

# Finansiell information

FÖR 2023



AKADEMISKA HUS

## AKADEMISKA HUS 2023 I SAMMANDRAG

### Akademiska Hus

- Sveriges ledande fastighetsbolag för högre utbildning och forskning
- Uthyrningsbar area på ca 3,4 miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på 115 miljarder kronor

### Ägs till 100 procent av svenska staten genom Finansdepartementet

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

### Långa hyreskontrakt med mycket kreditvärdiga kunder

- Ca 89 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 bidrar även satsningar på studentbostäder till utvecklingen. Därutöver innebär Akademiska Hus treåriga strategi ett fortsatt fokus på den digitala och hållbara omställningen. Det inkluderar förflyttningar gällande optimal lokalanvändning och mer datadrivna arbetssätt, vilket kräver ett nära samarbete med våra kunder. Sedan 2022 har Akademiska Hus en uppdaterad klimat- och energistrategi. Den innebär en acceleration i hållbarhetsarbetet med målet att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2035<sup>1</sup>. Som stöd i hållbarhetsarbetet har en klimatbudget tagits fram. Den är ett viktigt styrmedel för verksamheten och sätter gränser för utsläpp som inte ska överskridas. Klimatbudgeten bryter ner utsläppsmålen till separata utsläppstak för verksamhetens olika funktioner. Sedan 2006 arbetar Akademiska Hus också aktivt med att minska energiförbrukningen, vilket inkluderar all energi som förbrukas i fastigheterna. Ett viktigt steg för att uppnå klimatmålen är att ställa om projektportföljen från nybyggnation till renoveringar och ombyggnationer för att bättre tillvarata befintliga fastigheter. I juni 2023 publicerades även ett uppdaterat grönt ramverk för att inkorporera större delar av EU Taxonomins tekniska kriterier.

## FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgick per årsskiftet till cirka 10 miljarder kronor varav 2,9 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 2023 har nettoinvesteringar i egna projekt på 2 552 Mkr genomförts och netto har fastigheter motsvarande ett marknadsvärde om 24 Mkr förvärvats. Den ekonomiska vakansgraden har ökat

men är fortsatt mycket låg, endast 2,9 procent per årsskiftet. Den genomsnittliga kontraktslängden för samtliga pågående hyreskontrakt var 10,2 år och den genomsnittliga återstående kontraktstiden 5,9 år per årsskiftet.

## FINANSIERING

Under 2023 har obligationsemissioner om totalt 5 200 Mkr genomförts i framför allt Schweiz men även i Sverige. Löptider har varit koncentrerade mellan 10 och 15 år. Bekräftade kreditfaciliteter i bank har bibehållits på totalt 6 000 Mkr och samtliga dessa var utnyttjade per årsskiftet. Därutöver är faciliteten med Europeiska Investeringsbanken (EIB) om 1 200 Mkr på 10 år fortsatt utnyttjad per årsskiftet. Genomförda obligationsemissioner, stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar och de bekräftade kreditfaciliteterna har bidragit till en fortsatt god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Obligationsemissionerna har genomförts under det sedan länge etablerade EMTN-programmet.

ECP-programmet utgör den huvudsakliga kortfristiga finansieringskällan. Nyttjandet av ECP-programmet har minskat något under året.

Nettolåneskulden ökade med 4 719 Mkr under året och uppgick per årsskiftet till 35 297 Mkr. Ökningen beror delvis på den förfinansiering som gjordes under första halvåret. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 9,2 år i den totala skuldportföljen, och andelen förfallande lån inom 12 månader uppgick till 16,1 procent.

Ränteuppgången under året har motiverat att räntebindningen har kortats ner successivt under året, och i den totala skuldportföljen uppgick den per årsskiftet till 5,9 år. Räntederivat utgör fortsatt ett viktigt medel för att hantera räntebindningen. Finansnettot uppgick till -1 248 Mkr, inklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, och den totala finansieringskostnaden uppgick till 4,03 procent för 2023. Störst bidrag till finansnettot var räntenettet som uppgick till -868 Mkr.

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.

<sup>1</sup> Akademiska Hus har valt att definiera klimatneutralitet som att redovisade utsläpp av växthusgaser ska minska med 85 procent jämfört med basåret 2019.

## FINANSIERINGSPROGRAM OCH FACILITETER

	S&P Global Ratings	Ram 2023-12-31	Utnyttjat nominellt 2023-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank	—	6 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	195 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	4 000 MEUR	3 417 MEUR

	2023	2022	2021
<b>RESULTAT OCH BALANSRÄKNING, NYCKELTAL</b>			
Förvaltningsintäkter, Mkr	7 651	6 954	6 679
Driftöverskott, Mkr	5 336	5 143	4 707
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-3 475	1 108	12 481
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändringar fastigheter), Mkr	491	6 909	16 997
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	114 600	115 371	112 323
varav pågående nyanläggningar	4 840	4 358	3 626
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	2 552	1 880	192

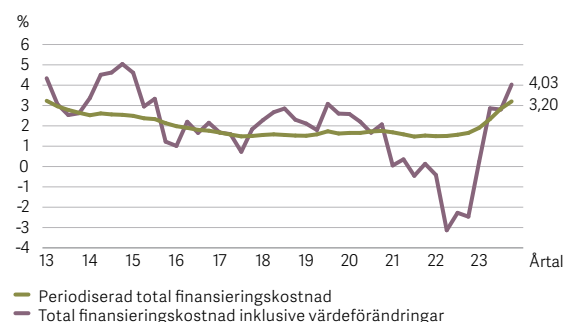
### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2023	2022	2021
Totalavkastning fastigheter, %	1,7	5,8	18,0
varav direktavkastning, %	4,9	4,8	4,7
varav värdeförändring, %	-3,2	1,0	13,3
Avkastning på eget kapital, %	0,6	8,6	24,0
Avkastning på operativt kapital, %	1,7	6,3	18,7
Soliditet, %	47,9	50,2	49,6
Belåningsgrad fastigheter, %	30,8	26,5	29,8
Vakansgrad hyra, %	2,9	2,4	2,2
Vakansgrad area, %	4,8	3,4	3,4

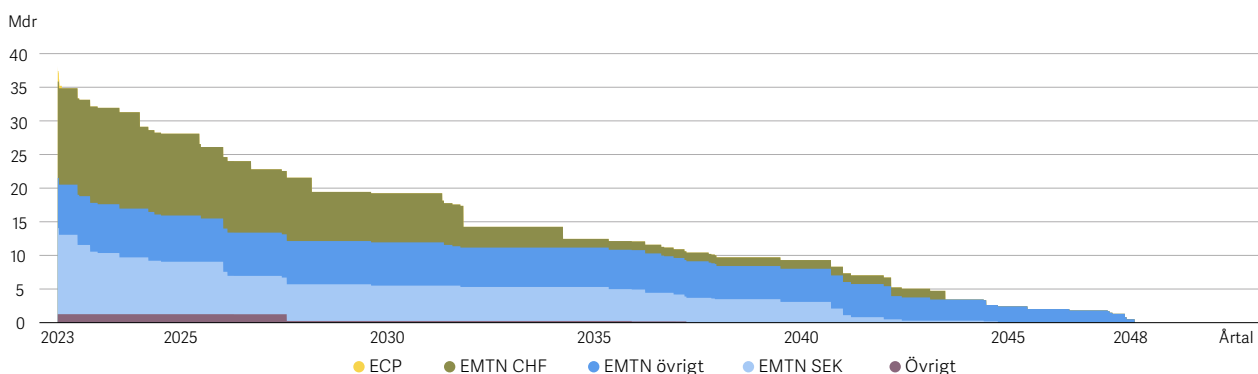
### FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023	2022	2021
Bruttolåneskuld, Mkr	40 574	37 481	36 220
Nettolåneskuld, Mkr	35 297	30 578	33 439
Räntetäckningsgrad, %	503	990	896
Räntebindning, total portfölj, år	5,9	6,1	7,9
Kapitalbindning, år	9,2	8,8	9,5

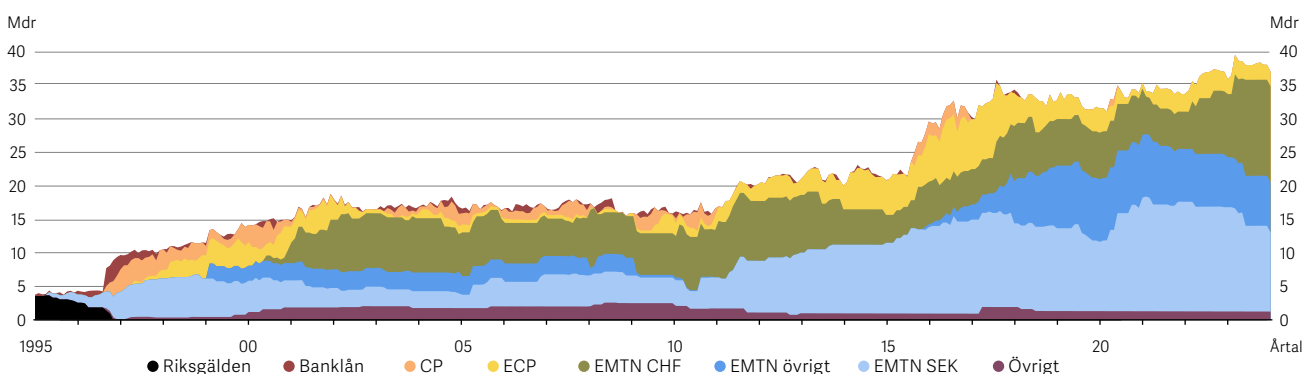
### JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



### FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, MDR



### FINANSIERINGSKÄLLOR, MDR



#### För ytterligare information, kontakta

Karin Blomstrand, Treasurer  
 Emil Rundell  
 Anna Aspenberg  
 André Esmaili  
 Tel gruppsnummer: +46 31 63 26 00

Akademiska Hus AB  
 Box 483, 401 27 GÖTEBORG  
 Sven Hultins Plats 5, 412 58 GÖTEBORG  
 Tel växel: +46 10 557 24 00  
[www.akademiskahus.se](http://www.akademiskahus.se)