

Framtidens kunskapsmiljöer



ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING 2020



AKADEMISKA HUS



Vi stärker Sverige som kunskapsnation

Tillsammans med akademi, näringsliv och samhälle utvecklar och förvaltar vi hållbara och attraktiva kunskapsmiljöer. På så vis stärker vi Sverige som kunskapsnation och skapar värde för både ägare och kunder.



Innehåll

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus	3
Året i korthet	4
Vd har ordet	6
Omvärld och trender	8
Marknadsöversikt	10
Strategi och mål	12

VÅRT ERBJUDANDE

Våra väsentliga områden	16
Värdeskapande kunskapsmiljöer	18
- Kundanpassade fastigheter och lokaler	18
- Tjänster till lärosäten	24
Resurseffektiv verksamhet	28
Ansvarsfulla relationer	32
Omsorg om människor	34

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finansiering	38
Fastighetsvärdering	41
Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster	42
Risker och riskhantering	43
Bolagsstyrningsrapport	47
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
Förändring i eget kapital	66
Kassaflödesanalyser	68
Noter	70
Styrelsens intygande	100
Revisionsberättelse	101

HÅLLBARHETSNOTER

Hållbarhetsnoter	106
GRI-index	117
Bestyrkanderapport	120

ÖVRIGT

Flerårsöversikt	121
Nyckeltal	122
Definitioner	124
Information och adresser	125

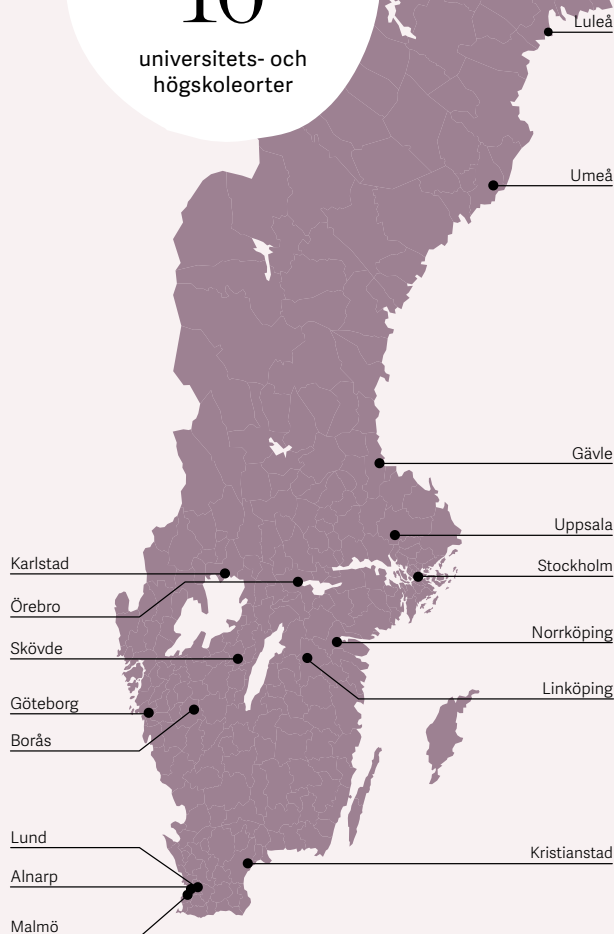
Om årsredovisningen 2020

Den reviderade årsredovisningen omfattar sidorna 37–99. Vårt hållbarhetsarbete presenteras integrerat i årsredovisningen och redovisas enligt GRI Standards. Hållbarhetsredovisningen omfattar de sidor som anges på sidan 106 och är översiktligt granskad. Hållbarhetsredovisningen omfattar även Akademiska Hus lagstadgade hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap.

2020 finns
Akademiska Hus på

16

universitets- och
högskoleorter



300

tusen

300 000 personer studerar,
forskar och arbetar i våra
byggnader varje dag

3,4

miljoner

Den totala arean för våra
fastigheter uppgår till 3,4
miljoner kvadratmeter

Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag och ägs av staten. Vårt fokusområde är fastigheter för högre utbildning och forskning. Vårt uppdrag är att ge lärosätena de bästa tänkbara förutsättningarna för sin verksamhet.



AA

rating

Vi har en långsiktig rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996

P-1

rating

Vi har den högsta kortfristiga ratingen från Moody's på P-1 sedan 2017

99,6

miljarder

Vi har ett fastighetsvärde på 99,6 miljarder kronor

14

miljarder

Vi har en projektportfölj på 14 miljarder kronor

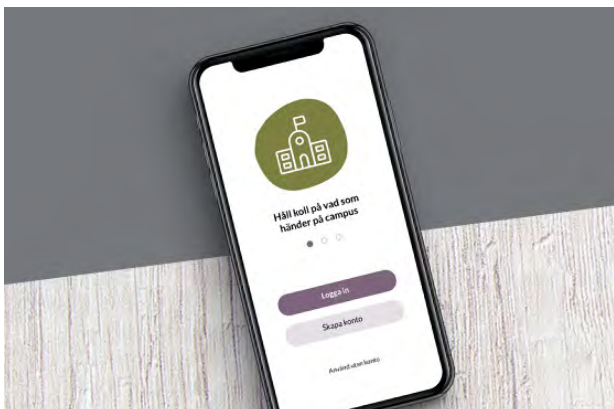
2020 – ett händelserikt år

År 2020 präglades av den globala pandemin där vi och våra kunder ställde om våra verksamheter i stor utsträckning. Men året innehöll också mycket annat, så som invigningen av en unik testarena för lärandemiljöer, byggnation av nya studentbostäder och miljardinvesteringar i bland annat Lund och Göteborg.



Arena för framtidens lärande invigd i Göteborg

Learning Lab är en unik testbädd för lärande vid Johanneberg Science Park, på Chalmers campus i Göteborg. Här kan vi tillsammans med kunder och samarbetspartners utforska olika rumsliga utformningar och vilken betydelse det har vid olika lärandesituationer. Erfarenheter härifrån gör oss till ett bättre bollplank till våra kunder i utformande av lärandemiljöer runt om i landet (läs mer på sidan 26).



Appen Mitt Campus lanserades

Det ska vara enkelt att komma i kontakt med oss på campus. Ett viktigt verktyg för kommunikation med hyresgäster i vardagen finns på plats sedan våren 2020. Appen Mitt Campus har snabbt fått många användare och kommer att vidareutvecklas med fler funktioner framöver.

Verksamhet i förändring på grund av pandemin

I mars år 2020 genomförde våra kunder en stor förändring av sin verksamhet vid lärosätena. Pandemin var ett faktum och i stort sett all undervisning på universitets- och högskolenivå skulle bedrivas digitalt och på distans. Kreativiteten var stor och på många sätt ställdes verksamheter om för att bidra till en minskad smittspridning.



Investering och byggstart för Forum Medicum i Lund

Vi investerar cirka 820 miljoner kronor i en ny byggnad vid Lunds universitet. Det första spadtaget togs under 2020. Forum Medicum möjliggör en samlokalisering av medicinsk och hälsovetenskaplig utbildning och forskning och blir en viktig del i den medicinska fakultetens framtida utveckling. Byggprojektet är en av de största satsningar som vi hittills gjort tillsammans med Lunds universitetet.



Byggstart för Natrium vid Göteborgs universitet

Med en sprängning markerades i februari starten av byggprojektet Natrium vid Göteborgs universitet. Byggnaden kommer att samla stora delar av den Naturvetenskapliga fakulteten och samtidigt skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling inom life science på Medicinareberget. Akademiska Hus investerar cirka 1,8 miljarder kronor i projektet som ska stå klart våren 2023.



AWL Innomedicum och Universum invigt

A Working Lab är vårt koncept för co-working på campus och under året invigdes AWL-miljöer i Solna och Umeå. AWL Innomedicum har ett tydligt fokus inom life science, mycket tack vare sin närhet till Karolinska Institutet. Sedan tidigare finns AWL i Göteborg och numera är konceptet lanserat på tre orter runt om i landet (Läs mer på sidan 26).

Förvärvade och tillträdde Alba Nova i Stockholm

Under 2020 tillträdde vi fastigheten Alba Nova i Stockholm. Fastigheten förvärvades av Statens fastighetsverk och köpeskillingen uppgick till 2,2 miljarder kronor. Fastigheten består av cirka 40 000 kvadratmeter och ligger ett stenkast från campus Albano där vi utvecklar ett nytt vetenskapligt nav, som binder samman Stockholms universitet och KTH med varandra och staden. Första etappen färdigställdes under 2020 och hela campus Albano beräknas vara färdigt 2023.



Studentbostäder invigdes i Uppsala

Projektet Hydra i Uppsala färdigställdes i år och ger plats för 132 studenter och forskare vid Campus Ultuna. Hydra är också det första exemplet på studentbostäder som byggts enligt konceptet Academic Living, vilket kännetecknas av närheten till campus, stort fokus på hållbarhet och delat boende. Varumärket var finalist i Svenska Designpriset 2020 (läs mer på sidan 27).

Ett annorlunda campusår

2020 var ett år som saknar motstycke i modern tid. Beslutet att stänga campus under vårterminen och gå över till distansundervisning och digitala arbetssätt innebar en omvälvande förändring för lärosätena som fick ställa om på mycket kort tid.

Den fria rörlighet vi sett som självklar blev kraftigt begränsad, något som drabbade universitetsvärlden på ett extra tydligt sätt. Antalet internationella studenter halverades till höstterminen, forskare som rört sig mellan länder och lärosäten fick ställa om sin verksamhet efter den nya verkligheten. Pandemin har också inneburit samhällsekonomiska konsekvenser och en ökad arbetslöshet. Universitet och högskolor har därför en särskilt viktig roll framöver när samhället nu ska starta om. Det visar inte minst de satsningar på utbildning och forskning som regeringen presenterade under hösten 2020. Innovation, forskning och utbildning är nyckeln för att tillsammans göra en hållbar omstart av samhället, när vi tar oss ur pandemin och går in i det nya normala.

Under höstterminen inleddes en försiktig återgång till att bedriva en del campusförlagd undervisning igen, men i relativt liten skala. Vi har haft en nära och konstruktiv dialog med våra kunder för att vi trots omständigheterna ska kunna bistå deras verksamhet.

Vi vet inte än vad pandemin får för långsiktiga konsekvenser. En viktig insikt är att hybrid-lösningar behövs, där studenter kan delta på plats samtidigt som andra studenter deltar digitalt. Det ställer nya krav på lokalernas utformning och tekniska utrustning. Vi försöker nu tillsammans med kunderna förstå vad vi kan göra utifrån våra respektive roller för att utveckla lokalerna så att de möter framtidens lokalbehov vad gäller undervisning och forskning. Vi har också påbörjat en rad pilotprojekt där vi testar nya lösningar. Även lokaleffektivitet och fler studieplatser för studenter är efterfrågade och viktiga områden vi fokuserar på nu.

För att hantera utmaningarna har vi vårt sedan tidigare pågående digitala transformationsprogram som syftar till att säkra både vår basleverans och vår framtida leveransförmåga. Vi har gått över till mer digitala arbetssätt i alla våra processer. Digitalisering av vårt fastighetsbestånd öppnar möjligheter för nya tjänster, effektivare användning av befintliga lokaler och stärkt utveckling av framtidsinriktade lärandemiljöer.

Vi har också stöttat våra servicehyresgäster på campus med olika åtgärder under året, exempelvis hyresnedsättningar och uppskjuten hyra, men eftersom de utgör en så liten del av vår kundbas har detta medfört högst marginella resultat-effekter.

ÖKANDE FASTIGHETSVÄRDEN TROTS PANDEMIN

Samhällsfastigheter med sin låga vakansrisk och förutsägbara kassaflöden utgör den största delen av Akademiska Hus bestånd och är det segment som tillsammans med bostäder har klarat sig bäst under den rådande pandemin. Vid årets slut uppgick det bedömda marknadsvärdet för våra fastigheter till 99,6 miljarder, en ökning med nio procent jämfört med förra årsskiftet. Även vår likviditet är fortsatt god trots omständigheterna. Intresset för våra obligationer har varit stort och under året har vi emitterat drygt 6 miljarder, varav 1,5 miljard var i form av vår andra gröna obligation.

I december förvärvade vi fastigheten Alba Nova i Stockholm på 40 000 kvadratmeter till ett värde på cirka 2,2 miljarder kronor. Genom köpet kan vi i än högre utsträckning ta ett helhetsansvar för utvecklingen av campus Albano i Stockholm till en modern och konkurrenskraftig kunskapsmiljö.

SATSNINGAR PÅ HÅLLBARHET FORTSÄTTER

Vårt hållbarhetsarbete är viktigare än någonsin och vi har genomfört en rad satsningar som leder oss mot våra tuffa klimatmål. Ett exempel är att vi har fortsatt våra investeringar i solceller. Totalt har vi nu närmare 70 anläggningar i vårt fastighetsbestånd som årligen genererar 5 miljoner kWh hållbar energi till svenska lärosäten. Campus Örebro ska som första befintliga campus certifieras enligt CityLab, en hållbarhetscertifiering för hela stadsdelar, och vi har kommit igång ordentligt med återbruk för ökad cirkularitet i nästan alla våra byggprojekt, där Nya Handels i Göteborg är ett bra exempel. Men hållbarhet handlar inte bara om klimat- och energifrågan, utan också om människors välbefinnande. Vi har därför satsat mycket på utemiljöerna på campus, de har blivit allt viktigare som plats för arbete, studier och möten.

BYGGPROJEKT FÖR FRAMTIDEN

Vi fortsätter att utveckla och bygga kunskapsmiljöer. Och även om det kommer att bli mindre nybyggnad och mer ombyggnad och effektivisering av befintligt bestånd framöver så har vi en rad pågående projekt och några spännande byggstarter under året, bland annat Natrium på Medicinareberget i Göteborg, Forum Medicum och ombyggnaderna av M-huset i Lund och Retziuslaboratoriet på Karolinska Institutet.

LÄROSÄTEN OCH STUDENTER FLYTTAR IN

Andra höjdpunkter under året som gick är att första etappen (Hus 3) av mångmiljardprojektet Albano i Stockholm blev klar för inflyttning, liksom den första etappen av Nya Ångström i Uppsala. Cirka 400 studenter och forskare har också kunnat flytta in i våra studentbostäder som stod klara under året - Polstjärnan i Luleå och Hydra i Uppsala.

Våra projekt utmärks av att de sker i nära samverkan med kunderna och med hållbarhet och kvalitet i fokus. Studenthuset på Campus Valla i Linköping, som stod klart 2019, innehåller fler än 1 000 studieplatser och en rad andra ytor för möten och samverkan, så det var med stolthet vi under 2020 fick ta emot priserna Årets Bygge och Solenergipriset för den efterlängtade byggnaden. Vi fick också det viktiga Håll Nollan-priset för säkrare byggarbetsplatser tillsammans med NCC för Ångströmslaboratoriet i Uppsala och dessutom fick vi det prestigefulla internationella priset Mipim Awards för Biomedicum på Karolinska Institutet.

Intresset för flexibla arbetsplatser och kontrakt har ökat även under pandemin, och under året har vi öppnat två nya co-workingplatser inom ramen för konceptet AWL (A Working Lab), i Umeå och på Karolinska. Vi har också lanserat vårt varumärke för studentbostäder - Academic Living.

Vår kundnöjdhet har gått upp på bred front, vilket gör mig stolt över alla som arbetar hårt för att göra sitt bästa för våra kunder. I årets NKI-undersökning fick vi se det positiva resultatet av alla ansträngningar och att vi är på rätt väg. För att nå hög kundnöjdhet behövs engagerade medarbetare, och det har vi på Akademiska Hus.

Så det har varit ett händelserikt och omtumlande år - minst sagt. Vi får vänta ännu en tid för att på djupet förstå vad som ska bli det "nya normala" när pandemin klingar av och hur vi ska utveckla vår verksamhet så att vi förblir relevanta och värdeskapande för lärosätena också i framtiden. Högre utbildning, forskning och innovation är nyckelfaktorer för att göra en hållbar omställning av samhället och tillsammans med lärosätena strävar vi efter att skapa de bästa förutsättningarna. Det gör vi genom att i nära dialog med våra kunder utveckla attraktiva och ändamålsenliga kunskapsmiljöer.

Vi befinner oss i slutspurten för vår strategi till och med år 2021. En av hörnstenarna är att ytterligare stärka vår strategiska samverkan med kunderna och tillsammans utveckla hållbara, framtidsinriktade campusområden och kunskapsmiljöer som stärker Sverige som kunskapsnation. Jag hoppas att 2021 kommer att innebära att vi åter får se dessa befolkas av studenter, forskare, lärare, företagare och andra som gör campus till de levande och dynamiska miljöer de är byggda för att vara.

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör



Megatrender i förändring

Under pandemin har samhället utmanats och takten för att driva fram förändringar har nått helt nya nivåer. Samtidigt fortsätter klimatförändringarna vara en av våra största utmaningar. Handlingskraft och samverkan blir allt mer avgörande för att möta dem.

Globala megatrender såsom digitalisering och klimatförändringar påverkar alla samhällen och dess aktörer. I en snabbt föränderlig tid behöver vi inom samhällsbyggnadsbranschen alltid förhålla oss till vår omvärld för att navigera rätt och hitta vår väg framåt.

DIGITALISERINGEN ACCELERERAR

Pandemin har drivit fram en tydlig förändring inom digitaliseringsområdet och framförallt en mycket snabb acceleration inom digitala arbetssätt. Studier och arbete har utförts hemifrån i stor utsträckning och möten som tidigare krävde resor med flyg hålls numera på distans med hjälp av digitala verktyg. Plattformer och system för detta fanns förvisso även tidigare, men har inte alls använts i den utsträckning som nu. Hur mycket av dessa beteendeförändringar som blir bestående lär framtiden utvisa. I denna förändring har också ett fönster öppnats för att ställa om till ett mer hållbart samhälle. Här har fastighetsbranschen möjlighet att påverka och ett ansvar att ställa om så att resurseffektiva lösningarna främjas.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR KRÄVER HANDLINGSKRAFT

Om 2019 var året då den globala klimatrörelsen fick ny kraft så har 2020 till stor del kännetecknats av pandemin. På många sätt kan det nog sägas att klimatfrågan och andra globala samhällsfrågor har tvingats stå tillbaka. Det överordnade ämnet i den politiska dagordningen och i media har till stor del handlat om minskad smittspridning och inte hur mänskligheten ska klara att bromsa in den globala uppvärmningen.

Inte desto mindre är klimatförändringen en global angelägenhet som påverkar alla och vars konsekvenser kommer bli långtgående om vi inte lyckas bryta nuvarande trend och minska samhällets klimatpåverkan. Vetenskapen visar att utsläppen av växthusgaser måste halveras mellan 2020 och 2030 för att vi ska ha en chans att nå Parisavtalets mål. För att få ned utsläppen så snabbt behövs att politik, näringsliv och civilsamhälle tillsammans driver på

och växlar upp klimatarbetet och att vi gemensamt arbetar för att möta de förväntningar som finns på att klara klimatomställningen.

SAMVERKAN ÄR NYCKELN

Under pandemin har samhället uppvisat en stor förmåga att snabbt ställa om utifrån nya förutsättningar. År 2020 visar att det är möjligt att genom bred samverkan och stor enighet nå omfattande beteendeförändringar för att möta en svår samhällsutmaning. Insikter från pandemin kan - om de tillvaratas på ett klokt sätt - på så vis komma att bidra till hur väl vi lyckas att stoppa den globala uppvärmningen och ställa om till ett hållbart samhälle.

”Making peace with nature is the defining task of the 21st century. It must be the top, top priority for everyone, everywhere.”

ANTONIO GUTERRES,
FN:s generalsekreterare

För att lyckas med klimatomställningen krävs dock mer samverkan och nätverksbyggande inom fastighetsbranschen, liksom i samhället i stort. Det krävs mer öppenhet för tekniska landvinningar och nya affärsmodeller, samt större beredskap för plötsliga förändringar. Det krävs också en större förståelse för att vi inte kan gå i mål på egen hand, utan att det är vårt gemensamma ansvar att möta klimatförändringarna.

Trender inom högre utbildning och forskning

Framtidens kunskapsmiljöer står inför stora förändringar. För att kunna ge professionellt stöd till våra kunder behöver vi förstå och förhålla oss till branschspecifika trender inom högre utbildning och forskning.

VERKSAMHET I STOR FÖRÄNDRING

Under mars månad år 2020 behövde svenska lärosäten snabbt ställa om för att följa rekommendationer från Folkhälsomyndigheten för att minska smittspridningen. Campus stängdes ned och all undervisning började bedrivas på distans. Förändringen innebar en stor utmaning både praktiskt och pedagogiskt för universitet och högskolor. Vilka effekter detta fått på utbildningens kvalitet och huruvida detta kommer att bli bestående förändringar är ännu ovisst. De första indikationerna visar dock att campus betydelse som fysisk plats fortfarande kommer att vara viktig, men att behoven och utformningen av lärandemiljöerna kommer att förändras. Om effekten av pandemin innebär starten på en större pedagogisk förändring, där digitalt lärande ökar i andel, så behöver även kunskaps- och lärandemiljöerna ställas om för att möta dessa nya behov.

NYA AKTÖRER OCH INTERNATIONALISERING

I dagens samhälle är en examen i allt högre grad en färskvara och för många blir det livslånga lärandet ett faktum, där man ständigt behöver uppdatera sin kompetens, eller ibland

omskola sig helt. Vi ser en stadig ökning av antalet aktörer som erbjuder kortare yrkesutbildningar och certifikat som snabbt leder till jobb. Det ökade antalet onlineutbildningar förändrar också spelplanen och ger en ökad konkurrens om framtidens studenter. Kommande generationer lär i allt större utsträckning se världen som sitt spelfält och lärosäten behöver därför stå sig väl i en internationell konkurrens.

KLIMATFRÅGAN KONKRETISERAS

Studenter är generellt sett mycket medvetna om klimatutmaningen och har också tydliga förväntningar på myndigheter och företag kring hur de arbetar konkret för att nå ett mer hållbart samhälle. Högskolesektorn tog under 2019 fram ett gemensamt klimatramverk, som de flesta lärosäten har undertecknat, där man åtar sig att minska sin egen klimatpåverkan så att den följer samhällets övergripande mål. Effektivare lokalanvändning, klimatsmarta byggen och energieffektiviseringar är typiska frågor som nu adresseras tydligt i lärosätenas klimatstrategier och som kräver samverkan mellan lärosäte, fastighetsägare och andra aktörer.



Svensk modell för högre utbildning och forskning

I Sverige finansierar staten till största del högre utbildning vid universitet och högskolor, vilket tryggar landets långsiktiga kompetensförsörjning. Lärosätena ansvarar för sin lokalförsörjning och Akademiska Hus är den största fastighetsägaren sett över landet.

Riksdag och regering har det övergripande ansvaret för högre utbildning och forskning i Sverige. Lärosätena är i de allra flesta fall offentliga myndigheter och har tre huvuduppgifter: Att bedriva utbildning och forskning, att samverka med det omgivande samhället och verka för att forskningsresultat kommer till nytta. De ska också, enligt uppdrag från regeringen, planera för sin framtida lokalförsörjning. Här bidrar Akademiska Hus med erfarenhet och kompetens.

STORT INTRESSE FÖR STUDIER

Universitetskanslersämbetets (UKÄ) årsrapport 2020, som bygger på data från 2019 och bakåt, visar att intresset för högskolestudier ligger på en historiskt sett hög nivå i Sverige. UKÄ visar också att det totala antalet studenter ökar något jämfört med föregående årsrapport, likaså ökar antalet antagna, sökande och nybörjare. Rapporten visar också en ökning av äldre nybörjarstudenter och en fortsatt ökning av distansstudier. Vår bedömning är att det ökade antalet studenter inte innebär något ökat lokalbehov för lärosätena i nuläget. Årsrapporten bygger på data från innan pandemin nådde Sverige och omfattar således inte de stora effekter som pandemin inneburit för lärosätenas verksamhet.

PANDEMINS EFFEKTER UTVÄRDERAS

Regeringen har gett UKÄ i uppdrag att utvärdera de konsekvenser som pandemin inneburit för högskolans verksam-

het och detta slutredovisas den 1 december 2022. Under våren och sommaren 2020 såg vi en kraftig nedgång i den svenska ekonomin och en ökad arbetslöshet, särskilt bland yngre personer, på grund av covid-19. Samtidigt tillförde regeringen extra medel till universitet och högskolor i syfte att utöka antalet studieplatser för att fler skulle kunna studera. Effekterna av detta märktes i den svenska högskolan under höstterminen 2020. Antalet svenska nybörjare och registrerade studenter ökade kraftigt. Samtidigt minskade andelen internationella studenter markant. UKÄ konstaterar att pandemin och dess effekter påverkar intresset för studier och den internationella mobiliteten, något som kommande årsrapport sannolikt kommer att visa tydligt.

STATEN SATSAR MER PÅ FORSKNING

Sverige är ett av de länder i världen som investerar mest i forskning och utveckling (FOU) i förhållande till BNP (OECD). I forsknings- och innovationspropositionen hösten år 2020 presenterade regeringen satsningar för de kommande fyra åren. Under 2021 utökas anslagen med 3,4 miljarder kronor och nivåhöjningen 2024 uppgår till 3,75 miljarder kronor. Regeringen motiverar de utökade anslagen med att forskning och innovation bidrar till samhällets utveckling och välfärd, näringslivets konkurrenskraft och möter nationella och globala samhällsutmaningar. Svensk forskning och innovation tillförs totalt 13,6 miljarder kronor 2021-2024.

”Pandemin visar oss vikten av satsningar på forskning, innovation och ny kunskap. Forskning angår oss alla.”

MATILDA ERNKRANS (S)
Minister ansvarig för högre utbildning och forskning



STORT INTRESSE FÖR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Fastighetsmarknaden utvecklades starkt under årets inledning med stigande hyresnivåer och sjunkande direktavkastningskrav på kontorsfastigheter i flera stor- och regionstäder. Den positiva utvecklingen dämpades sedan med anledning av pandemin, vilken skapade osäkerhet i flera avseenden. Efterfrågan på kommersiella lokaler påverkades negativt av restriktioner som infördes för att bromsa smittspridningen, eftersom de innebar mindre rörelse i och kring stadsmiljöerna. De segment som påverkas mest av pandemin är handel och hotell medan efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter ökat då investerare premierar fastigheter med låg vakansrisk och mer förutsägbara kassaflöden.

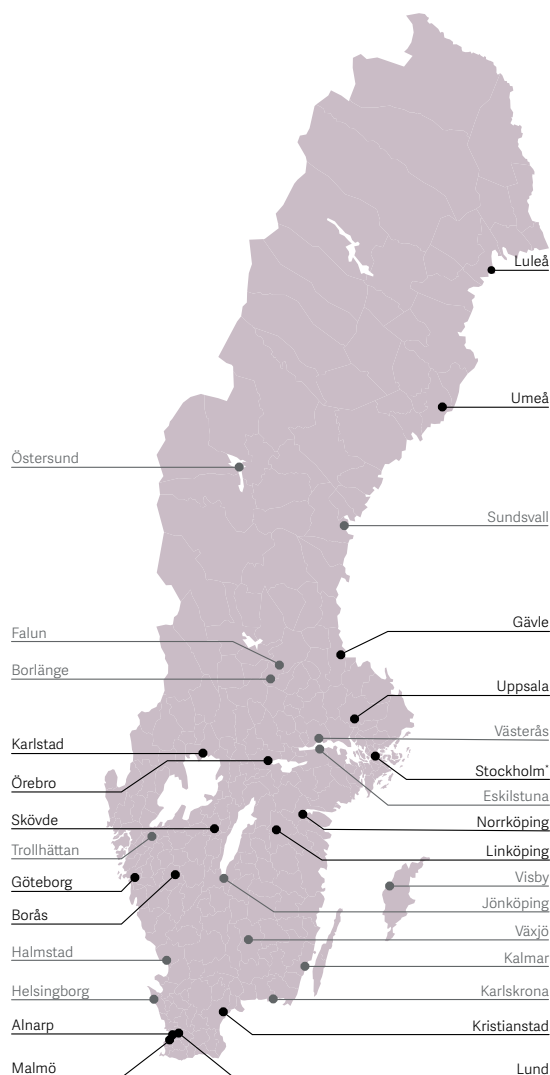
Intresset för samhällsfastigheter är alltså högt. Investerare ser bland annat till underliggande starka marknadsfaktorer såsom hög befolkningstillväxt och stort investeringsbehov i offentlig sektor. Akademiska Hus huvudsakliga marknad – lokaler för högre utbildning och forskning – är motståndskraftig mot svagare konjunktur eftersom antalet studenter då tenderar att vara högre. I spåren av pandemin finns ett större behov av nya utbildningsplatser och riksdagen har röstat igenom regeringens proposition om ökade medel till universitet och högskolor som möjliggör nära 19 000 nya utbildningsplatser under 2021.

Universitets- och högskoleorter

Vi är ett av Sveriges största fastighetsbolag med en total area på omkring 3,4 miljoner kvadratmeter. Sedan Akademiska Hus bildades 1993, har vi investerat cirka 56 miljarder kronor för att stärka lärosätenas utveckling. Merparten av vårt kassaflöde återinvesteras varje år i våra projekt, och vår robusta finansiella ställning skapar stabilitet och långsiktighet för våra kunder.



	Utfall 2020	Budget 2021	Prognos 2022	Prognos 2023
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area, 1 000 kvm	3 355	3 390	3 430	3 460
Fastighetsvärden, Mkr	99 611	102 000	104 500	106 500
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	2 770	2 500	2 500	2 000
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hyresintäkter, Mkr	6 419	6 700	6 900	7 050
Driftöverskott, Mkr	4 485	4 900	5 100	5 250
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	3 920	4 300	4 500	4 600



* I Stockholm ingår Solna och Huddinge.

Vi stärker Sverige som kunskapsnation

Utifrån visionen – Vi stärker Sverige som kunskapsnation – verkar vi som en strategisk partner för lärosätena i utvecklingen av framtidens kunskapsmiljöer.

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.

STRATEGI

Vår strategi fram till och med 2021 – Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer – rustar oss för att möta utmaningarna och säkrar bolagets långsiktiga relevans som fastighetsbolag för svenska lärosäten. Strategins byggstenar är Uppgraderad basleverans, Utvecklad kundrelation och Innovativ affärsutveckling.



UPPGRADERAD
BASLEVERANS



UTVECKLAD
KUNDRELATION



INNOVATIV
AFFÄRSUTVECKLING

Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer

Vår strategi som sträcker sig fram till och med 2021, har visat sig både robust och framtidsinriktad och har varit extra viktig att hålla fast vid i oroliga tider.

Att vi de senaste åren har satsat på digitalisering av både vår egen verksamhet och våra fastigheter har gett oss goda förutsättningar att trots omständigheterna kunna bedriva verksamheten och ta hand om våra campusområden på ett bra sätt. En av hörnstenarna i vår strategi är samverkan och vi har som mål att våra kunder ser oss som en strategisk partner. I och med den snabba omställningen mot distansutbildning och nya digitala arbetssätt och med det ökade fokuset på klimat- och hållbarhetsarbete har samarbetet förstärkts och accelererat med många lärosäten. Våra tre byggstenar i strategin, att stärka och uppgradera vår basleverans, utveckla kundrelationen och satsa på innovativ utveckling ger oss förutsättningar att framtidssäkra vårt bestånd och vår relevans för svenska lärosäten.



UPPGRADERAD BASLEVERANS

Vi uppgraderar basleveransen och förenklar och förbättrar kundernas vardag genom att långsiktigt ansvara för en hållbar verksamhet och leverera lokaler med hög kvalitet och god användarupplevelse. Genom medarbetarnas samlade nationella kompetens tar vi tillvara på stordriftsfördelar för att säkra en kontinuerlig utveckling och högre effektivitet i vardagen.

Under året har vi byggt strukturkapital inom lärandemiljöer. Vi har tagit stora kliv i digitaliseringen av verksamheten. Exempelvis har vi byggt upp digitala tvillingar av fastigheter och hela campusområden, inklusive skapandet av en teknisk plattform för hantering av mätvärden. Vi har infört fler digitala verktyg för drift och förvaltning, samt lanserat appen Mitt campus.



UTVECKLAD KUNDRELATION

Vi utvecklar våra relationer med samtliga kunder. En god kundrelation bygger på ömsesidig respekt och förtroende och är avgörande för att vi tillsammans ska kunna skapa framtidens campus. Vi behöver vara lyhörda och ha insikt i varje kunds behov och önskan om samverkan, alltid i balans med ett affärs-mässigt förhållningssätt.

Vi har skapat tydligare arbetssätt och tätare samarbete med kunderna i stora projekt och vi har testat ett verktyg för en mer systematiserad kunddialog som nu kommer att användas över hela landet. Strategiska samarbetsavtal har tecknats med fler lärosäten, projekt kring utveckling av utemiljöer och en rad digitala seminarier om campusutveckling ur olika perspektiv är andra exempel på aktiviteter som stärker kundrelationen.

”Vi stärker relationen med flera av våra kunder och det märks i årets NKI-resultat. Det är fantastiskt roligt och jag ser många bra exempel på spännande utvecklingsprojekt tillsammans.”

JONAS BJUGGREN
Förvaltningsdirektör, Akademiska Hus



INNOVATIV AFFÄRSUTVECKLING

Vi skapar tydliga mervärden för både kund och ägare genom samverkan med kunderna kring utveckling och innovation. Vi omvärldsbevakar de snabba förändringarna i vår bransch för att ligga i framkant och nyttja digitaliseringens möjligheter. Det handlar om att utveckla vårt erbjudande för att fortsätta vara relevanta för våra kunder. Under året har vi utvecklat testverksamhet med kund inom exempelvis utemiljöer, lärandemiljöer, klimatneutralt byggande och datadriven lokal-effektivitet. Genomförda pilotprojekt inom digitalisering av fastighet och verksamhet växlas upp tillsammans med lärosäten. Vi har öppnat två co-working-miljöer i Solna och Umeå under varumärket A Working Lab. Vi har etablerat innovationssamarbeten med fler lärosäten och bidrar till branschutveckling genom bl.a. Real Estate Core, Accessy och CC Build.

Mål för uppföljning av vår strategi

Målen för verksamheten styr mot bolagets övergripande målsättningar och bidrar inom fem olika perspektiv: Ekonomi, Kund, Fastighet, Medarbetare och Utveckling. Akademiska Hus mäter och följer upp de interna målen regelbundet genom flera indikatorer. Utfallet är centralt vid den årliga revideringen av affärsplan och strategi.

Nedan följer en sammanställning över indikatorer och utfall under de senaste fyra åren samt målnivåer för innevarande år samt för 2021, vilket utgör slutåret i nuvarande strategi.

Ekonomi

Vi levererar på ägarens ekonomiska mål över en konjunkturcykel.

	Utfall				Mål	
	2017	2018	2019	2020	2020	2021
Avkastning operativt kapital, %	13,7	9,2	10,3	9,0	≥ 6,0	≥ 6,0
Soliditet, %	43,3	45,8	44,5	44,5	35–45	35–45
Utdelning till ägaren, andel av resultatet %	60	60	60	70	40–70	40–70

Kund

Vi levererar bättre än andra och är våra kunders förstahandsval.

	Utfall				Mål	
	2017	2018	2019	2020	2020	2021
Nöjd kundindex	60	62	61	67	≥ 68	≥ 70

Fastighet

Vårt arbete bidrar till att det långsiktiga värdet på våra fastigheter ökar.

	Utfall				Mål	
	2017	2018	2019	2020	2020	2021
Energireduktion (kWh/kvm), %	1,6	-0,3	4,6	5,0	≥ 3,7	≥ 3,7

Medarbetare

Vi har engagerade medarbetare med hög prestation.

	Utfall				Mål	
	2017	2018	2019	2020	2020	2021
Prestationsindex, AHPI	*	65	73	79	≥ 77	≥ 77
Olycksfri arbetsplats, ELTAR	*	2,4	2,4	2,5	≤ 3	≤ 2

Utveckling

Vi ökar andelen gemensamma innovationsprojekt med våra kunder samt byggande av studentbostäder.

	Utfall				Mål	
	2017	2018	2019	2020	2020	2021
Antal student- och forskarboenden	*	510	710	1 163	1 530	1 700
Innovation i samverkan, %	*	47	62	63	≥ 60	≥ 70

*Målen definierades och mättes första gången 2018

Kommentar till måluppfyllnad

Genom mätbara mål får vi löpande ett kvitto på att vårt arbete tar oss framåt. Nedan kommenteras vår måluppfyllnad och hur vi arbetar för att nå våra mål fram till år 2021.

EKONOMI

På årsstämman 2019 fattades beslut om förändrade ekonomiska mål. Målen ska uppnås över en konjunkturcykel. Avkastningsmålet för operativt kapital ska uppgå till minst 6,0 procent. Målet för soliditet ska vara i intervallet 35-45 procent och för utdelning ska målet uppgå till 40-70 procent av resultatet före värdeförändringar och skatt.

De senaste årens stora värdeförändringar tillsammans med ett ökande driftöverskott är de främsta orsakerna till att avkastningen på operativt kapital har överträffat målet. För 2020 uppgick avkastningen till 9,0 procent. Avkastningen är något lägre jämfört med föregående år beroende på lägre värdeförändringar i förvaltningsfastigheter givet osäkerheten på fastighetsmarknaden. Soliditeten, som före utdelning uppgick till 44,5 procent vid årsskiftet, är oförändrad jämfört med föregående år.

KUND

Årets NKI-undersökning gav ett resultat på 67 vilket är en väsentlig ökning jämfört med senaste åren där utfallet varit strax över 60. Vi har fått positiv effekt av de initiativ vi tagit under 2020 där vi både stärkt vår basleverans samtidigt som vi initierat flera spännande strategiska samarbeten med våra kärnkunder. Vårt att nämna är lanseringen av vårt nya digitala kommunikationsgränssnitt appen Mitt Campus och flera samarbeten kring hållbarhet och effektivt lokalutnyttjande. Extra glädjande är att våra kunder upplever ett bra bemötande från vår personal som är det perspektiv som får högst betyg i vår undersökning. Målet för 2021 är 70.

FASTIGHET

Vårt energiarbete fortsätter att ge resultat och vi har nu minskat vår köpta energivolym per ytenhet med 41 procent sedan år 2000 och målet om 50 procents reduktion till 2025 känns fortsatt möjligt att nå. Årsmålet för 2020 om 3,7 procent överträffades med råge och landade på 5,0 procent. Även utfallet över 36 månader är bättre jämfört med 2019. Detta är främst en effekt av att vi de senaste två åren genomfört mer energiåtgärder än vad vi planerat för.

Vi ser ett stort engagemang för energiarbetet i förvaltningen och under 2020 har vi också lyckats stärka samarbetet med fler kunder för att påverka vår köpta energivolym. Dock ska framhållas att vårt energimål påverkats positivt av utfallet av ett gynnsamt klimat under 2020 och effekter av

covid-19. Framåt tror vi ändå att vi kan nå våra mål med fortsatta energiåtgärder, kundsamarbeten och ökat fokus på driftoptimering. Vårt energireduktionsmål 2021 är 3,7 procent.

MEDARBETARE

Akademiska Hus Prestationsindex (AHPI) avspeglar medarbetarnas förutsättningar att prestera enligt sina uppdrag. 2020 uppgick AHPI till 79 (73), vilket väl översteg målet om 77. Siffran återger att organisationen upplever att de har ett tydligt uppdrag och goda förutsättningar för att lyckas med det. Svarsfrekvensen var strax över 90 procent vilket visar ett stort engagemang hos medarbetarna. Under 2020 har enheterna arbetat utifrån sitt resultat för att skapa tydliga uppdrag för varje enskild medarbetare och ännu bättre förutsättningar för att lyckas nå goda resultat. Målet för 2021 är AHPI 77.

För målet om en olycksfri arbetsplats introducerades en kvantitativ målsättning under 2018. Som mått använder vi ELTAR, vilket är olycksfallsfrekvensen för våra entreprenörer (läs mer på sidan 116). Vi deltar idag aktivt i organisationen Håll Nollans arbete för att långsiktigt förbättra kvalitet och standarder kring mätningar och öka branschens förståelse kring dessa frågor. Utfallet för 2020 är 2,5 jämfört med målet ≤ 3 . 2021 års mål är att ELTAR inte ska överstiga 2.

UTVECKLING

Med våra studentbostäder vill vi skapa innovativa hem för en hållbar livskvalitet. Satsningen på student- och forskarbostäder pågår intensivt och inflyttade i boenden har under 2020 kommit upp till 1 163. Målet för 2020 uppgick till 1 530 boenden där skillnaden mot 1 163 förklaras av försenad inflyttning i ett av våra större projekt. Målet för 2021 är fortsatt 1 700.

Innovation sker ofta i samverkan med kunder och andra partners när vi låter olika perspektiv och kompetenser mötas. För att gradvis stimulera mer samverkan med våra lärosäteskunder målsätter vi och följer sedan 2018 upp andelen innovationsprojekt som drivs i samverkan med lärosätena. Med fortsatt fokus på utveckling av innovationsprocessen och genom en bredare dialog med lärosätena under 2020, nådde vi upp till 63 procent innovationsprojekt i samverkan. För 2021 är målnivån satt ännu högre – vi vill att minst 7 av 10 innovationsprojekt sker i samverkan med våra kunder.



Aula Medica, en profilbyggnad för Karolinska Institutet på Campus Solna.

Så bidrar vi till en starkare kunskapsnation

Våra mål och strategier syftar till att stärka vår leverans och de tjänster som vi erbjuder våra kunder. Genom en hållbar campusutveckling vill vi skapa de bästa tänkbara förutsättningarna för universitet och högskolor runt om i landet.

I rollen som en av Sveriges största byggherrar och fastighetsförvaltare har vi stora möjligheter att bidra till ett mer hållbart samhälle och det är när vi arbetar i nära samverkan med våra kunder som vi når bäst resultat.

Vi är marknadsledande i Sverige inom vårt segment, lokaler för högre utbildning och forskning, och vår nationella närvaro ger oss möjlighet att överföra goda exempel från en del av landet till en annan. Den samlade finansiella styrka som vårt fastighetsbestånd ger skapar långsiktig trygghet, vilket gynnar svensk forskning och utbildning.

Vi baserar vårt hållbarhetsarbete på Global Compacts tio principer och tar ut riktningen för arbetet genom att basera

vårt värdeskapande på FN:s globala hållbarhetsmål. I affärsplanen är hållbarhetsperspektiven djupt integrerade i verksamhetens mål och aktiviteter och stödjer väl de globala mål och tillhörande delmål som vi bedömt vara mest prioriterade. På så sätt bidrar vi till de globala målen.

Våra fyra väsentliga områden

Akademiska Hus har, i dialog med våra intressenter, identifierat fyra områden som behöver prioriteras för att vi ska lyckas med ett långsiktigt och framgångsrikt värdeskapande. Vårt samlade erbjudande kan därför beskrivas utifrån följande väsentliga områden:

VÄRDESKAPANDE KUNSKAPSMILJÖER

Med klimatsmarta och innovativa investeringar på våra campus och med ett affärsmässigt förhållningssätt skapar vi värde och långsiktig nytta för både våra intressenter och miljön. Vi ger de sociala perspektiven kring välbefinnande och tillgänglighet stort fokus.



sid 18



RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

Vi använder de tillgångar vi har och de resurser vi tar i anspråk på ett effektivt sätt för att minska belastningen på miljön. Samverkan kring innovation är centralt och bygger en hög utvecklingsförmåga.



sid 28

ANSVARSFULLA RELATIONER

En hög transparens i relationen med våra kunder skapar förståelse för vår roll och vårt uppdrag. Vi ställer tydliga krav på hög etik både hos oss själva och på våra leverantörer, så att vi tillsammans kan bidra till ett hållbart samhälle.



sid 32



OMSORG OM MÄNNISKOR

Genom att arbeta proaktivt för en hälsosam och säker arbetsmiljö för medarbetare såväl som kunder och leverantörer så utvecklar vi branschen och stärker relationen med våra intressenter.



sid 34

Fastighetsbestånd i ständig utveckling

Genom stabila finanser utvecklar vi våra campusområden även i oroliga tider. Vår projektverksamhet innefattar ny-, om- och tillbyggnationer som ger lärosätena rätt förutsättningar för sin verksamhet på kort och lång sikt.

Projektverksamheten är en stor del av Akademiska Hus och genom vår långa erfarenhet av att bygga för utbildning och forskning är vi en proaktiv och långsiktig partner till våra kunder. Projekten har en stor variation, allt från mindre ombyggnationer till nya avancerade forskningsanläggningar. Akademiska Hus är både byggherre och förvaltare vilket gör att vi bygger för en långsiktig förvaltning och att vi investerar i hållbara och innovativa lösningar. Investeringarna drivs från projektidé till beslutad investering i en kundnära och systematisk process.

FINANSIELL STYRKA OCH DIGITALISERING

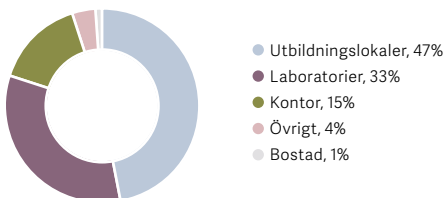
År 2020 har det varit extra tydligt vilken betydelse vår starka finansiella ställning har. Trots pandemin och en världsekonomi i gungning så har våra projekt kunnat fortgå och vi har även nu möjlighet att investera för framtiden. Vårt enskilt största projekt, Albano i Stockholm, har under

just år 2020 haft extra stor nytta av sitt digitala arbetssätt. Tack vare att ritningar och all dokumentation vid byggprojektet hanteras digitalt så har fler kunnat arbeta på distans och därigenom har man haft bättre förutsättningar att möta Folkhälsomyndighetens rekommendationer för minskad smittspridning.

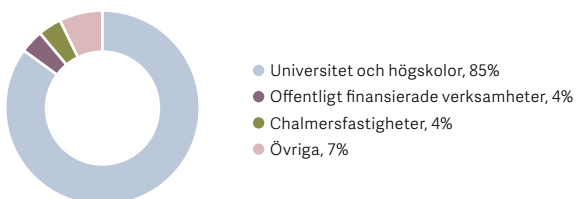
SAMVERKAN VIKTIG I BYGGPROCESS

Våra projekt ska resultera i rätt förutsättningar för studenter, forskare och lärare. Det kräver att vi samverkar för att förstå vad våra kunder behöver. Vi vill vara en partner till kunden från idéutveckling för att skapa de mest effektiva och hållbara projekten tillsammans. Genom att ha tydliga förutsättningar och förväntningar genom hela byggprocessen, från tidiga skeden till överlämnande, kan vi leverera en produkt av rätt kvalitet enligt en gemensam målbild.

FÖRDELNING LOKALKATEGORI



HYRESGÄSTKATEGORIER



Bredd och spets utifrån kundens behov

Variationen bland våra fastigheter är mycket stor. Ett campusområde kan rymma högteknologiska laboratorier, kontor, utbildningsmiljöer, studentbostäder och ytor för co-working. Vår nationella närvaro och breda kompetens gör att vi kan överföra erfarenheter från en del av landet till en annan. På så vis kan goda exempel komma fler till del och vi hittar tillsammans sätt att skapa hållbara förutsättningar för utbildning och forskning i Sverige.



VI BYGGER HÅLLBART

Tillsammans med våra kunder har vi höga ambitioner inom hållbarhet. Vår roll som långsiktig fastighetsägare ger incitament att bygga klokt och hållbart. Vårt mål är alltid att leverera högsta möjliga kundvärde genom effektivt resursutnyttjande och god kostnadskontroll. Akademiska Hus verkar för minimerad miljöpåverkan genom hållbara byggprocesser och väl avvägda material- och konstruktionslösningar. Vi certifierar alla nybyggnationer enligt Miljöbyggnad Guld och för större ombyggnationer är vår ambition att som minst uppnå Miljöbyggnad Silver. Nybyggnation och större ombyggnationer av studentbostäder ska minst uppfylla kriterierna för nivå silver, utan krav på formell certifiering.

Vi vill skapa så effektiva och hållbara byggnader som möjligt för våra kunder. För att lära oss mer om cirkulära

materialflöden och affärsmodeller ingår vi i samverkansprojektet CC Build, en samverkansarena mellan fastighetsägare, arkitekter, offentliga aktörer och forskare som syftar till att hitta metoder och skapa förutsättning för ökat återbruk inom byggsektorn. Ett pilotprojekt inom cirkularitet har genomförts i samband med arbetet med en ny byggnad för Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Målet var att pröva nya arbetssätt för återbruk i projekterings- och byggprocessen och trots en mycket snäv tidsram lyckades projektet över förväntan.

Att bygga hållbart handlar också om säkerhet och att minska risken för olyckor vid våra byggarbetsplatser. Vi arbetar aktivt för säkrare arbetsplatser och är en av initiativtagarna till den branschgemensamma organisationen "Håll nollan" (läs mer på sidan 32).



ATT STÄLLA OM EFTER BEHOV

Lokalbehov i en kunskapsmiljö skiftar och ser annorlunda ut över tid. Ett bra exempel på hur vi anpassat en fastighet efter nya förutsättningar är studentbostäderna Hydra i Uppsala. Fastigheten som byggdes på 30-talet har varit ett laboratorium med har nu ny byggts om till studentbostäder. Det är också det första projekt som byggts enligt Akademiska Hus nya koncept för student- och forskarbostäder - Academic Living (Läs mer sidan 27).

PROJEKTREVISIONER

Under 2020 har revisioner utförts på ett antal av våra pågående byggprojekt. Revisionerna genomförs för att identifiera och hantera risker i projekten och att bidra till ständiga förbättringar i vårt ledningssystem och projektmetodik – Gemensam byggprocess. Revisionerna skapar ett underlag som stödjer den enskilde medarbetaren i sitt yrkesutövande liksom kulturen inom hela projektorganisationen. Resultatet av 2020 års genomförda revisioner visar goda resultat där vi som lärande organisation kontinuerligt visar förbättring. Inga allvarliga avvikelser kunde noteras och de förbättringsförslag som identifierades kommer att lyftas in i arbetet för vidareutveckling. Exempelvis kommer vi arbeta mer med en metodik för gemensam målbild med våra kunder, för ökad tydlighet och ännu bättre kommunikation i våra byggprojekt.

VÅR PROJEKTPORTFÖLJ

Projektportföljen består av två delar; beslutade respektive planerade projekt och uppgår totalt till 13 900 miljoner kronor varav 4 900 miljoner kronor redan är upparbetade. Alla planerade projekt har en utrednings- eller projekteringsram

där någon form av överenskommelse finns mellan oss och hyresgästen.

Under året driftsattes fyra större projekt om totalt 1 100 Mkr, varav Albano hus 3 och Medicinskt Biologiskt Centrum i Umeå är de två största. Större delen av vår projektportfölj är nybyggnationer med långa hyrestider, oftast mellan 10 och 25 år. Investeringsportföljen innehåller ny- och tillbyggnad, samt ombyggnad av befintliga fastigheter. Tyngdpunkten i projektportföljen återfinns i Stockholm och Göteborg men projekt finns på alla våra större orter. Tre av de större projekten i projektportföljen är studentbostadsprojekt och totalt utgör dessa 880 miljoner kronor.

PROJEKTPORTFÖLJ, MKR

	2020-12-31	2019-12-31
Beslutade projekt	9 400	9 100
Planerade projekt	4 500	4 300
Beslutade och planerade projekt	13 900	13 400
varav redan investerat i pågående projekt	-4 900	-4 600
Återstår av beslutade och planerade projekt	9 000	8 800

VÄRDESKAPANDE KUNSKAPSMILJÖER

Kundanpassade fastigheter och lokaler

DRIFTSATTA PROJEKT 2020 ÖVER 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Färdigställt	Kund
Albano hus 3	Stockholm	Utbildning	438	Silver	7 800	2020-Q2	Stockholms universitet
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	Silver	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
Hydra	Uppsala	Bostad	193	—	4 600	2020-Q3	Akademiska Hus
ITC IT-gymnasiet	Uppsala	Utbildning	156	—	—	2020-Q3	IT Gymnasiet Sverige AB
TOTALT			1 093				

BESLUTADE PROJEKT PER 2020-12-31 ÖVER 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Andel upp- arbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat - färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Utbildning	2 864	87	Silver	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	18	Guld	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	42	Silver	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Forum Medicum	Lund	Utbildning	821	14	Guld	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Utbildning	499	24	—	19 000	2022-Q2	Lunds universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	84	—	15 500	2021-Q2	Karolinska Institutet
A-, B-, och E-huset	Luleå	Utbildning	320	0	—	—	2023-Q4	Luleå Tekniska universitet
Retzius	Stockholm	Laboratorium	179	30	—	—	2022-Q2	Akademiska Hus
C-huset	Luleå	Utbildning	122	9	—	—	2022-Q2	Luleå Tekniska universitet
Projekt under 100 Mkr			1 173					
TOTALT			9 400					

PLANERADE PROJEKT PER 2020-12-31 ÖVER 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat - färdigställt	Kund
Nya Konst	Göteborg	Utbildning	1 659	36 300	2026-Q2	Göteborgs universitet
Deltakvarteret	Luleå	Utbildning	1 540	32 000	2027-Q4	Luleå Tekniska universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Kontor	528	9 300	2024-Q2	Göteborgs universitet
Samhällsvetenskapligt centrum	Lund	Utbildning	223	2 600	2026-Q2	Lunds universitet
Aquila	Uppsala	Bostad	338	8 000	2022-Q3	Akademiska Hus
Språkskrapan	Göteborg	Bostad	104	2 800	2023-Q1	Akademiska Hus
Projekt under 100 Mkr			108			
TOTALT			4 500			

Fyra stora pågående projekt 2020



STOCKHOLM - CAMPUS ALBANO

Verksamhet: Ett helt nytt campus för Stockholms universitet och KTH

Arkitekter: BSK Arkitekter, Christensen & Co Arkitekter, Cedervall Arkitekter AB, Nivå landskapsarkitekter

Färdigställs: 2022 (Första inflytt under 2020)



GÖTEBORG - NATRIUM

Verksamhet: Utbildnings- och forskningsmiljöer för Göteborgs universitet

Arkitekt: Kanozi Arkitekter

Färdigställs: 2023



GÖTEBORG - HANDELSHÖGSKOLAN

Verksamhet: Utbildnings- och forskningsmiljöer för Göteborgs universitet

Arkitekt: Johannes Norlander Arkitektur

Färdigställs: 2025



UPPSALA - ÅNGSTRÖM

Verksamhet: Utbildnings- och forskningsmiljöer för Uppsala universitet

Arkitekt: PE Teknik & Arkitektur

Färdigställs: 2022 (Inflytt i flygelbyggnad under 2020)

Läs mer om projekten i tabellen beslutade projekt på sidan 21.

VÅRA SEX STÖRSTA ORTER

Ort	2020	Lokalkategori	Hyresgäster
STOCKHOLM*			
Yta, kvm	975 000		
Antal fastigheter	293		
Marknadsvärde, Mkr	48 393	<ul style="list-style-type: none"> Utbildningslokaler, 34% Laboratorier, 43% Kontor, 16% Övrigt, 5% Bostad, 2% 	<ul style="list-style-type: none"> Karolinska Institutet, 29% KTH, 26% Stockholms universitet, 22% Övriga kunder, 23%
Andel av Akademiska Hus totala markvärde, %	49		
Hyresintäkter, Mkr	2 445		
UPPSALA			
Yta, kvm	607 000		
Antal fastigheter	238	<ul style="list-style-type: none"> Utbildningslokaler, 26% Laboratorier, 48% Kontor, 20% Övrigt, 5% Bostad, 1% 	<ul style="list-style-type: none"> Uppsala universitet, 53% SLU Ultuna, 24% Övriga kunder, 23%
Marknadsvärde, Mkr	16 624		
Andel av Akademiska Hus totala markvärde, %	17		
Hyresintäkter, Mkr	1 043		
GÖTEBORG			
Yta, kvm	368 000		
Antal fastigheter	73	<ul style="list-style-type: none"> Utbildningslokaler, 52% Laboratorier, 32% Kontor, 9% Övrigt, 6% Bostad, 1% 	<ul style="list-style-type: none"> Göteborgs universitet, 60% Chalmers, 39% Övriga kunder, 1%
Marknadsvärde, Mkr	9 605		
Andel av Akademiska Hus totala markvärde, %	10		
Hyresintäkter, Mkr	472		
LUND			
Yta, kvm	359 000		
Antal fastigheter	132	<ul style="list-style-type: none"> Utbildningslokaler, 47% Laboratorier, 38% Kontor, 15% 	<ul style="list-style-type: none"> Lunds universitet, 91% SLU Alnarp, 7% Övriga kunder, 2%
Marknadsvärde, Mkr	7 810		
Andel av Akademiska Hus totala markvärde, %	8		
Hyresintäkter, Mkr	663		
UMEÅ			
Yta, kvm	239 000		
Antal fastigheter	40	<ul style="list-style-type: none"> Utbildningslokaler, 64% Laboratorier, 23% Kontor, 6% Övrigt, 7% 	<ul style="list-style-type: none"> Umeå universitet, 82% SLU Umeå, 10% Övriga kunder, 8%
Marknadsvärde, Mkr	4 220		
Andel av Akademiska Hus totala markvärde, %	4		
Hyresintäkter, Mkr	333		
LINKÖPING			
Yta, kvm	234 000		
Antal fastigheter	48	<ul style="list-style-type: none"> Utbildningslokaler, 47% Laboratorier, 12% Kontor, 31% Övrigt, 10% 	<ul style="list-style-type: none"> Linköpings universitet, 80% Övriga kunder, 20%
Marknadsvärde, Mkr	3 941		
Andel av Akademiska Hus totala markvärde, %	4		
Hyresintäkter, Mkr	392		

*I Stockholm ingår Solna och Huddinge.

En samlad leverans för ökat kundvärde

Vi utvecklar ständigt vårt tjänsteerbjudande för att möta kundernas behov i vardagen så att lärosätena kan fokusera på sin utbildnings- och forskningsverksamhet. Här ingår expertis inom allt från förvaltning, energi och teknik till campusutveckling och lärandemiljöer. Alltid med hållbarhet i fokus.

Som den enskilt största byggherren i Sverige som är inriktade på högre utbildning och forskning har vi ett stort ansvar för att ge lärosätena rätt förutsättningar för sin verksamhet. Hållbara kunskapsmiljöer är en komplex produkt som innefattar många olika komponenter. En hög förändringstakt i samhället gör att behovet av dialog och samverkan med kunder och andra intressenter är större än någonsin för att utveckla miljöer och tjänster som säkrar långsiktigt hållbara campus.

KUNDNÄRA OCH KVALITATIV FÖRVALTNING

En hög kvalitet i förvaltningen, med stort fokus på effektiva processer för drift och underhåll, gör att vi kan leverera lokaler med både hög kvalitet och användarupplevelse. Genom en lyhörd dialog med såväl kunder som leverantörer förenklar och förbättrar vi kundernas vardag. Vår ambition är att vara kundernas förstahandsval. Vi förvaltar cirka 3,4 miljoner kvadratmeter i ett mycket varierat bestånd med målsättningen att fastigheterna ska hålla rätt standard under lång tid. Samtidigt ska de kunna anpassas i takt med att förändrade behov, vilket bland annat ställer stora krav på att tekniska installationer och styrsystem är moderna.

Under 2020 lanserades appen Mitt Campus. I appen kan användaren enkelt hitta kontaktuppgifter till den person eller roll som eftersöks, skapa och följa en felanmälan samt ge feedback. Det finns också möjlighet att ta del av nyheter och annan praktisk information om campus och de byggnader där användaren befinner sig. Detta är en plattform som snabbt fått hög användarfrekvens runt om i landet och som vi planerar för att utveckla med fler funktioner framöver.

INNOVATION FÖR STARKARE BASLEVERANS

Vi lever i en omvärld som förändras i snabb takt. Innovation och digitalisering är därför prioriterade fokusområden för att aktivt och snabbfotat kunna bidra till en hållbar samhällsutveckling och för att stärka vår samlade leverans av produkter och tjänster. Akademiska Hus innovationsarbete tar avstamp i tre strategiskt utvalda områden; Framtidens kunskaps- och



TJÄNSTER UTIFRÅN BEHOV

Genom systematisk dialog med våra intressenter lär vi oss hur våra kunders behov ser ut idag och hur det förändras över tid. Det är dessa behov som våra tjänster ger lösningar till. Vi arbetar kontinuerligt med att uppdatera vårt tjänsteerbjudande för att möta våra kunders efterfrågan. Det handlar exempelvis om att bidra till kundens långsiktiga hållbarhetsarbete genom proaktiv bedömning av lokalbehov och därmed ökad resurseffektivitet samt om att utveckla nya tjänster och nyttor inom förvaltningen. Lärosätena efterfrågar och förväntar sig att vi ska tillhandahålla attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden, både inomhus och utomhus, som bidrar till att stärka kunderna i den nationella och internationella konkurrensen.

lärandemiljöer, Campus- och stadsutveckling samt Bygg- och energiteknik. Den strategiska satsningen på innovation har resulterat i en utvecklad innovationskultur och en stark portfölj av innovationsprojekt. Under 2020 har 63 procent av innovationsprojekt skett i samverkan med kunder och andra partners.

SENSORER GÖR CAMPUS I ÖREBRO SMARTARE

Universitetsområdet i Örebro har utrustats med över 4 000 sensorer som bland annat mäter ljus, temperatur, luftfuktighet och rörelse. Informationen ger ökat stöd till förvaltningen och driften men öppnar också upp för möjligheten att använda lokalerna på ett mer effektivt och hållbart sätt eftersom sensorerna ger en mer heltäckande bild av hur miljöerna faktiskt används. Projektet är ett steg i samverkansprojektet Örebro Campus Lab. Sensorerna, som aktiverades under hösten 2020, är placerade i föreläsningssalar, hörsalar och kontorsrum. Ett bra exempel på hur innovation och digitalisering tillsammans kan bidra på resan mot att klara klimatmålen.

METOD FÖR CAMPUSUTVECKLING

Med ett långsiktigt perspektiv utvecklar vi kunskapsmiljöer som är flexibla och utvecklingsbara för att möta både dagens och framtidens behov. Att tillsammans med ett lärosäte tolka och omvandla visioner till hur den fysiska miljön på bästa sätt ska stödja lärosätets strategi är hjärtat i campusutveckling. I samverkan med lärosätets ledning, medarbetare och studenter utforskar vi hur den fysiska miljön kan utvecklas för att skapa attraktiva och flexibla byggnader och utemiljöer. Vi följer en strukturerad metod där långsiktighet och hållbarhet är i fokus. Nyckeln till framgång är att tillsammans med våra kunder omsätta vår gemensamma kunskap i konkreta utvecklings- och campusplaner. I vår metod för att utveckla campusområden ingår inte bara frågor och visioner som gäller nya hus. Det handlar också om hur vi tar tillvara ytor mellan husen och hur vi skapar en helhet som gör att campusområdet blir en plats där man trivs och mår bra.

FRAMTIDENS LÄRANDEMILJÖER

På grund av pandemin har en stor del av undervisningen vid lärosätena lagts om till digitalt format. Att det är möjligt att i stor skala bedriva utbildning på distans har ytterligare aktualiserat frågan om vilka rumsliga förändringar av lärandemiljöer på campus det kan leda till. Långt ifrån alla utbildningsmoment fungerar digitalt och behovet av att mötas fysiskt framhålls av både studenter och lärare. Campus kommer att vara en viktig plats för lärande och social interaktion även framöver, men miljöerna kan tänkas behöva se annorlunda ut för att stötta lärande digitalt såväl som fysiskt när pandemin väl klingar av.

För att arbeta behovsorienterat och långsiktigt med utformning av lärandemiljöer har vi tillsammans med några av våra kunder utarbetat en gemensam processmetodik kallad Behovsdialog. Parallellt har en pilotprocess enligt metoden genomförts med Högskolan i Gävle. Forskare, lärare, studenter och fastighetsavdelningen vid högskolan har deltagit i arbetet tillsammans med Akademiska Hus. Resultatet är en långsiktig plan och prioriteringsunderlag för vilka typer av lärandemiljöer som behövs för att stärka kunskapsmiljön på campus, ungefär som en campusplan fast specifikt för lärandemiljöer.

Vi märker generellt en ökad efterfrågan av lärandemiljöer som ger stöd för pedagogiska metoder som utgår från ett mer aktivt lärande, vilket kräver andra rumsliga och mer flexibla förutsättningar än de mer traditionella lärosalarna. I Göteborg invigdes under 2020 Learning Lab, en flexibel arena för att testa rummets betydelse för lärande och en plats där vi med våra kunder och andra samarbetsparter tillsammans kan hitta sätt att utforma framtidens lärandemiljöer.

A WORKING LAB

A Working Lab är Akademiska Hus nationella koncept för co-working, makerspace, framtidens lärandemiljöer (Learning Lab) och andra flexibla mötesplatser. Ett eget koncept för att utveckla campusnära miljöer och ge studenter, forskare, näringsliv och andra samhällsaktörer möjlighet att mötas i nya och mer flexibla former. Konceptet utvecklas i samarbete med de som vistas i våra lokaler. Här kan företag och verksamheter hyra in sig för den tid de behöver och få tillgång till tjänster och fysiska miljöer utifrån sina specifika behov. Under 2020 öppnades co-workingmiljöer i Umeå och i Solna och sedan tidigare finns konceptet i Göteborg. AWL i Umeå är en plats för innovation för akademi och näringsliv och AWL Innomedicum i Solna har med närheten till Karolinska Institutet snabbt blivit en etablerad arena för samverkan och co-working inom life science. AWL är ett branschledande exempel på delningsekonomiska fördelar för hyresgästerna, så som möjligheten för flera aktörer att dela på ett laboratorium.

FLER STUDENT- OCH FORSKARBOSTÄDER

Det finns många goda anledningar till att bygga fler bostäder för studenter och forskare i Sverige. De mest uppenbara är givetvis att de inte ska behöva välja bort utbildningar eller tjänster på grund av bostadsbrist. Dessutom bidrar bostäder till mer levande campusområden och stärker lärosätets betydelse för orters utveckling samt Sveriges utveckling som kunskapsnation. För oss är bostäder för studenter och forskare en viktig pusselbit för att få ihop helheten.

Totalt medverkar Akademiska Hus till att 11 000 student- och forskarbostäder produceras fram till år 2026. Av dessa 11 000 är ambitionen att 5 700 ska byggas i egen regi. Vi blockförhyr de student- och forskarbostäder vi bygger, främst med långa avtal om tio års löptid. Vi stöttar och driver också innovationsprojekt för att hitta nya tjänster och hållbara boendeformer för studenter och forskare. Exempelvis genomför vi studier tillsammans med HSB Living Lab i Göteborg och KTH Live-In Lab i Stockholm med fokus på hur vi kan utforma delade boenden på bästa sätt ur ett hållbarhetsperspektiv.

ACADEMIC LIVING OCH DELAT BOENDE

Under 2020 lanserades Academic Living - Akademiska Hus koncept för innovativa studentbostäder på campus. En bärande del i konceptet är delat boende eller co-living, som är en form av boende som kombinerar privat utrymme med gemensamma faciliteter. Idén bygger på att skapa en miljö som ska ge utrymme för både individens integritet och samtidigt möjliggöra en social samvaro inom boendets ramar. Kollektiva boendeformer är inte något nytt fenomen, men bostadsformen co-living erbjuder ett komplement i nuvarande bostadsmarknad. I en tvärvetenskaplig studie som vi publicerade 2020 visar vi på flera fördelar ur ett klimat- och psykosocialt perspektiv med att dela boende med andra under studietiden. Hydra i Uppsala färdigställdes under 2020 och är de första bostäderna som vi har byggt enligt konceptet Academic Living.

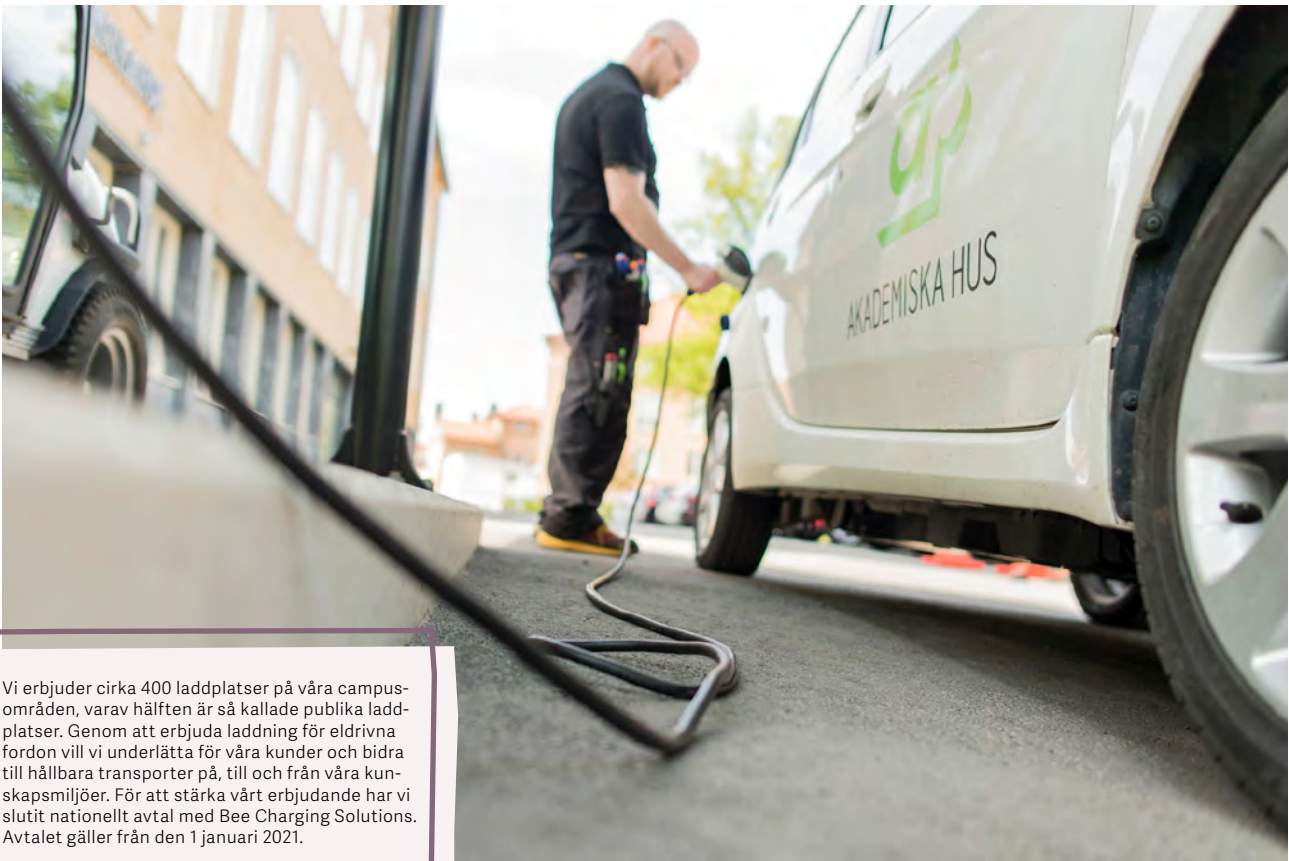


UTEMILJÖNS BETYDELSE FÖR EN KUNSKAPSMILJÖ

Den psykiska hälsan är grunden för vårt välbefinnande, vår hälsa och vår prestationsförmåga. Forskning visar att gröna miljöer av rätt kvalitet kan göra en plats mer avstressande och stimulerande och påverka återhämtning och koncentrationsförmåga positivt. Sedan två år deltar Akademiska Hus i ett Vinnovaprojekt tillsammans med SLU i Alnarp med målbilden att utveckla en metod som kan guida oss så att utvecklingen av de gröna miljöerna möter dessa kvaliteter. Genom att fokusera på den gröna miljön och dess ekosystem så kan den biologiska mångfalden bevaras och stärkas samtidigt som vi skapar miljöer som är bra för välmåendet. I planeringen av utemiljöerna beaktar vi även trygghetsperspektivet, en fråga som blir allt viktigare i dagens samhälle. Rätt utvecklade är de gröna miljöerna en viktig resurs på campus - som lärandemiljö, som plats för återhämtning och för en hållbar prestation. Med kvalitativa grönområden främjar vi folkhälsan och bidrar till samhällsnytta.

Klimatarbetet accelereras

Världens klimat håller på att förändras och tiden för att vända trenden är knapp. Vår verksamhet bidrar till samhällets samlade klimatpåverkan och vi har ett ansvar att agera. Med stöd i våra klimatmål konkretiseras därför våra planer för vad vi, tillsammans med övriga aktörer i branschen, ska göra för att ställa om till ett hållbart samhälle.



Vi erbjuder cirka 400 laddplatser på våra campusområden, varav hälften är så kallade publika laddplatser. Genom att erbjuda laddning för eldrivna fordon vill vi underlätta för våra kunder och bidra till hållbara transporter på, till och från våra kunskapsmiljöer. För att stärka vårt erbjudande har vi slutit nationellt avtal med Bee Charging Solutions. Avtalet gäller från den 1 januari 2021.

Vi står inför en accelererande klimatförändring och det behövs ett kraftfullt och snabbt agerande för att häva de negativa effekterna. Ett stort ansvar vilar på näringslivet och därför har Akademiska Hus formulerat tydliga klimatmål som inbegriper hela värdekedjan. För att nå dessa mål har vi satt klimatfrågan högt på agendan så att klimateffektiva tekniska lösningar i utvecklingens framkant både efterfrågas och prioriteras. Samtidigt kan vi inte nå framgång helt på egen hand. Omställningen kräver, förutom politiska beslut och styrmedel, stark samverkan och gemensamt ansvar i branschen för

att driva de komplexa förändringar som är nödvändiga för att uppnå ett klimatneutralt samhälle.

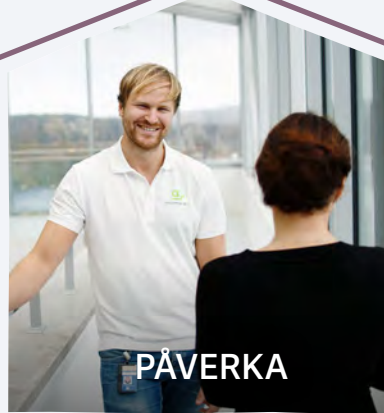
Under 2020, ett år där covid-19-pandemin påverkat samhället stort, så kan vi ana en och annan ljusglimt. Det har blivit tydligt att hela samhällen och strukturer kan ställas om mycket snabbt, och så även våra beteendemönster. Detta öppnar för nya möjligheter och hållbara beteenden inom ett flertal områden. Förmågan och tilltron till förändring är avgörande och kommer att möjliggöra en transformation till det hållbara samhället.

Så når vi en hållbar energileverans

Vår energistrategi har tre huvudsakliga delar. Vi vill minska mängden levererad energi till hälften av vad den var 2000 till år 2025. Vi vill påverka och samverka med våra energileverantörer för att få en fossilfri och förnybar produkt och vi vill även skapa ny förnybar elenergi.



MINSKA



PÅVERKA



SKAPA

ENERGIEFFEKTIVA LÖSNINGAR

Akademiska Hus har ett mål om att till 2025 minska energi-användning i verksamheten till hälften av vad den var år 2000. Primärt fokus ligger på att minska behovet av energi i befintligt bestånd genom att både energieffektivisera fastigheterna och att använda energin smartare. Genom särskilt fokus på driftoptimering och genom att dra nytta av att vi har sammanhållna campusområden kan vi öka effektiviteten genom att ta tillvara överskottsenergi mellan närliggande byggnader, något som även kan leda till minskat effektbehov. I målsättningen för energireduktionen ingår all energi som levereras till Akademiska Hus, även våra kunders verksamhetsenergi. Genom samverkan med kunderna kan vi erbjuda affärsmodeller som bidrar till att minska klimatpåverkan genom att ge tydliga incitament att använda mindre energi. Även vår satsning på förnybar energi i form av solceller bidrar till minskad klimatpåverkan. I dagsläget har vi runt om i landet närmare 70 solcellsanläggningar som årligen genererar 5 miljoner kWh hållbar elenergi till svenska lärosäten. Under de närmaste åren planerar vi att ta ytterligare krafttag genom att installera fler anläggningar som, när de står klara, bidrar till att Akademiska Hus totala mängd solel kommer att uppgå till över 10 miljoner kWh per år.

Vår energistrategi innefattar även en ambition om att påverka och samarbeta med våra energileverantörer för att möjliggöra en fossilfri och förnybar energileverans. Detta är ett område där stor positiv förflyttning gjorts av energibolagen

under de senaste åren och där inslagen av förnybart bränsle ökat avsevärt. Utmaningen som kvarstår kring klimatbelastningen kan till stor del kopplas till avfallsförbränning med fossilt innehåll. Genom att ställa krav på avfallsmängder och avfallsfraktioner i våra projekt kan vi bidra till en positiv utveckling och vara en del i lösningen. Av Akademiska Hus energianvändning utgör idag andelen förnybar eller återvunnen energi 97 procent.

KLIMATRELATERADE RISKER

En annan sida av klimatarbetet handlar om att öka motståndskraften mot fysiska klimatrisker, som till exempel översvämningar, höjning av vattennivåer och värmeböljor. När klimatet förändras behöver fastigheterna fortfarande kunna leverera en god inomhusmiljö till hyresgästerna samtidigt som konstruktioner och omgivande markförhållanden erbjuder motståndskraft mot klimatrelaterade skador. Klimatscenarios med varmare och fuktigare klimat visar en ökad risk för fukt och mögel samtidigt som dimensionering av uppvärmnings- och kylkapacitet påverkas när temperaturförhållanden förändras.

Som fastighetsbolag behöver vi agera utifrån de klimatscenarios som förutspås. Vi kartlägger därför våra tillgångar utifrån förväntad klimatförändring i de årligen återkommande riskanalyserna som genomförs per fastighetsområde. Frågan adresseras även i de mer långsiktiga utvecklingsplanerna som tas fram för campusområden samt är en del i investeringspro-

cessen. Utöver detta görs en kontinuerlig uppdatering av teknikplattformen, vårt interna kravdokument för nykonstruktion, för att skapa en motståndskraft inför de klimatförändringar som förutspås. I och med de åtgärder som görs bedömer vi att vårt sammantagna fastighetsbestånd håller hög motståndskraft mot framtida klimatförändringar. Nästa steg blir att, utifrån olika klimatscenarios, värdera klimatrelaterad finansiell risk genom att analysera hur exempelvis fastighetsvärdet, försäkringspremier och andra perspektiv påverkar verksamheten ekonomiskt.

ANALYS GER RÄTT KLIMATFOKUS

Akademiska Hus klimatmålsättning innebär att vi ska nå klimatneutralitet i hela vår värdekedja. I takt med att befintliga byggnader blivit allt mer energi- och climateffektiva så riktar vi nu ljuset mot våra byggprojekt, där en stor del av vårt årliga klimatavtryck uppkommer. Genom en analys av vår totala klimatpåverkan har vi identifierat vilka områden som ger störst avtryck och sätter fokus på att reducera klimatbelastningen där. Produktionen av byggmaterial för nybyggnation, ombyggnation och hyresgästpassning står för en övervägande del av klimatavtrycket. Byggavfall, transporter och distribution av material, köldmedieanvändning och markskötsel är andra delar med stor påverkan.

Idag analyseras alla större nybyggnadsprojekt ur ett klimatsperspektiv och är en del av projektens beslutsunderlag. Detta möjliggör välgrundade beslut löpande under projektet och samsyn kring vilka områden som kräver extra fokus. Vi driver en tydlig linje mot en mer klimatkonsulerad byggprocess för att uppnå mer climateffektiva lösningar vid upphandling och utforma konstruktionsförutsättningar och projektkalkylering med klimatet i fokus.

BYGG OM ISTÄLLET FÖR NYTT

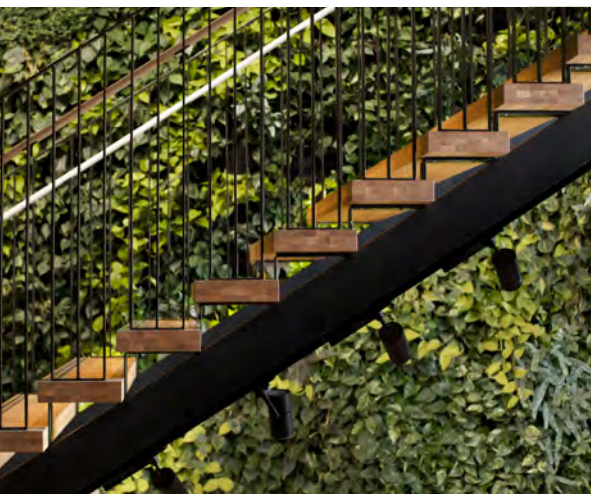
För att nå den genomgripande klimattransformation som samhället behöver så måste byggbranschen ändras i grunden. Vi behöver noggrant utvärdera vilka behov som ligger till grund för en nybyggnation och ifrågasätta om det finns andra alternativ. För att åstadkomma en sådan utveckling krävs nya affärsmodeller och system som gynnar resurseffektivt agerande samt en klok fördelning av kostnader och risker mellan olika aktörer i värdekedjan.

Ett bra exempel på detta förhållningssätt är studentbostäderna Hydra i Uppsala, där vi ställt om ett tidigare laboratorium till studentbostäder. Ett annat exempel är byggprojektet Handelshögskolan i Göteborg, där vi på ett strukturerat sätt projekterat för ökad cirkularitet och i samverkan lyckats använda material från nedmonteringen till andra byggprojekt.

MILJÖCERTIFIERINGAR

Att bygga enligt Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och materialval. Vi har idag 57 certifierade byggnader, varav nio på guldnivå och 48 på silvernivå. De certifierade ny- och ombyggnaderna följs upp med en validering och hittills har 29 byggnader verifierats med bibehållet certifikat. Akademiska Hus certifierar alla nybyggnationer enligt Miljöbyggnad Guld och alla större ombyggnationer enligt minst Miljöbyggnad Silver. Nybyggnationer och större ombyggnationer av studentbostäder ska uppfylla kriterierna för byggnadsbebyggelse minst nivå Silver och formell certifiering uppmuntras.

ABE-skolan vid KTH är ett exempel från år 2020 där ett bra samarbete med kund resulterade i att en befintlig byggnad kunde verifieras mot nivå Guld. Hela 13 indikatorer i projektet nådde guldnivå och byggnadens energi, inomhusmiljö och material har optimerats ur ett hållbarhetsperspektiv.



STATLIGA BOLAG SAMARBETAR KRING VETENSKAPLIGA MÅL

Akademiska Hus har sedan 2019 bolagsövergripande mål för klimatneutralitet. Vår fastighetsdrift och den interna verksamheten ska nå klimatneutralitet till 2025 och vår projektverksamhet till 2045. En tydlig målsättning hjälper oss att ställa om i den takt som vetenskapen kräver för att den globala uppvärmningen ska stanna vid 1,5 grader. Under 2020 har Akademiska Hus, gemensamt med de statliga fastighetsbolagen Specialfastigheter och Jernhusen, drivit ett projekt kring vetenskapsbaserad klimatmålsättning. Bolagens utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan har kartlagts utifrån GHG-protokollet. Arbetet har varit kompetenshöjande och resulterat i att bolagen enats om likvärdiga metoder vilket ger förutsättningar för att framledes kunna jämföra bolagens framsteg att minska sina utsläpp av växthusgaser.

Målet är en klimatneutral värdekedja

Akademiska Hus har en stark hållbarhetsagenda som bidrar positivt till ökad lönsamhet och utvecklade kundrelationer. Vi ser idag en ökad efterfrågan på klimateffektiva lösningar från ägare, kunder och investerare. För att nå en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan så behöver vår verksamhet ställas om i grunden. Resan mot klimatneutralitet kommer att kantas av utmaningar och ny teknik och nya lösningar behövs för att realisera våra mål. Vi ser därför samverkan med våra kunder, leverantörer och med branschens övriga aktörer som avgörande för att kunna anpassa verksamheten och ta oss mot målet.

Klimatneutral fastighetsdrift och intern verksamhet till 2025

Att minska energibehovet i vår verksamhet är grundläggande för att kunna nå målsättningen om en klimatneutral drift. I förvaltningen genomför vi årligen ett antal större investeringar i energibesparande teknik, där digitaliseringen används som ett viktigt stöd. Därutöver är vår ambition att den energi som vi köper ska vara fossilfri. Vi prioriterar köp av fossilfri fjärrvärme och genom vår efterfrågan bidrar vi med incitament i omställningen till ett fossilbränsleoberoende energisystem. Den el vi köper är förnybar men vår ambition är också att successivt öka andelen egenproducerad förnybar energi. En fråga som kommer att prioriteras framöver är att minska klimatpåverkan från läckage av köldmedier från våra kylmaskiner. För den interna verksamheten är den stora utmaningen att minska påverkan från transporter. Det gäller både från den egna verksamheten, det vill säga utsläpp från företagsbilar och privata bilar som används i tjänsten, men även från flygresande och medarbetarnas pendlingsresor.

Klimatneutral projektverksamhet till 2045

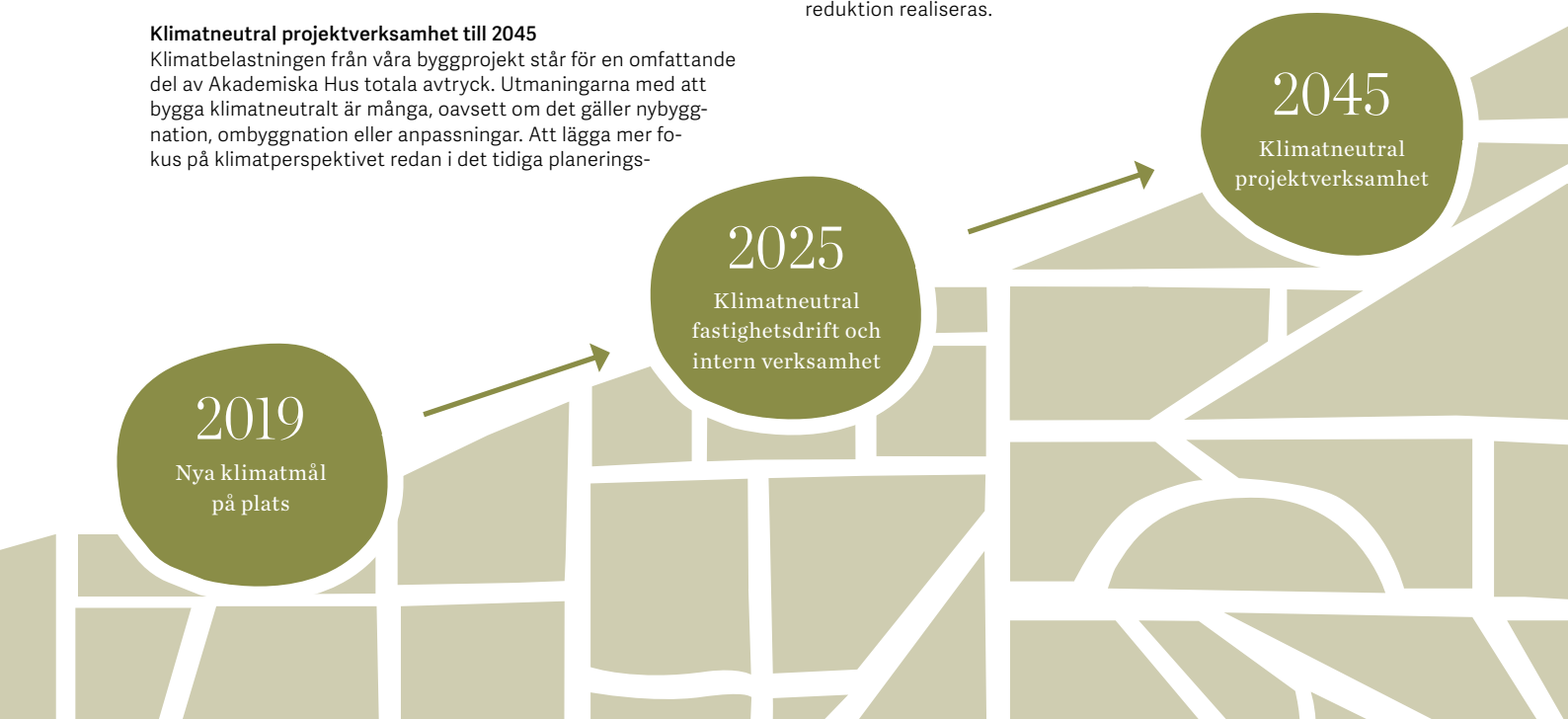
Klimatbelastningen från våra byggprojekt står för en omfattande del av Akademiska Hus totala avtryck. Utmaningarna med att bygga klimatneutralt är många, oavsett om det gäller nybyggnation, ombyggnation eller anpassningar. Att lägga mer fokus på klimatperspektivet redan i det tidiga planerings-

skedet och att ställa om affärsmodellerna så att de klimatmässiga effekterna av en investering tydliggörs är två åtgärder som vi ser kommer ge stor utväxling. En möjliggörare är också att öka effektiviteten och attraktionskraften i befintliga byggnader så att nybyggnation inte alltid ses som ett förstahandsval. Återbruk är en prioriterad fråga för att öka resurseffektiviteten och minska klimatbelastningen. Genom forskningssamarbeten bygger vi idag upp kompetens kring affärsmodeller och klimatvärdering av återbruk. Ambitionen är att alla projekt ska ha återbruksmål.

Under 2020 har mål för projektverksamheten etablerats, med tydliga delmål för såväl nyproduktion som för ombyggnation. För att reduktion av klimatbelastningen från projektverksamheten ska ge effekt på kort sikt så omfattas även påbörjade projekt. Konkret innebär detta att projekten aktivt ska föreslå och besluta om åtgärder som minskar klimatbelastningen. Nya upphandlingskrav för entreprenörer och konsulter kommer att etableras för att möjliggöra implementering av befintlig teknik och kunskap för att accelerera minskningen av våra faktiska utsläpp.

Klimatkompensation

Vi klimatkompenserar för klimatavtrycket från den interna verksamheten och fastighetsdriften, vilket motsvarar cirka hälften av bolagets klimatbelastning, från och med verksamhetsåret 2020. Kompensationen avser den klimatbelastning som vi ännu inte lyckats få bort genom vårt klimatarbete, men vilken vi till största del har som ambition att få bort på sikt. Klimatkompensationen ska därför ses som en interimsåtgärd för att minska effekterna av bolagets klimatbelastning under tiden som faktisk reduktion realiserar.



Vi bygger förtroende genom ansvarsfulla relationer

Genom att ta ansvar i våra relationer vinner vi våra intressenters förtroende och tillsammans skapar vi hållbara värden. Det är därför vi ställer tuffa krav vid upphandling, vi har en transparent hyresmodell och vi arbetar aktivt för en säkrare byggbransch.

Vårt fokus är att skapa värde för våra kunder och att genom ansvarsfulla relationer utveckla och förvalta hållbara och konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer för forskare och studenter runt om i landet. Samverkan är vägen framåt och därför är våra relationer och det förtroendekapital vi besitter helt avgörande för hur väl vi lyckas med vårt uppdrag.

HÅLLBARA LEVERANTÖRSKEDJOR

Akademiska Hus är en stor beställarorganisation som köper tjänster och produkter för cirka 5 miljarder kronor per år. Våra cirka 2 000 aktiva leverantörer är till största delen svenska företag. Sedan 2016 omfattas Akademiska Hus 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 antikorruption. 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 anbudsgivare inte vidare i upphandlingsprocessen. När nya ramavtal

och kontrakt tecknas ligger uppförandekoden för leverantörer med som kontraktshandling. I samtliga upphandlingar behöver leverantören även intyga att de har ett systematiskt kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöarbete (KMA). Om en leverantör bryter mot uppförandekoden eller KMA-kraven, kan avtalet sägas upp. Cirka 100 upphandlingar har genomförts under 2020 där samtliga av dessa har utvärderats utifrån de krav som beskrivs ovan.

Under 2020 har vi förtydligat och förbättrat processer avseende leverantörs- och avtalsuppföljning. Under 2021 planerar vi att genomföra ytterligare stickprovsrevisioner av leverantörer. 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 2020.

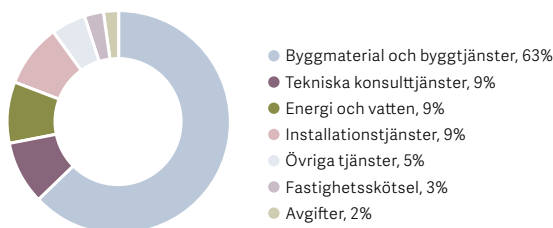
Akademiska Hus verkar i en bransch där det historiskt sett har förekommit korruption, mutor, brott mot arbetsvillkor med mera. Det är därför angeläget att våra medarbetare verkar affärsmässigt och med god affärsetik. För att minska riskerna har vi bland annat tagit fram en utbildning inom affärsetik som är obligatorisk för nyanställda och som under 2020 genomförts av samtliga medarbetare.

HÅLL NOLLAN

Akademiska Hus var en av de aktörer som såg behovet av och tog initiativ till en branschgemensam organisation för säkrare byggarbetsplatser. 2017 bildades organisationen Håll Nollan som nu har över 80 medlemmar. På relativt kort tid har Håll Nollan etablerat sig och är en viktig aktör och ett samlande forum i branschen för att sätta fokus på frågor kring säkerhet. Målsättningen är tydlig – att ingen ska skada sig vid byggarbetsplatser i Sverige.

Under 2020 har vi bland annat visat vårt engagemang genom deltagande i Håll Nollans styrgrupp samt i arbetsgrupper, workshops, säkerhetsbesök och seminarier. Extra viktigt och nytt för i år var kampanjen Säkerhetspush som genomfördes inom ramen för Håll Nollan och där Akademiska Hus deltog tillsammans med Serneke i vårt byggprojekt för Handelshögskolan i Göteborg. Glädjande var också

LEVERANTÖRER, ANDEL AV TOTAL INKÖPSVOLYM



vinsten av Håll Nollans arbetsmiljöpris, för vårt arbete tillsammans med NCC i byggprojekt Ångströmlaboratoriet vid Uppsala universitet. Håll Nollan är ett viktigt forum för att driva utveckling och utbyta erfarenheter och vi är övertygade om att det är tillsammans med andra vi kan göra störst skillnad när det gäller att utveckla branschen inom arbetsmiljö och säkerhet.

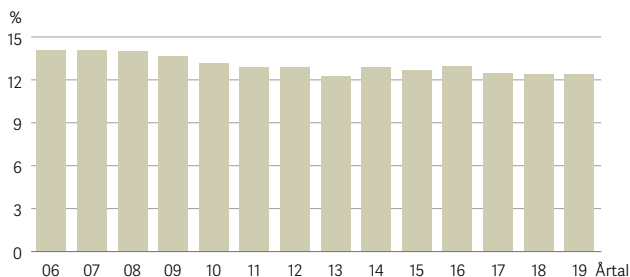
TRANSPARENT HYRESMODELL

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. Våra hyresnivåer är därför marknadsmässiga och vi strävar alltid efter transparens och en öppen förhandling med våra hyresgäster. Vi verkar på en öppen marknad och 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, läge, 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 hyrorna sätts är viktigt i dialog med kunderna.

Vi verkar för öppenhet i förhandling med våra kunder och genom vår erfarenhet och långsiktiga relation kan vi ofta finna lösningar för ett smart lokalutnyttjande med hög resurs-effektivitet. Detaljerad information om vår hyressättning och hyresnivåer per fastighet finns i vår fastighetsförteckning på akademiskahus.se.

STABIL LOKALKOSTNADSANDEL FÖR SVERIGES LÄROSÄTEN



Diagrammet ovan visar lokalkostnadsandel för Sveriges lärosäten över tid. Trots omfattande investeringar är lokalkostnadsandelen något sjunkande över tid.



Med uppdraget i fokus

Våra medarbetare är en avgörande pusselbit för att nå vår vision. Med hjälp av uppdragsdialog arbetar vi aktivt för att säkerställa att vi som arbetsgivare skapar möjligheter för medarbetare att utvecklas och må bra.

Utgångspunkten i uppdragsdialogen är att medarbetarna vet vilka förväntningar på prestation som finns och hur deras uppdrag och förutsättningar ser ut. Detta är ett aktivt sätt att säkerställa att alla medarbetare har en tydlig samsyn tillsammans med sin chef kring uppdrag och förutsättningar för att lyckas uppnå de satta målen. Vi har ett gemensamt ansvar för att omvandla bolagets strategier och planer till verklighet. Uppdragsdialogen är en metod för att förtydliga kopplingen mellan verksamhetsplanen och den enskilde medarbetarens bidrag för att säkerställa leverans.

DIALOG EXTRA VIKTIG 2020

Dessa uppdragsdialoger har varit extra viktiga ett år som detta då fysisk närvaro av såväl chefer som kollegor varit begränsade och ställt stora krav på varje enskild medarbetares ansvar och förmåga att prestera. Uppdragsdialogen är ett viktigt verktyg för att skapa ökad tydlighet och möjligheter till samverkan såväl inom som mellan arbetsgrupper, kunder och andra intressenter. Det är även ett verktyg för att säkerställa en hälsosam arbetsmiljö.

LEDARSKAP

Bra chefer och ledare är en av de viktigaste framgångsfaktorerna för att vi ska kunna uppnå det vi har föresatt oss att göra. Chefer och ledares uppdrag är att skapa ett gott arbetsklimate och ett bra arbetsresultat, och vi vet att dessa går hand i hand.

Vi har under de senaste tre åren aktivt arbetat med att utveckla samtliga chefer inom områden såsom kommunikativt ledarskap och förändringsarbete. Kunskap som varit extra viktig för ledare under ett år med covid-19. Pandemin har inneburit nya arbetssätt för både chefer och medarbetare, då många har arbetat på distans eller under nya arbetsförhållanden på våra arbetsplatser. Samtliga chefer har därför utbildats i att leda på distans och att facilitera digitala möten. Cheferna har också fått förstärkta kunskaper i digital arbetsmiljö, riskbedömningar och stress, med inriktning på att stärka det nya arbetssättet.



”Under 2020 har vi gjort en stor digital resa internt. Pandemin har tvingat oss att arbeta på nya sätt. En stabil teknisk plattform och ett bra internt utbildningssystem möjliggjorde en snabb digital utveckling och omställning.”

MARIE HALLANDER LARSSON
HR-direktör, Akademiska Hus



KOMPETENS

Akademiska Hus har sedan några år en etablerad intern Akademi vars främsta uppdrag är att erbjuda utbildning till alla medarbetare. Utbildningarna syftar till att såväl fylla affärskritiska kunskapsluckor som att utveckla och stärka våra medarbetare inom varierande områden. Akademin är under ständig utveckling med ett ökande antal utbildningar, där flera ställts om till digitala lösningar. Vi uppmuntrar medarbetare till rollen som interna instruktörer och investerar i denna målgrupp genom relevanta utbildningar som stärker deras förmåga och trygghet.

Pandemin har under året påskyndat möjligheterna för mer lärande och utveckling digitalt. Den snabba digitala utvecklingen har också ställt krav på att hantera nya plattformar och interna system och ett stort antal utbildningstillfällen har därför erbjudits samtliga medarbetare. Samtliga medarbetare har genomfört digitala utbildningar kring affärsetik och informationssäkerhet. Satsningen på certifiering av drifttekniker via fastighetsbranschens valideringsystem FAVAL har fortsatt. Vi kan nu summera intresset till att 75 procent av målgruppen har antagit utmaningen, vilket stärker den interna kompetensen men bidrar också till en ökad legitimitet i yrket och därmed intresset för branschen.

HÄLSA

De förändrade arbetssätten till följd av pandemin har skapat utmaningar för att säkerställa en god arbetsmiljö. En stor

mängd åtgärder har genomförts för att skapa så goda arbetsförutsättningar som möjligt. Ergonomi i hemmamiljö, tekniska utmaningar men också skapa förutsättningar för rörelse och social interaktion har varit i fokus. Under andra delen av året utökades friskvårdsbidraget för att stimulera och öka möjlighet för engagemang för den egna hälsan, och vi har över 80 procent aktiveringsgrad av friskvårdsbidraget.

Under året har såväl det centrala som det lokala arbetsmiljöarbetet varit viktigt för att följa utvecklingen och vidta åtgärder där så behövts. Ett starkt samarbete mellan våra skyddsombud och chefer har bidragit till att konstruktivt och kontinuerligt arbete med förbättringsåtgärder. Strukturerade arbetsmiljöworkshops genomförs på varje förvaltningsområde i syfte att säkerställa lagefterlevnad och förebyggande arbete. Vi har under 2020 genomfört två extra enkätundersökningar för att säkerställa hälsa och arbetsmiljö med anledning av pandemin.

EXCELLENT ARBETSGIVARE

Akademiska Hus är för andra året i rad utsedd av Nyckeltal-sinstitutet som Excellent Arbetsgivare. Mätningen avser faktiska, mätbara arbetsvillkor och i deras undersökning Attraktiv Arbetsgivarindex erhöll vi den högsta graden, Excellent Arbetsgivare. Utnämningen är en viktig indikator på att vårt arbete med att skapa rätt förutsättningar för våra medarbetare är på rätt väg.



Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finansiering	38
Fastighetsvärdering	41
Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster	42
Risker och riskhantering	43
Bolagsstyrningsrapport	47
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
Förändring i eget kapital	66
Kassaflödesanalyser	68
Noter	70
Styrelsens intygande	100
Revisionsberättelse	101

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Akademiska Hus AB (publ), organisationsnummer 556459-9156, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderföretaget 2020.

Finansiering

Pandemin har minskat den globala ekonomiska aktiviteten avsevärt. Finans- och penningpolitik har stöttat ekonomierna och funktionaliteten i finansiella marknader. Akademiska Hus har emitterat åtta obligationer om 6 250 Mkr.

FINANSIELLA MARKNADER UNDER 2020

Pandemin har medfört avsevärt lägre ekonomisk aktivitet till följd av svagare efterfrågan när såväl företag som hushåll har haft begränsade möjligheter att investera och konsumera. Under slutet av året har tillverkningsindustrin verkat förhållandevis motståndskraftig trots återinförda restriktioner medan delar av tjänstesektorn är särskilt hårt drabbad. Omfattande finanspolitiska stimulanser har medfört stora budgetunderskott. I USA beslutades ett stödpaket strax före årsskiftet, och förhandlingar pågår för ytterligare stimulanser. I Europa har ett gemensamt stödpaket beslutats vilket blir särskilt viktigt för de hårdast drabbade länderna med redan ansträngda statsfinanser.

Centralbanker har agerat snabbt och kraftfullt för att ge stöd åt ekonomierna. Den amerikanska centralbanken, Federal Reserve (Fed), sänkte räntan med 150 räntepunkter i mars. Den europeiska centralbanken (ECB) och Riksbanken har bibehållit redan låga styrräntor. Ytterligare stimulanser har istället utgjorts av omfattande värdepappersköpprogram som uppgår till totalt 1 850 mdr euro från ECB respektive 700 mdr kr från Riksbanken. Därutöver har fördelaktiga lån till banker erbjudits i syfte att stötta kredittillgången för företag. Inflationen har hamnat i skymundan när centralbanker ägnar sig åt krispolitik. Enligt Riksbankens prognos nås inte inflationsmålet de kommande tre åren. Räntesänkningar har ännu inte bedömts vara ett effektivt verktyg för att stötta ekonomin under pandemin, och styrräntan prognostiseras ligga kvar på noll under prognosperioden, även om en räntesänkning inte utesluts.

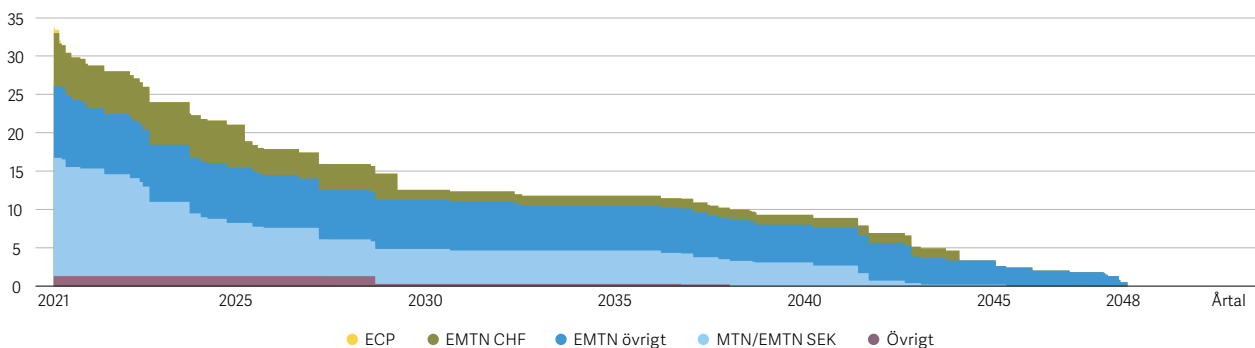
FINANSIERING UNDER 2020

Finansiella marknader har i hög utsträckning präglats av pandemin och finans- och penningpolitiska åtgärder. I samband med virusutbrottet steg kreditspreadar avsevärt. Centralbankernas åtgärder har syftat till att stötta likviditetstillgången vilket har medfört successivt fallande kreditspreadar under senare delen av året. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god och åtta emissioner om totalt 6 250 Mkr har genomförts i den svenska obligationsmarknaden. Löptider har huvudsakligen legat mellan 2 och 3 år. En av emissionerna var Akademiska Hus andra gröna obligation med en löptid på 7 år, och därmed uppgår utestående volym för gröna obligationer till 3 000 Mkr. Under året har även ett återköp om 200 Mkr genomförts i en obligation med kort tid kvar till förfall. Se förfallostruktur för skuldportföljen i diagrammet nedan samt sammansättningen av finansieringskällor baserat på investerarens hemvist på sidan 40.

Kassaflödet från verksamheten har i stor utsträckning finansierat investeringar i egen projektportfölj om cirka 2 900 Mkr. Utdelning till ägaren uppgick till 1 905 Mkr, och obligationsförfall under 2020 uppgick till cirka 1 400 Mkr. Under året har även förvärvet av Alba Nova genomförts.

ECP-programmet utgör fortsatt Akademiska Hus huvudsakliga källa till kortfristig finansiering som är mycket kostnadseffektiv. Nyttjandet av ECP-programmet har minskat något under året till följd av obligationsemissionerna. Under

LÅNG FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ LÅNESKULD



det inhemska certifikatsprogrammet emitterades 1 000 Mkr under året, vilka har förfallit före årsskiftet. Bekräftade kreditfaciliteter i bank har utökats med 500 Mkr som löper på två år med möjlighet till förlängning. Dessutom har 500 Mkr av befintliga kreditfaciliteter förlängts till en tvåårig löptid, också den med möjlighet till förlängning. Totala bekräftade kreditfaciliteter i bank uppgår därmed till 6 000 Mkr och samtliga var utnyttjade per årsskiftet. Kreditfaciliteterna i kombination med obligationsemissioner samt kvartalsvisa hyresinbetalningar har bidragit till en god likviditetstillgång under året.

FINANSIERINGS-PROGRAM OCH RATING	Rating Standard & Poor's	Rating Moody's	Ram 2020-12-31	Utnyttjat nominellt 2020-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank			6 000 Mkr	
Företagscertifikat	A1+/K1		4 000 Mkr	
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	P-1	1 200 MEUR	83 MEUR
MTN (Medium Term Note ¹⁾)	AA		8 000 Mkr	200 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+		4 000 MEUR	3 215 MEUR

1) Ej uppdaterat sedan 2009.

UTBLICK FÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN 2021

Akademiska Hus investeringstakt i egen projektportfölj är fortsatt hög. Under året väntas cirka 2 500 Mkr investeras vilket till stor del finansieras av verksamhetens kassaflöde. Obligationer förfall under 2021 uppgår till cirka 4 200 Mkr.

Framstegen med vaccinationer har bidragit positivt till stämningssläget i finansiella marknader. Takten i genomförda vaccinationer måste dock öka för att nuvarande ekonomiska prognoser ska kunna infrias. Nya varianter av viruset har medfört en viss osäkerhet. Såväl internationell som svensk penningpolitik talar för att centralbankers närvaro i finansiella marknader kommer vara påtaglig även under 2021, vilket talar för fortsatt låga räntor. Ytterligare finanspolitiska stimulanser och en starkare ekonomisk återhämtning än förväntat kan dock medföra stigande långräntor, i synnerhet givet den lågräntemiljö som råder. Ränterisken i Akademiska Hus hanteras till stor del genom räntederivat-instrument, huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen.

FINANSIELL RISKHANTERING

Exponeringen för finansiella risker utgår ifrån kapitalstrukturen med fördelningen mellan lånat och eget kapital. Högre skuldsättning innebär en större exponering mot finansiella risker. Ett av ägarmålen för Akademiska Hus tar bäring på detta då soliditeten ska ligga inom ett intervall mellan 35 och 45 procent.

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

Skuldportföljens indelning har under året justerats. Realränteobligationer inkluderas nu i grundportföljen, och utgör inte längre en separat portfölj. Volymmandatet för realränteobligationer kvarstår dock. Skuldportföljen har därmed följande indelning:

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

RÄNTERISK

Obligationerna i den långa portföljen bidrar med en mycket lång räntebindning och står för en betydande del av ränterisken exponeringen i den totala portföljen. Ett av mandatet för ränterisk utgörs därför av hur stor andel av den totala portföljen som lång portfölj får utgöra.

Realränteobligationer innebär en diversifiering av skuldportföljen och motiveras av att fastighetsverksamhetens hyresintäkter i stor utsträckning är knutna till inflationsutvecklingen. Även realränteobligationernas andel av total portfölj utgör ett separat mandat.

Ränterisken hanteras huvudsakligen i grundportföljen och mandatet definieras som ett tidsintervall för den genomsnittliga räntebindningen, uttryckt i år. Valet av räntebindning i grundportföljen och storleken på den långa portföljen är av stor betydelse för ränterisken exponeringen i skuldportföljen. De senaste åren har den genomsnittliga räntebindningen i totalportföljen varit förhållandevis lång (se graf på sidan 40), vilket bidrar till att värna den totala finansieringskostnadens stabilitet över tid.

REFINANSIERINGSRISK

Mandatet för refinansieringsrisk definieras som andelen låneförfall inom tolv månader. Mandatet har sänkts under året, från 40 till 35 procent. 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 och löptider. Tidigare års mycket långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en avsevärd reducering av refinansieringsrisken i närtid och bidragit till en spridning av förfall under lång tid. Diagrammet på sidan 40 visar hur andelen förfall inom tolv månader har utvecklats över tid.

Mandaten för skuldportföljen framgår i riskavsnittet på sidan 46. I tabellen till höger visas mandaten samt utfall per årsskiftet.

FINANSIELLA STRATEGIER OCH MÅL

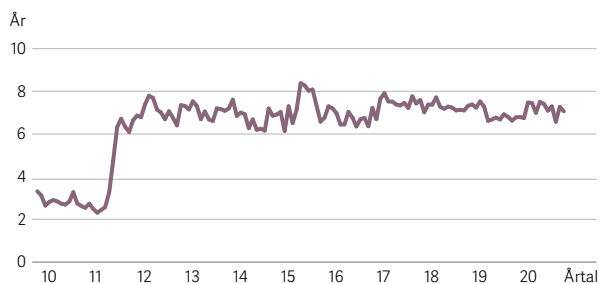
Skuldförvaltningen i Akademiska Hus bedrivs aktivt där strategin är att avväga de finansiella riskerna, givet befintliga mandat, mot en önskad låg och stabil finansieringskostnad över tid. Sedan 1996 har Akademiska Hus en långfristig rating på AA med stable outlook från Standard & Poor's. I januari 2017 kompletterades den med den högsta kortfristiga ratingen 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 väl diversifierad tillgång till kostnadseffektiv finansiering.

Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen och utgör ett stöd för skuldförvaltningen. Där beskrivs den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till

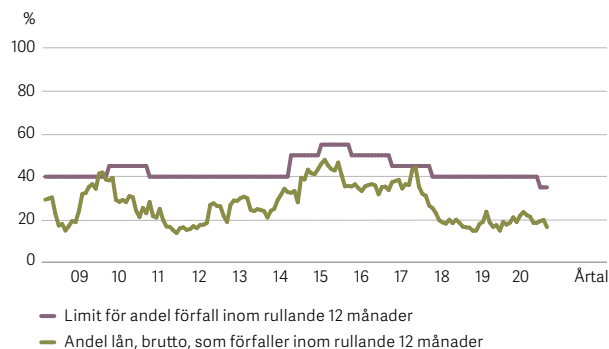
finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen. Mandaten omprövas årligen eller oftare, vid behov. Förändringar i omvärlden kan föranleda att mandaten justeras för att spegla bedömningen av risker och möjligheter i finansiella marknader. På så vis hålls mandaten ständigt aktuella och väl avvägda.

Finansiella risker	Mandat	Utfall 2020-12-31
Refinansieringsrisk		
andel låneförfall inom 12 månader	Max 35% av totalportfölj	16,4%
Ränterisk		
genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	4,4 år
andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	16,5%
andel realränteobligationer	Max 5% av totalportfölj	1,5%
Motpartsrisk		
	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivatransaktioner	Uppfyllt
Valutarisk		
	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts	Uppfyllt

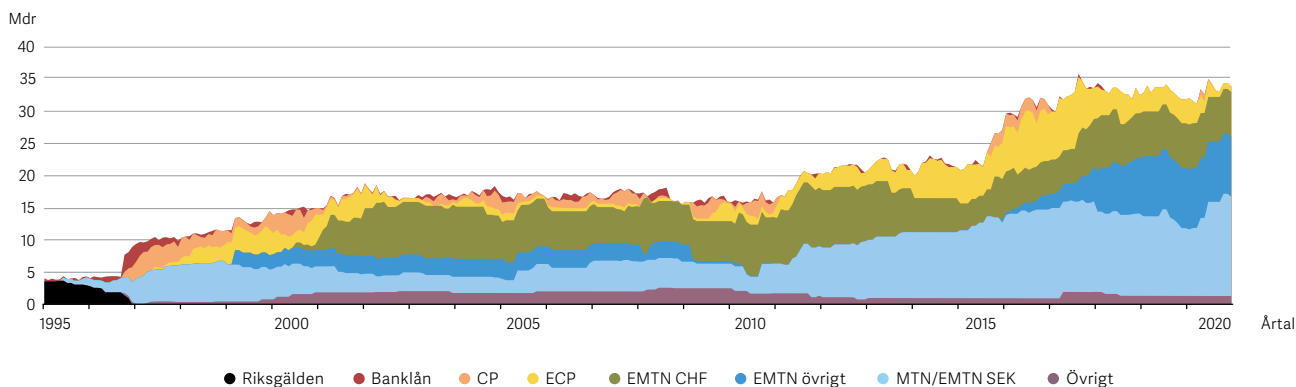
RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



ANDELEN FÖRFALL



FINANSIERINGSKÄLLOR



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 främst kassaflödesmetoden och/eller ortsprismetoden. Kassaflödesmetoden innebär att en fastighet värderas till 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. Driftskostnaderna bedöms utifrån normaliserat historiskt utfall för respektive fastighet och underhållskostnader och fastighetsadministrativa kostnader är bedömda utifrån faktiska kostnader samt branschmässiga nyckeltal. Akademiska Hus låter årligen verifiera direktavkastningskrav, kalkylräntor och övriga värderingsförutsättningar med externa oberoende värderingsföretag.

Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet på Akademiska Hus fastighetsbestånd till 99 611 miljoner kronor. Ungefär 82 626 miljoner kronor eller 83 procent av värdet bedömdes genom en tioårig kassaflödesmodell där direktavkastningskrav och kalkylränta bestäms utifrån 156 olika riskklasser baserat på ortsläge, kvarvarande kontraktslängd och lokaltyp. Övrig värderingsmetod avser objekt, i huvudsak nyproduktion och fastigheter under uppförande, vilket inte åsätts förutsättningar från riskklassningsmodellen. För cirka 15 890 miljoner kronor eller 16 procent av fastighetsbeståndet, tilläts kalkylperiod och direktavkastningskrav variera på individuell basis för att fånga specifika förutsättningar.

Utbyggnadsreserver, det vill säga byggrätter och råmark, utgör cirka 1 095 miljoner 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 30 240 miljoner kronor motsvarande cirka 30 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde per den 2020-12-31 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 +/- fem till tio procent, vilket för Akademiska Hus skulle motsvara +/- cirka 4 981 till 9 961 miljoner kronor. Läs mer i not 13 på sida 80 för ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsprocess.

FÖRDELNING VÄRDERINGSMETODER



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.

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.

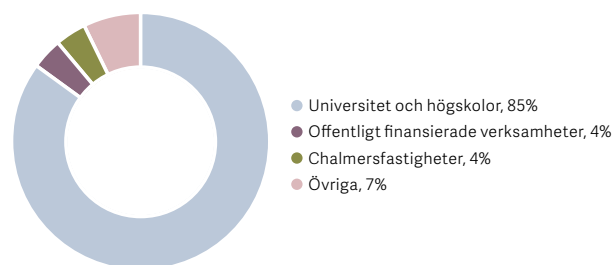
Långa hyresavtal säkerställer att investeringarna återbetalas under kontraktstiden. Den genomsnittliga kontraktslängden för samtliga kontrakt uppgick till 10,5 år per årsskiftet. Vid årets utgång var den genomsnittliga återstående kontraktstiden för samtliga fastigheter 6,2 år (6,5). I dagsläget krävs regeringens godkännande för ett statligt universitet eller högskola att teckna ett hyreskontrakt på tio år eller längre.

HÖG UTHYRNINGSGRAD

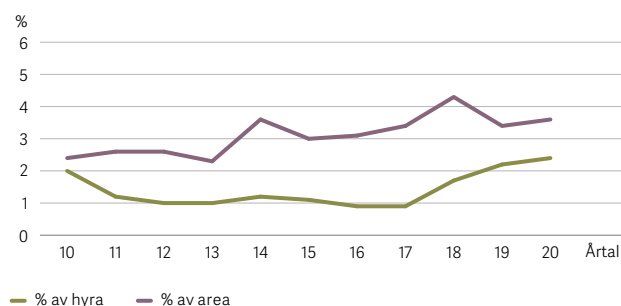
Fastighetsbeståndets uthyrningsbara area uppgick vid årsskiftet till 3,4 miljoner kvadratmeter med en vakansgrad om 3,6 procent (3,8) vilket motsvarar 120 000 kvadratmeter (125 000). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,4 procent (2,2) av våra totala hyresintäkter och motsvarar 156 Mkr (141). Huvuddelen av vakanserna finns på Karolinska Institutet och uppstod

främst vid driftsättningen av Biomedicum. Uthyrningsgraden är hög i jämförelse med branschen i övrigt, vilket beror på 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.

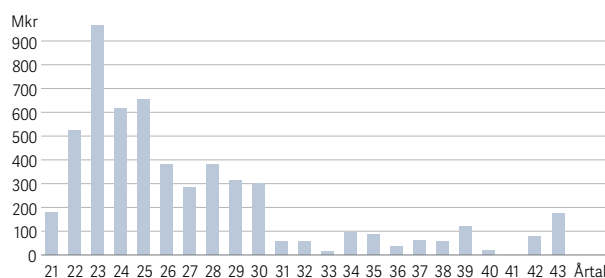
HYRESGÄSTKATEGORIER



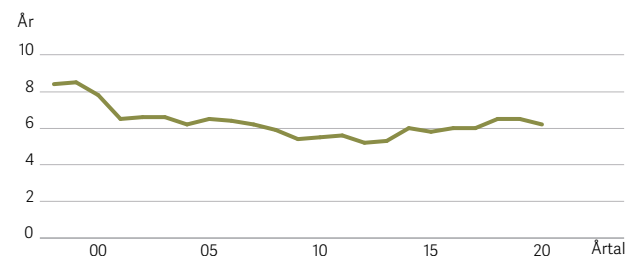
VAKANSGRAD



FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID



De tio största kunderna, årlig hyra 2020	Mkr	%
Karolinska Institutet	711	11,7
Kungliga Tekniska högskolan	642	10,6
Lunds universitet	606	10,0
Uppsala universitet	550	9,1
Stockholms universitet	525	8,7
Sveriges lantbruksuniversitet	322	5,3
Linköpings universitet	315	5,2
Göteborgs universitet	283	4,7
Umeå universitet	273	4,5
Chalmersfastigheter AB	183	3,0
Total	4410	72,8

Risker och riskhantering

Genom att vara medvetna om våra risker kan vi förebygga och hantera dem vilket bidrar till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas. Riskhantering utgör en integrerad del av vår verksamhetsstyrning och vi arbetar strukturerat med att identifiera risker som kan påverka möjligheten att nå våra mål. Under pandemin har riskhantering haft ökat fokus, både som del av löpande krishantering men även som del av vårt strukturerade riskhanteringsarbete.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

En väl avvägd riskhantering ökar möjligheterna att nå målen med vår verksamhet liksom förutsättningarna för att ta tillvara de affärsmöjligheter som ges. Digitaliseringen och den snabba tekniska utvecklingen i samhället ger oss stora möjligheter att effektivisera vår fastighetsförvaltning och utveckla nya tjänster men vi ser också att det kan innebära risker för oss. För att ta tillvara möjligheterna behöver vi anamma den nya tekniken och anpassa vår verksamhet vilket förutsätter att vi har rätt kompetens för det.

Digitaliseringen och inte minst utvecklingen av digitala arbetssätt har accelererat under den pågående pandemin. Detta påverkar både Akademiska Hus och våra kunder i grunden. En effekt av pandemin skulle kunna bli att utbildning i framtiden kommer bedrivas på ett annat sätt och innebära ett minskat lokalbehov bland lärosätena på sikt. Det kan i sin tur leda till att efterfrågan på Akademiska Hus lokaler minskar och en ökad risk för högre vakanser och lägre hyresintäkter. Utvecklingen innebär också ett allt större behov av ett fokuserat och fungerande informations-säkerhetsarbete. Klimatfrågan kvarstår lika aktuell trots pandemin och utgör en integrerad del av vår verksamhet. Risker kopplat till klimat och miljö är fortsatt aktuella både sett till hur vi påverkas av klimatförändringarna men också den klimat- och miljöpåverkan vår verksamhet har. Risker kopplat till affärsutveckling av tjänster, behovsstyrning inom byggprojekt samt säkerhetsarbete har fått ökat fokus.

Vidare finns ett antal branschspecifika risker som vi som fastighetsägare och låntagare på den finansiella marknaden behöver förhålla oss till.

STRUKTURERAD RISKHANTERING PÅ FLERA NIVÅER

Riskhantering sker på flera nivåer i företaget och involverar medarbetare från samtliga enheter. Med utgångspunkt i företagets mål och strategi identifierar företagsledningen risker på företagsövergripande nivå. Riskerna bedöms utifrån sannolikheten att de inträffar och den konsekvens det skulle få och dessa båda parametrar vägs samman till en risknivå. De risker som bedöms vara mest väsentliga beaktas i affärsplanen som fastställs av styrelsen. Företagsledningen ansvarar för att ta fram åtgärder och säkerställa att riskerna hanteras.

På enhetsnivå görs riskanalyser där risker som väsentligt kan påverka enhetens möjlighet att nå målen identifieras och bedöms på motsvarande sätt som de företagsövergripande riskerna. Utkomsten av riskanalysen beaktas i det årliga arbetet med att ta fram verksamhetsplaner. I verksamhetsplanerna beskriver respektive enhet åtgärder för att hantera sina väsentliga risker. Varje enhetschef ansvarar för att föreslagna åtgärder genomförs.

Riskarbetet i Akademiska Hus samordnas och följs upp av en riskhanteringsgrupp som består av medarbetare från olika stabsfunktioner och rapporterar till vice vd.

I följande avsnitt beskrivs våra väsentliga risker fördelat på strategiska-, operativa-, efterlevnads- samt finansiella risker.

Strategiska risker

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

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
<p>POLITISKA BESLUT Risk att övergripande ekonomiska förutsättningar ändras med kort framförhållning till följd av politiska beslut.</p>	<p>Akademiska Hus verksamhet påverkas av regeringens politik i allmänhet och utbildningspolitiken i synnerhet. Förändrade förutsättningar som en effekt av covid-19-pandemin där politiska beslut kan påverka vår verksamhet utifrån olika perspektiv såsom kundens anslag, stöd-paket och samhällssatsningar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Framtagande av olika scenarios för förändrade behov av lokaler. Aktiv omvärldsbevakning. Framtidssäkring av fastighetsbeståndet.
<p>BRISTANDE AFFÄRSUTVECKLING Risk att andra aktörer tar över delar av kundrelationen om vi inte utvecklar vårt tjänsteerbjudande.</p>	<p>Om vi inte utvecklar vårt tjänsteerbjudande kan det finnas en risk för att andra aktörer tar över delar av kundrelationen med lärosätet genom att leverera helhetslösningar i form av tjänster och service och smarta affärsmodeller för flexibelt lokalnyttjande.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Utveckla nya produkter och affärsmodeller med tillhörande tjänster. Kartläggning av framtida behov av tjänster samt utvärdera form för leverans exempelvis partnerskap eller egenproducerad tjänst. Genomföra en grundlig konkurrensanalys.
<p>OTILLRÄCKLIG UTVECKLINGSTAKT Risk att vi inte hinner anpassa och/eller utveckla verksamheten tillräckligt snabbt när digitaliseringen förändrar kundernas behov och öppnar upp för ny konkurrens.</p>	<p>Digitaliseringen förändrar förutsättningarna för vår bransch och ger oss samtidigt nya möjligheter att effektivisera vår verksamhet och att utveckla vår affärsmodell för att skapa nya värden för kunder och ägare. Utvecklingen har accelererat till följd av pandemin. Om vi inte utvecklas i takt med våra kunders förändrade behov, eller i takt med övriga aktörer på marknaden, riskerar vi att tappa den ledande position vi har inom vårt segment.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Uppdaterad kortsiktig strategi (2019-2021). Fortsatt och accelererad digital transformation av vår befintliga verksamhet. Analys av investeringsbehov. Utveckling av nya affärsmodeller baserade på delningsekonomiska principer. Fortsatt utveckling av mer dynamiska och kundcenterade arbets-sätt och en starkare innovationskultur.
<p>VÄXANDE KOMPETENSGAP Risk för bristande förmåga att leverera på uppsatta strategier och mål på grund av avsaknad av rätt kompetens för uppdragen.</p>	<p>En snabb förändringstakt i omvärlden, allt snabbare digitalisering och teknikutveckling, ökade krav från kund ger behov av ny kunskap. Det gör att vi kontinuerligt måste säkerställa att medarbetare har rätt kompetens för sitt uppdrag för att kunna uppnå vår strategi och mål. Det råder stark konkurrens om kompetens på arbetsmarknaden i branschen och det finns alltid en risk att förlora kompetenta medarbetare. Samtliga medarbetare måste utvecklas i takt med förändringen och de ökade kraven, speciellt mot bakgrund av en allt snabbare halveringstid av befintlig kunskap.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Genomföra uppdragsdialoger för att säkerställa att vi har rätt kompetens och identifiera utvecklingsbehov. Akademiska Hus interna utbildningsplattform för utbildnings- och utvecklingsmöjligheter. Riktade satsningar på olika kritiska yrkesgrupper såsom certifiering av drifttekniker och driftingenjörer. Särskilda initiativ för att främja att samtliga medarbetare får förutsättningar för digital utveckling. Aktivt arbete med en utvecklingsorienterad kultur.
<p>VIKANE EFTERFRÅGAN PÅ LOKALER Risk för påverkan på fastighetsvärden till följd av nya sätt att arbeta och förändrade lokalbehov.</p>	<p>Förändrade sätt att arbeta, lokaleffektivisering och minskade lokalbehov för lärosäten kan innebära risk för vakanser eller omfattande omställnings- och investeringsbehov. Specialanpassade lokaler kan innebära en ökad risk och högre direktavkastningskrav vilket påverkar fastighetsvärdet negativt. För specialanpassade byggnader tillämpas som regel långa kontraktstider.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Utforma flexibla lokaler som kan anpassas efter förändrade behov. Vid fastighetsinvesteringar arbetar vi i dialog med kunderna kring lokaleffektivisering i tidiga skeden för att skapa flexibla lokallösningar. Löpande analys av fastighetsportföljen för proaktivt framtidssäkring av fastighetsvärden. Vidare underlag för prioritering och beslut vad gäller reinvesteringar, utveckling respektive eventuell avyttring. Regelbunden omvärldsbevakning gällande efterfrågan, affärsmodeller och lokalbehov.
<p>KLIMATFÖRÄNDRINGAR Risk för negativ påverkan på våra fastigheter och campusområden till följd av förändringar i klimatet.</p>	<p>Förändringar i klimatet kan innebära att skador på egendom uppstår. Anpassning av fastigheterna kan krävas vilket leder till ökat investeringsbehov på fastigheter (befintliga såväl som nybyggnationer) och omkringliggande mark.</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. Samtliga investeringsärenden granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar. Klimatförändringar inkluderas som en parameter vid utveckling av campusplaner.
<p>FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE Risk att vår finansiella ställning påverkas till följd av förändring i fastigheternas marknadsvärde.</p>	<p>Marknadsvärdet på fastigheter baseras på både externa och interna faktorer såsom marknadsutveckling, avkastningskrav, kalkylräntor, vakanser och hyresutveckling. För Akademiska Hus realiseras 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. I huvudsak långa kontraktstider.
<p>DRIFT OCH UNDERHÅLL Risk för ökade drift- och underhållskostnader som Akademiska Hus ej kan kompensera sig för genom hyreshöjning, indexjustering eller vidarefakturerering samt risken för oförutsedda kostnader för reparationer och underhåll.</p>	<p>Drift- och underhållskostnader påverkas bland annat av förbrukning av el och vatten samt prisutveckling på varor och tjänster. Kostnader för oförutsett underhåll och reparationer kan påverka det ekonomiska resultatet och fastigheternas marknadsvärde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Förbättra det systematiska tillsynsarbetet för att bli mer proaktiva avseende skötsel och underhåll. Underhållsplaner i syfte att optimera underhållskostnader över tid. Strukturerat energioptimeringsarbete, som även sker i samarbete med kund.

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
<p>OTILLRÄCKLIGA KLIMAT- OCH MILJÖÅTGÄRDER 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 klimatet och 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 oexploaterad mark i anspråk och påverkar ibland även grönområden. Genom att, tillsammans med kund, aktivt jobba mot uppsatta klimat- och miljömål levererar vi i linje med förväntan för att öka attraktivitet och förtroende med positiv påverkan på fastighetsportföljen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> All nybyggnation och större ombyggnation miljöcertifieras enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, nybyggnationer till nivå Guld och större ombyggnationer minst till nivå Silver. Klimatneutralitetsmål inklusive handlingsplaner. Kartläggning, inventering samt analys av klimatavtryck i projekt. Arbeta aktivt med återbruk i ombyggnadsprojekt. Utveckla fokus på hållbarhet vid utveckling av campusområden och i tidiga skeden av projekt. I tidiga skeden utvärdera alternativ till att nyproducera.
<p>PROJEKTSTYRNING Risk för förväntansgap och bristande måluppfyllelse till följd av en utmanande och komplex projektverksamhet.</p>	<p>Våra investeringsprojekt är ofta komplexa, pågår under lång tid, inkluderar många parter och har flera intressenter. Utformning och förankring av samt styrning mot en gemensam målbild är avgörande för ett framgångsrikt genomförande. Komplexiteten i projektverksamheten ställer höga krav på löpande utveckling och anpassning av vår projektstyrning för att säkerställa att vi levererar i linje med ekonomisk, tidsmässig och kvalitetsmässig förväntan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> En enhetlig och gemensam byggprocess. Främja arbete med process för tidigt skede inklusive gemensam målbildsförankring med kund. Utbildning i projektledarskap. Affärsråd som följer utvecklingen av projektet. Fortsatt utveckling av kunddialogen. Utveckling av process för korta projekt. "Normhus" som målbild för byggkostnader. Nyttja lärdomar från referensprojekt och projektrevisioner.
<p>BRISTANDE LEVERANSFÖRMÅGA Risk att vår basleverans inte är, eller uppfattas vara, av tillräckligt hög kvalitet på grund av bristande kundfokus vid utveckling av våra arbetssätt och vårt erbjudande.</p>	<p>För att utveckla leveransen till kund behöver vi öka vårt kundfokus så att det genomsyrar hela organisationen. Vi behöver också stärka vår samverkan och dialog med kunderna. Risken omfattar även vår förmåga att samordna vår leverans så att kunden upplever en sömlös leverans från Akademiska Hus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Stärkt samordning av vår samlade leverans till kund i form av kundforum. Stärkt samverkan med kund genom strategiska samverkansavtal. Fortsatt fokus på stärkt vardagskommunikation till kund. Appen Mitt Campus lanserades under 2020.
<p>BRISTANDE BEHOVSSTYRNING Risk för att nybyggnadsprojekt inte möter förändrade framtida kundbehov vid tidpunkten för färdigställandet.</p>	<p>Nybyggnadsprojekt har relativt långa cykler och ändrade behov kan uppstå under projektets gång. I en värld i snabb förändring, vilken har accelererat beaktat pandemin, blir det än viktigare att nybyggnadsprojekten har en tydlig målbild för alternativ användning och att byggnadens aktuella användningsområde läses in så sent skede som möjligt. Vidare att behov av framtida arbetssätt och användningsområden diskuteras med kund.</p>	<ul style="list-style-type: none"> I projektets olika skeden säkerställs utformning av robusta, flexibla och multifunktionella lokaler som kan anpassas efter ett förändrat lokalbehov. Tillsammans med kund görs en behovsanalys som under projektets gång hålls uppdaterad. Skapa tydlighet med kund om möjligheter och konsekvenser i projektets olika skeden. Aktivt arbete med fastighetsutvecklingsplaner för att i första hand utveckla befintliga byggnader. I tidigt skede utvärdera om ett nybyggnadsprojekt verkligen måste genomföras.
<p>BRISTANDE INFORMATIONSSÄKERHET Risk att information går förlorad eller hamnar i orätta händer på grund av brister i vår informationssäkerhet.</p>	<p>Vikten av tydliga och utvecklade strukturer och rutiner för att säkra en god nivå av informationssäkerhet ökar i takt med digitaliseringen. En utveckling som är komplex och går allt snabbare. Bristande interna processer eller otillräckligt skydd mot exempelvis externa intrång innebär en risk att känslig information förloras eller hamnar i orätta händer, vilket kan ge allvarliga konsekvenser och skada förtroendet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gemensam målbild för informationssäkerhet. Informationssäkerhetspolicy fastställd av styrelsen. Framtagen modell för samt genomförande av informationsklassning för att identifiera vad som är skyddsvärt. Genomförande av GAP-analyser samt utformning av handlingsplaner för att utveckla och stärka processer och arbetssätt. Utbildning för att öka samt underhålla kompetens och medvetenhet inom hela organisationen.
<p>BRISTANDE SÄKERHETSARBETE Risk för att vi inte lever upp till våra kunders förväntningar avseende samordning och hantering av säkerhetsfrågor till följd av att vi som bolag inte hanterar dessa frågor på ett proaktivt och systematiskt sätt.</p>	<p>Svenska lärosäten är kända för öppenhet men har sedan flera år tillbaka fokus på säkerhetsfrågor. Detta är frågor som vi behöver bemöta med rätt kompetens och arbeta proaktivt och systematiskt med, tillsammans med våra kunder.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gemensam och systematisk hantering av krisledningsarbetet i bolaget på central såväl som lokal nivå. Stärkt samarbete på campus med kunderna och förankring av en gemensam målbild och ett kontinuerligt arbete i säkerhetsfrågor. Arbeta in säkerhetsfrågor som en naturlig del i campusplanarbete.
<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 hela vår verksamhet. 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. Uppföljning av avtalstrohet. Uppförandekod för leverantörer.

Efterlevnadsrisker

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

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
<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 ekonomiskt och i form av skadat förtroende hos ägare, kunder och övriga intressenter. 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.

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. 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. – Realränteobligationers andel av total portfölj får maximalt uppgå till 5 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. 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 35 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 derivatransaktioner 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 derivatransaktioner 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. Valutakursräkning sker med hjälp av valutatermins- eller valutarterminswapavtal.

Känslighetsanalys, se sidan 64, not 3 på sidan 75 och not 13 på sidan 82.

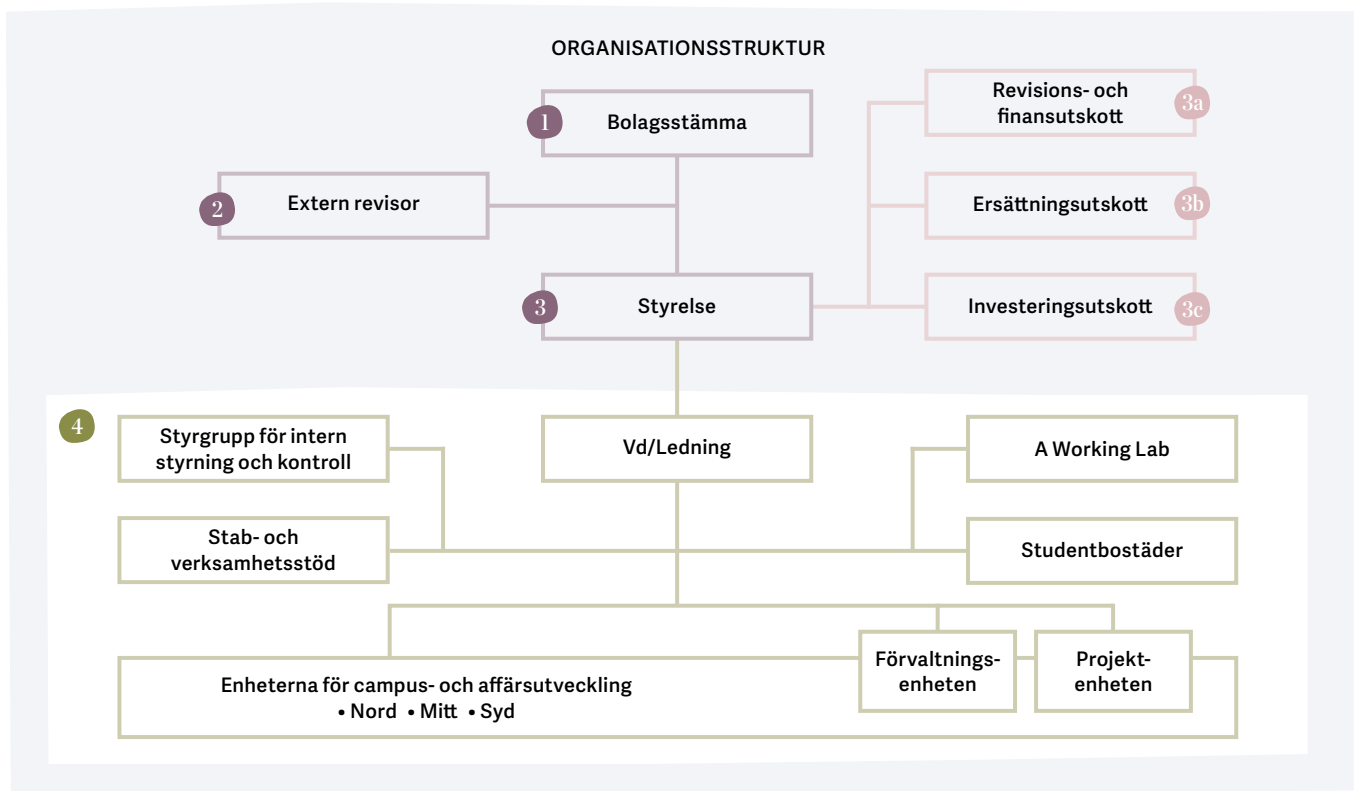
Bolagsstyrningsrapport

Denna bolagsstyrningsrapport beskriver struktur och principer för styrning av Akademiska Hus verksamhet för att uppfylla visionen om att stärka Sverige som kunskapsnation. Med en förankrad strategi och tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan 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 principer för bolag med statligt ägande 2020, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), Akademiska Hus uppdrag 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.



AKADEMISKA HUS UPPDRAG

Akademiska Hus ska äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder och generera marknadsmässig avkastning genom hyressättning som beaktar verksamhetens risk.

Akademiska Hus ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.

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

1 BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är högsta beslutande organ i Akademiska Hus. Det är på bolagsstämman aktieägaren 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 2020

Årsstämma hölls den 28 april 2020. Stämman var på grund av risk för smittspridning av covid-19 inte öppen för allmänheten. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anita Steen, som också utsågs att leda stämman. Ägaren representerades av Christine Leandersson, Näringsdepartementet.

Beslut på årsstämman 2020

Årsstämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2019 och beviljade styrelsen och vd ansvarfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition vilket innebar en utdelning på 1 905 miljoner kronor till ägaren. Övriga ärenden som avhandlades var beslut att Statens ägarpolicy, vilken även inkluderar regeringens principer för bolagsstyrning, ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare samt extern rapportering i bolag med statligt ägande, ska gälla för Akademiska Hus. Vidare fastställdes riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare, beslut om arvode till styrelse och utskott samt val av styrelseordförande och styrelseledamöter samt revisor. Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på Akademiska Hus hemsida akademiskahus.se.

Årsstämma 2021

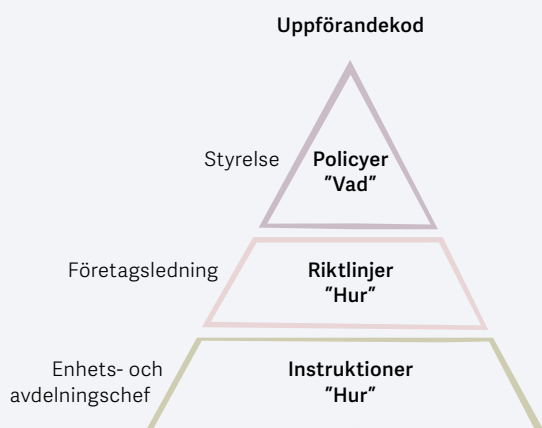
Nästa årsstämma kommer att hållas den 28 april 2021 i Stockholm.

2 REVISORER

På årsstämman 2020 beslutades att välja Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) till revisorer för en ettårsperiod till och med årsstämman 2021 med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Revisorerna utför en översiktlig granskning av delårsrapporten per sista september och reviderar års- och koncernredovisningen. De utför också förvaltningsrevision, översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen, granskning av EMTN-prospektet samt bedömning av efterlevnad av vårt ramverk för gröna obligationer. Vidare uttalar sig revisorerna om denna bolagsstyrningsrapport och huruvida Akademiska Hus följer fastställda riktlinjer för ersättningar till 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 har ingen internrevisionsfunktion. Istället har ledningen avsatt dedikerade resurser med uppgift att utveckla och förstärka området för intern styrning och kontroll där revisions- och finansutskottet erhåller löpande återrapportering kring arbetet. Det är styrelsens bedömning att det bästa sättet för att förbättra intern styrning och kontroll sker genom ett långsiktigt och fokuserat arbete på området. Det är därför styrelsens fortsatta bedömning att något behov inte finns av en internrevisionsfunktion. Beslutet tas årligen upp för ny prövning.

STYRINGSSTRUKTUR



Exempel på externa styrande regelverk:

- Aktiebolagslagen
- Bokföringslagen
- Årsredovisningslagen
- Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande 2020
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS
- Kod mot korruption i näringslivet
- FN Global Compact
- Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer Standards
- Börsregler

Exempel på interna styrande regelverk:

- Arbetsordning för styrelse och utskott
- Vd-instruktion
- Uppförandekod
- Ansvars- och befogenhetsfördelning
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Inköpspolicy
- Investeringspolicy
- Policy för behandling av personuppgifter
- Informationssäkerhetspolicy
- Policy för intern styrning och kontroll
- Likabehandlingsplan
- Affärsetisk riktlinje

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 principer för bolag med statligt ägande 2020. Dessa principer ersätter Kodens regler för beredning av beslut om nominering av styrelseledamöter och revisorer. Styrelsenomineringsprocessen koordineras av avdelningen för bolag med statligt ägande vid Näringsdepartementet. Genom ett enhetligt och strukturerat arbetssätt tillförsäkras kvaliteten i hela nomineringsarbetet. Kompetensbehovet analyseras utifrån bolagets verksamhet, situation och 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.

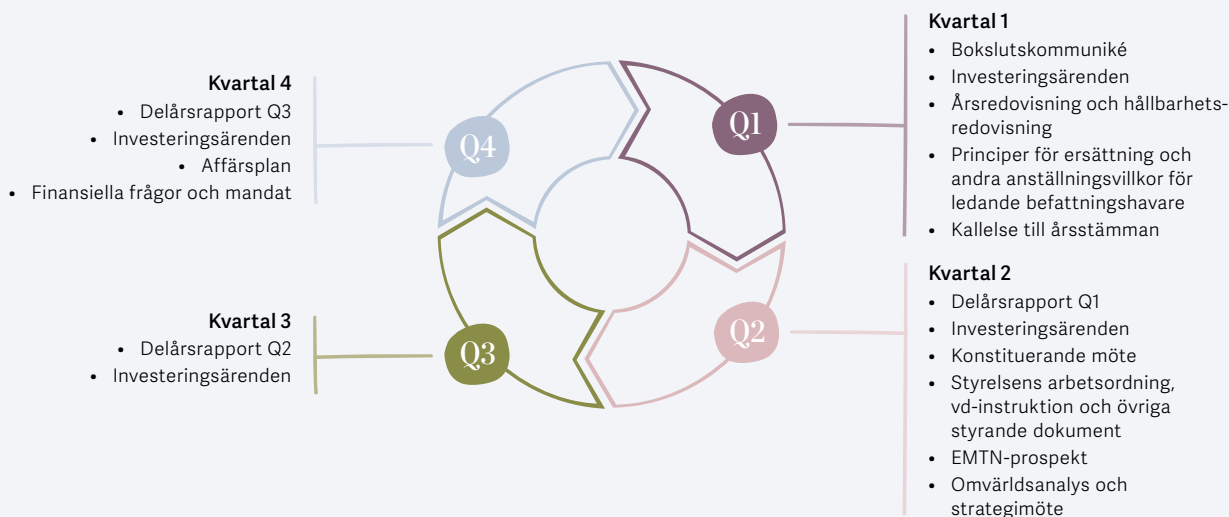
Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska styrelsen i Akademiska Hus bestå av lägst tre och högst tio stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Styrelsen bestod fram till årsstämman 2020 av sju stämموvalda ledamöter. Vid årsstämman den 28 april 2020 beslutades att antalet stämموvalda styrelseledamöter ska vara åtta. I styrelsen ingår, utöver detta, också två arbetstagarrepresentanter utsedda av respektive fackförbund. Vid årsstämman omvaldes sex ledamöter och två nya ledamöter valdes in via nyval. Årsstämman konstaterade att styrelsen har relevant kompetens och bakgrund 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, digitalisering samt finansiell kompetens.

Styrelsens arbete under 2020

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 exempelvis haft särskilt fokus på frågor som rör innovation, digitalisering, risk och intern kontroll, informationssäkerhet, energifrågor samt klimatmålen. Därutöver har ett antal investeringsärenden behandlats. Under 2020 har tio ordinarie styrelsemöten hållits, varav ett konstituerande möte. För att informera och uppdatera ledamöterna om verksamheten förläggs vanligen vissa styrelsemöten till lärosäten som är Akademiska Hus kunder och kombineras i möjligaste mån

STYRELSENS ÅRSCYKEL



Bolagsstyrningsrapport

med möten med ledningen för dessa. Under 2020 har det inte varit möjligt i samma utsträckning beaktat pågående pandemi. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Styrelse	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	10/10
Anders Larsson	7/10
Anna Magnusson	10/10
Britta Burreau	10/10
Christer Nerlich	10/10
Ingemar Ziegler*	3/3
Peter Gudmundson	10/10
Robin Teigland**	7/7
Svante Hagman**	6/7
Thomas Jennlinger	8/10
Örjan Wikforss	9/10

* Lämnade styrelsen som ledamot vid årsstämman 28 april 2020

** Invald som ledamot i styrelsen vid årsstämman 28 april 2020

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 huvudsaklig uppgift att:
- stödja och följa finansieringsverksamheten.
 - bereda ärenden som ska beslutas i styrelsen, däribland finanspolicy.
 - 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 informerade 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.

Under 2020 har intern styrning och kontroll och informationssäkerhet haft särskilt fokus där utskottet följt arbetet. Vidare har utskottet fört diskussioner om relevanta redovisningsregelverk. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen till höger.

Revisions- och finansutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Christer Nerlich, ordf.	8/8
Britta Burreau	8/8
Peter Gudmundson	8/8

- 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 2020 har ersättningsutskottet även följt upp utförda HR-aktiviteter. Beaktat pågående pandemi har lönerevision inte utförts. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Ersättningsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	2/2
Anna Magnusson	2/2
Ingemar Ziegler*	1/1

* Lämnade styrelsen som ledamot vid årsstämman 28 april 2020

- 3c 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 2020 har hållbarhet haft ökat fokus där tydligare avvägning görs mellan att inte bygga, göra ombyggnader och i sista hand bygga nytt. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Investeringsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Svante Hagman, ordf*	4/4
Anitra Steen, ordf.	2/2
Robin Teigland**	3/4
Ingemar Ziegler***	2/2
Örjan Wikforss	6/6

* Invald som ledamot i styrelsen vid årsstämman 28 april 2020. Ersatte Anitra Steen som ordförande i investeringsutskottet i april 2020

** Invald som ledamot i styrelsen vid årsstämman 28 april 2020

*** Lämnade styrelsen som ledamot vid årsstämman 28 april 2020

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsens och vd:s arbete. Utvärderingen sker antingen internt eller externt med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. 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

Vd 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, två marknadsområdesdirektörer, förvaltningsdirektör, kommunikationsdirektör, direktör innovation och hållbar utveckling, HR-direktör samt chefsjurist, som samtliga rapporterar direkt till vd. Företagsledningen har en jämn fördelning mellan antalet kvinnor och män.

Verksamhetsenheter

Bolagets huvudprocesser bedrivs inom fyra verksamhetsenheter. Förvaltningsenheten ansvarar för förvaltningsleveransen med fokus på kundnytta, säkerställa hållbar och effektiv drift samt driva energieffektiviseringar och digitalisering av fastighetsförvaltningen. Projektenheten ansvarar för en effektiv projektleverans med fokus på kundnytta, säkerställa hög beställar- och projektledarkompetens samt skapa förutsättningar för effektiv och hållbar förvaltning. Enheten Campus och Affärsutveckling bedrivs uppdelat på tre geografiska områden, Nord, Mitt och Syd. Enhetens huvudsakliga ansvarsområden är strategiska kundrelationer, utveckling av framtidens kunskaps- och lärandemiljöer,

strategisk campus- och fastighetsutveckling samt övergripande ansvar för investeringar. Studentbostäder ansvarar för arbetet med att utveckla campusnära student- och forskarbostäder. A Working Lab är Akademiska Hus tjänsterbjudande och koncept för co-working, makerspace, korta kontrakt, Learning Lab och andra flexibla mötesplatser. Organisationen sätter förvaltningsaffären i fokus, ger förutsättning att realisera våra strategiska mål samt möjliggör att snabbare och mer effektivt anpassa bolaget till förändringar i omvärlden.

Stab och verksamhetsstöd

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, kommunikation samt juridik inkluderat inköp sorterar organisatoriskt under vd. Ekonomi inkluderat riskkontroll, finans, IT, analys och värdering, controlling och risk management är underställda ekonomi- och finansdirektör som i sin tur sorterar under vd.

Styrgrupp för intern styrning och kontroll

Styrgruppen för intern styrning och kontroll utgör ett stöd för vd i arbetet med att utveckla styrning, riskhantering och intern kontroll. Gruppen består av vd, ekonomi och finansdirektör, chefsjurist samt processutvecklare för intern styrning och kontroll. Utvecklingen sker i nära samarbete med revisions- och finansutskott.

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. Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen genomförs årligen och startar med att styrelsen och företagsledningen har gemensamma strategidagar. I fastställd strategi har hållbarhetsperspektivet fullt ut integrerats i en hållbar målsättning. I detta ingår de globala målen för hållbar utveckling i linje med ägarens förväntan. Utöver strategin har också separata klimatmål definierats.

STRATEGI- OCH VERKSAMHETSPLANERING

**Akademiska Hus
uppdrag**
Ägarnivå

**Strategi och
övergripande mål**
Bolagsnivå
(fastställs av
styrelsen)

**Affärsplan
och styrkort**
Bolagsnivå
(fastställs
av styrelsen)

**Verksamhetsplan
och styrkort**
Enhets-, stabs-
och stödnivå

Uppdragsdialog
Medarbetarnivå

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 planer och styrkort konkretiseras aktiviteter som ska genomföras för att uppnå både strategiska mål och klimatmål samt nyckeltal för att kunna mäta och följa upp. Vidare identifieras och inkluderas de risker som kan medföra att målen inte uppfylls tillsammans med åtgärder för att hantera dem.

Uppföljning av upprättad affärsplan görs löpande genom kvartalsrapportering till styrelsen. Vidare hålls kvartalsvisa avstämningar på enhetsnivå med 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 en utvecklad form av medarbetarsamtal.

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 (se bild på sidan 48). Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen utgör tillsammans med de fastställda styrande dokumenten grund för den övergripande styrningen av företaget.

UPPFÖRANDEKOD, ETISKT RÅD OCH VISSSELBLÅSARFUNKTION

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 kärn-konventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. För företagets medarbetare finns också en affärsetisk riktlinje som utgår från reglerna i Kod mot korruption. Denna ger vägledning för hur medarbetare ska agera samt ger guidning i potentiellt svåra situationer. Ett etiskt råd fungerar som stöd för medarbetarna dit frågor eller misstänkta avsteg från etiska riktlinjer eller andra oegentligheter kan anmälas.

I alla upphandlingar bifogas en uppförandekod för leverantörer som varje anbudsgivare ska ta del av, acceptera samt tillse att denna även följs av eventuella underleverantörer.

Akademiska Hus har även inrättat ett fristående system för visseblåsning, dit medarbetare inom Akademiska Hus och externa aktörer anonymt kan anmäla misstänkta oegentligheter. Under 2020 har inga rapporter inkommit till bolaget om korruption som lett till polisanmälan vare sig via etiska rådet, visseblåsningssystemet eller direkt från medarbetare.

ERSÄTTNINGAR

Nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har beslutats av årsstämman. Riktlinjerna är förenliga med de av regeringen beslutade principerna för ersättning och

andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande samt Koden. Ersättningsrapport kommer, i enlighet med nyttillkomna krav, läggas fram till årsstämman 2021 samt publiceras.

Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Regeringskansliet uppbär inte något arvode för detta uppdrag. Se tabellen på sidan 79 för information om ersättningar.

Ersättning till vd och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Ersättning till vd 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.

För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägningstider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer, se förvaltningsberättelsen sidan 56 och noterna 11 och 12.

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, vilket syftar till att ge en rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter och årsredovisning. Den interna kontrollen inom Akademiska Hus tar utgångspunkt i COSO Framework for Internal Control som utgör ett etablerat ramverk.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön i organisation, beslutsvägar samt ansvar och roller. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordningar för styrelsen och dess utskott, vd-instruktion, ansvars- och befogenhetsfördelning, instruktion för ekonomisk rapportering och policyer. Under 2020 har styrelsen också fastställt en policy för intern styrning och kontroll. Kontrollmiljön omfattar även 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. Ekonomi- och finansdirektören 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

Det finns inom Akademiska Hus en etablerad process för att identifiera, utvärdera och hantera risker där varje risk har en riskägare. Riskhantering utgör en integrerad del av verksamhetsstyrningen där riskanalyser genomförs på både företagsövergripande nivå och enhetsnivå. De väsentliga risker som identifieras dokumenteras tillsammans med åtgärder i affärs- och verksamhetsplaner för att möjliggöra uppföljning. För utförligare beskrivning, se riskavsnittet i årsredovisningen på sidorna 43–46.

Riskbedömning för att identifiera de processer där det föreligger störst risk för fel som kan få en väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen sker löpande. Risker kopplade till den finansiella rapporteringen diskuteras regelbundet med bolagets externa revisorer som också årligen presenterar sin riskbedömning för revisions- och finansutskott samt styrelse.

Kontrollaktiviteter

Bolagets interna processer och rutiner ger gott stöd för löpande hantering av risker. Kontrollaktiviteter i syfte att förebygga, upptäcka och hantera risker för väsentliga fel sker både på övergripande nivå och detaljnivå och utgörs till exempel av godkännande av transaktioner, attest av leverantörsfakturer och utbetalningar, kontoavstämningar och analytisk uppföljning av resultatet.

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 den digitala utvecklingen blir fungerande IT-processer och informations-säkerhet allt viktigare.

Akademiska Hus arbetar löpande med att förbättra processer kopplade till finansiell rapportering. Som en del i att utveckla och förstärka intern kontroll pågår arbete med att bedöma risker samt dokumentera och formalisera kontroller inom processer som utifrån riskanalys bedömts väsentliga för finansiell rapportering. Arbetet genomförs med involvering av de personer som arbetar inom processerna för att skapa delaktighet och främja att kontroller också genomförs.

Information och kommunikation

Styrande dokument i form av policyer och riktlinjer finns tillgängliga för samtliga medarbetare på företagets intranät. Interna informationskanaler i övrigt består bland annat av information från regelbundna möten i företagsledningen, ledarforum som hålls fyra gånger om året, lokala informationsmöten för alla medarbetare och möten i olika forum för berörda specialistfunktioner.

Revisions- och finansutskott samt styrelsen erhåller finansiell information av företagsledningen vid varje bokslutstillfälle. Vidare erhåller revisions- och finansutskott löpande återkoppling kring de initiativ som bedrivs i syfte att löpande förstärka och utveckla intern styrning och kontroll inom Akademiska Hus som helhet. Revisions- och finansutskottet ges även regelbunden återkoppling från de externa revisorerna och hålls därigenom uppdaterat på aktuella iakttagelser avseende intern kontroll.

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

Uppföljning och utvärdering

Uppföljning och utvärdering av att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är ändamålsenlig och effektiv sker löpande av styrelse, vd, företagsledning och inom ekonomi- och finansavdelningarna. I dessa fångas förbättrings- och utvecklingsmöjligheter upp.

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 varefter rekommendationer lämnas. Akademiska Hus inkluderar dessa rekommendationer i det löpande arbetet med att utveckla och förstärka intern kontroll. Under året har även uppföljning via självutvärderingar initierats kopplat till väsentliga processer för finansiell rapportering. Vid behov utförs även separata utvärderingar av särskilda fokusområden.

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.

Född: 1949

Övriga uppdrag: Styrelseordförande AFA Försäkring och Teracom Group AB. Styrelseledamot Oral Care AB och Baven 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, Attendo AB m.fl.

Utbildning: Fil. Kand.

**ANNA MAGNUSSON**

Ledamot sedan 2018.

Född: 1977

Befattning: Departementsråd näringsdepartementet, chef avdelningen för bolag med statligt ägande.

Tidigare befattningar: Departementsråd finansdepartementet, ämnes-sakkunnig finansdepartementet och bolagsjurist Sveaskog Förvaltnings AB.

Utbildning: Jur. Kand.

**BRITTA BUREAU**

Ledamot sedan 2014.

Född: 1964

Befattning: Vd för Almi Företagspartner AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Nationalekonomiska Föreningen.

Tidigare befattningar: Vd KPA AB och KPA Pensionsförsäkringar AB, Vd Nordea Liv och Senior Manager på Accenture. Styrelseordförande Scouterna och KPA Pensionservice, ledamot i Folksam koncernledning. Styrelseledamot Nordea Liv och styrelsemedlem Svensk Försäkring.

Utbildning: Civilingenjör och Executive MBA-Finance.

**CHRISTER NERLICH**

Ledamot sedan 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.

**PETER GUDMUNDSON**

Ledamot sedan 2017.

Född: 1955

Befattning: Professor, KTH.

Övriga uppdrag: Ledamot IVA.

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

Utbildning: Tekn. Dr. och civilingenjör.

**ROBIN TEIGLAND**

Ledamot sedan 2020.

Född: 1964

Befattning: Professor i Digitalisering, Chalmers tekniska högskola.

Övriga uppdrag: Ledamot IVA, Director i Ocean Data Factory Sweden.

Tidigare befattningar: Professor i företagsekonomi och styrelseledamot, Handelshögskolan i Stockholm.

Utbildning: BA, MA, MBA, Ekonomi Doktor.

**SVANTE HAGMAN**

Ledamot sedan 2020.

Ordförande investeringsutskottet.

Född: 1961

Befattning: Senior rådgivare bygg- och fastighet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande BIM Alliance, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Ekens Golv AB, NVBS Rail och AIX Arkitekter samt ledamot IVA.

Tidigare befattningar: Ordförande Sveriges Byggindustrier och ledamot Svenskt Näringsliv, Vd NCC Sverige, Affärsområdeschef NCC Housing och NCC Infrastructure m.fl. befattningar inom NCC.

Utbildning: Civilekonom och MBA.

**ÖRJAN WIKFORSS**

Ledamot sedan 2017.

Född: 1950

Befattning: Vd i Arkitekturanalys AB. **Övriga uppdrag:** Vice ordförande i styrelsen för Kungliga Operan och ledamot IVA.

Tidigare befattningar: Professor i projektkommunikation, KTH. Vd i FFNS Arkitektkontor. Ordförande i Svenska Arkitekters Riksförbund.

Utbildning: Arkitekt, tekn. dr. och professor.

**ANDERS LARSSON**

Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2009.

Född: 1963

Befattning: Driftingenjör Akademiska Hus.

Utbildning: Driftteknikerlinjen.

**THOMAS JENNINGER**

Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2008.

Född: 1956

Befattning: Teknisk förvaltare Akademiska Hus.

Tidigare befattningar: Driftchef 2000-2017 Akademiska Hus.

Utbildning: Teknisk förvaltare.

REVISORER

Helena Ehrenborg, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC). Huvudansvarig revisor sedan 2018. Auktoriserad revisor.

Född: 1965

Utbildning: Civilekonom.

Övriga revisionsuppdrag, ett urval: Specialfastigheter Sverige AB, Jernhusen AB, HSB Riksförbund och Atrium Ljungberg.

Företagsledning

**KERSTIN LINDBERG
GÖRANSSON**

Vd.
Anställd 2011.
Född: 1956
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Sveaskog, Hemnet Group AB och vice ordförande Win Win Gothenburg Sustainability Award samt ledamot IVA.
Tidigare befattningar: Flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport, ekonomi- och finansdirektör samt vice vd Scandic-koncernen.
Utbildning: Civilekonom.

**CATARINA FRITZ**

Ekonomi- och Finansdirektör/vice vd.
Anställd 2016.
Född: 1963
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Green Cargo och Moderna Museets vänner
Tidigare befattningar: Ekonomi- direktör Keolis Sverige, Frösunda LSS, Addici, Aditro Group och Stockholmsbörsen samt 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, SLU Holding och Realus AB.
Tidigare befattningar: Terminalchef och jourhavande flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport. Olika chefsbefattningar Swedavia.
Utbildning: Civilekonom.

**ULF DÄVERSJÖ**

Direktör Innovation och hållbar utveckling.
Anställd 2014.
Född: 1979
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Accessy AB.
Tidigare befattningar: Inköpsdirektör Akademiska Hus, Managementkonsult Capgemini Consulting och Global Purchaser Arla Foods.
Utbildning: MSc, Civilekonom.

**HAYAR GOHARY**

Projektdirektör.
Anställd 2007.
Född: 1975
Tidigare befattningar: Projektledare Vallentuna kommun och Akademiska Hus.
Utbildning: Civilingenjör.

**MAGNUS HUSS**

Marknadsområdesdirektör.
Anställd 1993.
Född: 1967
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Byggherrarna.
Tidigare befattningar: Projektchef, fastighetschef och förvaltare Akademiska Hus. Ingenjör och drifttekniker Byggnadsstyrelsen.
Utbildning: Gymnasieingenjör.

**MARIE HALLANDER LARSSON**

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

**CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST**

Chefsjurist.
Anställd 2004.
Född: 1968
Tidigare befattningar: Advokat, advokatfirman Glimstedt och Hovrättsaccessor, Hovrätten för Västra Sverige.
Utbildning: Jur.kand.

**CECILIA WIDE**

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

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. Riktlinjer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare för 2020 kommer att anpassas efter den uppdatering av svensk kod för bolagsstyrning som gäller från 27 februari 2020.

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

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2020.

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 avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företags 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 företags 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 11 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 106.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Per den 12 februari tecknades ett villkorat avtal om att sälja en fastighet med en bruttoarea om 36 000 kvadratmeter. Om villkoren uppfylls bedöms tillträde ske den 31 oktober 2021. Per den 15 mars 2021 tillträdde Intea Fastigheter AB fastigheterna Malmö Niagara 2 och Kristianstad Näsby 34:24. Totala bruttoarean uppgick till 68 000 kvadratmeter och överenskommet fastighetsvärde uppgick till cirka 1,6 Mdkr.

Styrelsen har utsett Caroline Arehult som ny vd för Akademiska Hus. Hon efterträder Kerstin Lindberg Göransson, som lämnar sitt uppdrag under hösten. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter rapportperiodens utgång.

FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade investeringar om 13,9 miljarder kronor. Fastighetsportföljen förväntas öka med cirka 7 miljarder kronor under de närmaste tre åren. Driftöverskottet kommer att öka i takt med att nya fastigheter driftsätts och vårt effektiviseringsarbete fortskrider samtidigt som vi drar nytta av våra stordriftsfördelar. Ett gott kassaflöde begränsar vårt nyfinansieringsbehov till cirka 2,5 miljarder till den kommande treårsperioden.

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 29 april 2019, ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av orealiserade värdeförändringar och tillhörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur. De övriga ekonomiska målen är att avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,0 procent över en konjunkturcykel och att koncernens soliditet ska uppgå till 35 till 45 procent. Avkastningen på operativt kapital för 2020 uppgick till 9,0 procent. Vid utgången av 2020 uppgick soliditeten till 44,5 procent i koncernen och till 17,2 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 43,4 procent i koncernen och 14,1 procent i moderföretaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	817 029 316 kronor
Årets vinst	1 983 457 260 kronor
Summa	2 800 486 576 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 142 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 658 486 576 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande

finansiella rapporter. Årsstämma kommer att hållas den 28 april 2021 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	6 418		6 418
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-1 933		-1 933
DRIFTÖVERSKOTT	4 485		4 485
Centrala administrationskostnader	-60		-60
Utvecklingskostnader	-40		-40
Ränteintäkter	48		48
Räntekostnader	-429		-429
Tomträttsavgäld	-84		-84
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	3 920		3 920
Värdeförändringar fastigheter	3 141	-3 138	3
Värdeförändringar finansiella instrument	-192	140	-52
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	6 869	-2 998	3 871
Skatt/aktuell skatt	-1 429	618	-811
RESULTAT EFTER SKATT	5 440	-2 380	3 060
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			2 142

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 28 april 2020 uppgick till 1 905 Mkr.

Resultaträkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2020	2019	2020	2019
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hysesintäkter	4	6 263 901	6 050 479	6 255 222	6 050 479
Övriga förvaltningsintäkter	5	154 562	166 368	158 977	262 112
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		6 418 462	6 216 847	6 414 198	6 312 591
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader		-849 980	-891 203	-844 155	-886 942
Underhållskostnader		-444 768	-618 912	-444 768	-618 912
Fastighetsadministration		-402 600	-391 205	-383 638	-371 040
Tomträttsavgäld	6	—	—	-84 328	-84 128
Övriga förvaltningskostnader	6	-235 818	-155 857	-246 847	-155 842
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	7, 8	-1 933 166	-2 057 177	-2 003 737	-2 116 863
DRIFTÖVERSKOTT		4 485 296	4 159 671	4 410 462	4 195 728
Centrala administrationskostnader	7	-59 739	-68 925	-59 729	-68 925
Utvecklingskostnader	7	-39 854	-40 304	-39 854	-40 304
Resultat från andelar i dotterbolag	9	—	—	24 004	818 500
Ränteintäkter	10	47 944	43 361	47 944	43 361
Räntekostnader	10	-428 867	-420 357	-530 653	-505 611
Tomträttsavgäld	10	-84 328	-84 128	—	—
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	8	—	—	-1 594 285	-1 580 198
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	11,12, 30	3 920 452	3 589 317	2 257 889	2 862 551
Värdeförändringar fastigheter	13	3 140 561	3 871 504	—	—
Värdeförändringar finansiella instrument	10	-191 854	-503 467	-191 854	-503 467
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT		6 869 159	6 957 354	2 066 035	2 359 084
Bokslutsdispositioner	15	—	—	447 887	-36 706
RESULTAT FÖRE SKATT		6 869 159	6 957 354	2 513 922	2 322 378
Skatt	16	-1 428 927	-1 299 502	-530 464	-344 461
ÅRETS RESULTAT	17	5 440 232	5 657 852	1 983 457	1 977 917
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 440 232	5 657 852	—	—

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2020	2019	2020	2019
ÅRETS RESULTAT		5 440 232	5 657 852	1 983 457	1 977 917
POSTER SOM HAR OMFÖRTS ELLER KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar		—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, netto efter skatt upplösta mot resultaträkningen		—	—	—	—
POSTER SOM INTE KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	30	-3 423	-84 178	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	16	706	17 341	—	—
Summa övrigt totalresultat		-2 717	-66 837	0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		5 437 515	5 591 015	1 983 457	1 977 917
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 437 515	5 591 015	—	—

Kommentar till koncernens resultat

HELÅRET 2020

Årets resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 920 Mkr (3 589). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 325 Mkr jämfört med föregående år vilket är en kombination av tillkommande driftsättningar, minskade kostnader för drift och underhåll samt ny bedömning av hyresgäst Anpassningar. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 4,3 procent, varav 1,7 procent är hänförlig till ny bedömning av hyresgäst Anpassningar. Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 3 141 Mkr (3 872), en minskning med 731 Mkr jämfört med 2019. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,00 procent (5,13).

Påverkan på resultatet relaterat till pandemin har under perioden varit begränsad. Intäkterna har, i begränsad utsträckning, påverkats av hyresreduktioner samt slopade parkeringsavgifter på vissa campus. På kostnadssidan är energikostnaderna lägre då alla campus stängdes i mitten på mars. Från mitten av augusti har dock de flesta campus öppnats upp igen men med fortsatt låg fysisk närvaro. Därutöver har även resekostnaderna minskat.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 213 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 6 264 Mkr (6 051). Driftsättningar under 2019 och 2020 med effekt under året bidrar till en ökning av intäkterna med cirka 165 Mkr framförallt hänförligt till Humanisten i Göteborg, Albano hus 3 och Studenthuset i Linköping. Index och hyresomförhandlingar ger en effekt om cirka 35 Mkr och intäkter avseende hyresgäst Anpassningar har ökat med 108 Mkr främst till följd av ny bedömning. Ökningen motverkas av minskade hyresintäkter om 44 Mkr relaterade till två större fastighetsförsäljningar i Stockholm som genomfördes under slutet av 2019. Intäkterna har även påverkats negativt med 43 Mkr beroende på lägre debitering av media till följd av minskad energianvändning samt av ökade vakanser och hyresreduktioner med 12 Mkr. I ett jämförbart bestånd ökade de avtalade hyresintäkterna med 2,4 procent jämfört med föregående år.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 2,4 procent (2,2) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 156 Mkr (141). Huvuddelen av vakanserna finns fortfarande på Karolinska Institutet och uppstod främst vid driftsättningen av Biomedicum våren 2018. Dessa vakanser har succesivt minskat. I nuläget är cirka 60 procent av dessa vakanser uthyrda och ett flertal diskussioner pågår med potentiella hyresgäster. Vakanserna relaterat till area uppgick vid årets slut till 120 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,6 procent (3,6) av vår totala uthyrningsbara area på 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsbar area har under året ökat med 52 000 kvadratmeter framförallt till följd av driftsättningar och förvärvet av Alba Nova.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 215 Mkr och uppgick till 1 295 Mkr (1 510).

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt medicinförsörjning. Av driftkostnaderna om 850 Mkr (891) utgör medicinförsörjning 531 Mkr (605) vilket motsvarar 160 kr/kvm (174) för de senaste tolv månaderna. Minskade driftkostnader är i sin helhet hänförligt till lägre mediakostnader till följd av den milda vintern, låga energipriser samt en lägre aktivitet på våra campus under pandemin.

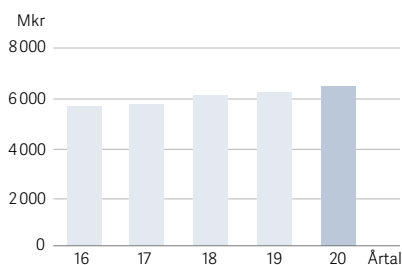
Underhållskostnaderna minskade med 174 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 445 Mkr (619). De lägre kostnaderna beror främst på att projektunderhåll från och med 2020 aktiveras till följd av ny bedömning avseende nyttjandeperiod. Jämförelseåret har ej justerats.

Övriga förvaltningskostnader har ökat med 80 Mkr främst till följd av en avsättning för engångskostnader hänförliga till Luleå tekniska universitet under 2020.

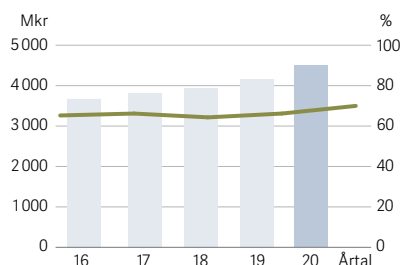
ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 2 Mkr och uppgick till 462 Mkr (460). Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat i resultaträkningen. Detta beskrivs på sidan 124. Dessa uppgick till 40 Mkr (40). Jämförelseåret, inklusive nyckeltal, har omräknats.

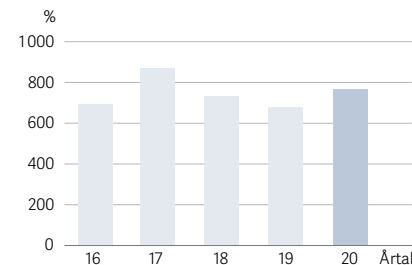
STABILA HYRESINTÄKTER



STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



RÄNTETÄCKNINGSGRAD PÅ FORTSATT HÖG NIVÅ



RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 381 Mkr (377) för året. Det motsvarar en räntesats på 1,48 procent (1,21), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 102 Mkr (86) ingår. Högre Stibor och ökad upplåning har medfört ett något högre räntenetto under året. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 122.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Årets värdeförändring uppgick till 3 141 Mkr (3 872) vilket motsvarar 3,7 procent (4,8). Värdeförändringen förklaras av förändrade avkastningskrav vilket motsvarar 1 828 Mkr (2 727) samt övrig värdeförändring 1 310 (1 138) vilken är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick per 31 december 2020 till 5,00 procent (5,13). Avkastningskraven lämnades under de tre första kvartalen oförändrade för att under årets fjärde kvartal sänkas. Marknadsutvecklingen under 2020 har inte varit lika stark som under 2019 vilket till viss del beror på den osäkra situation som varit under covid-19-pandemin.

För att uppskatta värdeförändringseffekten hänförlig till covid-19 har en grundlig analys av hyresförluster genomförts. Resultatet visar på ett marginellt intäktsbortfall och således ingen påverkan på det långsiktiga fastighetsvärdet. Den begränsade effekten är generellt hänförlig till att Akademiska Hus fastighetsbestånd primärt består av samhällsfastigheter eller annan offentligt finansierad verksamhet. Segmentet utgör cirka 93 procent av bolagets samlade bestånd. De hyresförluster som identifierats är främst hänförliga till en mindre andel övriga kunder inom den resterande delen av beståndet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -192 Mkr (-503) vilket huvudsakligen kan förklaras av lägre marknadsräntor under året. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat (framförallt ränteswappar och ränteterminer) som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till cirka 60 procent sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränterisikexponering utgörs till ungefär en tredjedel av räntederivat, vilket betyder att 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 avkastningskurva. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

Akademiska Hus har under de senaste åren haft en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen, där räntederivaten ingår. Förändringar i marknadsräntor genererar värdeförändringar i räntederivaten. En del av räntederivaten realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,28 procent. Diagrammet nedan åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12 månaders ränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgår till 1,75 procent för året. Beräkningen visar 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, 768 procent (679), se diagram på sidan 60.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2020 helår	2019 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,31	1,07
Räntenetto ränteswappar, %	0,17	0,14
Finansnetto, %	1,48	1,21
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,59	1,39
Total finansieringskostnad, %	2,07	2,60

SKATT

2020 uppgick bolagsskatten till 21,4 procent. Den kommer att sänkas till 20,6 procent år 2021. Årets aktuella skatt på 484 Mkr har beräknats till 21,4 procent. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas regleras. Det innebär att den uppskjutna skatteskulden har beräknats till 20,6 procent.

JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Balanserade utgifter	18	3 116	3 929	3 116	3 929
Förvaltningsfastigheter	13, 14	99 611 279	91 423 889	46 506 585	45 318 125
Tomträtt		2 736 336	2 736 336	—	—
Inventarier och installationer	19	33 502	21 467	33 502	21 467
Andelar i koncernföretag	20	—	—	826 222	650
Derivatinstrument	21, 22, 23	4 276 886	4 303 565	4 276 886	4 303 565
Övriga långfristiga fordringar	23, 24	547 534	504 052	547 534	504 052
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 208 654	98 993 238	52 193 846	50 151 789
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar	25	240 005	538 450	239 999	538 450
Fordringar hos dotterbolag		—	—	1 021 692	818 650
Aktuell skattefordran		—	48 937	—	48 937
Övriga kortfristiga fordringar	26	1 172 839	961 413	1 163 626	961 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	143 980	93 479	143 967	93 479
Derivatinstrument	21, 22	534 051	13 507	534 051	13 507
Summa kortfristiga fordringar	21, 23	2 090 875	1 655 785	3 103 335	2 474 435
<i>Likvida medel</i>					
Kortfristiga placeringar		1 900 107	2 179 944	1 900 107	2 179 944
Likvida medel		1 776 551	2 157 014	1 776 227	1 338 129
Summa likvida medel	21, 28	3 676 657	4 336 958	3 676 334	3 518 073
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 767 532	5 992 743	6 779 669	5 992 508
SUMMA TILLGÅNGAR		112 976 186	104 985 982	58 973 514	56 144 296

FINANSIELLA RAPPORTER

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
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		—	—	—	—
Aktuariella vinster och förluster		-102 079	-99 362	—	—
Fond för verkligt värde		—	—	—	—
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		46 124 423	42 589 190	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	817 029	744 113
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	1 983 457	1 977 917
SUMMA EGET KAPITAL		50 292 293	46 759 778	7 070 437	6 991 979
Obeskattade reserver	15	—	—	3 932 582	4 380 469
SKULDER					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Lån	21, 22	31 603 392	30 016 478	31 603 392	30 016 478
Derivatinstrument	21, 22	2 209 829	1 660 203	2 209 829	1 660 203
Uppskjuten skatteskuld	16	13 841 587	12 575 646	2 251 889	2 205 706
Övriga långfristiga skulder	29	233 619	111 259	233 619	111 259
Långfristig skuld tomträtt		2 736 336	2 736 335	—	—
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	30	690 091	661 924	324 290	311 094
Summa långfristiga skulder		51 314 853	47 761 845	36 623 019	34 304 739
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder		346 399	300 755	346 399	300 755
Skulder till koncernföretag		—	—	12 582	2 151
Skatteskulder	16	120 465	—	120 465	—
Övriga kortfristiga skulder	29	2 924 804	2 767 099	2 916 768	2 767 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	2 342 592	2 330 372	2 316 483	2 330 372
Lån	21, 22	5 487 497	4 931 757	5 487 497	4 931 757
Derivatinstrument	21, 22	147 281	134 374	147 281	134 374
Summa kortfristiga skulder		11 369 040	10 464 358	11 347 476	10 467 109
SUMMA SKULDER	32	62 683 893	58 226 203	47 970 495	44 771 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 976 186	104 985 982	58 973 514	56 144 296

Kommentar till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid fjärde kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 99 611 Mkr, en ökning med 8 187 Mkr och 9,0 procent, jämfört med 31 december 2019. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 3 138 Mkr (3 865). Direktavkastningskrav och kalkylränta lämnades oförändrade under årets tre första kvartal med tanke på den osäkra marknadssituationen relaterat till covid-19-pandemin. Under fjärde kvartalet sänktes direktavkastningskrav och kalkylränta men sett till helåret har marknadsutvecklingen inte varit lika stark som föregående år. Vad gäller övrig värdeförändring uppgick den per 31 december 2020 till 1 310 Mkr vilket är en ökning med 172 Mkr gentemot samma period föregående år. Denna ökning är primärt hänförlig till förbättrat kassaflöde i Stockholmsregionen. Sammantaget ger detta en minskning i total marknadsvärdeförändring med 727 Mkr jämfört med samma period föregående år. Återstående förändring avser årets

investeringar i fastigheter om 2 872 Mkr (3 266), förvärv 2 179 Mkr (0) och försäljningar om -2 Mkr (-1 572). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,00 procent (5,13).

Under 2020 har den rådande pandemin haft en begränsad effekt på samhällsfastigheter i stort, ett segment som utgör den absoluta merparten av Akademiska Hus fastighetsbestånd. Påverkan på fastighetsvärdet har således varit marginell. Bedömningen är att inga nedskrivningar hänförliga till effekter av covid-19-pandemin behöver vidtas i dagsläget.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighets specifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Akademiska Hus låter kvartalsvis externa värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

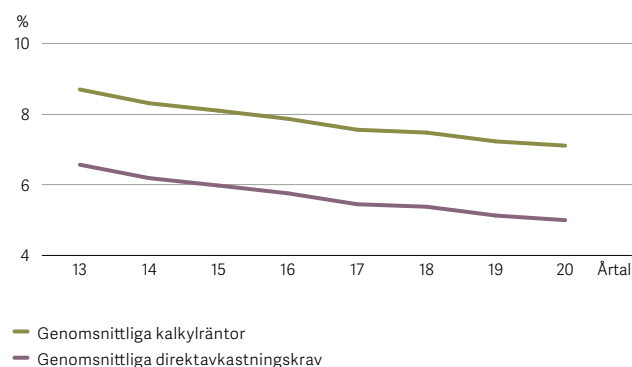
(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	91 424	85 865
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 872	3 266
+ Förvärv	2 179	—
- Försäljningar	-2	-1 572
+/- Marknadsvärdeförändring	3 138	3 865
<i>Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav</i>	<i>1 828</i>	<i>2 727</i>
<i>Varav övrig värdeförändring</i>	<i>1 310</i>	<i>1 138</i>
Utgående bedömt marknadsvärde	99 611	91 424

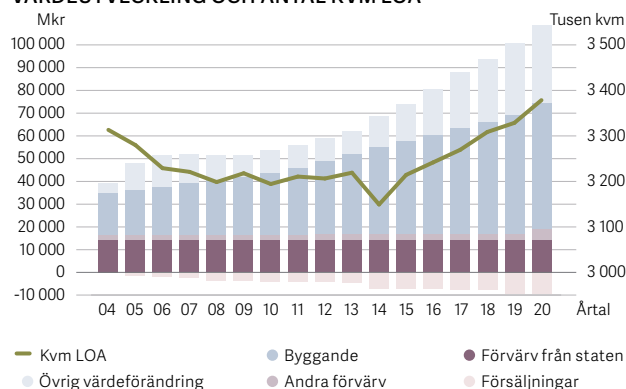
KÄNSLIGHETSANALYS

Utfall 2020	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2020	
	Ökning med en procentenhet	Minskning med en procentenhet
Värdeförändring fastigheter, Mkr	3 141	18 648
Avkastning på eget kapital, procent	11,1	35,9
Avkastning på operativt kapital, procent	9,0	29,0
Soliditet, procent	44,5	49,3
Belåningsgrad, procent	35,6	30,0

UTVECKLING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA



Årligen externvärderas också 25-30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall.

All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 4 981 till 9 961 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FINANSIERING

Pandemin medförde initialt stigande kreditspreadar. Därefter har centralbankernas snabba och kraftfulla åtgärder i finansiella marknader bidragit till successivt fallande kreditspreadar. Akademiska Hus har under året genomfört ett återköp om 200 Mkr och åtta emissioner om totalt 6 250 Mkr i den svenska obligationsmarknaden. Löptider har huvudsakligen legat mellan 2 och 3 år. En av emissionerna var Akademiska Hus andra gröna obligation på 1 500 Mkr med en löptid på 7 år.

Bekräftade kreditfaciliteter i bank har under året utökats med 500 Mkr och uppgår därmed till 6 000 Mkr. Samtliga av dessa kreditfaciliteter var outnyttjade per årsskiftet. Obligationsemissionerna under året, de bekräftade kreditfaciliteterna samt stabila hyresinbetalningar har bidragit till en fortsatt god likviditet i Akademiska Hus.

Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 35 468 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 2 566 Mkr under året. Det kan förklaras av en ökad nettouplåning. Soliditeten uppgick per sista december till 44,5 procent (44,5).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Bruttolåneskuld	-37 091	-34 948
Säkerhet för derivat, netto	-2 439	-2 568
Likvida medel	3 677	4 337
Kortfristiga fordringar	385	277
Summa nettolåneskuld	-35 468	-32 902

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Tidigare långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en lång kapitalbindning som per sista december uppgick till 9,9 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir därmed att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras. Under året har merkostnaden för långfristig räntebindning sjunkit, vilket har föranlett en viss förlängning av räntebindningen i skuldportföljen som per sista december uppgår till 7,1 år. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokeras ränterisken till de mest effektiva perioderna.

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.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Mkr	Räntebindning, år dec 2020	Räntebindning, år dec 2019	Kapitalbindning, år dec 2020	Kapitalbindning, år dec 2019
Grundportfölj	4,4	3,6	7,8	8,5
Lång portfölj	19,9	20,9	19,9	20,9
Total portfölj	7,1	6,8	9,9	10,7

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS 2019-01-01		2 135 000	2 134 950		-32 525	38 594 339	42 831 764
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	5 657 852	5 657 852
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-66 837	—	-66 837
Summa totalresultat		0	0	0	-66 837	5 657 852	5 591 015
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning ¹		—	—	—	—	-1 663 000	-1 663 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	0	-1 663 000	-1 663 000
UTGÅENDE BALANS 2019-12-31		2 135 000	2 134 950	0	-99 362	42 589 190	46 759 778
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	5 440 232	5 440 232
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-2 717	—	-2 717
Summa totalresultat		0	0	0	-2 717	5 440 232	5 437 515
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning ²		—	—	—	—	-1 905 000	-1 905 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	0	-1 905 000	-1 905 000
UTGÅENDE BALANS 2020-12-31		2 135 000	2 134 950	0	-102 079	46 124 423	50 292 293

1) Utdelning om 1 663 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 29 april 2019.

2) Utdelning om 1 905 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2020.

Moderföretagets förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS 2019-01-01		2 135 000	2 134 950	0	2 407 113	6 677 063
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	1 977 917	1 977 917
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Summa totalresultat		0	0	0	1 977 917	1 977 917
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning ¹		—	—	—	-1 663 000	-1 663 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-1 663 000	-1 663 000
UTGÅENDE BALANS 2019-12-31		2 135 000	2 134 950	0	2 722 029	6 991 979
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	1 983 457	1 983 457
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Summa totalresultat		0	0	0	1 983 457	1 983 457
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning ²		—	—	—	-1 905 000	-1 905 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	-1 905 000	-1 905 000
UTGÅENDE BALANS 2020-12-31		2 135 000	2 134 950	0	2 800 487	7 070 437

1) Utdelning om 1 663 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 29 april 2019.

2) Utdelning om 1 905 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2020.

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2020	2019	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		6 869 159	6 957 354	2 066 034	2 359 084
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	33	-2 966 239	-3 926 102	1 819 599	672 762
Betald skatt		-315 584	-349 794	-314 879	-349 794
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		3 587 336	2 681 459	3 570 753	2 682 052
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		5 733	507 523	886 478	507 373
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		805 288	330 177	780 974	330 175
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		4 398 358	3 519 159	5 238 205	3 519 600
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 770 178	-3 180 449	-2 770 178	-3 180 449
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		4 420	1 579 023	4 420	759 841
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-24 956	-10 078	-24 956	-10 078
Förvärv av andelar i koncernbolag		-801 568	—	-801 568	—
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-46 199	-73 719	-67 484	-73 719
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-3 638 481	-1 685 223	-3 659 767	-2 504 406
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		15 326 960	14 518 116	15 326 960	14 518 116
Återbetalning av lån		-13 148 230	-15 200 065	-13 148 230	-15 200 065
Amortering av lån vid förvärv		-1 074 556	—	-1 074 556	—
Betald ränta		-430 133	-387 162	-430 133	-387 162
Realiserade derivat samt CSA		-189 219	1 931 342	-189 219	1 931 342
Utbetald utdelning		-1 905 000	-1 663 000	-1 905 000	-1 663 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-1 420 178	-800 770	-1 420 178	-800 770
ÅRETS KASSAFLÖDE		-660 301	1 033 166	158 261	214 425
Likvida medel vid årets ingång		4 336 958	3 303 792	3 518 073	3 303 648
Likvida medel vid årets slut	28	3 676 657	4 336 958	3 676 334	3 518 073

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 588 Mkr (2 681). Förändringen jämfört med föregående år är framförallt hänförlig till ett förbättrat driftsöverskott men också beroende på att realisering av negativa värdeförändringar hänförliga till finansiella instrument gjordes under 2019, vilket inte skett under 2020.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 638 Mkr (-1 685). Förändringen jämfört med föregående år avser huvudsakligen de fastighetsförsäljningar som genomfördes under 2019 och som inbringade 1 579 Mkr. Under 2020 har endast en mindre försäljning gjorts, 4 Mkr. Under 2020 har investeringar gjorts i förvaltningsfastigheter om 2 770 Mkr (3 180). Dessutom har förvärv gjorts av Alba Nova via kommanditbolag som påverkat kassaflödet från investeringsverksamheten med 802 Mkr.

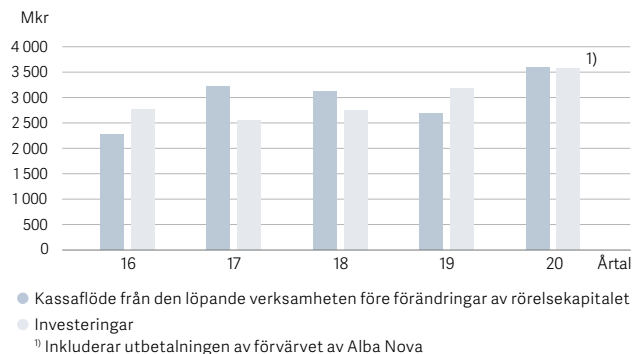
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -1 420 Mkr (-801). Den positiva nettoupplåningen under 2020 om 2 179 Mkr (-682) motverkas till vissa del av kassaflöden relaterat till ställda säkerheter avseende finansiella derivat. Dessutom har finansieringsverksamhetens kassaflöde påverkats av återbetalning av det lån om 1 075 Mkr som övertogs i samband med förvärvet av Alba Nova.

Totalt uppgick årets kassaflöde till -660 Mkr (1 033).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2016 till 2020 till 14 892 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 14 022 Mkr. Diagrammet visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största del 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	75
NOT 4	Hysesintäkter	76
NOT 5	Övriga förvaltningsintäkter	76
NOT 6	Övriga förvaltningskostnader/ Tomrättsavgäld	76
NOT 7	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadslag	77
NOT 8	Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	77
NOT 9	Resultat från andelar i dotterbolag	77
NOT 10	Finansiella intäkter och kostnader	78
NOT 11	Anställda och personalkostnader	78
NOT 12	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	80
NOT 13	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	80
NOT 14	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	82
NOT 15	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	83
NOT 16	Skatt	84
NOT 17	Utdelning	85
NOT 18	Balanserade utgifter	85
NOT 19	Inventarier och installationer	86
NOT 20	Andelar i koncernföretag	86
NOT 21	Lån och finansiella instrument	87
NOT 22	Finansiell riskhantering (Koncernen)	91
NOT 23	Förfallostruktur fordringar	94
NOT 24	Övriga långfristiga fordringar	94
NOT 25	Hyses- och kundfordringar	94
NOT 26	Övriga kortfristiga fordringar	95
NOT 27	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95
NOT 28	Likvida medel	95
NOT 29	Övriga skulder	95
NOT 30	Avsättningar för pensioner	96
NOT 31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98
NOT 32	Förfallostruktur skulder	98
NOT 33	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	98
NOT 34	Ställda säkerheter	99
NOT 35	Eventualförpliktelser	99
NOT 36	Transaktioner med närstående	99
NOT 37	Händelser efter balansdagen	99

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.

Samtliga belopp i annan valuta än svenska kronor har räknats om till balansdagens kurs 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 2020. 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 2020

IFRS 16 Leasing – Effekt av införandet av standarden

I maj 2020 publicerade IASB den ändring av IFRS 16 som innebär att en lätttnadsregel införs för hyresgästers redovisning av covid-19-relaterade hyreslättnader. Då Akademiska Hus är leasegivare avseende hyresintäkter har förändringen inte medfört någon effekt för Akademiska Hus.

IFRS 3 Rörelseförvärv

Från och med 2020 har en förändring i IFRS 3 antagits som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv. Förändringen medför en ny definition av rörelse. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s.k. tillgångsförvärv. Förändringen har inte medfört någon förändrad hantering för Akademiska Hus under 2020.

Övriga ändringar

En ny bedömning avseende redovisning av hyresgäst Anpassningar har gjorts från och med 2020. Den nya bedömningen innebär att utgifter för hyresgäst Anpassningar som genererar en hyreshöjning redovisas som förvaltningsfastigheter och inte som tidigare inom driftsöverskott. Förändringen har inneburit minskade driftkostnader om 71 Mkr för 2020 jämfört mot tidigare bedömning. Jämförelseåret har ej justerats.

Övriga nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte få någon väsentlig påverkan på Akademiska Hus.

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

Från första kvartalet 2020 redovisar Akademiska Hus inte någon indelning i olika rörelsesegment enligt IFRS 8, då koncernen endast bedöms utgöra ett rörelsesegment. Bedömningen baseras på hur koncernen som helhet följs upp av högsta verkställande beslutsfattare. All verksamhet, inklusive tillgångar, är geografiskt lokaliserad i Sverige.

INTÄKTSREDOVISNING

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

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

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

Avgiftsbestämda planer

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

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 balansenresultat 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:

- 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 nettoränteutäkt
- 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 premiebetalningar till planen.

SKATT

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

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

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är

sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

2019 sänkte Riksdagen bolagsskatten till 21,4 procent. Nästa sänkning sker 2021 till 20,6 procent. 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 senaste upprättade omvärdering till verkligt värde). Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i koncernresultaträkningen under rubriken värdeförändringar fastigheter. I moderföretaget redovisas resultatet som övrig förvaltningsintäkt/kostnad.

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

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

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 13.

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:

<i>Datautrustning</i>	33%
<i>Inventarier och installationer</i>	20%
<i>Balanserade utgifter</i>	20%

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

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

NEDSKRIVNINGAR

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

Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte oberoende av andra tillgångar genererar något kassaflöde, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet som tillgången tillhör. Reversering av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskrivna tillgång överstiger bokfört värde och behovet av nedskrivning som tidigare gjorts, ej längre bedöms erforderlig.

Reverseringen redovisas i resultaträkningen. Prövning av tidigare nedskrivningar sker individuellt.

LEASING

Leasingavtal där Akademiska Hus är leasegivare klassificeras som operationellt leasingavtal när i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningen av dessa framgår under "Intäktsredovisning".

I de fall Akademiska Hus är leasetagare har tomträttsavtal identifierats som de mest väsentliga. Dessa nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder särredovisas i balansräkningen för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över 12 månader. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde då dessa utgör en del av koncernens förvaltningsfastigheter. Verkligt värde räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta, för närvarande 3,08 procent. Ingen avskrivning görs av nyttjandetillgången. Årlig avgift för tomträttsavgäld redovisas i moderbolaget som fastighetskostnad men i koncernen som finansiell kostnad.

Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingsskuld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal redovisas istället som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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. Leverantörs-skulder 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 värderade till verkligt värde över resultaträkningen
Samtliga derivat innehåller i säkringssyfte och dessa 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 värdeoptionen 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 under denna kategori.

Skulder:

Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen
Samtliga derivat innehåller i säkringssyfte och dessa 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 kortfristig skuld.

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 22.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, derivatinstrument och låneskulder används officiella marknadsnoteringar på balansdagen och beräkning sker enligt allmänt vedertagna metoder. I de fall sådana marknadsnoteringar saknas görs värdering genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på balansdagen. Beräknade och bedömda verkliga värden är indikativa och kommer inte nödvändigtvis att realiseras. Nominellt värde, minskat med eventuella bedömda krediteringar, för kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden. Upplysningar enligt IFRS 13 om nivå i verkligt värde-hierarkin för olika poster framgår av not 21.

Hyses- och kundfordringar samt övriga fordringar

Hyses- och kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde och redovisas därefter till fakturerat belopp efter avdrag för eventuella nedskrivningar (kundförluster), vilket motsvarar upplupet anskaffningsvärde. Hyses- 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.

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 eftersom beloppet inte anses få en materiell påverkan på resultatet.

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 värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Kortfristiga placeringar

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

Lånefinansiering

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

Koncernen tillämpar IAS 23 Låneutgifter. IAS 23 innebär att kon-

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

Leverantörsskulder och andra skulder

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

Finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument innehas primärt i syfte att erhålla en långsiktig kostnadseffektiv lånefinansiering och för att hantera koncernens finansiella riskeponering genom att säkra ränte- och valutaexponering mot fluktuationer i räntenivåer och valutakurser. Derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande mot finansnettot.

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) innehas i huvudsak för att erhålla önskad räntebindningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivat värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas i finansnettot. Nettot av upplupen intäkt ränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid. Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med ränteswapavtal). Valutaderivat omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följaktligen effekterna från valutaomräkning av derivatet effekterna från valutaomräkningen av lånen i det finansnettot. 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. Elderivat 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. Följaktligen ger resultatet av elderivat tillsammans med koncernens fysiska elinköp den faktiska elkostnaden.

Säkringsredovisning

Akademiska Hus säkringsredovisning sker med så kallad "Verkligt värdesäkring". 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 finanspoliticy. 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 skuldemission. 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 2020.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

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.

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%

Hyresgästpassningar skrivs av enligt hyreskontraktets längd.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

	Ökning med en procentenhet				Minskning med en procentenhet			
	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter	63	0,5	405	0,4	-63	-0,5	-405	-0,4
Vakanser	-61	-1,0	-791	-0,8	61	1,0	791	0,8
Driftkostnader	-9	-0,1	-96	-0,1	9	0,1	96	0,1
varav mediaförsörjning	-5	-0,1	-49	0,0	5	0,1	49	0,0
Kalkylränta		-6,7	-5 627	-5,6		7,0	6 193	6,2
Direktavkastningskrav		-9,8	-8 101	-8,1		13,7	12 455	12,5

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 skattekuld 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 avgöranden 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 13).

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 driftöverskottet, 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. Värdeförändringen i resultatet påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad. I känslighetsanalysen har befintlig kontraktspportfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser.

4 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasing-avtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 6 263 901 Tkr (6 050 479), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 933 166 Tkr (2 057 177).

De två största hyresgästerna är Karolinska Institutet och Kungliga Tekniska högskolan som står för 11,7 procent respektive 10,6 procent av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2020-12-31

Förfalloår för lokaler	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel i %
2021	239	190 516	3
2022	243	561 362	10
2023	236	1 031 506	18
2024	180	653 073	11
2025	79	685 144	12
2026	56	403 319	7
2027 och senare	147	2 227 118	38
Övrigt	264	64 478	1
Totalt	1 444	5 816 516	100

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2020-12-31 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra för lokaler	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel i %
> 70 000	5	675 509	11
30 000 – 70 000	31	1 281 264	22
10 000 – 30 000	133	2 233 905	39
7 500 – 10 000	40	354 981	6
5 000 – 7 500	67	415 591	7
2 500 – 5 000	110	407 353	7
< 2 500	794	383 435	7
Övrigt	264	64 478	1
Totalt	1 444	5 816 516	100

5 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Parkeringsintäkter	60 768	72 103	60 768	72 104
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	—	—	4 420	94 555
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	36 564	36 510	36 564	36 510
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	49 747	55 488	49 742	55 488
Övrigt	7 483	2 267	7 483	3 455
SUMMA	154 562	166 368	158 977	262 112

6 Övriga förvaltningskostnader/Tomträttsavgäld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-16 526	-16 359	-16 526	-16 359
Utredningar	-23 391	-29 854	-23 391	-29 854
Förlust vid försäljning och utranering av övriga anläggningstillgångar	—	—	-686	-960
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-26 267	-23 426	-26 267	-23 426
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-42 987	-44 908	-42 987	-44 908
Övrigt	-126 647	-41 310	-136 990	-40 335
SUMMA	-235 818	-155 857	-246 847	-155 842
Tomträttsavgäld	—	—	-84 328	-84 128

7 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
I resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-1 933 166	-2 057 177	-2 003 737	-2 116 863
Centrala administrationskostnader	-59 739	-68 925	-59 729	-68 925
Utvecklingskostnader	-39 854	-40 304	-39 854	-40 304
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 032 759	-2 166 406	-2 103 320	-2 226 092
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-544 405	-580 060	-544 405	-580 060
Fastighetsadministration	-94 489	-94 535	-94 489	-94 535
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-495 632	-693 698	-495 632	-693 697
Tomträttsavgäld	—	—	-84 328	-84 128
Fastighetsskatt	-9 440	-10 672	-9 440	-10 672
Personalkostnader	-509 416	-493 192	-497 869	-477 107
Avskrivningar	-13 067	-8 341	—	—
Övriga kostnader	-366 310	-285 908	-377 157	-285 893
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 032 759	-2 166 406	-2 103 320	-2 226 092

8 Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastigheter	—	—	-1 581 218	-1 571 857
Inventarier och installationer	—	—	-13 067	-8 341
SUMMA	0	0	-1 594 285	-1 580 198

I koncernen redovisats avskrivningar som fastighetsadministration och driftkostnad.

9 Resultat från andelar i dotterbolag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Utdelning	—	—	—	818 500
Resultat från handels- och kommanditbolag	—	—	24 004	—
SUMMA	0	0	24 004	818 500

För 2019 avser 818 500 Tkr anteciperad utdelning från AH Holding AB.
För 2020 avser 24 004 Tkr resultat från dotterbolaget Fysikhuset Stockholm KB.

10 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	47 944	43 361	47 944	43 361
Räntekostnader	-428 867	-420 357	-530 653	-505 611
TOTALT RÄNTENETTO	-380 923	-376 996	-482 709	-462 250
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	-121 808	-262 627	-121 808	-262 627
Verkligt värdesäkringar	-17 598	98 091	-17 598	98 091
TOTALA OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-139 406	-164 536	-139 406	-164 536
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	-52 448	-338 931	-52 448	-338 931
TOTALA REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-52 448	-338 931	-52 448	-338 931
Tomträttsavgäld	-84 328	-84 128	—	—
FINANSNETTO	-657 105	-964 591	-674 563	-965 717

11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	2020	2019
AKADEMISKA HUS AB		
Kvinnor	180	160
Män	343	330
KONCERNEN TOTALT	523	490

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget och koncernen 34 procent (33).

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	8 089	8 069	8 089	8 069
Övriga anställda	306 640	294 637	306 640	294 637
SUMMA	314 729	302 706	314 729	302 706
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	4 707	4 747	4 707	4 747
(varav pensionskostnader)	(2 166)	(2 212)	(2 166)	(2 212)
Övriga anställda	155 537	141 477	155 537	141 477
(varav pensionskostnader)	(57 935)	(48 698)	(57 935)	(48 698)
SUMMA	160 244	146 224	160 244	146 224
(varav pensionskostnader)	(60 101)	(50 910)	(60 101)	(50 910)

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 8 (7) stämموvalda ledamöter och 2 (2) ledamöter utsedda av arbetstagarna. 4 (3) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 40 procent (33). Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 5 (5) män och 5 (6) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, ekonomi- och finansdirektör och vvd, förvaltningsdirektör, två marknadsområdesdirektörer, direktör innovation och hållbar utveckling, projektdirektör, HR-direktör, chefsjurist samt kommunikationsdirektör.

Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgick till 10 023 Tkr (8 463). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

Noter

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2020				2019			
		Styrelse- arvode	Inves- terings- utskott	Ersätt- nings- utskott	Revisions- och finans- utskott	Styrelse- arvode	Inves- terings- utskott	Ersätt- nings- utskott	Revisions- och finans- utskott
Ordförande	Anitra Steen	330	15	10	—	327	30	10	—
Ledamot	Britta Burreau	160	—	—	30	158	—	—	30
Ledamot	Anna Magnusson	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Christer Nerlich	160	—	—	40	158	—	—	40
Ledamot	Peter Gudmundson	160	—	—	30	158	—	—	30
Ledamot	Svante Hagman ¹	80	15	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Robin Teigland ¹	80	10	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Ingemar Ziegler ²	80	10	5	—	158	20	10	—
Ledamot	Örjan Wikforss	160	20	—	—	158	20	—	—
Arbetsstagarledamot	Anders Larsson	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetsstagarledamot	Thomas Jennlinger	—	—	—	—	—	—	—	—
SUMMA		1 210	70	15	100	1 117	70	20	100

1) Invald som ledamot vid årsstämman 28 april 2020

2) Lämnade styrelsen som ledamot vid årsstämman 28 april 2020

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2020		2019	
		Grundlön ¹	Pensions- kostnad	Grundlön ¹	Pensions- kostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson	4 199	1 141	4 192	1 178
CFO/Vice verkställande direktör	Catarina Fritz	2 289	602	2 296	602
Förvaltningsdirektör	Jonas Bjuggren	2 024	514	1 987	487
Marknadsområdesdirektör	Peter Bohman	1 610	382	1 623	391
Direktör Innovation och hållbar utveckling	Ulf Däversjö	1 556	362	1 592	390
Projektdirektör	Hayar Gohary	1 639	391	1 649	397
Marknadsområdesdirektör	Magnus Huss	1 713	402	1 595	381
HR-direktör	Marie Hallander Larsson	1 543	360	1 544	364
Chefsjurist	Carolin Åberg Sjöqvist ²	1 495	569	775	288
Kommunikationsdirektör	Cecilia Wide	1 276	286	1 273	289
Marknadsområdesdirektör	Åsa Henninge ³	1 041	244	571	88
Marknadsområdesdirektör	Birgitta van Dalen ⁴	—	—	1 050	472
SUMMA		20 385	5 253	20 147	5 327

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

2) Blev medlem i företagsledningen i juli 2019

3) Blev medlem i företagsledningen i augusti 2019 och lämnade företagsledningen i augusti 2020

4) Lämnade företagsledningen i augusti 2019

12 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB				
Revisionsuppdrag	1 395	1 150	1 395	1 150
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	260	—	260	—
Skatterådgivning	718	743	718	743
Övriga tjänster	59	454	59	454
SUMMA	2 432	2 347	2 432	2 347

Med revisionsuppdrag avses revisorners ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkrings-

tjänster (till exempel granskning av prospekt för EMTN-program) samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

13 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

Förändring av fastighetsbeståndet, i Tkr	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	91 423 889	85 865 127
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 770 178	3 180 449
+ Förvärv	2 179 102	—
+ Aktiverade ränteutgifter	101 969	85 833
- Försäljningar	-1 803	-1 572 299
+/- Värdeförändring, orealiserad	3 137 944	3 864 779
Varav värdeförändring på grund av modellförändringar	—	—
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 828 107	2 727 264
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-240 367	361 667
Varav aktiverade ränteuppgifter	-101 969	-85 833
Varav övrig värdeförändring	1 652 173	861 681
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	99 611 279	91 423 889

	2020	2019
Värdeförändringar i beståndet		
Positiva	4 923 410	5 001 479
Negativa	-1 785 466	-1 136 700
Resultat vid försäljning och utrangering	2 617	6 725
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	3 140 561	3 871 504

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2020 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande: 82 626 Mkr (83 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 marknadens 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 värderingsföretsättningar med externa värderingsinstitut.

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

Utbyggnadsreserver, 1 095 Mkr (1 procent), har värderats enligt ortsprismetoden med stöd av externa värderingar. I några fall, där planföretsättningar för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. I utbyggnadsreserverna ingår byggrätter om cirka 1,60 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

15 890 Mkr (16 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 direktavkastningskrav 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 4 903 Mkr (4 610) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Värderingsföretsättningar 2020

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under året sänkts med mellan 0,05 och 0,25 procentenheter, till följd av generell prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2020 uppgått till 1 828 Mkr (2 727). Väl belägna och effektiva fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential möter högst efterfrågan och är naturligt mindre känsliga för omvärldsförändringar och äsatts 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 85 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 (6,5). 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 äsatts 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 landsbygdssorter 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 5,83-10,93 procent beroende på hyrestid, ort, läge samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 3,75 procent och 8,75 procent beroende på ort/läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per geografiskt område redovisas i tabellen nedan.

	2020-12-31		2019-12-31	
	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %
Syd	5,3	7,4	5,4	7,5
Mitt	4,7	6,8	4,8	6,9
Nord	5,5	7,6	5,6	7,7
Koncern	5,0	7,1	5,1	7,2

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	1,0%
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.

Noter

Förändring	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	+/- 405	+/- 0,4
Vakanser, +/- en procentenhet	-/+ 791	-/+ 0,8
Driftkostnader, +/- en procent	-/+ 96	-/+ 0,1
varav mediaförsörjning	-/+ 49	-/+ 0,0
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	-/+ 570	-/+ 0,7
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	-/+ 570	-/+ 0,7
Kalkylränta, + en procentenhet	-5 627	-5,6
Kalkylränta, - en procentenhet	6 193	6,2
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-8 101	-8,1
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	12 455	12,5

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.

Känslighetsanalys

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

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 6 263 901 Tkr (6 050 479), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 933 166 Tkr (2 057 177).

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 30 240 Mkr externvärderats vilket motsvarar cirka 30 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde. Värderingarna har 2020 utförts av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

14 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna uppgick till 46 506 585 Tkr (45 318 125). Beloppet inkluderar mark, markanläggningar, byggnader, byggnadsinventarier, markinventarier samt pågående projekt.

Skattemässigt restvärde uppgick till 28 471 000 Tkr (27 718 787).

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 715 160	58 348 099
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	2 770 178	3 180 449
Försäljningar och utrangeringar	-954	-813 388
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE SUMMA	63 484 384	60 715 160
Ingående uppskrivningar	6 742 510	6 911 789
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-167 591	-169 279
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	6 574 919	6 742 510
Ingående avskrivningar	-21 794 450	-20 738 738
Omklassificeringar	-271	-100
Försäljningar och utrangeringar	308	259 099
Årets avskrivningar	-1 409 041	-1 314 711
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	-23 203 454	-21 794 450
Ingående nedskrivningar	-345 095	-147 520
Omklassificeringar	271	100
Försäljningar och utrangeringar	15	10 033
Återförda nedskrivningar	1 915	18 362
Årets nedskrivningar	-6 370	-226 070
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-349 264	-345 095
BOKFÖRT VÄRDE	46 506 585	45 318 125

15 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	447 887	-18 106
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	—	-18 600
SUMMA	447 887	-36 706
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2014	—	447 887
Periodiseringsfond avsatt 2015	507 298	507 298
Periodiseringsfond avsatt 2016	537 145	537 145
Periodiseringsfond avsatt 2017	571 000	571 000
Periodiseringsfond avsatt 2018	480 000	480 000
Periodiseringsfond avsatt 2019	460 000	460 000
Överavskrivningar	1 377 139	1 377 139
SUMMA	3 932 582	4 380 469

16 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
<i>Aktuell skatt</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	-484 282	-336 197	-484 282	-336 197
Summa aktuell skatt	-484 282	-336 197	-484 282	-336 197
<i>Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader</i>				
Finansiella instrument	28 557	35 545	28 557	35 545
Förvaltningsfastigheter	-1 087 305	-998 180	-94 199	-43 809
Periodiseringsfond	92 265	-3 983	—	—
Avsatt till pensioner	2 379	3 313	—	—
Temporära ej avdragsgilla kostnader	19 459	—	19 459	—
Summa uppskjuten skatt	-944 645	-963 305	-46 182	-8 264
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-1 428 927	-1 299 502	-530 464	-344 461

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat resultat före skatt	6 869 159	6 957 354	2 513 922	2 322 378
Skatt enligt gällande skattesats	-1 470 000	-1 488 874	-537 979	-496 989
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanent skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 200	-1 427	-1 200	-1 427
Ej skattepliktiga intäkter	—	—	—	—
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-6 089	-6 095	-6 089	-6 095
Resultat från andel i kommanditbolag	—	—	-709	—
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	—	175 299	—	—
Anteciperad utdelning från dotterbolag	—	—	—	175 159
Effekt byte av skattesats	33 968	38 527	1 795	—
Justering av tidigare års skattekostnad	14 394	-15 109	14 394	-15 109
Övrigt	—	-1 823	-676	—
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-1 428 927	-1 299 502	-530 464	-344 461

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Finansiella instrument	150 428	121 871	150 428	121 870
Ej avdragsgilla kostnader	19 459	—	19 459	—
Avsatt till pensioner	69 085	72 271	—	—
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	238 971	194 142	169 887	121 870
<i>Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Periodiseringsfond	-562 197	-660 733	—	—
Förvaltningsfastigheter	-13 518 360	-12 109 055	-2 421 776	-2 327 576
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-14 080 558	-12 769 788	-2 421 776	-2 327 576
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-13 841 587	-12 575 646	-2 251 889	-2 205 706

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Poster som inte kan omföras till årets resultat				
- aktuariella vinster och förluster	706	17 341	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISAS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	706	17 341	0	0

17 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 4 maj 2020 uppgick till 1 905 000 000 kronor (1 663 000 000). Utdelningen per aktie uppgick till 892,27 kronor (778,92).

Avseende årets utdelning föreslår styrelsen en utdelning om 1 003,28 kronor per aktie, totalt 2 142 000 000 kronor, att utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	817 029 316 kronor
Årets vinst	1 983 457 260 kronor
Summa	2 800 486 576 KRONOR

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 142 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 658 486 576 kronor balanseras i ny räkning.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT MKR

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	6 418		6 418
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-1 933		-1 933
DRIFTÖVERSKOTT	4 485		4 485
Centrala administrationskostnader	-60		-60
Utvecklingskostnader	-40		-40
Ränteintäkter	48		48
Räntekostnader	-429		-429
Tomträttsavgälder	-84		-84
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	3 920		3 920
Värdeförändringar fastigheter	3 141	-3 138	3
Värdeförändringar finansiella instrument	-192	140	-52
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	6 869	-2 998	3 871
Skatt/aktuell skatt	-1 429	618	-811
RESULTAT EFTER SKATT	5 440	-2 380	3 060
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			2 142

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 28 april 2020 uppgick till 1 905 Mkr.

18 Balanserade utgifter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 064	—	4 064	—
Inköp	—	4 064	—	4 064
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	4 064	4 064	4 064	4 064
Ingående avskrivningar	-135	—	-135	—
Årets avskrivningar	-813	-135	-813	-135
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-948	-135	-948	-135
BOKFÖRT VÄRDE	3 116	3 929	3 116	3 929

19 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	105 257	98 668	105 257	98 668
Årets inköp	25 102	6 589	25 102	6 589
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	130 359	105 257	130 359	105 257
Ingående avskrivningar	-83 790	-75 449	-83 790	-75 449
Årets avskrivningar	-13 067	-8 341	-13 067	-8 341
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-96 857	-83 790	-96 857	-83 790
BOKFÖRT VÄRDE	33 502	21 467	33 502	21 467

20 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	650	650
Förvärv av dotterföretag	825 572	—
BOKFÖRT VÄRDE	826 222	650

Moderföretaget direkt ägda bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹⁾	Moderföretaget	
					2020	2019
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
Fysikhuset Stockholm KB	969629-4843	Solna	—	100 (100)	825 572	—
SUMMA					826 222	650

Moderföretag indirekt ägda bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹⁾	Moderföretaget	
					2020	2019
Akademiska Hus Kunskapen 1 AB	559210-5687	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	50
Akademiska Hus Kunskapen 2 AB	559281-7281	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	—
SUMMA					100	50

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

21 Lån och finansiella instrument

2020

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI, TKR	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga tillgångar					
Valutaderivat					
Räntederivat	1 738 699			1 738 699	1 738 699
Valutaränteswappar	2 536 742			2 536 742	2 536 742
Elderivat	1 445			1 445	1 445
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	4 276 886	—	—	4 276 886	4 276 886
Kortfristiga tillgångar					
Valutaderivat					
Räntederivat	2 084			2 084	2 084
Valutaränteswappar	521 738			521 738	521 738
Elderivat	10 229			10 229	10 229
Kortfristiga placeringar		1 900 107		1 900 107	1 900 107
Hyses- och kundfordringar			240 005	240 005	240 005
Likvida medel			1 776 551 ¹	1 776 551	1 776 551
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	534 051	1 900 107	2 016 556	4 450 714	4 450 714
Långfristiga skulder					
Valutaderivat					
Räntederivat	-2 204 802			-2 204 802	-2 204 802
Valutaränteswappar	-4 149			-4 149	-4 149
Elderivat	-878			-878	-878
Svenska obligationslån			-15 412 760	-15 412 760	-18 454 651
Utländska obligationslån		-14 900 885		-14 900 885	-14 900 885
Övriga lån			-1 289 747	-1 289 747	-1 024 832
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	-2 209 829	-14 900 885	-16 702 507	-33 813 221	-36 590 197
Kortfristiga skulder					
Valutaderivat	-44 610			-44 610	-44 610
Räntederivat	-18 914			-18 914	-18 914
Valutaränteswappar	-74 977			-74 977	-74 977
Elderivat	-8 780			-8 780	-8 780
ECP			-817 664	-817 664	-817 746
Svenska obligationslån			-1 399 738	-1 399 738	-1 413 498
Utländska obligationslån		-3 252 677		-3 252 677	-3 252 677
Övriga lån			-17 418	-17 418	-17 418
Leverantörsskulder			-346 399	-346 399	-346 399
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	-147 281	-3 252 677	-2 581 219	-5 981 177	-5 995 019

1) Beloppet som visas i tabellen är koncernens likvida medel. Likvida medel för moderföretaget är 1 776 227 Tkr. Samtliga derivat innehas i säkringssyfte. Det verkliga värdet för kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI, TKR	2019				
	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga tillgångar					
Valutaderivat					
Räntederivat	1 312 430			1 312 430	1 312 430
Valutaränteswappar	2 991 135			2 991 135	2 991 135
Elderivat					
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	4 303 565	—	—	4 303 565	4 303 565
Kortfristiga tillgångar					
Valutaderivat	1 256			1 256	1 256
Räntederivat	5 234			5 234	5 234
Valutaränteswappar					
Elderivat	7 017			7 017	7 017
Kortfristiga placeringar		2 179 944		2 179 944	2 179 944
Hyses- och kundfordringar			538 450	538 450	538 450
Likvida medel			2 157 014 ¹	2 157 014	2 157 014
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	13 507	2 179 944	2 695 464	4 888 915	4 888 915
Långfristiga skulder					
Valutaderivat					
Räntederivat	-1 660 141			-1 660 141	-1 660 141
Valutaränteswappar					
Elderivat	-62			-62	-62
Svenska obligationslån			-10 566 332	-10 566 332	-13 185 977
Utländska obligationslån		-18 142 983		-18 142 983	-18 142 983
Övriga lån			-1 307 163	-1 307 163	-1 334 732
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	-1 660 203	-18 142 983	-11 873 495	-31 676 681	-34 232 895
Kortfristiga skulder					
Valutaderivat	-124 245			-124 245	-124 245
Räntederivat	-10 129			-10 129	-10 129
Valutaränteswappar					
Elderivat					
ECP			-3 545 890	-3 545 890	-3 546 340
Svenska obligationslån			-1 368 877	-1 368 877	-1 388 511
Utländska obligationslån					
Övriga lån			-16 990	-16 990	-16 990
Leverantörsskulder			-300 755	-300 755	-300 755
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	-134 374	—	-5 232 513	-5 366 886	-5 386 970

1) Beloppet som visas i tabellen är koncernens likvida medel. Likvida medel för moderföretaget är 1 338 129 Tkr. Samtliga derivat innehas i säkringssyfte. Det verkliga värdet för hyres- och 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 domestikt företagscertifikatprogram. MTN-programmet har inte uppdaterats sedan 2009. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 0 Mkr (60) under 2020.

Lånen i koncernen redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens riskhantering beskrivs i not 22 Finansiell riskhantering.

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -657 Mkr (-965) och den genomsnittliga nettolåneskulden till 32 021 Mkr (31 014). Finansieringskostnaden uppgick till 2,07 procent (2,60) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld. Värdeförändringarna i de finansiella derivatinstrumenten motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 0,59 procent (1,39).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING, %

	2020	2019	2018	2017	2016
Finansieringskostnad för lån inkl avgifter	1,31	1,07	0,88	0,74	0,83
Räntenetto ränteswappar, %	0,17	0,14	0,09	0,20	0,47
Finansieringskostnad, %	1,48	1,21	0,97	0,94	1,30
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,59	1,39	1,33	0,85	0,85
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	2,07	2,60	2,30	1,79	2,15

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD FÖRDELAD I MKR

	2020-01-01– 2020-12-31	2019-01-01– 2019-12-31
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar		-386
Räntenetto derivat		-53
Övriga räntekostnader		-44
Aktiverade ränteutgifter projekt		102
Totalt räntenetto		-381
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade		-122
– realiserade		-52
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar		-18
Totala värdeförändringar		-192
Tomrättsavgäld		-84
Redovisat finansnetto		-657

RESULTAT FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Fristående räntederivatinstrument ska redovisas till marknadsvärde (verkligt värde) och variationer i marknadsvärdet ska resultatföras i finansnettot. Räntederivat ingås huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen som till stor del består av finansiering till rörlig ränta. Sjunkande räntor innebär en negativ resultatpåverkan från dessa räntederivat och det motsatta gäller vid stigande räntor. Värdeförändringarna utgörs av ett förändrat nuvärde av framtida kassaflöden från räntederivaten, vid rådande räntenivåer. Dessa har därför inte någon omedelbar kassaflödespåverkan så länge som de är orealiserade. Vissa räntederivat stängs och avräknas löpande (månads- eller kvartalsvis) och ersätts med nya, vilket medför att resultatet 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.

	2020			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Kortfristiga placeringar		1 900 107		1 900 107
Fristående derivat		1 752 457		1 752 457
Verkligt värde säkringar		3 058 480		3 058 480
TOTALA TILLGÅNGAR	—	6 711 044	—	6 711 044
Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Fristående derivat		-2 277 984		-2 277 984
Verkligt värde säkringar		-79 126		-79 126
Obligationsslån (verkligt värde)		-18 153 562		-18 153 562
TOTALA SKULDER	—	-20 510 672	—	-20 510 672
	2019			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Kortfristiga placeringar		2 179 944		2 179 944
Fristående derivat		1 325 937		1 325 937
Verkligt värde säkringar		2 991 135		2 991 135
TOTALA TILLGÅNGAR	—	6 497 016	—	6 497 016
Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen				
Fristående derivat		-1 794 577		-1 794 577
Verkligt värde säkringar				
Obligationsslån (verkligt värde)		-18 142 983		-18 142 983
TOTALA SKULDER	—	-19 937 560	—	-19 937 560

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

I tabellen på sidan 89 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 nollkuponingsvärdering, vilket innebär att instrumentets samtliga framtida kassaflöden nuvärdesberäknas. Nollkuponingsräntorna som används vid diskonteringen av kassaflödena är beräknade enligt marknadspraxis med DEPO/FRA/SWAP-noteringar som bas. Källan till denna information är realtidsdata från Bloomberg. Under året har inga flyttar gjorts mellan nivåerna.

Värdering till verkligt värde	Värderingssätt	2020-12-31		2019-12-31	
		Verkligt värde	Resultatpåverkan	Verkligt värde	Resultatpåverkan
Derivat – fristående och i säkringsrelation	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	2 453 827	-189 115	2 522 495	830 320
Kortfristiga placeringar: Diskonteringspapper	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	1 900 107	133	2 179 944	-93
Obligationslån i säkringsrelation	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	-18 153 562	-1 597	-18 142 983	-1 331 855

VÄSENTLIGA AVTALSVILLKOR

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

SÄKRINGSREDOVISNING

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

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 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av orealiserade värdeförändringar och tillhörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur. Soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent och avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,0 procent.

Vid 2020 års utgång uppgick soliditeten till 44,5 procent (44,5) i koncernen och till 17,2 procent (18,5) i moderföretaget. Efter den av styrelsen föreslagna utdelningen om 2 142 Mkr, blir soliditeten 43,4 procent i koncernen och 14,1 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).

Kapitalförvaltning, Tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Bruttolåneskuld	-37 090 889	-34 948 235	-37 090 889	-34 948 235
Säkerhet för derivat, netto	-2 438 516	-2 567 318	-2 438 516	-2 567 318
Likvida medel	3 676 657	4 336 958	3 676 334	3 518 073
Kortfristiga fordringar	384 692	277 509	384 692	277 509
NETTOLÅNESKULD	-35 468 056	-32 901 086	-35 468 379	-33 719 971
Räntebärande del av pensionsskuld	-690 091	-661 924	-324 290	-311 094
Tomrättsavgäld	-2 736 336	-2 736 336	—	—
TOTAL RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	-38 894 483	-36 299 346	-35 792 669	-34 031 065

Alla lån, inklusive obligationslån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskulden inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument.

22 Finansiell riskhantering (Koncernen)

Akademiska Hus bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avvåga de finansiella riskerna, givet befintliga mandat, mot en önskad låg och stabil finansieringskostnad över tiden. Det centrala styrdokumentet som fastställs av styrelsen är Finanspolicyen som beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.

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.

Skuldportföljen delas in i två delportföljer och enligt finanspolicyen ska det finnas mandat för att hantera ränterisken i de två delportföljerna i form av:

Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med både ränte- och kapitalbindning över 15 år. Dessa obligationer representerar en betydande ränterisiksexponering vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får uppgå till högst 20 procent (20) av total portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 5 758 Mkr (5 576) emitterade, vilket motsvarade 16,5 procent (16,8) av den totala portföljen.

Grundportfölj – resterande del med certifikat, ECP, obligationer, lån och räntederivat samt kassa och placeringar. 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 4,4 år (3,6), räntederivatinstrument inräknade.

Realränteobligationer ingår numera i grundportföljen men volymmandatet kvarstår. Realränteandelen av total portfölj får uppgå till max 5 procent (5) av total portfölj. Vid årsskiftet var realränteobligationer för totalt 500 Mkr (500) emitterade, vilket motsvarade 1,5 procent (1,5) av den totala portföljen.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR SKULDERS KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING, MKR

	Kapitalbindning Mkr	Räntebindning Mkr
2021	5 669	12 057
2022-2026	11 908	13 798
2027-2031	4 522	3 150
2032-2036	901	325
2037-2041	4 583	3 976
2042-2046	5 131	730
2047-2051	1 827	505
SUMMA	34 541	34 541

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

Valutaränteswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS	2020				
	AUD	CHF	EUR	HKD	USD
Bokfört värde, Tkr	39 978	1 236 832	1 759 547	-64 267	7 266
Nominellt belopp i respektive valuta, tusental	91 000	850 000	510 000	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	1 652	289 001	-528 950	169 538	83 486
Värdeförändring av den säkrade posten för att avgöra effektivitet, Tkr	-2 710	-253 391	501 874	-165 525	-78 651
Vägt genomsnitt för terminskurser under året	3,52	0,82	1,73	1,86	2,78

VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS	2019				
	AUD	CHF	EUR	HKD	USD
Bokfört värde, Tkr	75 221	1 524 051	1 196 165	104 506	91 192
Nominellt belopp i respektive valuta, tusental	91 000	850 000	510 000	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	-76 550	-949 315	-1 087 049	-103 849	-90 294
Värdeförändring av den säkrade posten för att avgöra effektivitet, Tkr	73 704	914 169	1 022 294	108 400	90 424
Vägt genomsnitt för terminskurser under året	3,52	0,82	1,73	1,86	2,78

Noter

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	2020 Verkligt värde	2019 Verkligt värde
Bokfört värde	-482 933	-352 606
Nominellt belopp	11 780 000	6 150 000
Förfallotidpunkt	2021–2030	2020–2024

Tabellen ovan visar nominellt belopp och förfallotidpunkt för de swappar som är pågående per bokslutsdagen. Nominellt belopp för forwardstartande swappar är 4 600 000 Tkr (4 600 000).

Räntekänslighet

Akademiska Hus resultat är känsligt för högre/lägre räntekostnader till följd av ränteförändringar. Ränterisken visar värdeförändringen i Tkr vid en punkts ränterörelse. Denna räntekänslighet uppgår till 27 990 Tkr (22 263) per årsskiftet 2020.

Referensräntor

IBOR-reformen innebär att nya referensräntor kommer att tas fram. I tabellen valutfördelning lån och derivatinstrument visas utestående nominella volymer för koncernens obligationer i utländsk valuta för vilka säkringsredovisning tillämpas. Bytet av referensränta kommer att påverka marknadsvärderingen för dessa obligationer samt för tillhörande derivat. Denna reform bedöms få begränsad effekt på redovisningen.

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.

VALUTFÖRDELNING LÅN OCH DERIVATINSTRUMENT, MKR

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
AUD	571	-571	0
CHF	7 866	-7 866	0
EUR	5 124	-5 124	0
HKD	1 386	-1 386	0
SEK	18 098	15 843	33 941
USD	1 636	-1 636	0
SUMMA	34 681	-740	33 941

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	2020	2019
Bokfört värde	-44 610	-122 989
Nominellt belopp	863 308	3 689 810
Förfallotidpunkt	2021	2020

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 35 procent (40) får förfalla till refinansiering inom en tolv månadersperiod. Vid årsskiftet uppgick förfall inom 12 månader till 16,4 procent (17,6). Outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap.

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 3 677 Mkr (4 337) vid utgången av 2020. Vid årsskiftet fanns även bekräftade kreditfaciliteter i bank på 6 000 Mkr (5 500).

FINANSIERINGS-PROGRAM OCH RATING	Rating Standard & Poor's	Rating Moody's	Ram 2020-12-31	Utnyttjat nominellt 2020-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank			6 000 Mkr	
Företagscertifikat	A1+/K1		4 000 Mkr	
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	P-1	1 200 MEUR	83 MEUR
MTN (Medium Term Note ¹)	AA		8 000 Mkr	200 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+		4 000 MEUR	3 215 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 avkastningskurvas implicita termräntesatser 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.

Likviditetsrisk, Mkr	Lån	Derivat	Korta investeringar	Leverantörsskuld	Summa
2021	-6 039	-63	1 900	-346	-4 548
2022	-2 606	-40			-2 646
2023	-3 872	12			-3 860
2024	-2 742	40			-2 702
2025	-3 054	90			-2 964
2026–2030	-6 918	286			-6 632
2031–2035	-2 268	-593			-2 861
2036–2040	-3 793	-265			-4 058
2041–2045	-7 394	-7			-7 401
2046–2050	-2 094	0			-2 094
SUMMA	-40 780	-540	1 900	-346	-39 766

Noter

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 finanspolicyen där tillåten exponering är beroende av motpartens rating, ägande samt engagemangets löptid. Därutöver ska placeringarna kännetecknas av god likviditet i andrahandsmarknaden.

Enligt finanspolicyen krävs att internationellt standardiserade nettningensavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2020 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 2 489 Mkr (2 546). Finanspolicyen kräver även att tilläggsavtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen ingås vid derivattransaktioner, i syfte att minska exponeringen för motpartsrisk. 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 säkerheter om 2 439 Mkr (2 603) 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		
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
	2020		
Derivat finansiella tillgångar	4 810 937	-2 606 111	2 204 826
Derivat finansiella skulder	-2 357 110	167 595	-2 189 515
SUMMA	2 453 827	-2 438 516	15 311

Tabellen visar att säkerhetsverföringen har medfört att koncernens risk har reducerats från 2 453 Mkr till 15 Mkr.

Tkr	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal		
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
	2019		
Derivat finansiella tillgångar	4 317 072	-2 645 232	1 671 840
Derivat finansiella skulder	-1 794 577	41 575	-1 753 002
SUMMA	2 522 495	-2 603 657	-81 162

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

Motpartsrisker exklusive hyresfordringar, Mkr	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Netto-exponering
INSTITUT MED LÅNG RATING				
AA-/Aa3		-38	-35	-3
A+/A1	3 328	-8	1 527	1 792
A/A2	343		342	1
A-/A3	175			175
BBB+/Baa1	327		346	-19
BBB/Baa2 endast med CSA	253		260	-7
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
K-1				
Av svenska staten helägda bolag	1 225			1 225
Av svenska staten delägda bolag	500			500
SUMMA	6 151	-46	2 441	3 664

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 motpartsriskerna 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	2020	2019
Bokfört värde, Tkr	2 016	6 955
Nominellt belopp (MWh)	428 623	936 908
Förfallotidpunkt	2021-2023	2020-2022

RISKKONTROLL

Ett kontinuerligt arbete genomförs för att utveckla kompetens, rutiner och intern kontroll. Det föreligger en strikt ansvarsfördelning mellan finansenheten samt enheten för riskkontroll. Riskkontrollsenheten hanterar rapportering och administration samt kontrollerar att mandaten följs. Arbete med förädling av analysstöd och riskkontroll bedrivs kontinuerligt.

23 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	2 090 875	1 655 785	3 103 335	2 474 435
Fordringar som förväntas realiseras 1–5 år från balansdagen	626 701	1 267 769	626 701	1 267 769
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	4 197 719	3 539 848	4 197 719	3 539 848
SUMMA	6 915 295	6 463 402	7 927 755	7 282 052

24 Övriga långfristiga fordringar

Övriga ej räntebärande fordringar realiseras på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Realiseras inom 5 år	154 329	386 326	154 329	386 326
Realiseras efter 5 år	393 205	117 726	393 295	117 726
SUMMA EJ RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR	547 534	504 052	547 534	504 052

25 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hyres- och kundfordringar	253 154	552 800	253 148	552 800
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-13 149	-14 350	-13 149	-14 350
SUMMA	240 005	538 450	239 999	538 450

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 2020 har 77 600 Tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 14 100 Tkr varit förfallna i 6-30 dagar, 1 900 Tkr varit förfallna 31-60 dagar och 81 260 Tkr varit förfallna längre än 60 dagar. I de förfallna fordringarna ingår inte nedskrivna fordringar.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	-14 350	-6 431	-14 350	-6 431
Årets reserveringar	-1 518	-9 002	-1 518	-9 002
Konstaterade kreditförluster	2 719	1 083	2 719	1 083
UTGÅENDE BALANS	-13 149	-14 350	-13 149	-14 350

26 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	—	488 629	—	488 629
Avräkning skatter och avgifter	384 692	277 509	384 692	277 509
Erhållna säkerheter	167 595	77 915	167 595	77 914
Övriga kortfristiga fordringar	620 552	117 360	611 339	117 360
SUMMA	1 172 839	961 413	1 163 626	961 412

27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyror	432	38 655	432	38 655
Förutbetalda hyreskostnader	700	3 900	700	3 900
Förutbetalda driftkostnader	28 296	30 489	28 296	30 489
Övrigt	114 552	20 435	114 539	20 435
SUMMA	143 980	93 479	143 967	93 479

28 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga placeringar	1 900 107	2 179 944	1 900 107	2 179 944
Kassa och bank	1 776 551	2 157 014	1 776 227	1 338 129
SUMMA	3 676 657	4 336 958	3 676 334	3 518 073

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-hierarikin.

29 Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Övriga räntebärande skulder	2 606 111	2 645 232	2 606 111	2 645 232
Övriga ej räntebärande skulder	552 312	233 126	544 276	233 726
SUMMA	3 158 423	2 878 358	3 150 387	2 878 958

Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende övriga skulder.

Av koncernens övriga skulder förfaller 2 924 804 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 20 000 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 213 619 Tkr senare än fem år efter balansdagen.

Av moderföretagets övriga skulder förfaller 2 916 768 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 20 000 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 213 619 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-taggarlösning) 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 28 702 Tkr (28 410).

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 tryggs genom avsättningar i PRI-systemet samt ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegruppiv genom försäkringspremier. Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggs 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 2020. 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 pensionsskuden. Framtida eventuella nedgångar på räntan på bostadsobligationer i svenska kronor kan således innebära en risk för att koncernens pensionskostnader och åtagande kan komma att öka.

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

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

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

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

Antaganden	2020	2019
Diskonteringsränta, %	1,10	1,50
Löneökning, %	2,50	2,80
Inflation, %	1,50	1,80
Inkomstbasbelopp, %	2,00	2,30
Personalomsättning, %	2,00	2,00
Återstående tjänstgöringstid, år	9,80	10,20
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	2020-12-31	2019-12-31
Pensionering vid balansdagen		
Män	21,8	21,8
Kvinnor	24,3	24,4
Pensionering 20 år efter balansdagen		
Män	23,5	23,6
Kvinnor	25,3	25,5

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2020	2019
Förmåner intjänade under året	29 461	24 117
Ränta på pensionsavsättning	10 254	13 467
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	39 715	37 584

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

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2020-12-31	2019-12-31
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	16 533	85 013
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	-13 110	-835
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	3 423	84 178

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	661 924	555 339
Tjänstgöringskostnad under perioden	29 461	24 117
Nettoräntekostnad	10 254	13 467
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)		
Förändringar i finansiella antaganden	16 534	85 013
Erfarenhetsbaserade justeringar	-13 110	-835
Pensionsutbetalningar	-14 972	-15 177
UTGÅENDE BALANS	690 091	661 924

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

Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	16 087	14 925
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	65 898	62 115
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	608 106	584 884
SUMMA	690 091	661 924

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	2020-12-31	2019-12-31
Bokförd pensionsförpliktelse enligt redovisade antaganden	690 090	661 924
Diskonteringsräntan ökar med 0,5 procentenheter	621 471	596 054
Diskonteringsräntan minskar med 0,5 procentenheter	768 777	737 488
Inflationen ökar med 0,5 procentenheter	745 580	715 296
Löneökningen ökar med 0,5 procentenheter	734 087	704 382

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 36 080 Tkr (39 715) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionskund i moderföretaget består av:

	2020-12-31	2019-12-31
FPG/PRI-pensioner	269 678	254 902
Övriga pensioner	54 612	56 192
SUMMA	324 290	311 094

Övriga pensioner i moderföretaget avser främst den historiska pensionskund 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	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	311 094	304 772
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	16 112	14 309
Räntekostnader	12 920	12 419
Utbetalningar	-15 368	-15 336
Förskottsinsbetalda pensionsmedel	-468	-5 070
UTGÅENDE BALANS	324 290	311 094

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2020	2019
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	16 112	14 309
Räntedel av pensionskostnad	12 920	12 419
PENSIONS KOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	29 032	26 728
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	28 702	28 410
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	13 689	13 040
TOTALA PENSIONS KOSTNADER	71 423	68 178

31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 867 816	1 852 243	1 841 707	1 852 243
Upplupna lön- och personalkostnader	50 877	45 105	50 877	45 105
Upplupna drift- och underhållskostnader	71 142	98 119	71 142	98 119
Upplupna investeringar	12 442	33 591	12 442	33 591
Upplupna räntor	228 084	222 892	228 084	222 892
Övriga interimsskulder	112 231	78 421	112 231	78 421
SUMMA	2 342 592	2 330 372	2 316 483	2 330 372

32 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	11 369 040	10 464 357	11 347 476	10 467 109
Skulder som förfaller till betalning inom 1–5 år från balansdagen	6 942 136	8 754 263	6 942 136	8 754 263
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	44 372 717	39 007 583	29 680 883	25 550 476
SUMMA	62 683 893	58 226 203	47 970 495	44 771 848

33 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar mm	13 067	8 341	1 594 218	1 580 198
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-3 239 913	-3 950 612	—	—
Realisationsvinst (-)/ förlust (+) vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	—	—	-2 617	-94 555
Värdeförändringar finansiella instrument	93 010	-64 004	93 010	-64 004
Utdelning i dotterbolag	—	—	—	-818 500
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	28 167	22 407	13 196	6 322
Övrigt	139 430	57 766	121 792	63 301
SUMMA	-2 966 239	-3 926 102	1 819 599	672 762

Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 795 134 Tkr (3 190 527) erlagts av koncernen, varav 2 795 134 Tkr erlagts i likvida medel. Härutöver har moderföretaget investerat 801 568 Tkr (0) i aktier/andelar i dotterföretag. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 4 420 Tkr (1 579 023) erhållits, varav 4 420 Tkr erhållits i likvida medel.

Kommentarer finansieringsverksamheten

Ingående skulder för räntebärande skulder inklusive derivat uppgick i koncernen till 36 742 812 Tkr. Utgående saldo uppgick till 39 448 000 Tkr. Ökningen består av ett positivt kassaflöde på 484 822 Tkr från finansieringsverksamheten och ej kassapåverkande förändringar på 2 220 366 Tkr avseende periodisering av över/underkurser, valutakurser samt verkligt värde. Motsvarande gäller även för moderföretaget.

34 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Spärrade bankmedel	6 784	9 807	6 784	9 807
Credit Support Annex	167 595	77 914	167 595	77 914
SUMMA	174 379	87 721	174 379	87 721

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

35 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Komplementäransvar	—	—	34 745	—
Ansvarsförbindelse FPG/PR	5 504	5 199	5 504	5 199
SUMMA	5 504	5 199	40 249	5 199

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 anläggnings-

tillgångar sker till bokfört värde. Några transaktioner med vd, styrelse eller ledande befattningshavare, utöver lön och andra ersättningar har inte förekommit, se not 11.

Transaktioner med koncernföretag framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
INTÄKTER				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	—	388 841
SUMMA	0	0	0	388 841
FORDRINGAR				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	1 021 692	150
SUMMA	0	0	1 021 692	150
SKULDER				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	12 582	2 151
SUMMA	0	0	12 582	2 151

37 Händelser efter balansdagen

Per den 12 februari tecknades ett villkorat avtal om att sälja en fastighet med en bruttoarea om 36 000 kvadratmeter. Om villkoren uppfylls bedöms tillträde ske den 31 oktober 2021. Per den 15 mars 2021 tillträdde Intea Fastigheter AB fastigheterna Malmö Niagara 2 och Kristianstad Näsby 34:24. Totala bruttoarean uppgick till 68 000 kvadrat-

meter och överenskommet fastighetsvärde uppgick till cirka 1,6 Mdkr. Styrelsen har utsett Caroline Arehult som ny vd för Akademiska Hus. Hon efterträder Kerstin Lindberg Göransson, som lämnar sitt uppdrag under hösten. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter rapportperiodens utgång.

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 Internatio-

nal 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 2020 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören.

Göteborg den 17 mars 2021

Anitra Steen
Styrelseordförande

Anna Magnusson
Styrelseledamot

Britta Burreau
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Peter Gudmundson
Styrelseledamot

Robin Teigland
Styrelseledamot

Svante Hagman
Styrelseledamot

Örjan Wikforss
Styrelseledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47-55. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 37-100 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 2020 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 2020 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 47-55. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen 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.

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 hyresprocessen, inköpsprocessen, finansieringsprocessen och värderingsprocessen.

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

Koncernens väsentlighetstal

- Övergripande väsentlighetstal: 1 100 (930) miljoner kronor
- Särskild materialitet: 200 (200) miljoner kronor

Hur vi fastställde det

- Övergripande väsentlighetstal: 1% av koncernens totala tillgångar.
- Särskild materialitet: 5% av koncernens resultat före skatt exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Utgår vi ifrån vid granskning av poster i resultat- och balansräkning relaterade till fastighetsförvaltningen.

Motivering av valet av väsentlighetstal

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen inklusive de rörelsekapitalrelaterade balansposterna.

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 13.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2020-12-31 till 99,6 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna 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 30 % av fastighetsbeståndets värde.

Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten såsom de aktuella hyresavtalen, bedömning av hyresnivåer och driftkostnader. 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 kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2020-12-31. Revisionsteamet, 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 driftnetto, 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 13.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Akademiska Hus använda antagandena ligger inom ett acceptabelt intervall.

Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-36 samt 106-125. Den av bolaget upprättade ersättningsrapporten utgör också annan information och återfinns på bolagets hemsida. 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/revisoransvar.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 47-55 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 29 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2018.

Stockholm den 17 mars 2021
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. Akademiska Hus ambition är att bedriva hållbarhetsarbetet helt integrerat i den ordinarie verksamheten, varför även beskrivningen av detta arbete till största del återfinns i årsredovisningens ordinarie struktur. För ökad transparens och tydlighet beskrivs information om avgränsningar, ansvar, uppföljning och styrning för respektive hållbarhetsaspekt i hållbarhetsnoterna på sidan 110.

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 6–7, 12–35, 43–46 och 106–109, och omfattar även Akademisk Hus lagstadgade hållbarhetsrapportering i enlighet med ÅRL 6 kap. Informationen har översiktligt granskats av Akademiska Hus externa revisorer. Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning samt yttrande

avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten finns presenterad på sidan 120. Föregående årsredovisning publicerades 27 mars 2020.

Under 2020 har inga betydande förändringar skett i organisationen eller i vår leverantörskedja. Akademiska Hus fastighetsbestånd har förändrats något genom försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter/projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men kan behöva beaktas vid jämförelse av nyckeltal för energianvändning och växthusgaser. Under 2019 började Akademiska Hus rapportera klimatpåverkan från byggprojekt i Scope 3. Under 2020 har klimatanalysen utvidgats ytterligare och, med kompletteringar i rapporteringen från 2019, inkluderas nu fler klimatpåverkande poster i den totala analysen.

Under 2020 färdigställdes tre nybyggnadsprojekt. Inget av dessa projekt har en specifik klimat kalkyl. Den klimatpåverkan från byggprojekt som inkluderats i GRI 305-3 under 2020 baseras därmed på schablonberäkningar. Inga andra betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporteringen har gjorts från tidigare år. Relevanta avgränsningar beskrivs under respektive delområde.

KONTAKTPERSON

Mia Edofsson, Hållbarhetschef
mia.edofsson@akademiskahus.se

Intressentdialog – former och viktiga frågor

Vi vill vara säkra på att vi levererar på våra intressenters förväntningar, idag och i framtiden. Därför engagerar vi oss på många olika sätt för att skapa en tillitsfull dialog med våra intressenter som ger kunskap om behov och förväntningar. Våra intressenter är aktörer som påverkas av eller som påverkar vår verksamhet och vi ser kunder, studenter och forskare, medarbetare, leverantörer, näringsliv och samhälle, ägare och finansiella aktörer som våra mest prioriterade

intressentgrupper. Under året har specifikt fokus lagt på intressentgrupperna kunder och studenter för att utforska påverkan på vår leverans i relation till den pågående pandemin. Även dialogen med våra medarbetare har fördjupats för att kunna erbjuda en god arbetsmiljö under pandemin.

Tabellen nedan beskriver formerna för dessa dialoger, samt en kortfattad summering av de områden som intressenterna önskar att vi prioriterar.

INTRESSENTGRUPPER	AKTIVITETER	INTRESSEOMRÅDEN
KUNDER (och deras medarbetare)	<ul style="list-style-type: none"> Möten med olika befattningshavare Utveckling av campusplaner Kundnöjdhetsundersökningar 	<ul style="list-style-type: none"> Tillhandahålla attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden som stöttar kunden i den nationella och internationella konkurrensen Bidra till kundens långsiktiga hållbarhetsarbete genom proaktivitet och hög resurseffektivitet Bidra till ökat studentbostadsbyggande Utveckla och tillhandahålla nya tjänster och nyttor inom förvaltningen Vara tydlig om Akademiska Hus organisation, styrning, affärsmodell och hyressättning Samverkan inom personsäkerhetsområdet och IT
STUDENTER OCH FORSKARE	<ul style="list-style-type: none"> Intervjuer och möten på campus 	<ul style="list-style-type: none"> Resurshushållning på campus Utveckling av smarta och digitala lösningar Ändamålsenliga miljöer, både inomhus och utomhus Socialt välbefinnande och tillgängliga campus Möjlighet till samverkan och dialog Fler studentbostäder
MEDARBETARE	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetarsamtal och målsättningsprocess 	<ul style="list-style-type: none"> Attraktiv arbetsgivare med marknadsmässiga arbetsvillkor Säker och hälsosam arbetsmiljö Goda möjligheter till kompetensutveckling Förståelse för sin egen roll i verksamheten
LEVERANTÖRER	<ul style="list-style-type: none"> Möten vid upphandling av ramavtal och beställningar samt leverantörmöten Startmöten Revisioner 	<ul style="list-style-type: none"> Tydliga och relevanta upphandlingsvillkor Tydliga och högt ställda krav inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet och socialt ansvar Relationer som utvecklar båda parter Förväntan om uppföljning och återkoppling
NÄRINGSLIV OCH SAMHÄLLE	<ul style="list-style-type: none"> Planerings- och utvecklingsmöten för region och stad Dialogmöten avseende etableringsplaner Möten med och deltagande i intresse- och branschorganisationer 	<ul style="list-style-type: none"> Vara aktiv i dialogen om hur samhället/ regionen kan utvecklas Skapa möjlighet att inkludera näringsverksamhet inom campus Bidra till ökat studentbostadsbyggande Vara en aktiv aktör i innovationsdriven utveckling Vara socialt hållbar – en god samhällsaktör
ÄGARE	<ul style="list-style-type: none"> Årligt strategiseminarium Möten med fokus på ägarstyrning Styrelsemöten 	<ul style="list-style-type: none"> Bidra till statens mål att stärka Sverige som kunskapsnation Ökad kundnytta genom samverkan med lärosätena Vara ett föredöme inom hållbart företagande Hög resurseffektivitet i verksamheten Bidra till ökat studentbostadsbyggande
LÅNGIVARE, BANKER OCH RATINGINSTITUT	<ul style="list-style-type: none"> Möten i samband med finansiella rapporter 	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktig kapitalstruktur Professionell hantering av riskexponeringar Långsiktigt stabil och hållbar verksamhet med lönsamhet och avkastning i enlighet med mål Tydlig finansiell kommunikation Närvaro på marknaden för gröna obligationer

VÅRA VÄSENTLIGA OMRÅDEN

För att identifiera de frågor som är viktigast för Akademiska Hus värdeskapande genomförs en väsentlighetsanalys där bolaget i bred representation skapar sig en samlad bild av situationen i omvärlden, bolagets roll på marknaden, vår påverkan på omvärlden, förväntningar från intressenterna och andra faktorer. Analysen uppdateras årligen för att hållas aktuell och relevant. Under 2020 genomfördes en omfattande omvärldsanalys i samband med översynen av bolagets strategi vilket gav viktiga och förnyade insikter kring förändringar i samhället som både tydligt och snabbt påverkar vår bransch och verksamhet. Klimatfrågan och pandemin var dominerande under 2020 och är områden som påverkar vår verksamhet och våra strategiska satsningar i grunden.

Med utgångspunkt i årets intressentdialog och omvärldsanalys så har vi återbesökt våra fyra väsentliga områden och konstaterat att de fortfarande är extra viktiga för vårt hållbarhetsarbete och därmed både relevanta och högprioriterade i vår strävan att lyckas med ett långsiktigt och framgångsrikt värdeskapande. Matrisen på sidan 110 beskriver respektive områdes strategiska påverkan och relevans i vår verksamhet samt hållbarhetsstyrning för var och ett av dessa områden.

FN:s globala mål

Akademiska Hus styrning och hållbarhetsarbete är välgrundat i Global Compacts tio principer och vårt värdeskapande vilar på FN:s globala hållbarhetsmål. I vår affärsplan, med mål och aktiviteter,

VÄRDESKAPANDE KUNSKAPSMILJÖER

Med klimatsmarta och innovativa investeringar på våra campus-områden och med ett affärsmässigt förhållningssätt skapar vi värde och långsiktig nytta för både våra intressenter och miljön. Vi ger också de sociala perspektiven kring välbefinnande och tillgänglighet stort fokus.

RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

Vi använder de tillgångar vi har och de resurser vi tar i anspråk på ett effektivt sätt för att minska belastningen på miljön. Samverkan kring innovation är centralt och bygger en hög utvecklingsförmåga.

ANSVARSFULLA RELATIONER

En hög transparens i relationen med våra kunder skapar förståelse för vår roll och vårt uppdrag. Vi ställer tydliga krav på hög etik både hos oss själva och av våra leverantörer, så att vi tillsammans kan bidra till ett hållbart samhälle.

OMSORG OM MÄNNISKOR

Genom att arbeta proaktivt för en hälsosam och säker arbetsmiljö för medarbetare såväl som kunder och leverantörer så utvecklar vi branschen och stärker relationen med våra intressenter.

finns en tydlig koppling till de globala mål och tillhörande delmål som bedömts vara mest relevanta för Akademiska Hus, vilket försäkras oss om att vi genom vårt dagliga arbete bidrar till de globala målen.

PRIORITERADE MÅL

Prioriterade delmål



4. GOD UTBILDNING FÖR ALLA

Säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla.

4.A Skapa inkluderande och trygga utbildningsmiljöer

Bygga och förbättra utbildningsmiljöer som är anpassade för barn och personer med funktionsnedsättning, samt tar hänsyn till jämställdhetsaspekter och därmed erbjuder en trygg, fredlig, inkluderande och ändamålsenlig lärandemiljö för alla.

- Hänsyn visas till tillgänglighet och "olikheter" vid projektering och planering av byggnader och campus.
- Forskningssamarbete kopplat till nya lärandemiljöer samt de gröna miljöernas betydelse för prestation och välmående.
- Fokus på varierad lägenhetsutformning i studentbostäder som främjar boende i olika skeden i livet.



5. JÄMSTÄLLDHET

Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt.

5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet.

- Aktivt arbete med likabehandling inom Akademiska Hus genom planen "Lika Unika".



7. HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla.

7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

Till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.

- Mål och aktiviteter för att uppnå klimatneutral fastighetsdrift och intern verksamhet, vilket inkluderar investeringar i förnybar energi.

7.A Tillgängliggöra forskning och teknik samt investera i ren energi

Till 2030 stärka det internationella samarbetet för att underlätta tillgång till forskning och teknik inom ren energi, inklusive förnybar energi, energieffektivitet samt avancerad och renare fossilbränslebaserad teknik, samt främja investeringar i energiinfrastruktur och ren energiteknik.

- Innovationssamarbeten med kunder och andra parter kring förnybara lösningar för energiproduktion och system.

PRIORITERADE MÅL

Prioriterade delmål

Akademiska Hus bidrar genom



8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.

8.2 Främja ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk innovation och uppgradering

Uppnå högre ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk uppgradering och innovation, bland annat genom att fokusera på sektorer med högt förädlingsvärde och hög arbetsintensitet.

8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion

Fram till 2030 successivt förbättra den globala resurseffektiviteten i konsumtionen och produktionen samt sträva efter att bryta sambandet mellan ekonomisk tillväxt och miljöförstöring, i enlighet med det tioåriga ramverket för hållbar konsumtion och produktion, med de utvecklade länderna i täten.

8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla

Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla arbetstagare, inklusive arbetskraftsinvandrare, i synnerhet kvinnliga migranter, och människor i otrygga anställningar.

- Aktivt arbete med energiplaner och teknisk uppgradering.
- Innovationssamarbeten med kunder och andra parter kring teknisk uppgradering och ökad effektivitet.

- Mål för att uppnå klimatneutral projektverksamhet och aktiviteter för att följa Fossilfritt Sveriges Färdplan mot 2045.
- "Co-Living" – ett innovationsprojekt kring utformning av olika former av delat boende.

- Aktivt engagemang och grundare i branschorganisationen Håll Nollan, som verkar för stärkta krav för säkra arbetsplatser.
- Arbetsmiljödialog förs regelbundet i våra förvaltningsområden.



11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp utvecklingsområden.

11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.

11.4 Skydda världens kultur- och naturarv

Stärka insatserna för att skydda och trygga världens kultur- och naturarv.

11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla

Senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.

- Mål om antal tillskapade studentboenden.
- Fokus på prisvärd studentboendesituation genom rimlig månadshyra och att planera för ett hållbart vardagsliv.

- Miljöcertifiering av all nybyggnation (Guld) och större ombyggnation (minst Silver).
- Metod för campusplaner med starkt fokus på deltagande genom en bredd av intressenter.
- Motståndskraft avseende förändrat klimat beaktas vid investeringar.

- Metod för campusplaner, inkluderar ekosystemtjänster och kontroll av skyddsvärda natur- och kulturarv.

- Metod för campusplaner, inkluderar grönområden och dess roll i stadsbildningen.
- Deltagare i Vinnova projekt "Restorativa arbetsplatser" med fokus på att visa de gröna miljöernas betydelse för välmående och prestation.



12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser

Senast 2030 uppnå en hållbar förvaltning och ett effektivt nyttjande av naturresurser.

12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall

Senast 2020 uppnå miljövänlig hantering av kemikalier och alla typer av avfall under hela deras livscykel, i enlighet med överenskomna internationella ramverket, samt avsevärt minska utsläppen av dem i luft, vatten och mark i syfte att minimera deras negativa konsekvenser för människors hälsa och miljön.

12.5 Minska mängden avfall markant

Till 2030 väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall.

12.7 Främja hållbara metoder för offentlig upphandling

Främja hållbara offentliga upphandlingsmetoder, i enlighet med nationell politik och nationella prioriteringar.

- Mål avseende energireduktion och systematiskt arbete med driftoptimering i hela beståndet.
- Utveckla affärsmodeller för lokaleffektivisering genom exempelvis digitalisering av fastigheterna.

- Kontroll och krav av ingående kemikalier ingår som del i kvalitetsarbetet kopplat till Miljöbyggnadscertifiering av byggnader.
- Kemikalier i verksamheten registreras och följs i systemet Byggvaru-bedömningen.

- Akademiska Hus deltagande part i innovationsprojekt "Återvinning i Väst" som drivs av IVL för att bygga kunskap och skapa metoder för att öka förutsättningarna för återbruk.

- Deltagande i branschgemensamma grupper med mål att utarbeta krav och kravnivåer för hållbar upphandling, inom exempelvis rivning och anläggningsmaskiner.



17. GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP

Stärka genomförandemedlen och återvitalisera det globala partnerskapet för hållbar utveckling.

- Initiativtagare och samarbetspartner i en mängd samarbetsprojekt med fokus på hållbar utveckling tillsammans med kunder, forskningsparter, branschkollegor och andra parter.

Hållbarhetsstyrning	Värdeskapande kunskapsmiljöer	Resurseffektiv verksamhet	Omsorg om människan	Ansvarsfulla relationer	
GRI-STANDARDER	– GRI 201: Ekonomiskt resultat – GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter	– GRI 302 (CRE-1): Energi – GRI 305 (CRE-3): Utsläpp – GRI 307: Efterlevnad miljölagar – CRE 8: Produktansvar	– GRI 403: Hälsa och säkerhet – GRI 405: Mångfald och jämställdhet	– GRI 205: Antikorruption – GRI 308 och 414: Leverantörsutvärdering avseende miljö och sociala kriterier	
GRI 103-1	VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS	Vår verksamhet är belastande för miljön men genom att öka resurseffektiviteten och arbeta enligt försiktighetsprincipen 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 medarbetare. Det är därför viktigt att alla de som vistas i våra lokaler har förutsättningar för att må bra. I vår verksamhet, med både byggprojekt och fastighetsdrift, finns risker gällande hälsa och säkerhet.	Som stor beställare i en bransch som har kantats av korruption och brott mot mänskliga rättigheter har vi ett ansvar att bygga ansvarsfulla relationer med hög etik och stark moralisk kompass.	
	ANSVAR OCH PÅVERKAN I VÄRDEKEDJAN	Vårt ansvar är att möta behovet av kunskapsmiljöer från kunder, studenter och forskare. Påverkan sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling.	Vi är formellt ansvariga för våra medarbetare. Vi har en nollvision kring arbetsskador för alla som vistas i våra lokaler eller som vi anlitar. Påverkan sker i våra medarbetares arbetsvardag, vid byggnation, förvaltning, och inköp.	Vårt ansvar är att ställa tydliga krav. Leverantörer och entreprenörer har ett stort ansvar i att efterleva dessa. Påverkan sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling.	
	BEGRÄNSNINGAR I RAPPORTERINGEN	Vi utvecklar kunskapsmiljöer och campus tillsammans med våra kunder primärt, men även andra intressentgrupper involveras i processerna.	Vi har fokus på hela verksamheten, 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 leverantörer där denna information finns tillgänglig. Vi rapporterar inte uppgifter om kunderna och användarna.	Begränsningen är lagd till att omfatta våra medarbetare samt första linjens kontakter avseende våra leverantörer.
GRI 103-2	HUR VI ARBETAR	Resurseffektiv användning av material och energi, men även ett effektivt nyttjande av lokaler ingår.	Se specifik styrning i Hållbarhetsnoter (403:1-7) samt information i medarbetaravsnittet på sid 34–35.	Vår process innefattar ska-krav på leverantörer vid avtalstecknande och uppföljningar sker genom stickprov.	
	VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE	Målet är att skapa värdeskapande kunskapsmiljöer som bidrar till att öka attraktiviteten hos lärosätena och att stärka Sverige som kunskapsnation.	Målet är att minska klimatbelastningen genom att minska resursanvändningen och att använda de resurser som vi redan tagit i anspråk på ett resurseffektivt sätt.	Målet är att nå hög affärsetik i upphandlingar, att följa efterlevnaden av dem, samt att bygga relationer som är ansvarstagande.	
	• POLICIES ¹	– Processmetod för Campusutveckling, med hållbarhetsfokus	– Hållbarhetspolicy – Energistrategi – Reseriktlinje	– Jämställdhet och mångfaldsplan – Hållbarhetspolicy – Riktlinje mot kränkande särbehandling	– Uppförandekod, intern samt för leverantörer – Inköpspolicy – Inköpsrutiner
	• 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 byggnader och större ombyggnationer enligt Miljöbyggnad.	– Arbete för stärkta krav i branschen genom initiativet "Håll Nollan".	– Vi stödjer Global Compact i arbetet med dess tio principer samt FN:s globala hållbarhetsmål.
	• MÅL ^{1,2}	– Nöjd Kund Index – Antal studentboenden – Innovation i samverkan	– Energireduktion – Antal miljöcertifierade byggnader – Klimatneutralitet	– Olycksfri arbetsplats (ELTAR) – Prestationsindex (AHPI)	– Nöjd Kund Index – Antal fall av korruption – Antal/andel leverantörskontroller
• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV ¹	– Processmetod för Campusutveckling – Citylab – Miljö och Arbetsmiljöledningssystem	– Klimatberäkningar i projekt – System- och materialvalsutredningar – Miljöbyggnadscertifieringar – Miljö- och arbetsmiljöledningssystem	– Rapportering i IA-systemet för olyckor och tillbud – Rapportering med "Sjuk och frisk" – Uppdragsdialog	– Visseblåsarfunktion, intern samt extern. – Utbildningsfilm affärsetik	
GRI 103-3	UTVÄRDERING AV STYRNING	– Årligt klimatavtryck (sid 15) – Miljö- och arbetsmiljöledningssystem följs upp genom ledningens genomgång	– Årliga revisioner (interna, externa, sid 20, 32) – Analys av prestationsindex (AHPI)	– Etiskt råd – Leverantörsuppföljningar (sid 32)	

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–55.

1) Samtliga Akademiska Hus fastigheter och enheter ingår.

2) Läs mer om mål och utfall på sidorna 14–15.

KOMPLETTERANDE INFORMATION

I denna del redogör vi för de metoder, antaganden och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Akademiska Hus GRI-indikatorer vilka är i linje med våra väsentliga områden. Utöver det redovisas kompletterande tabeller och information till årsredovisningen samt beskrivning av utelämnad information.

GRI 200 Ekonomiskt resultat

Att vi tar ett ekonomiskt ansvar för vår verksamhet och har stabila och sunda finanser är en grundförutsättning för att vi ska lyckas med uppdraget från vår ägare. Att ta ekonomiskt ansvar är också helt centralt för att vi ska kunna agera långsiktigt och 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	2020	2019	2018
DIREKT TILLSKAPAT VÄRDE			
Intäkter	6 418	6 217	6 117
FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE			
Betalningar till leverantörer ¹	-1 558	-1 717	-1 730
Löner och ersättningar till anställda	-307	-295	-279
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	-13	-13	-11
Sociala avgifter	-155	-141	-149
Skatt ²	-577	-431	-403
Räntor till långivare, netto	-675	-966	-719
Utdelning till aktieägare	-1 905	-1 663	-1 630
BEHÅLLET EKONOMISKT VÄRDE	1 228	991	1 196

1) Driftkostnader, fastighetsadministration, övriga förvaltningskostnader och central administration

2) Aktuell skatt, fastighetsskatt och tomträttsavgäld

GRI 300 Miljöstandarder

Stora volymer material används vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av våra fastigheter. Material 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 från de materialval vi gör. Vi behöver även säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till ekosystem.

Området miljömässigt ansvar avspeglas i huvudsak i vårt fokusområde "Resurseffektiv verksamhet".

Energianvändning

Akademiska Hus energianvändning som redovisas nedan baseras på systemgränsen levererad (köpt) energi och innefattar såväl energi för drift av fastigheterna som våra hyresgästers verksamhetsenergi. Detta ger att energi som tillförs fastigheterna från solceller, geoenergi/marklager med mera vare sig ingår i bolagets redovisade energianvändning eller i bedömningen av dess klimatpåverkan.

Akademiska Hus investerar stort på att öka kapaciteten av förnybar energi i form av solceller, vilket minskar behovet av levererad energi samtidigt som det bidrar till ett minskat klimatavtryck. Produktionskapaciteten motsvarar idag drygt 1 procent av vår totala elanvändning.

MWh, årlig ökning i %	2020	2019	2018	2017
Egenproduktion av el från förnybara källor	MWh %	MWh %	MWh %	MWh
- Solel	4 916 27	3 873 88	2 057 68	1 228

GRI 302-1: Energianvändning inom organisationen

Den energi som redovisas baseras på uppmätta värden och inkluderar hyresgästernas energianvändning. Den andel som vidaredebiteras till hyresgästerna särredovisas.

MWh ¹	2020	2019	2018
Total energianvändning (icke förnyelsebar energi)	21 558	34 977	38 192
Total energianvändning (förnyelsebar energi)	717 198	729 057	755 615
Total el	367 134	382 280	384 370
- varav vidaredebiterad till hyresgäst	235 702	253 313	258 652
Total värme	289 733	298 058	307 876
- varav vidaredebiterad till hyresgäst	60 633	71 350	80 043
Total kyla	78 765	77 854	86 662
- varav vidaredebiterad till hyresgäst	70 527	70 622	76 504
Total biogas/ånga	3 123	5 842	14 899
- varav vidaredebiterad till hyresgäst	0	5 354	7 570

1) Bränsletyper redovisas under indikator 305-1 samt 305-2.

Under året har byggnadsbeståndet ökat och med ett större bestånd ökar behovet av energi. Energianvändningen har trots detta minskat med 3,3 procent vilket kan hänföras till bolagets systematiska och offensiva energiarbete. Därutöver har utbrottet av covid-19 påverkat utfallet då närvaron i lokalerna minskat. Andelen förnybar eller återvunnen energi utgör nu 97 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	2020	2019	2018
Energiintensitet = Energianvändning per kvm	183,1	192,4	201,6

Energiintensiteten har minskat med 5 procent i huvudsak till följd av de orsaker som nämns under 302-1. I beräkningen av energiintensiteten ingår även hyresgästernas verksamhetsenergi. Kvadratmeterytan som används i beräkningen är bruksarea (BRA) och utgörs av ett tidsavvägt värde.

GRI 302-4 Reduktion av energianvändningen

	2020	2019	2018	2017
Total reduktion, MWh	25 279	29 772	-14 191	4 383
Investerat, kronor	174 431 100	168 269 193	126 996 023	186 360 175

Investeringsvolymen kopplat till energiinvesteringar har fortsatt varit hög under 2020, vilket är resultatet av en medveten satsning på att öka genomförandegraden av energiåtgärder för att accelerera arbetet mot våra energi- och klimatmål. 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 har högt ställda mål om klimatneutralitet. Bolaget har mål om att uppnå klimatneutralitet i den Interna verksamheten och Fastighetsdriften till 2025 och i Projektverksamheten till 2045. Under 2020 har Akademiska Hus kartlagt bolagets utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan utifrån GHG-protokollet vilket gett värdefulla insikter om vilka delar av vår värdekedja som ger upphov till den största klimatpåverkan. Vi ser detta som ett viktigt verktyg för att kunna rikta insatserna till de områden där vi har störst potential att påverka och därmed driva verklig nytta genom vårt klimatarbete.

De huvudsakliga utsläppen 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). Utöver dessa utsläpp finns även en viss klimatpåverkan från verksamhetens direkta utsläpp (Scope 1) vilka i huvudsak hänförs till köldmedieanvändningen. Innehåll och detaljer kopplat till respektive scope utvecklas mer utförligt i skrivningen nedan.

GRI 305-1: Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Under 2020 utgjorde Scope 1-utsläppen 1 662 ton CO₂e av vilken majoriteten hänförs till användning av köldmedier. Klimatbelastningen från köldmedier baseras på de underlag som årligen rapporteras till myndighet. Utfallet för 2019 såväl som för 2020 bygger på de värdena som rapporterats in för 2019 eftersom 2020 års rapportering ännu ej är sammanställd. Klimatpåverkan från köldmedier inkluderas i GRI-rapporteringen för första gången 2020.

Den forsknings- och förbränningsanläggning som Akademiska Hus har på Chalmers Tekniska Högskola har under året enbart använt bio-bränsle och medför därför ingen klimatpåverkan. Användning av bränsle i den egna organisationen uppgick till 7 MWh och baseras på inköpt biogas. Emissionsfaktor för biogas är 0 g CO₂/kWh.

Utöver detta ingår i Scope 1 en mindre post från egenägda (lease) fordon. Klimatavtrycket från den leaseade fordonsflottan har minskat successivt till följd av bolagets medvetna strategi att kontraktera fordon med el- och hybriddrift. Under 2020 har även pandemin påverkat resandet kraftigt varvid klimatavtrycket från resor minskat avsevärt.

GRI 305-2: Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Indirekta utsläpp av växthusgaser i Scope 2 utgörs av klimatpåverkan från inköpt el, värme kyla och biogas/ånga, inklusive den del som vidaredebiteras hyresgästerna. Klimatpåverkan från den andel som vidaredebiterats till hyresgästerna redovisas separerat för ökad transparens. CO₂-utsläppen har minskat kraftigt under året, 23,1 procent, som en följd av energileverantörernas omställning till en mer fossilfri bränslemix.

CO₂-beräkningarna för fjärrvärme och fjärrkyla baseras på indata från Energiföretagens årliga sammanställning vilket innebär att värdena är marknadsbaserade samt att de omfattar CO₂e. Majoriteten av dessa värden baseras på produktionen under föregående år, med undantag för två energileverantörer där värden från 2020 hunnit inkomma. Klimatpåverkan från elektriciteten är ursprungsgaranterad av fossilfritt ursprung och klimatpåverkan ansätts till 1 g/kWh.

GRI 305-3: Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)

I Scope 3 är klimatbelastningen från Kategori 1, köpta varor och tjänster, den dominerande posten. Denna kategori inkluderar inköp av material och tjänster och innefattar därmed stora delar av projektverksamhetens klimatbelastning. Akademiska Hus har en målsättning som innebär att vi till 2045 ska nå klimatneutralitet i projektverksamheten. Målet inkluderar såväl nybyggnation, ombyggnation som hyresgästanpassningar.

Klimatberäkningar är ett viktigt steg i arbetet med denna målsättning varför bolaget under 2018 beslutade att genomföra klimatkalkyler på större nybyggnadsprojekt. Beräkningarna ska baseras på livscykel-skedena för Produktion (A1-3) samt Transporter (A4) och inkluderar som minimum de krav som specificeras i certifieringssystemet miljöbyggnad. A5 ska, om den inte ingår i beräkningen, uppskattas med schablon. Om möjligt baseras beräkningarna på klimatdeklarationer (EPD) men i brist på sådana ska generiska data användas.

I klimatberäkningen ingår de nybyggnadsprojekt som driftsattes under rapporteringsåret. Under 2020 driftsattes tre större nybyggnadsprojekt men samtliga av dessa påbörjades innan beslutet om klimatkalkyler trädde i kraft varvid inga specifika beräkningar är genomförda i dessa projekt utan klimatbelastningen har uppskattats genom schablonvärden. För ombyggnationer och hyresgästanpassningar uppskattas klimatbelastningen dels genom schabloner och dels genom uppskattningar via kostnadsanalys etc.

Klimatavtrycket från tjänsteresor har gått ner kraftigt under året som en direkt konsekvens av pandemin.

Akademiska Hus började under 2020 att klimatkompensera för klimatavtrycket från den interna verksamheten och fastighetsdriften. Kompensationen, som motsvarar cirka hälften av vårt totala klimatavtryck, ska ses som en interimåtgärd för att minska effekten av bolagets klimatbelastning under tiden som faktisk reduktion åstadkoms.

GRI 305-4 /CRE-3: Utsläppsintensitet växthusgaser

Utsläppsintensiteten för Akademiska Hus fastigheter var 5,4 kg CO₂ per kvadratmeter (7,1 kg CO₂/kvm). Utsläppsintensiteten baseras på energianvändningen så som redovisas i 305-2, dvs med hyresgästens verksamhetsenergi inkluderad, samt med tillägg från klimatbelastningen i Scope 1 (köldmedier). Areal som används i beräkningen är bruksarea (BRA).

Utsläppsintensitet efter genomförd klimatkompensation är 0 kg CO₂ per kvadratmeter (BRA).

Klimatbelastningen för Scope 1 och 2 i tabellen nedan motsvarar marknadsbaserad klimatpåverkan. Platsbaserad klimatpåverkan summerar till 81 527 ton CO₂ under 2020.

Ton växthusgaser	2020	2019	2018	2017
SCOPE 1				
Bränslen	0	0	1	—
Företagsbilar	14	22	86	96
Köldmedier	1 648	1 648	—	—
SUMMA SCOPE 1	1 662	1 670	86	96
SCOPE 2				
Fjärrvärme	15 479	25 214	28 211	26 208
Fjärrkyla	4 273	2 614	532	377
El	366	380	384	1 908
Biogas/Ånga	1	38	2	2
<i>varav vidaredebiterat till hyresgäst</i>				
Fjärrvärme	3 574	6 036	4 095	2 793
Fjärrkyla	3 826	2 371	53	31
El	235	252	131	663
Biogas/Ånga	1	38	2	2
SUMMA SCOPE 2	20 119	28 246	29 129	28 495
SCOPE 3-UTSLÄPP				
Kategori				
Material i byggprojekt	1	29 372	37 712	—
Markskötsel	1	938	938	—
Produktion och distribution energibränslen (i Scope 1 och 2)	3	6 783	7 581	—
Transporter i byggprojekt	4	355	1 111	—
Avfall från byggprojekt	5	1 539	2 129	—
Flyg	6	41	258	263
Taxi samt hyrbil	6	2	17	13
Hotell	6	3	5	—
Privata bilar i tjänst	6	37	64	54
Pendlingsresor	7	219	410	—
SUMMA SCOPE 3-UTSLÄPP	39 289	50 225	333	218
SUMMA TOTALA UTSLÄPP (SCOPE 1, 2, 3)	61 070	80 141	29 548	28 809
SUMMA TOTALA UTSLÄPP SOM KLIMATKOMPENSERAS¹	23 021	—	—	—
Utsläppsintensitet (kg/kvm (BRA)) ²	5,4	7,1	7,0	7,0
Utsläppsintensitet (kg/kvm (BRA)), inklusive klimatkompensation	0,0	7,1	7,0	7,0

1) Inkluderar klimatbelastningen från Scope 1, Scope 2, samt delar av Scope 3 (Markskötsel från kategori 1, kategori 6 och kategori 7)

2) Inkluderar klimatbelastning från hyresgästernas verksamhetsenergi

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. Uppdatering av nya eller ändrade lagar och föreskrifter sker kontinuerligt i systemet. Relevanta förändringar skickas till cheferna i verksamheten och hanteras i Arbetsmiljökommittéerna, både lokalt och centralt. Inga böter eller sanktioner har utdelats inom miljöområdet under 2020.

GRI 400

Sociala standarder

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 människan 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 2020.

PERSONALSTYRKA**GRI 102-8: Personalstyrka**

Antalet anställda på Akademiska Hus uppgick per 31 december 2020 till 537 (503), varav 516 (486) var tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. 21 anställda inom organisationen hade deltidskontrakt, varav 12 var kvinnor och 9 var män. Akademiska Hus har inga påtagliga variationer i antal anställda över året.

Antal anställda per enhet och kön

Enhet	Kvinnor	Män	Total
Stab	82	49	131
Campus- och Affärsutveckling	10	15	25
Förvaltning	58	249	307
Projekt	28	35	63
AWL	2	3	5
Studentbostäder	4	2	6
TOTALT	184	353	537
Procent	34	66	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 består av 5 (6) kvinnor och 5 (5) män.

Styrelsen representeras av 4 (3) kvinnor och 6 (6) män.

Fördelningen mellan kvinnor och män, fördelat per verksamhet och med ledningen exkluderat, återfinns i tabellen nedan. Sett till företaget som helhet så har Akademiska Hus 33 procent (31) kvinnor. Förvaltningsenheten är den del i bolaget som är minst jämställt, med endast 15 procent (15) kvinnor. Jämnast könsfördelning ser vi inom enheten Campus- och Affärsutveckling.

Könsfördelning medarbetare, exklusive företagsledning

Enhet	Kön	Procent/enhet	Procent totalt	
			Antal	
Stab	Kvinnor	63	15	70
	Män	38	9	42
Campus- och Affärsutveckling	Kvinnor	48	2	10
	Män	52	2	11
Förvaltning	Kvinnor	15	8	38
	Män	85	48	218
Projekt	Kvinnor	45	6	26
	Män	55	7	32
AWL	Kvinnor	40	0	2
	Män	60	1	3
Studentbostäder	Kvinnor	60	1	3
	Män	40	0	2
AKADEMISKA HUS TOTALT	Kvinnor		33	149
	Män		67	308

Mångfald inom organisationen

Ålders- och könsfördelningen bland samtliga medarbetare, ledning samt styrelse illustreras i tabellen nedan.

Sammansättning av företaget	2020				2019			
	Antal kvinnor	Procent kvinnor	Antal män	Procent män	Antal kvinnor	Procent kvinnor	Antal män	Procent män
Styrelse¹								
Under 30 år	—	—	—	—	—	—	—	—
30–50 år	1	100	—	—	1	100	—	—
Över 50 år	3	33	6	67	2	25	6	75
Företagsledning								
Under 30 år	—	—	—	—	—	—	—	—
30–50 år	—	—	4	100	2	33	4	67
Över 50 år	5	83	1	17	4	80	1	20
Anställda i chefsposition²								
Under 30 år	12	92	1	8	2	100	—	—
30–50 år	19	45	23	55	19	43	25	57
Över 50 år	11	42	15	58	8	42	11	58
Övriga anställda								
Under 30 år	12	63	7	37	11	37	19	63
30–50 år	96	41	140	59	83	39	132	61
Över 50 år	42	21	161	79	38	21	144	79

1) Arbetstagarrepresentanter ingår i statistiken

2) 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 målsättning är en hälsosam arbetsplats fri från olyckor. Genom ett strukturerat arbetssätt arbetar vi proaktivt för att förebygga risker och undvika arbetsrelaterade olyckor och ohälsa. Akademiska Hus är certifierat enligt föreskriften om systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1) vilket omfattar hela vår verksamhet. Vårt arbetsmiljöledningssystem med policys, rutiner och riktlinjer finns tillgängligt på vårt intranät. Samtliga medarbetare och inhyrd personal omfattas av kraven i ledningssystemet. Arbetsmiljöuppgifter är fördelade och dokumenterade i organisationen med vd som ytterst ansvarig. Principen är att chef med personalansvar har ansvar för uppgifter i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Dock är även arbetsmiljöuppgifter fördelade i organisationen som kopplar till vårt ansvar som byggherre och fastighetsägare. Under året har digital signering införts för uppgiftsfördelning vilket bidrar till minskad administration och ökad kvalitet.

Våra lokala skyddsombud har en viktig funktion i vårt arbetsmiljöarbete och i samverkan utvecklar vi Akademiska Hus arbetsmiljö. Riskidentifiering och riskeliminering är grunden i arbetsmiljöarbetet. Riskbedömningar görs på olika nivåer och vid specifika situationer, till exempel årlig riskbedömning i verksamheten, inför avrop/beställningar av byggrelaterade tjänster eller vid förändringar i verksamheten. Hanteringen av tillbud och olyckor utgör även det en del av vår riskhantering. Både miljö- och arbetsmiljöärenden rapporteras och hanteras i vårt system för dessa ärenden (IA-systemet). Systemet ger stöd för att på ett strukturerat sätt utreda och åtgärda händelserna i syfte att undvika att de upprepas. Vidare ger systemet god möjlighet att ta ut statistik och göra analyser. Skyddsombud äger rätt att stoppa ett arbete som bedöms som farligt eller kan medföra risk för skador och ohälsa. I våra byggprojekt ska också tillbud och olyckor rapporteras in i vårt system i syfte att vi ska kunna lära av erfarenheten. Vår entreprenör i egenskap av arbetsgivare är formellt ansvarig för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador. Vår uppgift är att se om det finns något i händelsen som vi kan dra lärdom av i egenskap av byggherre med ansvar för tidiga skeden som planering och projektering samt övergripande förutsättningar för projektet. Genom delaktighet och samverkan ges medarbetare möjlighet att bidra och påverka sin egen som företagets arbetsmiljö. Framförallt är det önskvärt att detta sker i vardagen och mellan dem det berör. Genom samverkan och deltagande i forum och möten som exempelvis arbetsmiljökommitté, friskvårdsgrupp, arbetsklädergrupp och skyddsombudsgrupp ges ytterligare möjlighet till inflytande och påverkan. På Akademiska Hus har vi sex lokala arbetsmiljökommittéer från norr till söder med möten i kvartal två och fyra samt en central arbetsmiljökommitté med möten i kvartal ett och tre, sammanlagt 14 möten per år. Deltagare på dessa möten är representanter från både arbetsgivare och arbetstagar. Under året har vi också valt att genomföra tvådagars arbetsmiljöutbildning där både chefer och skyddsombud går tillsammans för att stärka samverkan i arbetsmiljöarbetet.

Academiska Hus har ett sammanhållet avtal med leverantör av företagshälsovård på de orter Akademiska Hus har sina medarbetare. Genom dialog och kontinuerliga uppföljningsmöten säkerställer vi att organisationens behov av stöd uppfylls. Tjänsten Sjuk och Frisk ger struktur och ett stöd för hantering av sjuk- och friskanmälan samt anmälan av vård av sjukt barn. Tjänsten ger medarbetare tillgång till professionell sjukvårdsrådgivning och är 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 och arbetsrelaterad ohälsa. För bästa stöd vid rehabilitering har vi en dedikerad rehabiliteringssamordnare i vårt avtal om Företagshälsovård. Företagshälsovården är i första hand ett stöd till chef med delegerade arbetsmiljöuppgifter, men varje medarbetare har även rätt att boka ett möte hos företagshälsovården för att få stöd och vägledning i frågor som rör förutsättningar i arbetet. Vår inriktning med vår företagshälsovårdspartner är att lägga huvuddelen av våra resurser på de hälsofrämjande/förebyggande tjänsterna i enlig-

het med intentionerna i Arbetsmiljölagen. Under året har inriktningen av köpta tjänster fördelats på 73 procent hälsofrämjande/förebyggande och 27 procent rehabiliterande. Samtliga medarbetare har genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till ett flertal förebyggande hälsofrämjande tjänster som exempelvis E-hälsofrämjande och samtalsstöd vilka är fria att använda. För att varje medarbetare ska få goda förutsättningar att ta hand om sin hälsa erbjuds samtliga medarbetare en arbetsmiljö och hälsoundersökning med visst intervall. Akademiska Hus vill inspirera och skapa möjlighet till ett hälsosamt liv. Vår friskvårdsgrupp tar varje år fram ett friskvårdstema med olika friskvårdsaktiviteter som genomförs runt om i bolaget. Under 2020 har friskvårdstemat varit Tillsammans är vi starkare. Genom vårt samarbete med ActiWay har varje medarbetare tillgång till ett friskvårdsbidrag på 4 500 kronor per år. Med anledning av covid-19 samt vår målsättning inom hälsa höjdes under året friskvårdsbidraget från 3 000 kronor till 4 500 kronor.

Genom aktivt arbete från vår friskvårdsgrupp och enkel administration av friskvårdsbidraget har vi kontinuerligt ökat aktiveringsgraden av uttagen friskvård och där vi 2020 redovisar 84 procent i aktiveringsgrad.

Academiska Hus verksamhet omfattar ett stort antal byggnader och stora markområden runt om i landet. För att kunna åstadkomma en resurseffektiv förvaltning, drift och byggnation behöver vi samarbeta med flera olika leverantörer. Affärsmässigt samarbete byggs bland annat på tydliga krav och förväntningar samt dialog och uppföljning. Genom att vara en engagerad byggherre och beställare med tydliga krav inom bland annat 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 är några exempel på hur vi tar oss an dessa frågor.

Academiska Hus är initiativtagare, medgrundare och engagerad i organisationen "Håll Nollan" vilket syftar till att nå målsättningen om noll olyckor i byggbranschen. Som ett led i detta har vi under året antagit och påbörjat arbetet med att implementera Håll Nollans framtagna "standard" gemensamt arbetssätt för byggherrar. Utgångspunkten är att skapa tydlighet kring de aktiviteter vi som byggherrar kan påverka i syfte att skapa goda förutsättningar till en god och säker arbetsmiljö i våra byggprojekt. Under året har vi deltagit i arbetet med att ta fram gemensamma mätetal och KPI:er inom Håll Nollan. Ett kvitto på vårt engagemang och goda arbetsmiljöarbete var att vi under året vann Håll Nollans arbetsmiljöpris för vårt byggprojekt Ångström, etapp 4 i Uppsala. Vi deltar även aktivt i föreningen Byggherrarnas arbetsmiljögrupp i syfte att skapa goda förutsättningar för byggherrar att ta sitt arbetsmiljöansvar.

Mot denna bakgrund genomför vi kontinuerligt utbildning för våra medarbetare som är beställare och/eller projektledare av byggprojekt i såväl förvaltning som i projektorganisationen. Framförallt är det utbildning till byggarbetsmiljösamordnare projektering (BAS-P) med internt krav på repetition vart 3:e år samt genomgång av vårt tillbuds- och olycksfallssystem (IA) som är relevant. Samtliga nyanställda medarbetare genomgår som grund en arbetsmiljöintroduktion. Genom vårt medlemskap i Håll Nollan med krav i våra standarder för byggherrar och entreprenörer ska samtliga på våra byggarbetsplatser ha genomgått en säkerhetsintroduktion med arbetsplatspecifika regler, risker och nödlägesrutiner. Därtill ska samtliga ha genomfört byggföretagens webbaserade säkerhetsutbildning, Safe Construction Training.

GRI 403-8: Antal arbetstagar som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Samtliga Akademiska Hus medarbetare omfattas av de krav, riktlinjer och rutiner som finns i vårt ledningssystem för hälsa och säkerhet. Systemet följer relevanta lagar och föreskrifter. Vårt ledningssystem är certifierat enligt AFS 2001:1 Systematiskt arbetsmiljöarbete. Ledningssystemet innehåller även styrande dokument som gäller för våra konsulter, leverantörer och entreprenörer. Akademiska Hus ambition

är i enlighet med vår Arbetsmiljöpolicy att bidra till god hälsa och säkerhet för såväl medarbetare som entreprenörer, leverantörer, kunder och slutanvändare.

	2020	2019	2018
Företagshälsovård avseende egen personal, fördelning av nyttjande i %			
– Främja och förebygga	73	80	69
– Rehabilitera	27	20	31
Aktiveringsgrad av friskvårdsbidrag ¹	84	81	78

1) Andel helårsanställda medarbetare som aktiverat någon del av sitt friskvårdsbidrag

GRI 403-9, 10: Arbetsrelaterade skador och hälsa

Under året har totalt 17 arbetsolyckor rapporterats för egen personal varav tre färdolyckor. En arbetsolycka har resulterat i frånvaro utöver skadedagen. Olycksfallsfrekvensen uppgår därmed till 1,1. Utifrån inrapporterade tillbud och olyckor är den vanligast förekommande skadeorsak/risken kontakt med vasst föremål vid arbete med underhålls- och reparationsarbete. Andra skadeorsaker är kontakt med elström, att träffas av flygande eller fallande föremål och fysisk överansträngning.

	2020		2019		2018	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Egen personal						
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetssskador	17	19	16	20	18	22
Arbetssskador med frånvaro (LTAR) ¹	1	1,1	2	2,5	0	0
Arbetsolyckor med frånvaro över 6 mån	0	0	0	0	0	0
Arbetsrelaterad sjukfrånvaro ²	6	6,7	10	12,5	5	6,2
Total sjukfrånvaro i % ³	3,6	N/A	4,5	N/A	5,0	N/A
– Kvinnor	5,4	N/A	5,8	N/A	5,9	N/A
– Män	2,7	N/A	3,8	N/A	4,6	N/A
Entreprenörer i byggprojekt						
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetssskador med frånvaro (ELTAR) ⁴	7	2,5	9	2,4	8	2,4

1) LTAR avser olycksfallsfrekvens för egen personal exklusive färdolyckor. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till frånvaro mer än en dag (8 timmar) per 1 miljon arbetade timmar. Rapportering av olyckor för egna medarbetare sker i IA-systemet. Antalet arbetade timmar för egna medarbetare 2020 uppgick till 896 981, uppgifterna hämtas från vårt lönesystem Agda.

2) Antal medarbetare som angivit egenupplevd arbetsrelaterad sjukfrånvaro i vår tjänst Sjuk och frisk.

3) Total sjukfrånvaro i % av arbetad tid. Sjukfrånvaron har tidigare redovisats i % av schemalagd tid.

4) ELTAR avser olycksfallsfrekvens för entreprenörer i våra byggprojekt exklusive färdolyckor. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till frånvaro mer än en dag (8 timmar) per 1 miljon arbetade timmar. Rapporteringen av entreprenörers olyckor sker i vårt IA system. Rapporteringen ses idag inte som fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar in i vårt system. Mätning och rapportering är under utveckling. Antalet arbetade timmar för entreprenörer baseras på vår investering i ny-, till- och ombyggnationer med ett antagande att 60% utgör arbetskostnad och till ett timpris på 600 kronor per timme. Antal arbetade timmar uppgick till 2 770 178 för entreprenör 2020.

För entreprenörer i våra byggprojekt har 31 arbetsolyckor rapporterats under året. Av dessa har sju arbetsskador föranlett frånvaro. Detta ger en olycksfallsfrekvens på 2,5 vilket ur ett branshperspektiv får anses som lågt. Mest förekommande skada är kross-, kläm eller mjukdelsskada och där fingrar är vanligast förekommande kroppsdel att skadas.

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per en miljon arbetade timmar. Viss underrapportering finns sannolikt och mot bakgrund att vi startade dessa mätningar under 2018 krävs tålmod där vi kontinuerligt arbetar med att säkerställa att händelser rapporteras i samtliga projekt. Som ett led i detta arbete har åtgärder under året genomförts som automatiskt säkerställer att aktuella byggprojekt kommer in i vårt system för rapportering. Samtliga byggprojekt är därmed möjliga att rapportera på med en tydlig kravställning på entreprenör att rapportera.

Sjukfrånvaron i bolaget ligger på en fortsatt stabil låg nivå med ett utfall på 3,6 procent. Genom vårt system för anmälan av sjukfrånvaro ges möjlighet att tidigt fånga upp medarbetare som upplever arbetsrelaterad ohälsa. Under året har sex medarbetare angivit att frånvaron är en konsekvens av förhållanden i arbetet vilket är färre än föregående år. Den arbetsrelaterade ohälsan härrör till stress samt belastningsergonomiska besvär. Vi arbetar kontinuerligt med hälsofrämjande och förebyggande aktiviteter i syfte att medarbetare inte ska drabbas av arbetsrelaterade skador och ohälsa. Under året har detta varit en utmaning med hög andel medarbetare som arbetat hemifrån och där flera åtgärder genomförts för att möta dessa utmaningar och risker.

Akademiska Hus övergripande arbetsmiljömål med en hälsosam arbetsplats fri från olyckor är en viktig utgångspunkt för vårt arbetsmiljöarbete. På övergripande nivå har vi de senaste åren arbetat med att öka medvetenhet och kunskap om arbetsmiljö hos såväl medarbetare, skyddsombud som chefer. Riskbedömningar är en viktig hörnsten i vårt förebyggande arbetsmiljöarbete. Här har vi under året initierat och påbörjat ett utvecklingsarbete för bättre systemstöd för riskbedömningar. Under året har ett arbete påbörjats med riskworkshops i vår drift och förvaltning med stöd från Arbetsmiljöingenjör från vår företagshälsovård. Syftet är att identifiera och åtgärda eventuella risker samt säkerställa att vi lever upp till krav i lagstiftning och föreskrift. En annan viktig hörnsten i vårt skadeförebyggande arbetsmiljöarbete är rapportering och hantering av tillbud och olyckor. Här har vi allt sedan vi införde ett nytt system kontinuerligt arbetat med vår rapporteringskultur men framförallt ökat kvaliteten i utredning samt åtgärd för att dra lärdom och förhindra skador och ohälsa. Under året har två extra mätningar genomförts med anledning av covid-19 och nya förhållanden och risker med att arbeta hemifrån. Utifrån resultat har åtgärder vidtagits för att möta de behov och risker som mätningarna gett vid hand. Framförallt är det ergonomiska utmaningar och avsaknad av sociala kontakter. Åtgärder för att möta dessa och andra utmaningar har exempelvis varit erbjudande om hemmaträning, tillgång till ergonom på telefon, hemlån av stol, skärm och ståbord, gemensamma digitala möten och fredagsfikor, digital kompetensutveckling samt för ledare utbildning i att leda på distans. Vidare har våra förmåner och tjänster i denna tid lyfts fram i syfte att stärka och stödja medarbetaren i att hantera frågor som annars kan bidra till ohälsa, exempel på detta är tillgång till samtalsstöd, stöd vid våld i nära relation, helpdesk vid kränkande särbehandling, stöd vid frågor om alkohol och droger, friskvårdsbidrag samt tillgång till hälsportal med e-hälsoprogram.

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, 47		
	102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	1, 24–27, 47		
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	125		
	102-4	Verksamhetsländer	11		
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	47		
	102-6	Marknader	11, 18, 23, 42		
	102-7	Organisationens storlek	2–3, 10–11, 58, 63, 113		
	102-8	Personalstyrka	113		6
	102-9	Leverantörskedja	32		
	102-10	Betydande förändringar i organisationen och i leverantörskedjan	106		
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	106, 110		7
	102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer och/eller omfattas av	110		
	102-13	Medlemskap i organisationer			Finns på vår webbplats akademiskahus.se/hallbarhet/samarbeten-for-hallbarhet
STRATEGI OCH ANALYS					
	102-14	Uttalanden från beslutsfattare	6–7		1
ETIK OCH INTEGRITET					
	102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	16–17, 32, 108–110		2, 6, 10
STYRNING					
	102-18	Styrningsstruktur	47–55		
INTRESSENTDIALOG					
	102-40	Intressentgrupper	24, 107		
	102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	113		3
	102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	107		
	102-43	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenterna	107		
	102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	107–108		
REDOVISNINGSPROFIL					
	102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	86, 106		
	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och frågornas begränsningar	16–17, 108		
	102-47	Identifierade väsentliga områden	16–17, 108		
	102-48	Reviderad information	106		
	102-49	Väsentliga förändringar	106	Redovisning av klimatpåverkan i 305-3 är utökad. Tjänsteresor redovisas i 305-1 samt 305-3. 2019 justerad i enlighet.	
	102-50	Redovisningsperiod	106		
	102-51	Datum för senaste redovisningen	106		
	102-52	Redovisningscykel	106		
	102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	106		
	102-54	Uttalanden om att redovisningen följer GRI Standarder	106		
	102-55	GRI-index	117–119		
	102-56	Externt bestyrkande	120	Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av revisorer på uppdrag av styrelse och vd för Akademiska Hus.	

HÅLLBARHETSNOTER

GRI-index

GRI 200: EKONOMISKA STANDARDER

GRI Standard	Upplysning	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, 110		
GRI 201: Ekonomiskt resultat, 2016	201-1	Skapat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	111		
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, 110		
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter, 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och tjänster till allmänhetens nytta	11, 18–20, 24, 26–27, 28–30		
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, 110		
GRI 205: Anti-korruption, 2016	205-1	Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk	45, 51–53		
	205-3	Antal fall av korruption	51		

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, 110	Redovisning sker baserat på levererad energi för samtliga indikatorer under energi.	
GRI 302: Energi, 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	111–113		
	CRE-1	Energiintensitet	111, 113		
	302-4	Reduktion av energianvändningen	112	Redovisning anger förändring av energianvändning på totalnivå för respektive år och inte per initiativ då denna information inte finns tillgänglig på denna nivå.	
UTSLÄPP					10
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51–53, 110		
GRI 305: Utsläpp, 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	112–113		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	112–113		
	305-3	Indirekta utsläpp av växthusgaser	29–31, 112–113		
	CRE-3	Utsläppsintensitet växthusgaser	113		
EFTERLEVNAD					
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51–53, 110		
GRI 307: Efterlevnad miljölagar, 2016	307-1	Efterlevnad av miljölagar och förordningar	113		
LEVERANTÖRSUTVÄRDERING					8
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	51–53, 110		
GRI 308: Granskning nya leverantörer gällande miljö, 2016	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende miljö	32		

HÅLLBARHETSNOTER

GRI-index

GRI 400: SOCIALA STANDARDER

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sida eller hänvisning	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, 110		
Specifik styrning för hälsa och säkerhet					
GRI 403: Hälsa och säkerhet, 2018	403-1	Hälso- och säkerhetshanteringssystem	115		
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	43, 115		
	403-3	Hälsovårdstjänster	34–35, 115		
	403-4	Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	34–35, 115		
	403-5	Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	34–35, 115		
	403-6	Främjande av arbetstagarnas hälsa	34–35, 115		
	403-7	Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	34–35, 115		
Resultat hälsa och säkerhet					
	403-8	Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	115		
	403-9	Arbetsrelaterade skador	116	Rapporteringen avseende entreprenörer är under utveckling och är därmed inte fullständig.	
	403-10	Arbetsrelaterad hälsa	116	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, 110		
GRI 405: Mångfald och jämställdhet, 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	114		
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, 110		
GRI 414: Granskning nya leverantörer gällande sociala kriterier, 2016	414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende sociala kriterier	32		
BRANSCHSPECIFIKA UPPLYSNINGAR					
CRE: PRODUKTANSVAR					7, 8, 9, 10
	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	30		
ÖVRIGT					
Barnarbete, Tvångsarbete				Uppförandekoden omfattar dessa principer, men områdena är ej identifierade som främsta riskområden inom vår verksamhet.	7, 8, 9, 10

Bestyrkanderapport

Revisorns 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 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 106, 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 106 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.

Revisorns 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 Revisorns 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 revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Akademiska Hus AB (publ.) enligt god revisorssed 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 17 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Frida Sidnäs
Specialistmedlem i FAR

FLERÅRSÖVERSIKT

FLERÅRSÖVERSIKT	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATRÄKNING, MKR					
Förvaltningsintäkter	6 418	6 217	6 117	5 806	5 666
Driftkostnader	-850	-891	-894	-785	-764
Underhållskostnader	-445	-619	-676	-615	-686
Fastighetsadministration ¹	-403	-391	-372	-309	-294
Driftöverskott ¹	4 485	4 160	3 938	3 829	3 667
Centrala administrationskostnader	-60	-69	-78	-67	-85
Utvecklingskostnader ¹	-40	-40	—	—	—
Räntenetto	-381	-377	-268	-188	-308
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 920	3 589	3 592	3 574	3 274
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 141	3 872	2 585	4 979	3 682
Värdeförändring finansiella instrument	-192	-503	-360	-242	-241
Resultat före skatt	6 869	6 957	5 818	8 311	6 714
Årets resultat	5 440	5 658	5 314	6 453	5 148
BALANSRÄKNING, MKR					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	99 611	91 424	85 865	80 444	73 013
Övriga tillgångar	13 365	13 562	7 612	10 113	9 417
Eget kapital	50 292	46 760	42 832	39 186	34 152
Skulder och avsättningar	62 684	58 226	50 645	51 371	48 278
KASSAFLÖDE, MKR					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 398	3 519	2 998	2 121	2 721
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 638	-1 685	-2 991	-2 341	-2 548
Kassaflöde före finansiering	760	1 834	7	-220	172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 420	-801	-3 183	1 330	893
Årets kassaflöde	-660	1 033	-3 176	1 110	1 065
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Totalavkastning fastigheter, % ¹	8,7	9,8	8,5	12,5	11,4
varav direktavkastning, % ¹	5,0	5,0	5,1	5,5	5,7
varav värdeförändring, % ³	3,7	4,8	3,5	7,4	6,0
Hysesintäkter, kr/kvm	1 867	1 820	1 791	1 715	1 697
Driftkostnader, kr/kvm	253	268	270	241	237
Underhållskostnader, kr/kvm	133	186	204	189	212
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, % ¹	70	67	64	66	65
Driftöverskott, kr/kvm ¹	1 337	1 251	1 190	1 176	1 135
Vakansgrad area, %	3,6	3,8	5,2	4,2	3,9
Vakansgrad hyra, %	2,4	2,2	1,7	1,0	0,9
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ²	27 703	25 736	24 173	22 476	20 638
Energianvändning, kWh/kvm	183	192	201	201	204
CO ₂ , kg/kvm	7	7	7	9	8
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	11,1	12,2	11,2	17,6	16,3
Avkastning på operativt kapital, % ⁴	9,0	10,3	9,2	13,7	12,6
Avkastning på totalt kapital, %	6,8	7,5	6,6	10,1	10,8
Nettolåneskuld, Mkr	35 468	32 902	30 416	27 976	26 962
Soliditet, %	44,5	44,5 ⁵	45,8	43,3	41,4
Räntetäckningsgrad, %	768	679	736	871	694
Finansieringskostnad, %	2,1	2,6	2,3	1,8	2,2
Belåningsgrad, %	35,6	36,0	35,4	34,3	37,0
Självfinansieringsgrad, %	221,7	172,7	115	137	84
Ordinarie utdelning, Mkr	—	1 905	1 663	1 630	1 393
PERSONAL					
Genomsnittligt antal anställda	523	490	480	449	440

1) Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat, vilket även påverkar fastighetadministration, driftöverskott samt nyckeltal. Jämförelsetal för 2019 är justerat. För definition se sidan 124.

2) Exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

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

4) Ägarens avkastningsmål är att avkastningen på operativt exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,0 procent över en konjunkturcykel. Nyckeltalet har en ny definition sedan 2019, se sidan 122. Jämförelsetalen för 2016–2018 är justerade för att underlätta jämförelse.

5) Akademiska Hus valde under 2019 att återföra effekten av IFRS 16 vid beräkning av soliditet. Från 2020 görs inte återföringen längre och därför är jämförelsetalet för 2019 justerat för att underlätta jämförelse.

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 med avdrag för schablonskatt (enligt gällande skattesats) i relation till genomsnittligt Eget kapital $(IB+UB)/2$.

Avkastning på operativt kapital

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar finansiella instrument och räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före dispositioner och skatt exklusive finansiella kostnader i relation till genomsnittligt eget kapital och skulder exklusive skuld för tomträtt $(IB+UB)/2$.

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande och utbyggnadsreserver.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder 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 för finansiella derivat i relation till räntebärande medelkapital (se tabell på sidan 89).

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder med tillägg för centrala administrationskostnader i relation till räntenetto exklusive tomträttsavgälder, 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 nedan).

MKR	2020 helår	2019 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-386	-343
Räntenetto derivat	-53	-46
Övriga räntekostnader	-44	-74
Aktiverade ränteutgifter projekt	102	86
Totalt räntenetto	-381	-377
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	-122	-263
– realiserade	-52	-339
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-18	98
Totala värdeförändringar	-192	-503
Tomträttsavgäld	-84	-84
Redovisat finansnetto	-657	-965
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	32 021	32 805

Självfinansieringsgrad

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet i relation till nettoinvesteringar.

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	2020-12-31	2019-12-31
Bruttolåneskuld	-37 091	-34 948
Säkerhet för derivat, netto	-2 439	-2 568
Likvida medel	3 677	4 337
Övriga kortfristiga fordringar	385	277
Summa nettolåneskuld	-35 468	-32 902

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen exklusive tomträtter vid periodens utgång.

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.

Hysesintäkter

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

Jämförbart bestånd

Fastighetsbeståndet exkluderat fastigheter som tillträtts eller sålts eller varit klassificerade som projekt under perioden eller jämförelseperioden.

Kvm BTA

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

Kvm LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Underhållskostnader

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

Uthyrnings- och vakansgrad

Uthyrd eller vakant area i relation till total area. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd area respektive beräknade hyresintäkter för vakant area i relation till totala hyresintäkter.

Utvecklingskostnader

Utvecklingskostnader avser kostnader för innovation- och verksamhetsutveckling samt tillhörande personalkostnader. Kostnaderna är bolagsövergripande och av strategisk karaktär med syfte att utveckla bolagets och/eller kundens verksamhet. De är inte direkt kopplade till nuvarande fastighetsbestånd och är i normalfallet av engångskaraktär.

Informationstillfällen

28 april 2021	Årsstämma
28 april 2021	Delårsrapport januari – mars 2021
14 juli 2021	Delårsrapport januari – juni 2021
27 oktober 2021	Delårsrapport januari – september 2021
Februari 2022	Bokslutskommuniké 2021
Mars 2022	Årsredovisning 2021

För ytterligare information

Kerstin Lindberg Göransson, vd
kerstin.lindberggoransson@akademiskahus.se

Catarina Fritz, CFO
catarina.fritz@akademiskahus.se

Adresser

HUVUDKONTOR

Akademiska Hus
Box 483
401 27 Göteborg
Besöksadress: Sven Hultins Plats 5
Telefon: +46 10-557 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Organisationsnummer 556459-9156

LOKALKONTOR

Akademiska Hus Linköping
Olaus Magnus väg 34
583 30 Linköping

Akademiska Hus Lund
Ole Römers väg 2
223 63 Lund

Akademiska Hus Stockholm
Box 1394
171 27 Solna
Besöksadress: Berzelius väg 8, vån 3–5

Akademiska Hus Uppsala
Artillerigatan 7
752 37 Uppsala

Akademiska Hus Umeå
Box 7985
907 19 Umeå
Besöksadress: Artedigränd 2

PRODUCERAD AV: Akademiska Hus i samarbete med Narva

FOTO: Anders Bryngel (omslagsbild, sid 3, 17, 24, 29), Ola Kjelbye (insida omslag, sid 5, 19, 27, 28, 29, 37), Emelie Asplund (sid 4), Jonatan Fernström (sid 5, 30, 35), Olof Holdar (sid 7, 54–55), Felix Gerlach (sid 9), Kristian Pohl/Regeringskansliet (sid 10), Jean-Baptiste Béranger (sid 12, 16), Joachim Lundgren (sid 17, 18), Brita Nordholm (sid 17, 29), Johan Gunséus (sid 17, 34), Akademiska Hus (sid 20), Bergslagsbild (sid 25), Volante (sid 54) (bild på Robin Teigland).

SKISSER: Henning Larsen Architects (sid 4, 22), RÅformat och Kanozi Arkitekter (Sid 5, 22), Tema (sid 22), Johannes Norlander Arkitektur (sid 22), BSK Arkitekter (sid 22).

TRYCK: Göteborgstryckeriet

Denna årsredovisning är sådan information som Akademiska Hus AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 mars 2021 kl. 17.00 CET.



AKADEMISKA HUS

akademiskahus.se