



AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

Akademiska Hus

- Sveriges ledande fastighetsbolag för högre utbildning och forskning
- Uthyrningsbar area på ca 3,4 miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på 99,6 miljarder kronor

Ägs till 100 procent av svenska staten genom Utbildningsdepartementet

- Ägarklausul i obligationsprogram
- Fortsättningsvis helägt av svenska staten, enligt riksdagsbeslut 2013

Långa hyreskontrakt med mycket kreditvärdiga kunder

- Ca 90 procent av hyresintäkterna från universitet och högskolor
- Ca 60 procents marknadsandel i hela landet

Rating

- Rating AA/A-1+/K1 (stable outlook) från Standard & Poor's (sedan 1996)

MARKNAD

Akademiska Hus äger, utvecklar och förvaltar kunskapsmiljöer för utbildning och forskning i Sverige. Med lång erfarenhet och bred geografisk närvaro utvecklas hållbara och effektiva miljöer samtidigt som stordriftsfördelar tas tillvara. Kärnverksamhetens inriktning med långfristiga hyreskontrakt med kreditvärdiga kunder innebär stabilitet i kassaflödet. Med ett helhetsansvar för utveckling av campusområden vid universitet och högskolor kommer även satsningar på studentbostäder att bidra till utvecklingen.

Den pågående teknikutvecklingen och digitaliseringstrenden, som har påskyndats av pandemin, medför ändrade behov hos kunderna vilket kräver fortsatt utveckling av tjänsteerbjudandet för att tillhandahålla hållbara och flexibla kunskapsmiljöer. Under 2019 breddades Akademiska Hus tjänsteerbjudande genom att lansera A Working Lab, AWL, som är ett nationellt koncept för co-working med flexibla mötesplatser och kontrakt.

FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgick per årsskiftet till sammanlagt 13,9 miljarder kronor varav 4,9 miljarder redan är investerat i pågående projekt. Portföljen innehåller investeringar i såväl ny-, till- som ombyggnationer. Stor del av vår projektportfölj är nybyggnationer med långa hyrestider, oftast mellan 10 och 25 år. Efterfrågan på nya lokaler är starkast på de stora lärosätena med forskningsinriktning. Under 2020 har investeringar i egna projekt på ca 2,9 miljarder genomförts. Den ekonomiska vakansgraden är mycket låg, endast 2,4 procent per årsskiftet. Den genomsnittliga kontraktstiden för samtliga pågående hyreskontrakt var 10,5 år och den genomsnittliga återstående kontraktstiden 6,5 år per årsskiftet.

FINANSIERING

Pandemin medförde initialt turbulens i finansiella marknader. Centralbankernas påtagliga närvaro har bidragit till en successiv stabilisering under resten av året. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god. Under året har obligationsemissioner om totalt 6 250 Mkr genomförts i den svenska obligationsmarknaden. Bekräftade kreditfaciliteter i bank har under året utökats med 500 Mkr till totalt 6 000 Mkr. Samtliga av dessa kreditfaciliteter var outnyttjade per årsskiftet. Genomförda obligationsemissioner, hyresinbetalningar och de bekräftade kreditfaciliteterna har bidragit till en fortsatt god likviditet i Akademiska Hus. Samtliga emis-

sioner har genomförts under det sedan länge etablerade ETMN-programmet.

ECP-programmet utgör den huvudsakliga kortfristiga finansieringskällan. Till följd av pandemin har finansieringen i huvudsak skett genom obligationsemissioner och nyttjandnivån på ECP-programmet har därför minskat under året. Under våren emitterades 1 000 Mkr under det inhemska företagscertifikatsprogrammet, men dessa certifikat har förfallit före årsskiftet.

Sedan januari 2017 har ECP-programmet haft en kortfristig rating P-1 från Moody's, vilken senast bekräftades i december

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating S&P	Rating Moody's	Ram 2020-12-31	Utnyttjat nominellt 2020-12-31	Väsentliga avtalsvillkor
Företagscertifikat	A-1+/K1		4 000 Mkr	0 Mkr	
ECP	A-1+	P-1**	1 200 MEUR	83 MEUR	
EMTN	AA/A-1+		4 000 MEUR	3 215 MEUR	ägarklausul
MTN*	AA		8 000 Mkr	200 Mkr	ägarklausul
Bank, bekräftat			6 000 Mkr	0 Mkr	

*) Ej uppdaterat sedan 2009. Sista utestående obligationer förföll under Q1 2021

**) Rating uppsagd under Q1 2021.

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING, NYCKELTAL

	2020	2019	2018
Förvaltningsintäkter, Mkr	6 418	6 217	6 117
Driftöverskott, Mkr *	4 485	4 160	3 938
Värdeförändring fastigheter, Mkr	3 141	3 872	2 585
Resultat före skatt, Mkr	6 869	6 957	5 818
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	99 611	91 424	85 865
varav pågående nyanläggningar	4 903	4 610	4 404
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr **	5 049	1 694	2 836

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Totalavkastning fastigheter, % *	8,7	9,8	8,5
varav direktavkastning, % *	5,0	5,0	5,1
varav värdeförändring, %	3,7	4,8	3,5
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	11,1	12,2	11,2
Avkastning på operativt kapital, % ***	9,0	10,3	9,2
Soliditet, %	44,5	44,5	45,8
Belåningsgrad, %	35,6	36,0	35,4
Vakansgrad hyra, %	2,4	2,2	1,7
Vakansgrad area, %	3,6	3,8	5,2

FINANSIELLA NYCKELTAL

Bruttolåneskuld, Mkr	37 091	34 948	33 521
Nettolåneskuld, Mkr	35 468	32 902	30 416
Räntetäckningsgrad, %	768	679	736
Räntebindning, grundportfölj, år	4,4	3,6	4,1
Räntebindning, total portfölj, år	7,1	6,8	7,3
Kapitalbindning, år	9,9	10,7	10,8

*) Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat vilket påverkar nyckeltal. Jämförelsetal för 2019 är justerade.

**) Nettoinvesteringar inkluderar både sålda och köpta fastigheter.

***) Ny definition från och med 2019. Historiska värden justerade till ny definition.

För ytterligare information, kontakta

Karin Blomstrand, Treasurer
Mikael Risberg
Emil Rundell
Anna Aspenberg

Akademiska Hus AB
Box 483, 401 27 GÖTEBORG
Besöksadress:
Sven Hultins Plats 5
Tel: +46 10-557 24 00
www.akademiskahus.se

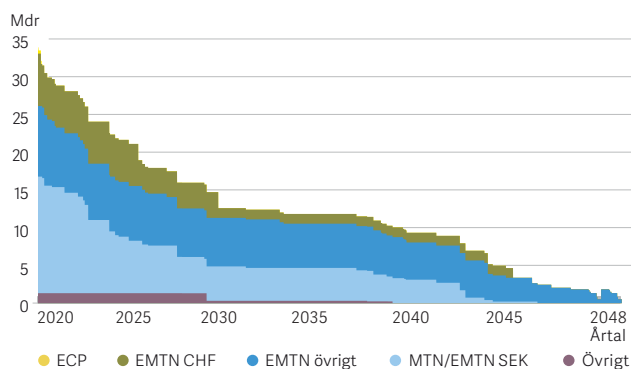
2020. Under första kvartalet 2021 har ratingen hos Moody's sagts upp. Ratingen från S&P (AA/A-1+/K1 med stabila utsikter) kvarstår och bekräftades senast i september 2020.

Under EMTN- och MTN-programmens allmänna villkor finns en ägarklausul som innebär att om svenska staten upphör att, direkt eller indirekt, vara majoritetsägare förfaller lånen omedelbart till betalning. Under första kvartalet 2021 förföll de sista utestående lånen under MTN-programmet, som inte har uppdaterats sedan 2009.

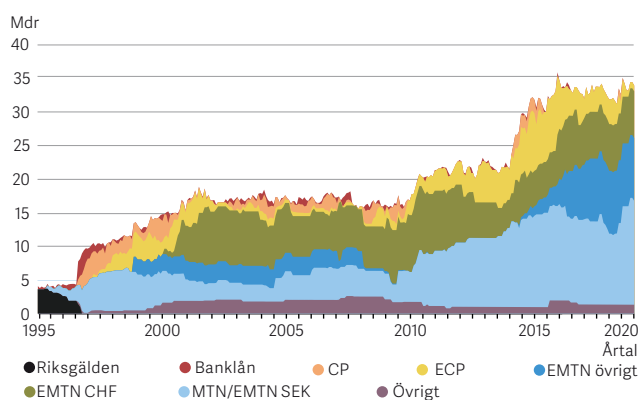
Nettolåneskulden ökade med ca 2,6 miljarder under året och uppgår per årsskiftet till ca 35,5 miljarder kronor. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 9,9 år i den totala skuldportföljen, och andelen förfallande lån inom 12 månader uppgick till 16 procent.

Under året har merkostnaden för långfristig räntebindning sjunkit, vilket har föranlett en förlängning av räntebindningen i skuldportföljen som per årsskiftet uppgick till 7,1 år. Räntederivat utgör fortsatt ett viktigt medel för att hantera räntebindningen. Finansnettot uppgick till -657 Mkr, inklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella derivatinstrument. Den totala finansieringskostnaden uppgick till 2,07 procent under 2020.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, MDR



FINANSIERINGSKÄLLOR, MDR



JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN

