

Framtidens kunskapsmiljö

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

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

EN DIGITAL SCENOGRAF FÖR NYA TANKAR

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

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

DEN DIGITALA TVILLINGEN

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



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

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

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



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



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

CASE

Aha – relationsbyggare och inspirationskälla

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

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

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



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

CASE

Vi utvecklar tjänster inom co-working och flexibla mötesplatser

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

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

VÅRA PÅGÅENDE INITIATIV

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

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

Stabil och långsiktig aktör

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

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

VÅRA FRAMTIDA INVESTERINGAR

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

RESULTATET FÖR PROGNOSPERIODEN

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

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

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

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

KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON
Verkställande direktör

P-1

MOODY'S SHORT-TERM RATING,
JANUARY 2019

AA

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