

Finansiell information

FÖR 2022



AKADEMISKA HUS

AKADEMISKA HUS 2022 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
- 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 bidrar även satsningar på studentbostäder 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 Akademiska Hus och hos lärosätena. Under 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. En avgörande del i arbetet för att nå klimatneutralitet är att ta fram en klimatbudget som innehåller utsläppsnivåer 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 och därmed kräver ett nära samarbete med våra kunder.

FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgick per årsskiftet till cirka 14 miljarder kronor varav 4,4 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 2022 har investeringar i egna projekt på 2 551 Mkr genomförts och netto har fastigheter motsvarande ett marknadsvärde om 604 Mkr sålts. Den ekonomiska vakansgraden är mycket låg, endast 2,4 procent per årsskiftet. Den genomsnittliga kontraktslängden för samtliga pågående hyreskontrakt var 10,2 år och den genomsnittliga återstående kontraktstiden 6,1 år per årsskiftet.

FINANSIERING

Under 2022 har obligationsemissioner om totalt 4 250 Mkr genomförts i Sverige och Schweiz. Löptider har varierat mellan 5 och 22 år. Under året har inga gröna obligationer emitterats, vilket innebär att utestående volym är oförändrad på 3 000 Mkr. Bekräftade kreditfaciliteter i bank har bibehållits på totalt 6 000 Mkr och samtliga dessa var outnyttjade per årsskiftet. Därutöver är faciliteten med Europeiska Investeringsbanken (EIB) om 1 200 Mkr på 10 år fortsatt outnyttjad 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 ökat en aning under året.

Nettolåneskulden minskade med 2 861 Mkr under året och uppgick per årsskiftet till 30 578 Mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 8,8 år i den totala skuldportföljen, och andelen förfallande lån inom 12 månader uppgick till 17,4 procent.

Ränteuppgången under året har motiverat att räntebindningen har kortats ner successivt, och i den totala skuldportföljen uppgick den per årsskiftet till 6,1 år. Räntederivat utgör fortsatt ett viktigt medel för att hantera räntebindningen. Finansnettot uppgick till 776 Mkr, inklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, och den totala finansieringskostnaden uppgick till -2,47 procent för 2022.

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 klimatneutralitet som att redovisade utsläpp av växthusgaser ska minska med 85 procent jämfört med basåret 2019.

FINANSIERINGSPROGRAM OCH FACILITETER

	Rating S&P	Ram 2022-12-31	Utnyttjat nominellt 2022-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank	—	6 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A-1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A-1+	1 200 MEUR	339 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A-1+	4 000 MEUR	3 294 MEUR

	2022	2021	2020
RESULTAT OCH BALANSRÄKNING, NYCKELTAL			
Förvaltningsintäkter, Mkr	6 954	6 679	6 418
Driftöverskott, Mkr	5 143	4 707	4 485
Värdeförändring fastigheter, Mkr	1 108	12 481	3 141
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändringar fastigheter), Mkr	6 909	16 997	6 869
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	115 371	112 323	99 611
varav pågående nyanläggningar	3 626	3 626	4 903

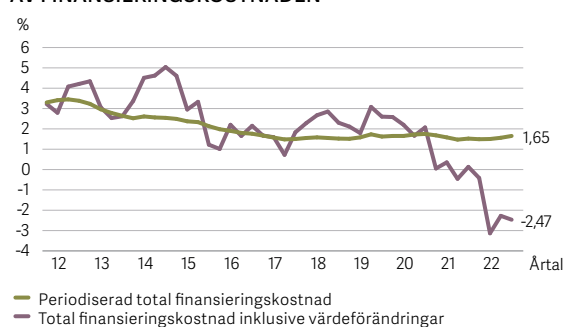
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2022	2021	2020
Totalavkastning fastigheter, %	5,8	18,0	8,7
varav direktavkastning, %	4,8	4,7	5,0
varav värdeförändring, %	1,0	13,3	3,7
Avkastning på eget kapital, %	8,6	24,0	11,1
Avkastning på operativt kapital, %	6,3	18,7	9,0
Soliditet, %	50,2	49,6	44,5
Belåningsgrad fastigheter, %	26,5	29,8	35,6
Vakansgrad hyra, %	2,4	2,2	2,4
Vakansgrad area, %	3,4	3,4	3,6

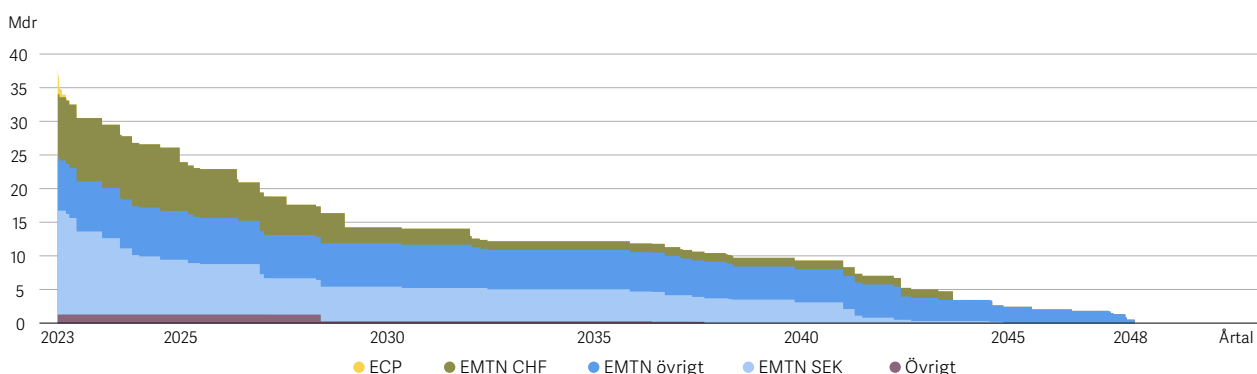
FINANSIELLA NYCKELTAL

	2022	2021	2020
Bruttolåneskuld, Mkr	37 481	36 220	37 091
Nettolåneskuld, Mkr	30 578	33 439	35 468
Räntetäckningsgrad, %	990	896	768
Räntebindning, total portfölj, år	6,1	7,9	7,1
Kapitalbindning, år	8,8	9,5	9,9

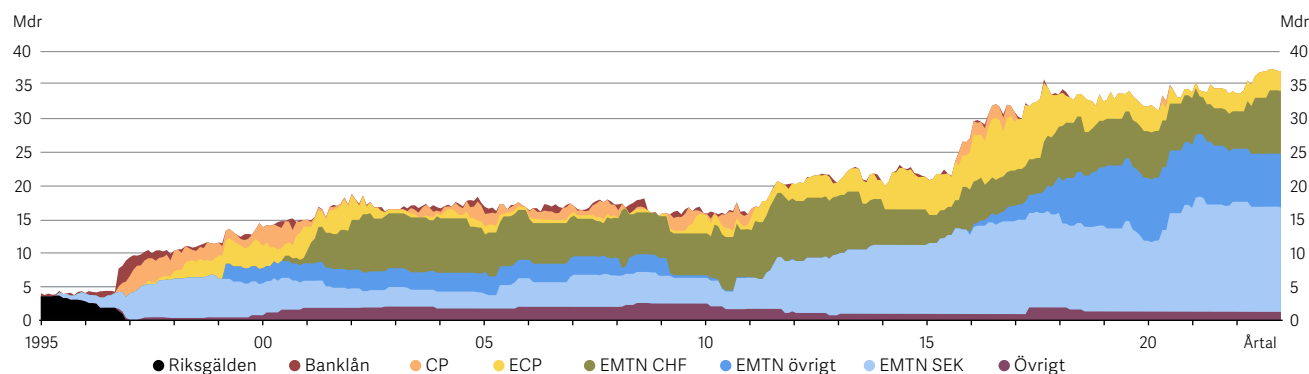
JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, MDR



FINANSIERINGSKÄLLOR, MDR



För ytterligare information, kontakta

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

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