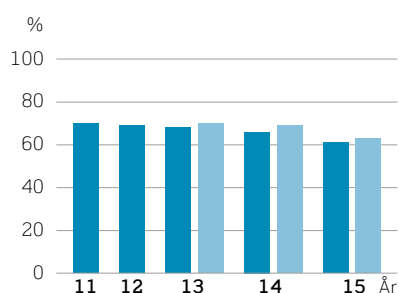
Socialt ansvarstagande är viktigt i vårt engagemang och dagliga arbete. Våra medarbetare har bland annat genomfört en insamling till förmån för den globala flyktkatastrofen genom att samla poäng inom ramen för vårt friskvårdsprogram.

Jämställdhet och mångfald är centrala delar i vårt sociala ansvarstagande. Under Akademiska Husdagarna 2015 deltog alla medarbetare i en obligatorisk workshop – i syfte att synliggöra våra egna fördomar och vad vi kan göra mer för att aktivt bidra till ökad mångfald.

HÄLSA OCH ARBETSMILJÖ

Arbetsglädje samt en säker och hälsosam arbetsplats är framgångsfaktorer som prioriteras högt i hela vår verksamhet och i alla projekt vi bedriver. Genom skyddskommittéer och arbetsmiljönätverk arbetar vi med identifierade risker och förbättrar

NÖJD MEDARBETAR INDEX (NMI) OCH MOTIVERAD MEDARBETAR INDEX (MMI)



● NMI ● MMI
2013 var första året för MMI.

case
#7

Värdegrundsfokus stärker gemensamt Akademiska Hus



Under 2015 har Akademiska Hus fortsatt det viktiga värdegrundsarbete som initierades hösten 2014. Värdegrunden är medarbetarnas professionella kompass och ska fungera som hjälpmedel för att nå våra verksamhetsmål och leda oss rätt i vårt beslutsfattande och agerande i vardagen.

Akademiska Hus har under de senaste åren lagt stort fokus på att hitta arbetsformer som utgår från gemensamma processer, gemensamma produkter och samma värdegrund. Genom att agera lyhört och engagerat kan vårt arbete öka värdet för våra kunder, ägare och varandra.

Vid Akademiska Hus återkommande ledarforum har våra chefer bland annat arbetat med caseuppgifter med utgångspunkt i hur vi i vardagen ska leva som vi lär. Värdegrundens principer är även en del i den analys och hantering som görs av resultaten från medarbetarundersökningen.

Under 2016 fortsätter vi arbeta med vår värdegrund och ett tema för våren är frågor som rör mångfald.

verksamheten. Akademiska Hus är sedan länge certifierat i systematisk arbetsmiljöarbete, AFS 2001:1.

Under 2014 etablerades målsättningen att uppnå en helt olycksfri arbetsplats. Målet avser såväl våra egna medarbetare som alla de vi engagerar i projekt. En handlingsplan tas fram som adresserar både interna och externa perspektiv och där stort fokus framgent kommer att ligga på att höja säkerhetsmedvetandet och att undanröja oklarheter i processer och ansvar. Under 2015 har arbetet med att stärka processen för incidentrapportering fortsatt som ett led i vårt arbete mot målet. Under året har vi även arbetat vidare med att bygga vår säkerhetskultur. Vi har genomfört workshops med våra projektledare för att utveckla våra arbetssätt och planlagt ett utbildningspaket för att stärka kunskap och förståelse inom arbetsmiljö i organisationen. Vi har också börjat mäta våra framsteg. Vi kan se att vårt mål att öka

inrapporteringen av både tillbud och olyckor har gett resultat. Detta är glädjande då incidentrapporteringen ger viktiga kunskaper om de områden som brister – en förutsättning för att kunna arbeta förebyggande.

Under året uppgick sjukfrånvaron i bolaget till 3,7 procent, att jämföra med 3,1 föregående år. Det förebyggande arbetet har under 2015 skett på flera sätt, bland annat i form av formella arbetsmiljökommittéer där 49 medarbetare (11 procent) är engagerade. Inom varje region finns friskvårdsinspiratörer som planerar och genomför aktiviteter för våra medarbetare. I vår friskvårdssatsning, AkaFrisk, där deltagandet var över 70 procent, var årets tema Motivation.

Under 2016 fortsätter vi utveckla ett hållbart medarbetar- och ledarskap bland annat genom att fortsätta arbeta med vår värdegrund, mångfald och friskvård.

Frisknärvaro

96,3 procent



Sjukfrånvaron under året uppgick till 3,7 procent (3,1), varav långtidssjukfrånvaron utgjorde 2,0 (1,6) procentenheter. Akademiska Hus arbetar aktivt med hälsofrågor.

Vårt resultat

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. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. En bolagsstyrningsrapport har upprättats och återfinns på sidorna 47–55.

INTÄKTER FRÅN

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna uppgick till 5 505 Mkr (5 495). Driftsättningar ökade intäkterna med 247 Mkr medan hyresbortfallet till följd av de fastigheter som avyttrades 2014 uppgick till 136 Mkr. Hyresintäkten per kvadratmeter har ökat något jämfört med samma period föregående år, främst till följd av driftsättningar.

KOSTNADER FRÅN

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Driftkostnaderna för året uppgick till 771 Mkr (808) vilket motsvarar 242 kr/kvm (252). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 519 Mkr (567) och motsvarar 163 kr/kvm (177). Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre kostnader tack vare vårt systematiska energiarbete men också av något lägre energipriser.

Underhållskostnaderna uppgick till 673 Mkr (621). Ökningen är hänförlig till underhåll i projekt. Kostnaden uppgår till 211 kr/kvm (194). Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att upprätthålla en god standard i vårt fastighetsbestånd. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick för året till 353 Mkr (326). Ökningen är hänförlig till att vi beslutat medfinansiera 40 Mkr för en utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden under de närmaste fem åren. Projektet genomförs tillsammans med bland andra Stockholms stad och Solna stad.

DRIFTÖVERSKOTT

Förvaltningen har genererat ett positivt driftöverskott på 3 703 Mkr vilket är samma nivå som föregående år.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändringar i fastigheter i resultaträkningen uppgick till 2 655 Mkr (3 529), varav 1 245 Mkr (3 070) är en effekt av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -182 Mkr (-939) varav 165 Mkr (-548) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. 297 Mkr (-383) av värdeförändringen är orealiserad och -132 Mkr realiserad (-165). Värdeförändringarna beror på något stigande marknadsräntor och brantare avkastningskurvor.

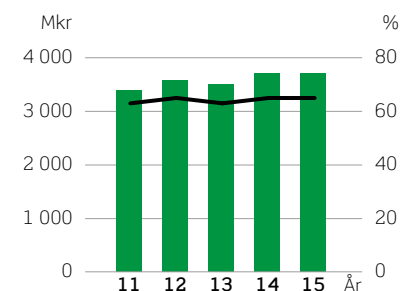
RESULTAT FÖRE SKATT

Resultatet före skatt uppgick till 6 141 Mkr (6 261).

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

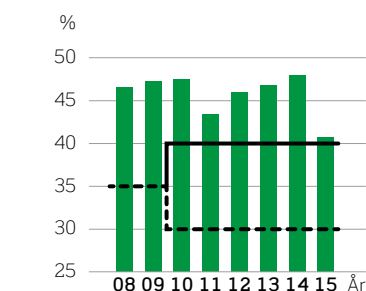
Nettoinvesteringarna i fastigheter 2015 uppgick till 2 466 Mkr (252). Förändringen är hänförlig till de försäljningar som skedde under 2014. Under 2015 har förvaltningsfastigheter till ett värde i balansräkningen om 33 Mkr (2 752) avyttrats.

DRIFTÖVERSKOTT



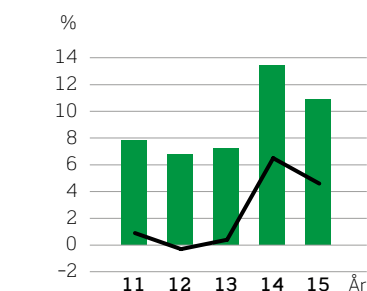
● Driftöverskott, Mkr
— Driftöverskottsgrad, %

SOLIDITET



— Övre mål
-- Nedre mål

TOTALAVKASTNING



● Totalavkastning, %
— Värdeförändring, %

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 845 Mkr (3 161). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 204 Mkr (-439). Minskningen är i sin helhet hänförlig till 2014 års försäljningar av fastigheter. Utbetald utdelning uppgår till 5 945 Mkr. Utdelningen är huvudsakligen lånefinansierad.

MODERFÖRETAGET

Företagets omsättning uppgick till 5 805 Mkr (7 227). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 192 Mkr (4 044) och det finansiella nettot -290 Mkr (-1 073). Resultat efter finansiella poster blev 1 902 Mkr (2 971).

KAPITALSTRUKTUR

Under 2015 har soliditeten i koncernen, i och med beslut om efterutdelning på 6,5 miljarder kronor, anpassats till ägarens mål och uppgick vid årsskiftet till 40,7 procent (48,0). Det stabila resultatet från förvaltningen tillsammans med orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter bidrar till att soliditeten bibehålls på en betryggande nivå. Avkastningen på eget kapital ligger på en jämn nivå och uppgick

till 15,0 procent (15,5), vilket till största delen beror på de orealiserade värdeförändringarna i fastigheterna.

DIREKTAVKASTNING OCH TOTALAVKASTNING

Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 6,3 procent (6,9) på bedömt marknadsvärde. Direktavkastningskraven på marknaden har sjunkit under 2015 och fastigheter har gett god riskjusterad avkastning jämfört med andra tillgångar. Totalavkastningen för 2015 uppgick till 10,9 procent (13,4) där skillnaden mot direktavkastningen är 4,6 procentenheter (6,5) och består av värdeförändringen på fastigheterna.

AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL

Avkastningen på operativt kapital uppgick för 2015 till 6,9 procent (7,3). Minskningen i avkastning på operativt kapital är en följd av det något lägre resultatet före finansiella poster men främst av att det egna och lånade kapitalet tillsammans är större än föregående år.

Ett av ägarens ekonomiska mål är att avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent.

Ägarmål

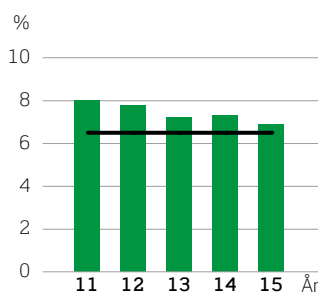


Avkastning på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent (exklusive värdeförändring).

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

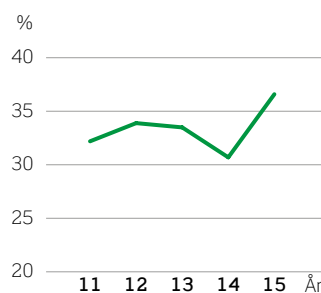
Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent

AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL

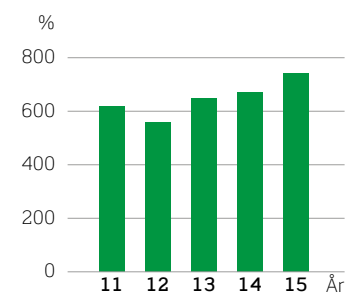


● Avkastning på operativt kapital, %
— Mål, %

BELÅNINGSGRAD



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012 ⁴	2011
Resultaträkning, Mkr					
Förvaltningsintäkter	5 701	5 681	5 588	5 511	5 378
Driftkostnader	-771	-808	-889	-870	-885
Underhållskostnader	-673	-621	-668	-564	-603
Fastighetsadministration	-353	-326	-272	-278	-268
Driftöverskott	3 703	3 717	3 506	3 588	3 389
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 655	3 529	232	-291	361
Centrala administrationskostnader	-35	-46	-73	-66	-45
Resultat före finansiella poster	6 323	7 200	3 665	3 231	3 704
Finansiellt netto	-182	-939	-390	-682	-452
Resultat före skatt	6 141	6 261	3 275	2 549	3 252
Årets resultat	4 780	5 215	2 568	3 149	2 394
Balansräkning, Mkr					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	66 575	61 437	57 557	54 677	52 071
Övriga tillgångar	7 858	8 282	5 785	6 955	9 002
Eget kapital	30 271	33 432	29 614	28 336	26 521
Räntebärande skulder	30 831	26 082	23 860	24 212	24 693
Övriga skulder och avsättningar	13 331	10 205	9 868	9 084	9 859
Kassaflöde, Mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 485	3 161	3 060	2 126	2 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 204	-439	-2 459	-2 388	-1 898
Kassaflöde före finansiering	281	2 722	601	-262	119
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-534	-853	-1 159	-1 081	3 779
Årets kassaflöde	-253	1 869	-558	-1 343	3 898
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Totalavkastning fastigheter, %	10,9	13,4	7,2	6,8	7,8
varav direktavkastning, % ¹	6,3	6,9	6,8	7,1	6,9
varav värdeförändring, %	4,6	6,5	0,4	-0,3	0,9
Hysesintäkter, kr/kvm	1 728	1 715	1 664	1 644	1 599
Driftkostnader, kr/kvm	242	252	276	272	277
Underhållskostnader, kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar)	211	194	208	176	189
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	65	65	63	65	63
Driftöverskott, kr/kvm	1 162	1 160	1 089	1 120	1 059
Vakansgrad area, %	3,8	3,6	2,1	2,6	2,6
Vakansgrad hyra, %	1,1	1,2	0,9	1,0	1,2
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ²	19 238	17 471	16 188	15 504	15 220
Elanvändning, kWh/kvm	223	224	231	235	239
CO ₂ , kg/kvm	8	11	12	12	9
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	15,0	15,5	8,8	6,9	9,2
Avkastning på operativt kapital, % ³	6,9	7,3	7,2	7,8	8,0
Avkastning på totalt kapital, %	10,7	10,9	6,1	5,6	7,0
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	24 385	18 871	19 278	18 528	16 778
Soliditet, %	40,7	48,0	46,8	46,0	43,4
Räntetäckningsgrad, %	743	671	647	558	619
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %	1,2	5,0	2,6	4,2	3,0
Belåningsgrad, %	36,6	30,7	33,5	33,9	32,2
Självfinansieringsgrad, %	132	278	124	93	112
Utdelning, Mkr	1 290	1 445	1 374	1 355	1 245
Efterutdelning, Mkr ⁵		6 500	—	—	—
Personal					
Genomsnittligt antal anställda	409	408	407	403	396
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	61	66	68	69	70

1) Exklusive fastigheter under uppförande.

2) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

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

4) 2012 är omräknat enligt IAS 19R.

5) Beslut på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015.

Fastighetsvärdering

Till följd av en gynnsam fastighetsmarknad och stora investeringar har det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter, under 2015, ökat med 5 138 Mkr och uppgår per 31 december 2015 till 66 575 Mkr.

Värdeutvecklingen av Akademiska Hus fastighetsbestånd har under de senaste åren varit positiv och utgörs till stor del av byggande i egen regi men även av orealiserad värdeförändring till följd av den generella marknadsutvecklingen och nya samt omförhandlade avtal i samband med projekt. Byggnad avser i stor utsträckning förädling av befintliga ytor och det totala marknadsvärdet har ökat under de senaste åren trots att antalet kvadratmeter minskat eller legat på en jämn nivå.

Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Direktavkastningskravet är ett centralt nyckeltal inom fastighetsbranschen och används som ett mått på risk. Den riskexponering som Akademiska Hus fastighetsportfölj har, hanteras huvudsakligen genom variationer i avkastningskrav.

Marknadsutvecklingen för fastighetsbranschen har under året varit fortsatt positiv och det finns ett stort intresse för

objekt med långa hyresavtal. Akademiska Hus intäkter kommer till 89 procent från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet. Akademiska Hus har en god geografisk spridning men är som starkast i storstäderna samt tillväxtorter.

Utbudet av samhällsfastigheter är relativt lågt vilket lett till att investerare också i större utsträckning intresserar sig för mer sekundära objekt och lägen. Breddningen av marknaden, i takt med ökad efterfrågan på samhällsfastigheter, ger en positiv värdeeffekt på Akademiska Hus fastighetsportfölj.

VÄRDERINGSMETODER

Akademiska Hus värderingsmodeller följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighetsspecifika förhållanden som bransch-

specifika. Fastigheterna har värderats var för sig, utan hänsyn till portföljeffekter.

Det bedömda fastighetsvärdet är sammansatt av tre värderingstyper som utgörs av fastigheter värderade enligt en intern kassaflödesvärdering (91 procent), utbyggnadsreserver (2 procent) samt fastigheter med osäkra framtida kassaflöden (7 procent). Läs mer i not 15 för ytterligare detaljer.

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 i Akademiska Hus bestånd skulle motsvara cirka +/- 3 300 till 6 600 Mkr.

RESTVÄRDESRISK

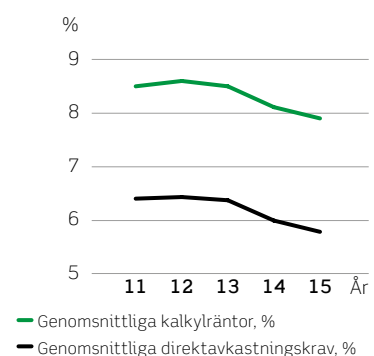
Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden som innebär att flera av våra fastigheter har en högre grad av specialanpassning och därmed ett något mer osäkert restvärde än vad mer

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	61 437	57 557
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 497	2 904
+ Förvärv	2	100
+ Aktiverade ränteutgifter	108	134
- Försäljningar	-33	-2 752
+/- Värdeförändring, orealiserad	2 564	3 494
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 245	3 070
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	256	-172
Varav aktiverade ränteutgifter	-108	-134
Varav övrig värdeförändring	1 171	730
Utgående bedömt marknadsvärde	66 575	61 437

60 660 Mkr (91 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 15.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



generella fastigheter såsom kontorsbyggnader och bostäder har. Restvärdesrisken för våra specialanpassade fastigheter kvantifieras både i form av belastningar i kassaflödet och i direktavkastningskravet.

VÄRDEFÖRÄNDRING 2015

Årets totala värdeförändring uppgår till 5 138 Mkr (3 880) vilket ger ett utgående bedömt marknadsvärde, inklusive pågående nyanläggningar, på 66 575 Mkr (61 437). Den realiserade värdeförändringen i balansräkningen uppgår till 2 564 Mkr (3 494).

INVESTERINGAR, KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2015 har flera större projekt driftsatts som Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt centrum (VHC) i Ultuna utanför Uppsala, Niagara i Malmö, Ulls Hus i Ultuna och Arkitekturskolan på KTH i Stockholm för att nämna ett urval. Bland pågående projekt vid årsskiftet finns Biomedicum i Solna vilket är ett av Akademiska Hus största projekt någonsin med en projektram på 3,8 miljarder kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnader har skett med 2 497 Mkr (2 904).

Under året har endast mindre markförvärv gjorts.

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRAT VÄRDEINDEX

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 under 2015. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 7,9 procent (8,1) och det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,8 procent (6,0) efter justering för stämpelskatt. Den positiva värdeförändringen till följd av sänkningen har under 2015 uppgått till 1 245 Mkr (3 070).

I Akademiska Hus värderingsmodell justeras kalkylräntan och avkastningskravet för respektive värderingsobjekt utifrån hyrestid, ort, läge och lokaltyp, sammantaget kallat värdeindex. Årets värdeförändring hänförligt till förändrat värdeindex

uppgår till 256 Mkr (-172). Det är främst hyrestiden som förändras från år till år i samband med att kontrakt successivt löper ut och nya hyreskontrakt tecknas.

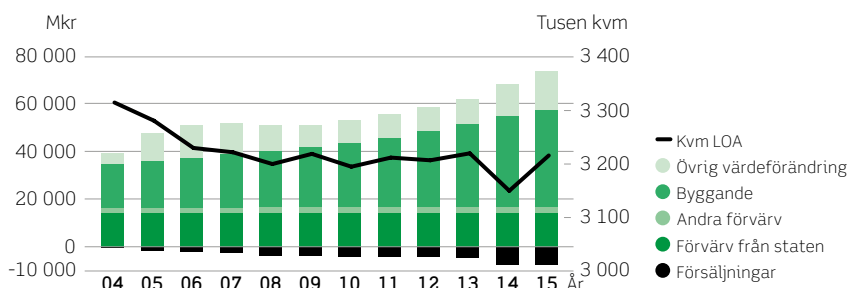
ÖVRIGA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den övriga värdeförändringen avser kassaflödesrelaterade förändringar som är sprungna ur förändrat driftnetto. Årets förändring uppgår till 1 171 Mkr (730) och beror till stor del på att nya hyreskontrakt tecknas eller förlängs i samband med omförhandling. Värdeinsparningar uppstår bland annat när lokaler tomställs eller när kostnader för exempelvis drift och underhåll ökar.

EXTERNVÄRDERING

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna även av externa värderingsföretag. Per 2015-09-30 har 74 värderingsobjekt och 25 byggrätter till ett bedömt marknadsvärde om 18 069 Mkr externvärderats, vilket motsvarar cirka 28 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde. Värderingarna har 2015 utförts av Cushman & Wakefield samt NAI Svefa vilka båda är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

FASTIGHETSBESTÄNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET

Förändring	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procentenhet	386	0,6
Vakanser, +/- en procentenhet	398	0,6
Driftkostnader, +/- en procentenhet	81	0,1
varav mediaförsörjning	41	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 112	-6,2
Kalkylränta, - en procentenhet	4 523	6,8
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-5 084	-7,6
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	7 346	11,0

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Risker och riskhantering

Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag med fokus på kunskapsmiljöer för högre utbildning och forskning. Att företaget har såväl strategisk som operativ förmåga att hantera möjligheter och risker är en förutsättning för att fortsätta skapa värde och utveckla sin roll i samhället.

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

Uppdraget från ägaren 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.

ÅRLIG AFFÄRSPLANEPROCESS

De i affärsplanen identifierade riskerna ska hanteras med Akademiska Hus långsiktiga strategi som bas, vilken styr mot företagets uppsatta mål. Styrelsen tar varje år ställning till strategin och beslutar om ny

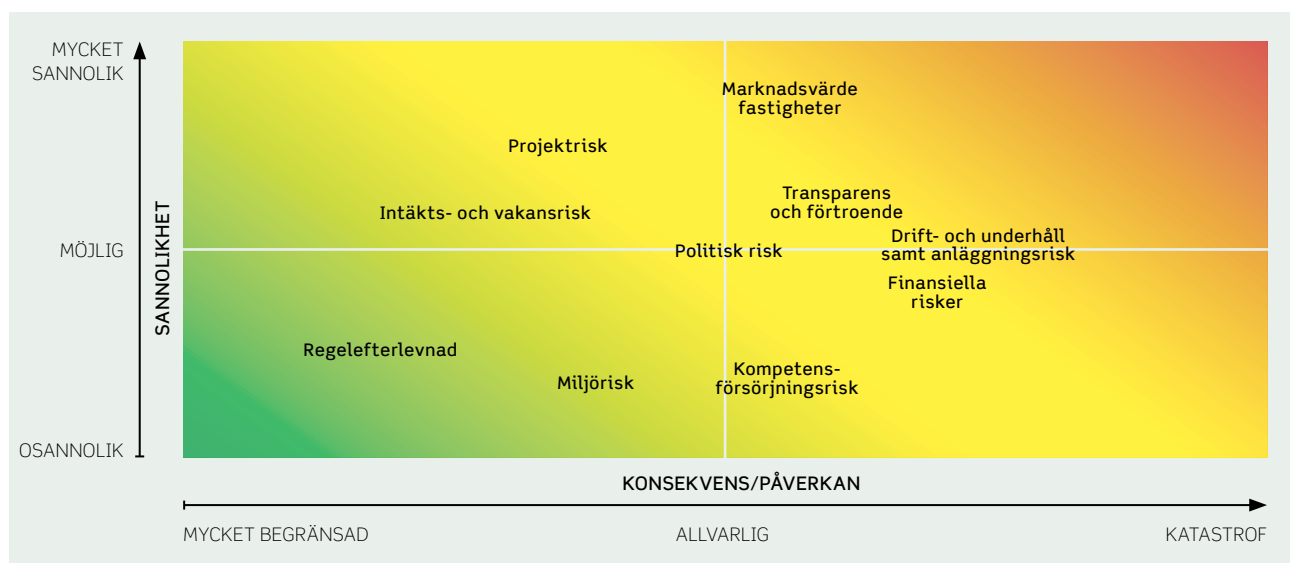
affärsplan. I detta arbete ingår bedömningar av den långsiktiga utvecklingen, konkurrensläget och verksamhetens totala riskexponering. Styrelsen fastställer också årligen styrdokument som hållbarhetspolicy, uppförandekod, finanspolicy och inköpspolicy. Genomförande och utfall av affärsplanen följs löpande upp under året för att säkerställa att verksamheten följer planerade aktiviteter och mål.

FOKUS PÅ TYDLIGHET I PROCESSER OCH ANSVAR

Under 2014 genomfördes en intern riskinventering med representanter från samtliga verksamhetsområden. Syftet var att säkerställa samsyn kring de största hållbarhetsrelaterade riskerna.

För att vidareutveckla och bredda företagets riskhantering initierades under

2015 ett projekt med syfte att dels utforma och implementera en företagsgemensam process för hantering av risker, dels att införa ett riskhanteringsverktyg där väsentliga risker och ansvarsområden tydliggjordes i organisationen. I projektet genomfördes en omfattande riskinventering där risker identifierades. Sannolikhet för inträffande, möjlig konsekvens samt företagets förmåga att hantera risken ingick i analysen. Inventeringen resulterade bland annat i en riskmatris som på ett övergripande plan beskriver verksamhetens mest väsentliga riskområden.



Beskrivning av de mest väsentliga riskerna

Strategiska risker

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

Akademiska Hus strategiska risker är knutna till fastighetsinnehav på den svenska marknaden. Konjunkturläge, utvecklingstrender i branschen och utbildningspolitik är exempel på omvärldsfaktorer som påverkar företagets möjligheter att utveckla och förvalta fastighetsbeståndet.

Operativa risker

avser främst risk för ekonomiska och förtroendemässiga konsekvenser som följer av brister i interna rutiner och system.

Akademiska Hus har som en av Sveriges största byggherrar ett stort ansvar att utforma effektiva processer, system och kontroller.

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.

Legala risker kan vanligtvis hanteras och begränsas genom proaktivt arbete och tydliga rutiner och instruktioner till medarbetare och andra intressentgrupper.

Finansiella risker

Exponeringen för finansiella risker härleds ur Akademiska Hus kapitalstruktur. Finansieringsverksamheten innebär huvudsakligen exponering för ränte- och refinansieringsrisk.

Förändringar av bedömt marknadsvärde på Akademiska Hus fastighetsportfölj är en risk som kan påverka koncernens ekonomiska resultat. Värdeförändringar påverkar dock inte kassaflödet, då det är en bedömning och inte något som realiseras. Marknadsvärdet

påverkas av såväl fastighetsspecifika som makroekonomiska faktorer, där förändringar i kalkylränta eller direktavkastningskrav är det som påverkar värderingen mest.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr
Hysesintäkter, +/- en procentenhet	55
Vakanser, +/- en procentenhet	51
Driftkostnader, +/- en procentenhet	8
varav mediaförsörjning	5
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 112
Kalkylränta, - en procentenhet	4 523
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-5 084
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	7 346

En mer utförlig känslighetsanalys återfinns i not 2 på sidan 69 och i not 15 på sidan 79.

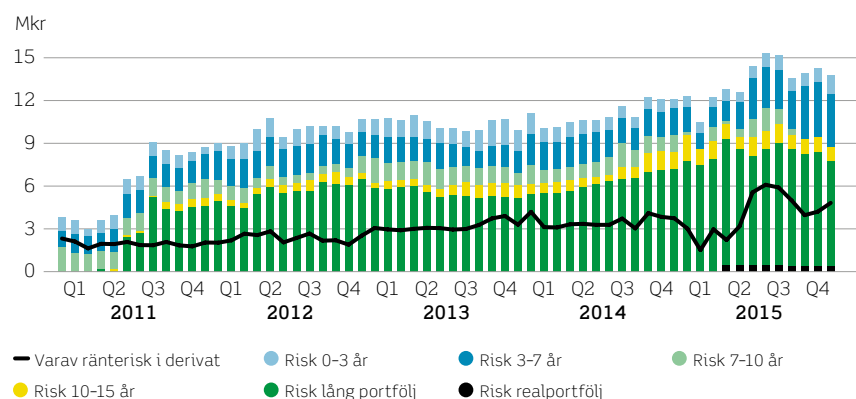
STRATEGISKA RISKER	BESKRIVNING	HANTERING
MARKNADSVÄRDE PÅ FASTIGHETER	En förändring i fastigheternas marknadsvärde påverkar företagets ekonomiska resultat men utgör samtidigt ett realiserat resultat som inte påverkar kassaflödet. Marknadsvärdet påverkas av marknadens utveckling, direkt-avkastningskrav, hyresutveckling, vakansgrad samt ny-, till- och ombyggnader. Den kalkylränta och de avkastningskrav som används för beräkningen av marknadsvärdet, påverkas bland annat av ort, läge, hyrestid samt lokal-kategori för respektive fastighet.	Vår verksamhet med fastigheter för högre utbildning och forskning är etablerad sedan många år. En stor andel av fastighetsbeståndet är beläget på sammanhållna campus-områden som är avsedda för utbildnings- och forsknings-ändamål. Byggnaderna har ofta långfristiga hyreskontrakt med hög sannolikhet för förlängning. Akademiska Hus bedriver en kontinuerlig verksamhetsutveckling där fastighetsportföljen kompletteras och förändras genom köp, försäljningar och investeringar i ny-, till- och ombyggnationer. Det sker en regelbunden analys av fastighetsportföljens riskprofil och de affärsmässiga möjligheterna. Närvaro på framförallt universitetsorter, innebär en koncentration av fastighetsbeståndet till marknader med utvecklingspotential och goda omsättningsmöjligheter. Den långa kontraktslängden gör att värdeförändringar uppvisar lägre variation vid förändrade avkastningskrav. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.
TRANSPARENS OCH FÖRTROENDE	Akademiska Hus är ett statligt ägt bolag. För att få ägarens och allmänhetens förtroende ställs höga krav vad gäller föredömligt agerande och transparens i frågor som till exempel hyres-sättning, planering och utveckling av campus-områden samt bolagets hållbarhetsarbete. Genom att agera transparent kan goda relationer uppnås och företagets ekonomiska resultat påverkas positivt.	Vi för en kontinuerlig dialog med våra intressenter, på många olika plan, för att förstå vilka behov och förväntningar som finns på Akademiska Hus och vår leverans. Detta för att kunna tillhandahålla den information som efterfrågas på ett tydligt och förtroendekapande sätt. Vi arbetar även kontinuerligt med förstäelse och insikt kring våra värderingar och företagskultur, både internt och med våra leverantörer.
INTÄKTS- OCH VAKANSRISK	Kassaflödet från fastighetsrörelsen är ett uttryck för hur effektiv verksamheten är givet förutsättningarna. Ytterst är det förväntningarna om det framtida kassaflödet, i form av driftöverskottet, som avgör värdeutvecklingen i fastighetsportföljen. Det framtida kassaflödet från verksamheten påverkas av fastigheternas utformning och förmåga att ändras till att möta framtida behov från både befintliga och nya kunder. Under senare år har privata fastighetsbolags intresse för samhällsfastigheter, starka regionala aktörer och ökade beställarkrav bidragit till skärpt konkurrens.	Akademiska Hus eftersträvar generellt utformade lokaler som kan ställas om till alternativ användning. De specialanpassade byggnaderna för forskning och utveckling har ofta långa kontraktstider med hög sannolikhet för förlängning. Intäkterna kommer till 89 procent från universitet och högskolor som i huvudsak är statligt finansierade. Risken för minskade intäkter över tid och uteblivna betalningar är därmed låg. Det föreligger även god spridning av förfallotider i tecknade kontrakt. Vid investering i fastigheter krävs att hyreskontrakt är tecknat innan byggnationen påbörjas. Sannolikheten för detta är låg. En ökad konkurrens innebär att snabbt kunna möta kundernas behov av lokaler med attraktivt läge och utformning. Samtidigt utmanas Akademiska Hus effektivitet och kompetens. För att möta detta genomförs bland annat marknadsanalys samt dialog med kunder och omkringliggande samhälle. Stort fokus har även lagts vid att utveckla interna processer och arbetssätt.
POLITISK RISK	Verksamheten påverkas av regeringens politik i allmänhet och utbildningspolitiken i synnerhet. Ett förändrat uppdrag från ägaren, svenska staten, kan innebära både möjligheter och risker. Förändrad nationell och internationell energipolitik kan påverka företaget som stor energianvändare.	Genom en systematisk omvärldsanalys kan riskbilden hållas uppdaterad. I ett kortfristigt perspektiv har vi begränsad möjlighet att hantera exponeringen, men i ett mer långsiktigt perspektiv finns normalt sett handlingsutrymme och påverkansmöjlighet. Vi för kontinuerlig dialog med vår ägare för att säkerställa samsyn kring verksamhetens mål och strategier.

OPERATIVA RISKER	BESKRIVNING	HANTERING
PROJEKTRISK	<p>Akademiska Hus investerar årligen miljardbelopp i syfte att bygga nya och utveckla befintliga fastigheter.</p> <p>För att kunna bemanna och driva alla byggprojekt, med såväl egna som externa medarbetare, behöver projektverksamheten bedrivas effektivt och med en arbetsmiljö som är trygg och säker.</p> <p>Med bakgrund av att vara en stor byggherre har Akademiska Hus ett stort ansvar inom inköpsområdet. Våra leverantörers agerande påverkar både vårt företag och samhället.</p>	<p>Investeringar påbörjas först efter det att vi har överenskommelser med hyresgäster som motiverar investeringen. Produktionskostnadsrisk begränsas i största möjliga mån avtalsmässigt i förhållande till såväl entreprenör som hyresgäst.</p> <p>Risker kopplade till den fysiska utformningen och genomförandet minimeras genom projektgenomgångar vilka bidrar till god styrning och uppföljning. Hög kompetens och ett strukturerat hållbarhetsarbete, inklusive målsättningen att uppnå en olycksfri arbetsplats, ger högre kostnadseffektivitet och kvalitet. Analys av scenarier till följd av framtida klimatförändringar ligger i planen för att anpassa projekteringsriktlinjer och befintlig byggnation.</p> <p>Vi uppmanar våra leverantörer att agera enligt vår uppförandekod. Genom att kontinuerligt följa upp leverantörernas arbete säkerställer vi att de arbetar utifrån våra krav.</p>
DRIFT- OCH UNDERHÅLL SAMT ANLÄGGNINGSRISK	<p>Ett fokus på kostnaderna för drift och underhåll är viktigt för fastigheternas driftöverskottsgrad och därmed fastigheternas marknadsvärde. En stor del av driftkostnaderna är energikostnader vilka har stora säsongsvariationer och påverkas av förutsättningar på global nivå. Ett eftersatt underhåll kan leda till högre underhållskostnader på lång sikt.</p> <p>Flera av våra kunder har avancerade och känsliga verksamheter vilket gör att störningar i driften, både tillfälliga och långvariga, kan medföra allvarliga konsekvenser.</p> <p>Det finns en risk att det framtida priset för el, inklusive valutaeffekt, påverkar företagets driftkostnader negativt.</p>	<p>För att garantera en hög driftssäkerhet har varje byggnad en underhållsplan, vilket leder till ett kostnadseffektivt underhåll av fastigheterna. 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>Akademiska Hus bedriver ett aktivt arbete med att terminssäkra framtida elpriser vilket ger en större säkerhet i den framtida kostnaden. Det finns en långsiktig prissäkringsstrategi. Risksyn och mandat för hantering av elpriser regleras i riktlinje för elhandel. Handeln av fysisk elkraft (spot) och finansiella prissäkringsinstrument sker genom NordPool. För att begränsa motpartsrisken clearas all finansiell handel genom NordPool.</p>
KOMPETENS-FÖRSÖRJNINGSRISK	<p>Det är idag stor konkurrens och hög efterfrågan på kompetens inom både förvaltning samt bygg- och projektledning. Akademiska Hus bygger och förvaltar campusområden som ställer stora krav på både bredd- och spetskompetens inom ett flertal områden.</p>	<p>Vi samverkar med flera yrkeshögskolor och utbildningar och medverkar till aktiviteter i branschen för att uppmuntra ungdomar att söka sig till fastighets- och samhällsbyggnadsbranschen.</p> <p>Vi jobbar aktivt med att säkerställa attraktiva arbetsvillkor med god kompetensutveckling och utvecklande arbetsuppgifter. Säkerhetskulturen är högt prioriterad och vi har en ambition att vara ledande i branschen.</p>
MILJÖRISK	<p>Vid 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. Förvaltning av ett fastighetsbestånd innebär risk för negativ miljöpåverkan om den inte utförs på ett klokt sätt.</p>	<p>Akademiska Hus arbetar långsiktigt och strategiskt med utveckling av campusområden genom att upprätta campusplaner som har stort fokus på hållbarhetsaspekterna.</p> <p>All nyproduktion och större ombyggnationer miljöcertifieras enligt systemet Miljöbyggnad, minst till nivå silver. Ingående material bedöms enligt miljödeklarationerna i Byggvarubedömningen. Resurs- och energieffektivisering sker kontinuerligt i hela verksamheten.</p> <p>Bolaget är certifierat enligt ISO14001 samt AFS 2001:1, för miljö respektive arbetsmiljö.</p>

LEGALA RISKER	BESKRIVNING	HANTERING
REGELEFTERLEVNAD	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, som ett av Sveriges största fastighetsbolag, agerar föredömligt.	<p>Akademiska Hus uppförandekod ger oss vägledning kring hur vi ska agera rätt. Dialog kring efterlevnad av uppförandekoden sker årligen i samtal mellan medarbetare och chef. Vi uppmanar även våra samarbetspartner att agera enligt koden.</p> <p>Företaget har inrättat ett etiskt råd och en visselblåsarfunktion. Rådet hanterar frågeställningar från medarbetare som har bäring på de etiska riktlinjerna. Det system som finns inrättat för visselblåsning är helt fristående från företaget och dit kan både medarbetare och externa samarbetspartners anmäla misstänkta oegentligheter.</p>
FINANSIELLA RISKER	BESKRIVNING	HANTERING
RÄNTERISK	Risk för att resultatet varierar till följd av förändringar i marknadsräntor.	Mandat för räntebindning för grundportfölj: 2-6 år. Lång obligationsportfölj: max 20 procent av total portfölj, realränteportfölj max 10 procent.
REFINANSIERINGSRISK	Risk för att kostnaden är högre eller finansieringsmöjligheterna är begränsade när förfallande lån ska refinansieras.	Förfallande lån inom en tolv månadersperiod får högst uppgå till 50 procent av den totala lånevolymen.
KREDIT- OCH MOTPARTSRISK	Risk för förlust om motparten inte fullgör sina åtaganden.	Kreditlimit baseras på rating samt engagemangets löptid. ISDA-avtal tecknas alltid innan derivattransaktioner genomförs. CSA-avtal eftersträvas.
VALUTARISK	Risk för att valutakursförändringar påverkar resultat- och balansräkning.	Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras.

Exponeringen för finansiella risker härleds ur kapitalstrukturen, det vill säga fördelningen mellan lånat och eget kapital. Finansieringsverksamheten innebär huvudsakligen exponering för ränte- och refinansieringsrisk. Finansiella marknader prissätter i ett normalt läge långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier än kortfristig. Riskhanteringsmålsättning blir därför att balansera merkostnader vid långfristig ränte- och kapitalbindning, och därmed begränsa osäkerheten, mot besparingar med mer kortfristig ränte- och kapitalbindning och acceptera större osäkerhet. Riskanalysen omfattar även att identifiera och tillvarata de möjligheter som uppkommer i finansiella marknader. För en närmare beskrivning av den finansiella riskhanteringen, se finansieringsavsnittet på sidorna 44–46 och not 33 på sidorna 87–89.

RÄNTERISK NETTOLÅNESKULD, MKR PER RÄNTEPUNKT



Den totala ränterisken i skuldportföljen mäts för såväl lån som räntederivatinstrument. Enligt marknadspraxis uttrycks risken i form av nuvärdesvärdeförändringen vid en ränteförändring på 0,01 procent, det vill säga en räntepunkt, vid en parallellförskjutning av avkastningskurvan.

Finansiering

Den lätta penningpolitiken har fortsatt att prägla finansiella marknader under 2015. Som en effekt därav har riskpremierna i kreditmarknaden pressats upp. Det ökade finansieringsbehovet har föranlett en högre aktivitetsnivå i obligationsmarknaden. Tolv emissioner om sammanlagt 8 miljarder kronor genomfördes.

FINANSMARKNADEN UNDER 2015

Den globala tillväxten förbättrades ytterligare under 2015, framförallt i USA och Europa. Tillväxtekonomier som tidigare bidragit till en positiv utveckling har tappat i kraft i takt med att råvarupriser har fallit och deras förmögenhetsuppbyggnad har stannat av. Prisfall för viktiga råvaror som i vanliga fall skulle tolkas som tillväxtbefrämjande och positivt genom dämpning av inflationen ter sig nu istället som utmaningar. Ytterligare osäkerhet tillför finansiella marknader volatilitet och det finns risk att detta får återverkningar i den reala ekonomin och försvårar en fortsatt stabil återhämtning. Främst är det en tilltagande politisk osäkerhet i oljeproducerande länder som kan verka destabiliserande.

Världsekonomin allt mer stigande skuldsättning, utgör en fortsatt utmaning med ökande sårbarhet vid avmattningar i konjunkturen och vid stigande räntor. Det finns en betydande osäkerhet huruvida tillväxttakten är hållbar på sikt. Utvecklingen i Kina blir allt mer tongivande för finansiella marknader och frågetecknen har rests under 2015 om den kinesiska ekonomin, som med sin bristande transparens är svårt att analysera. Devalveringen av den kinesiska valutan har ökat exponeringen för deflationsimpulser via handelsutbytet.

Centralbankerna har under 2015 fortsatt den extraordinärt lätta penningpolitiken i form av såväl mycket låga styrräntor som köp av statspapper. Syftet har varit att få upp inflationen och inflationsförväntningarna. Visserligen höjde den amerikanska centralbanken räntan i december, i enlighet med förväntningarna, men återgången till mera normala räntenivåer kommer sannolikt att

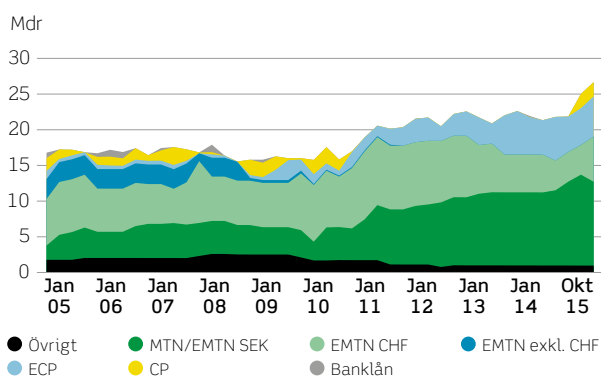
ske långsamt. I denna miljö med den underliggande tendensen till disinflation bedöms potentialen för stigande långa räntor som begränsad. I kreditmarknaderna har högre riskpremier och försämrade likviditet noterats.

Den varaktigt alltför låga inflationen utgör fortfarande ett problem för Riksbanken med det strikta prisstabilitetsmålet. Med fortsatt samfällt fokus hos flertalet centralbanker att via valutan befrämja en ökad inflation, begränsas Riksbankens möjligheter att föra en självständig och mer restriktiv politik i denna låginflationsmiljö. Under 2015 överraskade Riksbanken genom att inte bara fortsätta sänkningarna av reporäntan ner i negativt territorium, utan även genom att påbörja köp av statsobligationer.

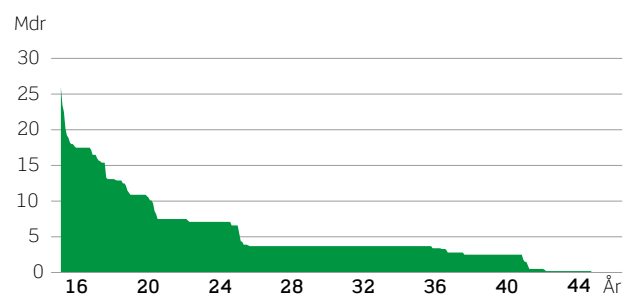
SKULDFÖRVALTNINGEN UNDER 2015

Förhållandena i den internationella kreditmarknaden har fortsatt att vara osäkra med generellt stigande riskpremier i synnerhet under andra halvåret. En viktig förklaring är de extraordinära förhållandena med negativa räntor på kort- och medelfristiga löptider där det krävs riskpremier för att generera någon avkastning över huvudtaget. Samtidigt som centralbankerna bedriver en mycket expansiv politik verkar dock regelverksförändringar i det finansiella systemet åt det restriktiva och kostnadsdrivande hållet. Tidsperspektivet för penningpolitisk åtstramning har successivt flyttats fram under året och den negativa reporäntan nådde sin hittills lägsta nivå på minus 0,35 procent i juli. I den kortfristiga marknaden har tillgången på likviditet varit mycket god med gynnsam pris-sättning för låntagare med god kreditkvalitet.

FINANSIERINGSKÄLLOR



FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



Den av ägaren beslutade justeringen av Akademiska Hus kapitalstruktur och finansieringen av efterutdelning har varit den dominerande frågan under året. Förändringen föranledde översyn och flera justeringar av riskmandaten eftersom ökningen i skuldsättningen sker i ett extraordinärt läge i kreditmarknaden med låga räntenivåer och stigande riskpremier. Med den goda framförhållning som varit möjlig har finansieringen skett inom den etablerade strukturen med de publika finansieringsprogrammen. 4 500 Mkr av efterutdelningen har finansierats under fjärde kvartalet och 2 000 Mkr återstår under våren 2016. Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 40,7 procent och 2 000 Mkr utgjorde en ej räntebärande skuld till ägaren. Ytterligare 2 000 Mkr i bekräftade kreditfaciliteter har anskaffats. Standard & Poor's bekräftade i samband med förändringen att Akademiska Hus rating på AA/A-1+ med "stable outlook" bibehålls.

Aktiviteterna i finansieringsmarknaden har varit betydande och Akademiska Hus har haft förmånen att kunna genomföra tolv obligationsemissioner om sammanlagt cirka 8 000 Mkr under 2015. Av dessa har 4 100 Mkr utgjort refinansiering och 3 900 Mkr nyfinansiering.

Emissionerna representerar ett mycket brett spektrum i form av löptid, från den kortaste på 2,5 år till den längsta på 30 år. Beloppen har varierat från 220 Mkr till cirka 2 200 Mkr. Av dessa emissioner härrör 2 600 Mkr från utländska marknader. Efter en längre tids frånvaro genomfördes en tioårig emission i den schweiziska marknaden på 250 MCHF (cirka 2 200 Mkr). Diversifiering av ränterisken har även skett via två realränteobligationer om totalt 900 Mkr.

ECP-programmet har även under 2015 varit den viktigaste kortfristiga finansieringskällan och det har kompletterats med vissa emissioner på företagscertifikatsprogrammet. För att säkerställa god betalningsberedskap inför höstens efterutdelning och refinansiering av obligationslån har placeringarna i likvida tillgångar och banktillgodohavanden hållits på en hög nivå.

Inför den planerade ökningen av skuldportföljen förlängdes räntebindningen för att avväga den något asymmetriska riskbilden med medelfristigt stigande långa räntor. Räntebindningen i grundportföljen har därmed bibehållits sett över året. Till skillnad från 2014, då det fanns en tydlig nedåtgående trend i räntenivån, har

2015 varit ett något stabilare år. Räntederivat utgör även fortsättningsvis ett viktigt medel för att hantera räntebindningen.

UTBLICK FÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN 2016

Det nya året har inletts med en oväntad turbulens på finansiella marknader. Orsakerna är mångfacetterade och härrör bland annat från den genuina osäkerhet som råder om den kinesiska ekonomins verkliga utveckling och den fortsatta ekonomiska politiken. Därutöver kan den fallande trenden från 2015 för råvarupriser – och oljepriset i synnerhet – fortgå och tillföra osäkerhet. Detta ställer världens centralbanker inför fortsatta utmaningar eftersom återhämtning och uppgång i inflation och inflationsförväntningar låter vänta på sig. Riksbanken sänkte ånyo reporäntan i februari till minus 0,5 procent. Sannolikt blir perioden av mycket lätt penningpolitik, med centralbanker som samfällt verkar för fortsatt expansiva förhållanden, betydligt längre än tidigare förväntat. Således kvarstår utmaningar för finansiella marknader där investerare möter fortsatta prövningar i sina strävanden efter avkastning. Det finns således risk att kreditriskpremierna som stigit under hösten 2015 dröjer sig kvar.

Utmaningarna för skuldförvaltningen är att i denna miljö hantera en fortsatt skuld tillväxt när kreditriskpremier riskerar att kvarstå. Fortsatt branta avkastningskurvor ställer krav på framtynt ränteriskhantering.

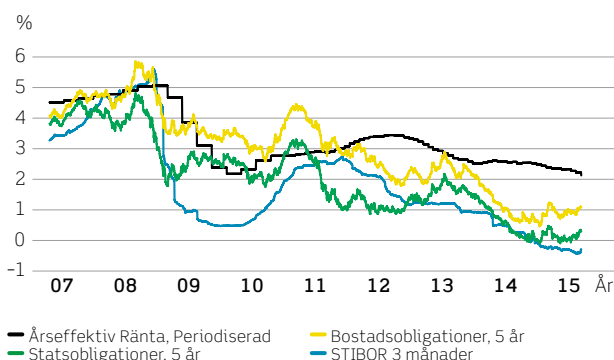
Under 2016 utgörs refinansieringsbehovet av dels förfallande obligationslån på 2 100 Mkr, dels kortfristiga finansieringar i ECP- och certifikatmarknaden på 7 600 Mkr. Därutöver återstår en sista delutbetalning av efterutdelningen på 2 000 Mkr. Investeringsstakten i fastighetsprojektportföljen ökar och bedöms uppgå till cirka 3 500 Mkr. Vid årets slut uppgick likvida medel till 4 300 Mkr.

FINANSPOLICY, STRATEGIER OCH MÅL

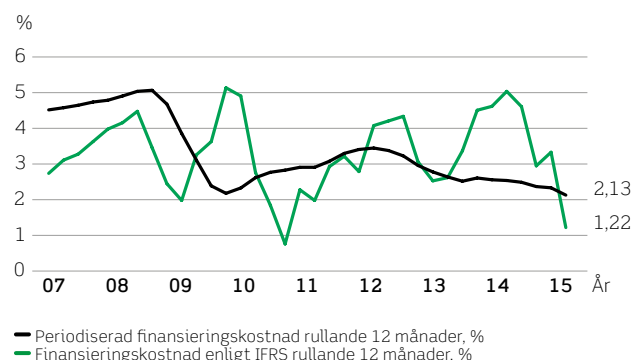
Akademiska Hus bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna mot en önskad låg finansieringskostnad över tiden. De två centrala styrdokumenterna som fastställs av styrelsen är:

- Finanspolicyn: Beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.

RÄNTEUTVECKLING OCH AKADEMISKA HUS
FINANSIERINGSKOSTNAD



JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV
FINANSIERINGSKOSTNADEN



- Planen 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.

Finansieringsverksamhetens mål är:

- Att med en centraliserad finansförvaltning tillvarata stordriftsfördelar 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 I DELPORTFÖLJER

I syfte att strukturera skuldförvaltningen och särskilja tre olika mandat för hantering av ränterisken är skuldportföljen indelad i tre portföljer:

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

Genom denna indelning möjliggörs en effektiv ränteriskhantering där olika motiv för ränte- och kapitalbindning kan tas tillvara på ett mer systematiskt sätt.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Mkr	Ränte- bindning, år, dec 2015	Ränte- bindning, år, dec 2014	Kapital- bindning, år, dec 2015	Kapital- bindning, år, dec 2014
Lång portfölj	3 619	24,7	25,6	24,7	25,6
Grundportfölj	19 475	3,6	3,4	2,6	1,6
Realränteportfölj	900	6,8	—	6,8	—
Total portfölj		6,9	7,1	6,1	5,8

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH NETTOLÄNESKULDENS KAPITALBINDNING PER 2015-12-31

År	Kapitalbindning Mkr	Räntebindning Mkr
2016	6 847	7 896
2017	1 000	1 364
2018	3 408	1 600
2019	2 120	2 120
2020	870	2 250
2021	2 579	2 750
2022	0	1 200
2023 och senare	7 561	5 205
TOTAL	24 385	24 385

FINANSIERINGSFORMER OCH RATING

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

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Ram 2015	Utnyttjat 2015	Väsentliga avtals- villkor
Bekräftade kreditfaciliteter i bank		4 000 Mkr	0	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	2 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 000 MEUR	605 MEUR	—
MTN (Medium Term Note) ¹	AA	8 000 Mkr	1 120 Mkr	Ägarklausul
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	3 000 MEUR	1 886 MEUR	Ägarklausul

1) Ej uppdaterat sedan 2009.

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -182 Mkr (-939) under perioden varav 165 Mkr (-548) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. Av värdeförändringen är 297 Mkr orealiserad (-383) och -132 Mkr realiserad (-165). Värdeförändringarna förklaras av något stigande marknadsräntor och brantare avkastningskurvor. Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 1,2 procent (5,0) under perioden där värdeförändringarna motsvarar en minskning av kostnadsräntan med 0,7 procentenheter (ökning 2,6). Räntebärande nettolåneskuld ökade med 5 514 Mkr under året och uppgick till 24 385 Mkr. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till 743 procent (671).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	1,38	2,01	2,24	2,75	2,78	1,21
Räntenetto ränteswappar, %	0,58	0,42	0,39	0,40	0,44	0,96
Finansieringskostnad, %	1,96	2,43	2,63	3,15	3,22	2,17
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,74	2,61	-0,01	1,06	-0,23	-0,33
Total finansieringskostnad, %	1,22	5,04	2,62	4,21	2,99	1,84

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 45 beskriver en jämförelseberäkning där nuvärdeseffekten av värdeförändringar, såväl realiserade som orealiserade, har lagts tillbaka över instrumentens återstående löptid.

Bolagsstyrningsrapport

Akademiska Hus AB (publ) är ett fastighetsföretag som ägs till 100 procent av svenska staten. Företaget tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning samt statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande. Bolagsstyrningsrapporten beskriver struktur och processer för styrning, ledning och kontroll.

GRUNDERNA FÖR BOLAGSSTYRNING I AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus AB tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars syfte är att stärka förtroendet för svenska bolag genom att främja en positiv utveckling av bolagsstyrningen i dessa bolag. I Kodens anda utvecklar Akademiska Hus styrande dokument och rutiner som säkerställer transparens, en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan samt ett väl fungerande

styrelsearbete. Eftersom företaget är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Koden inte tillämpliga då den främst är skriven för bolag med spritt ägande. Se avsteg från Koden på sidan 48.

Akademiska Hus uppdrag är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Långsiktig och hållbar utveckling genom-

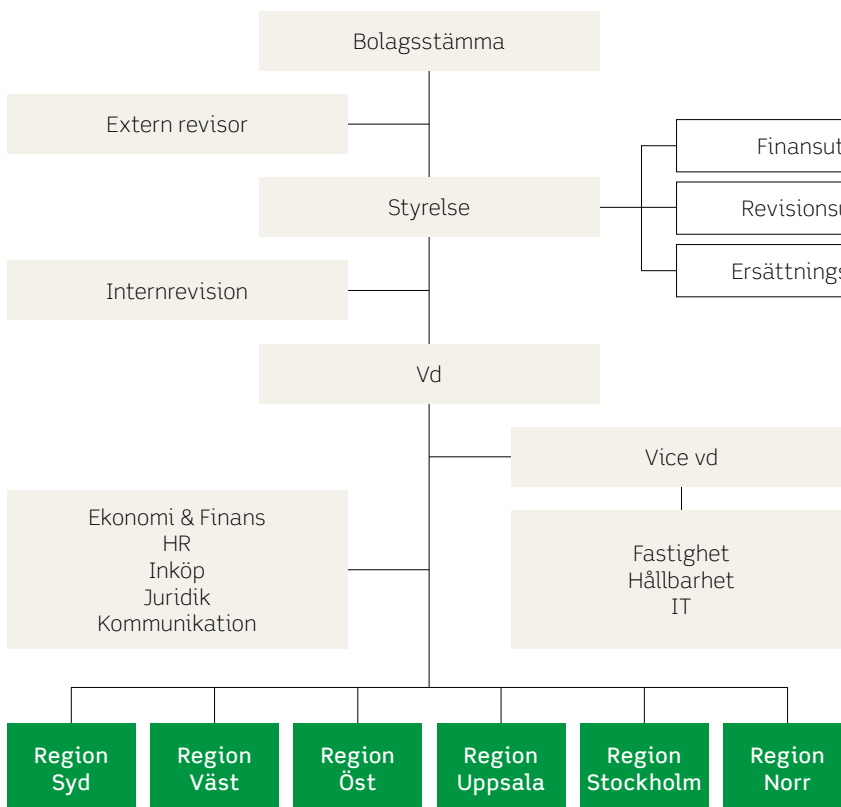
syrr Akademiska Hus och företagens arbete med att bidra till att stärka kunskapsnationen Sverige.

Ägarmål

Ägaren har tre finansiella mål för Akademiska Hus, läs mer på sidan 35.



Styrnings- och organisationsstruktur



Externa styrningspåverkande 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

Interna styrningspåverkande dokument:

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Vd-instruktion
- Ansvars- och befogenhetsfördelning
- Strategidokument
- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy, inköpspolicy samt finanspolicy
- Riktlinjer för företagens verksamhet
- Attest- och utanordningsreglemente

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är högsta beslutande organ i Akademiska Hus. Det är på bolagsstämman som aktieägaren utövar sitt inflytande. Riksdagsledamöter och allmänhet har rätt att delta. Riksdagsledamöter ska anmäla sitt deltagande till företaget.

Årsstämma 2015

Årsstämman i Akademiska Hus ska enligt statens ägarpolicy äga rum före den 30 april varje år. Kallelse publiceras på företagets hemsida. Årsstämman hölls den 28 april 2015. Styrelsens ordförande i Akademiska Hus, Eva-Britt Gustafsson, öppnade stämman och utsågs att leda den. Som närvarande härutöver antecknades Malin Fries, ägarrepresentant, Kerstin Lindberg Göransson, vd, Michael Walmerud, vvd, Björn Flink, auktoriserad revisor KPMG samt Carolin Åberg Sjöqvist, sekreterare. I övrigt deltog samtliga styrelsemedlemmar.

Beslut på årsstämman 2015

Inledningsvis fastställdes resultat- och balansräkning för moderföretag och koncern för räkenskapsåret 2014.

Vidare beslöt årsstämman att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebar en utdelning på 1 445 000 000 kronor till ägaren. Principerna för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare fastställdes. Dessa är i enlighet med de av regeringen den 20 april 2009 beslutade "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande". Beslut togs även om ändring av bolagsordningen med anledning av tillägg av ort där bolagsstämma kan hållas. På årsstämman togs även beslut att minska moderföretagets aktiekapital med totalt 5 000 000 000 kronor för avsättning till fritt eget kapital. Vidare fattade årsstämman beslut om fondemissioner om totalt 5 000 000 000 kronor genom uppskrivning av värdet på förvaltningsfastigheter.

Extra bolagsstämma 2015

Den 19 oktober 2015 höll företaget en extra bolagsstämma. På stämman beslutades att Akademiska Hus AB skulle lämna efterutdelning med 6 500 000 000 kronor.

Årsstämma 2016

Årsstämma kommer att hållas den 28 april 2016 i Stockholm.

REVISORER

Upphandling av revisorer genomfördes under 2013/2014. Vid årsstämman 2015 beslutades att till revisorer för tiden intill slutet av årsstämman 2016 välja KPMG AB, vilka utsett auktoriserade revisorn Björn Flink som huvudansvarig revisor. Arvode till revisorerna har under året utgått enligt godkänd räkning.

INTERNREVISOR

Akademiska Hus har en internrevisionsfunktion bestående av en anställd internrevisor. Internrevisorn är direkt underställd företagets styrelse.

Internrevisionens arbete baseras på en riskanalys som genomförs minst en gång om året och uppdateras vid behov. En internrevisionsplan fastställs av styrelsen inför varje räkenskapsår.

STYRELSEN

Styrelsen ansvarar för företagets organisation och för förvaltningen av företagets angelägenheter. Det är styrelsen som kallar till bolagsstämma. Styrelsearbetet regleras av den av styrelsen årligen fastställda arbetsordningen. I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer samt ges instruktioner för styrelsens utskott.

Nomineringsprocess

Akademiska Hus tillämpar en strukturerad nomineringsprocess vid tillsättning av styrelseledamöter och revisorer. Nomineringsprocessen avseende styrelseledamöter drivs och koordineras av enheten för statligt ägande inom Näringsdepartementet. Urvalet av ledamöter kommer från en bred rekryteringsbas.

Nomineringsprocessen beskrivs i statens ägarpolicy. Ett styrelseuppdrag fordrar en hög kompetens inom relevant löpande affärsverksamhet, affärsutveckling, branschkunskap, finansiella frågor eller inom andra relevanta områden. Därutöver krävs en stark integritet och förmåga att se till företagets bästa.

Styrelsens sammansättning

I Akademiska Hus består styrelsen av åtta stämموvalda ledamöter och två ledamöter som representerar de anställda i företaget. Styrelsens sammansättning ska vara sådan att styrelsen alltid besitter branschkunskap eller annat relevant kunnande för företaget. Sammansättningen ska också ske så att en balans uppnås avseende bakgrund, ålder och kön. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter.

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



EVA-BRITT GUSTAFSSON

Styrelseordförande sedan 2007. Ordförande i revisions- och ersättningsutskottet.

Född: 1950

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Svenska Spel AB.

Tidigare befattningar: Vd för Apoteksgruppen i Sverige Holding AB samt Apoteksgruppen i i Sverige AB, Bankdirektör Nordbanken, vice vd Securum Finans AB, vd Venantius AB, vd Apoteket Omstrukturering AB.

Utbildning: Civilekonom.



BRITTA BURREAU

Ledamot sedan 2014. Ordförande i finansutskottet

Född: 1964

Befattning: Vd för Nordea Liv sedan 2004.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Svensk Försäkring och Nordea Liv Fastighet Holding AB.

Tidigare befattningar: Accenture 1992-2004.

Utbildning: MSc och MBA.



OLOF EHLÉN

Ledamot sedan 2011.

Född: 1949

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Wingroup AG samt Instalco Holding AB, ordförande Svevia AB samt rådgivare till FSN Capital.

Tidigare befattningar: Vd och koncernchef för NCC AB.

Utbildning: Civilingenjör.



THOMAS JENNINGER

Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2008.

Född: 1956

Befattning: Driftchef Akademiska Hus Uppsala.

Utbildning: Driftteknikerlinjen.



ANDERS LARSSON

Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2009.

Född: 1963

Befattning: Driftingenjör Akademiska Hus Stockholm.

Tidigare befattningar: Arbetstagarledamot (SEKO) Akademiska Hus Stockholm AB 1998-2009.

Utbildning: Driftteknikerlinjen.



INGELA LINDH

Ledamot sedan 2014.

Född: 1959

Befattning: Biträdande stadsdirektör och vd för Stockholms Stadshus AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Kungliga Musikhögskolan, styrelseledamot i Sweden Green Building Council.

Tidigare befattningar: Stadsbyggnadsdirektör i Stockholms Stad. Vd AB Stockholmshem.

Utbildning: Arkitekt MSA.



LEIF LJUNGQVIST

Ledamot sedan 2012.

Född: 1971

Befattning: Bolagsföretare på enheten för statlig bolagsförvaltning Näringsdepartementet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Apoteket AB, Samhall AB och Statens Bostadsomvandling AB.

Tidigare befattningar: Styrelseledamot AB Svensk Bilprovning, Vasallen AB och AB Bostadsgaranti. Aktieanalytiker Kaupthing Bank, Nordiska Fondkommission samt Hagströmer & Qviberg.

Utbildning: Civilekonom.



PIA SANDVIK

Ledamot sedan 2011.

Född: 1964

Befattning: Vd för Länsförsäkringar Jämtland.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i RISE AB. Styrelseledamot i Stiftelsen för strategisk forskning, Länsförsäkringar AB samt IVA:s näringslivsråd. Ledamot IVA.

Tidigare befattningar: Rektor vid LTU och prarektor vid Mittuniversitetet.

Utbildning: Tekn. Dr.



GUNNAR SVEDBERG

Ledamot sedan 2009.

Född: 1947

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

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

Utbildning: Tekn. Dr. Professor i energiteknik.



INGEMAR ZIEGLER

Ledamot sedan 2007.

Född: 1947.

Övriga uppdrag: Stockholms Konserthus och Stiftelsen Clara.

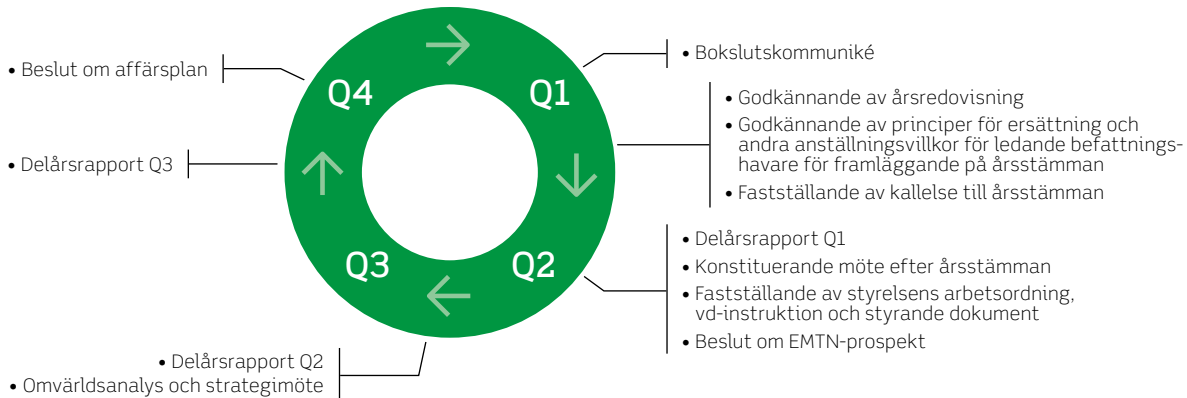
Tidigare befattningar: Vd för AB Storstockholms Lokaltrafik, Locum AB, Diösförvaltning och Stockholms Mark och Lokaliseringbolag. Finanssekreterare Stockholms stad.

Utbildning: Fil. Kand.

REVISORER, KPMG AB, BJÖRN FLINK, HUVUDANSVARIG REVISOR

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

STYRELSENS ARBETSCYKEL



Styrelsens arbete under 2015

Styrelsearbetet följer ovanstående årscykel med styrelsemöten vid bestämda tidpunkter. Styrelsens arbetsår börjar vid det konstituerande mötet på våren. På mötet utses bland annat medlemmar till styrelsens utskott och väsentliga styrande dokument fastställs.

- April – Konstituerande möte hålls i anslutning till årsstämman och vanligtvis i slutet av april.
- Maj – Internationellt obligationsprogram (EMTN-prospekt).
- Juni – Strategimöte.
- Juni – Investeringsärenden.
- Juli – Delårsrapport januari–juni.
- September – Investeringsärenden.
- Oktober – Delårsrapport januari–september och investeringsärenden.
- December – Beslut om affärsplan och investeringsärenden.
- Februari – Bokslutskommuniké och investeringsärenden.
- Mars – Godkännande av årsredovisning och hållbarhetsredovisning samt agenda inför årsstämman.
- April – Delårsrapport januari–mars och investeringsärenden.

Under 2015 har styrelsen haft 14 protokollförda sammanträden. Utöver de ordinarie mötena sker extrainsatta möten vid behov och då exempelvis vid de tillfällen då ett investeringsbeslut kräver styrelsens godkännande. Styrelseledamöternas närvaro på mötena

framgår av matrisen nedan. Vid ordinarie möten avlägger vd en rapport över väsentliga händelser i företaget och ordförande i utskotten avlägger rapporter från de utskottsmöten som har ägt rum mellan styrelsemötena. Flera av styrelsens sammanträden under 2015 har ägt rum ute på lärosäten och i möjligaste mån kombinerats med möten med ledningen för dessa. De lärosäten som styrelsen har besökt är Campus Lund, Frescati i Stockholm, Medicinareberget i Göteborg samt Campus Solna. Extrainsatt möte ska hållas om ledamot eller vd begär det. Under 2015 hölls extrainsatt möte i februari angående beslut om att lämna anbud i offentlig upphandling och i september då styrelsen beslutade att föreslå bolagsstämman en efterutdelning på 6 500 000 000 kronor.

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete under 2015

Styrelsen utvärderar i enlighet med Kodens styrelsearbetet och den verkställande direktörens arbete genom en systematisk och strukturerad process. Utvärderingen sker en gång per år, med 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.

STYRELSENS MÖTESNÄRVARO - RÄKENSKAPSÅRET 2015

	Antal styrelsemöten	Antal möten i finansutskottet	Antal möten i revisionsutskottet	Antal möten i ersättningsutskottet
Eva-Britt Gustafsson	14/14	2/2	3/3	1/1
Britta Burreau	14/14	5/5		
Olof Ehrlén	11/14		3/3	
Thomas Jennlinger	12/14			
Anders Larsson	12/14			
Ingela Lindh	12/14			
Leif Ljungqvist	13/14	2/3	6/6	1/1
Pia Sandvik	10/14	5/5	3/3	
Gunnar Svedberg	12/14			1/1
Ingemar Ziegler	14/14		5/6	

Styrelsens utskott

Styrelsen ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, utse utskott. Styrelsen har inom sig utsett tre utskott.

- Finansutskottets uppgift är att:
 - företräda styrelsen i löpande frågor avseende finansiering.
 - stödja och följa finansieringsverksamheten.
 - årligen utvärdera och föreslå förändringar i finanspolicyn.
 - utvärdera, bereda och rapportera ärenden som ska tas upp till beslut i styrelsen.
- Revisionsutskottet ska övervaka företagets finansiella rapportering och ska:
 - med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i företagets interna kontroll och riskhantering.
 - hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
 - granska och övervaka revisornas opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller företaget andra tjänster än revisionstjänster.
 - 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.
 - följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i företaget.

Vid mötena kan verkställande direktör, vice verkställande direktör, CFO och finansdirektör delta som föredragande.

STYRNING AV AKADEMISKA HUS

Styrelsen är ytterst ansvarig för att företaget sköts på ett föredömligt sätt. Som en del i det arbetet utformar styrelsen relevanta policyer och riktlinjedokument med utgångspunkt i statens ägarpolicy och ägardirektiv. Akademiska Hus strategi ligger till grund för det årliga arbetet med att utforma en affärsplan. Affärsplanen tillsammans med policydokument utgör den övergripande styrningen av företaget som utgår från företagets värdegrund: lyhördhet, engagemang och värdeskapande.

Verkställande direktör, ledning och gemensamma stödfunktioner

Affärsplanen beskriver Akademiska Hus sätt att möta kunder, förvalta tillgångar och att möta framtiden. Här beskrivs också hur Akademiska Hus arbetar med att uppnå ägarens mål genom de strategiska styrparametrar som följs upp internt kopplat till en långsiktig ekonomisk plan. Affärsplaneringen startar med ledningens och styrelsens strategidagar på våren och avslutas med att styrelsen beslutar om planen på sitt decembermöte. I strategiprocessen görs en omvärldsanalys av kunder, orter, marknadssegment, finansiering med mera. Affärsplan tas fram för företaget som helhet och bryts ner till tydliga verksamhetsplaner i regionerna och de stödfunktioner som är underställda vd, med operativa mål och aktiviteter för att möta dessa.

Affärsplanen följs upp löpande med kvartalsvisa avstämningar mellan företagsledning och respektive region och stödfunktioner

där operativa mål och verksamhetens styrparametrar behandlas. Företagsledningen utgörs av vd, vice vd, regiondirektörerna för de sex regionerna, CFO, kommunikationsdirektör, inköpsdirektör, chefsjurist och HR-direktör, som alla rapporterar direkt till vd. Företagsledningen är ett informations-, diskussions- och beslutande forum för bolagsgemensamma och strategiska frågor samt utgör styrgrupp för de prioriterade processerna. Företagets gemensamma stödfunktioner framgår av organisationsstrukturen på sidan 47.

Regioner

Inom varje region finns en regionledning. Investeringsärenden initieras och förbereds av regionledningen för att sedan prövas av företagsledningen. Vid större investeringar ska ärendet, sedan det tillstyrks av företagsledningen, beslutas av styrelsen.

Etiskt råd och visselblåsare

Akademiska Hus har ett etiskt råd som fungerar som ett stöd för medarbetarna. Rådet hanterar frågeställningar från medarbetare som har bäring på de etiska riktlinjerna i företaget. Medarbetare kan också till rådet anmäla misstänkta avsteg från riktlinjerna eller andra oegentligheter. Det etiska rådet utgörs av chefsjurist, HR-direktör, kommunikationsdirektör, en fastighetschef, en projektchef och en administrativ chef. Företaget har ett inrättat system för visselblåsning som är helt fristående från företaget. Medarbetare inom Akademiska Hus och externa samarbetspartners kan, till visselblåsaren, anonymt anmäla misstänkta oegentligheter.

ERSÄTTNINGAR

Ersättningar och andra anställningsvillkor till personer i ledande befattning utgår i enlighet med statens ”Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare”.

Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

- Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Regeringskansliet uppbar ej något arvode för detta uppdrag.
- Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2015.
- Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Ersättning till verkställande direktör beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag. Inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare föreslås för 2016.

För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägnings-tider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer, se förvaltningsberättelsen sidan 56 samt noterna 9 och 10.

Företagsledning



KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON

Vd
Anställd 2011

Född: 1956

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Jernhusen AB, Styrelseledamot i Byggherrarna, Styrelseordförande i K2 Nationellt kunskapscentrum för kollektivtrafik.

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

Utbildning: Civilekonom.



MICHAEL WALMERUD

Vice vd
Anställd 2012

Född: 1967

Andra uppdrag: Styrelseledamot BIM Alliance och styrelseledamot Smart Built Environment

Tidigare befattningar: Vd Projektgaranti AB, transaktionsansvarig Catella Swedebroker AB, fastighetschef Postfastigheter AB, projektchef NCC Fastigheter AB.

Utbildning: MSc Civil Engineering



PETER BOHMAN

Regiondirektör Uppsala
Anställd 2013

Född: 1972

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Realus AB samt IFU Arena AB.

Tidigare befattningar: Terminalchef och jourhavande flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport. Olika chefsbefattningar inom Swedavia. Affärsutvecklare/fastighetsutvecklare.

Utbildning: BSc, Fastighetsekonom.



DAVID CARLSSON

Regiondirektör Norr
Anställd 2003

Född: 1976

Tidigare befattningar: Regiondirektör Uppsala, fastighetschef och förvaltare Akademiska Hus Uppsala, affärsutvecklare SP Production AB.

Utbildning: MSc och MBA.



BIRGITTA VAN DALEN

Regiondirektör Väst
Anställd 2005

Född: 1958

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

Utbildning: Förvaltningssektionen.



ULF DÄVERSJÖ

Inköpsdirektör
Anställd 2014

Född: 1979

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

Utbildning: Civilekonom/MSc Business Administration.



LARS HAGMAN

Regiondirektör Öst
Anställd 2012

Född: 1953

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Linköpings Expo AB.

Tidigare befattningar: Affärsutvecklare JM AB, dotterbolags- vd Vattenfall AB, regionchef Partena Security AB.

Utbildning: Civilekonom.

**KRISTINA KORSGREN**

HR-direktör
Anställd 2010

Född: 1969

Andra uppdrag: Styrelseledamot
Almega Fastighetsarbetsgivarna.

Tidigare befattningar: HR-befattningar inom Volvo Personvagnar och Volvo Lastvagnar.

Utbildning: Personalvetare.

**CECILIA NIELSEN**

Kommunikationsdirektör
Anställd 2012

Född: 1969

Tidigare befattningar: Kommunikationschef SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.

Utbildning: Fil. Kand.

**JONAS RAGNARSSON**

CFO
Anställd 2014

Född: 1962

Tidigare befattningar: CFO i Trade-doubler, CFO i EQT Partners AB, interim-CFO i SSC (Swedish Space Corporation). Redovisnings- och finanschef Radisson SAS Hotels & Resorts, administrativ chef och vice vd Grand Hotel Holdings AB.

Utbildning: Civilekonom.

**TOMAS RINGDAHL**

Regiondirektör Syd
Anställd 2013

Född: 1960

Tidigare befattningar: Divisionschef för Bostäder inom Skanska Sverige AB, vice vd i Skanska Sverige AB, styrelseordförande Myresjöhus, styrelseordförande BoKlok AB, utvecklingsdirektör Norden inom Skanska AB, vd för LB Hus.

Utbildning: Civilingenjör.

**STEN WETTERBLAD**

Regiondirektör Stockholm
Anställd 2008

Född: 1957

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Stockholms byggnadsförening, ordförande i Sthlm6000+ (studentbostadsmässan 2017).

Tidigare befattningar: Fastighetsdirektör Stockholms stad, chef för saluhallsförvaltningen Stockholms stad, vice vd Stockholm Parkering, fastighetschef Kullenberg fastigheter i Stockholm AB, platschef/projektledare Platzer Bygg AB.

Utbildning: Civilingenjör.

**CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST**

Chefsjurist
Anställd 2004

Född: 1968

Tidigare befattningar: Advokat Advokatfirman Glimstedt, hovrätts-assessor Hovrätten för Västra Sverige.

Utbildning: Jur. Kand.

**FÖRÄNDRINGAR
I FÖRETAGSLEDNINGEN**

Jonas Ragnarsson slutade sin anställning den 12 februari 2016. Anders Ruth tillträdde som tf. CFO den 13 februari 2016.

Kristina Korsgren slutade som HR-direktör den 29 februari 2016. Fredrik Färm tillträdde som tf. HR-direktör den 1 mars 2016.

Intern kontroll avseende finansiell rapportering

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Svensk kod för bolagsstyrning. Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning 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 samt att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med tillämpliga lagar, redovisningsstandarder och de särskilda riktlinjer för extern rapportering som gäller för företag med statligt ägande.

Beskrivningen av Akademiska Hus interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen utgår ifrån de fem komponenter för intern styrning och kontroll som definierats av the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) i deras ramverk för intern styrning och kontroll.

KONTROLLMILJÖ

Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar och ansvar. Inom Akademiska Hus finns ett antal styrande dokument såsom arbetsordning för styrelsen, instruktion till verkställande direktören, ansvars- och befogenhetsfördelning, attest- och utanordningsreglemente samt finanspolicy som anger hur ansvar ska fördelas och befogenheter delegeras. Kontrollmiljön omfattar också den kultur och de värderingar som styrelse och bolagsledning kommunicerar och verkar utifrån och därigenom påverkar medarbetarnas medvetenhet om internkontrollfrågor.

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

Akademiska Hus verksamhet bedrivs i sex regioner men all redovisning hanteras av en gemensam avdelning för redovisning och rapportering. Förutom interna redovisningsriktlinjer har företaget utformat en struktur för rapportering och uppföljning som innefattar att analys och genomgång av bokslut görs med ansvariga för respektive region vid varje bokslutstillfälle. Rikt-

linjer för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav eller redovisningsstandarder.

RISKBEDÖMNING

Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen syftar till att identifiera och utvärdera de verksamhetsområden och processer där det föreligger störst risk för fel som kan medföra en väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen. Akademiska Hus 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. Generellt kan sägas att poster i balans- och resultaträkningen som innehåller ett stort inslag av bedömning, där värdena i transaktionerna är stora eller där processen innehåller stor komplexitet, innebär en förhöjd risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Riskanalys och risker kopplade till den finansiella rapporteringen diskuteras regelbundet med bolagets externa revisorer.

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 de mest väsentliga riskerna för att fel uppstår i den finansiella rapporteringen och inkluderar såväl övergripande som detaljerade kontroller. Kontrollaktiviteter sker på flera olika nivåer i företaget och utgörs bland annat av godkännande av transaktioner, kontostämningar 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

Akademiska Hus har formaliserade och väl inarbetade rutiner för både intern och extern information och kommunikation.

Företagsledningen erhåller information om resultat och finansiell ställning genom bokslutsgenomgångar som genomförs med samtliga regioner och stödfunktioner vid varje bokslutstillfälle. Styrelsen erhåller finansiell information av företagsledningen vid varje bokslutstillfälle.

Samtliga ekonomiska rapporter publiceras på företagets hemsida i direkt anslutning till styrelsemötet för den aktuella bokslutsperioden. Årsredovisningen tas också fram som en tryckt publikation.

Interna informationskanaler består bland annat av regelbundna möten i företagsledningen och regionala informationsmöten för all personal.

Företagets styrande dokument finns tillgängliga för samtliga medarbetare på intranätet.

Riktlinjer och övriga instruktioner i samband med bokslutstillfällena kommuniceras till samtliga berörda via en gemensam filarea.

Revisionsutskottet informeras regelbundet av såväl företagets internrevisor som externa revisorer och hålls därigenom uppdaterat på aktuella iakttagelser inom intern styrning och kontroll.

UPPFÖLJNING OCH UTVÄRDERING

Uppföljning och utvärdering av att den interna styrningen och kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är ändamåls-

enlig 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.

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 2016 föreslås inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare.

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

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2015.

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 ytterli-

gare 18 månader. Avgångsersättningen ska anses inkludera ersättning för semester och pensionsförmåner. Avgångsersättningen reduceras med sådana inkomster som Kerstin Lindberg Göransson förvärvat i annan anställning eller genom annan verksamhet.

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

Övriga uppgifter om löner och ersättningar framgår av not 9 på sidorna 72–73.

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:

Två pannor för forskning i förbränningsteknik, två pannor för värme- och elproduktion, samt ett antal geoenergianläggningar och avloppsanläggningar.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade investeringar om 17,5 miljarder kronor. Fastighetsportföljen bedöms öka med cirka 3,5 miljarder kronor per år de närmaste åren. I takt med att nya fastigheter driftsätts, effektiviseringsarbetet fortskider och stordriftfördelarna tillvaratas kommer driftöverskottet att öka. Det goda kassaflödet begränsar nyfinansieringsbehovet till cirka 2,5 miljarder per år. I det fortsatt låga ränteläget som 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 7,4 procent medan målsättningen var 6,5 procent. Avkastningen på operativt kapital 2015 uppgick till 6,9 procent. Vid utgången av 2015 uppgick soliditeten till 40,7 procent i koncernen och till 20,0 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 39,6 procent i koncernen och 17,8 procent i moderföretaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	939 582 948 kronor
Årets vinst	1 350 424 022 kronor
Summa	2 290 006 970 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 290 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 1 000 006 970 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Årsstämma kommer att hållas den 28 april 2016 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	5 701	—	5 701
Kostnader för fastighetsförvaltningen	-1 998	—	-1 998
Driftöverskott	3 703	—	3 703
Centrala administrationskostnader	-35	—	-35
Värdeförändringar fastigheter	2 655	-2 655	0
Resultat före finansnetto	6 323	-2 655	3 668
Summa finansiella poster	-182	-165	-347
Resultat före dispositioner och skatt	6 141	-2 820	3 321
Skatt/aktuell skatt	-1 361	620	-741
Resultat efter skatt	4 780	-2 200	2 580
Utdelning 50% av utdelningsgrundande resultat			1 290

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 28 april 2015 uppgick till 1 445 Mkr. Dessutom beslutades om efterutdelning om 6 500 Mkr på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015.

Resultaträkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2015	2014	2015	2014
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hysesintäkter	5	5 505 189	5 494 934	5 505 189	5 494 934
Övriga förvaltningsintäkter	6	195 591	185 743	299 467	1 732 355
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		5 700 780	5 680 677	5 804 656	7 227 289
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader	8	-770 685	-807 816	-768 620	-808 788
Underhållskostnader		-672 609	-621 415	-672 609	-624 710
Fastighetsadministration	8	-353 446	-325 430	-334 594	-312 050
Övriga förvaltningskostnader	7	-200 936	-209 395	-203 933	-215 305
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen	4	-1 997 676	-1 964 056	-1 979 756	-1 960 853
DRIFTÖVERSKOTT		3 703 104	3 716 621	3 824 900	5 266 436
Centrala administrationskostnader	4	-35 613	-45 928	-35 612	-45 928
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	8	—	—	-1 597 712	-1 176 518
Värdeförändringar fastigheter, positiva		3 683 216	4 147 532	—	—
Värdeförändringar fastigheter, negativa		-1 027 851	-618 564	—	—
Summa värdeförändringar fastigheter	15	2 655 365	3 528 968	—	—
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	9, 10, 28	6 322 856	7 199 661	2 191 576	4 043 990
Finansiella intäkter		360 299	56 767	360 299	56 767
Finansiella kostnader		-541 733	-995 829	-649 965	-1 129 786
Summa finansiella poster	11, 27, 28	-181 434	-939 062	-289 666	-1 073 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 141 422	6 260 599	1 901 910	2 970 971
Bokslutsdispositioner	12	—	—	-157 558	-243 332
RESULTAT FÖRE SKATT		6 141 422	6 260 599	1 744 352	2 727 639
Skatt	13	-1 361 314	-1 045 938	-393 928	-270 213
ÅRETS RESULTAT	14	4 780 108	5 214 661	1 350 424	2 457 426
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		4 780 108	5 214 661		
RESULTAT PER AKTIE					
Resultat per aktie, kr		2 239	2 442		
Resultat per aktie efter utspädning, kr		2 239	2 442		
Antal aktier, genomsnittligt och vid årets utgång		2 135 000	2 135 000		

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2015	2014	2015	2014
ÅRETS RESULTAT		4 780 108	5 214 661	1 350 424	2 457 426
POSTER SOM HAR OMFÖRTS ELLER KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Resultat från kassaflödessäkringar	26	-21 217	69 557	-21 217	69 557
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	13	3 542	-7 276	3 542	-7 276
Kassaflödessäkringar, netto efter skatt upplösta mot resultaträkningen	26	5 118	-36 486	5 118	-36 486
POSTER SOM INTE KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	28	22 025	-62 637	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	13	-4 845	13 780	—	—
Summa övrigt totalresultat		4 623	-23 062	-12 557	25 795
ÅRETS TOTALRESULTAT		4 784 731	5 191 599	1 337 867	2 483 221
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		4 784 731	5 191 599		

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15, 16	66 574 882	61 436 648	39 899 507	32 605 258
Inventarier och installationer	17	14 189	13 716	14 189	13 716
Summa materiella anläggningstillgångar		66 589 071	61 450 364	39 913 696	32 618 974
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	—	—	650	700
Derivatinstrument	19, 32	1 657 964	1 477 697	1 657 964	1 477 697
Andra långfristiga fordringar	20	343 273	471 158	343 273	471 158
Summa finansiella anläggningstillgångar	24	2 001 237	1 948 855	2 001 887	1 949 555
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 590 308	63 399 219	41 915 583	34 568 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	21	271 407	230 261	271 407	230 261
Aktuell skattefordran	13	32 655	74 114	32 655	74 177
Övriga fordringar	22	896 413	560 622	896 412	560 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	86 688	90 301	86 688	90 301
Derivatinstrument	19, 32	250 618	806 787	250 618	806 787
Summa kortfristiga fordringar	24	1 537 781	1 762 085	1 537 780	1 762 147
LIKVIDA MEDEL/KASSA OCH BANK					
Kortfristiga placeringar	32	2 503 989	2 786 700	2 503 989	2 786 700
Kassa och bank		1 800 596	1 771 393	1 800 447	1 771 182
Summa likvida medel/kassa och bank	25	4 304 585	4 558 093	4 304 436	4 557 882
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 842 366	6 320 178	5 842 216	6 320 029
SUMMA TILLGÅNGAR		74 432 674	69 719 397	47 757 799	40 888 558

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
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
		FRITT EGET KAPITAL			
Säkringsreserv	26	-31 415	-18 858	—	—
Aktuariella vinster och förluster		40 029	22 849	—	—
Fond för verkligt värde	26	—	—	-31 415	-18 858
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		25 992 695	29 157 587	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	970 998	1 458 572
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	1 350 424	2 457 426
SUMMA EGET KAPITAL		30 271 259	33 431 528	6 559 957	8 167 090
Obeskattade reserver	12	—	—	3 850 452	3 692 894
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	27	18 621 944	13 032 159	18 621 944	13 032 159
Derivatinstrument	19, 32	601 526	735 556	601 526	735 556
Uppskjuten skatteskuld	13	8 761 330	7 752 579	2 074 187	627 410
Övriga skulder	29	50 747	12 353	50 747	12 353
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	28	401 434	407 140	271 800	270 208
Summa långfristiga skulder		28 436 981	21 939 787	21 620 204	14 677 686
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		301 808	342 874	301 808	342 874
Skulder till koncernföretag		—	—	2 152	2 205
Övriga skulder	29	3 570 029	1 999 301	3 570 629	1 999 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	1 858 660	1 804 626	1 858 660	1 804 626
Lån	27	9 776 909	10 092 359	9 776 909	10 092 360
Derivatinstrument	19, 32	217 028	108 922	217 028	108 922
Summa kortfristiga skulder		15 724 434	14 348 082	15 727 186	14 350 888
SUMMA SKULDER	31	44 161 415	36 287 869	37 347 390	29 028 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 432 674	69 719 397	47 757 799	40 888 558
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	35	588 748	349 788	588 748	349 788
Eventualförpliktelser/Ansvarförbindelser	36	4 116	3 934	4 116	3 934

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 2014		2 135 000	2 134 950	-44 653	71 706	25 316 926	29 613 929
Totalresultat							
Årets resultat		—	—	—	—	5 214 661	5 214 661
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	26	—	—	25 795	—	—	25 795
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-48 857	—	-48 857
Summa övrigt totalresultat		—	—	25 795	-48 857	5 214 661	5 191 599
Fondemissioner mm							
Minskning av aktiekapitalet ¹		-1 000 000	—	—	—	1 000 000	0
Fondemission ¹		1 000 000	—	—	—	-1 000 000	0
Summa fondemissioner		0	—	—	—	0	0
Transaktioner med aktieägaren							
Utdelning		—	—	—	—	-1 374 000	-1 374 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-1 374 000	-1 374 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014		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	26	—	—	-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							
Minskningar av aktiekapitalet ²		-5 000 000	—	—	—	5 000 000	0
Fondemissioner ²		5 000 000	—	—	—	-5 000 000	0
Summa fondemissioner		0	—	—	—	0	0
Transaktioner med aktieägaren							
Utdelningar ³		—	—	—	—	-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

1) Årsstämman fattade den 28 april 2014 beslut om att minska moderföretagets aktiekapital med 1 000 000 000 kronor för avsättning till fritt eget kapital.

Vidare fattade årsstämman beslut om fondemission om 1 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

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

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

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av överkursfond om 2 134 950 Tkr (gäller såväl ingående som utgående balans vid samtliga ovanstående rapportperioder).

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 2014		2 135 000	2 134 950	-44 653	1 832 572	6 057 869
Totalresultat						
Årets resultat		—	—	—	2 457 426	2 457 426
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	26	—	—	25 795	—	25 795
Summa övrigt totalresultat		—	—	25 795	2 457 426	2 483 221
Fondemissioner mm						
Minskning av aktiekapitalet ¹		-1 000 000	—	—	1 000 000	0
Fondemission ¹		1 000 000	—	—	—	1 000 000
Summa fondemissioner		0	—	—	1 000 000	1 000 000
Transaktioner med aktieägaren						
Utdelning		—	—	—	-1 374 000	-1 374 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-1 374 000	-1 374 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014		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	26	—	—	-12 557	—	-12 557
Summa övrigt totalresultat		—	—	-12 557	1 350 424	1 337 867
Fondemissioner mm						
Minskningar av aktiekapitalet ²		-5 000 000	—	—	5 000 000	0
Fondemissioner ²		5 000 000	—	—	—	5 000 000
Summa fondemissioner		0	—	—	5 000 000	5 000 000
Transaktioner med aktieägaren						
Utdelningar ³		—	—	—	-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

1) Årsstämman fattade den 28 april 2014 beslut om att minska moderföretagets aktiekapital med 1 000 000 000 kronor för avsättning till fritt eget kapital.

Vidare fattade årsstämman beslut om fondemission om 1 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

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

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

Aktiekapitalet är fördelat på 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kronor och med en (1) röst per aktie (gäller såväl ingående som utgående antal aktier vid samtliga ovanstående rapportperioder).

Kassaflödesanalyser

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2015	2014	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	37	6 141 422	6 260 599	1 901 910	2 970 971
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	38	-2 593 655	-3 222 416	1 645 793	60 301
Betald skatt		-295 669	-632 495	-295 607	-632 493
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		3 252 098	2 405 688	3 252 096	2 398 779
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-373 324	186 898	-373 324	191 495
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-394 467	568 357	-394 403	570 807
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		2 484 307	3 160 943	2 484 369	3 161 081
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i andelar i koncernföretag	39	—	—	—	-300
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 498 769	-3 003 659	-2 498 769	-3 003 659
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		124 134	2 736 720	124 134	2 736 720
Försäljningar av pågående nyanläggningar		—	60 354	—	60 354
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-6 867	-2 784	-6 867	-2 784
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		209	—	209	—
Ökning av långfristiga fordringar		—	-229 978	—	-229 978
Minskning av långfristiga fordringar		177 630	—	177 630	—
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 203 663	-439 347	-2 203 663	-439 647
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		5 410 848	521 497	5 410 848	521 497
Utbetald utdelning		-5 945 000	-1 374 000	-5 945 000	-1 374 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-534 152	-852 503	-534 152	-852 503
ÅRETS KASSAFLÖDE		-253 508	1 869 093	-253 446	1 868 931
Likvida medel vid årets ingång		4 558 093	2 689 000	4 557 882	2 688 951
Likvida medel vid årets slut	25	4 304 585	4 558 093	4 304 436	4 557 882

Not 1	Allmänna redovisningsprinciper	65
Not 2	Uppskattningar och bedömningar	69
Not 3	Segmentrapportering	70
Not 4	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadslag	71
Not 5	Hyseskontrakt	71
Not 6	Övriga förvaltningsintäkter	71
Not 7	Övriga förvaltningskostnader	72
Not 8	Avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	72
Not 9	Anställda och personalkostnader	72
Not 10	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	74
Not 11	Finansiella intäkter och kostnader	75
Not 12	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver (Moderföretaget)	75
Not 13	Skatt	76
Not 14	Utdelning	77
Not 15	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	77
Not 16	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	79
Not 17	Inventarier och installationer	79
Not 18	Andelar i koncernföretag	80
Not 19	Derivatinstrument (Koncernen)	80
Not 20	Andra långfristiga fordringar	82
Not 21	Hyses- och kundfordringar	82
Not 22	Övriga fordringar	82
Not 23	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82
Not 24	Förfallostruktur fordringar	82
Not 25	Likvida medel/Kassa och bank	83
Not 26	Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	83
Not 27	Lån	83
Not 28	Avsättningar för pensioner	85
Not 29	Övriga skulder	86
Not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87
Not 31	Förfallostruktur skulder	87
Not 32	Finansiella instrument värderade till verkligt värde	87
Not 33	Finansiell riskhantering (Koncernen)	87
Not 34	Kapitalförvaltning (Koncernen)	90
Not 35	Ställda säkerheter	90
Not 36	Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	90
Not 37	Erhållna och betalda räntor	90
Not 38	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	90
Not 39	Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring	90
Not 40	Förändring av räntebärande nettolåneskuld	91
Not 41	Transaktioner med närstående	91
Not 42	Händelser efter balansdagen	91

Noter

Belopp anges i Tkr om inte annat anges.

1 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2015. 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-STANDARDE OCH TOLKNINGAR 2015
Några nya eller ändrade IFRS:er som har väsentlig påverkan på Akademiska Hus redovisning har inte trätt i kraft under 2015.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDE 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 i kraft:

Standard	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den:
IFRS 9 Financial Instruments ¹	1 januari 2018 eller senare
IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers ¹	1 januari 2017 eller senare
IFRS 16 Leases ¹	1 januari 2019 eller senare

1) Ännu inte godkänd för tillämpning inom EU.

De nya standarderna bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens eller moderföretagets finansiella ställning, resultat eller upplysningar.

KONCERNREDOVISNING

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

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

SEGMENTRAPPORTERING

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

Koncernen är organiserad och styrs utifrån en geografisk indelning i marknader/förvaltningsområden. De geografiska områdena (segmenten) utsätts för likartade risker och möjligheter 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 aktuella 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 förvaltningsstillgångarna (exklusive räntekomponenten som redovisas i resultaträkningen) redovisas direkt i balansräkningen med en intäkt eller kostnad motsvarande periodens förändring i rapporten över totalresultatet i den period de uppkommer. Omvärderingar, som redovisas i övrigt totalresultat påverkar balanserat resultat och kommer inte att återföras till resultaträkningen. Tjänstgöringskostnader från tidigare perioder redovisas i resultaträkningen i den period då planen ändras. Nettoräntan beräknas med tillämpning av diskonteringsräntan vid periodens början på den förmånsbestämda nettoskulden eller tillgången.

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

De förmånsbestämda kostnaderna är indelade i följande kategorier:

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

- nettoräntekostnad eller nettoränteintäkt
- omvärderingar

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 överskott redovisas endast till den del det motsvaras av nuvärdet av framtida återbetalningar från respektive pensionsplan eller framtida reduceringar i premiebetalningar 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 prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinnns 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 senast 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

Vid värdering av förvaltningsfastigheterna till verkligt värde (bedömt marknadsvärde) används en intern värderingsmodell som kvalitets-säkrats 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 ors- 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	2,5 %
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 värderas löpande till upplupet anskaffningsvärde. Akademiska Hus kundfordringar klassificeras även under denna kategori och redovisas samt värderas löpande till anskaffningsvärde. Vid varje balansdag görs en nedskrivningsprövning av denna tillgång. Långfristiga värdepappersinnehav faller under denna kategori och värderas till upplupet anskaffningsvärde om inte nedskrivningsbehov identifieras.
- *Skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen*
Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen. Akademiska Hus utestående derivatinstrument med ett negativt verkligt värde klassificeras under denna kategori.
- *Övriga finansiella skulder*
Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Akademiska Hus leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

Nominellt värde, minskat med eventuella bedömda krediteringar, för kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden. Upplysningar enligt IFRS 13 om nivå i verkligt värdehierarkin för olika poster framgår av not 32.

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 återbetalningsbelopp redovisas i finansnettot fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och effekterna redovisas över resultatet.

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

Leverantörsskulder och andra skulder

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

Finansiella derivatinstrument

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

Derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande mot finansnetto med undantag för de utestående derivat som utgör säkringsinstrument. I ett säkringsförhållande

där underliggande balanspost är rörelserelaterad redovisas derivatinstrumentets värdeförändringar mot rörelseresultatet. Värdeförändringar hänförliga till derivatinstrument som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring (cash flow hedge) redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital och redovisas mot finansiellt respektive rörelseresultat vid den tidpunkt som den underliggande exponeringen påverkar resultatet.

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) innehas i huvudsak för att erhålla önskad 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 intäkt ränta 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 prissäkring, skillnaden mellan elderivatets säkrade pris och det genomsnittliga spotpriset under elderivatets löptid, resultatavräknas och förs vid förfall från eget kapital och redovisas som rörelsekostnad. Följaktligen ger resultatet av elderivat tillsammans med koncernens fysiska elinköp den faktiska elkostnaden.

I enlighet med valutamandatet i riktlinje för elhandel, valutakurssäkras valutariskexponering hänförlig till utestående elderivat med hjälp av valutaterminer. Valutaterminerna värderas löpande till verkligt värde och då säkringsredovisning enligt kassaflödesmetod tillämpas redovisas värdeförändringarna direkt i övrigt totalresultat. Effekterna resultatförs vid avräkning, det vill säga effekterna förs från eget kapital och redovisas som rörelsekostnad.

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 ingåendet 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 2015.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffnings-

värde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Avskrivningstiden baseras på respektive förvaltningsfastighets nyttjandeperiod.

Under året har 34 (3) 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.

2 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 intäkts- 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 15).

Vid beräkning av koncernens pensionsskuld i enlighet med IAS 19 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 28).

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.

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	386	0,6
Vakanser, +/- en procentenhet	51	0,1	398	0,6
Driftkostnader, +/- en procentenhet	8	0,0	81	0,1
varav mediaförsörjning	5	0,0	41	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 112	0,3	-4 112	-6,2
Kalkylränta, - en procentenhet	4 523	-0,3	4 523	6,8
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-5 084	0,3	-5 084	-7,6
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	7 346	-0,4	7 346	11,0

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

3 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 5.

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 2015	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet	Koncernen
Hysesintäkter	773 179	749 725	539 312	1 051 076	1 911 463	480 434	5 505 189	—	5 505 189
Övriga förvaltningsintäkter	28 056	49 327	10 674	16 883	74 786	15 431	195 157	434	195 591
Summa intäkter	801 235	799 052	549 986	1 067 959	1 986 249	495 865	5 700 346	434	5 700 780
Driftkostnader	-121 767	-111 821	-84 548	-150 805	-240 702	-61 042	-770 685	—	-770 685
Underhållskostnader	-96 862	-104 527	-57 626	-85 814	-223 927	-103 853	-672 609	—	-672 609
Fastighetsadministration	-24 920	-25 833	-14 759	-24 557	-79 342	-11 693	-181 104	-172 342	-353 446
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	-278 703	-162 284	-278 965	-630 597	-201 913	-1 824 174	-173 502	-1 997 676
DRIFTÖVERSKOTT	529 523	520 349	387 702	788 994	1 355 652	293 952	3 876 172	-173 068	3 703 104
Centrala omkostnader									-35 613
Värdeförändringar 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
Information om segmenten 2014	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet	Koncernen
Hysesintäkter	717 241	753 183	539 311	1 018 370	1 957 517	509 312	5 494 934	—	5 494 934
Övriga förvaltningsintäkter	27 825	50 345	9 570	19 317	60 348	17 164	184 569	1 174	185 743
Summa intäkter	745 066	803 528	548 881	1 037 687	2 017 865	526 476	5 679 503	1 174	5 680 677
Driftkostnader	-119 455	-116 606	-84 606	-154 699	-269 357	-66 388	-811 111	3 295	-807 816
Underhållskostnader	-103 019	-86 873	-51 846	-93 789	-162 778	-126 405	-624 710	3 295	-621 415
Fastighetsadministration	-24 327	-24 097	-14 380	-24 922	-65 592	-13 655	-166 973	-158 457	-325 430
Övriga förvaltningskostnader	-23 247	-43 402	-4 085	-17 582	-95 692	-26 964	-210 972	1 577	-209 395
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-270 048	-270 978	-154 917	-290 992	-593 419	-233 412	-1 813 766	-150 290	-1 964 056
DRIFTÖVERSKOTT	475 018	532 550	393 964	746 695	1 424 446	293 064	3 865 737	-149 116	3 716 621
Centrala omkostnader									-45 928
Värdeförändringar fastigheter									3 528 968
Resultat före finansiella poster									7 199 661
Resultat från finansiella poster (netto)									-939 062
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									6 260 599
Förvaltningsfastigheter varav investeringar	7 889 166 596 547	7 454 342 161 502	4 933 064 11 948	12 458 510 590 983	24 536 646 1 569 909	4 164 920 72 770	61 436 648 3 003 659	—	61 436 648 3 003 659

4 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
I koncernresultaträkningen/resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-1 997 677	-1 964 056	-1 979 756	-1 960 853
Centrala administrationskostnader	-35 612	-45 928	-35 612	-45 928
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 033 289	-2 009 984	-2 015 368	-2 006 781
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-563 347	-607 246	-563 347	-607 246
Fastighetsadministration	-119 253	-98 526	-100 402	-85 145
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-722 407	-673 813	-722 407	-677 109
Tomträttsavgäld	-58 226	-57 168	-58 226	-57 168
Fastighetsskatt	-3 737	-3 555	-3 737	-3 555
Personalkostnader	-352 830	-348 022	-352 830	-348 022
Avskrivningar	-6 190	-7 169	-6 190	-7 169
Övriga kostnader	-207 299	-214 485	-208 229	-221 367
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 033 289	-2 009 984	-2 015 368	-2 006 781

5 Hyreskontrakt

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasing-avtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 505 189 Tkr (5 494 934), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 997 677 Tkr

(1 964 056). I årets resultat ingår 533 395 Tkr (565 152) för variabla avgifter. Lunds universitet och Karolinska Institutet står för 11 procent respektive 10 procent av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2015-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2016	294	518 520	9
2017	267	505 958	8
2018	223	703 859	12
2019	131	453 878	8
2020	84	649 533	11
2021	45	447 597	7
2022 och senare	184	2 730 300	45
Övrigt	259	22 842	0
TOTALT	1 487	6 032 487	100

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2015-12-31 EFTER KONTRAKTSTORLEK

Årshyra	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
> 70 000	3	388 306	6
30 000 - 70 000	35	1 483 735	25
10 000 - 30 000	144	2 401 392	40
7 500 - 10 000	55	472 101	8
5 000 - 7 500	73	450 820	7
2 500 - 5 000	112	414 355	7
< 2 500	806	398 936	7
Övrigt	259	22 842	0
TOTALT	1 487	6 032 487	100

6 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Parkeringsintäkter	60 297	57 690	60 297	57 690
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	—	—	103 876	1 546 612
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	78 154	78 813	78 154	78 813
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	48 298	45 343	48 298	45 343
Övrigt	8 842	3 897	8 842	3 897
SUMMA	195 591	185 743	299 467	1 732 355

7 Övriga förvaltningskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Tomrättsavgäld, fastighetsskatt och försäkringskostnader	-67 945	-67 137	-67 945	-67 137
Utredningar	-20 336	-11 388	-20 336	-11 388
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	—	—	-2 211	-32 257
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-53 394	-48 025	-53 394	-48 025
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-41 133	-44 127	-41 133	-44 127
Övrigt	-18 128	-38 718	-18 914	-12 371
SUMMA	-200 936	-209 395	-203 933	-215 305

8 Avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastigheter	—	—	-1 591 522	-1 169 744
Inventarier och installationer	-6 190	-7 169	-6 190	-7 169
SUMMA	-6 190	-7 169	-1 597 712	-1 176 913

I koncernen och moderföretaget har 3 095 Tkr (3 585) redovisats som fastighetsadministration och 3 095 Tkr (3 584) som driftkostnad.

9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	2015	2014
AKADEMISKA HUS AB		
Huvudkontoret, Göteborg	86	78
Region Syd	48	49
Region Väst	59	59
Region Öst	27	28
Region Uppsala	59	64
Region Stockholm	97	96
Region Norr	33	34
Dotterföretag	—	—
KONCERNEN TOTALT	409	408

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

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 8 (7) män och 5 (4) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, vvd, CFO, HR-direktör, kommunikationsdirektör, inköpsdirektör, chefsjurist och sex regiondirektörer.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2015		2014	
	Koncernen	Moderföretaget	Koncernen	Moderföretaget
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	6 005	6 005	5 569	5 569
Övriga anställda	221 462	221 462	217 734	217 734
SUMMA	227 467	227 467	223 303	223 303
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	3 511	3 511	3 231	3 231
(varav pensionskostnader)	(2 065)	(2 065)	(1 865)	(1 865)
Övriga anställda	104 200	104 200	103 964	103 964
(varav pensionskostnader)	(56 994)	(56 994)	(57 287)	(57 287)
SUMMA	107 711	107 711	107 195	107 195
(varav pensionskostnader)	(59 059)	(59 059)	(59 152)	(59 152)

Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör, regiondirektörer och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 3 349 Tkr (2 839). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2015				2014			
		Styrelse- arvode	Ersätt- nings- utskott	Finans- utskott	Revisions- utskott	Styrelse- arvode	Ersätt- nings- utskott	Finans- utskott	Revisions- utskott
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson	260	10	10	10	250	10	20	—
Ledamot	Britta Burreau ¹	130	—	20	—	62	—	10	—
Ledamot	Olof Ehrlén	130	—	—	10	125	—	—	20
Ledamot	Per Granath ¹	—	—	—	—	62	—	10	—
Arbetsstagarledamot	Thomas Jennlinger	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetsstagarledamot	Anders Larsson	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Ingela Lindh ¹	130	—	—	—	62	—	—	—
Ledamot	Leif Ljungqvist	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Pia Sandvik	130	—	20	10	125	—	20	—
Ledamot	Gunnar Svedberg	130	10	—	—	125	10	—	—
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin ¹	—	—	—	—	62	—	—	—
Ledamot	Ingemar Ziegler	130	—	—	20	125	—	—	20
SUMMA		1 040	20	50	50	998	20	60	40

1) Ledamot under del av 2014.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2015		2014	
		Grundlön ⁷	Pensions- kostnad	Grundlön ⁷	Pensions- kostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson	3 108	813	2 871	630
Vice verkställande direktör	Michael Walmerud	1 689	454	1 678	497
Regiondirektör, Syd	Tomas Ringdahl	1 516	326	1 468	341
Regiondirektör, Väst	Birgitta van Dalen	1 258	495	1 187	452
Regiondirektör, Öst	Lars Hagman	1 168	227	1 174	251
Regiondirektör, Uppsala	Peter Bohman ¹	1 469	313	1 148	243
Regiondirektör, Norr	David Carlsson ²	1 344	277	1 510	355
Regiondirektör, Stockholm	Sten Wetterblad	1 829	480	1 721	461
Kommunikationsdirektör	Cecilia Nielsen	968	184	991	166
Chefsjurist	Carolin Åberg-Sjöqvist	939	228	—	—
CFO	Jonas Ragnarsson ³	1 994	461	480	120
tf ekonomidirektör	Joakim Hugosson ⁴	—	—	1 121	326
Inköpsdirektör	Ulf Däversjö ⁵	1 167	215	—	—
HR-direktör	Kristina Korsgren ⁶	1 103	260	997	243
SUMMA		19 552	4 733	16 346	4 085

1) Peter Bohman började som regiondirektör i Uppsala den 1 maj 2014.

2) David Carlsson var regiondirektör i Uppsala den 1 september 2013 till den 30 april 2014.

3) Jonas Ragnarsson tillträdde som CFO den 1 oktober 2014 och slutade den 12 februari 2016.

4) Joakim Hugosson var tf. ekonomidirektör under perioden januari till september 2014.

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

6) Kristina Korsgren lämnade företagsledningen den 29 februari 2016.

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

10 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen och moderföretaget	
	2015	2014
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	833	1 165
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	185	279
Skatterådgivning	137	—
Övriga tjänster	150	—
SUMMA	1 305	1 444
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	—	633
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	8
Skatterådgivning	—	301
Övriga tjänster	—	4
SUMMA	0	946

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 kvalitetssäkringstjänster (till exempel granskning av prospekt för EMTN-program) samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan gransk-

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

11 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter, övriga ¹	11 918	24 371	11 918	24 371
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	348 381	32 396	348 381	32 396
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER	360 299	56 767	360 299	56 767
ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader, övriga ¹	-187 360	-373 498	-295 592	-507 455
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	-259 305	-498 736	-259 305	-498 736
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-95 068	-123 595	-95 068	-123 595
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA KOSTNADER	-541 733	-995 829	-649 965	-1 129 786
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER, NETTO	-181 434	-939 062	-289 666	-1 073 019
1) varav ränteintäkter/-kostnader som härrör från finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-175 442	-349 127	-283 675	-483 083

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Värdeförändringar finansiella poster fördelar sig på följande sätt:				
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	221 520	-301 733	221 520	-301 733
Verkligt värdesäkring, säkringsinstrument	-95 068	-123 595	-95 068	-123 595
SUMMA	126 452	-425 328	126 452	-425 328
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	-132 444	-164 607	-132 444	-164 607
SUMMA	-132 444	-164 607	-132 444	-164 607
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-5 992	-589 935	-5 992	-589 935

12 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver (Moderföretaget)

	Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	-52 265	-142 594
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-105 293	-100 738
SUMMA	-157 558	-243 332
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2009	—	458 536
Periodiseringsfond avsatt 2010	397 454	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	510 801	—
Överavskrivningar	1 165 557	1 060 264
SUMMA	3 850 452	3 692 894

13 Skatt

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-337 129	-312 343	-337 129	-312 343
Summa aktuell skatt	-337 129	-312 343	-337 129	-312 343
UPPSKJUTEN SKATT HÄNFÖRLIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Finansiella instrument	-73 498	77 931	-73 498	77 931
Förvaltningsfastigheter	-942 398	-782 109	16 699	-35 801
Periodiseringsfond	-11 498	-31 371	—	—
Avsatt till pensioner	3 239	1 877	—	—
Övrigt	-30	77	—	—
Summa uppskjuten skatt	-1 024 185	-733 595	-56 799	42 130
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-1 361 314	-1 045 938	-393 928	-270 213

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	6 141 422	6 260 599	1 744 352	2 727 639
Skatt enligt gällande skattesats	-1 351 113	-1 377 332	-383 757	-600 081
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-87 332	-39 362	-87 332	-39 362
Ej skattepliktiga intäkter ¹	80 926	360 710	80 926	360 710
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-3 765	-8 217	-3 765	-8 217
Övrigt	-30	18 263	—	16 737
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-1 361 314	-1 045 938	-393 928	-270 213

1) Ej skattepliktiga intäkter inkluderar skatteeffekten av avyttring av näringsbetingade aktier med 10 535 Tkr (360 527).

Redovisad uppskjuten skattefordran/-skuld:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader				
Finansiella instrument	20 702	94 986	20 702	94 986
Kassaflödessäkring	9 490	5 949	9 490	5 949
Förvaltningsfastigheter	22 664	—	22 664	—
Avsatt till pensioner	28 519	30 125	—	—
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	81 375	131 060	52 856	100 935
Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader				
Periodiseringsfond	-590 677	-579 179	—	—
Förvaltningsfastigheter	-8 252 048	-7 303 723	-2 127 043	-727 559
Finansiella instrument	—	-786	—	-786
Övrigt	20	49	—	—
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-8 842 705	-7 883 639	-2 127 043	-728 345
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-8 761 330	-7 752 579	-2 074 187	-627 410

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kassaflödessäkring				
- valutaderivat	1 890	-4 426	1 890	-4 426
- elderivat	1 652	-2 850	1 652	-2 850
- aktuariella vinster och förluster	-4 845	13 780	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISATS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	-1 303	6 504	3 542	-7 276

EJ REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATT

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 847 099 Tkr (812 437) och ingår i dessa. I koncernredovisningen 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.

14 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 30 april 2015 uppgick till 1 445 000 000 kronor (1 374 000 000). Utdelningen per aktie uppgick till 676,81 kronor (643,56). Härutöver 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 har 4 500 000 000 kronor utbetalats. Resterande 2 000 000 000 kronor kommer att utbetalas innan årsstämman 2016 och beloppet är redovisat som kortfristig skuld i bokslutet.

Avseende årets utdelning föreslår styrelsen en utdelning om 604,22 kronor per aktie, totalt 1 290 000 000 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.

15 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

Förändring av fastighetsbeståndet, i Tkr	2015-12-31 Koncernen	2014-12-31 Koncernen
Ingående bedömt marknadsvärde	61 436 648	57 556 835
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 496 968	2 853 856
+ Förvärv	1 800	99 500
+ Aktiverade ränteutgifter	108 234	133 956
- Försäljningar	-32 971	-2 701 926
+/- Värdeförändring, orealiserad	2 564 203	3 494 427
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 244 997	3 070 209
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	255 928	-171 858
Varav aktiverade ränteutgifter	-108 234	-133 956
Varav övrig värdeförändring	1 171 512	730 032
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	66 574 882	61 436 648
	2015	2014
Värdeförändringar i beståndet		
Positiva	3 592 054	4 074 190
Negativa	-1 027 851	-579 764
Resultat vid försäljning och utrangeringar		
Positiva	91 162	73 342
Negativa	—	-38 800
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2 655 365	3 528 968

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

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

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

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2015 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

	Mkr	Andel, %
Intern kassaflödesvärdering	60 660	91
Utbyggnadsreserver	1 227	2
Övrig värdering (bland annat fastigheter under uppförande och utvecklingsfastigheter)	4 688	7
SUMMA	66 575	100

60 660 Mkr (91 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. Hyresbetalningarna har beräknats utifrån gällande avtal. Om hyresnivån vid avtalets slut bedöms marknadsmässig så 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, installationstäta lokaler och mindre attraktiva lägen.

Utbyggnadsreserver, 1 227 Mkr (2 procent), har värderats med ledning av ortspriser för byggrätter med avdrag för exploateringskostnader kompletterat med byggmästarkalkyler. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. I utbyggnadsreserverna ingår byggrätter om cirka 1,8 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

4 688 Mkr (7 procent) består främst av fastigheter med osäkra framtida kassaflöden. Dessa har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 3 484 Mkr (5 407) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Förvaltningsfastigheterna ingår i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

Värderingsförutsättningar 2015

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under året sänkts med mellan 0,05 och 0,35 procentenheter, till följd av generellt prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2015 uppgått till 1 245 Mkr (3 070). Väl belägna och effektiva fastigheter med en stark kundbas och god hyrespotential möter högst efterfrågan och är naturligt mindre känsliga för omvärldsförändringar.

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyresavtal med stabila och kreditvärldiga kunder. Majoriteten av hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet vilket medför en låg hyresrisk under hyresavtalstiden. Cirka 90 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således hög kreditvärdighet. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid är 5,8 år (6,0). 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 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 minst.

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 direktavkastningskravet.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika fastigheter inom intervallet 6,59–12,00 procent beroende på hyrestid, ort, läge, samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 4,50 procent och 9,80 procent beroende på ort/läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per region redovisas i tabellen nedan.

	2015-12-31		2014-12-31	
	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %
Syd	6,2	8,3	6,3	8,5
Väst	5,8	7,9	6,1	8,2
Öst	6,5	8,6	6,5	8,6
Uppsala	6,1	8,2	6,2	8,3
Stockholm	5,3	7,4	5,6	7,7
Norr	6,4	8,6	6,6	8,7
Koncernen	5,8	7,9	6,0	8,1

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	Installationstäta lokaler/ icke installationstäta 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 installationstäta lokaler	100 kr/kvm
Underhållskostnader installationstäta lokaler	140 kr/kvm

Antaganden om inflation 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. Driftkostnader bedöms utifrån historiskt utfall och prognos.

Känslighetsanalys

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

Förändring	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procentenhet	386	0,6
Vakanser, +/- en procentenhet	398	0,6
Driftkostnader, +/- en procentenhet	81	0,1
varav mediaförsörjning	41	0,1
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	486	0,7
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	486	0,7
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 112	-6,2
Kalkylränta, - en procentenhet	4 523	6,8
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-5 084	-7,6
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	7 346	11,0

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

Övrigt

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

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 505 189 Tkr (5 494 934) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 997 676 Tkr (1 964 056).

Externvärdering

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag. Per 2015-09-30 har 74 värderingsobjekt/säljbara enheter och 25 byggrätter till ett bedömt marknadsvärde på 18 069 Mkr externvärderats vilket motsvarar cirka 28 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde. Externvärderingarna har 2015 utförts av Cushman & Wakefield som benchmark för de interna kassaffödesvärderingarna. Cushman & Wakefields värderare är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

16 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna uppgår till 39 899 507 Tkr (32 605 258). Beloppet inkluderar mark, markanläggningar, byggnader, byggnadsinventarier och markinventarier. Skattemässigt restvärde uppgår till 25 581 843 Tkr (22 829 896).

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	48 024 992	47 120 487
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	2 496 968	2 853 857
Förvärv	1 800	99 500
Försäljningar och utrangeringar	-42 416	-2 048 852
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	50 481 344	48 024 992
Ingående uppskrivningar	1 250 000	—
Årets uppskrivningar	6 410 256	1 282 051
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-235 566	-32 051
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	7 424 690	1 250 000
Ingående avskrivningar	-16 308 505	-15 754 922
Omklassificeringar	-5 855	-37 472
Försäljningar och utrangeringar	14 558	731 292
Årets avskrivningar	-1 359 934	-1 247 403
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	-17 659 736	-16 308 505
Ingående nedskrivningar	-361 229	-630 598
Omklassificeringar	5 855	37 472
Försäljningar och utrangeringar	4 605	121 793
Återförda nedskrivningar	29 144	135 603
Årets nedskrivningar	-25 166	-25 499
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-346 791	-361 229
BOKFÖRT VÄRDE	39 899 507	32 605 258

17 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	76 244	93 126	76 244	93 126
Inköp	6 867	2 784	6 867	2 784
Försäljningar och utrangeringar	-6 663	-19 666	-6 663	-19 666
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	76 448	76 244	76 448	76 244
Ingående avskrivningar	-62 528	-74 971	-62 528	-74 971
Försäljningar och utrangeringar	6 459	19 612	6 459	19 612
Årets avskrivningar	-6 190	-7 169	-6 190	-7 169
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-62 259	-62 528	-62 259	-62 528
BOKFÖRT VÄRDE	14 189	13 716	14 189	13 716

18 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	700	650
Förvärv av dotterföretag	—	300
Försäljning av dotterföretag	-50	-250
BOKFÖRT VÄRDE	650	700

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag:

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹	Moderföretaget	
					2015-12-31 Bokfört värde	2014-12-31 Bokfört värde
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500 (500)	100 (100)	500	500
Kunskapsmiljön 6 AB	556966-0045	Göteborg	0 (500)	0 (100)	—	50
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	700

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

19 Derivatinstrument (Koncernen)

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

swapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Koncernens riskhantering beskrivs i not 33 Finansiell riskhantering. Redovisat värde derivatinstrument fördelar sig på följande sätt:

		2015-12-31		2014-12-31	
		Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	461 669	585 273	289 393	722 217
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- räntederivat	—	—	153 679	—
	- valutaränteswapavtal	1 196 258	—	1 031 134	—
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	37	208	3 491	—
	- elderivat	—	16 045	—	13 339
SUMMA LÅNGFRISTIGA		1 657 964	601 526	1 477 697	735 556
KORTFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	12 166	65 652	30 687	84 787
	- valutaderivat	—	—	502 708	—
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- valutaränteswapavtal	226 566	—	19 844	—
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	11 886	119 709	253 548	14
	- elderivat	—	31 667	—	24 121
SUMMA KORTFRISTIGA		250 618	217 028	806 787	108 922
SUMMA DERIVATINSTRUMENT		1 908 582	818 554	2 284 484	844 478

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan. Derivaten och swap-avtalen tillhör nivå 2 i verkligt värde-hierarkin, se not 32.

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, Mkr:

	2015-12-31						2014-12-31					
	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
2016	3 342	-167	-1 275	227	-154	-33	-100	-37	-1 176	139	-77	-4
2017	100	-18	—	—	-74	-13	100	-29	—	—	-28	-1
2018	-3 600	-46	-2 822	640	-19	-3	150	-70	-2 611	510	—	—
2019	1 000	-123	—	—	—	—	1 000	-136	—	—	—	—
2020	100	149	—	—	—	—	1 385	107	—	—	—	—
2021	2 326	-25	-1 700	279	—	—	850	-34	-1 568	385	—	—
2022	1 200	-38	—	—	—	—	600	-46	—	—	—	—
2023 och senare	700	-25	-2 545	-85	—	—	820	-177	—	—	—	—
SUMMA	5 168	-293	-8 342	1 061	-247	-49	4 805	-422	-5 355	1 034	-105	-5

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 valutaderivatinstrument, Mkr, som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring.

	2015-12-31				2014-12-31			
	Valutaderivat ¹		Elderivat ²		Valutaderivat ¹		Elderivat ²	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2016	-69	-1	-85	-32	-70	-3	-7	-1
2017	-24	—	-50	-13	-25	-1	-3	—
2018	—	—	-19	-3	—	—	—	—
SUMMA	-93	-1	-154	-48	-95	-4	-10	-1

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. Samtliga utestående valutakurs-säkringar är i EUR/SEK.

	Prognostiserad användning, MWh	Säkringsnivå pris, i %	Säkringsnivå valuta, i %
2016	440 000	82	75
2017	440 000	60	54
2018	440 000	38	33

20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Räntebärande revers	—	192 911	—	192 911
Övriga ej räntebärande fordringar	343 273	278 247	343 273	278 247
SUMMA	343 273	471 158	343 273	471 158

Andra långfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde motsvarar redovisat värde.

Av koncernens långfristiga fordringar förväntas 133 761 Tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 209 512 Tkr senare än 5 år.

Räntebärande revers förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	192 911	188 892	192 911	188 892
Återförda reserveringar	—	4 019	—	4 019
Omklassificering till kortfristig fordran	-192 911	—	-192 911	—
UTGÅENDE BALANS	0	192 911	0	192 911

Övriga ej räntebärande fordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	278 247	197 635	278 247	197 635
Årets anskaffningar	263 955	137 385	263 955	137 385
Årets periodiseringar mot resultaträkningen	-189 073	-45 542	-189 073	-45 542
Omklassificering till kortfristig fordran	-9 856	-11 231	-9 856	-11 231
UTGÅENDE BALANS	343 273	278 247	343 273	278 247

21 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Hyres- och kundfordringar	273 298	230 389	273 298	230 389
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-1 891	-128	-1 891	-128
SUMMA	271 407	230 261	271 407	230 261

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 2015 har 107 941 Tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 150 Tkr varit förfallna i 5–30 dagar, 505 Tkr varit förfallna 30–60 dagar och 11 588 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	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	-128	-239	-128	-239
Årets reserveringar	-1 845	-258	-1 845	-258
Återförda reserveringar	—	108	—	108
Konstaterade kreditförluster	82	261	82	261
UTGÅENDE BALANS	-1 891	-128	-1 891	-128

22 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Räntebärande revers (omklassificerad från långfristiga fordringar)	192 911	—	192 911	—
Momsfordran	118 740	157 878	118 740	157 877
Avräkning skatter och avgifter	461 235	281 341	461 235	281 341
Övriga kortfristiga fordringar	123 527	121 403	123 526	121 403
SUMMA	896 413	560 622	896 412	560 621

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna hyror	44 750	57 778	44 750	57 778
Förutbetalda hyror	—	272	—	272
Upplupna ränteutgifter	2 470	2 240	2 470	2 240
Förutbetalda räntekostnader	—	115	—	115
Förutbetalda driftkostnader	12 637	8 733	12 637	8 733
Övrigt	26 831	21 163	26 831	21 163
SUMMA	86 688	90 301	86 688	90 301

24 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Forordningar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	1 537 781	1 762 085	1 537 780	1 762 147
Forordningar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	1 322 761	1 340 242	1 322 761	1 340 242
Forordningar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	678 476	608 613	678 476	608 613
SUMMA	3 539 018	3 710 940	3 539 017	3 711 002

25 Likvida medel/kassa och bank

Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt om 2 160 838 Tkr (2 559 438) samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) om 343 151 Tkr (227 262). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börs-clearade derivatinstrument ingår med 245 597 Tkr (122 527) 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	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristiga placeringar	2 503 989	2 786 700	2 503 989	2 786 700
Kassa och bank	1 800 596	1 771 383	1 800 447	1 771 182
SUMMA	4 304 585	4 558 083	4 304 436	4 557 882

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.

26 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	-18 858	-44 653	-18 858	-44 653
Värdeförändring derivatinstrument (kassaflödessäkring)				
- valutaderivat	-13 769	13 731	-13 769	13 731
- elderivat	-7 448	55 826	-7 448	55 826
Överfört till rörelseresultatet	5 118	-36 486	5 118	-36 486
Skatteeffekt	3 542	-7 276	3 542	-7 276
UTGÅENDE BALANS	-31 415	-18 858	-31 415	-18 858

Skatteeffekten, 3 542 Tkr (-7 276), avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 13 Skatt.

27 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 domestikt företagscertifikatprogram. MTN-programmet har inte uppdaterats sedan 2009. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 113 Mkr (218) under 2015.

Lånen i koncernen redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernens riskhantering beskrivs i not 33 Finansiell riskhantering.

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -182 Mkr (-939) och den genomsnittliga nettolåneskulden till 21 628 Mkr (19 074). Finansieringskostnaden uppgick till 1,22 procent (5,04) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank. Värdeförändringarna i de finansiella derivatinstrumenten motsvarar en minskning av kostnadsräntan med 0,74 procent (ökning 2,61).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING, %

	2015	2014	2013	2012	2011
Finansieringskostnad för lån inkl avg, %	1,38	2,01	2,24	2,75	2,78
Räntenetto ränteswappar, %	0,58	0,42	0,39	0,40	0,44
Finansieringskostnad, %	1,96	2,43	2,63	3,15	3,22
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,74	2,61	-0,01	1,06	-0,23
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	1,22	5,04	2,62	4,21	2,99

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 räntederivat, vid rådande räntenivåer. Dessa har därför inte någon omedelbar kassaflödeseffekt så länge som de är orealiserade. Vissa räntederivat stängs och avräknas löpande (månads- eller kvartalsvis) och ersätts med nya, vilket medför att resultaten realiserar löpande. Sjunkande räntor, i kombination med räntederivat i förlängningssyfte, innebär att räntekostnaden blir högre än om förlängningen inte hade genomförts. Vid refinansiering och omsättning av räntebindningar vid senare tillfälle kan dock den lägre räntenivån nyttjas. I takt med att tiden förflyter kommer inga, vare sig över- eller undervärden, i enskilda räntederivat att kvarstå vid förfalltidpunkten.

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			
	2015-12-31		2014-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	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	831	1 120	1 224	770	831	1 120	1 224
EMTN	10 046	9 941	5 761	6 717	10 046	9 941	5 761	6 717
Övriga lån	372	426	387	459	372	426	387	459
SUMMA	11 188	11 198	7 268	8 400	11 188	11 198	7 268	8 400
Kategori, finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkring								
EMTN	6 714	6 712	5 086	5 089	6 714	6 712	5 086	5 089
Övriga lån	720	719	678	678	720	719	678	678
SUMMA	7 434	7 431	5 764	5 767	7 434	7 431	5 764	5 767
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅN	18 622	18 629	13 032	14 167	18 622	18 629	13 032	14 167
KORTFRISTIGA LÅN								
Kategori, övriga finansiella skulder								
Företagscertifikat	2 001	2 003	—	—	2 001	2 003	—	—
ECP	5 528	5 534	5 099	5 089	5 528	5 534	5 099	5 089
Obligationer & MTN	350	357	141	141	350	357	141	141
EMTN	605	621	3 567	3 604	605	621	3 567	3 604
Övriga lån	15	15	14	14	15	15	14	14
SUMMA	8 499	8 530	8 821	8 848	8 499	8 530	8 821	8 848
Kategori, finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkring								
Obligationer & MTN	1 278	1 283	1 271	1 255	1 278	1 283	1 271	1 255
SUMMA	1 278	1 283	1 271	1 255	1 278	1 283	1 271	1 255
SUMMA KORTFRISTIGA LÅN	9 777	9 813	10 092	10 103	9 777	9 813	10 092	10 103
SUMMA LÅN	28 399	28 442	23 124	24 270	28 399	28 442	23 124	24 270

I tabellen ovan presenteras nominella belopp exklusive upplånen kupongränta.

	Fast ränta			Rörlig ränta			Summa	Totalt
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP	Derivat		
2016	2 125	-785	1 340	200	7 542	668	8 410	9 750
2017	500	400	900	500	—	-400	100	1 000
2018	3 422	-1 822	1 600	500	—	1 308	1 808	3 408
2019	1 120	1 000	2 120	1 000	—	-1 000	0	2 120
2020	650	1 600	2 250	220	—	-1 600	-1 380	870
2021	2 700	50	2 750	200	—	-371	-171	2 579
2022	—	1 200	1 200	—	—	-1 200	-1 200	0
2023 och senare	7 314	-1 845	5 469	124	—	1 891	2 016	7 484
SUMMA	17 831	-202	17 629	2 744	7 542	-704	9 582	27 211

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.

28 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 21 695 Tkr (20 674).

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 2015. 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 pensionsskulden. Framtida eventuella nedgångar på räntan på bostadsobligationer i svenska kronor kan således innebära en risk för att koncernens pensionskostnader och åtagande kan komma att öka.

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

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

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

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

Antaganden	2015	2014
Diskonteringsränta, %	3,00	2,40
Löneökning, %	1,50	2,80
Inflation, %	1,50	1,30
Inkomstbasbelopp, %	2,50	2,30
Personalomsättning, %	2,00	2,00
Mortalitet	DUS14	DUS06

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	2015-12-31	2014-12-31
Pensionering vid balansdagen		
Män	20,4	20,9
Kvinnor	23,3	23,5
Pensionering 20 år efter balansdagen		
Män	22,3	22,6
Kvinnor	24,6	24,5

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2015	2014
Förmåner intjänade under året	22 821	19 756
Ränta på pensionsavsättning	9 771	12 133
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	32 592	31 889

Den förmånsbestämda kostnaden har redovisats som personalkostnad respektive räntekostnad.

I totalresultatet har följande aktuariella vinster och förluster redovisats:

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2015-12-31	2014-12-31
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	23 299	-71 558
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	-5 578	8 921
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	22 025	-62 637

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

	2015-12-31	2014-12-31
Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen		
Ingående balans	407 140	327 909
Tjänstgöringskostnad under perioden	22 821	19 756
Nettoräntekostnad	9 771	12 133
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)		
Förändringar i demografiska antaganden	-4 304	—
Förändringar i finansiella antaganden	-23 299	71 558
Erfarenhetsbaserade justeringar	5 578	-8 921
Pensionsutbetalningar	-16 273	-15 295
UTGÅENDE BALANS	401 434	407 140

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

	2015-12-31	2014-12-31
Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen		
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	13 682	13 101
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	56 401	54 534
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	331 351	339 505
SUMMA	401 434	407 140

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

Känslighetsanalys i pensionsförpliktelsen	2015-12-31
Bokförd pensionsförpliktelse enligt redovisade antaganden	401 434
Diskonteringsräntan ökar med 0,5 procentenheter	371 618
Diskonteringsräntan minskar med 0,5 procentenheter	435 246
Inflationen ökar med 0,5 procentenheter	441 393
Löneökningen ökar med 0,5 procentenheter	430 456

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 36 911 Tkr (32 592) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

	2015-12-31	2014-12-31
FPG/PRI-pensioner	205 799	196 679
Övriga pensioner	66 001	73 529
SUMMA	271 800	270 208

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

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

	2015-12-31	2014-12-31
Pensionsförpliktelser		
Ingående balans	270 208	262 147
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	5 267	5 050
Räntekostnader	10 027	15 438
Utbetalningar	-13 702	-12 427
UTGÅENDE BALANS	271 800	270 208

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2015	2014
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	5 267	5 050
Räntedel av pensionskostnad	10 027	15 438
PENSIONS-KOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	15 294	20 488
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	21 695	20 674
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	8 607	9 691
TOTALA PENSIONS-KOSTNADER	45 596	50 853

AKTUARIELLA ANTAGANDEN

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

29 Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Övriga räntebärande skulder	1 380 100	1 743 625	1 380 100	1 743 625
Skuld till ägaren, ej räntebärande	2 000 000	—	2 000 000	—
Övriga ej räntebärande skulder	240 676	268 029	241 276	268 629
SUMMA ÖVRIGA SKULDER	3 620 776	2 011 654	3 621 376	2 012 254

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 föfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 1 380 100 Tkr (1 743 625).

Av koncernens övriga skulder förfaller 3 570 029 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 41 500 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 9 247 Tkr senare än fem år efter balansdagen.

30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 335 956	1 387 209	1 335 956	1 387 209
Upplupna lön- och personalkostnader	31 582	31 245	31 582	31 245
Upplupna drift- och underhållskostnader	88 617	91 923	88 617	91 923
Upplupna investeringar	198 292	52 458	198 292	52 458
Upplupna räntor	184 689	227 839	184 689	227 839
Övriga interimsskulder	19 524	13 952	19 524	13 952
SUMMA	1 858 660	1 804 626	1 858 660	1 804 626

31 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	15 724 434	14 348 082	15 727 186	14 350 888
Skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år från balansdagen	8 447 157	7 618 570	8 447 157	7 618 570
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	19 989 824	14 321 217	13 173 047	7 059 116
SUMMA	44 161 415	36 287 869	37 347 390	29 028 574

32 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	—	2 160 838	—	2 160 838
Fristående derivat-instrument				
- räntederivat	—	473 835	—	473 835
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
- valutaränteswapavtal	—	1 422 825	—	1 422 825
Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
- valutaderivat	—	11 922	—	11 922
SUMMA TILLGÅNGAR	—	4 069 420	—	4 069 420

SKULDER

Fristående derivat-instrument				
- räntederivat	—	650 924	—	650 924
- valutaderivat	—	119 917	—	119 917
- elderivat	47 712	—	—	47 712
SUMMA SKULDER	47 712	770 841	—	818 553

33 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:

- Finanspolicyn: Beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.
- Planen för hantering av finansiella risker (Riskplan): Motiverar årliga mandat för den finansiella riskhanteringen mot bakgrund av riskbild och riskexponeringar. 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 marknadsräntorna; ju längre räntebindning desto längre tid tar det för en ränteförändring att slå igenom i det löpande kassaflödet. Eftersom det inte är möjligt att vid enskilda finansieringstillfällen uppnå en önskad räntebindning används räntederivatinstrument för att justera och erhålla önskad räntebindningstid.

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

Lång obligationsportfölj – obligationer med ränte- och kapitalbindningstider över 15 år. Dessa obligationer representerar en betydande ränteriskexponering vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får uppgå till högst 20 procent (20) av total portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 3 619 Mkr (3 155) emitterade, vilket motsvarade 13,3 procent (14,8) av den totala portföljen.

Realränteportfölj – obligationer med real ränta, får uppgå till max 10 procent (2) av total portfölj. Vid årsskiftet var realränteobligationer för totalt 900 Mkr emitterade, vilket motsvarade 6,75 procent (0) 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 5 år (2 till 5 år). Räntebindningen var vid årets slut 3,6 år (3,4), räntederivat-instrument inräknade.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDERS KAPITALBINDNING, MKR

	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2016	6 537	7 586
2017	1 000	1 364
2018	3 408	1 600
2019	2 120	2 120
2020	870	2 250
2021	2 579	2 750
2022	—	1 200
2023 och senare	7 561	5 205
TOTAL	24 075	24 075

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	61	-61	0
CAD	36	-36	0
CHF	7 224	-7 224	0
GBP	1 994	-1 994	0
JPY	697	-697	0
SEK	14 833	12 378	27 211
USD	3 272	-3 272	0
SUMMA	28 117	-906	27 211

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 4 305 Mkr (4 558) vid utgången av 2015. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 4 000 Mkr (3 100).

FACILITETER OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Ram 2015-12-31	Utnyttjat nominellt 2015-12-31
Bank		4 000 Mkr	0
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	2 000 Mkr
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 000 MEUR	605 MEUR
MTN (Medium Term Note) ¹	AA	8 000 Mkr	1 120 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	3 000 MEUR	1 886 MEUR

1) Ej uppdaterat sedan 2009

Nedanstående tabell visar återstående kontraktssenlig 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 avkastningskurvas implicita terminräntesatser på balansdagen.

I huvudsak används hyresintäkter för att möta de åtaganden kopplade till koncernens finansiella skulder som presenteras i tabellen nedan. 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 inve- stera- ringar	Summa
2016	-3 821	-6 345	-128	206	3 708	-6 380
2017	-1 243	-113	-104	63	—	-1 397
2018	-1 340	-2 936	-62	546	—	-3 792
2019	-1 950	-55	21	-438	—	-2 422
2020	-1 082	-55	74	-60	—	-1 123
2021	-1 381	-1 755	28	279	—	-2 829
2022	-168	-17	-19	-76	—	-280
2023 och senare	-6 705	-2 566	71	-783	—	-9 983
TOTALT	-17 690	-13 844	-117	-263	3 708	-28 206

Positivt värde = inbetalningar, negativt värde = utbetalningar.

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 limitsystem 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 derivatransaktioner genomförs. Per den 31 december 2015 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 1 008 Mkr (1 482). 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 1 037 Mkr (1 516) netto.

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

	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för netting eller liknande avtal 2015-12-31			Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för netting eller liknande avtal 2014-12-31		
	Redovisade finansiella tillgångar/skulder brutto	Erhållna kontant-säkerheter	Netto Belopp	Redovisade finansiella tillgångar/skulder brutto	Erhållna kontant-säkerheter	Netto Belopp
TILLGÅNGAR						
Derivatinstrument	1 908 582	-1 380 100	528 482	2 284 484	-1 743 625	540 859
SUMMA	1 908 582	-1 380 100	528 482	2 284 484	-1 743 625	540 859
SKULDER						
Derivatinstrument	818 553	-343 151	475 402	844 478	-227 262	617 216
SUMMA	818 553	-343 151	475 402	844 478	-227 262	617 216

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	59	-53	25	-19
A+/A1	—	-180	-196	16
A/A2	1 041	-95	815	131
A-/A3	200	—	—	200
BBB+/Baa1	113	—	113	0
BBB-/Baa3	286	-20	280	-14
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
Av svenska staten helägda bolag	1 301	—	—	1 301
Av svenska staten delägda bolag	360	—	—	360
SUMMA	3 360	-348	1 037	1 975

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

ELPRISRISK

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 prognosticerbarhet. 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 Nord-

Pool. 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 finansheten samt enheten för riskkontroll. Enheten hanterar redovisning och administration samt kontrollerar att mandatet följs. Arbete 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 räntederivat 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	Kapitalbindning, år genomsnitt	Räntebindning, 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 ¹
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen ²	8 639	13,35	12,69	8,15	2,58	—	—
Räntederivat, fast ränta	8 050	0,00	4,53	3,64	1,84	361	—
Räntederivat, rörlig ränta	-8 050	0,00	0,16	0,25	0,15	—	68
Rörlig ränta inom balansräkningen ³	18 572	2,69	0,19	0,48	0,25	—	-151
TOTALT	27 211	6,08	5,45	12,52	1,39	361	-83

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.

34 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 mints 6,5 procent. I syfte att anpassa kapitalstrukturen till ägarens mål beslutade en extra bolagsstämma i oktober att lämna ytterligare utdelning till ägaren om 6 500 Mkr.

Vid 2015 års utgång uppgick soliditeten till 40,7 procent (48,0) i koncernen och till 20,0 procent (27,0) i moderföretaget. Efter den av styrelsen föreslagna utdelningen om 1 290 Mkr, blir soliditeten 39,6 procent i koncernen och 17,8 procent i moderföretaget.

Finansverksamheten beskrivs i avsnitt Finansiering i förvaltningsberättelsen, not 27 Lån samt not 33 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:

	2015-12-31	2014-12-31
Lån från finansieringsprogram (not 27)	28 398 853	23 124 518
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner (not 29)	1 380 100	1 743 625
Finansiella derivatinstrument (not 19)	-1 090 028	-1 440 006
Likvida medel (not 25)	-4 304 585	-4 558 093
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	24 384 340	18 870 044
EGET KAPITAL	30 271 259	33 431 528

35 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Spärrade bankmedel	245 597	122 526	245 597	122 526
Kortfristiga placeringar	343 151	227 262	343 151	227 262
SUMMA	588 748	349 788	588 748	349 788

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

Ställda säkerheter har ökat med 239 Mkr. Ökningen är hänförlig till ställda säkerheter för koncernens skulder beroende på högre volym i ingångna CSA-avtal samt även ökning av spärrade bankmedel.

Koncernen har också erhållit säkerheter om 1 380 Mkr, se not 33.

36 Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	4 116	3 934	4 116	3 934
SUMMA	4 116	3 934	4 116	3 934

37 Erhållna och betalda räntor

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Erhållen ränta	13 515	21 035	13 515	21 035
Betalad ränta	-580 630	-589 329	-580 630	-589 329
SUMMA	-567 115	-568 294	-567 115	-568 294

38 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	6 190	7 169	1 597 712	1 176 518
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 672 437	-3 628 384	—	—
Realisationsvinst (-)/ förlust (+) vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-91 346	-34 543	-101 130	-1 541 025
Värdeförändringar finansiella instrument	163 719	383 678	163 719	383 677
Kassaflödessäkring	-16 100	33 070	-16 100	33 070
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16 319	16 594	1 592	8 061
SUMMA	-2 593 655	-3 222 416	1 645 793	60 301

39 Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 505 635 Tkr (3 006 443) erlagts av koncernen, varav 2 505 635 Tkr erlagts i likvida medel. Härutöver har moderföretaget investerat 0 Tkr (300) i aktier i dotterföretag. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 124 343 Tkr (2 797 074) erhållits, varav 124 343 Tkr erhållits i likvida medel.

40 Förändring av räntebärande nettolåneskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Belopp vid årets ingång	18 870 044	19 277 850	18 870 274	19 278 079
Ökning (-)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	375 902	-661 043	375 902	-661 043
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	282 773	-386 585	282 710	-386 584
Ökning (-)/Minskning (+) av likvida medel	-29 264	-1 482 347	-29 264	-1 482 347
Ökning (+)/Minskning (-) av räntebärande skulder	4 884 885	2 122 169	4 884 885	2 122 169
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	5 514 296	-407 806	5 514 233	-407 805
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	24 384 340	18 870 044	24 384 507	18 870 274

41 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 9, har inte förekommit.

Transaktioner med koncernföretag framgår av nedanstående tabell. Intäkterna består av köpeskillning för koncerninternt försälda fastigheter.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Intäkter				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	16 648	934 913
SUMMA	—	—	16 648	934 913
Skulder				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	2 153	2 205
SUMMA	—	—	2 153	2 205

42 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har 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 kon-

cernredovisningen 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 14 mars 2016

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Britta Burreau
Styrelseledamot

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Leif Ljungqvist
Styrelseledamot

Pia Sandvik
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2016.

KPMG AB
Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB (publ) för år 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–55. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 34–92.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–55. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus AB (publ) för år 2015. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–55 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång 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.

Uttalanden

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Göteborg den 14 mars 2016

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 2015. 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 2015, från 1 januari till 31 december, och omfattar Akademiska Hus som concern.

Hållbarhetsredovisningen omfattar den korsreferenstabell som återfinns på sidorna 96–97 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 ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGSVILLKOR, REGION OCH KÖN

Totalt antal medarbetare hos Akademiska Hus uppgår per 31 december 2015 till 439 stycken, samtliga är tillsvidareanställda förutom 4 stycken som har provanställningar. 18 personer har deltidstjänster.

Fördelning mellan män och kvinnor, uppdelat per region:

	Kön		Totalt
	Män	Kvinnor	
Akademiska Hus HK	44	49	93
Akademiska Hus Syd	33	16	49
Akademiska Hus Väst	51	15	66
Akademiska Hus Öst	27	3	30
Akademiska Hus Uppsala	50	12	62
Akademiska Hus Stockholm	77	25	102
Akademiska Hus Norr	33	4	37
Totalt	315	124	439
	72%	28%	100%

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

Väsentlig aspekt	GRI Aspekt	Avgränsning
God resurs-effektivitet	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 kundsamverkan, campusutveckling och studentbostäder som viktiga frågor för vår verksamhet.

G4-EC1: DIREKT EKONOMISKT VÄRDE OCH FÖRDELNING
Ekonomiska intressentrelationer**Direkt tillskapat ekonomiskt värde**

Intäkter	5 701
Fördelat ekonomiskt värde	
Betalningar till leverantörer	-1 698
Löner och ersättningar till anställda	-221
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	-10
Sociala avgifter	-104
Räntor till långivare, netto	-290
Utdelning till aktieägaren	-7 945
Behållet ekonomiskt värde	-4 567

Övriga nyckeltal för indikatorn EC-1 återfinns i:

Resultaträkning	sidan 58
Vinstdisposition	sidan 57
Personalnot	Not 9, sidorna 72–73

G4-EN3: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

2015	MWh
Total energianvändning av icke förnyelsebar energi	90 771
Total energianvändning av förnyelsebar energi	712 723
Total el	401 424
Total värme	313 043
Total kyla	75 120
Total ånga	13 907
Såld el	264 279
Såld värme	78 129
Såld kyla	64 544
Såld ånga	13 907
Egenproduktion av el från förnybara källor	(MWh)
Solel	726

Graddagsmetod har använts för korrigering av värme.

G4-EN6: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING

2015	MWh
Total reduktion	43 079
Reduktion el	2 272
Reduktion värme	21 395
Reduktion kyla	18 815
Reduktion ånga	597
Sparat	19 393
Investerat (kronor)	125 992 000

G4-EN16: INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER
Totalt utsläpp av CO₂ uppgick under 2015 till 32.909 ton.¹**G4-EN19: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER**
Totalt minskning av CO₂ uppgick under 2015 till 2 227 ton.¹

1) All CO₂-data i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. 2014 års emissionsfaktorer för värme har använts då emissionsfaktorer för 2015 inte var tillgängliga vid upprättande av denna redovisning.

G4-CRE3: UTSLÄPPSINTENSITET AV VÄXTHUSGASER FRÅN FASTIGHETER

Utsläppsintensiteten för Akademiska Hus fastigheter var 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 sju arbetsskador på egen personal inrapporterats till Försäkringskassan, med sammanlagt 300 frånvarotimmar.

I "AkaÄrende" har under samma period 15 olyckor för egen personal inrapporterats.

Vanligast förekommande typ av arbetsskada är fallolyckor från låg höjd, skärskador samt skador från fallande föremål.

G4-LA12: MÅNGFALD INOM ORGANISATIONEN

Akademiska Hus medarbetare bestod per 31 december 2015 av 72 procent män och 28 procent kvinnor.

Ålders- och könsfördelning:

Sammansättning av företaget	2015		
	Antal (st)	Antal kvinnor	Antal män
Styrelse			
Under 30 år	0	0	0
30-50 år	1	0	1
Över 50 år	7	4	3
Företagsledning			
Under 30 år	0	0	0
30-50 år	7	3	4
Över 50 år	6	2	4
Anställda i chefsposition¹			
Under 30 år	0	0	0
30-50 år	38	12	26
Över 50 år	24	3	21
Övriga anställda			
Under 30 år	26	7	19
30-50 år	185	65	120
Över 50 år	153	32	121

1) Företagsledningen redovisas separat

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer inom företaget.

GRI- och COP-index

Indikator	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar	Global Compact princip
STRATEGI OCH ANALYS				
G4-1	Uttalande från vd	2-3		
ORGANISATIONSPROFIL				
G4-3	Organisationens namn	Framsida		
G4-4	Varumärken, produkter och tjänster	1, 17		
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	Inside omslag		
G4-6	Antal länder som organisationen är verksam i	Inside omslag		
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	34		
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på	8		
G4-9	Den redovisande organisationens storlek	Inside omslag, 58, 72,		
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	94	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"	3
G4-12	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	9-11, 15, 24		
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under verksamhetsåret	
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	9-11	Akademiska Hus arbetar enligt miljöledningssystemet ISO 14001:2004	
G4-15	Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarerationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	94		
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	80		
G4-18	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och aspektavgränsningar	9-11		
G4-19	Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	9-11		
G4-20	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning inom organisationen	94		
G4-21	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning utanför organisationen	94		
G4-22	Förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar		Inga väsentliga förändringar har gjorts på information lämnad i 2014 års redovisning.	
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	94		
KOMMUNIKATION OCH INTRESSENTER				
G4-24	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	9-11		
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	9-11		
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	9-11		
G4-27	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	9-11		
INFORMATION OM REDOVISNING OCH STYRNING				
G4-28	Redovisningsperiod	94		
G4-29	Publiceringsdatum för senaste redovisning	94		
G4-30	Redovisningscykel	94		
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	94		
G4-32	Redogörelse för innehållsförteckning enligt GRI:s redovisningsnivå Core och rapport för externt bestyrkande	94, 96-97, 99		

Indikator	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar	Global Compact princip
G4-33	Redogörelse för organisationens policy och tillvägagångssätt för externt bestyrkande av redovisningen	94, 99		
G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	47-55		
ETIK OCH INTEGRITET				
G4-56	Organisationens värderingar, principer och etiska standarder exempelvis uppförandekoder	Flik, 32-33, 39		10
EKONOMI				
DMA	Ekonomiskt resultat	Inside omslag, 6-7, 14,		
EC-1	Direkt ekonomiskt värde och fördelning	57-58, 72-73 (Not 9), 95		
DMA	Indirekt ekonomisk påverkan	1, 6-7, 18-21		
EC-7	Investeringar i infrastruktur och tjänster till allmänhetens nytta	18-21, 23		
MILJÖ				
DMA	Energi	14, 28-29		
EN-3	Energianvändning inom organisationen	28-29, 95	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	28-29, 95	Akademiska Hus redovisar på el, värme och kyla då dessa områden står för den övervägande delen av energianvändningen.	8, 9
DMA	Utsläpp till luft	28-29		
EN-16	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	95		7, 8
EN-19	Minskning av utsläpp av växthusgaser	95		8, 9
CRE-3	Utsläppsintensitet av växthusgaser från fastigheter	95		
DMA	Leverantörsuppföljning avseende miljö	24-25, 29		
EN-32	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	24	Under året har 250 leverantörer granskats. Bland dessa återfinns samtliga för året nya ramavtalsparter (95 leverantörer), vilka representerar cirka 10 procent av den totala inköpsvolymen.	8
DMA	Hälsa och säkerhet	15, 32-33		
LA-5	Representation i arbetsmiljökommittéer	33		
LA-6	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	33, 95	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	32-33		
LA-12	Mångfald inom organisationen	95		6
DMA	Leverantörsuppföljning avseende arbetsvillkor	24		
LA-14	Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsförhållanden	24	Under året har 250 leverantörer granskats. Bland dessa återfinns samtliga för året nya ramavtalsparter (95 leverantörer), vilka representerar cirka 10 procent av den totala inköpsvolymen.	
DMA	Antikorruption	Flik, 54-55, 39-43		
SO-5	Korruptionsincidenter och åtgärder		Inga rapporterade fall av korruption	10
DMA	Produktmärkning	14		
PR-5	Resultat från kundnöjdhetundersökningar	14		
CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	2, 25		
Mänskliga rättigheter				1, 2
Genomgående viktig fråga i hela värdekedjan. Ges extra fokus i arbetet med "Olycksfri arbetsplats".				
Barnarbete				5
Uppförandekoden omfattar denna princip, området dock ej identifierat som ett av Akademiska Hus främsta riskområden.				
Tvångsarbete				4
Uppförandekoden omfattar denna princip, området dock ej identifierat som ett av Akademiska Hus främsta riskområden.				

Styrelsens underskrifter Hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen för 2015 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören i Akademiska Hus AB.

Göteborg den 14 mars 2016

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Britta Burreau
Styrelseledamot

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Leif Ljungqvist
Styrelseledamot

Pia Sandvik
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 2015. Akademiska Hus har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 94.

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 94 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 kvalitetskontroll 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 dokumenterande riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkes-etiska 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 ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Göteborg den 14 mars 2016

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Bruttoinvesteringar

Årets investeringar i anläggningstillgångar.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital efter schablonskatt

Resultat efter finansiella poster med avdrag för full skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på operativt kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

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.

Operativt kapital

Eget kapital plus räntebärande nettolåneskuld.

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.

Nettoinvesteringar

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

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.

Räntebärande nettolåneskuld

Räntebärande lån, finansiella derivatinstrument samt kortfristiga räntebärande placeringar. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument men inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument samt inklusive räntor som aktiverats i projekt.

Självfinansieringsgrad

Den del av årets anskaffning av materiella anläggningstillgångar som kunnat finansieras med under året internt tillförda medel.

Soliditet

Redovisat eget kapital (för moderföretaget inklusive eget kapitalandel i obeskattade reserver) i relation till utgående balansomslutning.

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.

Efterutdelning

Utdelning som beslutas av extra bolagsstämma.

Fastighetsadministration

Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, uthyrning, hyresgästkontakter, hantering av register, kontrakt och ritningar, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration.

Hyresintäkter

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

Kvm BTA

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

Kvm LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

Underhållskostnader

Kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar. Här redovisas även kostnader för hyresgäst Anpassningar.

ADRESSER

HUVUDKONTOR

Akademiska Hus
Stampgatan 14
Box 483
401 27 Göteborg
Telefon: +46 31 63 24 00
www.akademiskahus.se
info@akademiskahus.se

Organisationsnummer 556459-9156

REGIONER

Akademiska Hus region Syd
Ole Römers väg 2
223 63 Lund
Telefon: +46 46 31 13 00

Akademiska Hus region Väst
Stampgatan 14
Box 476
401 27 Göteborg
Telefon: +46 31 63 25 00

Akademiska Hus region Öst
Olaus Magnus väg 34
583 30 Linköping
Telefon: +46 13 36 45 00

Akademiska Hus region Stockholm
Berzelius väg 8, vån 3-5
Box 1394
171 27 Solna
Telefon: +46 8 685 75 00

Akademiska Hus region Uppsala
Artillerigatan 7
Box 185
751 04 Uppsala
Telefon: +46 18 68 32 00

Akademiska Hus region Norr
Artedigränd 2
Box 7985
907 19 Umeå
Telefon: +46 90 17 62 00

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

28 april 2016 Årsstämma
28 april 2016 Delårsrapport januari-mars 2016
15 juli 2016 Delårsrapport april-juni 2016
27 oktober 2016 Delårsrapport juli-september 2016
Februari 2017 Bokslutskommuniké 2016
Mars 2017 Årsredovisning 2016

www.akademiskahus.se

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

Kerstin Lindberg Göransson, vd
telefon: +46 31 63 24 60
e-post: Kerstin.LindbergGoransson@akademiskahus.se

Anders Ruth, tf CFO
telefon: +46 31 63 24 20
e-post: anders.ruth@akademiskahus.se

Producerad av Akademiska Hus i samarbete med Intellecta Corporate

Foto: Jean-Baptiste Béranger (Omslag), Anders Bryngel (sid 1, 24, 29, 33), Cina Stenson (sid 3), Joakim Lundgren (sid 4-5), Peter Jönsson (sid 9, 49, 52-53), Per-Olof Skatt (sid 9), Erik Mårtensson NCC AB (sid 15), Ola Kjølbye (27).

Skisser: White arkitekter (utvik), Tengbom (utvik), Christenson & Co, BSK Arkitekter, Nivå Landskapsarkitekter (sid 6-7, 18), Christenson & Co Arkitekter (sid 16), Högskolan i Gävle (sid 20-21), Berg Arkitektkontor, Arkitektfirmaet C.F. Møller (sid 22), Ahrbom & Partner (sid 25).

Tryck: Göteborgstryckeriet





AKADEMISKA HUS

www.akademiskahus.se | info@akademiskahus.se