



## Akademiska Hus i sammandrag

- Sveriges ledande fastighetsbolag för högre utbildning och forskning
- Uthyrningsbar area på drygt tre miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på 80 miljarder kronor

### ÄGS TILL 100 PROCENT AV SVENSKA STATEN GENOM UTBILDNINGSDEPARTEMENTET

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

### LÅNGA HYRESKONTRAKT MED MYCKET KREDITVÄRDIGA KUNDER

- 87 procent av hyresintäkterna från universitet och högskolor
- 61 procent 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 vår långa erfarenhet och breda geografiska närvaro utvecklar vi hållbara och effektiva miljöer samtidigt som stordriftsfördelar uppnås. 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.

## FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

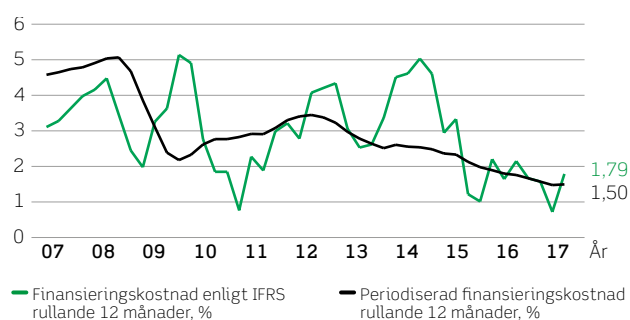
Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgick per årsskiftet till sammanlagt 16 700 Mkr varav 5 700 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Portföljen innehåller investeringar i såväl ny-, till- som ombyggnationer. Efterfrågan på nya lokaler är starkast på de stora lärosätena med forskningsinriktning. Under 2017 har nettoinvesteringar i egna projekt på cirka 2 500 Mkr genomförts. Ett projekt påbörjas först när ett undertecknat hyreskontrakt finns på plats vilket begränsar risken för vakanser. Den ekonomiska vakansgraden är mycket låg, endast 1,0 procent per årsskiftet. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10 år och vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden 6 år.

## FINANSIERING

Finansieringsverksamhetens fokus har varit riktad mot förlängd kapitalbindning och ökad diversifiering. Investerare från såväl Asien som Centraleuropa har visat stort intresse för Akademiska Hus långfristiga obligationer. Under året har totalt 16 emissioner genomförts, till ett värde av cirka 7 100 Mkr. Samtliga emissioner har gjorts under EMTN-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. Nyttjandet har hållits på relativt hög nivå men till följd av den höga aktiviteten i obligationsmarknaden har det sjunkit något jämfört med föregående år. Det svenska företagscertifikatsprogrammet har inte nyttjats sedan andra kvartalet.

## JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADER, %



Nettolåneskulden ökade med cirka 600 Mkr under året och uppgår per årsskiftet till cirka 27 600 Mkr. Till följd av den höga aktiviteten i obligationsmarknaden, där fokus har legat på långfristiga löptider, har den genomsnittliga kapitalbindningen ökat med 2,4 år till 7,6 år. Andel förfallande lån inom 12 månader uppgick till 27 procent vilket är en minskning med cirka 10 procentenheter.

Utöver de publika finansieringsprogrammen finns bekräftade bankfaciliteter på 3 000 Mkr. Räntebindningen har hållits relativt stabil under året. Räntederivat utgör fortsatt ett viktigt medel för att hantera räntebindningen. Finansnettot uppgick till -431 Mkr, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, och den totala finansieringskostnaden uppgick till 1,8 procent under 2017.

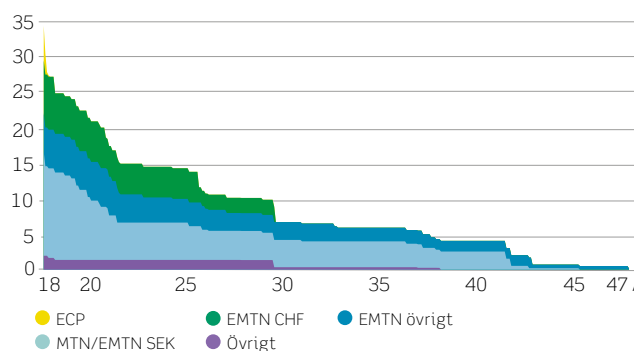
Under EMTN- och MTN-programmens allmänna villkor finns en ägarklausul som innebär att om svenska staten upphör att, direkt eller indirekt, vara majoritetsägare förfaller lånen omedelbart till betalning.

FINANSIERINGS-PROGRAM OCH RATING	Rating S&P	Rating Moody's	Ram 2017-12-31	Utnyttjat nom. 2017-12-31	Väsentliga avtalsvillkor
Företagscertifikat	A-1+/K1		4 000 Mkr	0 Mkr	
ECP	A-1+	P-1	1 200 MEUR	496 MEUR	
EMTN <sup>1</sup>	AA/A-1+		4 000 MEUR	2 811 MEUR	ägarklausul
MTN <sup>2</sup>	AA		8 000 Mkr	770 Mkr	ägarklausul
Bank, bekräftat			3 000 Mkr	0 Mkr	

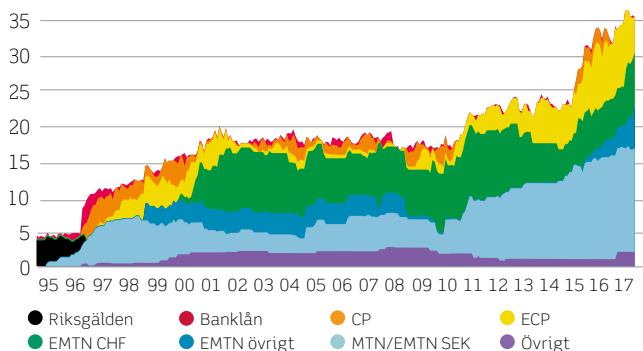
1) Utökad ram per 16 februari 2018  
2) Ej uppdaterat sedan 2009

	2017	2016	2015
<b>RESULTAT OCH BALANSRÄKNING, NYCKELTAL</b>			
Förvaltningsintäkter, Mkr	5 806	5 666	5 701
Driftöverskott, Mkr	3 829	3 667	3 740
Värdeförändring fastigheter, Mkr	4 979	3 682	2 655
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeföränd. fastigheter), Mkr	8 310	6 714	6 141
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	80 444	73 013	66 575
varav pågående nyanläggningar	5 717	4 802	3 484
Nettoinvesteringar, Mkr	2 453	2 717	2 473
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>			
Totalavkastning fastigheter, %	12,5	11,4	11,0
varav direktavkastning, %	5,5	5,7	6,4
varav värdeförändring, %	7,0	5,7	4,6
Avkastning på eget kapital, %	17,6	16,3	15,0
Avkastning på operativt kapital, %	5,9	6,2	6,9
Soliditet, %	43,3	41,4	40,7
Belåningsgrad fastigheter, %	34,3	37,0	35,9
Vakansgrad hyra, %	1,0	0,9	1,1
Vakansgrad area, %	4,2	3,9	3,8
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>			
Bruttolåneskuld, Mkr	34 741	32 757	28 399
Nettolåneskuld, Mkr	27 569	26 962	23 924
Räntetäckningsgrad, %	871	694	743
Räntebindning, grundportfölj, år	4,5	4,7	3,6
Räntebindning, lång portfölj, år	23,0	23,7	24,7
Kapitalbindning, år	7,6	5,2	6,1

#### FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, Mdr



#### FINANSIERINGSKÄLLOR, Mdr



#### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA

Agneta Rodosi, treasurer  
Mikael Risberg  
Emil Rundell  
Viktor Nerdal  
Anna Aspenberg  
Tel: +46 31 63 26 00

Akademiska Hus AB  
Box 483  
Stampgatan 14  
401 27 GÖTEBORG  
Tel: +46 31 63 24 00  
akademiskahus.se