



## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

### Akademiska Hus

- Sveriges ledande fastighetsbolag för högre utbildning och forskning
- Uthyrningsbar area på ca 3,3 miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på 91 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

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

### Rating

- Rating AA/A-1+/K1 (stable outlook) från Standard & Poor's (sedan 1996)
- Kortfristig rating Prime-1 (P-1) från Moody's (sedan januari 2017)

## 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. Under 2019 har

Akademiska Hus tjänsteerbjudande breddats 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 13,4 miljarder kronor varav 4,6 miljarder redan är investerat i pågående projekt. Portföljen innehåller investeringar i såväl ny-, till- som ombyggnationer. Större delen 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 2019 har nettoinvesteringar i egna projekt på ca 3,2 miljarder genomförts. Den ekonomiska vakansgraden är mycket låg, endast 2,2 procent per årsskiftet. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,5 år och vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden 6,5 år.

## FINANSIERING

Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god under 2019. En mycket god likviditet har dock inneburit ett begränsat finansieringsbehov och aktiviteten i obligationsmarknaden har därför varit något lägre. Tre emissioner om totalt 2,7 miljarder kronor har kunnat genomföras med investerare i Sverige och Centraleuropa. Under våren 2019 färdigställdes Akademiska Hus gröna ramverk vilket föranledde en första grön obligation som uppgick till 1,5 miljarder kronor med en löptid på 5 år. Samtliga emissioner har genomförts under det sedan länge etablerade ETMN-programmet.

ECP-programmet utgör den huvudsakliga kortfristiga finansieringskällan. Sedan januari 2017 har ECP-programmet en kortfristig P-1 rating från Moody's vilket kompletterar den långfristiga ratingen AA sedan 1996 från S&P.

Nyttjandenivån har ökat något under året. Nettolåneskulden ökade med ca 2,5 miljarder under året och uppgår

per årsskiftet till ca 32,9 miljarder. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 10,7 år i den totala skuldportföljen, och andelen förfallande lån inom 12 månader uppgick till 18 procent.

De bekräftade bankfaciliteterna uppgår till 5,5 miljarder. Samtliga kreditfaciliteter var outnyttjade vid årsskiftet.

Räntebindningen har justerats ned något till följd av osäkra utsikter för framtida konjunktur samt fortsatt expansiv penningpolitik i Sverige och Europa. Räntederivat

utgör fortsatt ett viktigt medel för att hantera räntebindningen. Finansnettot uppgick till -965 Mkr, inklusive tomrättsavgäld och värdeförändringar på finansiella derivat-instrument. Den totala finansieringskostnaden uppgick till 2,6 procent under 2019.

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.

## FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating S&P	Rating Moody's	Ram 2019-12-31	Utnyttjat nominellt 2019-12-31	Väsentliga avtalsvillkor
Företagscertifikat	A-1+/K1		4 000 Mkr	0 Mkr	
ECP	A-1+	P-1	1 200 MEUR	344 MEUR	
EMTN	AA/A-1+		4 000 MEUR	2 729 MEUR	ägarklausul
MTN*	AA		8 000 Mkr	650 Mkr	ägarklausul
Bank, bekräftat			5 500 Mkr	0 Mkr	

\*) Ej uppdaterat sedan 2009.

	2019	2018	2017
<b>RESULTAT OCH BALANSRÄKNING, NYCKELTAL</b>			
Förvaltningsintäkter, Mkr	6 217	6 117	5 806
Driftöverskott, Mkr	4 121	3 938	3 829
Värdeförändring fastigheter, Mkr	3 872	2 585	4 979
Resultat före skatt, Mkr	6 957	5 818	8 311
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	91 424	85 865	80 444
varav pågående nyanläggningar	4 610	4 404	5 717
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	1 694	2 836	2 453

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Totalavkastning fastigheter, %	9,5	8,5	12,5
varav direktavkastning, %	4,9	5,1	5,5
varav värdeförändring, %	4,7	3,4	7,0
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	12,2	11,2	17,6
Avkastning på operativt kapital, % *	10,3	9,2	13,7
Soliditet, %	45,7	45,8	43,3
Belåningsgrad fastigheter, %	36,0	35,4	34,3
Vakansgrad hyra, %	2,2	1,7	1,0
Vakansgrad area, %	3,8	5,2	4,2

## FINANSIELLA NYCKELTAL

Bruttolåneskuld, Mkr	34 948	33 521	34 741
Nettolåneskuld, Mkr	32 902	30 416	27 976
Räntetäckningsgrad, %	665	736	871
Räntebindning, grundportfölj, år	3,6	4,1	4,5
Räntebindning, total portfölj, år	6,8	7,3	7,6
Kapitalbindning, år	10,7	10,8	7,6

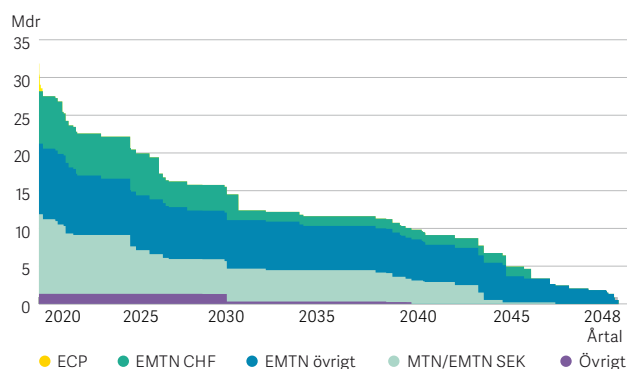
\* Ny definition från och med 2019. Historiska värden justerade till ny definition.

### För ytterligare information, kontakta

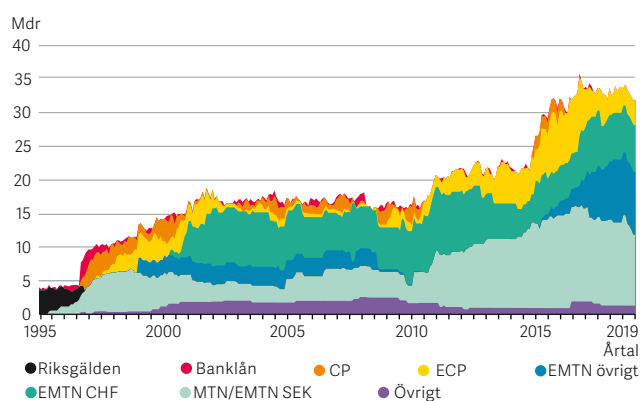
Karin Blomstrand, Treasurer  
Mikael Risberg  
Emil Rundell  
Anna Aspenberg  
Tel: +46 31 63 26 00

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

## FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, MDR



## FINANSIERINGSKÄLLOR, MDR



## JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN

