

Finansiell information

FÖR 2024



AKADEMISKA HUS

AKADEMISKA HUS 2024 I SAMMANDRAG

Akademiska Hus

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

Ägs till 100 procent av svenska staten genom Finansdepartementet

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

Långa hyreskontrakt med mycket kreditvärdiga kunder

- Ca 85 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 högre 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 (2023-2025) ett fortsatt fokus på den digitala och hållbara omställningen. Det inkluderar förflyttningar avseende optimal lokalanvändning och mer datadrivna arbetssätt, vilket kräver ett nära samarbete med våra kunder. Sedan 2022 har Akademiska Hus en uppdaterad klimat- och energistrategi och under 2024 höjdes ambitionsnivån ytterligare genom ett branschledande kliv mot att nå nettonollutsläpp år 2040¹. Som stöd i hållbarhetsarbetet mot nettonollutsläpp 2040 används en klimatbudget. 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. Sedan juni 2023 har vi 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 13,8 miljarder kronor varav 3,7 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 2024 har nettoinvesteringar i egna projekt på 2 410 Mkr genomförts och fastigheter har sålts för motsvarande ett marknadsvärde om 382 Mkr. Den ekonomiska vakansgraden har minskat från en redan mycket låg nivå till

2,6 procent per årsskiftet. Den genomsnittliga kontraktslängden för samtliga pågående hyreskontrakt var 10,1 år och den genomsnittliga återstående kontraktstiden 5,6 år per årsskiftet.

FINANSIERING

Under 2024 har obligationsemissioner om totalt 1 800 Mkr genomförts i Sverige, varav 300 Mkr med en löptid på 20 år och en grön obligation om 1 500 Mkr med en löptid på 5 år. Utöver obligationsemissioner nyttjades även faciliteten med den Europeiska Investeringsbanken (EIB) genom att låna 1 200 Mkr med en löptid på 10 år. Bekräftade kreditfaciliteter i bank har bibehållits på totalt 6 000 Mkr och samtliga dessa var outnyttjade per årsskiftet. Genomförda obligations-emissioner, nyttjandet av lånet med EIB, stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar samt 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 ökat något under året.

Nettolåneskulden ökade med 3 217 Mkr under året och uppgick per årsskiftet till 38 514 Mkr. Ökningen beror på ett inflöde av CSA-säkerheter till följd av övervärden i utestående derivat, samtidigt som nyttjandet av likvida medel har ökat. Sammantaget har det bidragit till en ökad nettolåneskuld. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 9,1 år i den totala skuldportföljen, och andelen förfallande lån inom 12 månader uppgick till 14 procent.

Räntenedgången under större delen av året har motiverat att räntebindningen har förlängts successivt, 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 -1 279 Mkr, inklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, och den totala finansieringskostnaden uppgick till 3,81 procent för 2024. Störst bidrag till finansnettot var räntenettot som uppgick till -1 008 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.

¹ Akademiska Hus har valt att definiera nettonoll som att redovisade utsläpp av växthusgaser ska minska med 90 procent jämfört med basåret 2019. Målen har blivit verifierade av Science Based Targets initiative (SBTi) Net-Zero Standard.

FINANSIERINGSPROGRAM OCH FACILITETER

	S&P Global Ratings	Ram 2024-12-31	Utnyttjat nominellt 2024-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank	—	6 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	210 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	4 000 MEUR	3 199 MEUR

	2024	2023	2022
RESULTAT OCH BALANSRÄKNING, NYCKELTAL			
Förvaltningsintäkter, Mkr	7 976	7 651	6 954
Driftöverskott, Mkr	5 856	5 336	5 143
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-1 885	-3 475	1 108
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändringar fastigheter), Mkr	2 543	491	6 909
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	114 883	114 600	115 371
varav pågående nyanläggningar	4 674	4 840	4 358
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	2 410	2 552	1 880

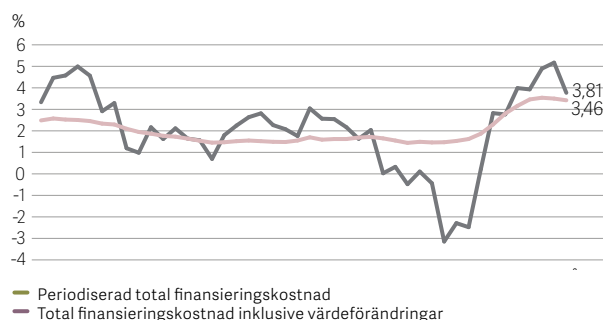
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Totalavkastning fastigheter, %	3,6	1,7	5,8
varav direktavkastning, %	5,4	4,9	4,8
varav värdeförändring, %	-1,7	-3,2	1,0
Avkastning på eget kapital, %	3,2	0,6	8,6
Avkastning på operativt kapital, %	3,8	1,7	6,3
Soliditet, %	47,1	47,9	50,2
Belåningsgrad fastigheter, %	33,5	30,8	26,5
Vakansgrad hyra, %	2,6	2,9	2,4
Vakansgrad area, %	4,6	4,8	3,4

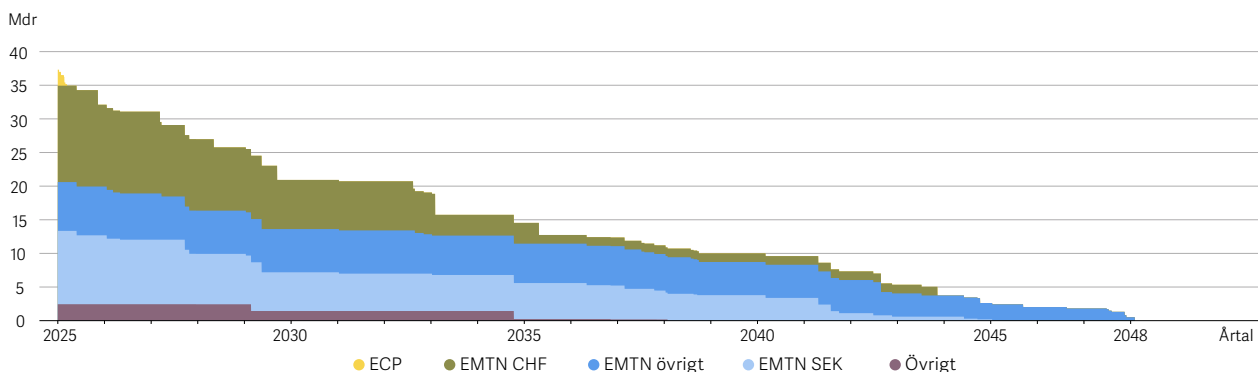
FINANSIELLA NYCKELTAL

	2024	2023	2022
Bruttolåneskuld, Mkr	41 738	40 574	37 481
Nettolåneskuld, Mkr	38 514	35 297	30 578
Räntetäckningsgrad, %	469	503	990
Räntebindning, total portfölj, år	5,9	5,9	6,1
Kapitalbindning, år	9,1	9,2	8,8

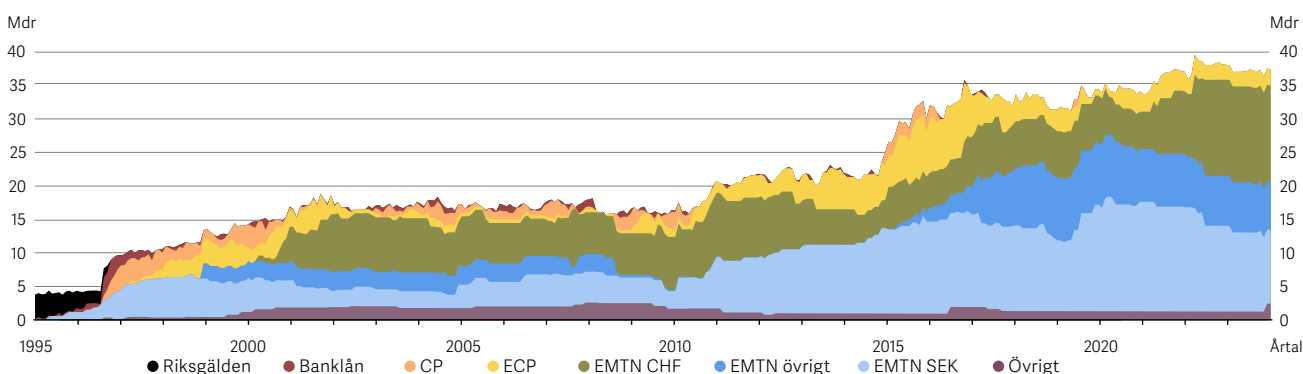
JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, MDR



FINANSIERINGSKÄLLOR, MDR



För ytterligare information, kontakta

Karin Blomstrand, Treasurer
 Emil Rundell
 Anna Aspenberg
 André Esmaili
 Tel gruppnummer: +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