

Finansiell information

FÖR 2021



AKADEMISKA HUS



AKADEMISKA HUS 2021 I SAMMANDRAG

Akademiska Hus

- Sveriges ledande fastighetsbolag för högre utbildning och forskning
- Uthyrningsbar area på ca 3,4 miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på 112 miljarder kronor

Ägs till 100 procent av svenska staten genom Utbildningsdepartementet

- Ägarklausul i EMTN-program
- Försättningsvis 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+/K-1 (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. Digitaliseringstrenden medför ändrade behov hos kunderna vilket kräver fortsatt utveckling av tjänsteerbjudandet. Mer digitala arbetssätt går också hand i hand med hållbarhetsarbetet både inom Akade-

miska Hus och hos lärosätena. I början av 2022 lanserades en ny klimat- och energistrategi för Akademiska Hus. Strategin innebär en acceleration i hållbarhetsarbetet med målet att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2035¹. För att nå klimatneutralitet kommer det att läggas stor vikt vid att analysera kundernas behov i ett tidigt skede i campusutvecklingen för att få till stånd hållbara lösningar som möter kundernas behov även i framtiden. Sedan 2006 arbetar Akademiska Hus aktivt med att minska energiförbrukningen, vilket inkluderar all energi som förbrukas i fastigheterna och därmed kräver ett nära samarbete med våra kunder.

FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgick per årsskiftet till sammanlagt 14 miljarder kronor varav 3,6 miljarder redan är investerat i pågående projekt. Portföljen innehåller investeringar i såväl ny-, till- som ombyggnationer. Efterfrågan på nya lokaler är starkast på de stora lärosätena med forskningsinriktning. Under 2021 har nettoinvesteringar i egna projekt på 2 524 Mkr genomförts och fastigheter motsvarande ett marknadsvärde om 2 264 har sålts. Den ekonomiska vakansgraden är mycket låg, endast 2,2 procent per årsskiftet. Den genomsnittliga kontraktslängden för samtliga pågående hyreskontrakt var 10,4 år och den genomsnittliga återstående kontraktstiden 6,2 år per årsskiftet.

FINANSIERING

Under 2021 har obligationsemissioner om totalt 2 300 Mkr genomförts i den svenska obligationsmarknaden. Bekräftade kreditfaciliteter i bank har bibehållits på totalt 6 000 Mkr och samtliga dessa var outnyttjade per årsskiftet. I december tecknades också ett avtal med Europeiska Investeringsbanken, EIB, om ett lån på 1 200 Mkr med en löptid på 10 år, vilket vid årsskiftet ännu inte hade nyttjats. Genomförda obligationsemissioner, stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar och de bekräftade kreditfaciliteterna har bidragit till en

¹ Akademiska Hus har valt att definiera klimatneutralitet som att redovisad klimatpåverkan ska minska med 85 procent jämfört med basåret 2019.

fortsatt god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Obligations-emissionerna har genomförts under det sedan länge etablerade EMTN-programmet.

ECP-programmet utgör den huvudsakliga kortfristiga finansieringskällan. Under pandemin minskade nyttjandet av ECP-programmet, men har successivt ökat under 2021.

Nettolåneskulden minskade med 2 029 Mkr under året och uppgick per årsskiftet till 33 439 Mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 9,5 år i den totala skuldportföljen, och andelen förfallande lån inom 12 månader uppgick till 14,4 procent.

Sedan pandemin har Akademiska Hus haft en förhållandevis låg räntebindningen i skuldportföljen som per årsskiftet uppgick till 7,9 år. Räntederivat utgör fortsatt ett viktigt medel för att hantera räntebindningen. Finansnettot uppgick till -71 Mkr, inklusive tomträtsavgäld och värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, och den totala finansieringskostnaden uppgick till 0,13 procent för 2021.

Under EMTN-programmets allmänna villkor finns en ägarklausul som innebär att om svenska staten upphör att, direkt eller indirekt, vara majoritetsägare förfaller lånen omedelbart till betalning.

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating S&P	Ram 2021-12-31	Utnyttjat nominellt 2021-12-31
Företagscertifikat	A-1+/K1	4 000 Mkr	0 Mkr
ECP	A-1+	1 200 MEUR	258 MEUR
EMTN	AA/A-1+	4 000 MEUR	3 010 MEUR
Bank, bekräftat		6 000 Mkr	0 Mkr

	2021	2020	2019
RESULTAT OCH BALANSRÄKNING, NYCKELTAL			
Förvaltningsintäkter, Mkr	6 679	6 418	6 217
Driftöverskott, Mkr	4 707	4 485	4 160
Värdeförändring fastigheter, Mkr	12 481	3 141	3 872
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändringar fastigheter), Mkr	16 997	6 869	6 957
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	112 323	99 611	91 424
varav pågående nyanläggningar	3 626	4 903	4 610
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	192	5 049	1 694

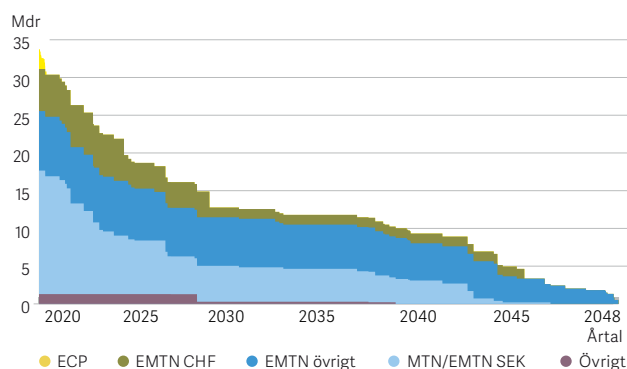
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Totalavkastning fastigheter, %	18,0	8,7	9,8
varav direktavkastning, %	4,7	5,0	5,0
varav värdeförändring, %	13,3	3,7	4,8
Avkastning på eget kapital, %	24,0	11,1	12,2
Avkastning på operativt kapital, %	18,7	9,0	10,3
Soliditet, %	49,6	44,5	44,5
Belåningsgrad fastigheter, %	29,8	35,6	36,0
Vakansgrad hyra, %	2,2	2,4	2,2
Vakansgrad area, %	3,1	3,6	3,8

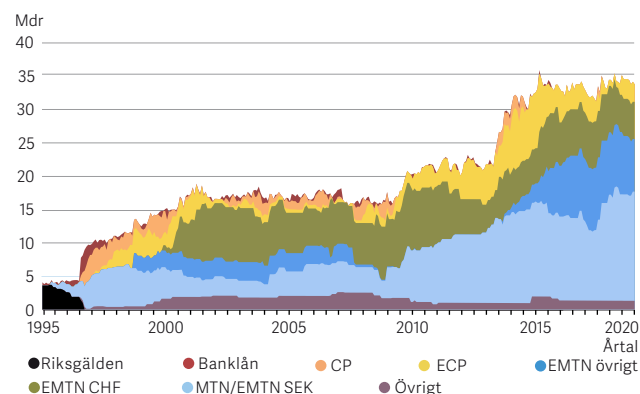
FINANSIELLA NYCKELTAL

Bruttolåneskuld, Mkr	36 220	37 091	34 948
Nettolåneskuld, Mkr	33 439	35 468	32 902
Räntetäckningsgrad, %	896	768	679
Räntebindning, total portfölj, år	7,9	7,1	6,8
Kapitalbindning, år	9,5	9,9	10,7

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, MDR



FINANSIERINGSKÄLLOR, MDR



JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



För ytterligare information, kontakta

Karin Blomstrand, Treasurer
Mikael Risberg
Emil Rundell
Anna Aspenberg
Tel: +46 31 63 26 00

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