



18

ÅRSREDOVISNING

Akademiska Hus

- FRAMTIDENS KUNSKAPSMILJÖER

Innehåll

INTRODUKTION

Det här är Akademiska Hus	1
Året i korthet	2
Vd berättar	4
Vägen till framtidens kunskapsmiljöer	6

VÅR OMVÄRLD

Omvärld i snabb förändring	8
Marknadsöversikt	10
Väsentlighetsanalys och intressenter	12

VÅR RIKTNING

Strategi	14
En hållbar aktör	16
Mål och styrning	18

VÅR VERKSAMHET

Campus- och affärsutveckling	20
Projekt som säkrar lokalbehov	22
Förvaltning i framkant	26
Vårt klimatarbete	30
Medarbetare	31

VÅRT VÄRDESKAPANDE

Framtidens kunskapsmiljö	33
Stabil och långsiktig aktör	36

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finansiering	38	●
Fastighetsvärdering	41	●
Kunder och kontrakt	42	●
Risk och riskhantering	43	●
Bolagsstyrningsrapport	48	●
Styrelse	54	●
Företagsledning	55	●
Övrig information	56	●
Förslag till vinstdisposition	57	●

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Resultaträkningar	58	●
Rapport över resultat och övrigt totalresultat	59	●
Balansräkningar	62	●
Förändringar i eget kapital	66	●
Kassafloresanalyser	68	●
Noter	71	●
Styrelsens intygande	96	
Revisionsberättelse	97	

HÅLLBARHETSNOTER

Hållbarhetsnoter	102
GRI-index	108
Bestyrkanderapport	111

FLERÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL	112
DEFINITIONER, INFORMATION OCH ADRESSER	114

● Reviderad årsredovisning

OM ÅRSREDOVISNINGEN 2018

Den reviderade årsredovisningen omfattar sidorna 37–95. Vårt hållbarhetsarbete presenteras integrerat i årsredovisningen och redovisas enligt GRI Standards. Hållbarhetsredovisningen omfattar de sidor som anges på sidan 102 och är översiktligt granskad. Hållbarhetsredovisningen omfattar även Akademiska Hus lagstadgade hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap.

Bilden på omslaget är av innetaket på Biomedicum, Solna.

Det här är Akademiska Hus

Akademiska Hus äger, utvecklar och förvaltar hållbara och moderna kunskapsmiljöer för universitet och högskolor. Med långa kontraktstider och hög uthyrningsgrad är vi en stabil aktör på fastighetsmarknaden. På så vis stärker vi Sverige som kunskapsnation och skapar värde för både ägare och kunder.

Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten. Verksamheten bedrivs på marknadsmässiga villkor och vi är den ledande hyresvärden för universitet och högskolor. Vår marknadsandel varierar över landet, och inom segmentet universitets- och högskolefastigheter har vi en andel på 60 procent sett till ytan. Fastighetsvärdet uppgår till 86 miljarder kronor och omsättningen till 6,1 miljarder. För att möta den stora efterfrågan på kunskapsmiljöer har vi en projektportfölj på 14 miljarder. Vårt uppdrag från riksdagen innefattar även att bidra till byggandet av fler studentbostäder.

Akademiska Hus har i stort sett samma huvudman som våra hyresgäster eftersom högre utbildning i Sverige nästan uteslutande bedrivs av högskolor och universitet som är statliga myndigheter. Våra hyresgäster har således högsta kreditvärdighet, vilket skapar stabila förutsättningar för att arbeta långsiktigt, både med projektutveckling och kundrelationer. Vår verksamhet kännetecknas av stabila kassaflöden, långa hyresavtal, låg vakansgrad och huvudsakligen med kontrakt i hand före byggstart. Sammantaget skapar detta goda möjligheter för långsiktiga relationer även med våra långgivare.

Merparten av kassaflödet återinvesteras i våra projekt och den robusta finansiella ställningen skapar fördelar för våra kunder.

KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON
Verkställande direktör

86

MILJARDER SEK TOTALT
FASTIGHETSVÄRDE

3,3

MILJONER KVADRATMETER
UTHYRNINGSBAR YTA

P-1

MOODY'S SHORT TERM RATING,
JANUARY 2019

AA

STANDARD & POOR'S LONG TERM
RATING, STABLE OUTLOOK.
SEPTEMBER 2018



60%

MARKNADSANDEL INOM
UNIVERSITET- OCH
HÖGSKOLEFASTIGHETER



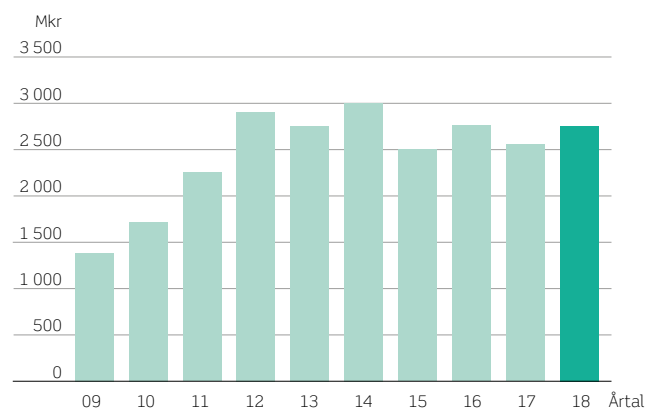
14

MILJARDER SEK
I PROJEKTPORTFÖLJ

EN STABIL AKTÖR

Akademiska Hus har en stark finansiell ställning och är en av landets största fastighetsbolag. Med vår storlek, unika kompetens och lokala närvaro kan vi vara en proaktiv och långsiktig partner till våra kunder i utvecklingen av deras verksamhet. Stabila finanser möjliggör att investeringar i egenutvecklade byggprojekt kan genomföras med en kontinuitet, oberoende av konjunkturläge. Faktum är att merparten av verksamhetens kassaflöde återinvesteras i våra projekt. Det är en trygghet för våra kunder, ett viktigt bidrag till Kunskapsveriges utveckling och en av våra främsta styrkor.

INVESTERINGAR DE SENASTE TIO ÅREN



Sedan Akademiska Hus startade för 25 år sedan har vi investerat närmare 50 miljarder kronor i egenutvecklade byggprojekt i syfte att stärka Kunskapsverige.

Året i korthet

Under året har vi fortsatt arbeta långsiktigt och strategiskt tillsammans med våra kunder. Med hållbarhet och innovation i fokus fortsätter vi att skapa attraktiva kunskapsmiljöer.



50%

ÖKNING AV SOLCELLSKAPACITET

I TÅTEN FÖR FLER SOLCELLER

Akademiska Hus gjorde en rekordstor satsning på förnybar energi genom att öka solcellskapaciteten med 50 procent. Ökningen skedde när majoriteten av taken på Campus Ultuna i Uppsala täcktes av solceller. Vår totala kapacitet för solelproduktion steg därmed till 2,5 miljoner kWh/år sett över hela beståndet.

KLÄTTERHALL I OS-KLASS

Den nya klätterhallen vid IKSU Sport på Campus Umeå invigdes under året. Den 1 800 kvadratmeter stora klätterhallen, som fått namnet Lofoten, kompletterar IKSU sports befintliga lokaler och är en viktig pusselbit för Umeå universitets profil som idrottsuniversitet. Anläggningen har bland annat utrustats med en fri klättringshöjd om svindlande 17 meter och beräknas ta emot cirka 3 500 besökare per vecka. Hallen håller OS-standard och ska även certifieras enligt Svenska Klätterförbundets guldstandard för klätterhallar.

17

SVINDLANDE METER FRI
KLÄTTRINGSHÖJD

KLIMATET TAR PLATS PÅ ALLVAR!

Världens klimat håller på att förändras. Vi på Akademiska Hus jobbar aktivt med hållbarhet och har nu nya högt satta mål. Med hjälp av forskning och innovativ utveckling sätter vi en ambitiös nollvision om klimatneutralitet inom hela verksamheten. Vi jobbar mot att vara helt klimatneutrala både inom fastighetsdriften och internt till 2025. Inom projekt ska vi vara klimatneutrala till 2045.

30 000

KVADRATMETER YTA

VÅR STÖRSTA SATSNING I UPPSALA

I oktober togs det första spadtaget för utbyggnaden av Ångströmlaboratoriet vid Uppsala universitet. Målet är att genom två tillbyggnader skapa en kreativ och tvärvetenskaplig miljö för forskning och utbildning som möter framtidens krav på ett internationellt ledande universitet. Bygget omfattar 30 000 kvadratmeter och vi investerar 1,2 miljarder kronor i projektet. Det är den största satsningen som Uppsala universitet och Akademiska Hus någonsin gjort tillsammans.

Digitalt

ÖREBRO CAMPUS LAB

Örebro universitet och Akademiska Hus signerade ett samarbetsavtal med målet att Örebro universitet ska bli landets mest digitaliserade lärosäte.

Biomedicum

- ETT FRAMGÅNGSPROJEKT

Karolinska Institutets nya forskningslaboratorium Biomedicum i Solna, ett av Europas största laboratorier, byggstartade hösten 2013 och stod klart före utsatt tid och till en lägre kostnad än beräknat. Akademiska Hus har investerat cirka två miljarder kronor i projektet som sträcker sig över elva våningar och ger plats för 1 600 forskare och övrig personal. Genom att samla flera vetenskapliga discipliner under ett och samma tak ska Biomedicum främja interaktion, nya samarbeten och utbyte av erfarenheter, idéer och tekniker över gränserna.

Klimat- neutralitet

25 ÅR AV UTVECKLING

Akademiska Hus har nu funnits i 25 år. Vårt uppdrag är i grunden det samma som vid starten – att förse svenska lärosäten med ändamålsenliga lokaler. Men dagens lokaler innefattar så mycket mer. Utveckling inom digitaliseringen förändrar allt ifrån hur vi förvaltar och driftar våra fastigheter, till hur utbildning och forskning bedrivs. Campusområdenas roll har också fått större betydelse, vilket gör att vi jobbar allt mer med att knyta ihop campus med staden och det omkringliggande samhället. De gångna 25 åren har gett oss en stadig plattform att stå på och vi tar nu tillsammans nästa steg mot vår vision ”Vi stärker Sverige som kunskapsnation”.



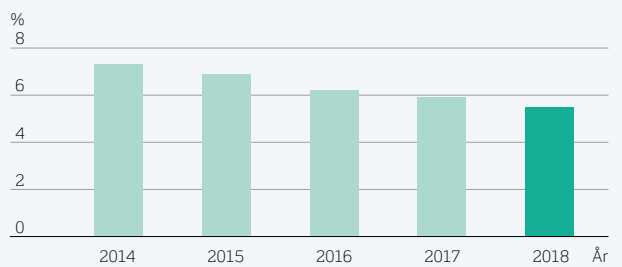
STUDENTBOSTÄDER BYGGDA I EGEN REGI

På KTH Campus i Stockholm stod Akademiska Hus första egenbyggda student- och forskarbostäder färdiga. De tre husen rymmer 138 lägenheter fördelade på ettor, tvåor och trippletter, med rum för totalt 227 studenter. Lägenheterna är fullt utrustade och möblerade. KTH blockförhyr samtliga lägenheter och kommer med dessa bostäder främst att erbjuda internationella studenter ett boende på campus. Ytterligare två hus är under byggnation och har inflytt under 2019.

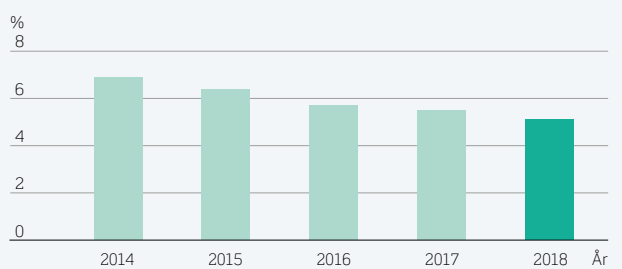
FEMÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNING, MKR					
Förvaltningsintäkter	6 117	5 806	5 666	5 646	5 681
Driftöverskott	3 938	3 829	3 667	3 740	3 717
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 585	4 979	3 682	2 655	3 529
Värdeförändring finansiella instrument	-360	-242	-241	165	-548
Resultat före skatt	5 818	8 311	6 714	6 141	6 261

AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL

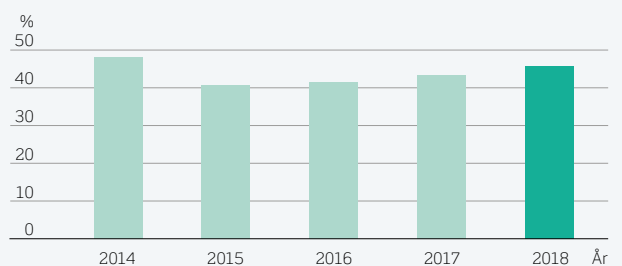


DIREKTAVKASTNING*

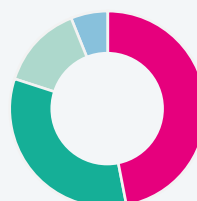


* Exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

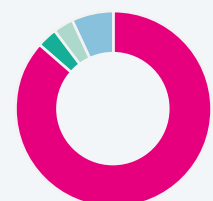
SOLIDITET



FÖRDELNING LOKAL KATEGORI



HYRESGÄST-KATEGORIER



Tillsammans lyfter vi Kunskapsverige

Omvärlden förändras i allt snabbare takt. Utmaningarna är många och teknikutvecklingen tar stora språng. Det innebär nya möjligheter till framsteg och samarbeten för en hållbar samhällsutveckling och spännande framtidsinriktade kunskapsmiljöer.

Inte bara vi på Akademiska Hus, utan hela fastighetsbranschen, står inför större utmaningar än någonsin. Klimatfrågan är en av vår tids viktigaste frågor, där samhällsbyggnadsbranschen står för en stor del av klimatutsläppen. Det innebär också att vi som ett av Sveriges största fastighetsbolag har stora möjligheter att göra en reell skillnad för att vara en del av omställningen och bidra till att Sverige når FN:s klimatmål.

Vi fortsätter att stödja FN Global Compact och dess principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

NOLLVISION FÖR VÅRT KLIMATAVTRYCK

Vi har under året fattat beslut om nya ambitiösa klimatmål – en nollvision för vårt klimatavtryck. Redan år 2025 ska vår fastighetsdrift och vår interna verksamhet ha nått målet. Den komplexa byggprojektverksamheten följer Fossilfritt Sveriges färdplan och målet är att nå en klimatneutral värdekedja till 2045. Vårt tidigare energimål att halvera mängden köpt energi till år 2025 ligger självklart också fast.

Våra nya klimatmål ligger i utvecklingens framkant och kommer att sätta stor press på

vår verksamhet att bana ny mark inom flera områden. Samtidigt vill vi betona att vårt arbete inte kan nå framgång på egen hand. Omställningen bygger på att många parter samverkar och tar gemensamt ansvar. Vi är alla en del i den komplexa omställning som nu sker på bred front mot ett klimatneutralt samhälle.

Investeringar i solceller bidrar till målet. Vi har gjort stora satsningar runt om på våra campus under året och under 2019 tar vi ytterligare krafttag genom att installera fler anläggningar som, när de står klara, bidrar till att vår totala mängd solel fördubblas och kommer att uppgå till uppemot 5 miljoner kWh per år.

KLIMATFRÅGAN OCH DIGITALISERINGEN DRIVER SAMVERKAN

Digitaliseringens möjligheter kan också driva delar av den nödvändiga klimatomställningen. Vi medverkar i och driver en rad forsknings- och innovationsprojekt. Ett exempel är det EU-finansierade FED-projektet (Fossil-free Energy District) som ska utveckla en digital marknadsplats för energi där Chalmers Campus Johanneberg fungerar som testarena. Byggnaderna inom

FED-systemet ska kunna köpa och sälja överskottsenergi sinsemellan samtidigt som systemet är kopplat till de allmänna näten i staden.

NYA TJÄNSTER OCH AFFÄRSMODELLER

Vi ser också hur nya aktörer erbjuder alternativa affärsmodeller, som "Space as a Service" eller co-working, samtidigt som befintliga aktörer också utvecklar nya lösningar och tjänster för att bredda sitt erbjudande. Under 2019 växlar vi upp vår kapacitet inom koncept- och tjänsteutveckling och introducerar våra första erbjudanden inom "Space as a Service" under vårt nya varumärke "A Working Lab" på bland annat Campus Solna och vid Johanneberg Science Park (Chalmers).

STRATEGISK PLAN TILL 2021

För att möta denna snabbt föränderliga verklighet har vi under året arbetat fram en ny strategi "samverkan för framtidens kunskapsmiljöer". Tillsammans med våra kunder, men också andra aktörer, ska vi i högre takt utveckla innovativa lösningar för en effektivare verksamhet, bättre basleverans och fler framtidsinriktade kunskapsmiljöer.

CAMPUS SOM LAB

Ett av flera samverkans exempel är det fördjupade samarbetet mellan Akademiska Hus och KTH, Kungliga Tekniska högskolan, där vi går samman i en gemensam viljeyttring för att stärka vårt långsiktiga och strategiska samarbete inom utbildning, forskning och innovation.

Ett annat spännande exempel är samarbetsavtalet med Örebro universitet där målet är att tillsammans verka för att universitetet på ett framgångsrikt sätt blir landets mest digitaliserade lärosäte. Satsningen, med namnet Örebro Campus Lab, ska bidra till att

Vi har fokus på att ta tillvara de möjligheter som digitaliseringen ger, både vad gäller att hantera klimatfrågan och för att skapa ett bredare värdeerbjudande till våra kunder.

utveckla en utbildnings- och forskningsmiljö i digital och hållbar framkant.

INTERN KOMPETENSUPPVÄXLING

För att lyckas genomföra vår strategi krävs en utvecklingsorienterad organisation med mer agilt arbetssätt. Därför satsar vi mycket på våra medarbetare och har en stark ambition att vara en förebild i branschen när det gäller kompetensutveckling. Vi har under året lanserat en intern utbildningsplattform som innehåller omfattande utvecklingsprogram för både chefer som medarbetare. Genom uppdragsdialoger mellan chef och medarbetare ska vi öka engagemanget kring vår vision och vår strategiska målbild.

STARK EFTERFRÅGAN PÅ KUNSKAPSMILJÖER

Under året har en rad projekt färdigställts. Ett exempel är polisutbildningens nya lokaler på Södertörns högskola som invigdes under hösten på det dynamiska och snabbt växande campus Flemingsberg. Vi har också haft inflyttning i Biomedicum, som är ett av Europas största forskningslabbs med plats för 1 600 forskare och medarbetare vid Karolinska Institutet. För Akademiska Hus är det vårt hittills enskilt största byggprojekt, som dessutom stod klart före utsatt tid och till en lägre kostnad än beräknat.

Vi har också byggstartat miljardsatsningen av utbyggnaden av Ångströmlaboratoriet vid Uppsala universitet.

FLER STUDENTBOSTÄDER

Under året har arbetet med att bidra till fler studentbostäder bland annat resulterat i att 227 studenter har flyttat in i vårt nybyggda studentboende på KTH i Stockholm. Vi har också fattat beslut att investera cirka 200 miljoner kronor i bygget av 130 studentboenden på Campus Ultuna i Uppsala och lagt fram en planansökan för 600 nya studentbostäder i Lund. Bygget av cirka 200 studentbostäder på campus i Luleå pågår också just nu. Målet är att vi fram till 2021 ska medverka till och skapa 11 000 forskar- och studentbostäder. I dagsläget förvaltar vi cirka 500 boenden på egen mark och har upplåtit mark till aktörer som bidrar med mer än 4 000 boenden.

FASTIGHETSVÄRDET OCH ÄGARMÅLEN

Årets positiva värdeförändringar ger tillsammans med årets investeringar ett fastighetsvärde på 86 miljarder kronor. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet om 2 585 miljoner kronor (4 979) påverkar årets resultat som uppgick till 5 314 miljoner kronor (6 453).

De stora förändringarna i fastighetsbeståndets marknadsvärde de senaste

åren, vilka redovisats i enlighet med IFRS regelverk, har haft negativ påverkan på de finansiella nyckeltalen vilket inneburit att vi inte uppnått två av ägarens tre finansiella mål. Det är dock viktigt att betona att den underliggande verksamhetens driftöverskott och kassaflöden är stabila 2018 liksom tidigare år.

TILLSAMMANS BLIR VI BÄTTRE

Vi har en god grund att stå på inför de närmaste åren. Vi har fokus på att ta tillvara de möjligheter som digitaliseringen ger, både vad gäller att hantera klimatfrågan och för att skapa ett bredare värdeerbjudande till

våra kunder. Det är utmanande, spännande och samtidigt väldigt utvecklande eftersom vi gör detta tillsammans med andra aktörer som också har en stark drivkraft att vara med och stärka Sverige som kunskapsnation.

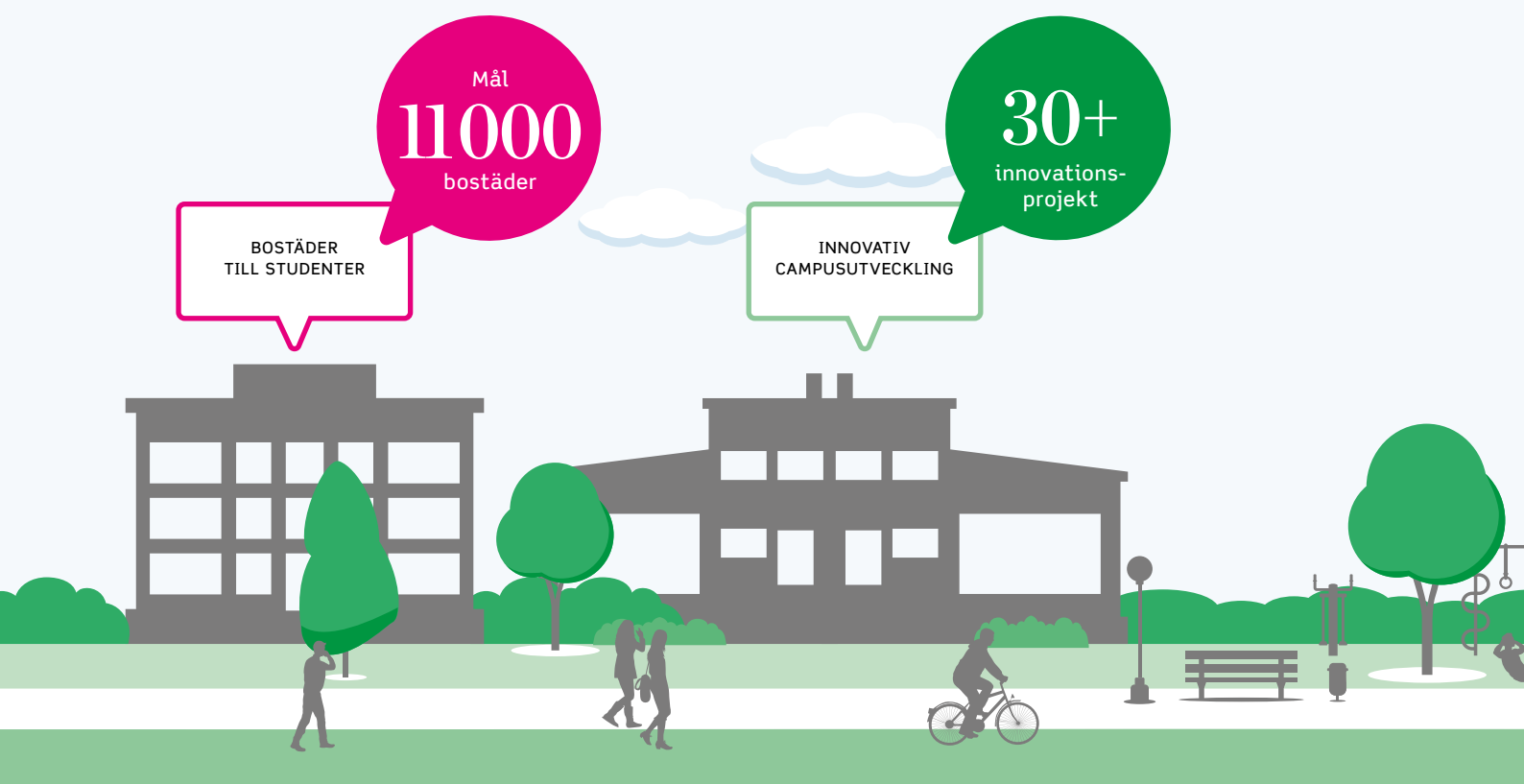
Kerstin Lindberg Göransson

Verkställande direktör



Vägen till framtidens kunskapsmiljöer

Våra universitets- och högskoleområden är mer än arbets- och studieplatser. Vår expertis och långa erfarenhet ligger till grund när vi skapar hållbara miljöer och levande campusområden för alla som vistas på campus.



Vår omvärld

Hur vi planerar, målsätter och utvecklar vår verksamhet påverkas av övergripande trender i omvärlden.

- **Trender i omvärlden**
Läs mer på sidorna 8-9
- **Marknadsöversikt**
Läs mer på sidorna 10-11
- **Väsentlighetsanalys och intressenter**
Läs mer på sidorna 12-13

Vår riktning

Vår strategi skapar en riktning för hur vi ska driva vår verksamhet så att vi levererar på vårt uppdrag och når våra mål på ett hållbart och värdeskapande sätt.

- **Strategi**
Läs mer på sidorna 14-15
- **En hållbar aktör**
Läs mer på sidorna 16-17
- **Mål och styrning**
Läs mer på sidorna 18-19

Konkurrens-
kraftiga campus
med attraktiva
kunskapsmiljöer

36
campusområden

LEVANDE OCH
STIMULERANDE
MÖTESPLATSER

HÖGTEKNOLOGISKA
OCH MULTIFUNKTIONELLA
MILJÖER

LÅNGSIKTIGT
HÅLLBARA LOKALER

3,3
miljoner kvm

Våra verksamheter och förutsättningar

För att uppfylla våra mål måste vi förvalta och bygga fastigheter på ett hållbart sätt och skapa långsiktiga relationer med våra kunder och leverantörer. Vi behöver även medarbetare som mår bra och har rätt kompetens.

- **Vår verksamhet** Läs mer på sidorna 20–29
- **Vårt klimatarbete** Läs mer på sidan 30
- **Medarbetare** Läs mer på sidorna 31–32

Värdeskapande sammansättningar

Genom innovation och utveckling skapar vi moderna och konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer i samverkan med våra kunder.

- **Framtidens kunskapsmiljö**
Läs mer på sidorna 33–35

Omvärld i snabb förändring

Trender i omvärlden – som globalisering och digitalisering – skapar nya utmaningar och möjligheter för Akademiska Hus. Genom att ha kännedom om och analysera aktuella trender och förändringsströmmar får vi relevanta insikter så att vi kan möta utmaningarna och ta tillvara på möjligheterna på ett hållbart sätt.

Vi behöver förstå de trender i omvärlden som kan påverka våra förutsättningar att långsiktigt bidra till svenska lärosätens konkurrenskraft. Under det gångna året har vi gjort en bred omvärldsanalys med utgångspunkt i ett antal megatrender och förändringstryck i samhället. Det handlar om trender som globalisering, demografiska och sociala förändringar, värderingsförändringar, hållbarhet och klimat och framförallt den snabbt accelererande digitala utvecklingen i samhället.

Nedan lyfter vi fram några områden och ett antal insikter som vi tror kommer få stor betydelse för vår och våra kunders verksamhet framöver. Med utgångspunkt i dessa och en bedömning av vilken påverkan de kommer ha på oss, i form av både utmaningar och möjligheter, har vi utformat vår strategi för de kommande tre åren. En strategi som ska se till att vi använder digitaliseringens möjligheter för att effektivisera vår verksamhet men också skapa beredskap för att ta oss an nya projekt i utvecklingens framkant – alltid med kunden i fokus.

Kunskapsmiljöer med oändliga möjligheter

Runt om i världen satsar universiteten på utveckling av plattformar för att effektivisera och förbättra digitala läro- och forskningsmiljöer. Bland annat för att kunna erbjuda nya tvärvetenskapliga utbildningar och forskningsmöjligheter till fler utan geografisk begränsning. I Sverige går dock digitaliseringen inom högre utbildning relativt långsamt och efterfrågan på digitala utbildningar och distansutbildningar är ännu inte så stor.

FLEXIBLA KUNSKAPSMILJÖER

Ny teknik skapar nya möjligheter för lärandemiljöerna, vars roll kan vara på väg att för alltid förändras. Lärandemiljöer behöver vara flexibla och utrustade med det senaste inom digital teknik. Nya forskningsområden som till exempel fokuserar på att möta kommande samhällsutmaningar skapar behov av lärandemiljöer där pedagogik och teknik samverkar på nya sätt.

Nya pedagogiska modeller ställer nya krav på anpassning av lärandemiljöerna för att öppna för ökad dialog och flexibilitet. Hörsalar blir mindre viktiga medan behovet av projektbaserade arbetsplatser för samarbete samt realistiska miljöer för att jobba handgripligt med exempelvis praktiska övningar ökar. Platser för möten över disciplingränserna och för samverkan med näringslivet blir allt viktigare.

Globalisering och campus som ekosystem

En ökad grad av internationalisering inom högre utbildning och forskning ökar konkurrensen om topptalanger. Andelen internationella studenter förväntas öka, dels mot bakgrund av en ökad global rörlighet och migration men också genom nya målgrupper från starkt växande ekonomier. Vi ser även vikten av ett livslångt lärande där arbetslivet kommer fortsätta högre upp i åldrarna och behovet av att kunna vidareutbilda sig ökar. Sammantaget ger detta nya studentgrupper framöver.

ÖKAD SERVICE – DYGNET RUNT

När nationell och internationell konkurrens om utbildning trappas upp ökar behovet av kompletta supportsystem, ett ekosystem på campus som gör att livet som helhet fungerar bra. Tillgänglighet till student- och forskarbostäder och en utökad och breddad servicenivå under dygnets alla timmar efterfrågas allt mer.

Social hållbarhet är en viktig samhällsfråga där Sverige står inför en generell utmaning kopplad till integration. Ett flertal lärosäten uttrycker idag en önskan om att bredda sin rekrytering utanför den nuvarande rekryteringsbasen. Tillgängliga och välkomnande campus som utformas för att tilltala en bredare grupp av studenter kan bidra till ökad mångfald och skapa mervärden för alla intressenter.

Klimatet allt mer i fokus

Världens klimat håller på att förändras och budskapet från FN:s klimatpanel, IPCC, är tydligt. För att kunna säkra goda levnadsvillkor inom naturens och ekosystemens gränser måste mängden koldioxidutsläpp till atmosfären halveras till 2030 för att närma sig noll år 2050. IPCC:s rapport

har gett ökad tyngd åt klimatfrågan i hela samhället.

POTENTIAL ATT BIDRA POSITIVT

I fastighetsbranschen är frågan angelägen då urbaniseringstrenden i samhället driver den resursintensiva bygg- och fastighetsbranschen mot en ökad produktionstakt.

Sektorn står idag för en betydande andel av samhällets klimatpåverkan, men det finns stor potential att bidra i en positiv riktning. Förutom klimatvinster kopplat till materialval, systemval och generella effektiviseringar kan även introduktion av cirkulära affärsmodeller och potentialen i en ökad digitalisering driva en snabb utveckling inom området.

Det fysiska mötets revansch

Även om framtidens utbildning och forskning kommer att vara mer digital är den fysiska platsen och mötet mellan människor fortsatt betydelsefull. Behovet av att mötas, skapa gemenskap och byta idéer är aspekter som är fundamentala och blir allt viktigare i en digitaliserad omvärld där gränserna för umgänge flyttas från den fysiska världen in i den digitala. Det är ofta genom fysiska möten som nya idéer och innovationer uppstår. Det fysiska mötet har också en viktig roll för att skapa förståelse för olikheter och överbygga oliktankande.

MILJÖER SOM FRÄMJAR MÖTEN

Allt fler företag och organisationer lyfter fram skapandet av mötesplatser och samarbetsytor som en framgångsfaktor. På universitet runt om i världen skapas idag platser med inkluderande miljöer som främjar mötet mellan människor. Att erbjuda alla studenter, oavsett hemvist, en möjlighet att nyttja lärosätenas områden och stödstrukturer är en väg för att skapa mervärden för en ny målgrupp.

Studentboendet – avgörande för rekryteringen

Den ökade rörligheten bland världens befolkning tillsammans med en ökad urbanisering är en tydlig trend som leder till ett högt tryck på städernas bostadsmarknader. Bristen på bostäder för unga är ett stort problem. Att öka utbudet av studentbostäder ger effekter på hela bostadsmarknaden men är också viktigt för att lärosätena ska kunna rekrytera studenter såväl från hela landet som internationellt. De svenska lärosätena och Akademiska Hus har en gemensam målbild; ingen ska behöva tacka nej till en studieplats för att man inte har någonstans att bo.

HÅLLBARA BOENDEN EFTERFRÅGAS

En trend som behöver tas i beaktande generellt, och även inom detta område, är den ökade medvetenheten som växer fram bland unga konsumenter. Man ser idag en vilja att göra medvetna och hållbara val och dessutom betala extra för mer hållbara produkter och tjänster. Detta behöver vi förhålla oss till när vi planerar och bygger för framtidens studenter och forskare.

Digitalisering förändrar branschen i grunden

Vi ser en snabb digital utveckling i samhället och bransch efter bransch utmanas i att kunna dra nytta av de möjligheter som ges. I fastighetsbranschen leder digitaliseringen till möjlighet att effektivisera verksamheten men också att utveckla nya tjänster och affärsmodeller för att möta nya behov som uppstår. Genom att exempelvis samla in stora mängder data och tillgängliggöra

dessa genom olika tjänster ökar möjligheterna till effektivisering och optimering av fastighetsförvaltningen baserat på användarmönster och beteenden.

FRÅN PRODUKT TILL TJÄNST

Vi ser också exempel på hur branschen "tjänstefieras", det vill säga utvecklas från att sälja en produkt till en tjänst. Co-working är ett växande koncept som inne-

bär att flera företag delar på en kontorsyta och att företag genom ett medlemskap får tillgång till en arbetsplats (läs mer på sidan 35). Vi ser idag flera aktörer som vuxit sig mycket stora på några få år genom en marknadsidé och ett affärskoncept som bygger på ett tydligt tjänsteerbjudande.

Svensk modell för högre utbildning ger stabilitet

I Sverige är det staten som till stor del finansierar den högre utbildningen, en modell som främjar ett livslångt lärande och tryggar återväxten av studenter. De enskilda universiteten och högskolorna ansvarar själva för planering av sin lokalförsörjning där Akademiska Hus är marknadsledande hyresvärd.

Svenska universitet och högskolor är i de flesta fall offentliga myndigheter och har samma huvudman som Akademiska Hus. Finansiering sker via statliga anslag och externa medel. Nivån styrs av antalet studenter och deras prestationer. Forskning och utbildning på forskningsnivå tilldelas anslag separat. Universiteten och högskolorna ansvarar, inom ramen för den egna budgeten, själva för sin lokalplanering. De ska dessutom, enligt uppdrag från regeringen, planera för framtida lokalförsörjning. Här kan Akademiska Hus bidra med erfarenhet och kompetens.

Regeringen ställer krav på utbudet av utbildningar. Det ska finnas en relevant koppling till arbetslivet och erbjudas en bra balans mellan längre program och kurser av mer vidareutbildningskaraktär. Detsamma gäller fördelningen mellan heltids- och deltidstudier och studier på distans. Allt detta sammanvägt främjar ett livslångt lärande och breddar målgruppen som vill studera.

HÖGRE ANSLAG FÖR UTÖKNING

Det ligger i statens intresse att skapa goda förutsättningar för högre utbildning och forskning av hög kvalitet. Det stärker Sverige som kunskapsnation och borgar för en välutbildad arbetskraft. Visserligen har flera års höjningar av forskningsanslagen planat ut något, men svenska lärosäten är forskningstunga sett ur ett internationellt perspektiv. Jämfört med övriga OECD-länder finansieras forskningen i större utsträckning av statliga medel. Anslagen som finansierar utökning av lärosätens utbildningar till yrken där det idag råder brist på arbetskraft, har höjts under året.

STARKARE STOR- OCH REGIONSTÄDER

Akademiska Hus är, med sin marknadsandel på 60 procent, ledande inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till

stor- och regionstäder – marknadsområden som generellt stärkts under året. Ett campusområde är ett attraktivt mikroläge inte bara för utbildning och forskning, utan även för relaterad verksamhet och näringsliv. Efterfrågan på lokaler på campus beror på hur väl området har integrerats med staden i övrigt. En förbättrad infrastruktur, ett ökat serviceutbud och god bostadsutveckling stärker attraktiviteten hos såväl lärosäten som näringsliv.

FORTSATT STARK MARKNAD FÖR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter har under året varit något avvaktande samtidigt som nyproduktionen har ökat. Befintliga ägare är ofta restriktiva med att sälja. I de fall det sker, motiveras försäljningen vanligen med en strävan efter att renodla sitt bestånd och att frigöra kapital som kan återinvesteras. Under ett valår genomförs ännu färre transaktioner, såväl säljare som köpare vill avvakta en eventuell politisk kursändring.

Marknaden för kommersiella fastigheter har med stöd av god konjunktur utvecklats väl under 2018. Efterfrågan på kontorslokaler är hög i stor- och regionstadsområdena vilket har lett till lägre vakansnivåer och stigande hyror. På transaktionsmarknaden märks ett starkt intresse för svenska fastigheter och volymen är på ungefär samma nivå som 2017. Den sista december uppgick årets transaktionsvolym till 153 (151) miljarder kronor, en ökning om cirka en procent jämfört med föregående år. Med undantag för 2016 som generellt var ett exceptionellt starkt fastighetsår, har transaktionsvolymen varit på ungefär samma nivå i fyra år.

FLER UTLÄNDSKA INVESTERARE

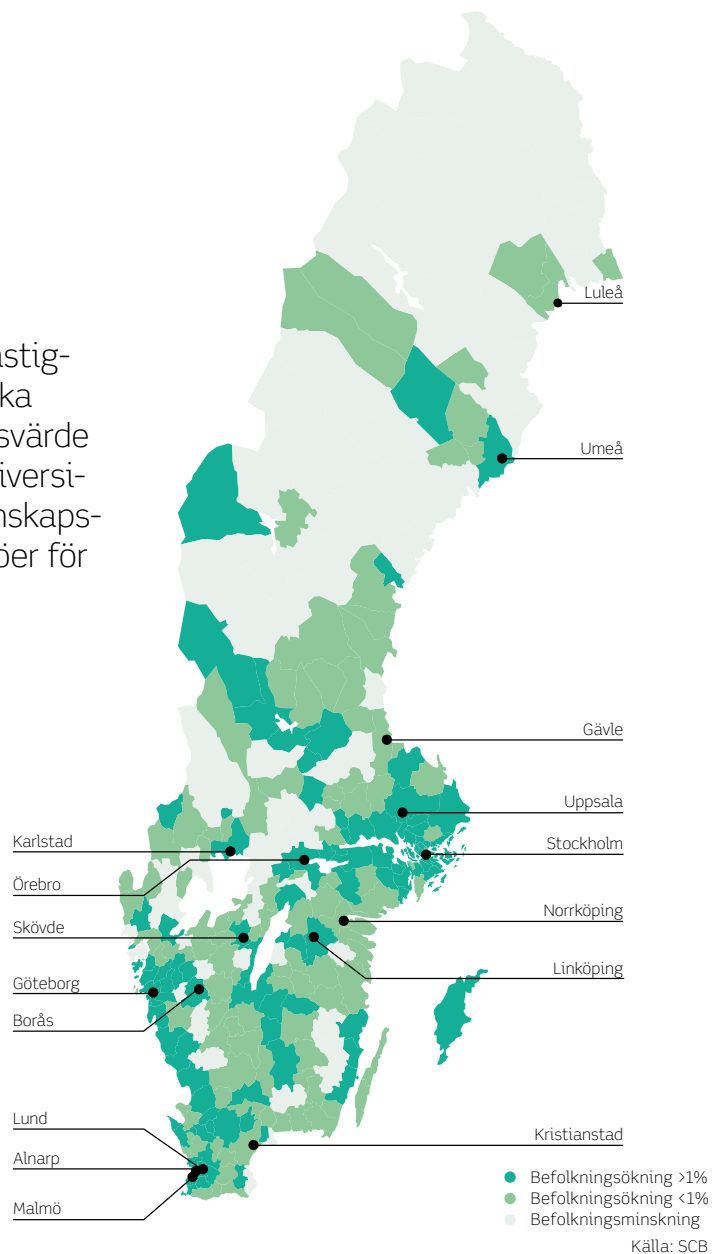
Inhemsk aktörer stod för 73 procent (77) av transaktionsvolymen vilket innebär att ut-

ländska investerare intagit en mer betydande position än under tidigare år. Troligtvis är kronförsvagningen en bidragande faktor. Det är framförallt bostäder och kontor som handlas och de stod för 34 procent (26) respektive 23 procent (18) av volymen. Vidare sker en något större del av transaktionerna i stor- och regionstäder då summan för övriga landet enbart uppgick till 17 procent (20) av den totala volymen. Trots en starkare hyresmarknad sker generellt transaktioner till oförändrade direktavkastningskrav, troligtvis på grund av att finansieringskostnaden väntas stiga vid en normalisering av penningpolitiken.

- Antalet sökanden till universitet och högskolor ligger på en historiskt hög nivå, trots en positiv utveckling på arbetsmarknaden.
- Snittåldern för en nybörjarstudent i Sverige är 24 år. Att jämföra med övriga OECD-länder där den ligger på 22 år.
- Antalet utländska studenter ökar igen, efter en nedgång i samband med införandet av avgifter.

Våra universitets- och högskoleorter

Akademiska Hus är ett av landets största fastighetsbolag med en uthyrningsbar area på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter och ett fastighetsvärde på 86 miljarder kronor. Tillsammans med universitet och högskolor stärker vi Sverige som kunskapsnation genom att utveckla och förvalta miljöer för utbildning och forskning.



AKADEMISKA HUS FINNS PÅ

16

UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

Våra sex största orter

Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten	Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Stockholm	 39 Mdkr 957 000 kvm	Stockholms universitet Karolinska Institutet KTH	Lund	 7 Mdkr 358 000 kvm	Lunds universitet
Uppsala	 15 Mdkr 604 000 kvm	Uppsala universitet SLU Ultuna	Umeå	 4 Mdkr 236 000 kvm	Umeå universitet SLU Umeå
Göteborg	 8 Mdkr 348 000 kvm	Göteborgs universitet Chalmers	Linköping	 3 Mdkr 221 000 kvm	Linköpings universitet

● Akademiska Hus ● Övriga

Källa: Andel 2018, Ekonomistyrningsverket

Fokus på väsentlighet i hållbarhetsarbetet

I vår roll som en av Sveriges största byggherrar och fastighetsförvaltare har vi stora möjligheter att bidra till ett mer hållbart samhälle. I dialog med våra intressenter skapar vi ett bra underlag till vilka frågeställningar som bör prioriteras för att vi ska lyckas med ett långsiktigt och framgångsrikt hållbarhetsarbete.

VÅRA VÄSENTLIGA OMRÅDEN

För att identifiera de hållbarhetsfrågor som är viktigast för både Akademiska Hus och för de prioriterade intressenterna genomfördes en genomgripande väsentlighetsanalys under 2014. Analysen har uppdaterats årligen med särskilt fokus på några utvalda intressentgrupper. Under 2018 genomfördes även en omfattande omvärldsanalys i samband med framtagandet av bolagets nya strategi. Analysen gav viktiga insikter kring förändringar i samhället som tydligt påver-

kar vår bransch och verksamhet vilket även har påverkat urvalet av våra mest väsentliga hållbarhetsaspekter. 2018 gjorde vi, med bred intern representation, en översyn av våra väsentliga områden. De sex områden som presenterades i årsredovisningen 2017, har i år blivit fyra, men omfattar i stort samma frågor som tidigare. Detaljerad information om hållbarhetsstyrningen avseende dessa områden återfinns på sidan 102.

1

Värdeskapande kunskapsmiljöer innebär att vi genom klimatsmarta och innovativa investeringar, effektiva processer med hög kvalitet och ett affärsmässigt förhållningssätt skapar värde och långsiktig nytta för både våra intressenter och miljön. Vi ger de sociala perspektiven kring välbefinnande, jämlikhet och tillgänglighet stort fokus. **Läs mer på sidorna 20-21.**

2

Resurseffektivitet för minskad klimatpåverkan innebär att vi använder de tillgångar vi har och tar i anspråk mer effektivt för att minska belastningen på miljön. Vi riktar fokus på hela verksamheten, från planering och genomförande av byggprojekt till den löpande förvaltningen. Samverkan kring innovation är centralt och bygger en hög utvecklingsförmåga. **Läs mer på sidorna 22-30.**

3

Omsorg om människor tar utgångspunkt i människans roll i den verksamhet som vi bedriver. Genom att arbeta proaktivt för en hälsosam och säker arbetsmiljö för medarbetare såväl som kunder och de som jobbar på vårt uppdrag så utvecklar vi branschen och stärker relationen med våra intressenter. Vi tar vara på och stärker våra medarbetares kompetens och värdesätter ansvarstagande medarbetare som lever efter våra värderingar: Värdeskapande, Lyhörda och Engagerade. **Läs mer på sidorna 31-32.**

4

Ansvarsfulla relationer innebär att, i rollen som stor beställare och aktör i branschen, bygga relationer med hög etik och en tydlig moralisk kompass. Vi strävar efter hög transparens i relationen med våra kunder för att skapa förståelse för vår roll och vårt uppdrag och vi ställer tydliga krav till våra leverantörer. Vår ambition är att alltid bidra med, och efterfråga, kunskap som utvecklar det hållbara samhället. **Läs mer på sidan 23.**

INTRESSENTER – PÅVERKAR OCH PÅVERKAS

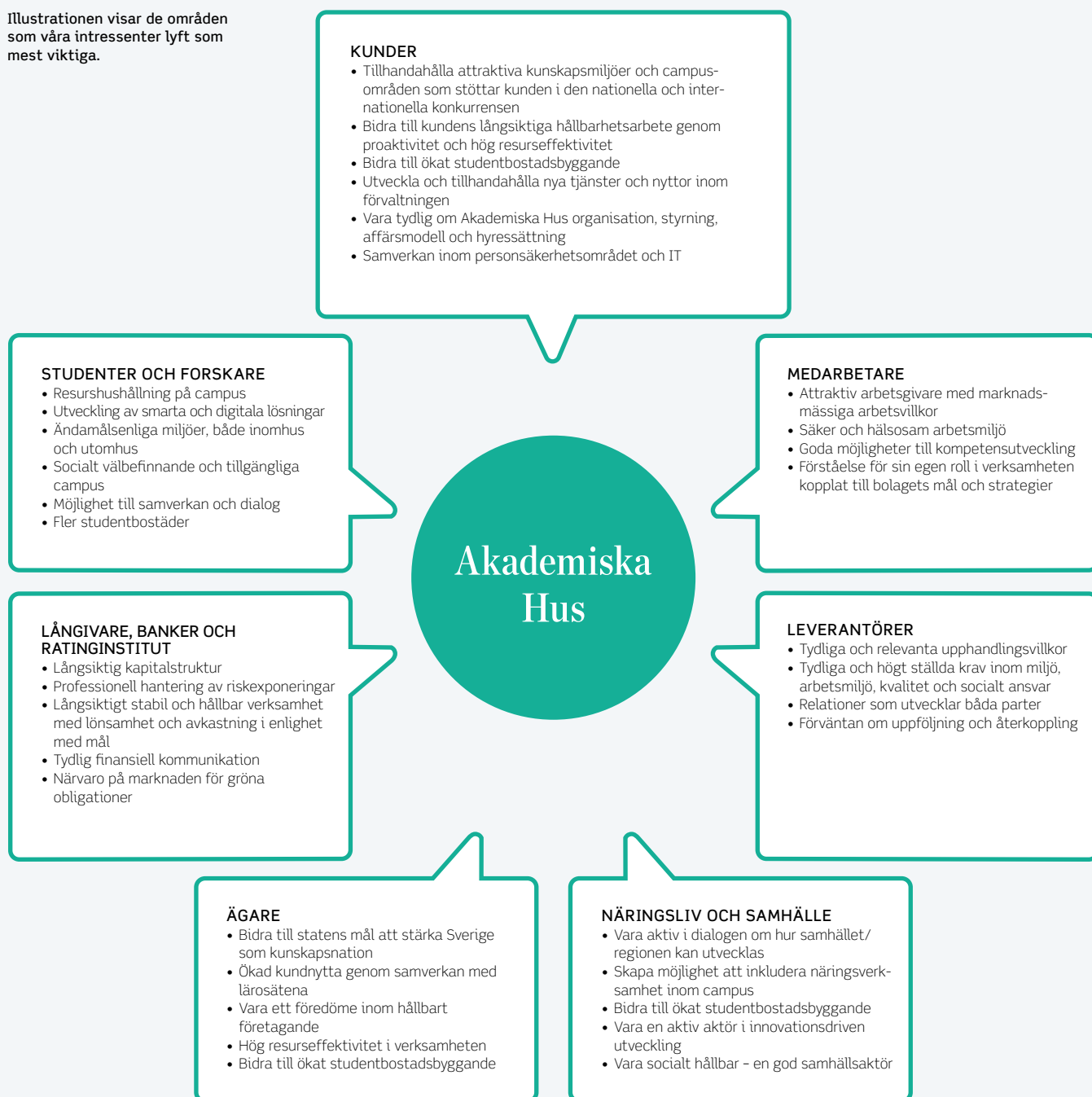
Hållbarhetsarbetet på Akademiska Hus utgår från de hållbarhetsfrågor som är avgörande för att bolagets strategi ska kunna realiserats. Hänsyn tas till både intressenternas förväntan och bolagets möjlighet att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Våra intressenter är aktörer som påverkas av eller som påverkar vår verksamhet. Vi har definierat de viktigaste till kunder, med-

arbetare, leverantörer, näringsliv och samhälle, ägare, långivare, banker och ratinginstitut samt studenter och forskare. Illustrationen nedan beskriver de olika grupper vi regelbundet för dialog med och inom vilka områden de förväntar sig att vi lägger vårt fokus.

Läs mer om vår dialog med intressenterna på sidan 102.

Illustrationen visar de områden som våra intressenter lyft som mest viktiga.



Strategi – samverkan för framtidens kunskapsmiljöer

I en föränderlig värld och i en tid med hög förändringstakt ställs helt nya krav på Akademiska Hus. För att möta kraven har vi vidareutvecklat vår långsiktiga strategi. Med fokus på våra tre viktigaste intressentperspektiv; ägare, kund och samhälle skapar vi möjligheter för samverkan.

Akademiska Hus långsiktiga strategi sträcker sig fram till år 2025 och har varit vägledande för vår verksamhet de senaste fem åren. Snabba förändringar i vår omvärld och det ökade förändringstrycket på fastighetsbranschen och vår verksamhet innebär att vi nu har uppdaterat och förtydligat vår strategi. Det säkerställer en långsiktigt hållbar förvaltning och utveckling av våra fastigheter och campusområden.

DIGITALISERINGEN ÄNDRAR SPELPLANEN

Digitaliseringen förändrar samhället i grunden och ändrar förutsättningarna för hela vår verksamhet. För att möta dessa krävs en genomgripande digital transformation av vår verksamhet samt en stark beredskap för att ta oss an möjligheter som ligger i utvecklingens framkant. Vi finns till för våra kunder och med våra produkter och tjänster är vi ett stöd för deras verksamhet. Vårt arbetssätt kommer därför att bli än mer kundfokuserade.

Vår strategi de närmaste tre åren "Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer" utgår från våra viktigaste intressentperspektiv och består av tre delstrategier; upgraderad basleverans, utvecklad kundrelation och innovativ affärsutveckling. Genom att fokusera vår utveckling till dessa områden rustar vi oss för att möta utmaningarna och säkrar bolagets långsiktiga relevans som fastighetsbolag med den särskilda inriktningen på lokaler och campusområden för svenska lärosäten.

Målet är att våra kunder ska se oss som en god och strategisk samarbetspartner när det gäller både den dagliga förvaltningen och i utvecklingen av kunskapsmiljöer. Samverkansprojekten skapar tydliga mervärden både för kunderna men också för vår ägare och det omgivande samhället.



Samverkan är en förutsättning i vårt strategiska arbete med attraktiva kunskapsmiljöer.



Uppgraderad basleverans

Vi ska uppgradera och addera nya värden i vår basleverans:

- Genomföra en omfattande digital transformation
- Ta långsiktigt ansvar för en hållbar verksamhet
- Dra fördel av unik insikt och kompetens
- Uppnå hög operationell excellens



Utvecklad kundrelation

Vi ska utveckla vår relation med kunderna för att skapa en kunddialog som bygger på affärsmässighet och acceptans för våra olika roller:

- Vara lyhörda för varje kunds behov och önskan om samverkan, alltid i balans med ett affärsmässigt förhållningssätt
- Utveckla vårt professionella bemötande mot kund, både i det fysiska mötet och genom andra kanaler
- Skapa tydlighet kring Akademiska Hus roll och uppdrag för att bygga acceptans och förståelse hos kunden



Innovativ affärsutveckling

Vi ska bedriva fokuserade processer för innovativ affärsutveckling för att kunna ta oss an möjligheter som ligger i utvecklingens framkant:

- Kontinuerligt bevaka och möta snabba förändringar i vår bransch
- Utveckla vårt erbjudande för att skapa mervärden för kund
- Utveckla nya affärsmodeller och innovationsmiljöer
- Arbeta agilt och driva testverksamhet där framgångsrika piloter växlas upp

Fyra framgångsfaktorer

Akademiska Hus står inför en genomgripande utvecklingsresa där våra medarbetare har en nyckelroll. Ett engagerat medarbetarskap och ett ansvarstagande ledarskap är avgörande för att vi ska lyckas.

1

Involvering kring vision och målbild hos alla medarbetare för att skapa starkt engagemang.

2

Stärka en utvecklingsorienterad kultur och se digitaliseringen som en möjliggörare i utvecklingen av vår leverans till kunden.

3

Digital kompetensuppväxling ses som en naturlig del av arbetet.

4

Dynamiska arbetssätt som bygger en lärande organisation och arbetar effektivt mot gemensamma utmaningar.

Hållbarhet – vårt ansvar för kommande generationer

Vårt hållbarhetsarbete vilar dels på FN Global Compacts tio principer och dels på FN:s globala mål för hållbar utveckling. Akademiska Hus tar en aktiv roll i omställningen till ett hållbart samhälle och genom vårt arbete ökar vi värdet av vår verksamhet samtidigt som vi bidrar till flera av de globala målen.



AKADEMISKA HUS FÖLJER GLOBAL COMPACT

Akademiska Hus anslöt sig 2015 till FN Global Compact och initiativets tio principer vilka grundar sig på internationellt erkända regelverk såsom ILO-konventioner och mänskliga rättighetskonventioner. På så vis

säkrar vi ett heltäckande ansvarsarbete. Akademiska Hus redovisar hur vi arbetar med de tio principerna genom en årlig CoP (Communication on Progress). På detta uppslag beskriver vi hur vi arbetar med och bidrar till de globala målen.



MÅL 4 - GOD UTBILDNING FÖR ALLA

Vårt bidrag: Att bygga och utveckla framtidens kunskapsmiljöer.

Vårt arbete sätter stort fokus på att skapa miljöer som bidrar till socialt välbefinnande som är trygga och inkluderande och som främjar livslångt lärande. I vårt arbete prioriterar vi att skapa noder på campus där värdeskapande möten sker. Vi utvecklar kunskapsmiljöer som är redo för de senaste pedagogiska greppen och vi utvecklar campusområden som ekosystem som kompletterar och bidrar till det omkringliggande samhället.



MÅL 5 - JÄMSTÄLLDHET

Vårt bidrag: Ett jämställt deltagande och lika möjligheter i våra processer.

Akademiska Hus tar aktiv ställning för att göra fastighetsbranschen mer jämställd. Mångfald av alla slag är bra för vår verksamhet. Vårt mångfalds- och jämställdhetsarbete "Lika-Unika" är genomgripande i hela organisationen. Akademiska Hus företagsledning har en helt jämn könsfördelning.



MÅL 7 - HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Vårt bidrag: Att skapa förändring genom vår energistrategi.

Strategin innebär att vi i första hand ska minska energibehovet i fastigheterna. Våra inköpsstrategier syftar till att påverka våra leverantörer att erbjuda fossilfria och förnybara produkter. Vi har även som mål att skapa nya förnybara energilösningar i en omfattning som motsvarar vårt totala energibehov.



MÅL 8 - ANSTÄNDIGA ARBETS- VILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Vårt bidrag: Att aktivt förbättra resurseffektiviteten i vår verksamhet och främja en trygg och säker arbetsmiljö.

Teknisk uppgradering och innovativa lösningar bidrar till resurseffektivisering och kvalitetshöjning i vår basleverans. Inom organisationen Håll Nollan, där Akademiska Hus är en initiativtagare, drivs branschgemensamma frågor för säkrare byggarbetsplatser.



MÅL 11 - HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Vårt bidrag: Att verka för en inkluderande och hållbar urbanisering.

I vårt uppdrag ingår att bidra till ett ökat antal studentbostäder. Det gör vi genom att bygga hållbara och prisvärda boenden. I planeringen ingår att allmänna ytor, mötesplatser och grönområden ska upplevas tillgängliga och attraktiva. Genom forskningsprojekt utvecklar vi successivt våra kunskaper kring stadsutveckling, bland annat för att förstå grönområdenas betydelse för inlärning, prestation och välbefinnande.



MÅL 12 - HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

Vårt bidrag: Hållbara upphandlingar och resurseffektiva lärandemiljöer.

Akademiska Hus lyder under Lagen om offentlig upphandling, vilket gör upphandlingsprocessen transparent och oberoende. Vi miljöcertifierar alla nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt enligt Miljöbyggnad, minst till nivå Silver, vilket är en viktig garant avseende energibehov, inomhusmiljö samt materialval. Vi lägger stort fokus på att effektivisera användningen av ytorna på campus.



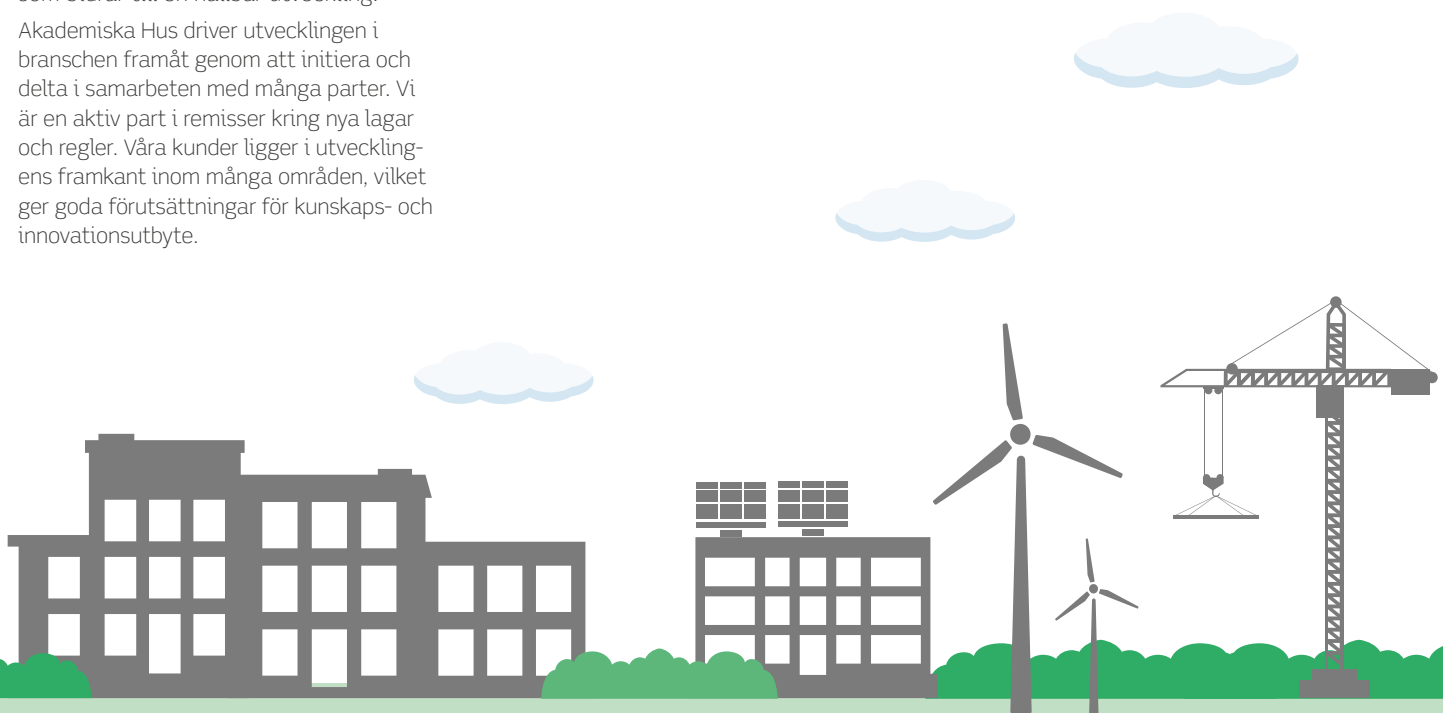
MÅL 17 - GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP

Vårt bidrag: Att skapa partnerskap som bidrar till en hållbar utveckling.

Akademiska Hus driver utvecklingen i branschen framåt genom att initiera och delta i samarbeten med många parter. Vi är en aktiv part i remisser kring nya lagar och regler. Våra kunder ligger i utvecklingens framkant inom många områden, vilket ger goda förutsättningar för kunskaps- och innovationsutbyte.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Akademiska Hus styrelse beslutar om företagets övergripande mål som också vilar på högt ställda ägarkrav. Vd har det övergripande ansvaret för bolagets hållbarhetsarbete och företagsledningen sätter, i nära samarbete med bolagets hållbarhetschef, strategiska mål och planer. Det operativa arbetet drivs och koordineras av en utvecklingsgrupp med fokus på hållbarhet. Operativt ansvar är tilldelat organisationens olika delar där alla medarbetare har ett ansvar och uppmanas att aktivt bidra genom det dagliga arbetet.



Mål och styrning

För att styra verksamheten och få ett kvitto på att vårt arbete leder oss framåt använder vi oss av ett balanserat styrkort. Målen för våra fokusområden genomryrar allt vi gör och styr oss mot verksamhetens övergripande mål.

Under året har styrkortet uppdaterats och anpassats till den strategi som arbetats fram under 2018. Målen för vart och ett av våra fokusområden; kund, medarbetare, ekonomi och utveckling kompletteras med ett antal principer som beskriver hur vi behöver agera och uppfattas för att på ett framgångsrikt sätt nå målen på väg mot vår

vision – Vi stärker Sverige som kunskapsnation. Mål och målsättning presenteras till 2021 då affärsplaneperioden omfattar åren 2019 till 2021. Hållbarhetsperspektivet är helt integrerat i våra verksamhetsövergripande mål och kopplar till de av FN:s globala hållbarhetsmål som Akademiska Hus bedömt som mest prioriterade.

Kund

MÅL OCH MÅLSÄTTNING FÖR 2021

Vi levererar bättre än andra och är våra kunders förstahandsval.

Vårt mål 2021 är att Nöjd kund index (NKI) ska uppgå till 70%.

Medarbetare

MÅL OCH MÅLSÄTTNING FÖR 2021

Vi har engagerade medarbetare med hög prestation.

Vårt mål 2021 är att prestationsindex ska uppgå till 77 samt att måttet för olycksfri arbetsplats inte ska överstiga 2.

PRINCIPER FÖR FRAMGÅNG

Vi är professionella och är våra kunders förstahandsval.

Vi är lyhörda för varje kunds behov och önskan om samverkan men i balans med god affärsmässighet.

Vi bygger acceptans och förståelse hos våra kunder för vår roll och vårt uppdrag.

PRINCIPER FÖR FRAMGÅNG

Vi har en utvecklingsorienterad kultur och våra ledare skapar förutsättning för prestation.

Våra arbetssätt och processer är effektiva och genom vår kompetens levererar vi rätt kvalitet i alla led.

Vi har en inkluderande och säker arbetsplats med hälsosamma medarbetare.

MÅLUPPFYLLNAD 2018

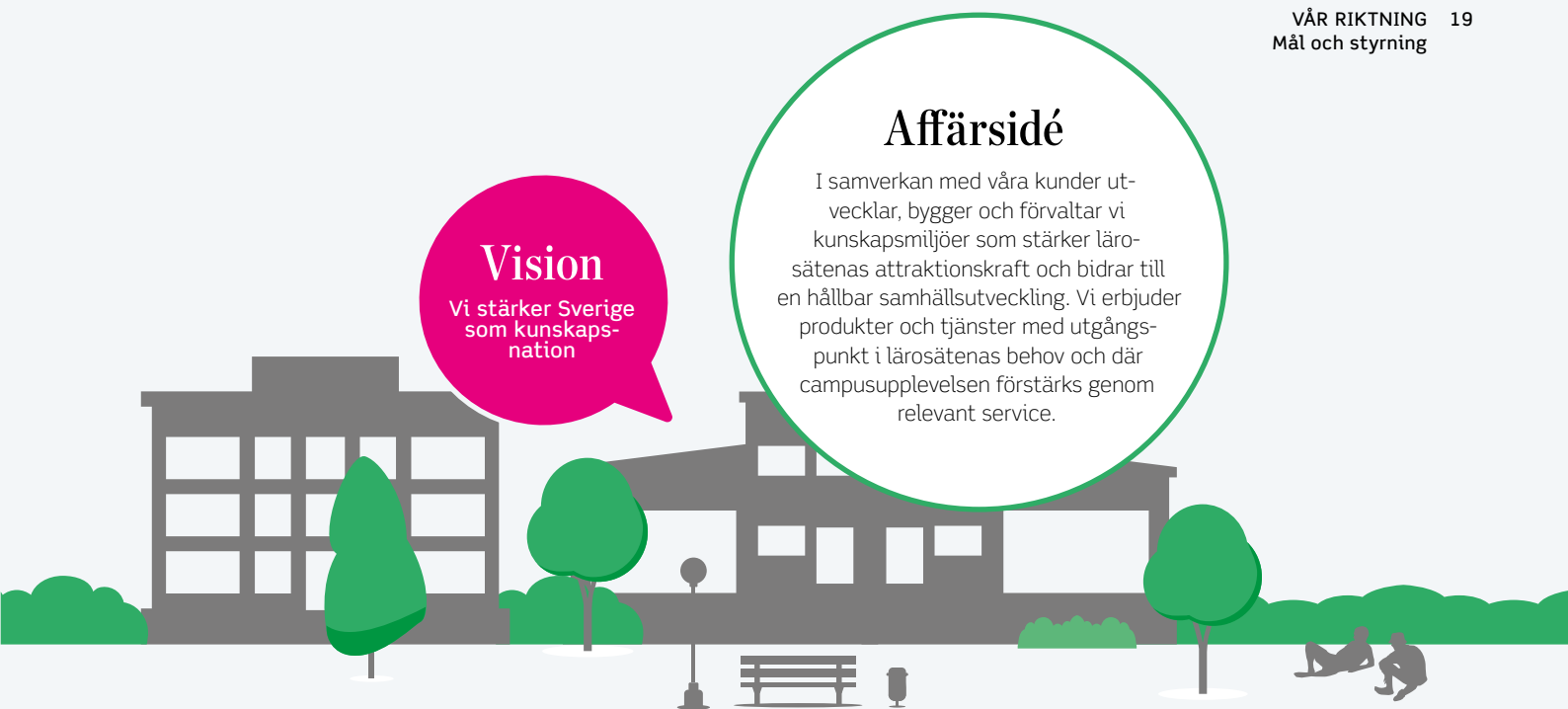
- NKI bör uppgå till 63 eller mer och uppgick i 2018 års mätning till 62.

Vårt NKI har förbättrats med två enheter sedan föregående mätning, vilket är ett steg i rätt riktning. Vi har under året ingått flera strategiska samarbeten med olika lärosäten med inriktning på innovation och hållbarhet samtidigt som vi på många håll stärkt relationen och samarbetet kopplat till vår vardagsleverans.

MÅLUPPFYLLNAD 2018

- Prestationsindex (API): Nollmätning sker under 2019 i samband med uppdragsdialog, se sidan 31.
- Olycksfri arbetsplats (ELTAR) uppgick till 2,4.

API är ett nyckeltal som indikerar hur goda förutsättningar våra medarbetare har för att kunna prestera. Ett API på 75 indikerar att förutsättningar finns för god prestation. ELTAR, olycksfallsfrekvens för våra entreprenörer, mäts för första gången under 2018. För att se hur ELTAR beräknas, se sidan 107.



Vision
Vi stärker Sverige
som kunskaps-
nation

Affärsidé

I samverkan med våra kunder utvecklar, bygger och förvaltar vi kunskapsmiljöer som stärker lärosätenas attraktionskraft och bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Vi erbjuder produkter och tjänster med utgångspunkt i lärosätenas behov och där campusupplevelsen förstärks genom relevant service.

Ekonomi

MÅL OCH MÅLSÄTTNING FÖR 2021

Vi levererar på ägarens ekonomiska mål över en konjunkturcykel.

Till 2025 ska vi halvera mängden levererad energi jämfört med nivån 2000. Projektkostnaderna ska inte avvika mer än $\pm 2\%$ mot projektram.

För närvarande pågår en översyn av ägarens finansiella mål, beslut fattas på årsstämman i april.

PRINCIPER FÖR FRAMGÅNG

Vi arbetar ansvarsfullt och kostnadsmedvetet med våra avtalsparter.

Våra investeringar inom campus och fastigheter är hållbara och framtidsäkrade.

Vi skapar värde genom effektiva och funktionella och attraktiva campus.

MÅLUPPFYLLNAD 2018

- Avkastning på operativt kapital ska uppgå till 6,5% och utfallet för 2018 blev 5,5%. Soliditeten ska uppgå till 30-40% och uppgick till 45,8%. Utdelning till ägaren ska uppgå till 40-60% av årets resultat och uppgick till 60%.
- Energireduktion (kWh/kvm) ska uppgå till minst -3,4% per år men ökade under året med 0,3%.
- Projektkostnader* ska inte avvika mot budget med mer än $\pm 2\%$. De avvek under året med 2,4%.

Energireduktionen uppfyller inte årets mål vilket är en kombination av en extremt varm sommar och att vi genomfört färre energibesparande åtgärder än planerat. Projektkostnadernas avvikelse hänger i huvudsak samman med förseningar i bygglovsprocessen av projektet Albano.

Utveckling

MÅL OCH MÅLSÄTTNING FÖR 2021

Vi ökar andelen gemensamma innovationsprojekt med våra kunder och bidrar till ökat byggande av studentbostäder.

Vårt mål 2021 är att andelen av våra innovationsprojekt som har drivits i samverkan ska uppgå till 70% samt att vi ska ha 2 130 studentboenden.

PRINCIPER FÖR FRAMGÅNG

Genom innovativa satsningar skapar vi kunskapsmiljöer i framkant och bidrar till hållbar samhällsutveckling.

Vi tar vara på potentialen inom digitalisering för att skapa mervärden och möta samhällets snabba utveckling.

Vi utvecklar spetserbjudanden i samverkan med kunderna för stärkt attraktivitet.

MÅLUPPFYLLNAD 2018

- Innovation i samverkan uppgick till 47%
- Antal studentboenden ska uppgå till 510 och uppgick vid årets slut till 510.

Innovationsförmåga i samverkan innebär att vi mäter hur stor andel av våra innovationsprojekt som drivs i samverkan med våra kunder och mäts för första gången 2018.

*Avser projekt över 50 Mkr

Campus- och affärsutveckling

Campusområden är kunskapsmiljöer i konstant utveckling. Behov, önskemål och visioner för att skapa förutsättningar för framtidens forskning, utbildning och samverkan diskuteras vid alla lärosäten. Faktorer som digitalisering och ökad innovationstakt öppnar nya möjligheter men ställer samtidigt nya krav på både befintliga och framtida campusmiljöer.

För oss på Akademiska Hus är campus-utveckling en avgörande fråga. Hur utvecklar vi campus som är attraktiva och funktionella även om 50, 75, eller 100 år? I samverkan med Sveriges lärosäten tar vi ett helhetsansvar och bidrar med vår expertis och vårt kunnande i utvecklingen av långsiktigt hållbara kunskapsmiljöer. Det omfattar även att möta behovet av studentbostäder på campus. Campusområden som en del i stadsutvecklingen har också stor påverkan på hur Sveriges lärosäten vill utveckla sina fysiska miljöer framöver.

CAMPUS MED MÅNGA FUNKTIONER

Campus är en plats för forskning och lärande, men också en plats för möten med näringslivet och en gränssyta för möten med samhället i övrigt. Att skapa platser för detta, bygga studentbostäder och säkerställa ett attraktivt serviceutbud i samverkan med andra aktörer blir allt viktigare för lärosätena. 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.

STARKARE TILLSAMMANS

Att tillsammans med ett lärosäte tolka och omvandla visioner till hur den fysiska miljön på bästa sätt ska stödja strategierna är hjärtat i campusutveckling. Tillsammans med lärosätets ledning, medarbetare och studenter utforskar vi hur den fysiska miljön kan utvecklas för att långsiktigt skapa attraktiva och flexibla byggnader och utemiljöer och

förverkliga det i konkreta utvecklingsprojekt. Vi följer en strukturerad metod där långsiktighet och hållbarhet är i fokus. Nyckeln till framgång är att omsätta vår och våra kunders gemensamma kunskap i konkreta utvecklings- och campusplaner.

INNOVATIVA LÄRANDEMILJÖER

Som samhällsbyggare behöver vi vara innovativa och framtidsorienterade för att på så vis säkra vår leverans och bidra med värde till kunderna. Genom strukturerade innovationssamarbeten vill vi utveckla produkter, tjänster och arbetssätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Framtidens lärandemiljöer samt campus- och stadsutveckling är två områden där vi satsar mycket på innovation. Framförallt utvecklingen av digital teknik och nya pedagogiska metoder öppnar möjlighet för helt nya former av lärandemiljöer.

Vid svenska lärosäten sker en gradvis ökande integrering mellan fysiska studie- och arbetsmiljöer och virtuella pedagogiska rum och sociala plattformar. Tillsammans med våra kunder utvecklar och testar vi både digital teknik och fysisk miljö som tillsammans kan bidra till såväl ökad attraktivitet som studieresultat och nyttjandegrad. Under 2018 har vi påbörjat

byggnationen av ett "learning lab" på Chalmers Campus Johanneberg. Här kommer både våra kunder och vi själva kunna lära oss mer om hur digitala verktyg, inredning, ljus, ljud och andra miljöskapande faktorer kan påverka lärande, kreativitet och resultat.

STUDENTBOSTÄDER UTVECKLAR CAMPUS

På många orter råder en akut brist på studentbostäder och fler student- och forskarbostäder står högt på många lärosätens och studenters prioriteringslistor. Campusnära studentbostäder är också en av de viktigaste faktorerna för att skapa en levande miljö som är öppen, trygg och inbjudande hela dygnet, alla dagar i veckan. Vi bedriver ett aktivt arbete för att möjliggöra bostadsbyggande på eller i anslutning till campusområdet. I våra campusplaner ingår alltid planering av student- och forskarbostäder, oavsett om förslaget är att bostäder ska byggas på vår mark, eller på någon annan fastighetsägares mark. Sedan slutet av 2014 ingår byggande av studentbostäder som en del av vårt uppdrag och under 2018 flyttade studenterna in i de första studentbostäderna byggda i egen regi på KTH Campus i Stockholm.

Strategiskt fokus

Att arbeta nära kunderna för att tillsammans med dem förstå våra utmaningar och möjligheter. Genom campusplanerna får vi än bättre förutsättningar att bidra till att utveckla verksamheten på campus.





Uterumslika balkonger bidrar till att sudda ut gränserna mellan in- och utsida i Bilbergska huset på Örebro universitet.



Örebro universitet

CASE

Örebro Campus Lab

Örebro universitet och Akademiska Hus har signerat ett omfattande samarbetsavtal med målet att tillsammans verka för att universitetet på ett framgångsrikt sätt blir landets mest digitaliserade lärosäte. Satsningen, som är döpt till Örebro Campus Lab, ska bidra till att utveckla en utbildnings- och forskningsmiljö i digital och hållbar framkant.

Örebro universitet har redan idag mycket hög kompetens inom artificiell intelligens (AI) och robotik. Det bygger vi vidare på i ett fördjupat samarbetsavtal. Avtalet innebär att en rad konkreta åtgärder ska genomföras under en treårsperiod. Testbäddar samt dialog- och forskningsprojekt ska genomföras för att skapa framtidens innovativa utbildnings- och forskningsmiljö - Örebro Campus Lab, en miljö med hög

attraktionskraft för studenter, forskare och lärare vid Örebro universitet, liksom för externa samarbetspartners.

- Örebro universitetets vision anger tydligt att vi ska bidra till en kunskapsbaserad samhällsutveckling. Det här projektet ligger helt i linje med det. Samarbetet innebär unika möjligheter att hitta smarta, innovativa och hållbara lösningar inför framtiden, säger Johan Schnürer, rektor vid Örebro universitet.

Projekt som säkrar lokalbehov

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 att nå framgångsrika resultat.



Byggprojekt är en stor del av Akademiska Hus verksamhet och genom vår långa erfarenhet av att bygga för utbildning och forskning är vi en proaktiv och långsiktig partner till våra kunder. Byggprojekten har en stor variation, allt från mindre ombyggnader till studentbostäder och nya avancerade forskningsanläggningar.

Akademiska Hus är både byggherre och förvaltare. Att vi utvecklar projekt för en långsiktig förvaltning ger oss goda förutsättningar att investera i hållbara och innovativa lösningar. Investeringsverksamheten bedrivs från projekttid till beslutad investering i en systematisk process. Vår finansiella

Strategiskt fokus

Våra projekt skapar hus för lärare, forskare och studenter. Det kräver att vi ständigt samverkar för att bättre förstå vad våra kunder behöver. Genom att ha tydliga förutsättningar genom hela byggprocessen, från tidiga skeden till överlämnings-skeden, kan vi leverera en produkt av rätt kvalitet enligt en gemensam målbild.

kapacitet gör också att vi kan investera och bidra till våra kunders expansion, även i lågkonjunktur.

PROJEKTREVISIONER

Under 2018 genomfördes projektrevisioner i tolv pågående projekt. Syftet med revisionerna var att identifiera och hantera risker i projekten, bidra till ständiga förbättringar i Akademiska Hus projekt- och ledningssystem och att stötta den enskilda medarbetaren i sitt yrkesutövande.

Revisionerna visade att våra projektledningsteam är ambitiösa, kunniga och professionella. Vi fick också förslag på utvecklingsområden som kommer att bidra till att utveckla byggprocessen ytterligare.

VI BYGGER HÅLLBART

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

MILJÖBYGGNAD

42

CERTIFIERADE BYGGNADER

All vår nybyggnation och större ombyggnationer ska uppfylla kraven för minst nivå Silver i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Att bygga enligt Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och materialval. För att lyckas håller vi oss kontinuerligt uppdaterade om ny teknik och nya metoder. Vi har idag 42 certifierade byggnader, varav sju på guldnivå och 35 på silvernivå.

De certifierade ny- och ombyggnaderna följs upp med en validering och hittills har 17 byggnader verifierats med bibehållet certifikat. Under året har fyra av våra byggen certifierats redan under byggnationsskedet. Nya Humanisten i Göteborg och Studenthus Valla i Linköping uppnådde högsta nivån för miljöcertifiering. Till grund för guldcertifieringarna ligger en rad omfattande åtgärder



CASE

Biomedicum – ett av Europas största forsknings- laboratorium

Med sina 65 000 kvadratmeter är Karolinska Institutets nya forskningslaboratorium ett av Europas största laboratorier. Den högspecialiserade labbmiljön sträcker sig över elva våningar och ger plats för 1 600 forskare och övrig personal. Byggnaden är utrustad med spetsteknologi för världsledande experimentell forskning i syfte att förbättra människors hälsa. Akademiska Hus har investerat cirka två miljarder kronor i projektet som byggstartade hösten 2013 och som nu står klart före utsatt tid och till en lägre kostnad är beräknat.

Biomedicum, Campus Solna

och lösningar där behovsstyrd belysning och ventilation, lågenergifönster och miljövänlig fjärrvärme och kyla är några exempel. Miljöbyggnad Guld innebär att stort fokus även har lagts på dagsljus, solvärmelast, ljudmiljö, fuktsäkerhet och solavskärmningar.

HÅLLBARA LEVERANTÖRSKEDJOR

Akademiska Hus är en stor beställarorganisation och köper tjänster och produkter för cirka 4,5 miljarder kronor per år. Våra 2 300 aktiva leverantörer är till största delen svenska företag. År 2016 fastställdes att Akademiska Hus omfattas av Lagen om offentlig upphandling (LoU) och en genomgripande omställning genomfördes under 2017 och 2018. LoU ökar möjligheten för fler och mindre leverantörer att konkurrera på lika villkor.

Vi ställer krav på våra leverantörer gällande miljö, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter samt affärsetik och antikorrupktion. Kraven specificeras i vår uppförandekod för leverantörer som baseras på FN:s Global Compacts tio principer.

Redan i upphandlingsfasen ställs kvalificerande krav på de intresserade leverantörerna och uppfylls inte kraven går man inte vidare i upphandlingen. När nya ramavtal

och projektavtal tecknas ligger uppförandekoden med som bilaga. I samtliga upphandlingar behöver leverantören även intyga att de har ett systematiskt arbete kring miljö- och arbetsmiljöledning. Om en leverantör bryter mot uppförandekoden eller miljö- och arbetsmiljökraven, kan avtalet sägas upp.

Cirka 600 nya ram- eller projektavtal tecknades under 2018, vilket utgör en övervägande majoritet av alla tecknade avtal, och samtliga av dessa har utvärderats utifrån sociala och miljömässiga kriterier. Direktupphandlingar ligger utanför denna process.

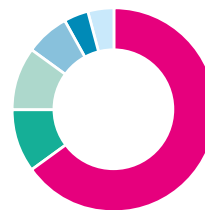
I slutet av 2018 införde Akademiska Hus ett uppföljningssystem med stickprovsrevisioner som utfördes av en extern part på plats hos leverantörer. Tre revisioner har genomförts 2018, och totalt ska 15 göras under en 12-månaders period från första revision. Sedan ett par år tillbaka finns en visuellblåsarfunktion som också kan användas för att rapportera avvikelser. Inga fall av överträdelser mot vår uppförandekod för leverantörer har uppdagats under 2018.

Akademiska Hus verkar i en bransch där det historiskt sett har förekommit korrupktion, mutor, brott mot arbetsvillkor med mera. Det är därför angeläget att våra medarbetare, i kontakterna med leverantörer och

kunder, alltid uppträder affärsmässigt och med god affärsetik. För att minska riskerna för korrupktion, informerade Akademiska Hus alla leverantörer under 2018 om vår interna uppförandekod och gåvopolICY samt undanbad oss gåvor.

Läs mer om riskerna kopplat till leverantörer på sidorna 44–46 samt om vårt interna arbete för god affärsetik i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–52.

LEVERANTÖRER Andel av total inköpsvolym



- Bygg- och anläggningstjänster 65%
- Tekniska konsulttjänster 10%
- Installationstjänster (VVS, el etc) 10%
- Energi och vatten 7%
- Fastighetskötsel 4%
- Övriga tjänster 4%

Våra större projekt

DRIFTSATTA PROJEKT 2018-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Färdigställt	Kund
Biomedicum	Stockholm	Laboratorium	2 822	Silver	48 000	2018-Q2	Karolinska Institutet
Framtidens Lab	Stockholm	Laboratorium	322	-	-	2018-Q4	Karolinska Institutet
Polisprogrammet Södertörn	Stockholm	Undervisning	260	-	5 400	2018-Q1	Södertörns högskola
Polisutbildningen Umeå	Umeå	Undervisning	165	Silver	5 000	2018-Q1	Umeå universitet
TOTALT			3 569				

BESLUTADE PROJEKT 2018-12-31 > 100 MKR

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

PLANERADE PROJEKT 2018-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Naturvetenskap Life	Göteborg	Laboratorium	1 624	26 500	2023-Q2	Göteborgs universitet
Forum Medicum	Lund	Kontor	702	11 600	2023-Q2	Lunds universitet
Handels Hörne	Göteborg	Undervisning	500	6 200	2023-Q1	Göteborgs universitet
Tomtebodan	Stockholm	Undervisning	348	4 100	2021-Q2	Akademiska Hus
IKSU Campshotell	Umeå	Övrigt	170	6 700	2021-Q4	Akademiska Hus
IT-gymnasiet	Uppsala	Undervisning	113	5 500	2020-Q3	IT Gymnasiet Sverige AB
Botanicum	Stockholm	Laboratorium	108	5 200	2021-Q3	Akademiska Hus
Projekt under 100 Mkr			535			
TOTALT			4 100			

All nybyggnation samt större ombyggnationer ska uppfylla kraven och certifieras på minst totalbetyg Silver i miljöklassningssystemet Miljöbyggnad. Studentbostäder omfattas ännu inte av detta strategiska beslut. I vissa fall är denna ambition inte heller tillämplig på grund av verksamhetens art, vilket gör att avsteg kan godkännas.

PROJEKTPORTFÖLJ, MKR

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

DE OLIKA INVESTERINGARNA KATEGORISERAS I:

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

VÅR PROJEKTPORTFÖLJ

Akademiska Hus projektportfölj kategoriseras i tre delar; beslutade, planerade och idéprojekt och uppgår totalt till 25 700 miljoner kronor varav 4 400 miljoner kronor redan är upparbetat. De två dominerande beslutade projekten i portföljen är Albano, där första etappen driftsätts år 2021 och Ångström 4 med planerad driftsättning år 2022. Båda projekten har långa hyrestider på 10 respektive 20 år. Större delen av vår projektportfölj är nybyggnationer med långa hyrestider, oftast mellan 10 och 25 år. Investeringsportföljen innehåller ny-, till- och ombyggnad samt ombyggnation av befintliga fastigheter. Tyngdpunkten i projektportföljen återfinns i Stockholm och Göteborg men projekt finns på alla våra större orter.

Akademiska Hus har sedan 2014 ett utvidgat uppdrag i att bygga studentbostäder. Studentbostadsprojekt i kategorierna beslutade, planerade och idéprojekt uppgår till totalt 4 500 miljoner kronor.



Fler campusnära bostäder bidrar till ökad trygghet och ett mer levande campus under dygnets alla timmar.
Bild: LINK arkitekter

CASE

Kundvärde med fler studentbostäder

Akademiska Hus bygger studentbostäder som knyter ihop Campus Ultuna med de centrala delarna av Ultuna och Fyrisån i Uppsala. De utgör en del i stadsutvecklingen liksom ett sätt att få fler studenter att välja Sveriges lantbruksuniversitet (SLU).

Akademiska Hus investerar cirka 193 miljoner kronor i bygget av 108 lägenheter med plats för 132 studenter och forskare vid Campus Ultuna. Satsningen stärker Uppsalas attraktivitet som studentstad och blir ett bidrag till SLU:s

arbete med att nå sitt studentbostadsbehov i Ultuna för de kommande åren.

- Bra och lättillgängliga bostäder för studenter och gästforskare är en viktig konkurrensfaktor när vi ska locka till oss de allra bästa. Att bostäderna ligger på

campusområdet med närhet till arbetsplatsen innebär också att de boende där slipper miljöpåverkande pendlingsresor och långa restider, säger Birgitta Wikmark Carlsson, biträdande universitetsdirektör vid SLU.

Förvaltning i framkant

Akademiska Hus arbetar med en strategisk och långsiktig förvaltning där hållbarhet och kundvärde står i fokus. Vår målsättning är att vara våra kunders förstahandsval. Vi förvaltar i dag cirka 3,3 miljoner kvadratmeter med en ambition att våra fastigheter ska hålla rätt standard under lång tid, och samtidigt kunna anpassas i takt med att våra kunders behov förändras.

För Akademiska Hus är hög kvalitet i driftarbetet, ansvarsfull energianvändning och en öppen kommunikation med såväl kunder som leverantörer avgörande förutsättningar för att skapa värde för våra kunder och hyresgäster, men även för att öka affärsnyttan. Vi ser förvaltning som ett paraplybegrepp för alla de tekniska och ekonomiska åtgärder som utförs under en byggnads livstid.

Vårt bestånd utgörs i huvudsak av avancerade forskningsanläggningar och olika typer av utbildnings- och kontorslokaler. Dessa anläggningar måste hålla rätt standard under lång tid. För att kunna arbeta effektivt med vår strategiska förvaltning krävs därmed ett arbetsätt som är både mångsidigt och anpassningsbart. Akademiska Hus förvaltningsorganisation arbetar serviceinriktat och affärsmässigt med att ta hand om våra fastigheter och de installationer och utrustningar som finns i byggnaderna. Genom att hålla en nära och kontinuerlig dialog med våra hyresgäster och andra parter som påverkar lokalanvändandet kan vi bedriva en långsiktig förvaltning och samtidigt anpassa arbetet i takt med våra kunders förändrade behov. Tillsammans med vår mångåriga erfarenhet och breda kompetens inom drift och förvaltning har vi goda förutsättningar för att skapa en hållbar förvaltning. På så sätt ökar vi också det långsiktiga kundvärdet, vilket står högt upp på vår agenda.

KUNDEN I FOKUS

För att lyckas med vårt hållbarhetsarbete är samarbete tillsammans med våra kunder avgörande. Genom att tillsammans sätta fokus på hållbarhetsfrågor minskar vi inte bara mängden använd energi, utan skapar även engagemang och synlighet för dessa frågor och breddar vår kunskap i ämnet. För att höja ambitionsnivån ytterligare och visa att vi verkligen tar energifrågan på allvar har vi sedan ett par år tillbaka startat en rad olika samarbetsinitiativ med fokus på hållbarhet tillsammans med våra kunder. Initiativen bygger på en gemensam vilja att agera och investera i hållbara val. Det kan handla om alltifrån instal-



Varje campusområde har ett team med mycket tekniskt kunniga drifttekniker som ansvarar för områdets olika byggnader och säkerställer långsiktighet i förvaltningen.

lationer av laddplatser för elbilar på campus och gemensamma campusvandringar med våra kunder och hyresgäster för att hitta energitjuvar, till storskaliga solcellsanläggningar och gröna hyresavtal.

ENERGIEFFEKTIVA LÖSNINGAR

Akademiska Hus arbetar ständigt för att hitta energieffektiva lösningar för fastigheterna vi äger och förvaltar. Energiarbetet handlar både om att använda mindre energi och att använda den rätt. Våra fastigheter ska ha väl utformade och energieffektiva system och driftlösningar. Genom ett särskilt fokus på driftoptimering i vårt befintliga bestånd minskar vi energianvändningen stadigt, men ett stort fokus ligger även på att låta våra nyproduktioner bli energieffektiva. Ett exempel på det är att vi redan tidigt i utvecklingsarbetet för nya byggnader undersöker möjligheten att

tillvarata överskottsenergi mellan närliggande byggnader. På så sätt kan vi minska behovet av levererad energi.

Strategiskt fokus

Under 2019 fortsätter vi vårt arbete med att stärka vår basleverans och vårt kundvärde. Genom ett starkt internt samarbete och en nära relation till våra kunder strävar vi efter att vara deras förstahandsval. Utöver kundupplevelsen fortsätter vi vårt ambitiösa arbete med att sänka energianvändningen i våra lokaler. Med en offensiv energiprocess, driftoptimering och smarta digitala lösningar är ambitionen att komma ett steg närmare besparingsmålet.

Vi har även stort fokus på förnybar energi och under 2018 har vi fortsatt arbetet med att installera solceller. På Campus Ultuna i Uppsala har åtta anläggningar på totalt 6 700 kvadratmeter installerats. Tillsammans med redan befintliga anläggningar uppnår vi då en årlig produktionskapacitet av solen på 2,5 miljoner kWh. Det innebär bland annat att flera av universitetets byggnader till betydande del kan försörjas av solceller. I Umeå har vi under året driftsatt en ny byggnad för polisutbildningen som med stor marginal klarar certifieringen för Miljöbyggnad Guld avseende energi. Vi eftersträvar också en helt fossilfri energileverans.

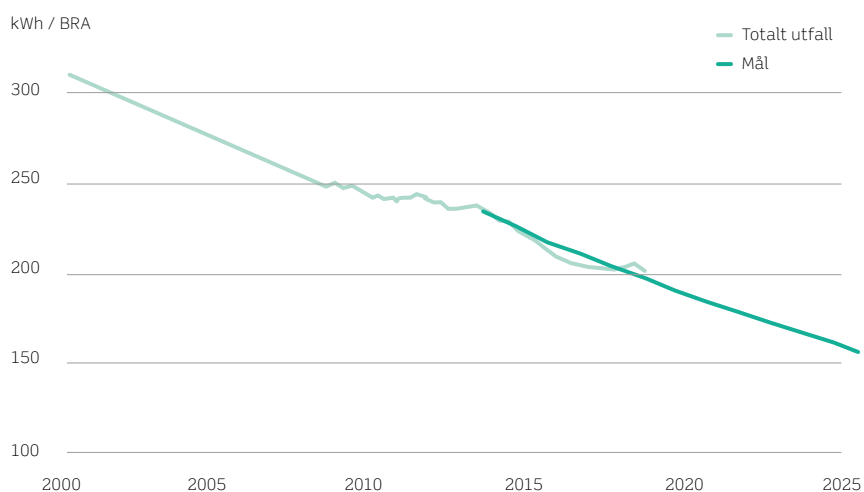
OFFENSIV ENERGIPROCESS

Ambitiösa energibesparingsmål tillsammans med förvaltningsansvar för en mängd komplexa byggnader ställer höga krav på såväl drifttekniker som effektiva verktyg och processer. För att säkerställa måluppfyllelse har vi under 2018 utvecklat vår energistrategi och implementerat en offensiv energiprocess som gör energiarbetet mer effektivt genom ökat samarbete och fler rutiner som underlättar prioritering och genomförande. Vi har även stärkt vår organisation med en enhet för Energi och Teknik som driver arbetet framåt på ett både övergripande och lokalt plan. Vår energiportal har utvecklats för att våra drifttekniker kontinuerligt och aktivt ska kunna energikartlägga och följa upp hela fastighets-

beståndets energibesparing. Grunden i energiportalen är en mätvärdesdatabas som löpande fylls med förbruknings- och energivärden från en rad mätsystem. Genom att analysera en byggnads energiprestanda kan våra drifttekniker räkna på och genomföra åtgärder som ger nytta både ekonomiskt och miljömässigt.

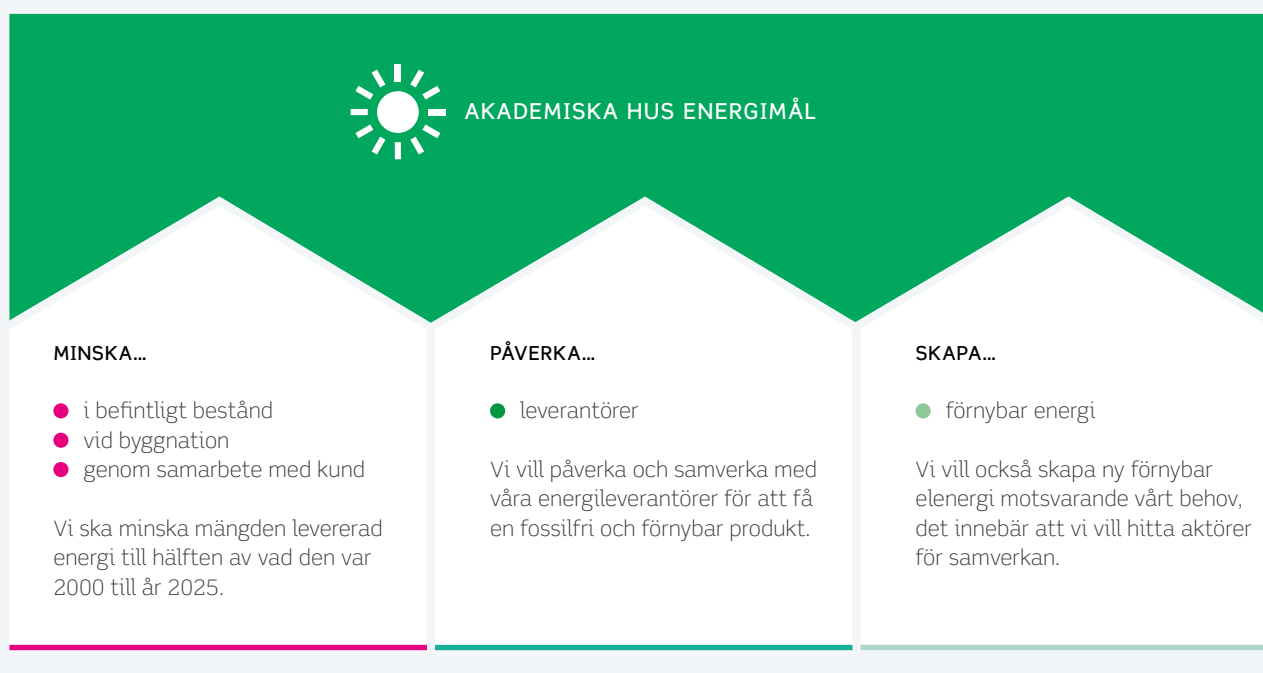
ENERGIANVÄNDNING

Energiintensiteten har under året ökat med 0,3 procent vilket bland annat kan förklaras av ett ökat kylbehov under årets varma period. Med de planer som finns för energieffektiviseringar ser vi dock att vårt långsiktiga mål kommer att nås.



Akademiska Hus energistrategi

Vår energistrategi grundar sig på tre delar:





Diversifierad konst ställer höga krav på förvaltningen.

CASE

Konst på campus, en del i förvaltningen

Akademiska Hus har en av de största samlingarna av offentlig konst i Sverige. En omfattande inventering genomfördes under året och över 700 konstverk i våra byggnader och ute på campus kartlades.

Konsten på campus är för det mesta plats-specifik och byggnadsanknuten. Ägarskap och förvaltning sköts av Akademiska Hus som en del i den vanliga förvaltningen. I samlingen finns alltifrån bronsstatyer till videoinstallationer och väggmålningar - alla med helt olika krav på underhåll.

Inventeringen resulterade

i en tydlig underhållsplan för förvaltningen - ett jobb som fortgått under året. Konst på campus berikar miljöerna och med en ny arbetsbeskrivning och en konstansvarig tillsatt i förvaltningen på respektive campus finns nya förutsättningar för konsten att bidra till att skapa kreativa och attraktiva miljöer på våra lärosäten.

CASE

Smarta hus pratar med varandra

Dagens moderna byggnader genererar mängder med olika typer av data. För att maximera nyttan av den information man får ut av sin data behöver språket vara enhetligt. Det i sin tur skapar möjligheter för hus att prata och förstå varandra.

Med RealEstateCore har ett sådant språk skapats och Akademiska Hus är en av projektets grundare och partners. Språket är speciellt framtaget av fastighetsägare för byggnader och syftet är att möjliggöra kontroll över data som byggnader genererar för att kunna utveckla nya tjänster till förmån för hyresgäster och leverantörer till fastighetsbranschen.

RealEstateCore publiceras som open source. Det innebär att språket är fritt och öppet

för alla att använda och bidra till. Det är framtaget helt utifrån fastighetsägarnas perspektiv och knyter ihop domänerna BIM (Building Information Model), styr- och regler samt IoT (Internet of Things).

Det krävs många pusselbitar på plats för att kunna dra nytta av all ny teknik och utveckling som sker. RealEstateCore är en viktig del som gör att vi kan gå från tester och piloter till verklig nytta i hela beståndet och den omgivande staden.



Dataöverföring möjliggör nya tjänster för fastighetsbranschen.

Transparent hyresmodell och marknadsmässig hyressättning

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

MARKNADSHYRESNIVÅ

MARKNADSMÄSSIGA KOSTNADER

- Drift och underhåll
- Markvärde
- Byggekostnad

MARKNADSMÄSSIGA RISKER

- Finansiering
- Fastighet
- Läge
- Motpart

MARKNADSMÄSSIG HYRA

Akademiska Hus hyror består av en grundhyra som ska täcka drift-, underhålls- och kapitalkostnader samt ibland tillägg för hyresgäst-anpassningar.

INTERNHYRA

Den hyreskostnad som Akademiska Hus debiterar lärosätena fördelas vanligtvis av dessa till de olika institutionerna inom lärosätet tillsammans med övriga kostnader för lokaler, vilka inte debiteras av Akademiska Hus.

Institutionerna debiteras där- efter en "internhyra" vilken oftast även håller centrala lokalkostnader, exempelvis kostnad för gemensamma ytor. Ibland inkluderar internhyran även tillägg för exempelvis teknik, säkerhet och lokalvård. Internhyran som institutionerna betalar per kvadratmeter kan därför vara högre än kvadratmeterhyran som Akademiska Hus har avtalat med lärosätet.

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

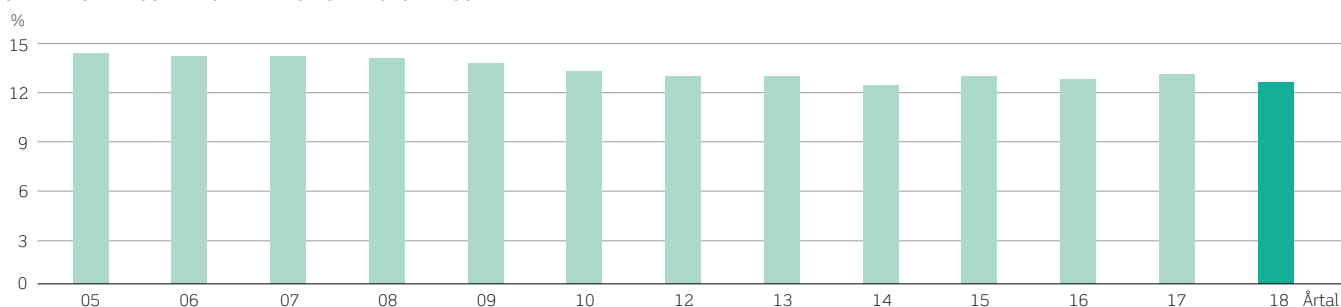
För att jämföra hur Akademiska Hus hyror ligger i förhållande till andra fastighetsägare

i jämförbara bestånd, genomförs regelbundet analyser med hjälp av externa värderingsföretag. Transparens i hur hyror sätts är viktigt i dialogerna med kunderna. Efter översyn av hyresmodellen har bland annat kostnadsschablonen för administrations- och driftskostnader, schablonriskbedömning för vakans efter hyrestidens slut samt kostnaden för kapital under uppförande sänkts under de senaste åren.

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

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

STABIL LOKALKOSTNADSANDEL FÖR SVERIGES LÄROSÄTEN



Genom strategiskt arbete hjälper vi lärosätena med stabila lokalkostnader. Trots omfattande investeringar är lokalkostnadsandelen något sjunkande över tid. Diagrammet ovan visar lokalkostnadsandel för Sveriges lärosäten över tid.

Källa: Universitetskanslerämbetets statistikdatabas

Nya klimatneutrala mål – en framtidsfråga

Världens klimat håller på att förändras och den globala uppvärmningen är idag ett faktum. Akademiska Hus verksamhet bidrar till klimatbelastningen samtidigt som vi också påverkas av de konsekvenser som följer av ett förändrat klimat.

Att bygga och förvalta fastigheter och att utveckla campusområden är verksamheter som påverkar klimatet och miljön. I samband med uppförande och drift använder vi stora mängder resurser i form av material och energi och vi genererar även avfall. Förändringar i klimatet påverkar vår verksamhet och kan få konsekvenser på våra fastigheter och för våra hyresgäster.

VÄGEN MOT KLIMATNEUTRALITET

För att minska påverkan av vår verksamhet jobbar vi med energieffektiviseringsplaner, strategier för energitillförsel, miljöcertifieringar av byggnader och områden, campusplaner utformade med hållbarhet i fokus och mycket annat. Vår löpande verksamhet vilar på en mängd beslut och arbetssätt som sammantaget minskar risken för negativ påverkan.

Under 2018 har Akademiska Hus utvecklat specifika och ambitiösa mål för hur vi ska kunna bidra till ett klimatneutralt samhälle. Våra nya klimatmål ligger i utvecklingens framkant och kommer att sätta stor press på vår verksamhet att bana ny mark inom flera områden. Samtidigt kan vi inte nå framgång på

egen hand. Omställningen bygger på att många parter samverkar och tar gemensamt ansvar i den komplexa omställning som nu behöver ske mot ett klimatneutralt samhälle.

TAR HÖJD FÖR KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatförändringarna påverkar oss som fastighetsägare. Vi ser exempelvis att risken för fukt och mögel ökar med ett varmare och fuktigare klimat, behovet av uppvärmning och kylning ändras med förändrade temperaturförhållanden över årstiderna samt att våra byggkonstruktioner behöver anpassas för nya vind-, snö- och klimatlast.

Vi ser också mer direkta och omedelbara effekter som under sommaren 2018 då vi upplevde en onormal och ovanligt långdragen värme. På några orter klarade våra energileverantörer inte av att leverera tillräcklig mängd kyla till alla kunder under denna period. Processkyla prioriterades då framför komfortkyla vilket under en kortare period ledde till bristande inomhusklimat i några av våra lokaler.

För att minimera konsekvenserna har Akademiska Hus därför kartlagt tillgångarna utifrån ett klimatanpassningsperspektiv.

Vi har inkluderat perspektiven i de årligen återkommande riskanalyserna som genomförs per fastighetsområde samt i de mer långsiktiga utvecklingsplaner som tas fram för campusområdena. Utöver detta görs en kontinuerlig uppdatering av teknikplattformen, vårt interna kravdokument, för att skapa en rimlig redundans inför de klimatförändringar som förutspås. Dialoger har initierats med våra energileverantörer för att säkra robust leverans av kyla.

2025

Klimatneutral fastighetsdrift, genom målmedvetna satsningar på aktiva energiåtgärder i befintliga och nya byggnader, investeringar i energibesparande teknik, inköpsstrategier för energi samt genom innovativa lösningar och projekt för förnybar energi med digitaliseringen som stöd.

2025

Klimatneutralitet i den interna verksamheten, där den stora utmaningen är att förändra nuvarande resemönster. Detta kan åstadkommas genom nya digitala alternativ till fysiska möten och genom att se över val av mötesform. Vi har även en ambition om att minska övrig påverkan i form av förbrukningsvaror med mera.

2045

Klimatneutral projektverk-

samhet, genom att följa Fossilfritt Sveriges färdplan för en fossilfri konkurrenskraft i bygg- och anläggningssektorn till 2045. Stor vikt kommer att läggas på en tydlig uppföljning och styrning av projektens påverkan, aktiva beslut kring konstruktionslösningar, system och materialval och ett förtydligande av bolagets beställarkrav kring utförande. Klimatavtrycket från våra byggprojekt står för en omfattande del av Akademiska Hus totala miljöbelastning och vi kommer att behöva längre tid för att nå målet. Med gemensamma ansträngningar i branschen och framtida tekniska landvinningar tror vi att det är möjligt. En avgörande fråga blir att öka effektiviteten och attraktionskraften i befintliga byggnader så att nybyggnation inte alltid ses som ett förstahandsval.

Med fokus på medarbetarnas uppdrag och hälsa

Akademiska Hus har under året påbörjat ett nytt arbetssätt för att tydliggöra medarbetarnas uppdrag och koppla det till strategin och verksamhetsplanerna. Vi har även lanserat Akademin, en intern utbildningsplattform för aktiv kompetenshöjning.

För att fullt ut förstå sitt uppdrag måste medarbetarna förstå helhetsuppdraget, det vill säga hur kollegorna tillsammans ska åstadkomma måluppfyllelse både inom den egna enheten och hela organisationen.

UPPDRAGSDIALOG

Ett arbetsuppdrag är en beskrivning av vilken prestation som förväntas av medarbetaren, vad som ska uppnås och när det ska vara klart. Arbetsuppdraget tydliggör också vilka förutsättningar medarbetaren behöver för att kunna genomföra uppdraget. Uppdragsdialogen ersätter nu de tidigare medarbetar-

samtalen. Uppdragen uppdateras löpande, vilket kräver kontinuerlig avstämning och dialog om såväl uppdraget som förutsättningarna för att nå dit.

Under våren 2018 genomgick samtliga chefer en obligatorisk utbildning med fokus på kommunikation som en första förberedelse inför implementeringen av uppdragsdialogen. Därefter har varje enhets medarbetare genomgått förberedande utbildning. Inför 2019 ska samtliga medarbetare ha ett tydligt uppdrag med aktiviteter som stöd så att vi tillsammans uppnår Akademiska Hus mål.

AKADEMIN

En kritisk framgångsfaktor för Akademiska Hus är en aktiv kompetensförsörjning. Under verksamhetsåret etablerades därför Akademin för att möta befintliga kompetensutvecklingsbehov.

Akademin är vår egen utbildningsplattform, och innehåller såväl lärarledda som e-learningbaserade utbildningar. Utbildningarna erbjuds till samtliga medarbetare utifrån de behov som framkommit i bland annat uppdragsdialogen. I portalen finns utbildningar gällande våra arbetssätt, ledarskap, medarbetarskap och person-



Uppdragsdialogen tydliggör vilka mål medarbetarna ska uppnå.

lig utveckling. Under året har vi också etablerat utbildningsstipendium, där alla medarbetare ges möjligheten att ansöka om medel för utbildning som ligger utanför det som är en självklar förutsättning för det givna uppdraget.

AKTIVT HÄLSOARBETE

Under året har vi fortsatt satsa på initiativ för att skapa goda förutsättningar för medarbetarna att ha ett hållbart arbetsliv. Ett antal aktiviteter har bidragit till att Akademiska Hus ytterligare sänkt sin sjukfrånvaro. Åtta olika avtal gällande företagshälsovård har blivit ett, vilket gör det enklare att följa upp

och utveckla hälsoarbetet. Vi har infört en förbättrad tjänst vid sjuk- och friskänmälan, ett nytt system för hantering av tillbud och olyckor samt tillgång till e-hälsovård. Förebyggande arbete är viktigt och därför har stora satsningar gjorts på hälsofrämjande åtgärder. Aktiva friskvårdsinspiratörer bidrar till ett ökat antal åtgärder på årets tema "Hjärnstark". Föreläsningar, prova-på-aktiviteter, gruppaktiviteter samt tillgång till fler hälsoaktiviteter i en hälsoportal har bidragit till att fler medarbetare vill ta ansvar för sin egen hälsa. Samtliga medarbetare har erbjudits en hälsokoll utifrån blodprov och enkät.

LIKA UNIKA

Verksamhetsåret inleddes med en analys av likabehandling i företaget. En rad aktiviteter har genomförts för att aktivt stävja mobbing och trakasserier. Under 2018 har en arbetsgrupp utvecklat likabehandlingsplanen och genomfört en mängd aktiviteter. Fokus har varit på hur vi beter oss mot varandra och bland annat har alla medarbetare deltagit i en dialog kring hur man gör om man upplever sig vara trakasserad och hur vi alla kan bidra till en bättre arbetsmiljö.

För mer fakta om Akademiska Hus medarbetare, se sidan 107.

CASE

Höga ambitioner och stort fokus på energiarbetet

John Johnsson är teamledare på Energi och Teknik. Han samordnar och planerar energiarbetet tillsammans med energiingenjörerna. I rollen ingår att tillsammans med förvaltningen skapa långsiktiga, lönsamma och hållbara tekniska lösningar som minskar energiförbrukningen.

BÄST MED JOBBET:

"Det bästa med mitt arbete är att vi har Sveriges bästa hyresgäster och jag har landets bästa kollegor. Jag är omgiven av otroligt många engagerade och duktiga kollegor som gör det kul att gå till jobbet varje dag. Sen är det såklart väldigt positivt att det är ett så stort fokus på energiarbetet med höga ambitioner och mål vilket jag tycker genomsyrar hela organisationen."

EN VANLIG ARBETSDAG:

"Det är rätt stor variation mellan dagarna och vi arbetar mycket teamorienterat tillsammans med förvaltningen. Vi arbetar primärt med att förbättra våra fastigheter genom bättre och energieffektiva system samt att tillsammans med driften få våra befintliga installationssystem att gå så effektivt som möjligt utifrån våra hyresgästers behov. Men vi tittar även på hur vår energi produceras, till exempel var vi kan installera



"Jag är omgiven av otroligt många engagerade och duktiga kollegor som gör det kul att gå till jobbet varje dag."

John Johnsson, teamledare på Energi och Teknik på Akademiska Hus.

solceller. Vi försöker även i större utsträckning fördjupa samarbetena med våra hyresgäster eftersom det är endast tillsammans med dem som vi kan nå hela vägen till 2025 års energimål. Men det absolut viktigaste arbetet är att göra det roligt att arbeta med energifrågan genom att vi tar tillvara på varandras idéer och kunskaper och stöttar varandra i det dagliga arbetet."

DÄRFÖR JOBBAR JAG PÅ AKADEMISKA HUS:

"Jag såg annonsen och tyckte det verkade vara en intressant tjänst. Men den största anledningen var faktiskt en gammal kollega som tidigare varit inhyrd konsult på Akademiska Hus här i Uppsala. Han sa att Akademiska Hus var den bästa uppdragsgivare han någonsin arbetat för och att han gärna skulle fortsatt arbetat här, vilket gjorde beslutet relativt enkelt. Sedan jag började här kan jag inte mer än hålla med."

Framtidens kunskapsmiljö

Vi lever i en kunskapsintensiv, komplex och global värld där högre utbildning och kvalitativ forskning får allt större betydelse. Tillsammans med våra kunder utvecklar vi kunskapsmiljöer för att möta framtida utmaningar och möjligheter.

Digitalisering och innovation är något vi kontinuerligt arbetar med och med stöd i våra nya strategier skapar vi ännu större möjligheter för samverkan med både kunder och andra aktörer i vår omvärld. Det gör vi för att kunna stärka Sverige som kunskapsnation, men även för att driva utveckling och skapa långsiktighet och affärsmässighet i våra fastigheter.

EN DIGITAL SCENOGRAF FÖR NYA TANKAR

På Chalmersområdet i Göteborg bygger vi just nu A Working Lab, lika delar kontorshus som innovationsarena. Byggprojektet och huset i sig inhyser ett flertal olika innovationsprojekt med syfte att bidra med nya kunskaper för våra kunder såväl som samhället i stort. Byggnaden kommer att inhysa Learning Lab, en fysisk plats där det skapas förutsättningar att forska kring framtidens lärande. Projektet utgår ifrån lärandesituationen sett ur ett brett perspektiv, vilket innebär att labbet vänder sig till såväl akademien som näringslivet. I direkt anslutning till Learning Lab finns en co-workingyta, makerspace, café och restaurang; miljöer som tillsammans med utemiljön har förutsättningar att berika varandra.

I Learning Lab är målet en miljö som går att anpassa eller iscensätta på olika sätt för att skapa rätt förutsättningar för respektive situation. Med hjälp av en digital scenograf ska inredning, ljud, ljus och teknik kunna svara upp mot olika behov. Labbet ska kunna inhysa såväl föreläsningar och aktivt lärande såsom workshops eller styrelsemöten – en slags testarena för lärande med många möjligheter. Tanken är att skapa attraktiva lokaler, med hög beläggning med allt ifrån studentaktivt lärande till kreativa möten för externa intressenter.

DEN DIGITALA TVILLINGEN

Fastighetsbranschen får ibland kritik för att vara långsam i den pågående digitaliseringen. Akademiska Hus ligger bra till, men utmaningen är att öka takten. Dialogen med våra kunder om digitalisering har pågått länge och



En anpassningsbar miljö iscensatt av en digital scenograf skapar nya möjligheter i Learning Lab.

tillsammans med utbildningssektorn är vi inne i ett skifte där vi ser förändringsbehov inom allt från själva fastigheternas digitala struktur till hur utbildning kan bedrivas. Med hjälp av byggnationen av A Working Lab kan vi prova lösningar och idéer med hög ambitionsnivå men i liten skala, för att i nästa steg skala upp resultatet i större delar av beståndet. Där skapar vi också möjligheten att vara mer digitala i vår förvaltning genom att skanna byggnaden i byggnationskedet och skapa en digital tvilling. Med hjälp av tekniska lösningar kan detta komma att skapa många fler innovativa projekt på sikt. Genom att kombinera den inskannade digitala tvillingen med AR (Augmented Reality eller

förstärkt verklighet) kommer förvaltarna i framtiden att få upp information om byggnaden via telefonen eller specialglasögon direkt på plats. Att ”se genom väggar” och direkt veta var rör och kablar finns kommer att effektivisera och höja säkerheten på driften i framtiden. Som besökare finns det också möjlighet att få användbar information direkt i telefonen, exempelvis om vilka grupperum som är lediga eller var toaletterna finns. Att mäta och följa upp kan effektivisera nyttjandet av lokalerna och på sikt även minska kostnader för både oss som förvaltare och för hyresgästerna.



Genom att anordna regelbundna event och seminarier skapar vi plats för nya dialoger om campusutveckling och lärandemiljöer.



Jesper Engbo Larnæs från Danmarks Tekniske Universitet (DTU) var en av årets alla talare inom temat lärandemiljöer.

CASE

Aha – relationsbyggare och inspirationskälla

Aha är en plattform för dialog och kunskapsspridning om campusutveckling och kunskapsmiljöer, tillgänglig online och sökbar dygnet runt. För att öka kunskapen kring kunskapsmiljöer och samverka anordnar vi en mängd Aha-seminarier på olika platser och med olika teman.

Aha är en inspirationskälla för alla som på olika vis arbetar med kunskapsmiljöer, men också en mötesplats för ökad dialog. Under året har flera framgångsrika seminarier anordnats runt om i landet med nära anknytning eller i direkt samarbete med våra lärosäten. Med talare från flera delar av världen har vi inspire-

rat och delat kunskap om allt från hur man bygger studentbostäder för Generation Z till hur vi kopplar den senaste hjärnforskningen till rummets utformning. Rum för lärande har varit ett återkommande tema där vi bjudit in experter på aktiva kunskapsmiljöer och skapat utrymme för dialog med dem som arbetar i och utvecklar dessa miljöer.



Gemensamma arbetsytor för flera olika företag och organisationer skapar nya möten och intressanta möjligheter.

CASE

Vi utvecklar tjänster inom co-working och flexibla mötesplatser

Fastighetsbranschen är i snabb förändring. Nya aktörer etablerar sig på marknaden och skapar erbjudanden som ligger mellan fastighetsägare och kund. För att förbli en relevant aktör är det viktigt att bredda tjänsteerbjudandet. Våra campusmiljöer är spännande och tillgängliga mötesplatser för näringsliv, akademi, samhälle och individ.

Genom ett nationellt projekt organiserar vi oss för att hitta effektiva system och processer för att kunna erbjuda flexibla och attraktiva arbetsytor där man kan hyra in sig kortare tid. Co-working är ett exempel som utmanar vårt sätt att tänka kring avtal och kräver nya flexibla uthyrningsmodeller. Vi ser att det inte bara är en samlingspunkt för unga, nystartade bolag utan också av intresse för stora etablerade företag. Inte minst för att knyta kontakter med andra typer av branscher och företag man normalt inte träffar.

VÅRA PÅGÅENDE INITIATIV

Det pågår ett tiotal initiativ runt om i bolaget, som är i olika skeden och har utvecklats på olika sätt. A House, tidigare Arkitekturhögskolan i Stockholm, och Green Innovation Park i Uppsala finns redan idag. Under 2019 öppnas dörarna för vårt första A Working Lab vid Chalmers. Pilotprojektet i Umeå och KI Solna ska lära oss mer och utveckla vår kompetens under våren 2019. Dessutom finns flera initiativ i planeringsstadiet.

A Working Lab är Akademiska Hus nationella koncept för co-working, makerspace, learning lab och andra flexibla mötesplatser. Det är vårt verktyg för att utveckla campusnära miljöer som gör det lätt för studenter, forskare, näringsliv och andra samhällsaktörer att mötas i nya, flexibla former. Här kan företag, verksamheter och människor hyra in sig för den tid de behöver och få tillgång till tjänster och fysiska miljöer utifrån sina specifika behov. Konceptet utvecklas nu ihop med våra kunder runt om i landet.

Stabil och långsiktig aktör

Sedan Akademiska Hus startade för 25 år sedan har vi investerat närmare 50 miljarder kronor i projekt i syfte att stärka lärosätenas utveckling, och det vill vi fortsätta göra.

En stor del av de investeringar som vi gör är i nybyggnadsprojekt för morgondagens lärandemiljöer, det kan vara allt från idrottshallar till högteknologiska forskningsanläggningar. För att säkerställa att vår verksamhet bedrivs kostnadseffektivt, arbetar vi varje år fram en budget för nästföljande år samt prognos för de efterföljande två åren. Kommande års budget har ett starkt fokus på utveckling med satsningar på till exempel innovativa pilotprojekt inom ett antal viktiga spetsområden för oss.

VÅRA FRAMTIDA INVESTERINGAR

Merparten av vårt kassaflöde återinvesteras i vår projektportfölj och för de kommande åren ser vi ett fortsatt stort behov av investeringar. Det finns en hög efterfrågan på nya lokaler, särskilt på de stora lärosätena med forskningsinriktning. Dessa investeringar innebär ett stort tillskott i Akademiska Hus fastighetsbestånd. När investeringar successivt genomförs beräknas den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten att öka, eftersom det är fastigheter med långa kontrakt som tillförs fastighetsbeståndet. Den höga investeringstakt vi haft under flera år mattas något under senare delen av budgetperioden när det stora projektet Albano successivt driftsätts.

RESULTATET FÖR PROGNOSPERIODEN

Resultatet för budget- och prognosperioden är fortsatt stabilt trots högre vakanskostnader än normalt. Driftöverskottet ökar i takt med att våra investeringsprojekt driftsätts. Vår soliditet är stark och avkastningen på operativt kapital bedöms successivt att öka i takt med att nya investeringar börjar ge avkastning. Värdeförändringar i fastigheter ingår inte i budget eller prognos och inte heller förvärv och försäljningar.

	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2020	Prognos 2021
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area, 1 000 kvm	3 311	3 322	3 334	3 371
Fastighetsvärden, Mkr	85 865	87 000	89 000	90 500
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	2 842	3 000	2 000	1 500
NYCKELTAL				
Driftöverskott, kr/kvm	1 190	1 223	1 307	1 391
Direktavkastning fastigheter exkl fastigheter under uppförande, %	5,1	5,1	5,3	5,6
Direktavkastning fastigheter inkl fastigheter under uppförande, %	4,7	4,8	5,0	5,2
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hysesintäkter, Mkr	5 928	6 100	6 350	6 600
Driftöverskott, Mkr	3 938	4 050	4 400	4 700
Resultat före skatt, Mkr ¹	5 818	3 600	3 900	4 200
Soliditet, %	45,8	45,2	46,0	47,0
Avkastning operativt kapital, %	5,5	5,5	5,7	6,0
Avkastning eget kapital, % ¹	11,2	6,8	7,0	7,3

1) 2018 inkluderar värdeförändringar av fastigheter. Budget och prognoser 2019-2021 exkluderar värdeförändringar av fastigheter.

Merparten av kassaflödet återinvesteras i våra projekt och den robusta finansiella ställningen skapar fördelar för våra kunder.

KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON
Verkställande direktör

P-1

MOODY'S SHORT-TERM RATING,
JANUARY 2019

AA

STANDARD & POOR'S LONG-TERM RATING,
STABLE OUTLOOK. SEPTEMBER 2018

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Akademiska Hus AB (publ), organisationsnummer 556459-9156, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderföretaget 2018.

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finansiering	38
Fastighetsvärdering	41
Kunder och kontrakt	42
Risk och riskhantering	43
Bolagsstyrningsrapport	48
Styrelse	54
Företagsledning	55
Övrig information	56
Förslag till vinstdisposition	57

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Resultaträkningar	58
Rapport över resultat och övrigt totalresultat	59
Balansräkningar	62
Förändringar i eget kapital	66
Kassaflödesanalyser	68
Noter	71
Styrelsens intygande	96
Revisionsberättelse	97

Finansiering

Osäkerheten kring den globala konjunkturen har ökat under året. Räntorna är på fortsatt låga nivåer. Intresset för Akademiska Hus långfristiga obligationer har varit stort och 14 obligationsemissioner om 4 700 Mkr har genomförts.

FINANSIELLA MARKNADER UNDER 2018

Inledningen av 2018 karakteriserades av optimism om konjunkturen. Finanspolitiska stimulanser i USA kombinerat med förväntningar om fortsatta räntehöjningar från den amerikanska centralbanken (Fed) fick inflationsförväntningar och räntor att stiga. Under året har stämmningsläget i den globala ekonomin dämpats. Konjunkturindikatorer har generellt sett visat en inbromsning, om än att det sker från höga nivåer. Frågetecken har rests kring Kinas ekonomi där kredit-tillväxten har sjunkit successivt under året. Handelsförhandlingar mellan USA och omvärlden, däribland Kina, har bidragit till ökad osäkerhet om förutsättningarna för världshandeln och dess effekt på tillväxten. Den ekonomiska utvecklingen i Europa har varit svagare än förväntat och tillväxtprognoser har justerats ned. Under året har även regeringsbildning och budgetförhandlingar med Italien samt Brexitförhandlingar medfört ytterligare spänningar inom eurosamarbetet. För svensk del har stämmningsläget hos såväl industribolag som hushåll dämpats. Vid en avmattning i omvärlden kan aktiviteten i svensk ekonomi förväntas gå in i en lugnare fas.

Med stöd av en fortsatt stark arbetsmarknad och stigande löner har Fed genomfört fyra räntehöjningar under året. Samtidigt

fortgår reduceringen av Feds balansräkning vilket också bidrar till en åtstramande effekt från penningpolitiken. Korträntor i USA har stigit under året men långräntor har inte stigit i samma takt, varför avkastningskurvan är fortsatt mycket flack. Den europeiska centralbanken (ECB) och Riksbanken har tagit steg mot en penningpolitisk åtstramning under året. ECB har dragit ner takten och slutligen avslutat obligationsköpsprogrammet. En räntehöjning signaleras dock först under 2020 vilket innebär en fortsatt negativ styrränta i Europa. I Sverige har inflationsförväntningar kring målet på två procent och tecken på ett något ökat kostnadstryck i ekonomin föranlett Riksbanken att höja styrräntan med 0.25 procentenheter i december. Långräntor i Europa och Sverige har sjunkit under året till stor del drivet av den ökade osäkerheten om tillväxtutsikterna.

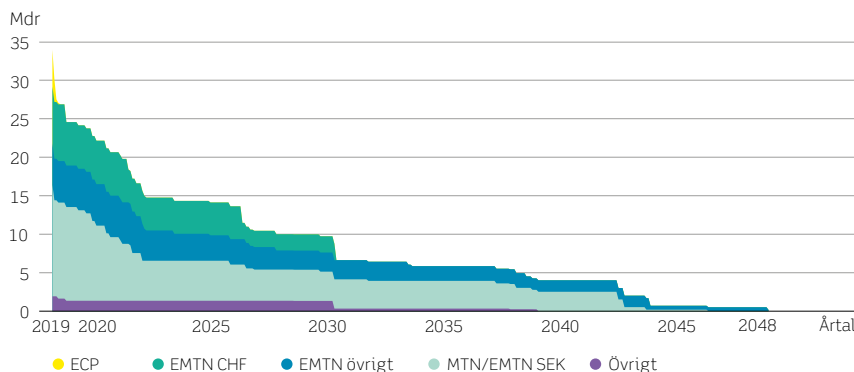
LÅNGFRISTIG FINANSIERING

Den långa perioden av lätt penningpolitik samt ECB:s obligationsköpsprogram, som även omfattar företagsobligationer, har varit drivande bakom de senaste årens sjunkande kreditspreadar. I takt med ECB:s nedtrappning av obligationsköpen under året, förväntningar om ett avslut vid årsskiftet samt frågetecken kring konjunkturutvecklingen under hösten har kreditspreadar stigit

något. Tillgången på företagsobligationer har dock fortsatt varit begränsad vilket har gett investerare anledning att även under 2018 efterfråga företagsobligationer med långa löptider och mycket god kreditvärdighet. Intresset för Akademiska Hus långfristiga obligationer har varit stort. Det långsiktiga perspektivet inom fastighetsförvaltningen motiverar en lång kapitalbindning i skuldportföljen. Akademiska Hus långfristiga utländska emissioner swappas in till en rörlig ränta i svenska kronor med fast kostnad för kreditriskpremierna för hela löptiden. Liksom 2017 har marknadsförhållandena medgivit mycket långfristig finansiering till en begränsad merkostnad och därför har dessa löptider prioriterats. Under året har obligationsemissioner om totalt 4 700 Mkr genomförts. Samtliga emissioner har skett med utländska investerare med hemvist i Centraleuropa, Schweiz eller Asien.

ECP-programmet utgör fortsatt Akademiska Hus huvudsakliga källa till kortfristig finansiering. Förutsättningarna för kortfristig finansiering, som utgör en mycket kostnadseffektiv finansieringskälla, har varit goda under året. Till följd av de senaste årens höga aktivitet i obligationsmarknaden har dock nyttjandet på ECP-programmet justerats ned något. Det svenska företagscertifikatsprogrammet har inte nyttjats sedan 2017. Bekräftade kreditfaciliteter har utökats i volym och löptid för att harmoniera med de senaste årens tillväxt i skuldportföljen. Bekräftade kreditfaciliteter uppgår per årsskiftet till 5 500 Mkr, varav 3 500 Mkr har en löptid om två år med möjlighet till förlängning med ett år i taget vid två tillfällen. Resterande kreditfaciliteter om 2 000 Mkr har en löptid om 12 månader. I kombination med de omfattande obligationsemissionerna samt de kvartalsvisa hyresinbetalningarna har tillgången till likviditet varit mycket god.

LÅNG FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ LÅNESKULD



**UTBLICK FÖR FINANSIERINGS-
VERKSAMHETEN 2019**

Till skillnad från förra året inleds 2019 i en miljö där styrkan i världskonjunkturen ifrågasätts allt mer. Fed ligger före Riksbanken och ECB i den penningpolitiska åtstramningen och i USA har styrräntan nått intervallet 2,25–2,50 procent. Under inledningen av året har förväntningarna om ytterligare räntehöjningar från Fed justerats ned. ECB och Riksbanken har fortsatt negativa styrräntor, om än att den i Sverige är mindre negativ efter räntehöjningen i december. De något svagare ekonomiska utsikterna i Europa har medfört att ECB avvaktar med en räntehöjning under 2019 och kommunicerar i dagsläget en höjning tidigast efter nästa årsskifte. Det medför sannolikt en viss försiktighet i den penningpolitiska åtstramningen från Riksbanken som har varit tydliga med att inte vilja äventyra den återhämtning i inflation som har skett. Enligt Riksbankens nuvarande räntebana indikeras en räntehöjning under 2019.

Akademiska Hus investeringstakt i egen projektportfölj är fortsatt hög. Under året väntas cirka 3 000 Mkr investeras vilket finansieras av verksamhetens kassaflöde. De senaste två årens omfattande obligations-

emissioner innebär att 2019 års förfall om 2 400 Mkr redan till stor del är förfinansierade. De långfristiga obligationsemissionerna har bidragit till en önskvärd diversifiering av såväl investerarbasen som förfalloprofilen för skuldportföljen, se grafer nedan och på föregående sida. Vidare diversifiering i skuldportföljen kan motivera ytterligare emissioner under året.

Även vid en viss penningpolitisk åtstramning i Sverige finns skäl att tro att räntor kan dröja sig kvar på förhållandevis låga nivåer. Riskbilden i räntemarknaden betraktas som asymmetrisk för Akademiska Hus i sin roll som låntagare. Potentialen för fortsatt låga eller lägre räntor, givet det låga ränteläge som fortfarande råder, bedöms som begränsad samtidigt som marknadsrörelserna vid en ränteuppgång riskerar att vara både snabbare och mer omfattande. Ränterisken hanteras till stor del genom räntederivatinstrument och huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen. Skuldförvaltningen fortsätter att fokusera på att allokera räntebindningen till de perioder på avkastningskurvan som bedöms vara effektiva.

FINANSIELLA STRATEGIER OCH MÅL
Skuldförvaltningen i Akademiska Hus

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

Som stöd för skuldförvaltningen finns två centrala styrdokument som båda fastställs årligen av styrelsen:

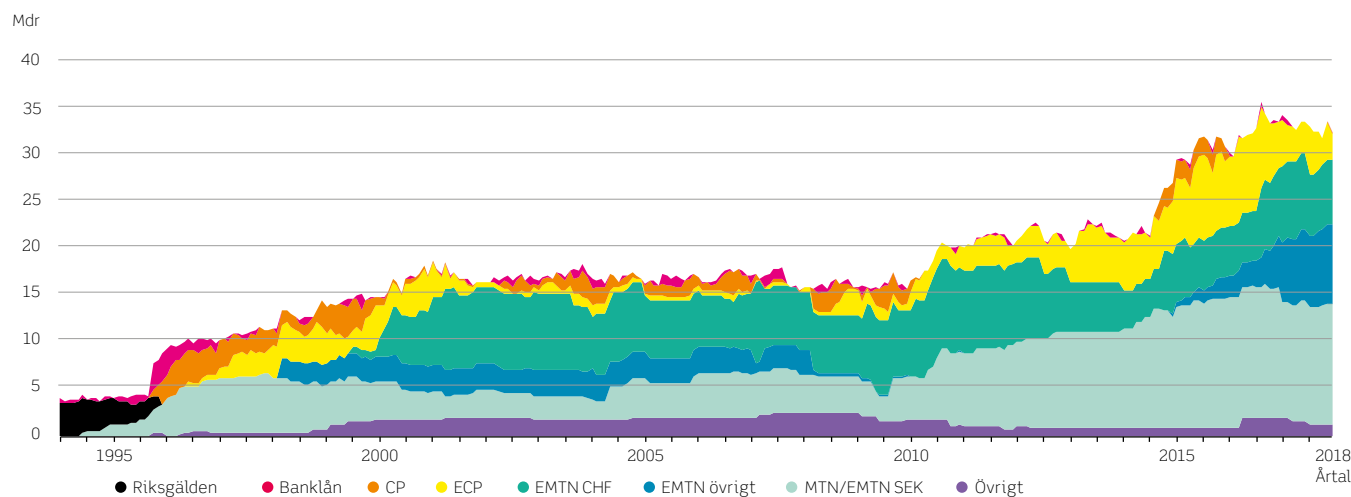
- **Finanspolicy:** Beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.
- **Plan för hantering av finansiella risker (Riskplan):** Motiverar och kvantifierar årliga mandat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

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

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Rating Moody's	Ram 2018-12-31	Utnyttjat nominellt 2018-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank			5 500 Mkr	
Företagscertifikat	A1+/K1		4 000 Mkr	
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	P-1	1 200 MEUR	277 MEUR
MTN (Medium Term Note) ¹	AA		8 000 Mkr	770 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+		4 000 MEUR	2 901 MEUR

1) Ej uppdaterat sedan 2009

OLIKA FINANSIERINGSKÄLLOR

FINANSIELL RISKHANTERING

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

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

Skuldportföljen har följande indelning:

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

Obligationerna i den långa portföljen bidrar med en mycket lång räntebindning och står för en betydande del av ränteriskexponeringen i den totala portföljen. Ett av mandaten för ränterisk utgörs därför av hur stor andel av den totala portföljen som lång portfölj får utgöra. Realränteportföljen innebär en diversifiering av skuldportföljen och motiveras av att fastighetsverksamhetens hyresintäkter i stor utsträckning är knutna till inflationsutvecklingen. Därav utgör även realränteportföljens andel av total portfölj ett separat mandat. Inför 2019 har detta mandat justerats ned, från 10 procent till 5 procent av total portfölj.

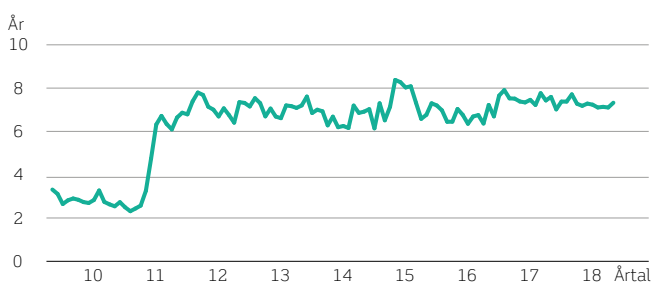
Ränterisken hanteras huvudsakligen i grundportföljen där mandatet definieras som ett intervall för den genomsnittliga räntebindningen, och för närvarande ska den ligga mellan 3 och 6 år. Valet av räntebindning i grundportföljen och storleken på den långa portföljen är av stor betydelse för ränteriskexponeringen i skuldportföljen. De senaste åren har den genomsnittliga räntebindningen i totalportföljen varit förhållandevis lång, se graf nedan till vänster. Det bidrar till att värna den totala finansieringskostnadens stabilitet över tid.

Mandatet för refinansieringsrisk definieras som andelen låneförfall inom tolv

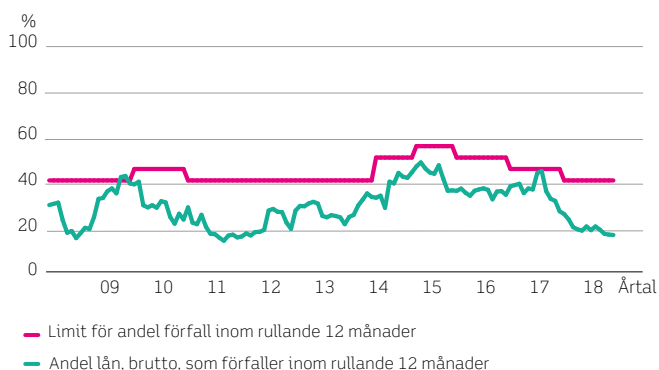
månader och ska maximalt uppgå till 40 procent av totalportföljen. I syfte att hantera refinansieringsrisken eftersträvas en väldiversifierad skuldportfölj så att det vid var tid ska finnas möjlighet till finansiering genom olika långivarkategorier, geografiska marknader, valutor samt löptider. De omfattande obligationsemissionerna med långa löptider har bidragit till en avsevärd reducering av refinansieringsrisken i närtid och per årsskiftet uppgick andelen förfall inom tolv månader till 16 procent, se utvecklingen över tid i graf nedan till höger.

Mandaten för den totala portföljen och de tre delportföljerna framgår i riskavsnittet på sidan 47.

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



ANDELEN FÖRFALL



Fastighetsvärdering

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

VÄRDERINGSMETODER

Marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd bedöms kvartalsvis genom kassaflödesmetoden och/eller ortsprismetoden. Kassaflödesmetoden innebär att en fastighet värderas efter summan av prognosticerat driftnetto under en bestämd kalkylperiod samt fastighetens restvärde efter kalkylperiodens slut. Prognosticerat driftnetto och restvärde räknas om för att spegla värdet vid kalkylperiodens början, det vill säga nutidpunkten. Den faktor som används för att räkna om kassaflödena kallas kalkylränta och bestäms efter uppskattat direktavkastningskrav och förväntad inflation. Direktavkastningskravet är ett centralt mått på risk inom fastighetsbranschen och speglar den avkastning en investerare skulle kräva för en fastighet på en öppen och transparent transaktionsmarknad vid en specifik tidpunkt. Vid värdering med ortsprismetoden används nyckeltal från kända transaktioner där jämförbara fastigheter överlåtits.

Akademiska Hus värderingsprocess följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används i värderingen är motiverade från såväl fastighetsspecifika som branschspecifika förhållanden. Hyresintäkterna beräknas utifrån gällande hyresavtal och en bedömning om marknadsmässig hyresnivå görs efter avtalstidens slut. Driftkostnaderna bedöms utifrån normaliserat historiskt utfall för respektive fastighet och underhållskostnader och fastighetsadministrativa kostnader är bedömda utifrån faktiska kostnader samt branschmässiga nyckeltal. Akademiska Hus låter kvartalsvis verifiera direktavkastningskrav, kalkylräntor och övriga värderingsförutsättningar med externa oberoende värderingsföretag.

Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet på Akademiska Hus fastighetsbestånd till 86 miljarder kronor. Ungefär 73 miljarder kronor eller 85 procent av värdet bedömdes genom en tioårig kassaflödesmodell där direktavkastningskrav och kalkylränta bestäms utifrån 156 olika riskklasser baserat på ortsläge, kvarvarande kontraktslängd och lokaltyp. För cirka 12 miljarder kronor eller 14 procent av fastighetsbeståndet, i huvudsak nyproduktion och fastigheter under uppförande, har kalkylperiod och direktavkastningskrav tillåtit variera på individuell basis för att fånga specifika förutsättningar. Utbyggnadsreserver, det vill säga byggrätter och råmark, utgör cirka 1 miljard kronor eller 1 procent av

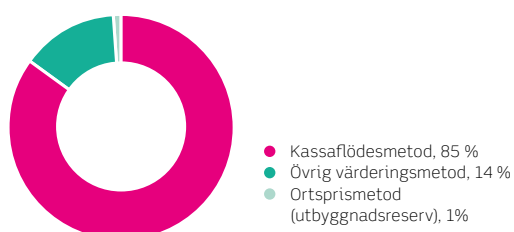
beståndet och värderas enligt ortsprismetoden med stöd av externa värderingar från kvalificerade värderingskonsulter.

För att verifiera den interna värderingen värderas varje år cirka 25-30 procent av fastighetsbeståndet även av externa värderingskonsulter. Under året har objekt till ett sammanlagt värde om cirka 23 miljarder kronor motsvarande cirka 27 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde per den 2018-12-31 externvärderats. Värderingarna utfördes av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. De externa värderingarna styrker tillförlitligheten i vår interna värderingsmodell. All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som är behäftade med en viss grad av osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- 5 till 10 procent, vilket för Akademiska Hus skulle motsvara +/- cirka 4 300 till 8 600 miljoner kronor. Läs mer i not 12 på sida 80 för ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsprocess.

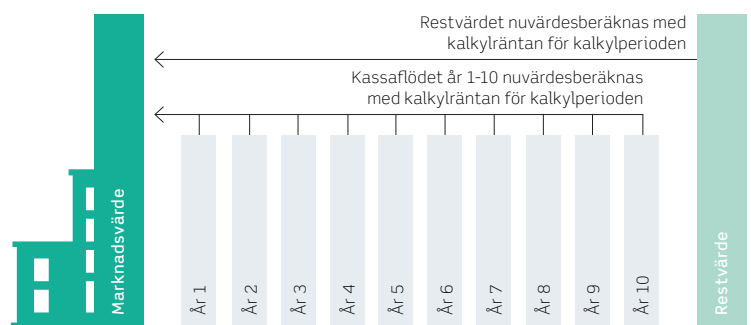
RESTVÄRDESRISK

Akademiska Hus verkar på marknaden lokaler för högre utbildning och forskning. Majoriteten av våra lokaler består av kontor och lärosalar som har en låg grad av specialanpassning. Vissa lokaler har dock en högre grad av specialanpassning, exempelvis laboratorier och andra tekniskt avancerade lokaler. Dessa ytor är inte sällan utformade för en specifik hyresgäst och det kan krävas betydande investeringar för att modernisera eller eventuellt ställa om lokalerna för ett annat ändamål i det fall en hyresgäst väljer att lämna efter avtalstidens slut. Restvärdesrisken för specialanpassade fastigheter kvantifieras genom belastningar i beräknat kassaflöde och direktavkastningskrav.

FÖRDELNING VÄRDERINGSMETODER



KASSAFLÖDESMETOD



Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 90 procent, kommer från universitet och högskolor. Då universitet och högskolor i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet. Betydande investeringar krävs för att tillgodose kundernas lokalkrav.

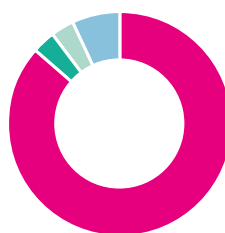
Långa hyresavtal säkerställer att investeringarna återbetalas under kontraktstiden. Under året var den genomsnittliga kontraktslängden för nytecknade kontrakt 10,5 år (10). Vid årets utgång var den genomsnittliga återstående kontraktstiden för samtliga fastigheter 6,5 år (6). I dagsläget krävs regeringens godkännande för ett statligt universitet eller högskola att teckna ett hyreskontrakt på tio år eller längre.

att hyreskontrakt vanligtvis tecknas innan nya projekt påbörjas. Vi arbetar aktivt för att möjliggöra nya uthyrningar och därigenom minimera den ekonomiska vakansen, vilket kan medföra anpassningar och investeringar i befintliga lokaler.

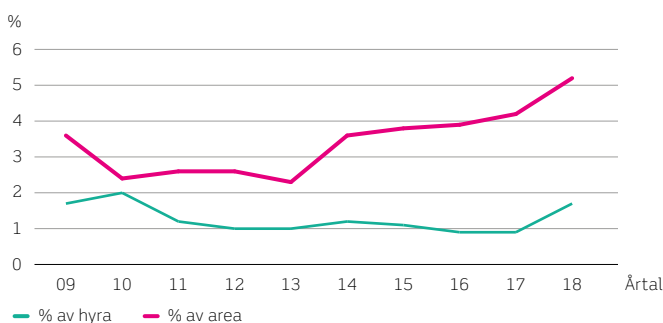
HÖG UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets uthyrningsbara area uppgick vid årsskiftet till 3,3 miljoner kvadratmeter med en vakansgrad om 5,2 procent (4,2) vilket motsvarar 173 000 kvadratmeter (127 000). Den ekonomiska vakansen uppgick till 1,7 procent (0,9) av våra totala hyresintäkter. Under året har våra vakanser ökat, hänförligt till omflyttningen på Karolinska Institutet i samband med driftsättningen av Biomedicum. Dessa vakanser motsvarar cirka 40 000 kvadratmeter. Uthyrningsgraden är hög i jämförelse med branschen i övrigt, vilket beror på

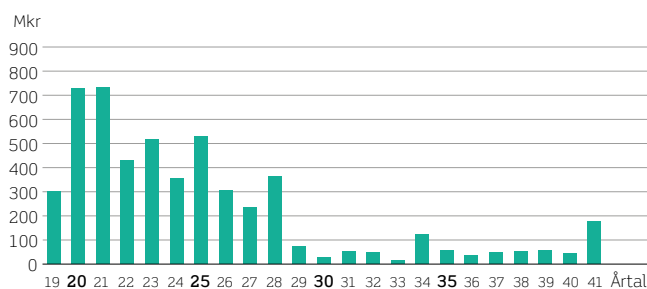
HYRESGÄSTKATEGORIER



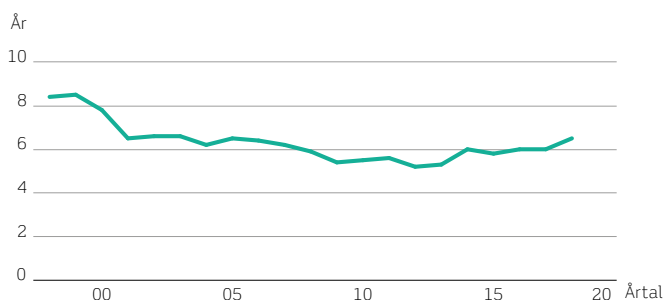
NÅGOT ÖKAD VAKANSGRAD FRÅN LÅGA NIVÅER



FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



GENOMSNIITTLIG ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID



DE TIO STÖRSTA KUNDERNA, ÅRLIG HYRA 2018

Kund	Mkr	%
Karolinska Institutet	719	11,7
Lunds universitet	586	9,6
Uppsala universitet	551	9,0
Kungliga Tekniska högskolan	541	8,8
Stockholms universitet	525	8,6
Sveriges lantbruksuniversitet	365	6,0
Göteborgs universitet	356	5,8
Linköpings universitet	354	5,8
Umeå universitet	276	4,5
Chalmersfastigheter AB	202	3,3
Total	4 476	73

Risker och riskhantering

Vi arbetar strukturerat med att identifiera risker som kan påverka möjligheten att nå våra mål. Genom att vara medvetna om våra risker kan vi förebygga och hantera dem men också arbeta aktivt med att ta tillvara de affärsmöjligheter som kan vara förknippade med riskområdet.

RISKHANTERING PÅ FLERA NIVÅER

Riskhantering sker på flera nivåer i företaget och involverar medarbetare från samtliga enheter. Genom löpande omvärldsbevakning följer vi trender i omvärlden och särskilt den aktuella utvecklingen i fastighetsbranschen samt universitets- och högskolesektorn för att identifiera påverkansfaktorer och risker. Läs mer om vår omvärldsanalys på sidorna 8–9.

Med utgångspunkt i företagets mål och strategi gör företagsledningen i samband med det årliga strategiarbetet en bedömning av vilka risker som är mest väsentliga på en företagsövergripande nivå. De identifierade riskerna beaktas i den årliga affärsplanen som är en konkretisering av strategin. Affärsplanen beslutas av styrelsen. Företagsledningen ansvarar för att de företagsövergripande riskerna hanteras.

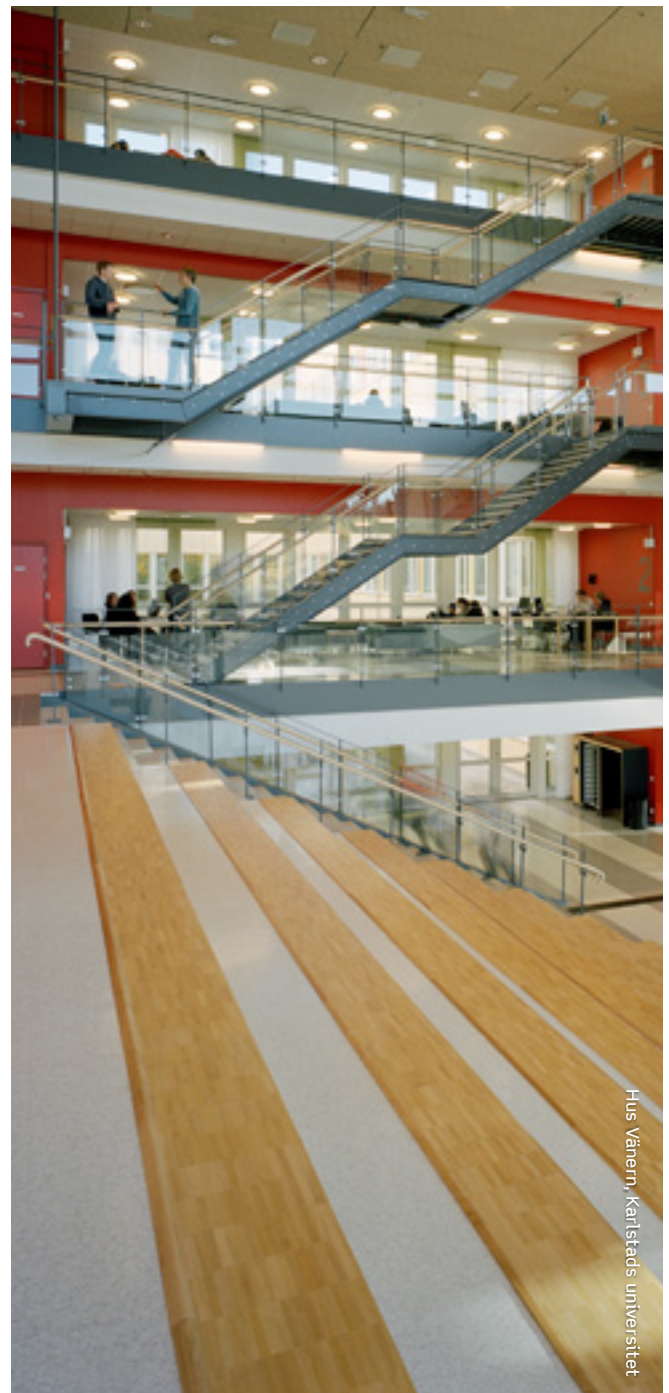
Inom verksamheten görs också löpande riskbedömningar som dokumenteras som en del av det årliga arbetet med att ta fram verksamhetsplaner. Riskbedömningen inkluderar att identifiera och analysera risker för att målen med verksamheten inte nås. Varje enhetschef ansvarar för att det finns adekvat hantering av de risker som bedöms kunna få en väsentlig påverkan på verksamhetens måluppfyllnad.

Akademiska Hus riskarbete samordnas och följs upp av en riskhanteringsgrupp som består av medarbetare från flera stabsfunktioner och rapporterar till vice vd.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Med en väl avvägd riskhantering hanterar vi risker som kan ha negativ inverkan på möjligheten att nå våra mål och ökar förutsättningarna för att tillvarata de affärsmöjligheter som ges. Ett aktuellt område som innebär möjligheter men också är förknippat med risker är den snabba digitalisering och tekniska utveckling som pågår i samhället. Utvecklingen ger oss stora möjligheter att effektivisera vår fastighetsförvaltning och utveckla nya tjänster som bygger på ny digital teknik men vi ser också att det innebär risker för oss. Den största är att vi inte lyckas anamma den nya tekniken och anpassa vår verksamhet tillräckligt snabbt, men det handlar också om risker som bristande IT-säkerhet och konsekvenserna av driftstopp i kritiska IT-system i en miljö som är allt mer beroende av fungerande IT.

I följande avsnitt beskrivs de övergripande risker som företagsledningen identifierat som mest väsentliga, men också ett antal branschspecifika risker och finansiella risker som vi som fastighetsägare och låntagare på den finansiella marknaden förhåller oss till.



Hus Väneri, Karlstads universitet

Strategiska risker

Strategiska risker härrör från faktorer i vår omvärld som helt eller delvis ligger utanför vår direkta kontroll och påverkansmöjlighet.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
Väsentliga företagsövergripande risker		
POLITISKA BESLUT Risk att förut-sättningarna för vår verksamhet ändras till följd av politiska beslut	<p>Akademiska Hus verksamhet påverkas av regeringens politik i allmänhet och av utbildningspolitiken i synnerhet.</p> <p>En förändring i utbildningspolitiken eller i uppdraget från vår ägare kan påverka förutsättningarna för och inriktningen på verksamheten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande omvärldsanalys och trendbevakning • Kontinuerlig dialog med ägare och intressenter • Relationsbyggande med relevanta målgrupper genom medverkan i olika forum och samverkansgrupper
KLIMAT-FÖRÄNDRINGAR Risk för negativ påverkan på våra fastigheter och campusområden till följd av förändringar i klimatet	<p>Förändringar i klimatet kan få negativa konsekvenser för våra fastigheter på både kort och lång sikt, vilket kan kräva anpassning av befintliga fastigheter såväl som vid nybyggnation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kontinuerlig uppdatering av vårt interna kravdokument för byggande för att skapa en rimlig redundans inför de klimatförändringar som väntas • Årlig riskanalys ur ett miljöperspektiv genomförs per fastighetsområde
UTVECKLINGSTAKT Risk att vi inte kan möta kundernas förväntningar till följd av att vi inte tillräckligt snabbt kan anpassa verksamheten till de nya digitala förutsättningarna	<p>Den snabba tekniska utvecklingen och den digitala transformation som pågår i samhället ger oss möjligheter att effektivisera vår verksamhet men också att utveckla nya tjänster.</p> <p>Om vi inte lyckas ta tillvara digitaliseringens möjligheter finns det en risk att vi inte möter kundernas behov och därmed förlorar i attraktivitet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Uppdaterad kortsiktig strategi (2019-2021) • Omställning till en mer flexibel organisation för ökad handlingsberedskap • Accelererad digital transformation av vår befintliga verksamhet • Utveckling av nya tjänster
Branschspecifika risker		
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE Risk att vår finansiella ställning påverkas till följd av förändring i fastigheternas marknadsvärde	<p>Marknadsvärdet på fastigheter baseras på både externa och interna faktorer såsom marknadsutveckling, avkastningskrav, kalkylräntor, vakanser och hyresutveckling.</p> <p>För Akademiska Hus realiserar sällan förändringar i fastigheternas marknadsvärde och därmed påverkas vanligtvis inte företagets likviditet. Det kan däremot få en påverkan på redovisat resultat som därmed kan uppvisa stora variationer mellan åren och dessutom påverka vår finansiella ställning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Omvärldsbevakning • Regelbunden analys av fastighetsportföljens riskprofil • En koncentration av fastighetsbeståndet till strategiska orter ger god utvecklingspotential • En stor andel av fastighetsbeståndet är beläget på sammanhållna campusområden • Långa kontraktstider
VAKANSER OCH INTÄKTSBORTFALL Risk för negativ effekt på det ekonomiska resultatet till följd av vakanser och/eller minskade hyresintäkter	<p>Akademiska Hus huvudsakliga kunder utgörs av universitet och högskolor som är en kundgrupp med hög kreditvärdighet.</p> <p>Lärosätenas långsiktiga utvecklingsbehov och tillgång till forskningsanslag, som exempelvis påverkas av politiska beslut och konjunktursvängningar, kan ge effekt på såväl hyresintäkt som vakansgrad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Utforma flexibla lokaler som kan anpassas efter förändrade behov • För specialanpassade byggnader tillämpas som regel långa kontraktstider • Normalt sett tecknas hyreskontrakt innan nybyggnation påbörjas • Regelbunden dialog med kunderna

Operativa risker

Operativa risker är risker som uppstår i vår löpande verksamhet och som vi till stor del kan påverka genom våra interna processer, arbetssätt och företagskultur.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
Väsentliga företagsövergripande risker		
<p>PROJEKTSTYRNING Risk för negativa ekonomiska, tidsmässiga och tekniska konsekvenser till följd av en utmanande och komplex projektverksamhet</p>	<p>Våra investeringsprojekt är ofta komplexa, pågår under lång tid och involverar många parter. En gemensam målbild samt tydlighet i avtal och strukturerade processer är avgörande för ett framgångsrikt genomförande.</p> <p>Komplexiteten i projektverksamheten ställer höga krav på löpande utveckling och anpassning av vår projektstyrning för att säkerställa att vi levererar i linje med förväntan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En enhetlig och gemensam byggprocess för alla större investeringsprojekt • Utbildning i projektledarskap • Affärsråd som följer utvecklingen av projektet • Kartläggning och utveckling av kunddialogen • "Normhus" som målbild för byggkostnader • Nyttja lärdomar från referensprojekt och projektrevisioner • Risker kopplade till den fysiska utformningen och genomförandet begränsas genom strukturerade projektgenomgångar
<p>KOMPETENS-FÖRSÖRJNING Risk att inte ha rätt kompetens för att bedriva vår verksamhet till följd av svårighet att identifiera behov, attrahera samt behålla personal</p>	<p>Vi verkar på en hårt konkurrensutsatt arbetsmarknad där det även är svårt att rekrytera studenter till aktuella utbildningar. Det begränsar utbudet av kvalificerade kandidater.</p> <p>Den allt snabbare utvecklingstakten i samhället ställer stora krav på nya kompetenser. Att vi lyckas behålla, rekrytera och utveckla medarbetare ser vi som en avgörande framgångsfaktor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kompetensförsörjningsstrategi • Strategi för "Employer branding" • Samverkan med yrkeshögskolor, högskolor och universitet • Identifiera individens behov av kompetensutveckling via uppdragsdialog • Utveckla den interna utbildningsplattformen för att matcha befintliga och framtida kompetensbehov • Certifiering av drifttekniker
<p>LEVERANS TILL KUND Risk att vår leverans till kund inte är, eller uppfattas vara, tillräckligt bra till följd av bristande lyhörddhet för kundens behov</p>	<p>För att utveckla leveransen till kund behöver vi öka vår lyhörddhet och stärka vår samverkan och dialog med kunderna. Vi behöver också utveckla vår leverans bland annat genom att nyttja ny teknik och digitaliseringens möjligheter.</p> <p>En framgångsfaktor är att sprida goda exempel internt och lära av varandra. Vi fortsätter därför vårt arbete med att implementera enhetliga och gemensamma arbetssätt med stort fokus på kundupplevelsen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En gemensam och kundfokuserad förvaltningsorganisation • Fortsatt fokus på information och kunddialog i basleveransen • Förbättrad process för felanmälan • Samordning internt av vår samlade leverans till kund • Process- och utvecklingsgrupper för paketering och spridning av goda arbetssätt i vardagen • Digital transformation
<p>IT-SÄKERHET Risk för negativa konsekvenser på verksamheten till följd av att vi inte har tillräckligt skydd mot dataintrång</p>	<p>Vikten av IT-säkerhet ökar som en konsekvens av ökad digitalisering och mobila lösningar. Dataintrång skulle kunna förekomma i syfte att begå brott, skada verksamheten eller få tillgång till kritisk data. Kritisk information som förloras eller hamnar i fel händer kan innebära allvarliga konsekvenser och skada förtroendet för företaget.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vi arbetar med att anpassa vår verksamhet till ledningssystem för informationssäkerhet (ISO 27002) • Strategiska allianser i branschen • Omvärldsbevakning • Utbildning för medarbetare • Löpande översyn och uppdatering av säkerhetssystem • Utveckling av gemensam process/organisation för systemförvaltning
<p>TILLGÅNG TILL DIGITALA TJÄNSTER Risk för allvarliga konsekvenser i vår egen och kundens verksamhet till följd av driftstopp i kritiska IT-system</p>	<p>I takt med att vår verksamhet blir allt mer beroende av digitala tjänster ser vi en ökad risk för allvarigare konsekvenser av ett driftstopp i ett kritiskt IT-system.</p> <p>Våra kunder har i vissa fall anläggningar med mycket avancerad och känslig verksamhet vilket gör att störningar i driften, både tillfälliga och långvariga, kan få stora följdverkningar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kartläggning och klassificering av kritiska system • Vi arbetar med att anpassa vår verksamhet till ledningssystem för informationssäkerhet (ISO 27002) • Strategiska allianser i branschen • Omvärldsbevakning • Utbildning för medarbetare • Utveckling av gemensam process/organisation för systemförvaltning

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
<p>OETISKT AGERANDE – EXTERN PART Risk för ekonomiska konsekvenser och skadat förtroende till följd av att utomstående part med koppling till Akademiska Hus agerar oetiskt</p>	<p>Otillbörligt eller oetiskt agerande som till exempel förekomst av undermåliga arbetsvillkor, korruption eller negativ miljöpåverkan hos en leverantör, underleverantör eller annan extern part med koppling till Akademiska Hus skulle kunna få återverkan på oss.</p> <p>I risken ligger också att Akademiska Hus utsätts för brott av en extern part.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Systematiska leverantörsrevisioner • Pågående arbete för att stärka kontroll och transparens i beställningsprocessen • Samordning av inköp • Uppföljning av avtalstrohet • Uppförandekod för leverantörer

Branschspecifika risker

<p>MILJÖPÅVERKAN Risk för negativ påverkan på miljön till följd av vår verksamhet att bygga och förvalta fastigheter och att utveckla campusområden</p>	<p>Vår verksamhet påverkar miljön både lokalt och globalt. I samband med byggnation och förvaltning används en stor mängd resurser i form av material och energi. Nybyggnation tar dessutom oftast mark i anspråk och påverkar ibland även grönområden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Identifierat hur vi som bolag kan bidra till de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 • Hållbarhetsperspektivet är fullt integrerat i våra övergripande mål • Vi är miljöcertifierade enligt ISO 14001:15 • Stort fokus på hållbarhet vid utveckling av campusområden • All nybyggnation och större ombyggnation miljöcertifieras enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad till minst nivå Silver • Material som används i våra projekt är miljödeklarerade enligt Byggsvarubedömningen
--	---	--

Efterlevnadsrisker

Efterlevnadsrisker handlar om hur vi som företag och enskilda medarbetare följer lagar samt externa och interna regelverk.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
<p>Väsentliga företagsövergripande risker</p>		
<p>OETISKT AGERANDE – INTERN PART Risk för ekonomiska konsekvenser och skadat förtroende till följd av att medarbetare inte följer gällande lagar samt interna och externa regelverk</p>	<p>Oetiskt agerande kan få stora negativa konsekvenser för Akademiska Hus, både ekonomiska men också i form av skadat förtroende hos ägare, kunder och övriga intressenter.</p> <p>Stöld, mottagande av mutor eller att utnyttja en leverantörs beroendeställning av Akademiska Hus för privat räkning är exempel på oetiskt agerande som inte får förekomma.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Etiskt råd • Uppförandekod • Riktlinje för affärsetik • Utbildning på webben kopplat till den interna utbildningsplattformen • Tydlig information om gällande regelverk vid introduktion av nya medarbetare • Kontinuerligt arbete med värderingar och företagskultur • Visselblåsarfunktion

Finansiella risker

Finansiella risker är framförallt de specifika risker som kan härledas till vår finansieringsverksamhet. Förhållningssätt till finansiella risker samt mandat för hanteringen av dessa beslutas årligen av styrelsen genom finanspolicy och plan för hantering av finansiella risker.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
<p>RÄNTERISK Risk för att resultatet varierar till följd av förändringar i marknadsräntor</p>	<p>I egenskap av låntagare kan fluktuationer i marknadsräntan få betydande påverkan på det ekonomiska resultatet.</p> <p>Den merkostnad som långfristig räntebindning medför behöver balanseras mot den ökade osäkerhet som kortfristig bindning innebär.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ränterisken hanteras genom mandat för räntebindningen och utgörs av tre delar: <ul style="list-style-type: none"> Den långa portföljens andel av total portfölj får maximalt uppgå till 20 procent Realränteportföljens andel av total portfölj får maximalt uppgå till 10 procent Grundportföljens genomsnittliga räntebindning ska ligga inom intervallet 3-6 år
<p>REFINANSIERINGSRISK Risk för att det blir svårare eller mer kostsamt att erhålla finansiering exempelvis till följd av ändrade förutsättningar på den finansiella marknaden</p>	<p>I egenskap av låntagare är det avgörande att säkerställa tillgänglighet i finansieringsmarknaden. I ett läge där finansiella marknader befinner sig i obalans och har bristande funktionalitet kan finansiering försvåras och fördyras avsevärt.</p> <p>Vid beslut om finansiering behöver merkostnaden för långfristig kapitalbindning balanseras mot den ökade osäkerhet som kortfristig bindning innebär.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Refinansieringsrisken hanteras genom mandat för kapitalbindning uttryckt som att andelen förfallande lån inom varje tolv månadersperiod maximalt får uppgå till 40 procent av total portfölj Kostnadseffektiv och väl avvägd diversifiering av skuldportföljen eftersträvas
<p>MOTPARTSRISK Risk för ekonomiska konsekvenser till följd av att motparten inte fullgör sina åtaganden</p>	<p>Akademiska Hus exponering för motpartsrisk uppstår vid placering av överskottslikviditet samt vid derivattransaktioner då över-/undervärden uppstår.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Exponering för motpartsrisk hanteras genom ett limitsystem baserat på ägarförhållanden, rating samt engagemangets löptid Vid derivattransaktioner krävs tilläggsavtal till ISDA-avtal (International Swaps and Derivatives Association), så kallade CSA-avtal (Credit Support Annex), varigenom exponeringen reduceras högst väsentligt
<p>VALUTARISK Risk att det ekonomiska resultatet varierar till följd av valutakursförändringar</p>	<p>Akademiska hus finansiering sker delvis i utländsk valuta och då uppstår en exponering för valutarisk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutatermins- eller valutaränteswapavtal

Känslighetsanalys, se sidan 64, not 3 på sidan 76 och i not 12 på sidan 81.

Bolagsstyrningsrapport

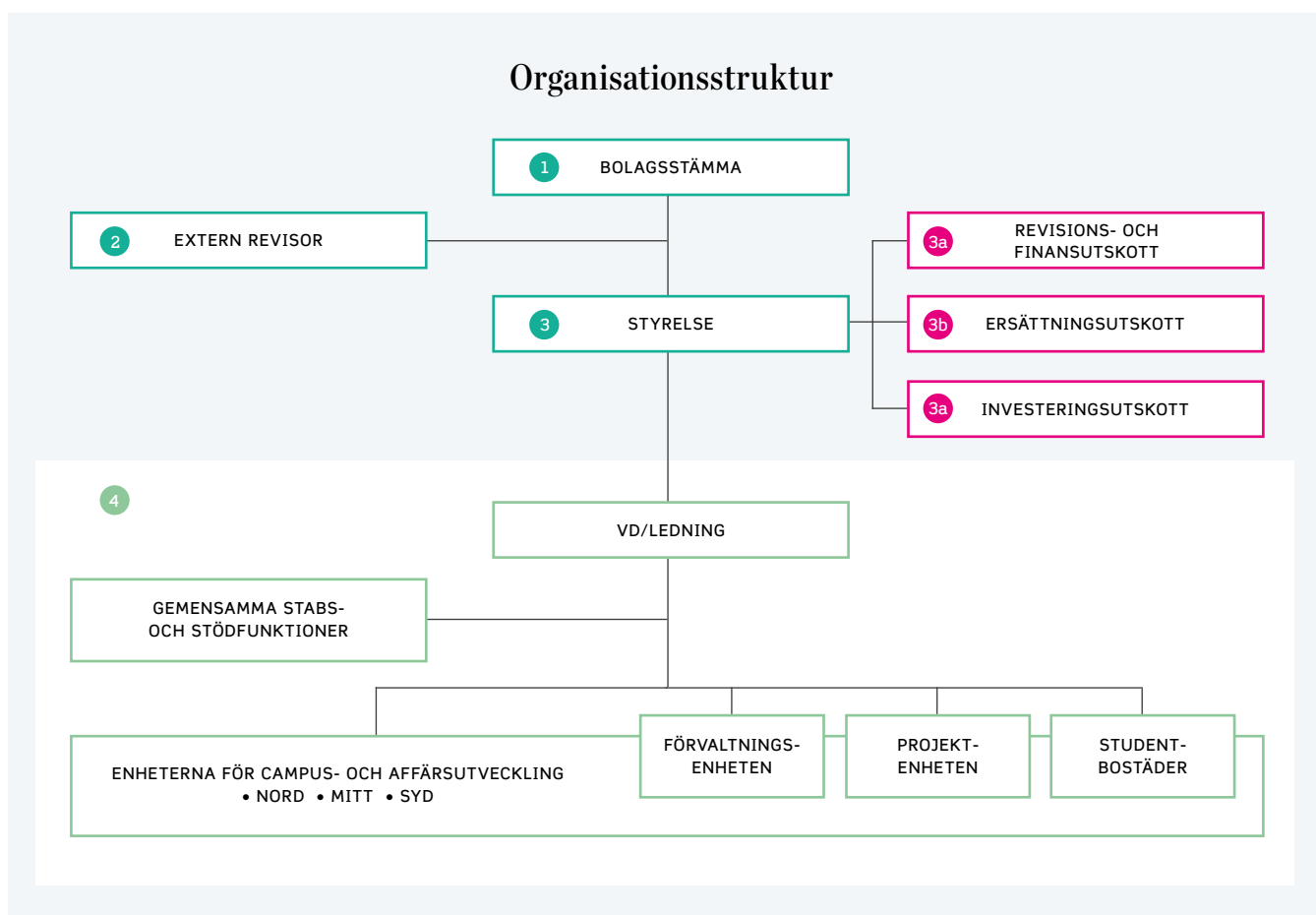
Denna bolagsstyrningsrapport beskriver struktur och principer för styrning av Akademiska Hus verksamhet för att uppfylla visionen om att stärka Sverige som kunskapsnation. Med en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan och processer som säkerställer transparens styrs verksamheten på ett effektivt sätt mot våra mål.

GRUNDERNA FÖR BOLAGSSTYRNING I AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus AB (publ) är ett fastighetsbolag som ägs till 100 procent av svenska staten och förvaltas av näringsdepartementet på uppdrag av utbildningsdepartementet som är huvudman. Företagets bolagsstyrning bedrivs utifrån tillämpning av svensk lagstiftning,

Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 2017, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och bolagsordningen. Att företaget är helägt av svenska staten innebär att vissa regler i Koden inte är tillämpliga, främst beroende på att Koden är skriven för företag med spritt ägande. De avsteg från Koden som görs beskrivs på sidan 53.

Organisationsstruktur



Akademiska Hus uppdrag enligt bolagsordningen

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Akademiska Hus Aktieföretag ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.

1 BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämma 2018

Årsstämma hölls den 27 april 2018. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anitra Steen, som också utsågs att leda stämman. Ägaren representerades av Ulrika Löfqvist, näringsdepartementet.

Beslut på årsstämman 2018

Årsstämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2017 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition vilket innebar en utdelning på 1 630 miljoner kronor till ägaren. Övriga ärenden som avhandlades var fastställande av principerna för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, beslut om arvode till styrelse och utskott samt val av styrelseledamöter och revisor. Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på Akademiska Hus hemsida akademiskahus.se.

Årsstämma 2019

Nästa årsstämma kommer att hållas den 29 april 2019 i Stockholm.

2 REVISORER

På årsstämman 2018 beslutades att välja Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB (PwC) till revisorer för en ettårsperiod till och med årsstämman 2019. PwC har utsett den auktoriserade revisorn Helena Ehrenborg till huvudansvarig revisor. Revisorerna utför en översiktlig granskning av delårsrapporten per sista september och reviderar års- och koncernredovisningen. De gör också en förvaltningsrevision samt en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen. Vidare uttalar sig revisorerna om denna bolagsstyrningsrapport och huruvida Akademiska Hus följer regeringens Riktlinjer för anställningsvillkor

för ledande befattningshavare och lägger fram sina uttalanden för stämman. Varje år stämmer revisorerna av sin revisionsplan och riskbedömning med revisions- och finansutskottet. Revisorerna deltar vid minst två utskottsmöten per år. Vid minst ett styrelsemöte per år träffar styrelsen revisorerna utan verkställande ledningens närvaro.

Akademiska Hus internrevisionsfunktion upphörde vid årsskiftet 2017/2018. Under 2018 har ledningen avsatt dedikerade resurser med uppgift att utveckla och förstärka området för intern styrning och kontroll inom Akademiska Hus. Det är styrelsens bedömning att det bästa sättet att förbättra intern styrning och kontroll sker genom ett långsiktigt och fokuserat arbete på området. Baserat på riskanalys utförs separata utvärderingar, vilket under 2018 exempelvis har genomförts för utvalda processer kopplat till finansiell rapportering. Det är därför styrelsens fortsatta bedömning att något behov inte finns av en internrevisionsfunktion.

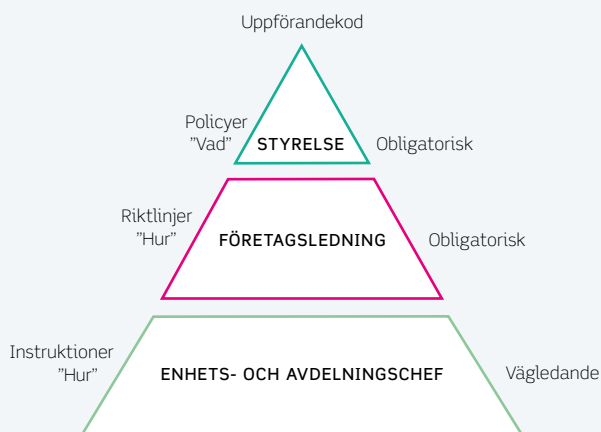
3 STYRELSE

Styrelsen ansvarar för företagets organisation och för förvaltningen av företagets angelägenheter. Det är styrelsen som kallar till bolagsstämma. Arbetet utgår från den av styrelsen årligen fastställda arbetsordningen som fastställer hur arbetet ska fördelas mellan styrelsens ledamöter, antalet ordinarie styrelsemöten, ärenden som ska behandlas vid ordinarie styrelsemöten samt styrelseordförandens ansvar. Ansvarsfördelningen mellan styrelse och vd regleras genom en särskild vd-instruktion. Vidare fastställs även årligen arbetsordningar för styrelsens respektive utskott. Styrelsen har också beslutat om en instruktion för den ekonomiska rapporteringen som reglerar hur den finansiella rapporteringen till styrelsen ska ske.

Nomineringsprocess

Styrelseledamöter i statligt helägda bolag utses genom en strukturerad nomineringsprocess med enhetliga och gemensamma principer i enlighet med statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med Statligt ägande 2017. Dessa principer ersätter Kodens regler för beredning av beslut om nominering av styrelseledamöter och revisorer. Styrelsenomineringsprocessen koordineras av enheten för statligt ägande vid näringsdepartementet. Genom ett enhetligt och strukturerat arbetssätt tillförsäkras kvaliteten i hela nomineringsarbetet. Kompetensbehovet analyseras utifrån bolagets verksamhet, situation och

Styrningsstruktur



EXEMPEL PÅ EXTERNA STYRANDE REGELVERK:

- Aktiebolagslagen
- Bokföringslagen
- Årsredovisningslagen
- Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 2017
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS
- Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet
- FN Global Compact
- Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer Standards
- Börsregler

EXEMPEL PÅ INTERNA STYRANDE REGELVERK:

- Bolagsordning
- Arbetsordning för styrelsen och utskott
- Vd-instruktion
- Uppförandekod
- Ansvars- och befogenhetsfördelning
- Strategidokument
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Inköpspolicy
- Investeringspolicy
- Policy för behandling av personuppgifter
- Affärsetisk riktlinje
- Jämställdhets- och mångfaldsplan

framtida utmaningar, styrelsens sammansättning samt genomförda styrelseutvärderingar. Även ägarens förväntan på mångfald i styrelser enligt ägarpolicyn beaktas. När processen avslutats offentliggörs gjorda nomineringar i enlighet med Koden.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska styrelsen i Akademiska Hus bestå av lägst tre och högst tio stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Styrelsen bestod fram till årsstämman 2018 av nio stämموvalda ledamöter. Vid årsstämman den 27 april 2018 beslutades att antalet stämموvalda styrelseledamöter ska vara åtta stycken. I styrelsen ingår, utöver detta, också två arbetstagarrepresentanter utsedda av respektive fackförbund. Vid årsstämman omvaldes sex ledamöter och en ny ledamot valdes in i styrelse varefter en vakant plats uppstod. Årsstämman konstaterade att styrelsen har relevant kompetens för bolagets styrning och att styrelsen som helhet har erfarenhet av för bolaget viktiga områden såsom bolagsstyrning, företagsledning, fastighetsbranschen, universitets- och högskoleområdet, förändrings- och utvecklingsarbete samt finansiell kompetens.

Styrelsens arbete under 2018

Styrelsen har i sin arbetsordning fastställt ordinarie informations- och beslutstidpunkter under styrelsens arbetsår, vilka huvudsakligen framgår av styrelsens årscykel (se nedan). Vid samtliga styrelsemöten under året lämnar vd rapport över väsentliga händelser i företaget och ordförande i respektive utskott rapporterar från de utskottsmöten som har ägt rum mellan styrelsemötena. Under året har styrelsen fastställt en uppdaterad strategisk inriktning. Andra viktiga frågor för styrelsen har varit innovation, digitalisering ur ett kundperspektiv, studentbostäder på campus och utveckling av investerings- och byggprocess. Därutöver har ett antal investeringsärenden behandlats. Under 2018 har tio ordinarie styrelsemöten hållits, varav ett konstituerande möte. För att informera och uppdatera ledamöterna om verksamheten förläggs vissa styrelsemöten till lärosäten som är Akademiska Hus kunder och kombineras i möjligaste mån med möten med ledningen för dessa. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen till höger.

Styrelse	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	9/10
Anders Larsson	10/10
Anna Magnusson*	7/7
Britta Burreau	6/10
Caroline Arehult**	2/3
Christer Nerlich	10/10
Gunnar Svedberg**	3/3
Ingemar Ziegler	10/10
Kristina Ekengren**	3/3
Peter Gudmundson	10/10
Thomas Jennlinger	10/10
Örjan Wikforss	10/10

* Invald 27 april vid årsstämma.

** Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

Styrelsens utskott

Styrelsen har inrättat tre utskott i syfte att särskilt bevaka och bereda styrelsefrågor inom utskottens respektive fokusområde. Medlemmarna i utskotten väljs på det konstituerande styrelsemötet som hålls direkt efter årsstämman. Vid utskottsmöten kan representanter från verksamheten såsom vd, ekonomi- och finansdirektör, HR-direktör, marknadsområdesdirektör och projektdirektör, delta som föredragande.

- 3a Revisions- och finansutskottet** har som huvudsakliga uppgifter att:
- stödja och följa finansieringsverksamheten.
 - bereda ärenden som ska beslutas i styrelsen, däribland finanspolicy och riskplan.
 - övervaka och kvalitetssäkra företagets finansiella rapportering.
 - med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i företagets interna kontroll och riskhantering.
 - löpande träffa bolagets revisorer för att informera sig om revisionens omfattning, inriktning och resultat.
 - hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
 - fastställa riktlinjer för andra tjänster än revision som får upphandlas av bolagets revisorer.
 - bereda styrelsens förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Styrelsens årscykel



Under 2018 har intern kontroll fortsatt varit i fokus. Vidare har utskottet biträtt styrelsen inför bolagsstämmans beslut om revisorsval samt fört diskussioner om relevanta redovisningsregelverk. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Revisions- och finansutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Christer Nerlich, ordf.	7/7
Britta Burreau	6/7
Kristina Ekengren*	3/3
Peter Gudmundson	6/7

* Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

3b *Ersättningsutskottet* har som huvudsaklig uppgift att:

- förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och andra ledande befattningshavare.
- ta fram förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare.
- följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare inför årsstämmans beslut.
- vara samrådsorgan åt vd i fråga om successionsplanering och tillsättning av ledande befattningshavare.
- föreslå styrelsen lämpliga anställningsavtalsmallar för ledande befattningshavare.

Under 2018 har ersättningsutskottet även diskuterat sjukvårdsförsäkringsförmånen med anledning av nya skatteregler. Vidare har en översyn av successionsplaneringen samt uppföljning av utförda HR-aktiviteter genomförts. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Ersättningsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	3/3
Kristina Ekengren*	1/1
Gunnar Svedberg*	1/1
Anna Magnusson**	2/2
Ingemar Ziegler**	2/2

* Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

** Invald i ersättningsutskottet den 27 april vid årsstämma.

3a *Investeringsutskottet* har som huvudsaklig uppgift att:

- bereda och analysera förslag till större investeringar.
- bevaka och analysera bolagets rapportering av större pågående projekt.
- bistå företagsledningen vid framtagande av en investeringsstrategi.

Under 2018 har utskottet, i syfte att utveckla och förbättra, även gjort en översyn av investeringsprocessen som helhet. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av nedan.

Investeringsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	7/7
Ingemar Ziegler	7/7
Caroline Arehult*	3/3
Örjan Wikforss	7/7

* Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete

Genom en systematisk och strukturerad process genomför styrelsen årligen en utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete. Utvärderingen sker antingen internt eller externt med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Under 2018 genomfördes utvärderingen med stöd av extern konsult där samtliga styrelseledamöter fick besvara en enkät med frågor. Utvärderingens resultat presenteras såväl till styrelseordförande som till styrelsen som helhet. Ägaren i form av Regeringskansliet informeras även 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.

4 BOLAGETS ORGANISATION

Verkställande direktör och företagsledning

Vd eller vice vd i vd:s ställe, ansvarar för den löpande förvaltningen i enlighet med tillämpliga lagar och regler och i enlighet med den av styrelsen beslutade vd-instruktionen. Företagsledningen består av tio medlemmar inklusive vd. Företagsledningen är ett informations- och beslutsforum för bolagsgemensamma och strategiska frågor och utgör ofta styrgrupp för strategiskt viktiga projekt. I företagsledningen ingår, utöver vd, ekonomi- och finansdirektör, projektdirektör, tre marknadsområdesdirektörer, förvaltningsdirektör, kommunikationsdirektör, direktör innovation och hållbar utveckling samt HR-direktör, som samtliga rapporterar direkt till vd. Bolagets chefsjurist är sekreterare i företagsledningen. I dagsläget består företagsledningen av hälften män och hälften kvinnor.

Verksamhetsenheter

Bolagets huvudprocesser bedrivs inom fyra verksamhetsenheter. Förvaltningsenheten ansvarar för förvaltningsleveransen med fokus på kundnytta, säkerställer hållbar och effektiv drift, energieffektiviseringar och digitalisering av fastighetsförvaltningen. Projektgruppen ansvarar för projektleveransen och säkerställer hög beställar- och projektledarkompetens samt skapar förutsättningar för effektiv och hållbar förvaltning. Studentbostäder, som under 2018 brutits ur från förvaltningsenheten för att bli en fristående enhet, ansvarar för arbetet med att utveckla campusnära student- och forskarbostäder. Enheten Campus och Affärsutveckling bedrivs uppdelat på tre geografiska områden, Nord, Mitt och Syd. Enhetens huvudsakliga ansvarsområden är strategiska kundrelationer, utveckling av kunskaps- och lärandemiljöer, strategisk campus- och fastighetsutveckling samt övergripande ansvar för investeringar. Organisationen sätter förvaltningsaffären i fokus och gör det möjligt att snabbare och mer effektivt anpassa bolaget till förändringar i omvärlden.

Gemensamma stabs- och stödfunktioner

Till stöd för ledning och verksamhet i det löpande arbetet finns ett antal stabs- och stödfunktioner med olika specialistkompetens. HR inkluderat gemensam service, innovation och hållbar utveckling, juridik samt kommunikation sorterar organisatoriskt under vd. Ekonomi, finans, inköp, IT, värdering- och analys, riskkontroll, controlling och risk management är underställda ekonomi- och finansdirektör.

HÅLLBAR STYRNING AV AKADEMISKA HUS

Styrelsen är ansvarig för att, baserat på ägarens anvisningar, fastställa strategi och mål för bolagets verksamhet. Som stöd finns en genomarbetad struktur för hur styrning av Akademiska Hus ska ske där hållbarhet ingår som en central del. Arbetet tar sin utgångspunkt i Akademiska Hus värderingar; Lyhörda, Engagerade och Värdeskapande (LEV) som ger stöd i både arbete såsom beslutsfattande.

Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen genomförs årligen och startar med att styrelsen och företagsledningen innan sommaren

har gemensamma strategidagar. Under året gjordes ett större omtag av strategin där hållbarhetsperspektivet integrerats fullt ut i en hållbar målsättning. I samband med den omarbetade målstyrningen har de globala målen för hållbar utveckling integrerats, vilket är i linje med ägarens förväntan.

Med fastställd strategi som bas upprättas affärsplanen med tillhörande styrkort. Den bolagsövergripande affärsplanen baseras på verksamhetsplaner och budget för verksamhetsenheter samt gemensamma stabs- och stödfunktioner. I plan och styrkort konkretiseras aktiviteter som ska genomföras för att uppnå de strategiska målen samt nyckeltal för att kunna mäta och följa upp.

Uppföljning av upprättad affärsplan görs löpande via vd:s kvartalsrapportering till styrelsen. Vidare hålls kvartalsvisa avstämningar mellan representanter från företagsledningen och ansvariga för respektive verksamhetsenhet och gemensamma stabs- och stödfunktioner. Respektive medarbetares möjlighet att både bidra och påverka arbetet för att uppfylla de gemensamma målen tydliggörs via uppdragsdialogen, vilket är den utvidgade formen av medarbetarsamtal, som har introducerats under året.

Styrelsen är även ytterst ansvarig för att företaget drivs i enlighet med lagar och regler samt de riktlinjer som ägaren lämnat. Som en del i det arbetet fastställer styrelsen årligen relevanta policyer och styrande dokument. Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen utgör tillsammans med de fastställda styrande dokumenten grund för den övergripande styrningen av företaget.

UPPFÖRANDEKOD, ETISKT RÅD OCH VISSELBLÅSARFUNKTION

Akademiska Hus har en uppförandekod som översiktligt beskriver hur medarbetare ska agera affärsetiskt. En grundläggande förutsättning är att agera i förenlighet med FN Global Compacts principer, Agenda 2030, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. För företagets medarbetare finns också en affärsetisk riktlinje som utgår från reglerna i Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet. Denna ger vägledning för hur medarbetare ska agera samt ger guidning i potentiellt svåra situationer. Ett etiskt råd fungerar som stöd för medarbetarna dit misstänkta avsteg från etiska riktlinjer eller andra oegentligheter kan anmälas. Akademiska Hus har även inrättat ett fristående system för visselblåsning, dit medarbetare inom Akademiska Hus och externa aktörer anonymt kan anmäla misstänkta oegentligheter. Under 2018 har inga

rapporter inkommit till bolaget om korruption som lett till polisanmälan vare sig via etiska rådet, visselblåsningfunktionen eller direkt till medarbetare.

ERSÄTTNINGAR

- Principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till personer i ledande befattning har beslutats av stämman. Principerna är förenliga med statens "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande".
- Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Regeringskansliet uppbar inte något arvode för detta uppdrag. Se tabellen på sidan 79 för information om ersättningar.
- Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Ersättning till verkställande direktör beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag. Inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare föreslås för 2019.

För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägningstider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer, se förvaltningsberättelsen sidan 56 och noterna 10 och 11.

INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen vilket regleras i den svenska aktiebolagslagen och Koden. Följande avsnitt har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge en rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter och årsredovisning. Vidare att de är upprättade i överensstämmelse med tillämpliga lagar, redovisningsstandarder och de särskilda riktlinjer för extern rapportering som gäller för företag med statligt ägande. Redogörelsen som följer utgår

Strategi- och verksamhetsplanering

1
AKADEMISKA HUS
UPPDRAG
Ägarnivå

2
STRATEGI OCH
ÖVERGRIPANDE MÅL
Bolagsnivå
(fastställs av
styrelsen)

3
AFFÄRSPLAN
OCH STYRKORT
Bolagsnivå
(fastställs av
styrelsen)

4
VERKSAMHETSPLAN
OCH STYRKORT
Enhets-, stabs-
och stödnivå

5
UPPDRAGS-
DIALOG
Medarbetarnivå

från de fem komponenter som COSO (the Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission) definierat i sitt ramverk för intern styrning och kontroll.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar och ansvar. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordningar för styrelsen och dess utskott, vd-instruktion, ansvars- och befogenhetsfördelning, instruktion för ekonomisk rapportering, plan för hantering av finansiella risker samt policys. Kontrollmiljön omfattar också den kultur och de värderingar som styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån vilket bland annat förmedlas genom den uppförandekod som årligen fastställs av styrelsen.

Styrelsens ansvar och dess utskotts inbördes arbetsfördelning framgår av styrelsens arbetsordning. Styrelsen har inrättat ett revisions- och finansutskott som bland annat bereder styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering. Vidare hanteras Akademiska Hus redovisning och finansiella rapportering av en central enhet. Ekonomi- och finansdirektör ansvarar för att det finns interna redovisningsriktlinjer och riktlinjer för den finansiella rapporteringen och att de är utformade i enlighet med gällande lagkrav, noteringskrav och redovisningsstandarder.

Riskbedömning

Inom Akademiska Hus finns en etablerad process för att för samtliga delar i verksamheten identifiera, utvärdera och hantera risker där varje risk har en definierad ägare. För utförligare beskrivning, se riskavsnittet i årsredovisningen på sidorna 43–47. Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen för att identifiera och utvärdera de verksamhetsområden och processer där det föreligger störst risk för fel som kan få en väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen sker på flera nivåer i företaget. Riskanalys och risker kopplade till den finansiella rapporteringen diskuteras regelbundet med bolagets externa revisorer som också årligen presenterar sin riskbedömning för revisions- och finansutskott samt styrelse i revisionsplanen.

Kontrollaktiviteter

Bolagets interna processer och rutiner ger gott stöd för löpande hantering av risker. Kontrollaktiviteter i syfte att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser, finns inbyggda i Akademiska Hus process för finansiell rapportering. Kontrollerna har utformats för att hantera risker för att väsentliga fel uppstår i den finansiella rapporteringen och består av såväl övergripande som detaljerade kontroller. Kontrollaktiviteter sker på flera olika nivåer i företaget och utgörs till exempel av godkännande av transaktioner, attest av leverantörsfakturor och utbetalningar, kontoavstämningar och analytisk uppföljning av resultatet. Vidare arbetar Akademiska Hus löpande med att förbättra processer kopplade till finansiell rapportering. Under 2018 genomfördes exempelvis en utvärdering av inköps- och projektredovisningsprocessen med fokus på risker och tillhörande kontrollaktiviteter.

I IT-system som används för den finansiella rapporteringen finns inbyggda automatiska kontroller för att säkra en tillförlitlig finansiell rapportering. Dessutom finns processer och kontroller avseende den generella IT-miljön kring exempelvis systembehörighet, systemuppdateringar och rutiner för säkerhetskopiering. I takt med att den digitala transformationen genomförs blir frågan om informations säkerhet även allt viktigare.

Information och kommunikation

Styrande dokument i form av policier och riktlinjer finns tillgängliga för samtliga medarbetare på företagets intranät. Interna informa-

tionskanaler i övrigt består bland annat av information från regelbundna möten i företagsledningen, ledarforum som hålls fyra gånger om året, lokala informationsmöten för all personal och möten i olika forum för berörda specialistfunktioner.

Revisions- och finansutskott och styrelsen erhåller finansiell information av företagsledningen vid varje bokslutstillfälle. Vidare erhåller revisions- och finansutskott regelbunden återkoppling från de externa revisorerna och hålls därigenom uppdaterat på aktuella iakttagelser inom intern styrning och kontrollområdet.

Extern rapportering sker i enlighet med riktlinjerna i statens ägarpolicy. Finansiell information i form av årsredovisning och bokslutskommuniké finns tillgänglig på Akademiska Hus hemsida akademiskahus.se.

Uppföljning och utvärdering

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

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

Bolagets externa revisorer utvärderar den interna kontrollen som del av den årliga revisionen. För 2018 har revisorerna exempelvis gjort en granskning av hyresaviseringsprocessen, inköpsprocessen och löneprocessen. 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 företagets externa revisorer. Vidare utförs, vid behov, separata utvärderingar av särskilda fokusområden som beskrivs ovan.

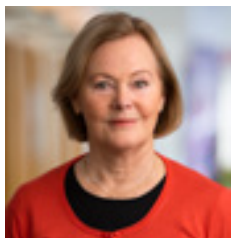
AVSTEG FRÅN KODEN VALBEREDNING (KODREGEL 1.3-1.4, 2.1-2.7, 4.6, 8.1 OCH 10.2)

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 STYRELSE LEDAMÖTERS OBEROENDE (KODREGEL 4.5)

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

Styrelse



ANITRA STEEN

Styrelseordförande sedan 2016. Ordförande ersättningsutskottet och investeringsutskottet.

Född: 1949

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

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

Utbildning: Fil. Kand.



BRITTA BUREAU

Ledamot sedan 2014.

Född: 1964

Befattning: Vd för KPA AB och KPA Pensionsförsäkring AB.

Övriga uppdrag: Ordförande Scouterna. Ledamot i Folksam koncernledning. Styrelseordförande i KPA Pensionsservice AB.

Tidigare befattningar: Vd och styrelsemedlem Nordea Liv & Pension AB, styrelseledamot inom Nordea Liv koncernen, styrelsemedlem Svensk Försäkring samt Accenture Financial Services.

Utbildning: Civilingenjör och Executive MBA-Finance.



PETER GUDMUNDSON

Ledamot invald 2017.

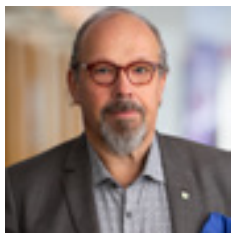
Född: 1955

Befattning: Professor, KTH.

Övriga uppdrag: Ledamot IVA.

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

Utbildning: Tekn. Dr. och civilingenjör.



THOMAS JENNLINGER

Arbetsstagarledamot (Ledarna) sedan 2008.

Född: 1956

Befattning: Driftchef Akademiska Hus.

Utbildning: Teknisk förvaltare.



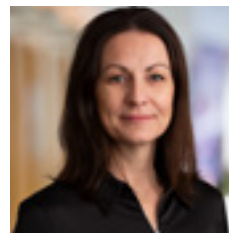
ANDERS LARSSON

Arbetsstagarledamot (SEKO) sedan 2009.

Född: 1963

Befattning: Driftingenjör Akademiska Hus.

Utbildning: Driftteknikerlinjen.



ANNA MAGNUSSON

Ledamot invald 2018.

Född: 1977

Befattning: Departementsråd Näringsdepartementet, Chef Enheten för bolag med statligt ägande.

Tidigare befattningar: Departementsråd Finansdepartementet, ämnessakkunnig Finansdepartementet, bolagsjurist Sveaskog Förvaltnings AB.

Utbildning: Jur. Kand.



CHRISTER NERLICH

Ledamot invald 2017.

Ordförande revisions- och finansutskottet.

Född: 1961

Befattning: Chef Ekonomi och finans Vasakronan.

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

Utbildning: Civilekonom.



ÖRJAN WIKFORSS

Ledamot invald 2017.

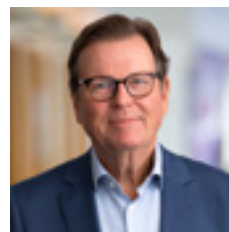
Född: 1950

Befattning: Vd i Arkitekturanalys AB.

Övriga uppdrag: Vice ordförande i styrelsen för Kungliga Operan, styrelseledamot i Tengbomgruppen AB och ledamot IVA.

Tidigare befattningar: Professor i projektkommunikation, KTH. Vd i FFNS Arkitekter och Wikforss Arkitektkontor.

Utbildning: Arkitekt, tekn. dr. och professor.



INGEMAR ZIEGLER

Ledamot sedan 2007.

Född: 1947

Befattning: Vd IZAB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Stockholms Konserthus.

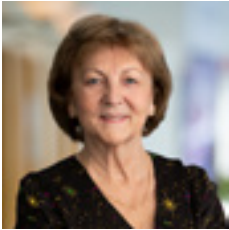
Tidigare befattningar: Vd AB Storstockholms Lokaltrafik, Locum AB, Diösförvaltning, Stockholms Mark och Lokaliseringsbolag. Finanssekreterare Stockholms stad.

Utbildning: Fil. Kand.

REVISORER

Helena Ehrenborg, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB (PwC). Huvudansvarig revisor sedan 2018. Auktoriserad revisor. **Född:** 1965 **Utbildning:** Civilekonom. **Övriga revisionsuppdrag, ett urval:** Vasakronan AB, Jernhusen AB, HSB Riksförbund, Pandox AB.

Företagsledning



KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON
Vd. Anställd 2011.
Född: 1956
Övriga uppdrag: Styrelseledamot AP3, Hemnet Group AB.
Tidigare befattningar: Flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport, ekonomi- och finansdirektör samt vice vd Scandic-koncernen.
Utbildning: Civilekonom.



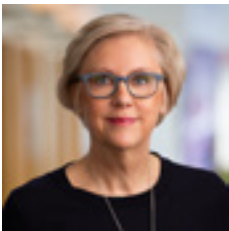
CATARINA FRITZ
CFO och vice vd. Anställd 2016.
Född: 1963
Tidigare befattningar: Ekonomidirektör Keolis Sverige, Frösunda LSS, Addici, Aditro Group och Stockholmsbörsen. Ekonomichef Investor.
Utbildning: Civilekonom.



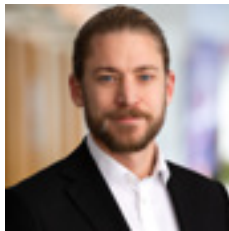
JONAS BJUGGREN
Förvaltningsdirektör. Anställd 2017.
Född: 1974
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Kungsleden AB.
Tidigare befattningar: Regionchef Vasakronan, marknadsområdeschef och affärsenhetschef på AP fastigheter samt projektledare på Skanska och Sweco.
Utbildning: Civilingenjör.



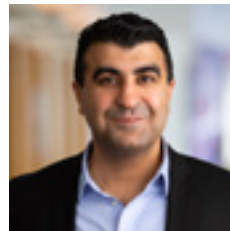
PETER BOHMAN
Marknadsområdesdirektör. Anställd 2013.
Född: 1972
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Luleå Science Park AB.
Tidigare befattningar: Terminalchef och jourhavande flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport. Olika chefsbefattningar Swedavia.
Utbildning: BSc, Fastighetsekonom.



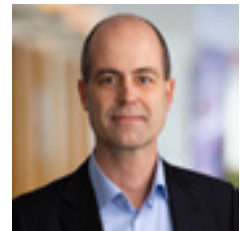
BIRIGTTA VAN DALEN
Marknadsområdesdirektör. Anställd 2005.
Född: 1958
Tidigare befattningar: Regiondirektör Akademiska Hus, planeringsråd Akademiska Hus, lokalförsörjnings- och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun.
Utbildning: Förvaltningsassocionom.



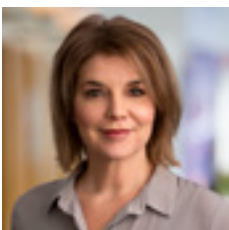
ULF DÄVERSJÖ
Direktör Innovation och hållbar utveckling. Anställd 2014.
Född: 1979
Tidigare befattningar: Inköpsdirektör Akademiska Hus, Managementkonsult Capgemini Consulting, Global Purchaser Arla Foods.
Utbildning: Civilekonom.



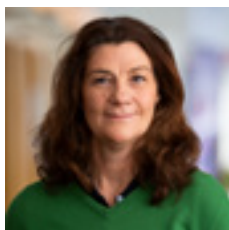
HAYAR GOHARY
Projektledare. Anställd 2007.
Född: 1975
Övriga uppdrag: Styrelseordförande Håll nollan.
Tidigare befattningar: Projektledare Vallentuna kommun. Projektledare Akademiska Hus.
Utbildning: Civilingenjör.



MAGNUS HUSS
Marknadsområdesdirektör. Anställd 1993.
Född: 1967
Tidigare befattningar: Projektchef, fastighetschef och förvaltare Akademiska Hus Stockholm. Ingenjör och drifttekniker Byggnadsstyrelsen.
Utbildning: Gymnasieingenjör.



CECILIA WIDE
Kommunikationsdirektör. Anställd 2012.
Född: 1969
Tidigare befattningar: Kommunikationschef SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.
Utbildning: Fil. Kand.



MARIE HALLANDER LARSSON
HR-direktör. Anställd 2017.
Född: 1961
Övriga uppdrag: Brunmåla Hästklänik AB
Tidigare befattningar: HR-direktör Försäkringskassan, Swedbank AB, Posten AB, Scandic Hotels AB och Wedins AB.
Utbildning: Fil.Kand.

50/50

LIKA MÅNGA KVINNOR SOM MÄN
I AKADEMISKA HUS FÖRETAGSLEDNING

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 2019 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 uppstår ej något arvode för detta uppdrag.

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2018.

PENSIONER

Akademiska Hus har för verkställande direktören Kerstin Lindberg Göransson tecknat individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 65 år. För Kerstin Lindberg Göransson avsätter Akademiska Hus 30 procent av den fasta månadslönen till tjänstepensionsförsäkring enligt särskilt avtal som upprättats med pensionsbolag. I pensionspaketet ingår sjuk- och förtidspension och ålderspension samt som valfri del efterlevandepension och/eller återbetalningsskydd. Övriga ledande befattningshavare har liknande avgiftsbestämda avtal om avsättning på maximalt 30 procent av lönen, eller så kallade "10-taggarlösningar" med frilagd premie som är kostnadsneutrala mot kollektivavtalad traditionell ITP.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

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

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalad ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsersättning med ytterligare 12 månader. Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona. Övriga uppgifter om löner och ersättningar framgår av not 10 på sidorna 78–79.

TILLSTÅND OCH ANMÄLNINGSPLIKT

Ett antal anläggningar inom koncernen kräver tillstånd eller ska anmälas till tillsynsmyndighet för att få användas. Anmälningar är gjorda och tillstånd, där så erfordras, är sökta och erhållna hos vederbörliga myndigheter. Anläggningarna som avses är en tillståndspliktig anläggning för forskning i förbränningsteknik, samt ett antal anmälningspliktiga anläggningar avseende energiproduktion och avlopp.

HÅLLBARHETSRAPPORT

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

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Ett försäljningsavtal har tecknats med SLU, Statens lantbruksuniversitet, avseende del av fastighet Ultuna 2:23. Köparen tillträder 1 mars 2019. Köpeskillingen uppgår till 355 miljoner kronor.

FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade investeringar om 14,0 miljarder kronor. Fastighetsportföljen bedöms öka med cirka 6,5 miljarder kronor under de närmaste tre åren. Driftöverskottet förväntas öka i takt med att nya fastigheter driftsätts, vårt effektiviseringsarbete fortskrider och stordriftsfördelar tillvaratas. Det goda kassaflödet begränsar nyfinansieringsbehovet till cirka 2,5 miljarder den kommande treårsperioden. Givet det låga ränteläget bedöms räntetäckningsgraden vara fortsatt mycket god.

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 28 april 2014, ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur. Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent och avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent. Den genomsnittliga avkastningen på operativt kapital över fem år uppgick till 6,4 procent. Avkastningen på operativt kapital för 2018 uppgick till 5,5 procent. Vid utgången av 2018 uppgick soliditeten till 45,8 procent i koncernen och till 19,4 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 44,8 procent i koncernen och 16,7 procent i moderföretaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	912 820 348 kronor
Årets vinst	1 494 292 155 kronor
Summa	2 407 112 503 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 663 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 744 112 503 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Årsstämma kommer att hållas den 29 april 2019 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	6 117		6 117
Kostnader för fastighetsförvaltningen	-2 179		-2 179
DRIFTÖVERSKOTT	3 938		3 938
Centrala administrationskostnader	-78		-78
Räntenetto	-268		-268
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	3 592		-3 592
Värdeförändringar fastigheter	2 585	-2 585	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-360	320	-40
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	5 818	-2 265	3 552
Skatt/aktuell skatt	-1 247	467	-780
Effekt ändrad skattesats	743	-743	-
RESULTAT EFTER SKATT	5 314	-2 541	2 772
Utdelning 60% av utdelningsgrundande resultat			1 663

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 27 april 2018 uppgick till 1 630 Mkr.

Resultaträkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2018	2017	2018	2017
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hysesintäkter	4	5 927 669	5 581 924	5 927 669	5 581 924
Övriga förvaltningsintäkter	5	189 034	224 216	190 458	392 843
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		6 116 703	5 806 140	6 118 127	5 974 767
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader		-893 634	-784 660	-890 451	-782 694
Underhållskostnader		-676 387	-615 476	-676 387	-615 476
Fastighetsadministration		-372 395	-308 900	-364 869	-289 456
Övriga förvaltningskostnader	6	-236 136	-268 073	-249 957	-271 077
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen	7, 8	-2 178 553	-1 977 109	-2 181 664	-1 958 703
DRIFTÖVERSKOTT		3 938 151	3 829 031	3 936 464	4 016 064
Centrala administrationskostnader	7	-78 069	-66 809	-78 069	-66 809
Ränteintäkter	9	32 057	9 707	32 057	9 707
Räntekostnader	9	-299 929	-198 171	-391 861	-299 340
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	8	—	—	-1 315 493	-1 159 924
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	10, 11, 30	3 592 206	3 573 758	2 183 097	2 499 699
Värdeförändringar fastigheter	12	2 585 030	4 979 366	—	—
Värdeförändringar finansiella instrument	9	-359 632	-242 268	-359 632	-242 268
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT		5 817 604	8 310 856	1 823 465	2 257 431
Bokslutsdispositioner	14	—	—	-137 557	-181 083
RESULTAT FÖRE SKATT	15	5 817 604	8 310 856	1 685 908	2 076 348
Skatt	16	-503 659	-1 858 186	-191 615	-486 594
ÅRETS RESULTAT	17	5 313 945	6 452 670	1 494 292	1 589 754
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 313 945	6 452 670	—	—

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2018	2017	2018	2017
ÅRETS RESULTAT		5 313 945	6 452 670	1 494 292	1 589 754
POSTER SOM HAR OMFÖRTS ELLER KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Resultat från kassaflödessäkringar	28	—	-4 332	—	-4 332
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	16, 28	—	828	—	828
Kassaflödessäkringar, netto efter skatt upplösta mot resultaträkningen	28	-6 814	726	-6 814	726
POSTER SOM INTE KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	30	-39 772	-28 665	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	16	8 193	6 306	—	—
Summa övrigt totalresultat		-38 393	-25 137	-6 814	-2 778
ÅRETS TOTALRESULTAT		5 275 552	6 427 533	1 487 478	1 586 976
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 275 552	6 427 533	—	—

Kommentar till koncernens resultat

HELÅRET 2018

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

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

HYRESINTÄKTER

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

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

UTHYRINGSGRAD

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

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

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll uppgick till 1 570 Mkr (1 400). Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning. Ökningen av driftskostnaderna om 109 Mkr förklaras huvudsakligen av en kall inledning på året med ökade kostnader för både uppvärmning och snöröjning samt ett ökat behov av kyla under den varma

sommaren. Av driftkostnaderna om 894 Mkr (785) utgör mediaförsörjning 595 Mkr (521) vilket motsvarar 177 kr/kvm (160) de senaste 12 månaderna.

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

ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

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

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

FINANSNETTO

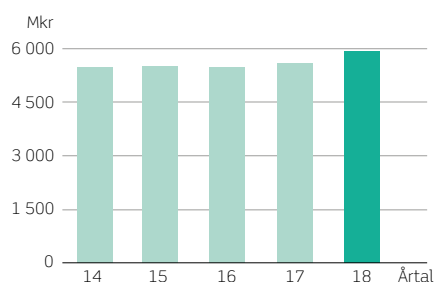
Det löpande finansnettot består av räntor på lån och räntenettot som relateras till ränteswappportföljen. Kostnaden för dessa poster uppgick till 268 Mkr (188) för året vilket motsvarar en räntesats på 0,97 procent (0,94). De omfattande obligationsemissionerna under året har möjliggjort en nedjustering av den kortfristiga finansieringen via ECP. Detta har inneburit en viss ökning av räntekostnaden för lån. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i finansnettot, uppgick till 92 Mkr (101) under perioden. Se tabell över finansnettot på sidan 61.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

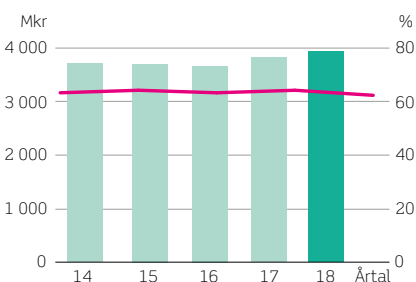
Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Per den 31 december 2018 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 2 585 Mkr, en minskning med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

Minskningen gentemot jämförelseperioden förklaras till största del av en mer moderat utveckling av kalkylränta och direktavkastningskrav. Vidare förklaras minskningen av förändringar i värderingsmodellen 2018, såsom ändrad hantering av schablonvakans och avdrag för stämpelskatt, vilket ger ett negativt genomslag på samtliga

STABILA HYRESINTÄKTER



STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



RÄNTETÄCKNINGSGRAD PÅ FORTSATT HÖG NIVÅ



delmarknader om 230 Mkr. Övrig värdeförändring är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,38 procent (5,45).

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -360 Mkr (-242), framförallt till följd av sjunkande marknadsräntor under årets sista kvartal. Derivatportföljen består främst av ränteswappar med framtida start som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till drygt 60 procent sker till rörlig ränta. Koncernens ränterisikexponering utgörs till cirka en tredjedel av ränteswappar, varför även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurvor. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

De senaste åren har den genomsnittliga räntebindningen, i den totala skuldportföljen, varit förhållandevis lång. Användningen av ränte-

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD FÖRDELAD I MKR

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-278	-221
Räntenetto derivat	-27	-60
Övriga räntekostnader	-55	-8
Aktiverade ränteutgifter projekt	92	101
Totalt räntenetto	-268	-188
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
- orealiserade	-160	-8
- realiserade	-39	-54
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-160	-181
Totala värdeförändringar	-360	-243
Redovisat finansnetto	-628	-431

derivat är betydande och ränteförändringarna genererar värdeförändringar (nuvärden). De redovisade värdeförändringarna är såväl realiserade som orealiserade. En del av räntederivatet realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

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

Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, om än att den under året har sjunkit som en följd av det något högre räntenettet, och uppgick per årsskiftet till 736 procent (871), se diagram på sidan 60.

SKATT

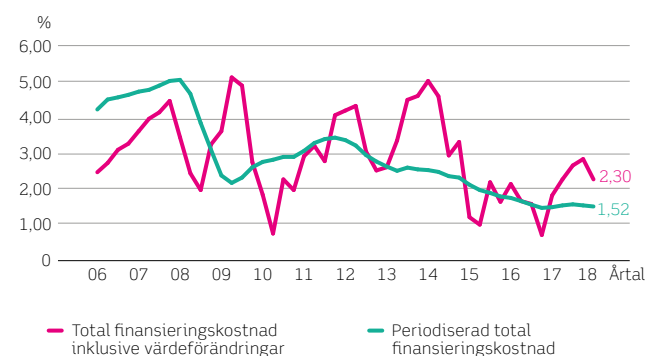
Riksdagen har beslutat att bolagsskatten, som för närvarande är 22,0%, kommer att sänkas i två steg. Första sänkningen sker 2019 till 21,4% och andra sänkningen sker 2021 till 20,6%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas att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

KOMMENTARER TILL MODERFÖRETAGETS RESULTAT

Företagets omsättning för året uppgick till 6 118 Mkr (5 975). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultat före värdeförändringar och skatt var 2 183 Mkr (2 500) och det finansiella nettot -719 Mkr (-532). Resultat efter skatt blev 1 494 Mkr (1 590).

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

JÄMFÖRELSEBERÄKNING MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	12, 13	85 865 127	80 444 370	44 373 630	42 951 358
Inventarier och installationer	18	23 219	8 117	23 219	8 117
Andelar i koncernföretag	19	—	—	650	650
Derivatinstrument	20, 21	1 614 260	1 053 358	1 614 260	1 053 358
Övriga långfristiga fordringar	23	430 333	208 931	430 333	208 931
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22	87 932 939	81 714 777	46 442 092	44 222 415
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	24	651 707	316 423	651 707	316 423
Aktuell skattefordran	16	35 340	—	35 340	—
Övriga kortfristiga fordringar	25	1 391 436	1 320 431	1 391 436	1 320 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	94 499	128 373	94 499	128 373
Derivatinstrument	21	66 847	597 755	66 847	597 755
Summa kortfristiga fordringar	22	2 239 830	2 362 982	2 239 829	2 362 981
LIKVIDA MEDEL					
Kortfristiga placeringar		1 841 605	5 480 660	1 841 605	5 480 660
Likvida medel		1 462 187	998 824	1 462 043	998 678
Summa likvida medel	27	3 303 792	6 479 484	3 303 648	6 479 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 543 623	8 842 466	5 543 477	8 842 319
SUMMA TILLGÅNGAR		93 476 561	90 557 243	51 985 569	53 064 734

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)					
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Övrigt tillskjutet eget kapital		2 134 950	2 134 950	—	—
Reservfond		—	—	2 134 950	2 134 950
Säkringsreserv	28	—	6 814	—	—
Aktuariella vinster och förluster		-32 525	-946	—	—
Fond för verkligt värde	28	—	—	—	6 814
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		38 594 339	34 910 394	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	912 820	953 067
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	1 494 292	1 589 754
SUMMA EGET KAPITAL		42 831 764	39 186 212	6 677 063	6 819 585
Obeskattade reserver	14	—	—	4 343 763	4 206 207
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	20, 21	28 261 967	25 198 340	28 261 967	25 198 340
Derivatinstrument	20, 21	941 330	935 468	941 330	935 468
Uppskjuten skatteskuld	16	11 629 682	11 443 540	2 197 442	2 315 151
Övriga långfristiga skulder	29	46 328	74 555	46 328	74 555
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	30	555 339	496 522	304 772	290 069
Summa långfristiga skulder		41 434 646	38 148 425	31 751 839	28 813 583
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		415 958	492 159	415 958	492 159
Skulder till koncernföretag		—	—	2 153	2 153
Skatteskulder	16	—	27 649	—	27 649
Övriga kortfristiga skulder	29	1 245 069	1 142 818	1 245 669	1 143 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	2 154 309	1 950 146	2 154 309	1 950 146
Lån	20, 21	5 258 691	9 541 313	5 258 691	9 541 313
Derivatinstrument	20, 21	136 124	68 521	136 124	68 521
Summa kortfristiga skulder		9 210 151	13 222 607	9 212 904	13 225 360
SUMMA SKULDER	32	50 644 798	51 371 031	40 964 743	42 038 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 476 561	90 557 243	51 985 569	53 064 734

Kommentar till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- 5 till 10 procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 4 290 till 8 580 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

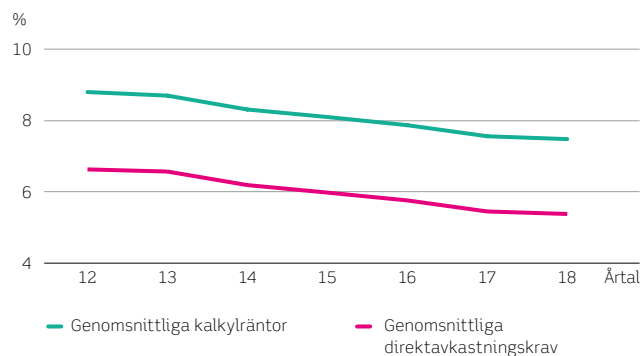
(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	80 444	73 013
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 842	2 656
+ Förvärv	—	—
- Försäljningar	-6	-204
+/- Marknadsvärdeförändring	2 585	4 979
Varav värdeförändring på grund av modellförändringar	-230	—
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 385	3 395
Varav övrig värdeförändring	1 430	1 585
Utgående bedömt marknadsvärde	85 865	80 444

KÄNSLIGHETSANALYS

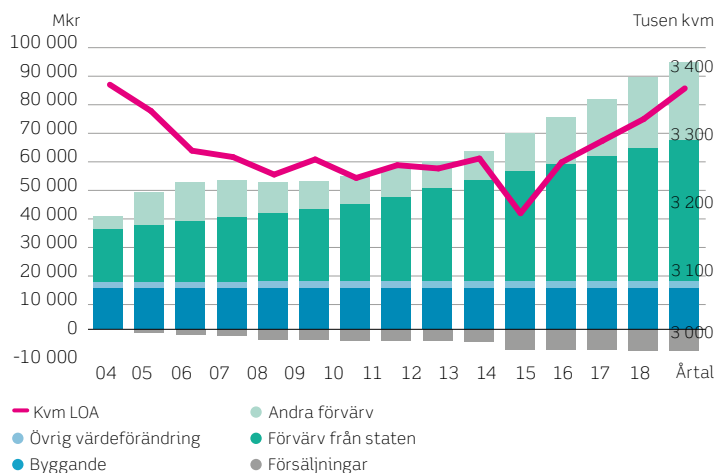
	Utfall 2018	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2019	
		Ökning med en procentenhet	Minskning med en procentenhet
Bedömt marknadsvärde, Mkr	2 585	-11 725	15 547
Avkastning på eget kapital, procent	11,2	-12,6	35,4
Avkastning på operativt kapital, procent	5,5	5,9	5,1
Soliditet, procent	45,8	41,2	50,4
Belåningsgrad, procent	34,7	40,2	29,4

UTVECKLING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



Direktavkastningskrav och kalkylräntor för 2012-2018 har justerats med 0,2 procentenheter för stämpelskatt, vilket är hänförligt till den modellförändring som har genomförts under 2018.

FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA



FINANSIERING

Nettolåneskulden har ökat med 2 155 Mkr under året och uppgick vid årsskiftet till 30 416 Mkr. Soliditeten uppgick till 45,8 (43,3) procent. I takt med en mer dämpad syn på konjunkturutsikterna under senare delen av året har kreditspreadar stigit något. Investerares intresse för Akademiska Hus obligationer med mycket långa löptider har möjliggjort en fortsatt diversifiering av skuldportföljen. Under året har 14 emissioner genomförts om totalt 4 700 Mkr fördelat på löptider mellan 20 och 30 år. Samtliga emissioner har skett med utländska investerare och huvuddelen, 3 900 Mkr, i utländsk valuta representerat av euro och schweizerfranc. Se tabeller nedan för emissionsvolym fördelat på löptid respektive geografisk marknad baserat på investerarens hemvist

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Med årets obligationsemissioner och en viss nedjustering av kortfristig finansiering har kapitalbindningen i portföljen förlängts med

cirka tre år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår per årsskiftet till närmare 11 år. Under året har Akademiska Hus hållit en god överskottslikviditet och vid årsskiftet uppgick den till 3 304 Mkr.

Långfristiga obligationer i svenska kronor till fast ränta som utgör den långa portföljen uppgick per årsskiftet till cirka 5 600 Mkr. Den långa portföljen bidrar till att bibehålla en förhållandevis lång räntebindning i totalportföljen på 7,3 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta varför dessa emissioner inte medför motsvarande förlängning av räntebindningen.

Skuldportföljen har följande indelning:

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

NETTOLÅNESKULD

MKR	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bruttolåneskuld	-33 521	-34 740
Tillgångar		
Säkerhet för derivat, netto	-891	-573
Likvida medel	3 304	6 479
Kortfristiga fordringar	692	857
Summa nettolåneskuld	-30 416	-27 976

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2018

Volym, fördelat per löptidsintervall

Löptid, år	Volym, Mkr
20-25	1 900
26-30	2 800
Totalt	4 700

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Räntebindning, år, 2018-12-31	Räntebindning, år, 2017-12-31	Kapitalbindning, år, 2018-12-31	Kapitalbindning, år, 2017-12-31
Grundportfölj	4,1	4,5	8,5	4,5
Lång portfölj	21,8	23,0	21,8	23,0
Realränteportfölj	3,8	4,8	3,8	4,8
Total portfölj	7,3	7,6	10,8	7,6

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2018

Volym, fördelat per geografisk marknad

Geografisk marknad	Volym, Mkr	Genomsnittlig löptid, år
Centraleuropa	2 600	27
Schweiz	1 300	26
Asien	800	21
Totalt	4 700	26

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2017		2 135 000	2 134 950	9 592	21 413	29 850 722	34 151 677
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	6 452 671	6 452 671
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar	28	—	—	-2 778	—	—	-2 778
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-22 359	—	-22 359
Summa övrigt totalresultat		0	0	-2 778	-22 359	6 452 671	6 427 534
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning ¹		—	—	—	—	-1 393 000	-1 393 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	0	-1 393 000	-1 393 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017		2 135 000	2 134 950	6 814	-946	34 910 394	39 186 212
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	5 313 945	5 313 945
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar	28	—	—	-6 814	—	—	-6 814
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-31 579	—	-31 579
Summa övrigt totalresultat		0	0	-6 814	-31 579	5 313 945	5 275 552
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning ²		—	—	—	—	-1 630 000	-1 630 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	0	-1 630 000	-1 630 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018		2 135 000	2 134 950	0	-32 525	38 594 339	42 831 764

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

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

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 2017		2 135 000	2 134 950	9 592	2 346 067	6 625 609
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	1 589 754	1 589 754
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Resultat från kassaflödessäkringar	28	—	—	-2 778	—	-2 778
Summa övrigt totalresultat		0	0	-2 778	1 589 754	1 586 976
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning ¹		—	—	—	-1 393 000	-1 393 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	-1 393 000	-1 393 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017		2 135 000	2 134 950	6 814	2 542 821	6 819 585
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	1 494 292	1 494 292
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Resultat från kassaflödessäkringar	28	—	—	-6 814	—	-6 814
Summa övrigt totalresultat		0	0	-6 814	1 494 292	1 487 478
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning ²		—	—	—	-1 630 000	-1 630 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	-1 630 000	-1 630 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018		2 135 000	2 134 950	0	2 407 113	6 677 063

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

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

Kassaflödesanalyser

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2018	2017	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		5 817 604	8 310 856	1 823 464	2 257 431
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	33	-2 312 605	-4 742 203	1 675 219	1 308 219
Betald skatt		-377 666	-346 456	-377 666	-346 456
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		3 127 333	3 222 197	3 121 017	3 219 194
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-543 075	-354 389	-543 076	-354 641
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		414 155	-747 136	420 474	-743 879
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		2 998 413	2 120 672	2 998 415	2 120 674
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 752 773	-2 554 723	-2 752 773	-2 554 723
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		6 000	203 750	6 000	203 750
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-23 316	-944	-23 316	-944
Minskning av långfristiga fordringar		-221 402	11 221	-221 402	11 221
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 991 491	-2 340 696	-2 991 491	-2 340 696
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		17 863 274	14 837 863	17 801 644	14 837 863
Återbetalning av lån		-19 875 925	-12 451 021	-19 814 295	-12 451 021
Betald ränta		-335 327	336 049	-335 327	336 049
Realiserade derivat samt CSA		795 364	—	795 364	—
Utbetald utdelning		-1 630 000	-1 393 000	-1 630 000	-1 393 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-3 182 614	1 329 891	-3 182 614	1 329 891
ÅRETS KASSAFLÖDE		-3 175 692	1 109 867	-3 175 690	1 109 869
Likvida medel vid årets ingång		6 479 484	5 369 617	6 479 338	5 369 468
Likvida medel vid årets slut	27	3 303 792	6 479 484	3 303 648	6 479 338

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

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

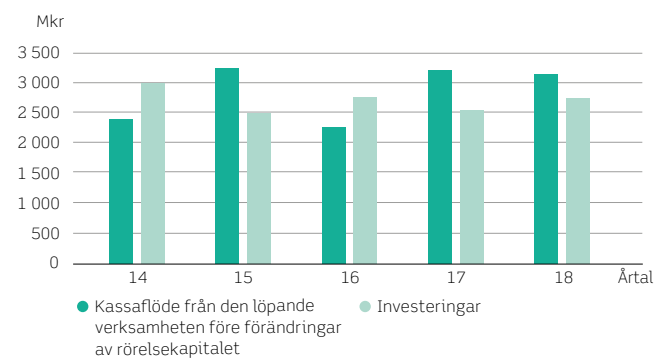
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -3 183 Mkr (1 330). Det lägre kassaflödet beror främst på att låneförfall och utdelning om 1 630 Mkr (1 393) förfinansierades genom högre upplåning under 2017.

Totalt uppgick årets kassaflöde till -3 176 Mkr (1 110).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

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

STABILT KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



Innehåll

NOT 1	Allmän information	71
NOT 2	Allmänna redovisningsprinciper	71
NOT 3	Uppskattningar och bedömningar	76
NOT 4	Hysesintäkter	76
NOT 5	Övriga förvaltningsintäkter	77
NOT 6	Övriga förvaltningskostnader	77
NOT 7	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag	77
NOT 8	Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	77
NOT 9	Finansiella intäkter och kostnader	78
NOT 10	Anställda och personalkostnader	78
NOT 11	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	80
NOT 12	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	80
NOT 13	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	82
NOT 14	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	82
NOT 15	Segmentsrapportering	83
NOT 16	Skatt	84
NOT 17	Utdelning	85
NOT 18	Inventarier och installationer	85
NOT 19	Andelar i koncernföretag	85
NOT 20	Lån och finansiella instrument	86
NOT 21	Finansiell riskhantering (Koncernen)	89
NOT 22	Förfallostruktur fordringar	92
NOT 23	Övriga långfristiga fordringar	92
NOT 24	Hyses- och kundfordringar	92
NOT 25	Övriga kortfristiga fordringar	92
NOT 26	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92
NOT 27	Likvida medel	92
NOT 28	Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	93
NOT 29	Övriga skulder	93
NOT 30	Avsättningar för pensioner	93
NOT 31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95
NOT 32	Förfallostruktur skulder	95
NOT 33	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	95
NOT 34	Ställda säkerheter	95
NOT 35	Eventualförpliktelser	95
NOT 36	Transaktioner med närstående	95
NOT 37	Händelser efter balansdagen	95

Noter

1 Allmän information

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

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

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

2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2018. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för Finansiell Rapporteringens rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilken specificerar de tillägg till IFRS-upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

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

NYA OCH ÄNDRADE IFRS-STANDARDER OCH TOLKNINGAR 2018

Från och med 1 januari 2018 tillämpar Akademiska Hus-koncernen IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

IFRS 9

IFRS 9 ersätter IAS 39 och omfattar områdena klassificering och värdering, nedskrivningar samt säkringsredovisning.

Klassificering och värdering

I och med implementeringen av IFRS 9 förändras klassificeringen av finansiella tillgångar. De nya kategorierna är Värderas till upplupet anskaffningsvärde, Värderas till verkligt värde via resultaträkningen och Värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Klassificeringen av ett finansiellt instrument fastställs utifrån den affärsmodell instrumentet ingår i samt huruvida dess kassaflöden endast utgörs av betalning av kapitalbelopp och ränta (s.k. SPPI-test). Akademiska Hus har analyserat sina finansiella tillgångar och där det är tillämpligt kontrollerat att kassaflödena bara innehåller kapitalbelopp och ränta. Denna analys har inte medfört några betydande förändringar jämfört med hur instrumenten har redovisats tidigare.

Nedskrivning

Införandet av IFRS 9 medför att bolag ska ta hänsyn till förväntade kreditförluster istället för inträffade kreditförluster (IAS 39). IFRS 9 anger att alla tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde över totalresultatet ska nedskrivningsbehovsprövas. De flesta av Akademiska Hus tillgångar faller utanför detta krav då de redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Kundfordringar redovisas till

upplupet anskaffningsvärde, men eftersom Akademiska Hus kunder till största del är statliga myndigheter nedskrivningsbehovsprövas dessa fordringar inte. Detta för att beloppet inte anses få en materiell påverkan på resultatet.

Säkringsredovisning

IFRS 9 medför vissa förenklingar gällande säkringsredovisning. En av förenklingarna är att effektivitetskravet på 80 – 125 % tas bort och ersätts av en övergripande bedömning om säkringsrelationen är effektiv eller inte. De krav som måste uppfyllas för att få tillämpa säkringsredovisning enligt IFRS 9 är ekonomiskt samband, kreditrisk och säkringsgrad. Ekonomiskt samband innebär att det måste finnas ett ekonomiskt samband mellan säkringen och den säkrade positionen. Det kan till exempel ske genom att bolaget säkerställer att de kritiska villkoren är samma för säkring och säkrad position. Det andra kravet är att kreditriskeffekter inte får dominera förändringen i marknadsvärde. Företaget måste fastställa att förändringar i marknadsvärde drivs av andra komponenter så som till exempel ränterisk. Det tredje kriteriet innebär att bolaget måste fastställa säkringsgraden av sitt säkringspaket. Detta innebär att man måste fastställa om bolaget säkrar hela sin risk eller delar av den. Det innebär också att företag kan tillämpa säkringsredovisning genom att allokera flera derivatinstrument till samma säkrade position. Precis som tidigare är det frivilligt att tillämpa säkringsredovisning, metoderna för säkringsredovisning har inte förändrats och ineffektivitet redovisas direkt i resultatet. Akademiska Hus säkerställer att de kritiska villkoren mellan säkrad post och säkring är de samma. Därför anses säkringen vara effektiv.

IFRS 15

IFRS 15 behandlar redovisning av intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Akademiska Hus har gjort en detaljerad översyn av koncernens intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att en mindre del av koncernens intäkter omfattas av standarden. Ersättningar för de åtaganden som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. Våra hyresgäster kan inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Beloppsmässigt är detta inte väsentligt för Akademiska Hus och redovisas i resultaträkningen som hyresintäkter.

NYA OCH ÄNDRADE IFRS-STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄDER I KRAFT 2019 OCH FRAMÅT

IFRS 16 Leasing – Effekt av införandet av standarden

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal enligt den förenklade övergångsmetoden från och med 1 januari 2019, det innebär att standarden inte kommer att tillämpas retroaktivt. Den nya standarden påverkar redovisningen av koncernens operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare.

Vid genomgången av koncernens leasingavtal har tomträttsavtal identifierats som de väsentliga leasingavtalen vilket innebär att implementeringen av standarden i allt väsentligt innebär att leasingavtal avseende tomträtter kommer att redovisas i koncernens balansräkning. Införandet av standarden kommer dock att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna, då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. Övergången till IFRS 16 kommer

sålades inte att få någon påverkan på eget kapital för koncernen. Då den förenklade övergångsmetoden tillämpas kommer inte jämförelsetalen för 2018 att räknas om. Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasing-skuld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. För leasingåtaganden avseende tomträtter förväntar sig koncernen att redovisa nyttjanderätter som uppgår till cirka 2 736 Mkr och leasing-skulder om cirka 2 736 Mkr per 1 januari 2019. Det blir ingen effekt av uppskjuten skatt netto då tillgången och skulden är lika stora vid tidpunkt för övergång till IFRS 16. Nyttjanderättstillgången kommer att redovisas till verkligt värde då dessa utgör en del av koncernens förvaltningsfastigheter.

KONCERNREDOVISNING

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

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

SEGMENTRAPPORTERING

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

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

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 aviserar i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorerna 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 förvaltningsupdrag.

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Förmånsbestämda planer

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

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

De förmånsbestämda kostnaderna är indelade i följande kategorier:

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

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

Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen som redovisas i balansräkningen motsvarar det aktuella över- eller underskottet 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 premieinbetalningar till planen.

SKATT

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

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

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar 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.

Riksdagen har beslutat att bolagsskatten, som för närvarande är 22,0%, kommer att sänkas i två steg. Första sänkningen sker 2019 till 21,4% och andra sänkningen sker 2021 till 20,6%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras.

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

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegringsvinster, värderas löpande till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden på balansdagen, vilket innebär det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas 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

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

Akademiska Hus värderingsmodeller följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighetsspecifika förhållanden som branschspecifika. Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter. För ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsmodeller, se not 12.

REDOVISAT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

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

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

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

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Datautrustning	33%
Inventarier och installationer	20%

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

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

NEDSKRIVNINGAR

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

Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknads 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 realiserats, 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:

Derivatinstrument för säkring – Värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Samtliga derivat innehas i säkringssyfte. Samtliga derivat redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Vissa av dessa derivat ingår i säkringspaketet, medan andra är så kallade fristående derivat.

Värderade till verkligt värde över 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 faller under denna kategori. Tillgångarna klassificeras som hold to collect och Akademiska Hus nyttjar verkligt värde-optionen för dessa placeringar. All värdeförändring i dessa poster redovisas i resultaträkningen under värdeförändringar.

Värderade till upplupet anskaffningsvärde

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 till anskaffningsvärde.

Verkligt värde via övrigt totalresultat

Under 2017 värderades Akademiska Hus elderivat till Verkligt värde över övrigt totalresultat. Under 2018 avslutades dessa säkringar. Nya elderivat redovisas numera till Verkligt värde över resultaträkningen.

KLASSIFICERINGSFÖRÄNDRINGAR MELLAN IAS39 OCH IFRS 9

Finansiella tillgångar	Klassificering enligt IAS 39	Klassificering enligt IFRS 9	2017 (TKR)	
			Bokfört värde enligt IAS 39	Bokfört värde enligt IFRS 9
Kortfristiga placeringar	Övriga fordringar - verkligt värde via resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	5 480 660	5 480 660
Fristående räntederivat	Säkringsinstrument - verkligt värde via resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	607 832	607 832
Fristående valutaderivat	Säkringsinstrument - verkligt värde via resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	16 856	16 856
Valutaränteswap för verkligt värdesäkring	Verkligt värdesäkring - verkligt värde via resultaträkningen	Derivatinstrument för säkring värderade till verkligt värde över resultaträkningen	1 026 425	1 026 425
Elderivat	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	5 014	5 014
TOTALT FINANSIELLA TILLGÅNGAR			7 136 787	7 136 787
Finansiella skulder				
ECP	Övrig finansiell skuld - upplupet anskaffningsvärde	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	-4 768 714	-4 768 714
Fristående räntederivat	Säkringsinstrument - verkligt värde via resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	-543 155	-543 155
Fristående valutaderivat	Säkringsinstrument - verkligt värde via resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	-52 506	-52 506
Valutaränteswap för verkligt värdesäkring	Verkligt värdesäkring - verkligt värde via resultaträkningen	Derivatinstrument för säkring värderade till verkligt värde över resultaträkningen	-413 342	-413 342
Svenska obligationer	Övrig finansiell skuld - upplupet anskaffningsvärde	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	-16 669 891	-16 669 891
Utländska obligationer	Verkligt värdesäkring - verkligt värde via resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	-12 708 729	-12 708 729
Övriga lån	Övrig finansiell skuld - upplupet anskaffningsvärde	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	-592 319	-592 319
TOTALT FINANSIELLA SKULDER			-35 748 656	-35 748 656

Övergången till IFRS 9 har inte medfört någon påverkan på eget kapital eller i resultatet.

Skulder:

Derivatinstrument för säkring - Värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Samtliga derivat innehas i säkringssyfte. Samtliga derivat redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Vissa av dessa derivat ingår i säkringspaketet, medan andra är så kallade fristående derivat.

Värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen. Till denna kategori hör de obligationslån som ingår i säkringspaketet.

Värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas initialt i balansräkningen till verkligt värde, inklusive transaktionskostnaden. Efter första redovisningstillfället värderas instrument i denna kategori till upplupet anskaffningsvärde. Till denna kategori hör obligationslån som inte ingår i säkringspaketet samt kortfristigt skuld.

Verkligt värde via övrigt totalresultat

Under 2017 värderades Akademiska Hus elderivat till verkligt värde över övrigt totalresultat. Under 2018 avslutades dessa säkringar. Nya elderivat redovisas numera till verkligt värde över resultaträkningen.

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 not 21.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, derivat instrument 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 värde-hierarkin för olika poster framgår av not 20.

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 förfallotid på under tre månader. Dessa klassas som likvida medel eftersom de utgörs av extremt likvida företagscertifikat som omedelbart kan omsättas till ett värde av det bokförda beloppet. De kortfristiga placeringarna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Likvida medel hålls till upplupet anskaffningsvärde.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar med löptid över tre månader utgörs av räntebärande värdepapper och redovisas samt värderas till verkligt värde. Värdeförändringar (orealiserade vinster och förluster) redovisas löpande över finansnettot. I kassaflödesanalysen klassificeras kortfristiga placeringar med löptid över tre månader ej som likvida medel.

Lånefinansiering

All lånefinansiering redovisas initialt till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i finansnettot fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning som utgör säkrad post vid verkligt värdesäkring redovisas och värderas efter anskaffningstidpunkten löpande till verkligt värde med avseende på säkrad risk. Värdeförändringen redovisas i finansnettot. Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och effekterna redovisas över resultatet.

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

Leverantörsskulder och andra skulder

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

Finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument innehas primärt i syfte att erhålla en långsiktigt 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 finansnettot med undantag för de utestående derivat som utgör säkringsinstrument. I ett säkringsförhållande där underliggande balanspost är rörelserelaterad redovisas derivatinstrumentets värdeförändringar mot rörelseresultatet.

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 i finansnettot vid säkring av verkligt värde och övrigt totalresultat vid kassaflödesräkning. Nettot av upplupen intäktsränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid. Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med ränteswapavtal). Valutaderivaten omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följaktligen effekterna från valutaomräkning av derivatet effekterna från valutaomräkningen av lånen i det finansiella resultatet. Fristående derivatinstrument, det vill säga derivat som inte ingår i något säkringsförhållande, värderas till verkligt värde och värdeförändringen förs direkt i finansnettot.

I syfte att utjämna prisvariationer på elmarknaden och därigenom få en jämn utveckling av koncernens elkostnader prissäkras framtida elanvändning med hjälp av elderivat. Elderivatet värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet. Effekterna av prissäkring, skillnaden mellan elderivatets säkrade pris och det genomsnittliga spotpriset under elderivatets löptid, resultatavräknas och förs vid förfall från finansnettot och redovisas som rörelsekostnad. Följ-

aktligen ger resultatet av elderivat tillsammans med koncernens fysiska elinköp den faktiska elkostnaden.

Säkringsredovisning

Akademiska Hus säkringsredovisning sker med så kallad "Verkligt värde-säkring". Det innebär att såväl säkrad post/exponering som säkringsinstrumentet värderas till verkligt värde. Akademiska Hus använder så kallade valutaränteswapavtal för att säkra obligationer som emitterats i utländsk valuta. Detta sker i enlighet med finans- och riskpolicy. Värdeförändringarna redovisas löpande över resultaträkningen vilket även medför att all redovisningsmässig ineffektivitet också hamnar i resultatet.

De krav som måste uppfyllas för att få tillämpa säkringsredovisning enligt IFRS 9 är ekonomiskt samband, kreditrisk och säkringsgrad. Ekonomiskt samband innebär att det måste finnas ett ekonomiskt samband mellan säkringen och den säkrade positionen. Akademiska Hus säkerställer att det finns ett ekonomiskt samband genom att de kritiska villkoren är samma för både säkring och säkrad position. Detta sker i samband med skuldmission. Det andra kravet är att kreditriskeffekter inte får dominera förändringen i marknadsvärde. Gällande kreditrisken kan Akademiska Hus konstatera att förändring i kreditrisk inte ger någon betydande effekt på säkringspaketets marknadsvärde. Akademiska Hus har en väldigt stabil rating och den kreditrisk som finns hanteras genom så kallade CSA-avtal. Det sista kriteriet innebär att bolaget måste fastställa säkringsgraden av sitt säkringspaket. Akademiska Hus säkringsgrad är 1:1 eftersom säkringarna görs som en direkt spegling av det underliggande säkringsobjektet.

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 2018.

Förvaltningsfastigheter

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

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet.

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.

3 Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt, bland annat ansvarsförbindelser. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgörande rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen. Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på Akademiska Hus resultat och ställning (se vidare not 12).

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 dem som omfattas av pensionsplanen samt förväntade antaganden om mortalitet. Nivån på dessa parametrar är anpassade dels utifrån företagsspecifika förhållanden, dels från vedertagna förhållanden i omvärlden (se vidare not 30).

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procentenhet	59	0,1	418	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	57	0,1	-693	-0,8
Driftkostnader, +/-en procentenhet	9	0,0	-86	-0,1
varav mediaförsörjning	6	0,0	-43	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-5 033	0,2	-5 033	-5,9
Kalkylränta, - en procentenhet	5 550	-0,2	5 550	6,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-6 692	0,2	-6 692	-7,8
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	9 997	-0,3	9 997	11,6

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Beloppen för förändrad kalkylränta och direktavkastning avser endast fastigheter som kassaflödesvärderats vilket är 73 082 Mkr (85 %)

4 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 927 669 Tkr (5 581 924), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 2 178 553 Tkr (1 977 109).

De två största hyresgästerna är Karolinska Institutet och Lunds universitet som står för 11,7 procent respektive 9,6 procent av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2018-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2019	281	326 120	6
2020	363	781 579	14
2021	295	782 635	14
2022	139	454 359	8
2023	78	547 883	10
2024	62	374 609	7
2025 och senare	201	2 307 260	40
Övrigt	311	54 573	1
TOTALT	1 730	5 629 018	100

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2018-12-31 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
> 70 000	4	524 852	9
30 000 - 70 000	29	1 199 417	21
10 000 - 30 000	129	2 189 976	38
7 500 - 10 000	42	373 303	7
5 000 - 7 500	61	379 852	7
2 500 - 5 000	113	426 093	8
< 2 500	1 041	480 953	9
Övrigt	311	54 572	1
TOTALT	1 730	5 629 018	100

5 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Parkeringsintäkter	68 407	66 275	68 408	66 275
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	—	—	1 424	168 628
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	31 843	49 286	31 843	49 286
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	83 371	78 217	83 370	78 217
Övrigt	5 413	30 438	5 413	30 437
SUMMA	189 034	224 216	190 458	392 843

6 Övriga förvaltningskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-93 419	-92 144	-93 419	-92 144
Utredningar	-21 153	-25 072	-21 153	-25 072
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	—	—	-13 821	-3 004
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-16 122	-44 188	-16 122	-44 188
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-77 534	-71 247	-77 534	-71 247
Övrigt	-27 908	-35 422	-27 908	-35 422
SUMMA	-236 136	-268 073	-249 957	-271 077

7 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
I koncernresultaträkningen/resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-2 178 553	-1 977 109	-2 181 664	-1 958 703
Centrala administrationskostnader	-78 069	-66 809	-78 069	-66 809
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 256 622	-2 043 918	-2 259 733	-2 025 512
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-599 776	-539 896	-599 776	-539 895
Fastighetsadministration	-76 668	-66 429	-72 325	-66 429
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-776 509	-715 656	-790 330	-718 659
Tomträttsavgäld	-84 382	-82 717	-84 382	-82 717
Fastighetsskatt	-3 775	-3 725	-3 775	-3 725
Personalkostnader	-453 886	-402 046	-453 886	-384 568
Avskrivningar	-6 368	-3 932	—	—
Övriga kostnader	-255 258	-229 517	-255 259	-229 519
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 256 622	-2 043 918	-2 259 733	-2 025 512

8 Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastigheter	—	—	-1 309 125	-1 155 992
Inventarier och installationer	-6 368	-3 932	-6 368	-3 932
SUMMA	-6 368	-3 932	-1 315 493	-1 159 924

I koncernen redovisats avskrivningar som fastighetsadministration och driftkostnad.

9 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
RÄNTEINTÄKTER				
Totala ränteintäkter	32 057	9 707	32 057	9 707
RÄNTEKOSTNADER				
Totala räntekostnader	-299 929	-198 171	-391 861	-299 340
TOTALT RÄNTENETTO	-267 872	-188 464	-359 804	-289 633
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	-159 991	10 478	-159 991	10 478
Verkligt värde säkringar	-160 492	-181 219	-160 492	-181 219
TOTALA OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-320 483	-170 741	-320 483	-170 741
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	-39 149	-71 527	-39 149	-71 527
TOTALA REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-39 149	-71 527	-39 149	-71 527
FINANSNETTO	-627 504	-430 732	-719 436	-531 901

10 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	2018	2017
AKADEMISKA HUS AB		
Huvudkontoret, Göteborg	98	93
Syd	103	118
Mitt	172	139
Nord	107	99
Dotterföretag	—	—
KONCERNEN TOTALT	480	449

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget och koncernen 31 procent (29).

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 7 (9) stämموvalda ledamöter och 2 (2) ledamöter utsedda av arbetstagarna. 3 (4) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 33 procent (36). Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 5 (5) män och 5 (5) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, ekonomi- och finansdirektör och vvd, projektdirektör, tre marknadsområdesdirektörer, förvaltningsdirektör, kommunikationsdirektör, direktör innovation och hållbar utveckling och HR-direktör.

Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 7 239 Tkr (5 483). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	7 904	7 578	7 904	7 578
Övriga anställda	278 990	249 403	278 990	249 403
SUMMA	286 894	256 981	286 894	256 981
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	3 528	3 942	3 528	3 942
(varav pensionskostnader)	(2 179)	(2 629)	(2 179)	(2 629)
Övriga anställda	149 020	125 139	149 020	125 139
(varav pensionskostnader)	(88 682)	(70 979)	(88 682)	(70 979)
SUMMA	152 548	129 081	152 548	129 081
(varav pensionskostnader)	(90 861)	(73 608)	(90 861)	(73 608)

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2018				2017				
		Styrelse- arvode	Inves- terings- utskott	Ersätt- nings- utskott	Revisions- och finans- utskott	Styrelse- arvode	Inves- terings- utskott	Ersätt- nings- utskott	Finans- utskott	Revi- sions- utskott
Ordförande	Anitra Steen	313	30	10	—	298	30	20	—	—
Ledamot	Britta Burreau	153	—	—	30	145	—	—	10	15
Ledamot	Peter Gudmundson	153	—	—	30	75	—	—	—	15
Arbetsstagarledamot	Thomas Jennlinger	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetsstagarledamot	Anders Larsson	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Anna Magnusson ¹	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Christer Nerlich	153	—	—	40	105	—	—	—	20
Ledamot	Örjan Wikforss	153	20	—	—	75	10	—	—	—
Ledamot	Ingemar Ziegler	153	20	5	—	145	40	—	10	—
Ledamot	Caroline Arehult ²	75	10	—	—	75	—	—	10	—
Ledamot	Kristina Ekengren ²	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Gunnar Svedberg ²	75	5	—	—	145	—	20	—	—
Ledamot	Olof Ehrlén ³	—	—	—	—	70	—	—	—	—
Ledamot	Ingela Lindh	—	—	—	—	35	—	—	—	—
SUMMA		1 225	85	15	100	1 168	80	40	30	50

1) Invald som ledamot 27 april vid årsstämma 2018

2) Lämnade styrelsen som ledamot vid årsstämma 27 april 2018

3) Lämnade styrelsen som ledamot vid årsstämma 28 april 2017

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2018		2017	
		Grundlön ¹	Pensions- kostnad	Grundlön ¹	Pensions- kostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson	4 082	692	4 028	1 064
CFO/Vice verkställande direktör	Catarina Fritz	2 252	541	2 235	537
Förvaltningsdirektör	Jonas Bjuggren	1 979	464	1 577	357
Marknadsområdesdirektör	Peter Bohman	1 591	349	1 616	359
Marknadsområdesdirektör	Birgitta van Dalen	1 574	747	1 554	729
Direktör Innovation och hållbar utveckling	Ulf Däversjö	1 592	301	1 302	284
Projektdirektör	Hayar Gohary	1 573	345	1 467	327
Marknadsområdesdirektör	Magnus Huss	1 504	325	1 459	311
Kommunikationsdirektör	Cecilia Wide	1 215	153	1 226	254
HR-direktör	Marie Hallander Larsson	1 491	321	1 222	256
SUMMA		18 853	4 238	17 686	4 478

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

11 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	—	1 038	—	1 038
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	90	—	90	—
Skatterådgivning	145	2	145	2
Övriga tjänster	—	87	—	87
SUMMA	235	1 127	235	1 127
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB				
Revisionsuppdrag	984	—	984	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	150	—	150	—
Skatterådgivning	184	—	184	—
Övriga tjänster	1 082	—	1 082	—
SUMMA	2 400	0	2 400	0
TOTAL	2 635	1 127	2 635	1 127

Med revisionsuppdrag avses revisorn 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 för-

anleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Övriga tjänster avser främst arvoden för konsultation i samband med kartläggning av interna processer. Dessa tjänster utfördes företrädesvis under 2017 och innan PwC tillträdde som revisorer.

12 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

Förändring av fastighetsbeståndet, i Tkr	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	80 444 369	73 012 860
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 749 796	2 554 724
+ Förvärv	—	—
+ Aktiverade ränteutgifter	91 932	101 170
- Försäljningar	-6 000	-203 750
+/- Värdeförändring, orealiserad	2 585 030	4 979 366
Varav värdeförändring på grund av modellförändringar	-230 289	—
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 384 985	3 394 625
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-237 197	18 318
Varav aktiverade ränteuppgifter	-91 932	-101 170
Varav övrig värdeförändring	1 759 463	1 667 590
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	85 865 127	80 444 370
	2018	2017
Värdeförändringar i beståndet		
Positiva	3 945 051	6 116 866
Negativa	-1 360 021	-1 137 500
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2 585 030	4 979 366

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2018 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande: 73 082 Mkr (85 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering där kassaflödet som används består av varje fastighets driftöverskott. Hyresintäkterna har beräknats utifrån gällande avtal och en bedömning om marknadsmässig hyresnivå görs efter avtalstidens slut. Driftskostnaderna är bedömda utifrån normaliserat historiskt utfall för respektive fastighet och underhållskostnader och fastighetsadministrativa kostnader är bedömda utifrån faktiska kostnader samt branschmässiga nyckeltal.

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

Utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs ett riskpåslag som ska täcka såväl marknadsrisken som den fastighetsrelaterade risken. Avkastningskraven bedöms, i möjligaste mån, med utgångspunkt från de fastighetsaffärer som genomförts på marknaden med, så långt möjligt, jämförbara fastigheter. Akademiska Hus verifierar varje år bedömda direktavkastningskrav, kalkylräntor och övriga värderingsförutsättningar med externa värderingsinstitut.

Såväl kalkylräntan för diskontering av kassaflödet som direktavkastningskravet har differentierats beroende på ort, läge, hyrestid samt lokal-kategori 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, 1 142 Mkr (1 procent), har värderats enligt ortsprismetoden med stöd av externa värderingar. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. I utbyggnadsreserverna ingår byggrätter om cirka 1,61 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

11 641 Mkr (14 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts utifrån övriga värderingsmetoder. Det avser i huvudsak fastigheter med en särskild riskbedömning där en mer individuellt anpassad kassaflödesmetod har använts för att kunna anpassa kalkyllängd och direktavkast-

ningskrav efter behov. Objekt som värderats av externa värderare eller till indikativa försäljningspris ingår också i denna grupp.

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 4 404 Mkr (5 717) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Värderingsförutsättningar 2018

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under året sänkts med mellan 0,05 och 0,40 procentenheter, till följd av generellt prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2018 uppgått till 1 385 Mkr (3 395). Väl belägna och effektiva fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential möter högst efterfrågan och är naturligt mindre känsliga för omvärldsförändringar och åsätts därmed ett lägre direktavkastningskrav.

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyresavtal med stabila och kreditvärda kunder. Merparten av hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet vilket medför en låg hyresrisk under hyresavtalstiden. Cirka 87 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således hög kreditvärdighet. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid är 6,5 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 intäktsflöden.

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

Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden som innebär att våra fastigheter har en högre grad av specialanpassning och därmed ett något mer osäkert restvärde än vad mer 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 både i form av belastningar i kassaflödet och i direktavkastningskravet.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika fastigheter inom intervallet 6,03 – 11,18 procent beroende på hyrestid, ort, läge samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 3,95 procent och 9,80 procent beroende på ort/läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per segment redovisas i tabellen nedan.

	2018-12-31		2017-12-31	
	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %
Syd	5,7	7,8	5,8	7,9
Mitt	5,0	7,1	5,1	7,2
Nord	5,8	8,0	5,9	8,1
Koncern	5,4	7,5	5,5	7,6

Direktavkastningskrav och kalkylräntor för 2012-2018 har justerats med 0,2 procentenheter för stämpelskatt vilket är hänförligt till den modellförändring som har genomförts under 2018.

Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för den interna marknadsvärderingen:

Värderingsantaganden

Hyrestid	> 10 år, > 6 år < = 10 år, < = 6 år
Orts- och lägesindelning	26 orter/lägen
Specialanpassning/lokalkategori	Installationstätta lokaler/ icke installationstätta lokaler
Kalkylperiod	10 år
Inflationsantagande år 1	2,0%
Inflationsantagande år 2-10	2,0%
Vakans	Faktisk och /eller 3%
Fastighetsadministration	45 kr/kvm
Underhållskostnader icke installationstätta lokaler	100 kr/kvm
Underhållskostnader installationstätta lokaler	140 kr/kvm

Antaganden om inflationen har gjorts utifrån olika prognosmakares syn, som exempelvis Konjunkturinstitutets, Riksbankens och andra bankers. Det långsiktiga inflationsantagandet på 2 procent motsvarar Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Hyresutvecklingen under kontraktperioden beräknas till högst inflationen (KPI) med hänsyn till kontraktets indexandel. Faktisk vakans tillämpas vid förekomst och efter kontraktperiodens utgång tillämpas en schablonvakans på 3 procent. För fastighetsadministrativa kostnader samt underhållskostnader tillämpas schabloner.

Känslighetsanalys

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

Förändring	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	+ /- 418	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	+ /- 693	0,8
Driftkostnader, +/- en procent	+ /- 86	0,1
varav mediaförsörjning	+ /- 43	0,1
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	537	0,8
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	537	0,8
Kalkylränta, + en procentenhet	-5 033	-5,9
Kalkylränta, - en procentenhet	5 550	6,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-6 692	-7,8
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	9 997	11,6

Förändring av underhållskostnader 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 5 927 669 Tkr (5 581 924) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 2 178 553 Tkr (1 977 109 Tkr).

Externvärdering

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag. Under året har värderingsobjekt till ett bedömt marknadsvärde på 22 955 Mkr externvärderats vilket motsvarar cirka 27 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde. Värderingarna har 2018 utförts av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

13 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna uppgår till 44 373 630 Tkr (42 951 358). Beloppet inkluderar mark, markanläggningar, byggnader, byggnadsinventarier och markinventarier. Skattemässigt restvärde uppgår till 27 288 820 Tkr (25 093 306).

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	55 639 687	53 186 067
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	2 749 796	2 554 724
Försäljningar och utrangeringar	-41 384	-101 104
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	58 348 099	55 639 687
Ingående uppskrivningar	7 082 756	7 253 723
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-170 967	-170 967
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	6 911 789	7 082 756
Ingående avskrivningar	-19 632 018	-18 670 770
Omklassificeringar	-1 218	-6 002
Försäljningar och utrangeringar	18 737	47 013
Årets avskrivningar	-1 124 239	-1 002 259
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	-20 738 738	-19 632 018
Ingående nedskrivningar	-139 067	-178 267
Omklassificeringar	1 218	6 002
Försäljningar och utrangeringar	5 068	15 966
Återförda nedskrivningar	9 967	26 224
Årets nedskrivningar	-24 706	-8 992
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-147 520	-139 067
BOKFÖRT VÄRDE	44 373 630	42 951 358

14 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	543	-164 683
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-138 100	-16 400
SUMMA	-137 557	-181 083
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2012	—	449 374
Periodiseringsfond avsatt 2013	441 894	441 894
Periodiseringsfond avsatt 2014	447 887	447 887
Periodiseringsfond avsatt 2015	507 298	507 298
Periodiseringsfond avsatt 2016	537 145	537 145
Periodiseringsfond avsatt 2017	571 000	602 169
Periodiseringsfond avsatt 2018	480 000	—
Överavskrivningar	1 358 539	1 220 440
SUMMA	4 343 763	4 206 207

15 Segmentrapportering

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

All omsättning sker inom Sverige och samtliga enheter bedriver fastighetsförvaltning.

För större kunder, se not 4.

Ingen försäljning mellan segmenten har förekommit.

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

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

Information om segmenten 2018-01-01 - 2018-12-31	Syd	Mitt	Nord	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet ¹	Koncernen
Hyresintäkter	1 567 910	2 785 017	1 574 786	5 927 713	-44	5 927 669
Övriga förvaltningsintäkter	48 997	76 280	63 757	189 034	—	189 034
Summa intäkter	1 616 907	2 861 297	1 638 543	6 116 747	-44	6 116 703
Driftkostnader	-279 181	-352 454	-248 447	-880 082	-13 552	-893 634
Underhållskostnader	-182 537	-335 549	-157 811	-675 897	-490	-676 387
Fastighetsadministration	-72 416	-72 400	-58 672	-203 488	-168 907	-372 395
Övriga förvaltningskostnader	-41 204	-125 210	-52 991	-219 405	-16 731	-236 136
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-575 338	-885 613	-517 921	-1 978 872	-199 680	-2 178 553
DRIFTÖVERSKOTT	1 041 569	1 975 684	1 120 622	4 137 875	-199 724	3 938 151
Centrala administrationskostnader						-78 069
Räntenetto						-267 872
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT						3 592 206
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	322 278	1 531 519	731 233	2 585 030	—	2 585 030
Värdeförändring finansiella instrument						-359 632
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						5 817 604
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	19 570 659	44 927 148	21 367 320	85 865 127	—	85 865 127
varav investerat under året	535 803	1 886 569	419 356	2 841 728	—	2 841 728
Information om segmenten 2017-01-01 - 2017-12-31						
Hyresintäkter	1 504 067	2 553 792	1 523 781	5 581 640	284	5 581 924
Övriga förvaltningsintäkter	68 307	63 788	92 121	224 216	—	224 216
Summa intäkter	1 572 374	2 617 580	1 615 902	5 805 856	284	5 806 140
Driftkostnader	-233 176	-322 762	-227 765	-783 703	-957	-784 660
Underhållskostnader	-157 710	-341 381	-116 353	-615 444	-32	-615 476
Fastighetsadministration	-50 559	-60 749	-39 004	-150 312	-158 588	-308 900
Övriga förvaltningskostnader	-77 100	-138 536	-53 608	-269 244	1 171	-268 073
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-518 545	-863 428	-436 730	-1 818 703	-158 406	-1 977 109
DRIFTÖVERSKOTT	1 053 829	1 754 152	1 179 172	3 987 153	-158 122	3 829 031
Centrala administrationskostnader						-66 809
Räntenetto						-188 464
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT						3 573 758
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	940 159	2 780 678	1 258 529	4 979 366	—	4 979 366
Värdeförändring finansiella instrument						-242 268
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						8 310 856
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 712 579	41 509 060	20 222 731	80 444 370	—	80 444 370
varav investerat under året	458 353	1 740 123	457 418	2 655 894	—	2 655 894

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

16 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
<i>Aktuell skatt</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	-314 677	-389 372	-314 677	-389 372
Summa aktuell skatt	-314 677	-389 372	-314 677	-389 372
UPPSKJUTEN SKATT HÄNFÖRLIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Finansiella instrument	64 851	18 173	64 851	18 173
Förvaltningsfastigheter	-1 006 805	-1 454 600	-96 728	-115 395
Periodiseringsfond	119	-36 230	—	—
Avsatt till pensioner	9 705	3 843	—	—
Effekt byte av skattesats	743 148	—	154 939	—
Summa uppskjuten skatt	-188 982	-1 468 814	123 063	-97 222
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-503 659	-1 858 186	-191 615	-486 594

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat resultat före skatt	5 817 604	8 310 856	1 685 908	2 076 348
Skatt enligt gällande skattesats	-1 279 873	-1 828 388	-370 900	-456 796
<i>Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanent skillnader):</i>				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 738	-39 151	-1 738	-39 151
Ej skattepliktiga intäkter	8 658	2 500	8 658	2 500
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-2 340	-1 207	-2 340	-1 207
Effekt byte av skattesats	743 148	—	154 939	—
Justering av tidigare års skattekostnad	28 486	8 060	19 766	8 060
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-503 659	-1 858 186	-191 615	-486 594

REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKULD

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Finansiella instrument	86 325	28 387	86 325	28 387
Avsatt till pensioner	51 617	45 420	—	—
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	137 942	73 807	86 325	28 387
<i>Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Periodiseringsfond	-656 749	-656 869	—	—
Förvaltningsfastigheter	-11 110 875	-10 859 206	-2 283 767	-2 342 247
Kassaflödessäkringar	—	-1 248	—	-1 248
Övrigt	—	-24	—	-43
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-11 767 624	-11 517 347	-2 283 767	-2 343 538
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-11 629 682	-11 443 540	-2 197 442	-2 315 151

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kassaflödessäkring				
- valutaderivat	—	320	—	320
- elderivat	—	508	—	508
- aktuariella vinster och förluster	8 193	6 306	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISAS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	8 193	7 134	0	828

17 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 2 maj 2018 uppgick till 1 630 000 000 kronor (1 393 000 000). Utdelningen per aktie uppgick till 763,47 kronor (652,46).

Avseende årets utdelning föreslår styrelsen en utdelning om 778,92 kronor per aktie, totalt 1 663 000 000 kronor, att utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	912 820 348 kronor
Årets vinst	1 494 292 155 kronor
Summa	2 407 112 503 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 663 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 744 112 503 kronor balanseras i ny räkning.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT MKR

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	6 117		6 117
Kostnader för fastighetsförvaltningen	-2 179		-2 179
DRIFTÖVERSKOTT	3 938		3 938
Centrala administrationskostnader	-78		-78
Räntenetto	-268		-268
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	3 592		3 592
Värdeförändringar fastigheter	2 585	-2 585	–
Värdeförändringar finansiella instrument	-360	320	-40
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	5 818	-2 265	3 552
Skatt/aktuell skatt	-1 247	467	-780
Effekt ändrad skattesats	743	-743	–
RESULTAT EFTER SKATT	5 314	-2 541	2 772

Utdelning 60% av utdelningsgrundande resultat

1 663

Utdelningen enligt årsstämman beslut den 27 april 2018 uppgick till 1 630 Mkr.

18 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	77 199	76 255	77 199	76 255
Inköp	21 470	945	21 470	945
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	98 669	77 200	98 669	77 200
Ingående avskrivningar	-69 082	-65 151	-69 082	-65 151
Årets avskrivningar	-6 368	-3 932	-6 368	-3 932
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-75 450	-69 083	-75 450	-69 083
BOKFÖRT VÄRDE	23 219	8 117	23 219	8 117

19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	650	650
Förvärv av dotterföretag	–	–
Försäljning av dotterföretag	–	–
BOKFÖRT VÄRDE	650	650

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag:

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹	Moderföretaget	
					2018-12-31 Bokfört värde	2017-12-31 Bokfört värde
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500 (500)	100 (100)	500	500
Kunskapsmiljön 7 AB	556966-0037	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	50
Akademiska Hus Holding AB	556981-6803	Göteborg	100 (100)	100 (100)	100	100
SUMMA					650	650

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

20 Lån och finansiella instrument

Samtliga belopp gäller för både koncern och moderbolag om inget annat anges.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI, TKR	2018					
	Derivatinstrument för säkring. Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde över övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga tillgångar						
Valutaderivat						
Räntederivat		805 937			805 937	805 937
Valutaränteswappar	791 999				791 999	791 999
Elderivat		16 324			16 324	16 324
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	791 999	822 261	—	—	1 614 260	1 614 260
Kortfristiga tillgångar						
Valutaderivat						
Räntederivat		25 439			25 439	25 439
Valutaränteswappar						
Elderivat		41 408			41 408	41 408
Kortfristiga placeringar		1 841 605			1 841 605	1 841 605
Kundfordringar			651 707		651 707	651 707
Likvida medel			1 462 187		1 462 187	1 462 187
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	—	1 908 452	2 113 894	—	4 022 346	4 022 346
Långfristiga skulder						
Valutaderivat						
Räntederivat		829 817			829 817	829 817
Valutaränteswappar	111 513				111 513	111 513
Elderivat						
Utländska obligationslån		15 220 104			15 220 104	15 220 104
Svenska obligationslån			11 719 726		11 719 726	13 727 590
Övriga lån			1 322 137		1 322 137	1 033 211
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	111 513	16 049 921	13 041 863	—	29 203 297	30 922 235
Kortfristiga skulder						
Valutaderivat		28 267			28 267	28 267
Räntederivat		107 857			107 857	107 857
Valutaränteswappar						
Elderivat						
ECP			2 800 067		2 800 067	2 854 672
Utländska obligationslån						
Svenska obligationslån			2 443 110		2 443 110	2 455 813
Övriga lån			15 514		15 514	15 514
Leverantörsskulder			415 958		415 958	415 958
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	—	136 124	5 674 649	—	5 810 773	5 878 081

1) Beloppet som visas i tabellen är koncernens likvida medel. Likvida medel för moderbolaget är 1 462 043 Tkr. Samtliga derivat innehas i säkrings syfte. Det verkliga värdet för kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.

Lån

Koncernens finansiering sker huvudsakligen via de publika finansieringsprogrammen. Dessa möjliggör genom sina standardiserade villkor en rationell och kostnadseffektiv finansiering. Koncernen har såväl ett internationellt ECP- som ett EMTN-program samt ett domestiskt företagscertifikatprogram. MTN-programmet har inte uppdaterats sedan 2009. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 103 Mkr (258) under 2018.

Lånen i koncernen redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens riskhantering beskrivs i not 21 Finansiell riskhantering.

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -628 Mkr (-430) och den genomsnittliga nettolåneskulden till 29 941 Mkr (27 265). Finansieringskostnaden uppgick till 2,30 procent (1,79) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank. Värdeförändringarna i de finansiella derivatinstrumenten motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 1,33 procent (0,85).

FINANSIELLA INSTRUMENT
PER KATEGORI, TKR

2017

	Derivatinstrument för säkring. Värdade till verkligt värde över resultaträkningen	Värdade till verkligt värde över resultaträkningen	Värdade till upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde över övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga tillgångar						
Valutaderivat						
Räntederivat		605 161			605 161	605 161
Valutaränteswappar	448 197				448 197	448 197
Elderivat						
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	448 197	605 161	—	—	1 053 358	1 053 358
Kortfristiga tillgångar						
Valutaderivat		16 856			16 856	16 856
Räntederivat		2 671			2 671	2 671
Valutaränteswappar	578 228				578 228	578 228
Elderivat						
Kortfristiga placeringar		5 480 660			5 480 660	5 480 660
Kundfordringar			316 423		316 423	316 423
Likvida medel			998 824		998 824	998 824
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	578 228	5 500 187	1 315 247	—	7 393 662	7 393 662
Långfristiga skulder						
Valutaderivat						
Räntederivat		528 433			528 433	528 433
Valutaränteswappar	413 342				413 342	413 342
Elderivat				-6 307	-6 307	-6 307
Utländska obligationslån		10 581 000			10 581 000	10 581 000
Svenska obligationslån			13 278 651		13 278 651	14 943 246
Övriga lån			1 338 689		1 338 689	1 428 358
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	413 342	11 109 433	14 617 340	-6 307	26 133 808	27 888 072
Kortfristiga skulder						
Valutaderivat		52 506			52 506	52 506
Räntederivat		14 722			14 722	14 722
Valutaränteswappar						
Elderivat				1 293	1 293	1 293
ECP			4 768 714		4 768 714	4 774 000
Utländska obligationslån		2 127 729			2 127 729	2 127 729
Svenska obligationslån			3 391 240		3 391 240	1 902 000
Övriga lån			-746 370		-746 370	-746 370
Leverantörsskulder			492 159		492 159	492 159
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	—	2 194 957	7 905 743	1 293	10 101 993	8 618 039

2) Beloppet som visas i tabellen är koncernens likvida medel. Likvida medel för moderbolaget är 998 678 Tkr. Samtliga derivat innehas i säkringssyfte. Det verkliga värdet för kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING, %

	2018	2017	2016	2015	2014
Finansieringskostnad för lån inkl avgifter %	0,88	0,74	0,83	1,38	2,01
Räntenetto ränteswappar, %	0,09	0,20	0,47	0,58	0,42
Finansieringskostnad, %	0,97	0,94	1,30	1,96	2,43
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,33	0,85	0,85	-0,74	2,61
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	2,30	1,79	2,15	1,22	5,04

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

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

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

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

Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder.

Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på 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.

2018	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Kortfristiga placeringar		1 841 605		1 841 605
Fristående derivat		889 108		889 108
Verkligt värde säkringar		791 999		791 999
TOTALA TILLGÅNGAR	—	3 522 712	—	3 522 712
Skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Fristående derivat		-965 941		-965 941
Verkligt värde säkringar		-111 513		-111 513
Obligationslån (verkligt värde)		-15 220 104		-15 220 104
TOTALA SKULDER	—	-16 297 558	—	-16 297 558

2017	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Kortfristiga placeringar		5 480 660		5 480 660
Fristående derivat		624 688		624 688
Verkligt värde säkringar		1 026 425		1 026 425
TOTALA TILLGÅNGAR	—	7 131 773	—	7 131 773
Skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Fristående derivat		-595 661		-595 661
Verkligt värde säkringar		-413 342		-413 342
Obligationslån (verkligt värde)		-12 708 729		-12 708 729
TOTALA SKULDER	—	-13 717 732	—	-13 717 732

Under året har inga flyttar gjorts mellan nivåerna.

Värdering till verkligt värde	Värderingssätt	2018-12-31		2017-12-31	
		Verkligt värde	Resultatpåverkan	Verkligt värde	Resultatpåverkan
Derivat - fristående och i säkringsrelation	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	603 653	-235 113	642 110	-128 735
Kortfristiga placeringar:: Diskonteringspapper	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	1 841 605	-1 649	5 480 660	-442
Obligationslån	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	-15 220 104	-124 519	-12 708 729	-113 533

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 valutarisk säkras 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.

Kapitalförvaltning, Tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Bruttolåneskuld	-33 520 658	-34 739 653	-33 520 658	-34 739 653
Tillgångar				
Säkerhet för derivat, netto	-890 663	-572 629	-890 663	-572 629
Likvida medel	3 303 792	6 479 484	3 303 792	6 479 484
Kortfristiga fordringar	691 869	856 982	691 869	856 982
Nettolåneskuld	-30 415 660	-28 975 816	-30 415 660	-27 975 816
Räntebärande del av pensionsskuld	-555 339	-496 522	-304 772	-290 069
TOTAL RÄNTEBÄRANDE SKULD	-30 970 999	-28 472 338	-30 720 432	-28 265 885

Nettolåneskulden har omdefinierats inför årsredovisningen 2018. Derivatinstrument exkluderas numera från begreppet. Alla lån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskulden inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument.

21 Finansiell riskhantering (Koncernen)

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

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

RÄNTERISK

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

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

Lång obligationsportfölj – obligationer i svenska kronor med både ränte- och kapitalbindningstider över 15 år. Dessa obligationer representerar en betydande ränteriskexponering vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får uppgå till högst 20 procent (20) av total

KAPITALFÖRVALTNING

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. Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent och avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent.

Vid 2018 års utgång uppgick soliditeten till 45,8 procent (43,3) i koncernen och till 19,4 procent (19,0) i moderföretaget. Efter den av styrelsen föreslagna utdelningen om 1 663 Mkr, blir soliditeten 44,8 procent i koncernen och 16,7 procent i moderföretaget.

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

portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 5 576 Mkr (4 778) emitterade, vilket motsvarade 16,99 procent (14,07) av den totala portföljen.

Realränteportfölj – obligationer med real ränta, får uppgå till max 10 procent (10) av total portfölj. Vid årsskiftet var realränteb obligationer för totalt 900 Mkr (900) emitterade, vilket motsvarade 2,74 procent (2,65) av den totala portföljen.

Grundportfölj – består av resterande del med certifikat, ECP, obligationer, lån och räntederivat. Portföljen hanteras inom ett mandat för genomsnittlig räntebindning. Nuvarande mandat är en räntebindning på 3 till 6 år (3 till 6 år). Räntebindningen var vid årets slut 4,1 år (4,5), räntederivatinstrument inräknade.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDERS KAPITALBINDNING, MKR

	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2019	16 829	5 246
2020-2024	8 914	9 040
2025-2029	1 400	6 546
2030-2034	200	776
2035-2039	1 895	2 626
2040-2044	2 736	5 812
2045-2049	705	2 633
SUMMA	32 679	32 679

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

Valutaränteswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt nedanstående tabeller. Valutaränteswappar säkringsredovisas.

VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS, Tkr	2018				
	AUD	CHF	EUR	HKD	USD
Bokfört värde (Tkr)	-1 284	581 954	96 537	1 625	1 653
Nominellt belopp i respektive valuta	91 000	850 000	440 000	1 314 000	100 000
Förfallotidpunkt	2026-2032	2021-2044	2032-2048	2021	2023-2027
Säkringskvot	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
Värdeförändring för utestående derivatinstrument sedan 1 januari Tkr	1 656	348 083	103 566	120 038	62 399
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet Tkr	1 294	-448 824	-197 615	-105 427	-52 930
Vägda genomsnittet för terminskurser under året	3,52	0,82	1,74	1,86	2,78

VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS, Tkr	2017					
	JPY	AUD	CHF	EUR	HKD	USD
Bokfört värde (Tkr)	160 888	-2 763	669 006	-34 120	-118 913	-61 015
Nominellt belopp i respektive valuta	10 000 000	91 000	950 000	180 000	1 314 000	100 000
Förfallotidpunkt	2018	2026-2032	2018-2029	2032-2045	2021	2023-2027
Säkringskvot	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
Värdeförändring för utestående derivatinstrument sedan 1 januari Tkr	-68 044	-2 110	-606 778	-58 488	-145 125	-89 033
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet Tkr	86 051	-2 039	504 866	14 468	120 829	64 184
Vägda genomsnittet för terminskurser under året	1,84	3,52	1,19	1,63	1,86	2,78

I samband med skuldemission i utländsk valuta ingår Akademiska Hus i valutaränteswapavtal där de kritiska villkoren är identiska för både säkring och säkrad position. En redovisningsmässig ineffektivitet uppstår då basisspreadar bara påverkar marknadsvärderingen av derivat och inte värderingen för de utgivna obligationerna.

Ränteswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt nedanstående tabell.

Räntederivat som ej säkringsredovisas, Tkr	2018	2017
	Verkligt värde	Verkligt värde
Bokfört värde	-106 298	64 676
Nominellt belopp	3 600 000	2 600 000
Förfallotidpunkt	2019-2028	2018-2023

Tabellen ovan visar nominellt belopp och förfallotidpunkt för de swappar som är pågående per bokslutsdagen. Nominellt belopp för forwardstartande swappar är 9 600 000 Tkr (8 900 000).

Räntekänslighet

Akademiska Hus är känsligt för högre/lägre räntekostnader till följd av ränteförändringar. Ränterisken visar värdeförändring i Tkr vid en punkts ränterörelse. Denna räntekänslighet uppgår till 22 160 Tkr (20 655) vid årsskiftet.

VALUTARISK

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

VALUTAFÖRDELNING LÅN OCH DERIVATINSTRUMENT, MKR

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
AUD	568	-568	0
CHF	7 648	-7 648	0
EUR	4 460	-4 460	0
HKD	1 488	-1 488	0
SEK	15 469	17 089	32 558
USD	3 697	-3 697	0
SUMMA	33 330	-772	32 558

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

Valutaderivat påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Valutaderivat som ej säkringsredovisas, Tkr	2018	2017
Bokfört värde	-28 267	-36 650
Nominellt belopp	2 858 118	4 559 850
Förfallotidpunkt	2019	2018

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 för kapitalbindning 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 40 procent (45) får förfalla till refinansiering inom en tolv månadersperiod. Vid årsskiftet uppgick förfall inom 12 månader till 16,1% (26,5%). Outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap.

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 3 304 Mkr (6 479) vid utgången av 2018. Vid årsskiftet fanns även bekräftade kreditfaciliteter i bank på 5 500 Mkr (3 000).

FINANSIERINGS-PROGRAM OCH RATING	Rating Standard & Poor's	Rating Moody's	Ram 2018-12-31	Utnyttjat nominellt 2018-12-31
Bekräftade kredit-faciliteter i bank			5 500 Mkr	0
Företagscertifikat	A1+/K1		4 000 Mkr	0
ECP (Euro Commercial Paper ¹⁾)	A1+	P-1	1 200 MEUR	277 MEUR
MTN (Medium Term Note)	AA		8 000 Mkr	770 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+		4 000 MEUR	2 901 MEUR

1) Ej uppdaterat sedan 2009

Följande 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 avkastningskurvans 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.

Likviditets-risk, Mkr	Lån	Derivat	Korta investeringar	Leverantörsskuld	Summa
2019	-5 520	-33	1 840	-416	-4 129
2020	-2 658	13			-2 645
2021	-5 328	29			-5 299
2022	-1 293	32			-1 261
2023	-733	119			-614
2024-2028	-6 002	-166			-6 168
2029-2033	-4 444	54			-4 390
2034-2038	-2 782	-181			-2 963
2039-2043	-2 836	-9			-2 845
2044-2048	-3 951				-3 951
SUMMA	-35 547	-142	1 840	-416	-34 265

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 värdeförändring i derivatinstrument. Ett limitsystem finns i Riskplanen där tillåten exponering är beroende av motpartens rating, 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 nettningssavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2018 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 683 Mkr (815). 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 902 Mkr (627) netto.

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

Tkr	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal		
	2018	2017	2016
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	1 681 107	-1 005 356	675 751
Derivat finansiella skulder	-1 077 454	103 710	-973 744
SUMMA	603 653	-901 646	-297 993

Det relativt höga nettobeloppet för 2018 beror på att det är en skillnad mellan värderingsdag och transaktionsdag för överföring av säkerheter (GAP-risk). Under dessa dagar har vissa kurser varit volatila.

Tkr	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal		
	2017	2016	2015
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	1 651 114	-857 982	793 132
Derivat finansiella skulder	-1 003 989	231 144	-772 845
SUMMA	647 125	-626 838	20 287

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

Motpartsrisiker exklusive hyresfordringar, Mkr	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
INSTITUT MED LÅNG RATING				
AA-/Aa3	66	-65	13	-12
A+/A1	-57		-42	-14
A/A2	313		576	-261
A-/A3	53		70	-17
BBB+/Baa1	251	-16	285	-50
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
K-1	400			400
Av svenska staten helägda bolag	1 240			1 240
Av svenska staten delägda bolag	200			200
SUMMA	2 466	-81	902	1 486

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.

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 prognostiserbarhet. I syfte att reducera exponeringen mot förändringar i elpriset används olika typer av finansiella prissäkringsinstrument (elderivat). Koncernen har en långsiktig prissäkringsstrategi. Handeln av fysisk elkraft (spot) och finansiella prissäkringsinstrument sker genom NordPool. För att begränsa motpartsrisken clearas all finansiell handel genom tredje part mot vilken Akademiska Hus ställer och erhåller säkerhet beroende på om derivatpositionen har ett positivt eller negativt värde.

Elderivat påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Elderivat som ej säkringsredovisas, Tkr	2018	2017
ELDERIVAT		
Bokfört värde	57 732	5 014
Nominellt belopp (MWh)	1 329 785	1 697 832
Förfallotidpunkt	2019-2021	2018-2020

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. Arbetet med förädling av analysstöd och riskkontroll bedrivs kontinuerligt.

22 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	2 239 827	1 784 754	2 239 827	1 784 753
Fordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	1 277 577	838 969	1 277 577	838 969
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	767 018	1 001 549	767 018	1 001 549
SUMMA	4 284 422	3 625 272	4 284 422	3 625 271

23 Övriga långfristiga fordringar

Övriga ej räntebärande fordringar realiseras på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Realiseras inom 5 år	199 361	120 851	199 361	120 851
Realiseras efter 5 år	230 972	88 080	230 972	88 080
SUMMA EJ RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR	430 333	208 931	430 333	208 931

24 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hyres- och kundfordringar	658 138	317 251	658 138	317 251
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-6 431	-828	-6 431	-828
SUMMA	651 707	316 423	651 707	316 423

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

Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31 december 2018 har 352 804 Tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 3 488 Tkr varit förfallna i 5–30 dagar, 4 815 Tkr varit förfallna 30–60 dagar och 22 728 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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	-828	-1 053	-828	-1 053
Årets reserveringar	-5 822	-472	-5 822	-472
Konstaterade kreditförluster	219	697	219	697
UTGÅENDE BALANS	-6 431	-828	-6 431	-828

25 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Momsfordran	447 148	340 442	447 148	340 442
Avräkning skatter och avgifter	691 870	856 982	691 870	856 982
Övriga kortfristiga fordringar	252 418	123 007	252 418	123 006
SUMMA	1 391 436	1 320 431	1 391 436	1 320 430

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyror	45 148	35 539	45 148	35 539
Förutbetalda driftkostnader	31 638	30 655	31 638	30 655
Övrigt	17 713	62 179	17 713	62 179
SUMMA	94 499	128 373	94 499	128 373

27 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga placeringar	1 841 605	5 480 660	1 841 605	5 480 660
Kassa och bank	1 462 187	998 824	1 462 043	998 678
SUMMA	3 303 792	6 479 484	3 303 648	6 479 338

Likvida medel redovisas och värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde motsvarar redovisat värde. Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt. Dessa placeringar värderas till verkligt värde. Kortfristiga placeringar återfinns i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin. Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börs-clearade derivatinstrument ingår med 4 967 Tkr (64 148) i det redovisade beloppet av kassa och bank för koncernen och moderföretaget. Detta är en buffert för att täcka de förväntade dagliga kraven på säkerheter.

28 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	6 814	9 592	6 814	9 592
Värdeförändring derivatinstrument (kassaflödessäkring)				
- valutaderivat	—	-2 178	—	-2 178
- elderivat	—	-2 154	—	-2 154
Överfört till röreleresultatet	-6 814	726	6 814	726
Skatteeffekt	—	828	—	828
UTGÅENDE BALANS	0	6 814	0	6 814

Under 2018 har Akademiska Hus valt att avsluta säkringsredovisningen för kassaflödessäkringar. Nya säkringar redovisas istället till verkligt värde över resultaträkningen. Skatteeffekten, 0 Tkr (-828), avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 16 Skatt.

29 Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övriga räntebärande skulder	1 005 356	857 982	1 005 356	857 982
Övriga ej räntebärande skulder	286 041	359 391	286 641	359 991
TOTAL	1 291 397	1 217 373	1 291 997	1 217 973

Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende övriga skulder. Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisker i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller värdepapper med god rating för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 1 005 356 Tkr (857 982).

Av koncernens övriga skulder förfaller 1 245 069 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 0 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 46 328 Tkr senare än fem år efter balansdagen.

30 Avsättningar för pensioner

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

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

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

Total kostnad för räkenskapsåret avseende avgiftsbestämda pensionsplaner exklusive löneskatt (koncernen och moderföretaget) uppgick till 27 355 Tkr (24 722).

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 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 2018. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande samt tidigare perioder, har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

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

Ränterisk – En minskning av obligationsräntan leder till en ökning av pensionssskulden. 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 öknings 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	2018	2017
Diskonteringsränta, %	2,35	2,50
Löneökning, %	3,00	3,00
Inflation, %	2,00	1,90
Inkomstbasbelopp, %	2,50	2,50
Personalomsättning, %	2,00	2,00
Återstående tjänstgöringstid, år	10,70	12,10
Mortalitet	DUS14	DUS14

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

Beräknad genomsnittlig återstående levnadstid, år	2018-12-31	2017-12-31
Pensionering vid balansdagen		
Män	21,8	21,8
Kvinnor	24,4	24,4
Pensionering 20 år efter balansdagen		
Män	23,6	23,6
Kvinnor	25,5	25,5

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2018	2017
Förmåner intjänade under året	21 011	27 564
Ränta på pensionsavsättning	12 767	11 547
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONS- KOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	33 778	39 111

Den förmånsbestämda kostnaden har redovisats som personalkostnad respektive räntekostnad. I totalresultatet har följande aktuariella vinster och förluster redovisats:

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2018-12-31	2017-12-31
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	24 574	41 807
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	15 198	-13 142
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	39 772	28 665

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	496 522	442 794
Tjänstgöringskostnad under perioden	21 011	27 564
Nettoräntekostnad	12 767	11 547
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)		
Förändringar i finansiella antaganden	24 574	41 807
Erfarenhetsbaserade justeringar	15 198	-13 142
Pensionsutbetalningar	-14 733	-14 048
UTGÅENDE BALANS	555 339	496 522

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

Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	14 863	14 530
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	57 793	55 143
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	482 683	426 849
SUMMA	555 339	496 522

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	2018-12-31	2017-12-31
Bokförd pensionsförpliktelse enligt redovisade antaganden	555 339	496 522
Diskonteringsräntan ökar med 0,5 procentenheter	502 101	449 377
Diskonteringsräntan minskar med 0,5 procentenheter	616 162	550 356
Inflationen ökar med 0,5 procentenheter	598 672	534 786
Löneökningen ökar med 0,5 procentenheter	590 405	527 007

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 37 584 Tkr (33 778) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE R I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionssskuld i moderföretaget består av:

	2018-12-31	2017-12-31
FPG/PRI-pensioner	244 951	228 182
Övriga pensioner	59 821	61 887
SUMMA	304 772	290 069

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

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

Pensionsförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	290 069	282 484
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	18 058	10 265
Räntekostnader	11 897	11 451
Utbetalningar	-15 252	-14 131
UTGÅENDE BALANS	304 772	290 069

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2018	2017
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	18 058	10 265
Räntedel av pensionskostnad	11 897	11 451
PENSIONS KOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	29 955	21 716
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	27 355	24 722
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	13 593	10 942
TOTALA PENSIONS KOSTNADER	70 903	57 380

AKTUARIELLA ANTAGANDEN

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

31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 700 135	1 553 637	1 700 135	1 553 637
Upplupna lön- och personalkostnader	43 184	37 730	43 184	37 730
Upplupna drift- och underhållskostnader	106 359	81 371	106 359	81 371
Upplupna investeringar	33 160	1 021	33 160	1 021
Upplupna räntor	213 665	208 566	213 665	208 566
Övriga interimsskulder	57 806	67 821	57 806	67 821
SUMMA	2 154 309	1 950 146	2 154 309	1 950 146

32 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	9 210 151	13 222 607	9 212 904	13 225 360
Skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år från balansdagen	9 711 837	9 708 292	9 711 837	9 708 291
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	31 722 810	28 440 132	22 040 002	19 105 292
SUMMA	50 644 798	51 371 031	40 964 743	42 038 943

33 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Avskrivningar mm	6 368	3 932	1 315 493	1 159 923
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 676 962	-5 080 536	—	—
Realisationsvinst (-)/ förlust (+) vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	—	—	-1 423	-168 627
Värdeförändringar finansiella instrument	359 797	312 945	359 797	312 945
Kassaflödessäkring	—	-3 607	—	-3 607
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31 581	25 063	29 579	7 585
Övrigt	-33 389	—	-28 227	—
SUMMA	-2 312 605	-4 742 203	1 675 219	1 308 219

KÖPESKILLING VID INVESTERING, FÖRVÄRV OCH AVYTTRING

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 776 089 Tkr (2 555 667) erlagts av koncernen, varav 2 776 089 Tkr erlagts i likvida medel. Härutöver har moderföretaget investerat 0 Tkr (0) i aktier i dotterföretag. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 6 000 Tkr (203 750) erhållits, varav 6 000 Tkr erhållits i likvida medel.

KOMMENTARER FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Ingående skulder för räntebärande skulder inklusive derivat uppgår i koncernen till 35 743 642 Tkr. Utgående saldo uppgår till 34 598 112 Tkr. Minskningen består av ett negativt kassaflöde på 1 552 614 Tkr från finansieringsverksamheten och ej kassapåverkande förändringar på 407 084 Tkr avseende periodisering av över/underkurser, valutakurser samt verkligt värde. Motsvarande gäller även för moderbolaget.

34 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Spärrade bankmedel	4 967	64 148	4 967	64 148
Kortfristiga placeringar	114 692	231 144	114 692	231 144
SUMMA	119 659	295 292	119 659	295 292

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

35 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PR	4 899	4 564	4 899	4 564
SUMMA	4 899	4 564	4 899	4 564

36 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 har inte förekommit, se not 10. Transaktioner med koncernföretag framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Intäkter				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	—	—
SUMMA	—	—	—	—
Skulder				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	2 153	2 153
SUMMA	—	—	2 153	2 153

37 Händelser efter balansdagen

Ett försäljningsavtal har tecknats med SLU, Statens lantbruksuniversitet, avseende del av fastighet Ultuna 2:23. Köparen tillträder 1 mars 2019. Köpeskillingen uppgår till 355 miljoner kronor.

Styrelsens intygande

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

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

Hållbarhetsredovisningen för 2018 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören.

Göteborg den 14 mars 2019

Anitra Steen
Styrelseordförande

Britta Bureau
Styrelseledamot

Peter Gudmundson
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Anna Magnusson
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Örjan Wikforss
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-55. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 37-95 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-55. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 mars 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Koncernens verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. I en verksamhet som Akademiska Hus bedriver är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värderingen av fastigheter. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker samt väsentliga områden som har påverkan på den finansiella rapporteringen.

Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga fastigheter och affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom bland annat hyresprocess, inköpsprocess, finansieringsprocessen och värderingsprocess.

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna

kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Väsentlighet

- Övergripande väsentlighetstal: 930 miljoner kronor, vilket motsvarar 1% av koncernens totala tillgångar
- Särskild materialitet: 190 miljoner kronor, vilket motsvarar 5% av koncernens resultat före skatt exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Utgår vi inifrån vid granskning av poster i resultat- och balansräkning relaterade till fastighetsförvaltningen.

Omfattning

Vår revision har en koncernansats. Detta innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av värderingen av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv. Revisionens övergripande syfte är att utvärdera huruvida Akademiska Hus årsredovisning har upprättats i enlighet med IFRS.

Särskilt betydelsefulla områden

- Värdering av förvaltningsfastigheter
-

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för

revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område*Värdering av förvaltningsfastigheter*

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Akademiska Hus-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 12.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2018-12-31 till 85,9 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltnings-fastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter.

Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa kassaflödesvärdering. För en mindre del av fastighetsbeståndet används ortsprismetoden alternativt värdering till anskaffningsvärde. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar inhämtats för ca 27% av fastighetsbeståndets värde.

Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten såsom de aktuella hyresavtalen, bedömning av hyresnivåer och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder bolaget antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetsåkring avseende utförda värderingar per 2018-12-31. Revisions-teamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna för att bedöma den kassaflödesvärdering som Akademiska Hus tillämpar, den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder

- Följt upp att värderingarna följer Akademiska Hus riktlinjer och anvisningar för fastighetsvärdering.
- Stickprovsmässigt granskat väsentliga kontroller i koncernens interna värderingsprocess.
- Stickprovsmässigt följt upp modellens matematiska beräkningar.
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata.
- Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats.
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i relevanta system.
- Tagit del av de externa värderingarna och jämfört med de interna beräkningarna.

Vårt arbete har fokuserats på de största förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. I de fall där antaganden om framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avvikit mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med koncernens företrädare och vid behov har kompletterande underlag inhämtats.

Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som Akademiska Hus gjort, beskrivs på ett riktigt sätt i not 12.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-36 samt 102-115. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–55 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Akademiska Hus ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2018.

Stockholm den 15 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsnoter

OM AKADEMISKA HUS HÅLLBARHETSRAPPORT

Årsredovisningen utgör Akademiska Hus hållbarhetsrapport och följer riktlinjerna i ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Från och med 2018 är rapporten upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. GRI-indikatorerna 205-1, 303-5, 305-1, 305-3, CRE-3, 307-1, 403-1 till 403-10 är nya för 2018 utgör ett komplement till rapporteringen för att ge ökad transparens kring väsentliga områden. Akademiska Hus ambition är att bedriva hållbarhetsarbetet helt integrerat i den ordinarie verksamheten, varför även beskrivningen av detta till största del återfinns i årsredovisningens ordinarie struktur. Övergången från GRI G4 till GRI Standards sker i och med verksamhetsåret 2018. För ökad transparens och tydlighet beskrivs information om avgränsningar, ansvar, uppföljning och styrning för respektive hållbarhetsaspekt i hållbarhetsnoterna på sidan 103.

Akademiska Hus stödjer sedan 2013 FN Global Compact och tar därigenom ställning och ansvar för de tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption som utgör basen i Global Compacts uppdrag. Rapporten utgör vår Communication on Progress och är en redovisning av vårt stöd kopplat till både Global Compacts tio principer samt FN:s 17 globala hållbarhetsmål.

Akademiska Hus hållbarhetsrapportering följer det finansiella räkenskapsåret, publiceras årligen och omfattar hela koncernen, se not 1. Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 4–5, 12–32, 43–47 och 100–110, och omfattar även Akademiska Hus lagstadgade hållbarhetsrapportering i enlighet med ÅRL 6 kap. Informationen har översiktligt granskats av Akademiska Hus externa revisorer och revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten finns presenterad på sidan 111. Föregående årsredovisning publicerades 23 mars 2018.

Under 2018 har inga betydande förändringar skett i organisationen eller i vår leverantörskedja men Akademiska Hus fastighetsbestånd har förändrats något på grund av försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter/projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men behöver beaktas vid jämförelser av energianvändning och övriga utsläpp. Inga betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporteringen har gjorts från tidigare år och relevanta avgränsningar beskrivs under respektive delområde.

KONTAKTPERSON

Mia Edofsson, Hållbarhetschef
mia.edofsson@akademiskahus.se

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Akademiska Hus viktigaste intressentgrupper är beskrivna på sidan 13. Dialogen med intressenterna och kartläggningen av deras förväntningar på vår verksamhet är en förutsättning för att skapa värde. Vi för löpande dialog med våra intressenter. För mer information om väsentlighetsanalysen, se sidan 12–13.

FORMER FÖR INTRESSENTDIALOG

Kunder (och deras medarbetare)

- Möten med olika befattningshavare
- Utveckling av campusplaner
- Kundnöjdhetsundersökningar

Studenter och forskare

- Intervjuer och möten på campus

Medarbetare

- Medarbetarsamtal och målsättningsprocess

Leverantörer

- Möten vid upphandling av ramavtal och beställningar samt leverantörsmöten
- Startmöten
- Revisioner

Näringsliv och samhälle

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

Ägare

- Årligt strategiseminarium
- Möten med fokus på ägarstyrning
- Styrelsemöten

Långivare, banker och ratinginstitut

- Möten i samband med finansiella rapporter
- Möten

Med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen så har vi formulerat fyra områden som vi ser som extra viktiga för vårt hållbarhetsarbete. Vart och ett av dessa områden kopplar till hållbarhetsområdets tre grundpelare, ekonomi (E), miljö (M) och socialt (S):

- Värdeskapande kunskapsmiljöer (E + S)
- Resurseffektivitet för minskad klimatpåverkan (E + M)
- Omsorg om människor (S)
- Ansvarsfulla relationer (E + S)

Matrisen på nästa sida beskriver respektive områdes strategiska påverkan och relevans i vår verksamhet samt hållbarhetsstyrningen för dessa. För mer information om hur de fyra områdena definieras, läs på sid 12.

Fyra
väsentliga
områden

HÅLLBARHETS- STYRNING	VÄRDESKAPANDE KUNSKAPSMILJÖER	RESURSEFFektivITET FÖR MINSKAD KLIMAT- PÅVERKAN	OMSORG OM MÄNNISKOR	ANSVARSFULLA RELATIONER
VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS	Genom att skapa värdeska- pande, hållbara och inkluder- ande kunskapsmiljöer kan vi bidra positivt till samhällsekonomin, miljön och människorna som vis- tas i våra miljöer.	Vår verksamhet är belas- tande på miljön men genom att öka resurseffektivite- ten och arbeta enligt för- siktighetsprincipen kan vår påverkan minska. Principen används vid materialval och vid utformning av projekt för att förhindra skador på miljö och människa.	Nyckeln till framgång, utveckling och lönsamhet är våra medarbeta- re. Det är därför viktigt att alla de som vistas i våra lokaler mår bra och trivs på jobbet. I vår verksamhet, med både byggprojekt och fastighetsdrift, finns risker för negativ påverkan gällande hälsa och säkerhet.	Som stor beställare i en bransch som har kantats av korruption och brott mot mänsk- liga rättigheter har vi ett ansvar att bygga ansvarfulla relationer med hög etik och stark moralisk kompass.
ANSVAR OCH PÅVERKAN I VÄRDEKEDJAN	Vårt ansvar är att möta ett behov av kunskapsmiljöer från kunder, studenter och forskare. Påverkan sker vid bygg- nation, inköp, förvaltning och utveckling.	Vårt ansvar är att agera resurseffektivt i vår verk- samhet och samtidigt ställa krav på leverantörer av energi och material. Påverkan sker vid byggna- tion, inköp, förvaltning och utveckling.	Vi är formellt ansvariga för våra medarbetare. Vi har en nollvision kring arbetsskador för alla som vis- tas i våra lokaler eller som vi anlitar. Påverkan sker i våra medarbeta- res arbetsvardag, vid byggnation, förvaltning, och inköp.	Vårt ansvar är att ställa tydliga krav. Leveran- törer och entreprenörer har ett stort ansvar i att efterleva dessa. Påverkan sker vid byggnation, inköp, för- valtning och utveckling.
BEGRÄNSNINGAR I RAPPORTERINGEN	Vi utvecklar kunskaps- miljöer och campus till- sammans med våra kunder primärt, men även andra intressentgrupper involve- ras i processerna.	Vi har fokus på hela verk- samheten, från planering och genomförande av byggprojekt till den löpande förvaltningen av fastigheter och campus.	Rapporteringen sker i första hand kring våra egna medarbetare med kompletterande uppgifter för leve- rantörer där denna information finns tillgänglig. Vi rapporterar inte uppgifter om kunderna och användarna.	Begränsningen är lagd till att omfatta våra medarbetare samt för- sta linjens kontakter avseende våra leve- rantörer.
HUR VI ARBETAR	Vi utvecklar campuspla- ner som är långsiktiga och som tar hänsyn till befintliga och kommande behov, genom dialog med kunder och andra intressenter.	Resurseffektiv användning av material och energi, men även ett effektivt nyttjande av lokaler ingår.	Se specifik styrning i Hållbarhets- noter (403-1-7) samt information i medarbetaravsnittet på sid 31-32.	Vår process innefattar ska-krav på leveran- törer vid avtalsteck- nande och stickprov- svisa uppföljningar genomförs.
VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE	Målet är att skapa värde- skapande kunskapsmiljöer som bidrar till att öka att- raktiviteten hos lärosätena och att stärka Sverige som kunskapsnation.	Målet är att minska klimat- belastningen genom att minska resursanvändningen och att använda de resurser som vi redan tagit i anspråk på ett resurseffektivt sätt.	Vi vill skapa en hälsosam, riskfri och inspirerande arbetsplats där människor vill utvecklas och bidra.	Målet är att nå hög affärs-etik i upphand- lingar, att följa efter- levnaden av dem, samt att bygga relationer som är ansvarstagande.
• POLICIES¹	- Processmetod för Cam- pusutveckling, med håll- barhetsfokus	- Hållbarhetspolicy - Energipolicy - Reseriktlinje	- Jämställdhet och mångfaldsplan - Hållbarhetspolicy - Riktlinje mot kränkande sär- behandling	- Uppförandekod, intern samt för leverantörer - Inköspolicy - Inkösrutiner
• ÅTAGANDEN UTÖVER SVENSKA LAGAR OCH RIKTLINJER	- Campusplaner och andra planeringsdokument till- sammans med kunderna	- Anslutna till Fossilfritt Sverige och undertecknat två färdplaner - Certifiering av nya byggnad- er och större ombyggnad- er enligt Miljöbyggnad.	- Arbeta för stärkta krav i branschen genom initiativet "Håll Nollan".	- Vi stödjer Global Compact i arbetet med dess tio princi- per samt FN:s globala hållbarhetsmål.
• MÅL^{1, 2}	- Nöjd Kund Index - Samarbetsindex och Pålitlighetsindex - Antal studentboenden - Innovation i samverkan	- Energireduktion - Antal miljöcertifierade byggnader - Klimatbokslut	- Olycksfallsindex - Prestationsindex - Frisknärvaro/sjukfrånvaro	- Nöjd Kund Index - Antal fall av korruption - Antal/andel leveran- törskontroller
• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV¹	- Processmetod för Campusutveckling - Citylab action - Miljö- och Arbetsmiljö- ledningssystem	- System- och materialvals- utredningar i projekt - Miljöbyggnads-certifieringar - Miljö- och arbetsmiljö- ledningssystem	- Rapportering i IA systemet för olyckor och tillbud - Rapportering med "Sjuk och frisk" - Uppdragsdialog	- Visselblåsarfunktion, intern samt extern.
UTVÄRDERING AV STYRNING	- Analys av Nöjd Kund Index	- Årligt klimatavtryck - Miljö- och arbetsmiljöled- ningssystem följs upp genom Ledningens genomgång	- Årliga revisioner (interna, externa) - Antal genomförda utbildningsinsatser	- Etiskt råd - Leverantörsuppfölj- ningar
GRI-STANDARDER	- Ekonomiskt resultat - Indirekta ekonomiska effekter - Mångfald och jämställdhet	- Energi - Utsläpp - Efterlevnad miljölagar - Produktansvar	- Hälsa och säkerhet - Mångfald och jämställdhet	- Anti-korruption - Leverantörsutvärde- ring avseende miljö och sociala kriterier

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidan 48-55.

1) Samtliga Akademiska Hus fastigheter och enheter ingår.

2) Läs mer om mål och utfall på sidorna 18-19.

I denna del redogör vi för de metoder, antaganden, och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Akademiska Hus GRI-indikatorer. Utöver det redovisas kompletterande tabeller och information till årsredovisningen samt beskrivning av utelämnad information.

EKONOMISK ANSVAR

Att vi tar ett ekonomiskt ansvar för vår verksamhet och har stabila och sunda finanser är en grundförutsättning för att vi ska lyckas med vårt uppdrag från vår ägare. Att visa ekonomiskt ansvar är också helt centralt för att vi ska kunna agera långsiktigt och kunna möta förväntningarna från våra kunder och andra intressenter. Inom samtliga av våra fyra fokusområden är det ekonomiska ansvaret viktigt, men för områdena "Värdeskapande kunskapsmiljöer" samt "Ansvarsfulla relationer" är det helt avgörande.

GRI 201-1 Skapat och distribuerat direkt ekonomiskt värde

Tkr	2018	2017
DIREKT TILLSKAPAT VÄRDE		
Intäkter	6 117	5 806
FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE		
Betalningar till leverantörer ¹	-1 730	-1 571
Löner och ersättningar till anställda	-279	-249
Arvoden och ersättningar till styrelse och VD	-11	-12
Sociala avgifter	-149	-125
Skatt ²	-403	-476
Räntor till långivare, netto	-719	-532
Utdelning till aktieägare	-1 630	-1 393
BEHÅLLET EKONOMISKT VÄRDE	1 196	1 448

1) Driftskostnader, fastighetsadministration, övriga förvaltningskostnader och central administration

2) Aktuell skatt, fastighetsskatt och tomträttsavgäld

MILJÖMÄSSIGT ANSVAR

Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad och lokal anpassningar av våra fastigheter. Materialet som används ger upphov till miljöpåverkan både när de produceras och när de transporteras. Därför är det viktigt att minska mängden material som används och att sträva efter att minska klimatpåverkan av de materialval vi gör. Vi behöver även säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till ekosystemen. Området miljömässigt ansvar avspeglas i huvudsak i vårt fokusområde "Resurseffektivitet för minskad klimatpåverkan".

Energianvändning

All energianvändning som redovisas nedan baseras på systemgränsen "inköpt energi", vilket får till följd att energi från solceller, geoenergi med mera inte ingår i bolagets sammantagna energianvändning eller i bedömning av klimatpåverkan.

Akademiska Hus satsar på ökad kapacitet av förnybar energi i form av solceller, vilket minskar behovet av inköpt energi samtidigt som det bidrar till ett minskat klimatavtryck.

MWh	2018	2017
Egenproduktion av el från förnybara källor		
- Solel	2 057	1 228

Produktionskapaciteten av el genom solceller har ökat med 68 procent, och motsvarar nu cirka 0,5 procent av vår totala elanvändning.

GRI 302-1: Energianvändning inom organisationen

All energi är uppmätt och inkluderar hyresgästernas energianvändning. Drivmedel från egna fordon är inte inkluderade då bolaget enbart äger ett fåtal bilar.

MWh	2018	2017
Total energianvändning (icke förnyelsebar energi)	38 192	48 773
Total energianvändning (förnyelsebar energi)	755 615	730 842
Total el	384 370	381 601
- varav vidaredebiterad till hyresgäst	271 164	270 936
Total värme	307 876	307 389
- varav vidaredebiterad till hyresgäst	115 924	83 718
Total kyla	86 662	74 103
- varav vidaredebiterad till hyresgäst	79 483	64 188
Total ånga ¹	14 899	16 523
- varav vidaredebiterad till hyresgäst	7 570	9 586

1) Bränsletyper redovisas under indikator 305-1.

Energianvändningen har gått upp med 1,8 procent vilket till viss del kan hänföras dels till att byggnadsbeståndet har ökat och dels till ett ökat kylbehov på grund av en ovanligt varm sommar. Andelen förnybar eller återvunnen energi utgör 95 procent. Med återvunnen energi avses den andel som anges i fjärrvärmeleverantörernas produktionsmixer, exempelvis värme från avfallsförbränning samt spillvärme från industri.

GRI CRE-1 Energiintensitet

kWh/kvm	2018	2017
Energiintensitet = Energianvändning per kvm	201,4	200,8

Energiintensiteten har ökat med 0,3 procent i huvudsak till följd av de orsaker som nämns under 302-1. Energianvändningen innefattar även hyresgästernas förbrukningsenergi. Kvadratmeterytan som används i beräkningen är bruksarea (BRA) och utgörs av ett tidsavvägt värde.

GRI 302-4 Reduktion av energianvändningen

	2018	2017
Total reduktion, MWh	-14 191	4 383
Investerat, kronor	126 996 023	186 360 175

Renodlade energiinvesteringar uppskattas vara i stort sett oförändrade från 2017 men energiinvesteringar har särredovisats tydligare i våra interna system under 2018, vilket ger en mer rättvisande beskrivning av denna volym. Med energiinvesteringar avses installationsåtgärder, bland annat byte av värmeåtervinningsbatterier, fläktar, pumpar, belysning, installation av värmepumpar samt klimatskalsåtgärder såsom fönsterbyten och tilläggsisolering.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Akademiska Hus huvudsakliga utsläpp av växthusgaser sker dels genom indirekta utsläpp hänförliga till inköp av el, värme, kyla och ånga (Scope 2) samt indirekta utsläpp från i huvudsak byggprojekt (Scope 3). Direkta utsläpp är mycket små i vår verksamhet men redovisas för att, på sikt, ge den totala bilden av vår sammanlagda klimatpåverkan. Läs mer om vårt klimatarbete på sidan 30.

GRI 305-1: Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)

Under 2018 utgjorde scope 1-utsläppen enbart 1,2 ton CO₂e, hänförliga till den forsknings- och förbränningsanläggning som Akademiska Hus har på Chalmers Tekniska Högskola. Pannan har under året varit föremål för teknikyte, varför drifttiden varit begränsad.

Ton CO ₂ e	2018	2017
Totalt utsläpp	1,2	-

Användning av bränsle i den egna organisationen uppgick till 3 618 MWh under 2018 och baseras på inköpt biogas (3 612 MWh) och naturgas (6 MWh). Emissionsfaktor för biogas är 0 g CO₂/kWh och för naturgas 204 g CO₂/kWh. För värme, kyla och ånga baseras utsläppen på respektive

leverantörs miljöredovisning. Drivmedel från egna fordon är inte inkluderad då bolaget enbart äger ett fåtal bilar. Det är första året vi beräknar de direkta utsläppen av växthusgaser, vilket medför att vi inte rapporterar ett värde för 2017.

GRI 305-2: Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)

Utsläppen utgörs av CO₂ från inköpt el, värme, kyla och ånga. CO₂-beräkningarna är gjorda med indata från leverantörer från år 2017 (där inget annat anges) och omfattar CO₂e, dvs hela växthuspåverkan.

Ton CO ₂ e	2018	2017
Inköpt el, värme, kyla och ånga	29 129	28 495

CO₂-utsläppen har ökat något under året (+2,2 procent) främst till följd av att värmeanvändningen ökade på ett par av våra fastighetsområden, med relativt höga specifika CO₂-utsläpp. För vår största leverantör av värme, Stockholm Exergi, har nyckeltal för CO₂-utsläpp för 2018 använts (vilka är högre än 2017). Akademiska Hus strategi innebär att vi på sikt ska köpa mer additionella produkter för värme och kyla med lägre koldioxidbelastning. Detta sker dock enbart för en liten volym idag varför CO₂-utsläppen från värme och kyla kan antas vara desamma för platsbaserade kontra marknadsbaserade värden. Vi redovisar normalårskorrigerade värmeanvändning. Kyla normalårskorrigeras ej.

CO₂-utsläppen från inköpt el har under året justerats från 5 gram till 1 gram CO₂/kWh som en följd av ökad precision på data kopplat till CO₂ belastningen för bolagets inköpta ursprungsmärkta el. Det innebär att CO₂ belastningen för inköpt el uppgår till 384 ton CO₂. Om platsbaserade värden (Nordisk Residualmix) skulle användas för inköpt el skulle CO₂ belastningen uppgå till 126 458 ton CO₂.

GRI 305-3: Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)

Under 2018 har Akademiska Hus börjat beräkna klimatpåverkan från byggprojekt, men vid årets slut hade inga projekt färdigställt med denna information tillgänglig. I Scope 3 ingår även företagsresor som sker med flyg, tåg, hyrbil, taxi samt bil. Under 2018 uppgick denna post till 376 ton CO₂e (275).

GRI 305-4 /CRE-3: Utsläppsintensitet växthusgaser

Utsläppsintensiteten för Akademiska Hus fastigheter var 7,0 kg CO₂ per kvadratmeter (7,0 kg CO₂/kvm)

Utsläppsintensiteten baseras på Scope 2 så som redovisad i 305-2 och är oförändrad från föregående år.

Kvadratmeterytan som används i beräkningen är bruksarea (BRA).

EFTERLEVNING AV MILJÖLAGAR

GRI 307-1: Efterlevnad av miljölagar

Akademiska Hus använder en extern webbaserad tjänst där samtliga aktuella lagar och förordningar finns samlade rörande arbetsmiljö och miljö. Verktöget är åtkomligt för alla anställda. Två gånger per år erhålls uppdatering av nya eller ändrade lagar och föreskrifter. En sammanställning av relevanta förändringar skickas till cheferna i verksamheten och tas även upp på Arbetsmiljökommittéerna, både lokalt och centralt.

En gång per år görs en lagefterlevnadskontroll inom Förvaltningsenheten. Inom Projektenheten är miljö- och arbetsmiljöpunkter inskrivna i projektverktyget Aka Projekt, som ska följas genom projektets gång.

Akademiska Hus nya arbetssätt för att utveckla våra medarbetare – där utvecklingssamtal ersatts med Uppdragsdialog och med införandet av Akademiska Hus Prestationsindex – så kommer en uppföljning av den organisatoriska och sociala arbetsmiljön att göras i samma verktyg. På detta sätt kommer vi att säkerställa en god uppföljning och systematik inom området.

Inga böter eller sanktioner har utdelats inom arbetsmiljö eller miljö under 2018.

SOCIALT ANSVAR

Vår verksamhet bygger på att vi samverkar, inom organisationen, med våra kunder och med andra intressenter. Att stärka Sverige som kunskapsnation genom värdeskapande kunskapsmiljöer innebär att vi sätter människans i centrum och väger in många olika behov. Det innebär också att vi arbetar för att skapa ett arbetsklimat och en kultur där likabehandling, jämställdhet, mångfald och säkerhet är självklart, internt såväl som externt. Inom samtliga av våra fyra fokusområden är det sociala ansvaret viktigt men för områdena ”Värdeskapande kunskapsmiljöer” samt ”Ansvarsfulla relationer” är det helt avgörande.

All personaldata har sammanställts per 31 december 2018.

Personalstyrka

GRI 102-8: Personalstyrka

Antalet anställda på Akademiska Hus uppgick per 31 december 2018 till 485 (466), varav 481 (447) var tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. 20 anställda inom organisationen hade deltidskontrakt, varav 11 var män och 9 var kvinnor. Akademiska Hus har inga påtagliga variationer i antal anställda över året.

Antal anställda per enhet och kön

Antal	Kvinnor	Män	Total
Stab	78	46	124
Campus och Affärsutveckling	12	11	23
Förvaltning	47	239	286
Projekt	19	33	52
TOTALT	156	329	485
Procent	32	68	100

Utöver anställda anlitas ett stort antal inhyrda personer. Majoriteten av dessa återfinns inom entreprenad-, arkitekt, och byggtkniska konsulter. Omfattningen av denna grupp varierar över tid och det är svårt att finna tillförlitlig statistik för antalet personer i denna grupp, därför exkluderas den ur rapporteringen.

GRI 102-41: Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal

Samtliga medarbetare, exklusive de som ingår i företagsledningen, omfattas av kollektivavtal.

Mångfald och jämställdhet

GRI 405-1: Mångfald i styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön

Akademiska Hus ledningsgrupp är helt jämställd med 5 (5) kvinnor och 5 (5) män. Styrelsen representeras av 3 (4) kvinnor och 6 (7) män.

Fördelningen mellan kvinnor och män, fördelat per verksamhet och med ledningen exkluderat, återfinns i tabellen nedan. Sett på företaget som helhet så har Akademiska Hus 32 procent (30) kvinnor. Förvaltningsenheten är den del i bolaget som är minst jämställt, med endast 16 procent (19) kvinnor. Jämnast könsfördelning ser vi inom enheten Campus och Affärsutveckling.

Könsfördelning medarbetare, exklusive företagsledning

Enhet	Kön	Procent/ enhet	Procent totalt	Antal
Stab	Kvinnor	62	16	74
	Män	38	9	45
Campus och Affärsutveckling	Kvinnor	55	2	11
	Män	45	2	9
Förvaltning	Kvinnor	16	10	47
	Män	84	50	238
Projekt	Kvinnor	37	4	19
	Män	63	7	32
AKADEMISKA HUS TOTALT	Kvinnor		32	151
	Män		68	324

Mångfald inom organisationen

Åldersfördelningen bland samtliga medarbetare, ledning samt styrelse illustreras i tabellen nedan:

Sammansättning av företaget	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	Antal kvinnor	Antal kvinnor	Antal män	Antal män	Totalt antal	Totalt antal
Styrelse						
Under 30 år	—	—	—	—	—	—
30-50 år	—	2	—	—	—	2
Över 50 år	2	2	4	7	6	9
Företagsledning						
Under 30 år	—	—	—	—	—	—
30-50 år	1	1	4	5	5	6
Över 50 år	4	4	1	—	5	4
Anställda i chefsposition¹						
Under 30 år	1	1	1	1	2	2
30-50 år	22	17	21	23	43	40
Över 50 år	8	5	14	21	22	26
Övriga anställda						
Under 30 år	7	6	18	19	25	25
30-50 år	73	71	132	126	205	197
Över 50 år	37	35	141	131	178	166

1) Exklusive företagsledning

HÄLSA OCH SÄKERHET PÅ ARBETSPLATSEN

GRI 403-1-7: Specifik styrning för hälsa och säkerhet

Arbetsmiljö och hälsa är ett prioriterat område inom Akademiska Hus. Vår arbetsplats ska vara riskfri och hälsosam. Genom att frågorna tas om hand på ett strukturerat sätt kan vi arbeta proaktivt för att förebygga risker för arbetsskador och ohälsa. För att säkerställa ett systematiskt arbete har vi valt att certifiera oss enligt AFS 2001:1 Systematiskt arbetsmiljöarbete, vilket omfattar hela verksamheten. Ledningssystemet med rutiner och riktlinjer finns tillgängliga på vårt intranät. Alla medarbetare och inhyrd personal omfattas av kraven i ledningssystemet.

Riskidentifiering och riskeliminering är grunden i arbetsmiljöarbetet. Riskbedömningar görs på olika plan och inför olika aktiviteter, till exempel årlig riskbedömning på alla enheter eller riskbedömningar inför avrop/beställningar i samband med inköp av byggrelaterade tjänster.

Riskbedömningar är även en del i hanteringen av tillbud och olyckor. Alla ärenden (gällande både miljö och arbetsmiljö) rapporteras in i IA systemet (vilket är AFAs informationssystem). Med systemet som stöd riskbedöms, utreds och åtgärdas händelserna strukturerat av ansvarig chef och tillsammans med medarbetare och eventuellt skyddsombud. På detta sätt när vi systematik och kan förebygga att tillbud och olyckor händer igen. Under 2018 har åtgärder genomförts för att öka inrapporteringsgraden då detta bedöms vara en viktig faktor för att förebygga risker. Det finns också en möjlighet att anmäla arbetsmiljörisiker via vårt visuellblå-sarsystem eller prata med ett skyddsombud, HR-personal eller företagshälsovård som omfattas av sekretessreglerna. Skyddsombud har rätt att stoppa ett arbete där det upplevs som farligt eller kan medföra risk för skador.

Akademiska Hus har ett sammanhållet avtal med leverantör av företagshälsovård. Genom dialog och strukturerade uppföljningsmöten säkerställer vi att organisationens behov av stöd uppfylls. Under 2018 har tjänsten Sjuk och Frisk lanserats för samtliga medarbetare, vilket ger en förbättrad struktur och ett stöd för hantering av sjuk- och friskanmälan samt anmälan vid vård av sjukt barn. Tjänsten ger medarbetare tillgång till professionell sjukvårdsrådgivning, tillgänglig dygnet runt alla dagar på året. För att fånga tidiga signaler på ohälsa med möjlighet att sätta in åtgärder i tidigt skede ger Sjuk och Frisk en indikation vid upprepad korttidsfrånvaro. För bästa stöd vid rehabilitering har vi en dedikerad Rehabsamordnare i vårt avtal om Företagshälsovård. Företagshälsovården är i första hand ett stöd till chef med delegerade arbetsmiljöuppgifter, men varje medarbetaren har även rätt att boka ett möte hos företagshälsovården för att få stöd och vägledning i frågor som rör förutsättningar på arbetet.

Samtliga medarbetare har genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till ett flertal E-hälsotjänster samt samtalsstöd vilka är fria att använda och tillgängliga dygnet runt. För att varje medarbetare ska få goda förutsättningar att ta hand om sin hälsa erbjuds samtliga medarbetare en hälsoanalys med visst intervall.

På Akademiska Hus har medarbetare en stor påverkan på företagets arbetsmiljö- och hälsoarbete, och skyddsombuden har en central roll. Påverkan sker bland annat genom deltagande i riskbedömningar, arbetsmiljökommittéer, friskvårdsgruppen med mera.

Samverkan mellan medarbetare och arbetstagare sker även inom ramen för våra arbetsmiljökommittéer. Vi har sex lokala arbetsmiljökommittéer och en central kommitté där representanter från både arbets-

givare och arbetstagare deltar. Både lokala och centrala arbetsmiljökommittéer träffas två gånger om året. De lokala arbetsmiljökommittéerna behandlar främst lokala arbetsmiljöfrågor och de centrala frågor som rör hela företaget. För att kommunicera kring frågor rörande arbetsmiljö och hälsa används i första hand intranätet men även andra kanaler används då extra viktig information behöver aktualiseras.

Akademiska Hus erbjuder olika typer av utbildningar till sina medarbetare. Till exempel erbjuds alla nya medarbetare på en 2-dagars introduktionsutbildning där man får lära sig om företaget och få träffa representanter från företagsledningen. Det finns även en specifik utbildning inom arbetsmiljö och hälsa som alla nyanställda ska gå under sin första tid på företaget. Medarbetare får även möjlighet att gå specifika utbildningar som är riktade till olika roller som till exempel projektledare, drifttekniker med mera. Under 2018 lanserade Akademiska Hus en utbildningsplattform, Akademin, där alla utbildningar som är tillgängliga för våra medarbetare samlas.

Akademiska Hus vill inspirera och skapa möjlighet till ett hälsosamt liv. Våra friskvårdsinspiratörer tar varje år fram ett friskvårdstema med olika friskvårdsaktiviteter som genomförs på alla orter i bolaget. Under 2018 var friskvårdstemat Hjärnstark. Varje medarbetare har tillgång till ett friskvårdsbidrag på 3 000 kronor. Under 2018 inleddes också vårt samarbete med ActiWay, vilka på ett enkelt sätt administrerar friskvårdsbidraget och gör friskvården lättillgänglig för medarbetarna.

Akademiska Hus verksamhet omfattar en stor mängd byggnader och stora markområden runt om i landet. För att kunna åstadkomma en resurseffektiv förvaltning, drift och byggnation behöver vi samarbeta med många olika leverantörer. Affärsmässigt samarbete bygger bland annat på tydliga krav och förväntningar samt dialog och uppföljning. Genom att ställa tydliga krav inom arbetsmiljö kan vi bidra till och främja en hållbar utveckling för hela bygg- och fastighetsbranschen. Uppförandekod för leverantörer, tydliga krav i upphandlingsdokument, instruktioner för leverantörer med flera är några exempel på hur vi jobbar med frågorna. Vi är också aktivt engagerade i initiativet "Håll nollan" vilket syftar till att nå målsättningen om noll olyckor i branschen.

GRI 403-8: Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Alla Akademiska Hus medarbetare omfattas av krav, riktlinjer och rutiner som finns i vårt ledningssystem för hälsa och säkerhet. Systemet följer relevanta lagar och föreskrifter. Vårt ledningssystem är också certifierat enligt AFS 2001:1 Systematisk arbetsmiljöarbete.

Akademiska Hus ambition är att bidra till god hälsa och säkerhet för såväl leverantörer, medarbetare, kunder och slutanvändare. Ledningssystemet innehåller också styrande dokument som gäller för våra konsulter, leverantörer och entreprenörer. I dagsläget kan vi inte ta ut statistik för inhyrd personal, leverantörer och entreprenörer. De ingår därför inte i rapporteringen.

GRI 403-9: Arbetsrelaterade skador

Under året har totalt 18 arbetsrelaterade skador inrapporterats för egen personal varav 4 färdolyckor. Vanligast förekommande typ av arbetsrelaterad skada för egen personal är kontakt med vasst föremål (6), färdolyckor (4), fall i samma nivå (3), träffats av flygande eller fallande föremål (2). Inga allvarliga olyckor eller dödsfall har inträffat under året.

	2018	2017
Antal dödsfall	0	0
Antal arbetsrelaterade skador (egen personal), med och utan frånvaro	18	24
varav färdolyckor	4	7
varav olyckor med frånvaro	0	*
varav allvarliga olyckor	0	*
varav arbetsrelaterad sjukdom	0	3
Olycksfallsfrekvens (LTAR) ¹	0	*
Olycksfallsfrekvens, entreprenör (ELTAR) ²	2,4	*

* Underlag ej tillgängligt på grund av övergång till nytt system för inrapportering (IA).

¹ Avser olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive färdolyckor.

² ELTAR, olycksfallsfrekvens för våra entreprenörer, mäts för första gången under 2018. Rapporteringen avseende olyckor hos entreprenörer är inte fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet.

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 1 miljon arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2018 var 768 600. Antalet arbetade timmar för entreprenörer baseras på antagande om ett timpris av 500 kronor per timme samt 60% av fakturerat belopp för köpt tjänst.

Vårt rapporteringssystem, IA, skiljer inte på olyckor och allvarliga olyckor. Däremot har vi en bra översikt över alla olyckor och kan konstatera att vi inte haft några allvarliga olyckor enligt Arbetsmiljöverkets definition under 2018. I statistiken ingår färdolycksfall till och från arbete.

Vi redovisar i huvudsak statistik gällande våra egna anställda men kompletterat med olycksfallsfrekvens (ELTAR) för entreprenörer.

Alla händelser som rapporteras i IA-systemet ska hanteras, åtgärdas och stängas. Man gör även en analys om vad som var orsaken till att händelsen har skett. I detta ingår även riskbedömning där man gör en bedömning om huruvida en liknande händelse kan inträffa igen. Vi behov sätter man igång en förebyggande åtgärd för att säkerställa att det inte inträffar igen. Alla enheter gör även en årlig riskbedömning med fokus på att förebygga tillbud/olyckor.

GRI 403-10: Arbetsrelaterad ohälsa

Akademiska Hus hade under 2018 inga bekräftade fall av arbetsrelaterad ohälsa eller dödsfall hos våra medarbetare, jämfört med tre fall av arbetsrelaterad ohälsa till följd av stress under 2017. Utredning pågår dock av två fall av sjukdom relaterade till stress, som under de senaste åren visat sig vara den största risken för arbetsrelaterad ohälsa hos oss.

Vi redovisar statistik gällande samtliga våra egna anställda. Vi har inte tillgång till statistik gällande inhyrd personal och entreprenörer som arbetar på våra arbetsplatser.

GRI-index

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar/Utelämnad information	Global Compact princip
ORGANISATIONSPROFIL					
GRI 102: Generella standard-upplysningar, 2016	102-1	Organisationens namn	Omslag, 48		
	102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	3, 42, 48		
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	114		
	102-4	Verksamhetsländer	11		
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	48		
	102-6	Marknader	3, 11		
	102-7	Organisationens storlek	1, 11, 36, 58		
	102-8	Personalstyrka	105		6
	102-9	Leverantörskedja	22-23		
	102-10	Betydande förändringar i organisationen och i leverantörskedjan	102		
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	102		7
	102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer och/eller omfattas av	103		
	102-13	Medlemskap i organisationer			Finns på vår webbplats akademiskahus.se/hallbarhet
STRATEGI OCH ANALYS					
	102-14	Uttalanden från beslutsfattare	4-5		1
ETIK OCH INTEGRITET					
	102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	12, 23, 51-52, 103		2, 6, 10
STYRNING					
	102-18	Styrningsstruktur	48-55		
INTRESSENTDIALOG					
	102-40	Intressentgrupper	13		
	102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	105		3
	102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	13		
	102-43	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenterna	102		
	102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	12-13, 20-36		
REDOVISNINGSPROFIL					
	102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	85, 102		
	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och frågornas begränsningar	12-13, 102		
	102-47	Identifierade väsentliga områden	12, 102		
	102-48	Reviderad information	102		
	102-49	Väsentliga förändringar	102		
	102-50	Redovisningsperiod	102		
	102-51	Datum för senaste redovisningen	102		
	102-52	Redovisningscykel	102		
	102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	102		
	102-54	Uttalanden om att redovisningen följer GRI Standarder	102		
	102-55	GRI-index	108-110		
	102-56	Extern bestyrkande	111	Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av revisorer på uppdrag av styrelse och vd för Akademiska Hus.	

GRI 200: EKONOMISKA STANDARDER

GRI Standard	Uppllysning	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar/Utelämnad information	Global Compact princip
EKONOMISKT RESULTAT					
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51-53, 103		
GRI 201: Ekonomiskt resultat, 2016	201-1	Skapat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	104		
INDIREKTA EKONOMISKA EFFEKTER					
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51-53, 103		
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter, 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och tjänster till allmänhetens nytta	10, 16-17, 20, 24		
ANTI-KORRUPTION					10
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51-53, 103		
GRI 205: Anti-korruption, 2016	205-1	Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk	46, 52-53		
	205-3	Antal fall av korruption	52		
GRI 300: MILJÖSTANDARDER					
ENERGI					8, 9
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51-53, 103	Redovisning sker baserat på "inköpt" energi på samtliga indikatorer under energi.	
GRI 302: Energi, 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	26-27, 104		
	CRE-1	Energiintensitet	104		
	302-4	Reduktion av energianvändningen	104	Redovisning anger förändring av energianvändning på totalnivå mellan åren 2017 till 2018, inte per initiativ.	
UTSLÄPP					8, 9
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51-53, 103		
GRI 305: Utsläpp, 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	30, 104		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	30, 105		
	305-3	Indirekta utsläpp av växthusgaser	30, 105	Klimatpåverkan från byggprojekt utelämnad baserat på avsaknad av information.	
	CRE-3	Utsläppsintensitet växthusgaser	105		
EFTERLEVNAD					
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51-53, 103		
GRI 307: Efterlevnad miljölagar, 2016	307-1	Efterlevnad av miljölagar och förordningar	105		
LEVERANTÖRSUTVÄRDERING					8
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51-53, 103		
GRI 308: Granskning nya leverantörer gällande miljö, 2016	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende miljö	23		

GRI 400: SOCIALA STANDARDER

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar/ Utelämnad information	Global Compact princip
HÄLSA OCH SÄKERHET PÅ ARBETSPLATSEN					
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51-53, 103		
GRI 401: Hälsa och säkerhet, 2018	Specifik styrning för hälsa och säkerhet				
	403-1	Hälso- och säkerhetshanteringssystem	106		
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	43, 106		
	403-3	Hälsovårdstjänster	32, 106		
	403-4	Samråd och kommunikation om arbets- hälsa och säkerhet	32, 106		
	403-5	Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	32, 106		
	403-6	Främjande av arbetstagarnas hälsa	32, 106		
	403-7	Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	32, 106		
	Resultat hälsa och säkerhet				
	403-8	Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	107		
	403-9	Arbetsrelaterade skador	107	Rapporteringen avseende entreprenörer är under utveckling och är därmed inte fullständig.	
	403-10	Arbetsrelaterad hälsa	107	Statistik avser endast egna anställda. Vi har inte tillgång till statistik gällande inhyrd personal och entreprenörer.	
MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET					6
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51-53, 103		
GRI 405: Mångfald och jämsällhet, 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	105-106		
UTVÄRDERING AV LEVERANTÖRER					10
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51-53, 103		
GRI 414: Granskning nya leverantörer gällande sociala kriterier, 2016	414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende sociala kriterier	23		
BRANSCHSPECIFIKA UPPLYSNINGAR					
CRE: PRODUKTANSVAR					7, 8, 9, 10
	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	22		
ÖVRIGT					
Barnarbete, Tvångsarbete				Uppförandekoden omfattar dessa princi- per, men områdena är ej identifierade som främsta riskområden inom vår verksamhet.	4, 5

Bestyrkanderapport

Revisorers rapport över översiktlig granskning av Akademiska Hus AB (publ.) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Akademiska Hus AB (publ.) att översiktligt granska Akademiska Hus AB (publ.) hållbarhetsredovisning för år 2018. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 102, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 102 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorers ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorers yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Akademiska Hus AB (publ.) enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 15 mars 2019

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Åsa Ekberg
Specialistmedlem i FAR

FLERÅRSÖVERSIKT	2018	2017	2016	2015 ^a	2014
RESULTATRÄKNING, MKR					
Förvaltningsintäkter	6 117	5 806	5 666	5 646	5 681
Driftkostnader	-894	-785	-764	-771	-808
Underhållskostnader	-676	-615	-686	-618	-621
Fastighetsadministration	-372	-309	-294	-316	-326
Driftöverskott	3 938	3 829	3 667	3 740	3 717
Centrala administrationskostnader	-78	-67	-85	-72	-46
Räntenetto	-268	-188	-308	-347	-391
Resultat före värdeförändringar och skatt ¹	3 592	3 574	3 274	3 321	3 280
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 585	4 979	3 682	2 655	3 529
Värdeförändring finansiella instrument	-360	-242	-241	165	-548
Resultat före skatt	5 818	8 311	6 714	6 141	6 261
Årets resultat	5 314	6 453	5 148	4 780	5 215
BALANSRÄKNING, MKR					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	85 865	80 444	73 013	66 575	61 437
Övriga tillgångar	7 612	10 113	9 417	7 858	8 282
Eget kapital	42 832	39 186	34 152	30 271	33 432
Räntebärande skulder	35 081	37 051	35 627	30 831	26 082
Övriga skulder och avsättningar	15 564	14 320	12 651	13 331	10 205
KASSAFLÖDE, MKR					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 998	2 121	2 721	2 485	3 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 991	-2 341	-2 548	-2 204	-439
Kassaflöde före finansiering	7	-220	172	281	2 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 183	1 330	893	-534	-853
Årets kassaflöde	-3 176	1 110	1 065	-253	1 869
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Totalavkastning fastigheter, %	8,5	12,5	11,4	11,0	13,4
varav direktavkastning, % ²	5,1	5,5	5,7	6,4	6,9
varav värdeförändring, % ³	3,4	7,0	5,7	4,6	6,5
Hysesintäkter, kr/kvm	1 791	1 715	1 697	1 710	1 715
Driftkostnader, kr/kvm	270	241	237	242	252
Underhållskostnader, kr/kvm	204	189	212	194	194
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	64	66	65	66	65
Driftöverskott, kr/kvm	1 190	1 176	1 135	1 174	1 160
Vakansgrad area, %	5,2	4,2	3,9	3,8	3,6
Vakansgrad hyra, %	1,7	1,0	0,9	1,1	1,2
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ⁴	24 173	22 476	20 638	19 238	17 471
Energianvändning, kWh/kvm	201	201	204	212	224
CO ₂ , kg/kvm	7	9	8	8	11
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	11,2	17,6	16,3	15,0	15,5
Avkastning på operativt kapital, % ⁵	5,5	5,9	6,2	6,9	7,3
Avkastning på totalt kapital, %	6,6	10,1	10,8	10,7	10,9
Nettolåneskuld, Mkr	30 416	27 976	26 962	23 924	18 871
Soliditet, %	45,8	43,3	41,4	40,7	48,0
Räntetäckningsgrad, %	736	871	694	743	671
Finansieringskostnad, %	2,3	1,8	2,2	1,2	5,0
Belåningsgrad, %	35,4	34,3	37,0	35,9	30,7
Självfinansieringsgrad, %	115	137	84	132	278
Ordinarie utdelning, Mkr	⁶	1 630	1 393	1 290	1 445
Efterutdelning, Mkr ⁷	—	—	—	—	6 500
PERSONAL					
Genomsnittligt antal anställda	480	449	440	409	408

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

2) Exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

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

4) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

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

6) Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde den 14 mars 2019.

7) Beslut på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015.

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



Nyckeltal

ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definieras i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i delårsrapporten. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt efter 22 procent skatt i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på operativt kapital

Resultat före värdeförändringar och skatt exklusive räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före dispositioner och skatt exklusive finansiella kostnader i relation till genomsnittlig Summa eget kapital och skulder (IB+UB)/2.

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

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

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

Driftöverskottsgraden visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som företaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart över tid.

Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

Räntenetto exklusive aktiverade ränteutgifter och värdeförändringar finansiella derivat i relation till räntebärande medelkapital. (Se tabell överst till höger.)

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med tillägg för central administration i relation till räntenetto, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt.

Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor med det justerade resultatet före finansiella poster.

Periodiserad finansieringskostnad

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och periodisering av realiserade resultat från finansiella derivat över det underliggande instrumentets återstående löptid, i relation till räntebärande medelkapital. (Se tabell överst till höger.)

Självfinansieringsgrad

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet i relation till nettoinvesteringar.

FINANSNETTOTS SAMMANSÄTTNING, MKR

MKR	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-278	-221
Räntenetto derivat	-27	-60
Övriga räntekostnader	-55	-8
Aktiverade ränteutgifter projekt	92	101
Totalt räntenetto	-268	-188
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
- realiserade	-160	-8
- realiserade	-39	-54
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-160	-181
Totala värdeförändringar	-360	-243
Redovisat finansnetto	-628	-431
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-31 688	-29 973

Nettoinvesteringar

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

Nettolåneskuld

Alla lån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskuld inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

MKR	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bruttolåneskuld	-33 521	-34 740
Tillgångar		
Säkerhet för derivat, netto	-891	-573
Likvida medel	3 304	6 479
Kortfristiga fordringar	692	857
Summa nettolåneskuld	-30 416	-27 976

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Soliditet

Eget kapital i relation till Summa eget kapital och skulder.

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

DEFINITIONER

Driftkostnader

Driftkostnader är kostnader för åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

Fastighetsadministration

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

Hyresintäkter

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

Kvm BTA

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

Kvm LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Underhållskostnader

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

Uthyrnings- och vakansgrad

Uthyrd eller vakant area i relation till total area. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd area respektive beräknade hyresintäkter för vakant area i relation till totala hyresintäkter.

INFORMATIONSTILFÄLLEN

29 april 2019
29 april 2019
12 juli 2019
23 oktober 2019
Februari 2020
Mars 2020

Årsstämma
Delårsrapport januari - mars 2019
Delårsrapport april - juni 2019
Delårsrapport juli - september 2019
Bokslutskommuniké 2019
Årsredovisning 2019

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

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

Catarina Fritz, CFO
telefon: +46 31 63 24 81
e-post: Catarina.Fritz@akademiskahus.se

ADRESSER

Huvudkontor

Akademiska Hus
Box 483
401 27 Göteborg
Besöksadress: Stampgatan 14
Telefon: +46 31 63 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Organisationsnummer 556459-9156

Lokalkontor

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

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

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

Akademiska Hus Uppsala
Villavägen 20
752 36 Uppsala
Besöksadress: Artillerigatan 7
Telefon: +46 18 68 32 00

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



PRODUCERAD AV Akademiska Hus i samarbete med Narva

FOTO: Jean-Baptiste Béranger (Omslag, omslagets insida, sid 8, 9 23), Ola Kjelbye (sid 3, 14, 22, 26, 28, 31,35)
Åke E:son Lindman (sid 28), Catarina Fyrberg (sid 34, 113, 116), Brita Nordholm (sid 37), Rasmus Norlander (sid 43)
Joachim Lundgren (sid 70).

SKISSER: LINK arkitekter (sid 25), Tengbom arkitekter (sid 33). **TRYCK:** Göteborgstryckeriet.

Denna årsredovisning är sådan information som Akademiska Hus AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 mars 2019 kl. 17.00 CET.



AKADEMISKA HUS

akademiskahus.se