

Förvaltningsberättelse

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

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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

Finansiering

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

FINANSIELLA MARKNADER UNDER 2018

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

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

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

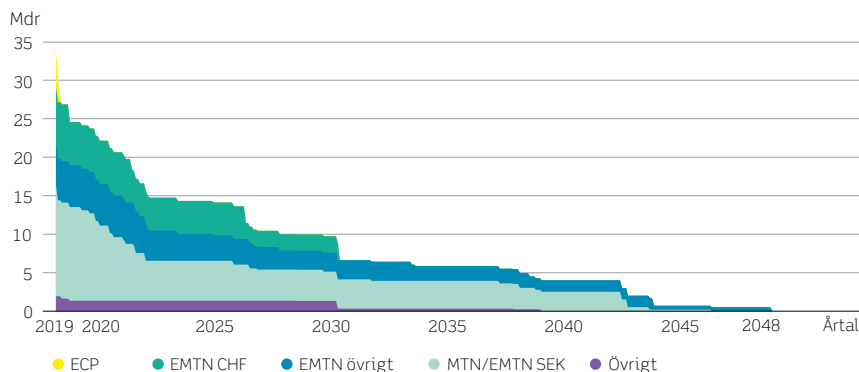
LÅNGFRISTIG FINANSIERING

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

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

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

LÅNG FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ LÅNESKULD



**UTBLICK FÖR FINANSIERINGS-
VERKSAMHETEN 2019**

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

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

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

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

FINANSIELLA STRATEGIER OCH MÅL
Skuldförvaltningen i Akademiska Hus

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

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

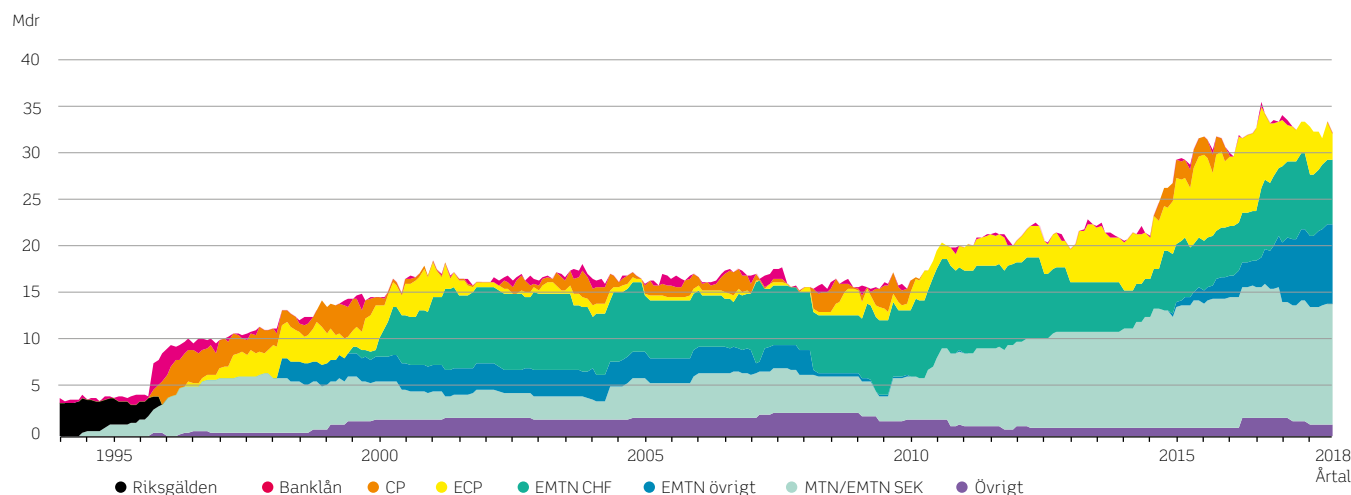
- **Finanspolicy:** Beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.
- **Plan för hantering av finansiella risker (Riskplan):** Motiverar och kvantifierar årliga mandat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

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

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

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

1) Ej uppdaterat sedan 2009

OLIKA FINANSIERINGSKÄLLOR

FINANSIELL RISKHANTERING

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

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

Skuldportföljen har följande indelning:

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

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

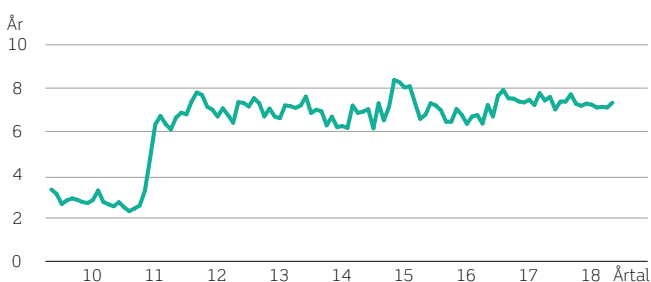
Ränterisken hanteras huvudsakligen i grundportföljen där mandatet definieras som ett intervall för den genomsnittliga räntebindningen, och för närvarande ska den ligga mellan 3 och 6 år. Valet av räntebindning i grundportföljen och storleken på den långa portföljen är av stor betydelse för ränteriskexponeringen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

Mandatet för refinansieringsrisk definieras som andelen låneförfall inom tolv

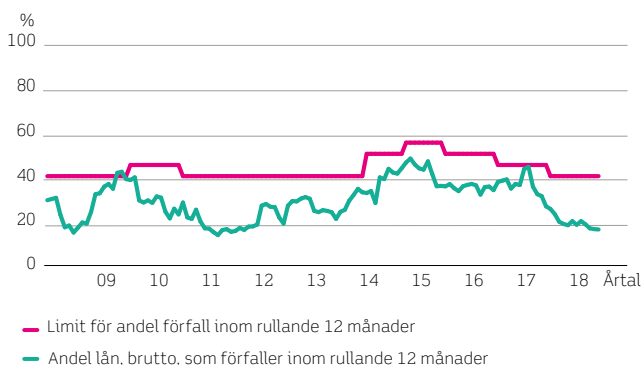
månader och ska maximalt uppgå till 40 procent av totalportföljen. I syfte att hantera refinansieringsrisken eftersträvas en väldiversifierad skuldportfölj så att det vid var tid ska finnas möjlighet till finansiering genom olika långivarkategorier, geografiska marknader, valutor samt löptider. De omfattande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

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

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



ANDELEN FÖRFALL



Fastighetsvärdering

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

VÄRDERINGSMETODER

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

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

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

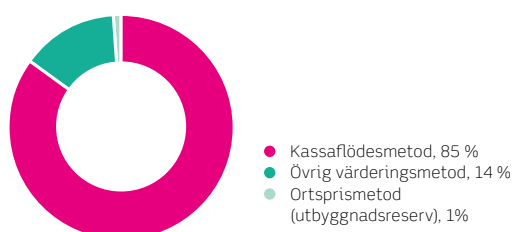
beståndet och värderas enligt ortsprismetoden med stöd av externa värderingar från kvalificerade värderingskonsulter.

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

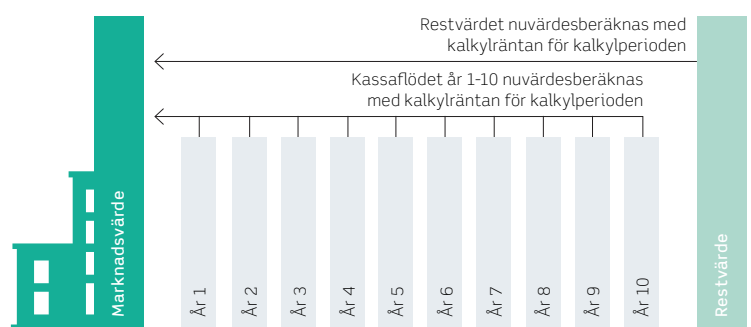
RESTVÄRDESRISK

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

FÖRDELNING VÄRDERINGSMETODER



KASSAFLÖDESMETOD



Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster

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

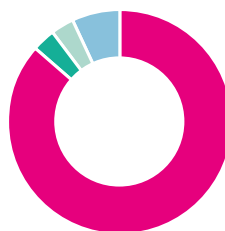
Långa hyresavtal säkerställer att investeringarna återbetalas under kontraktstiden. Under året var den genomsnittliga kontraktslängden för nytecknade kontrakt 10,5 år (10). Vid årets utgång var den genomsnittliga återstående kontraktstiden för samtliga fastigheter 6,5 år (6). I dagsläget krävs regeringens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

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

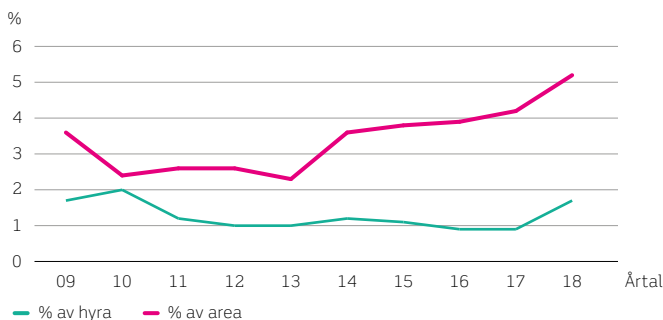
HÖG UTHYRNINGSGRAD

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

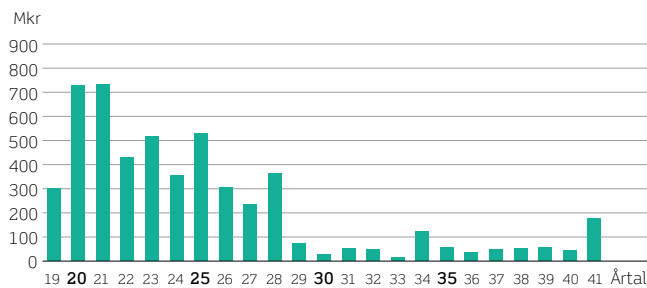
HYRESGÄSTKATEGORIER



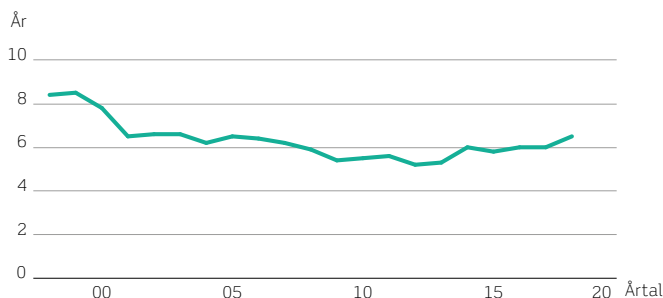
NÅGOT ÖKAD VAKANSGRAD FRÅN LÅGA NIVÅER



FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



GENOMSNIITTLIG ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID



DE TIO STÖRSTA KUNDERNA, ÅRLIG HYRA 2018

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

Risker och riskhantering

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

RISKHANTERING PÅ FLERA NIVÅER

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

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

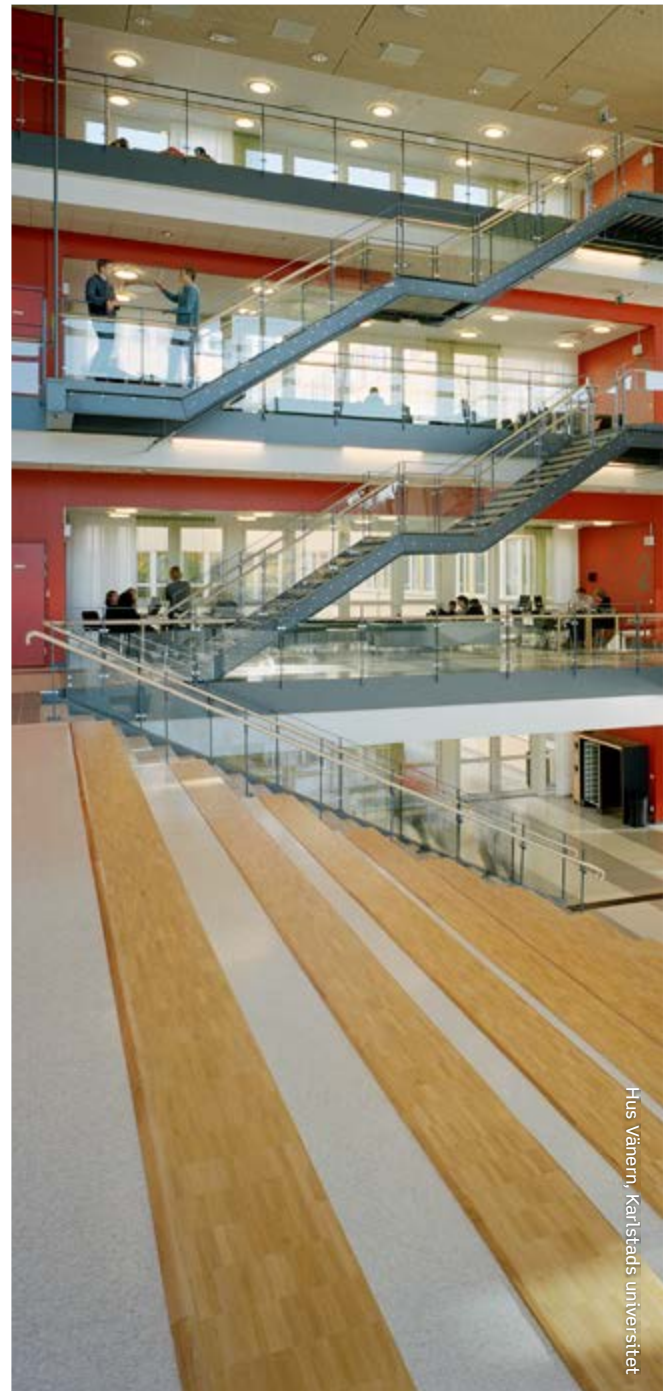
Inom verksamheten görs också löpande riskbedömningar som dokumenteras som en del av det årliga arbetet med att ta fram verksamhetsplaner. Riskbedömningen inkluderar att identifiera och analysera risker för att målen med verksamheten inte nås. Varje enhetschef ansvarar för att det finns adekvat hantering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

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

RISKER OCH MÖJLIGHETER

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

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



Hus Väneri, Karlstads universitet

Strategiska risker

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

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

Operativa risker

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

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

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

Branschspecifika risker

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

Efterlevnadsrisker

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

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

Finansiella risker

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

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

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

Bolagsstyrningsrapport

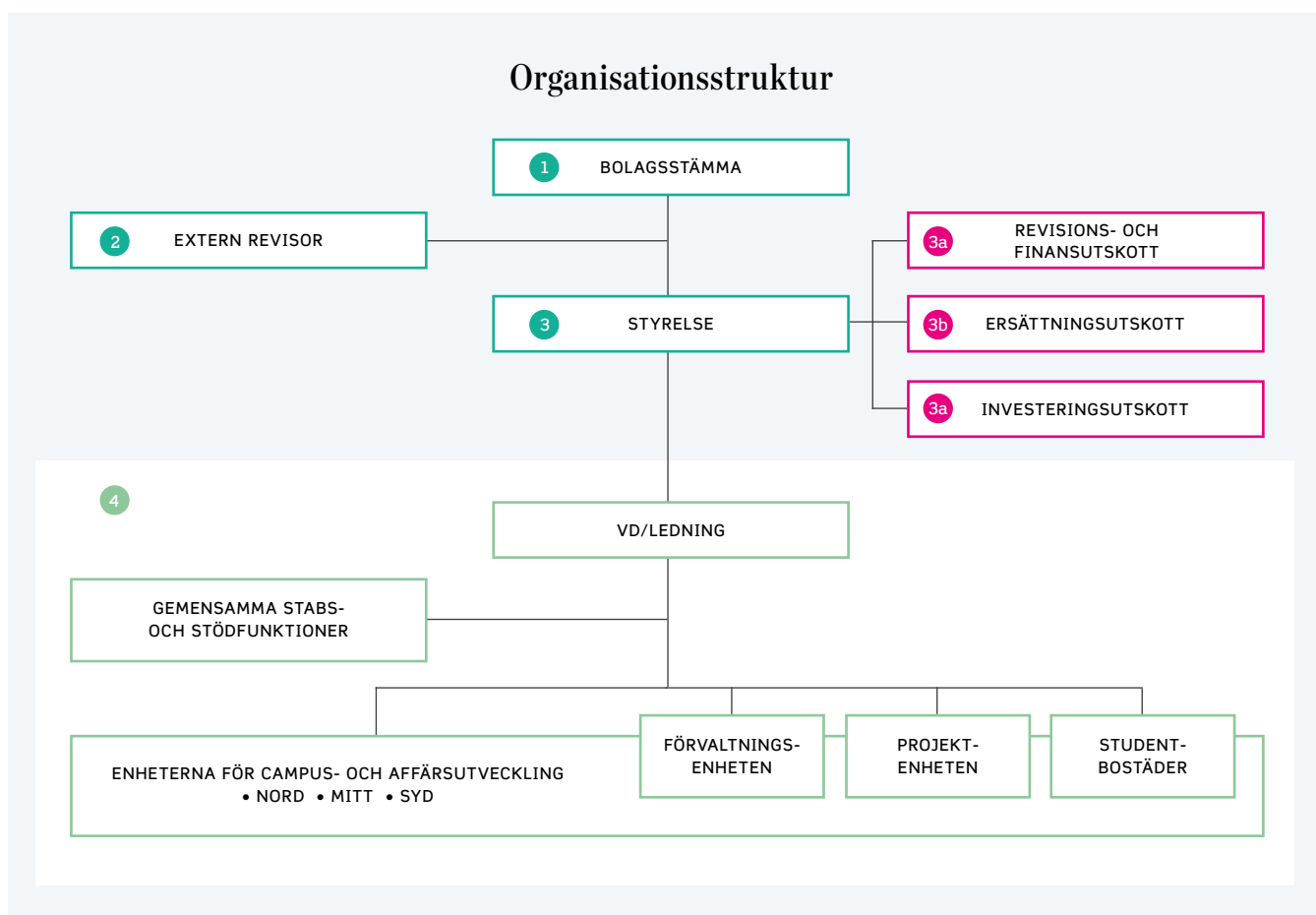
Denna bolagsstyrningsrapport beskriver struktur och principer för styrning av Akademiska Hus verksamhet för att uppfylla visionen om att stärka Sverige som kunskapsnation. Med en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan och processer som säkerställer transparens styrs verksamheten på ett effektivt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

GRUNDERNA FÖR BOLAGSSTYRNING I AKADEMISKA HUS

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

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

Organisationsstruktur



Akademiska Hus uppdrag enligt bolagsordningen

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

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

1 BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämma 2018

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

Beslut på årsstämman 2018

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

Årsstämma 2019

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

2 REVISORER

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

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

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

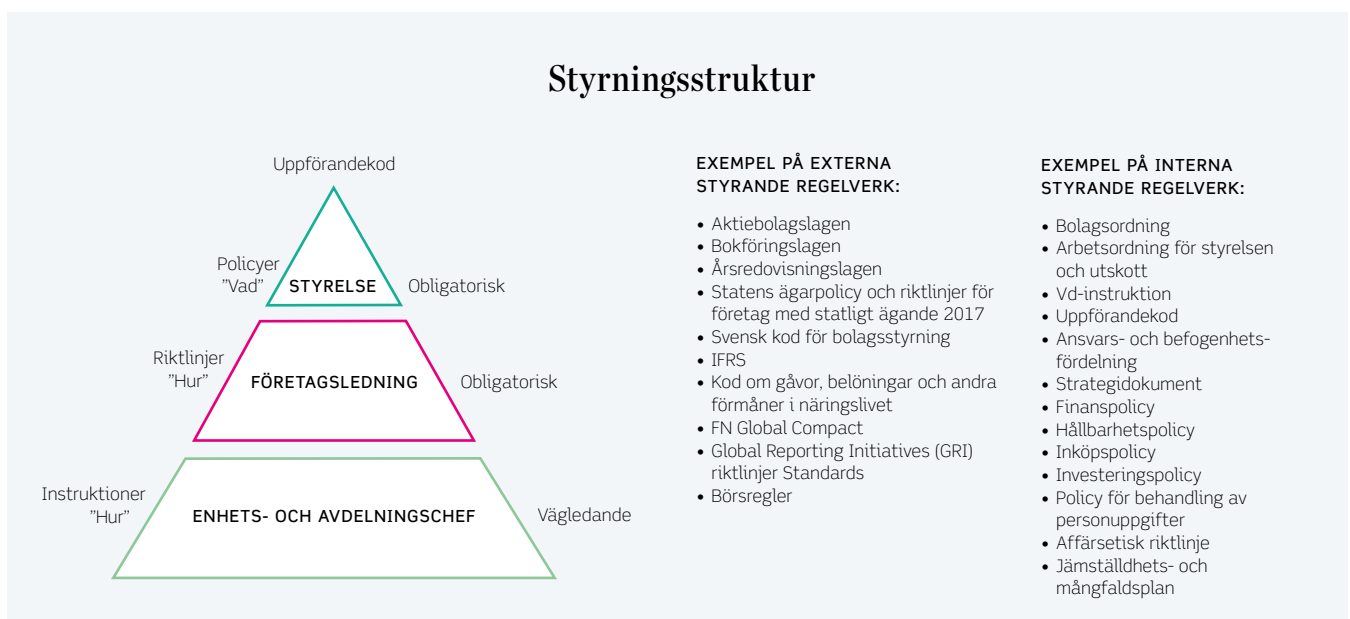
3 STYRELSE

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

Nomineringsprocess

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

Styrningsstruktur



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

Styrelsens sammansättning

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

Styrelsens arbete under 2018

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

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

* Invald 27 april vid årsstämma.

** Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

Styrelsens utskott

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

3a *Revisions- och finansutskottet* har som huvudsakliga uppgifter att:

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

Styrelsens årscykel



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

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

* Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

3b *Ersättningsutskottet* har som huvudsaklig uppgift att:

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

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

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

* Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

** Invald i ersättningsutskottet den 27 april vid årsstämma.

3a *Investeringsutskottet* har som huvudsaklig uppgift att:

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

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

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

* Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete

Genom en systematisk och strukturerad process genomför styrelsen årligen en utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete. Utvärderingen sker antingen internt eller externt med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Under 2018 genomfördes utvärderingen med stöd av extern konsult där samtliga styrelseledamöter fick besvara en enkät med frågor. Utvärderingens resultat presenteras såväl till styrelseordförande som till styrelsen som helhet. Ägaren i form av Regeringskansliet informeras även om utvärderingens resultat. I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen görs dessutom en löpande utvärdering av samtliga statligt ägda företags styrelser, vilket innefattar deras arbete, sammansättning och kompetens.

4 BOLAGETS ORGANISATION

Verkställande direktör och företagsledning

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

Verksamhetsenheter

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

Gemensamma stabs- och stödfunktioner

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

HÅLLBAR STYRNING AV AKADEMISKA HUS

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

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

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

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

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

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

UPPFÖRANDEKOD, ETISKT RÅD OCH VISSELBLÅSARFUNKTION

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

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

ERSÄTTNINGAR

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

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

INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELL RAPPORTERING

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

Strategi- och verksamhetsplanering



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

Kontrollmiljö

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

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

Riskbedömning

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

Kontrollaktiviteter

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

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

Information och kommunikation

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

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

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

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

Uppföljning och utvärdering

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

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

Bolagets externa revisorer utvärderar den interna kontrollen som del av den årliga revisionen. För 2018 har revisorerna exempelvis gjort en granskning av hyresaviseringsprocessen, inköpsprocessen och löneprocessen. Akademiska Hus arbetar löpande med att utveckla den interna styrningen och kontrollen i företaget bland annat genom att beakta och vidta åtgärder avseende rekommendationer från företagets externa revisorer. Vidare utförs, vid behov, separata utvärderingar av särskilda fokusområden som beskrevs ovan.

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

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

REDOVISNING AV STYRELSE LEDAMÖTERS OBEROENDE (KODREGEL 4.5)

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

Styrelse



ANITRA STEEN

Styrelseordförande sedan 2016. Ordförande ersättningsutskottet och investeringsutskottet.

Född: 1949

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

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

Utbildning: Fil. Kand.



BRITTA BUREAU

Ledamot sedan 2014.

Född: 1964

Befattning: Vd för KPA AB och KPA Pensionsförsäkring AB.

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

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

Utbildning: Civilingenjör och Executive MBA-Finance.



PETER GUDMUNDSON

Ledamot invald 2017.

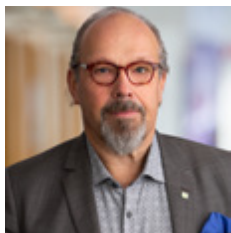
Född: 1955

Befattning: Professor, KTH.

Övriga uppdrag: Ledamot IVA.

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

Utbildning: Tekn. Dr. och civilingenjör.



THOMAS JENNLINGER

Arbetsstagarledamot (Ledarna) sedan 2008.

Född: 1956

Befattning: Driftchef Akademiska Hus.

Utbildning: Teknisk förvaltare.



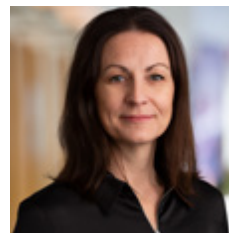
ANDERS LARSSON

Arbetsstagarledamot (SEKO) sedan 2009.

Född: 1963

Befattning: Driftingenjör Akademiska Hus.

Utbildning: Driftteknikerlinjen.



ANNA MAGNUSSON

Ledamot invald 2018.

Född: 1977

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

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

Utbildning: Jur. Kand.



CHRISTER NERLICH

Ledamot invald 2017.

Ordförande revisions- och finansutskottet.

Född: 1961

Befattning: Chef Ekonomi och finans Vasakronan.

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

Utbildning: Civilekonom.



ÖRJAN WIKFORSS

Ledamot invald 2017.

Född: 1950

Befattning: Vd i Arkitekturanalys AB.

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

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

Utbildning: Arkitekt, tekn. dr. och professor.



INGEMAR ZIEGLER

Ledamot sedan 2007.

Född: 1947

Befattning: Vd IZAB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Stockholms Konserthus.

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

Utbildning: Fil. Kand.

REVISORER

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

Företagsledning



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



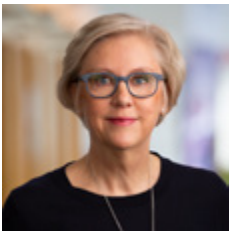
CATARINA FRITZ
CFO och vice vd. Anställd 2016.
Född: 1963
Tidigare befattningar: Ekonomidirektör Keolis Sverige, Frösunda LSS, Addici, Aditro Group och Stockholmsbörsen. Ekonomichef Investor.
Utbildning: Civilekonom.



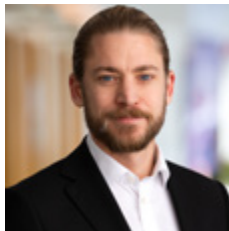
JONAS BJUGGREN
Förvaltningsdirektör. Anställd 2017.
Född: 1974
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Kungsleden AB.
Tidigare befattningar: Regionchef Vasakronan, marknadsområdeschef och affärsenhetschef på AP fastigheter samt projektledare på Skanska och Sweco.
Utbildning: Civilingenjör.



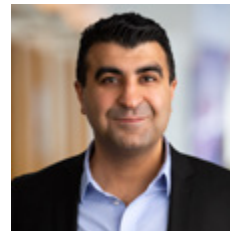
PETER BOHMAN
Marknadsområdesdirektör. Anställd 2013.
Född: 1972
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Luleå Science Park AB.
Tidigare befattningar: Terminalchef och jourhavande flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport. Olika chefsbefattningar Swedavia.
Utbildning: BSc, Fastighetsekonom.



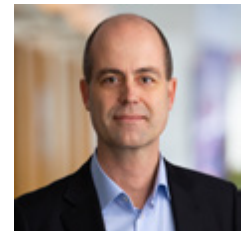
BIRIGTTA VAN DALEN
Marknadsområdesdirektör. Anställd 2005.
Född: 1958
Tidigare befattningar: Regiondirektör Akademiska Hus, planeringsråd Akademiska Hus, lokalförsörjnings- och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun.
Utbildning: Förvaltningsassocionom.



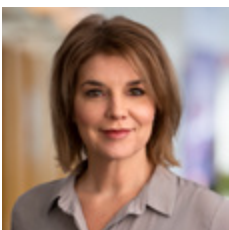
ULF DÄVERSJÖ
Direktör Innovation och hållbar utveckling. Anställd 2014.
Född: 1979
Tidigare befattningar: Inköpsdirektör Akademiska Hus, Managementkonsult Capgemini Consulting, Global Purchaser Arla Foods.
Utbildning: Civilekonom.



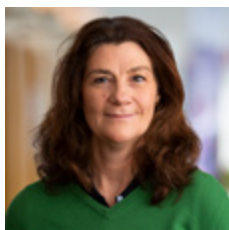
HAYAR GOHARY
Projektledare. Anställd 2007.
Född: 1975
Övriga uppdrag: Styrelseordförande Håll nollan.
Tidigare befattningar: Projektledare Vallentuna kommun. Projektledare Akademiska Hus.
Utbildning: Civilingenjör.



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



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



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

50/50

LIKA MÅNGA KVINNOR SOM MÄN
I AKADEMISKA HUS FÖRETAGSLEDNING

Övrig information

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer för ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare

Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören i moderföretaget efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. För 2019 föreslås inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare.

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

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2018.

PENSIONER

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

Uppsägningstider och avgångsvederlag

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

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

TILLSTÅND OCH ANMÄLNINGSPLIKT

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

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

HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

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

FRAMTIDA UTVECKLING

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

Förslag till vinstdisposition

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

Till årsstämmans förfogande står:

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

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

Årsstämma kommer att hållas den 29 april 2019 i Stockholm.

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT 18 KAP 4§ AKTIEBOLAGSLAGEN

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

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

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT MKR

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	6 117		6 117
Kostnader för fastighetsförvaltningen	-2 179		-2 179
DRIFTÖVERSKOTT	3 938		3 938
Centrala administrationskostnader	-78		-78
Räntenetto	-268		-268
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	3 592		-3 592
Värdeförändringar fastigheter	2 585	-2 585	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-360	320	-40
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	5 818	-2 265	3 552
Skatt/aktuell skatt	-1 247	467	-780
Effekt ändrad skattesats	743	-743	-
RESULTAT EFTER SKATT	5 314	-2 541	2 772
Utdelning 60% av utdelningsgrundande resultat			1 663

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