



Akademiska Hus | 6 mars 2008



AKADEMISKA HUS

- Äger och förvaltar främst universitets- och högskolefastigheter.
- Är Sveriges största fastighetsbolag sett till redovisade fastighetsvärden.
- Ägs till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet.
- Har långa hyreskontrakt med mycket kreditvärdiga hyresgäster.
- Har sedan 1996 haft en oförändrad långfristig AA-rating, med stable outlook samt en kortfristig A1+/K1 från Standard & Poor's.

Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet. Affärsidén är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag för kreativa och ändamålsenliga miljöer för högre utbildning och forskning. Kunderna har i huvudsak statligt huvudmannaskap. Universitet och högskolor är den dominerande kundgruppen och svarar för 83 procent av koncernens intäkter. Fastighetsbeståndet sträcker sig över nästan hela landet – från Kiruna i norr till Malmö i söder. På de större universitetsorterna återfinns regionbolag med lokala förvaltningsorganisationer. Dessa stöds av moderbolaget med funktioner för strategisk affärs- och marknadsutveckling, finans, juridik, IT, projekt- och fastighetsutveckling samt ekonomi och personal.

Resultat 2007

Koncernen redovisar ett kassaflödesmässigt stabilt resultat för 2007. Detta beror främst på följande faktorer:

- Driftöverskottet har ökat till 2 918 Mkr (2 843).
- Vakanserna är fortsatt mycket låga.
- Finansnettot försämrades till -610 Mkr (-419).

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår 2007-12-31 till 48 389 Mkr (48 454). Årets realiserade värdeförändring är negativ och uppgår till -684 Mkr (1 818). Detta beror främst på en högre riskpremie, i form av högre kalkylränta för kontrakt med hyrestider sex år eller kortare. Den pågående kreditorn har bidragit till att den generella uppgången på fastighetsmarknaden avstannat under andra halvåret 2007.

Finansiering

Koncernen har varit etablerad på den publika finansieringsmarknaden sedan 1996 och har väl fungerande kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestikt som internationellt. Utöver programmen fanns vid årsskiftet bankfaciliteter på 4 200 Mkr.

Trots turbulensen på de finansiella marknaderna under året har koncernens finansieringsbehov kunnat täckas utan större prispåverkan. Totalt har 1 760 Mkr emitterats under obligationsprogrammen, varav 1 120 Mkr i den schweiziska marknaden. 63 procent av koncernens finansiering härrörde vid årets utgång från utlandet.

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

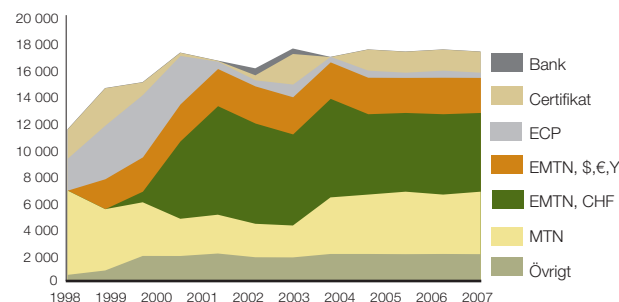
Faciliteter och rating

	Rating Standard & Poor's	Ram 2007-12-31	Utnyttjat nom. 2007-12-31
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	1 621 Mkr
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	600 MUSD	60 MUSD
MTN (Medium Term Note)	AA	8 000 Mkr	4 595 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	1 500 MUSD	869 MUSD

Nyckeltal

	2007	2006
Förvaltningsintäkter, Mkr	4 693	4 596
Driftöverskott, Mkr	2 918	2 843
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-617	1 874
varav realiserad värdeförändring, Mkr	-684	1 818
Finansiellt netto, Mkr	-610	-419
Resultat efter finansiella poster (exkl värdeförändr), Mkr	2 290	2 355
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändr), Mkr	1 673	4 229
Driftöverskott kr/kvm	906	875
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	48 389	48 454
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	4,9	12,9

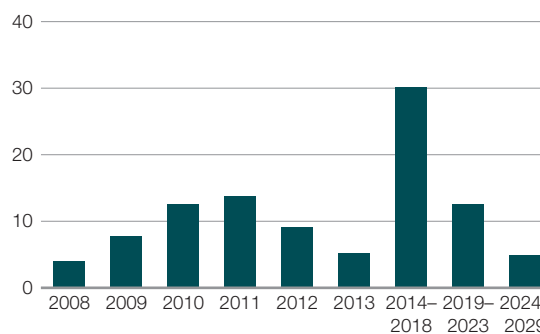
Finansieringskällor Mkr, 1998–2007



Förvaltningen

Den totala uthyrbningsbara lokalytan var cirka 3,2 miljoner kvm vid utgången av 2007. Förutom universitet och högskolor finns vissa statliga myndigheter samt en del institut och stiftelser bland kunderna. Dessa är ofta lokaliserade till campusområdena och har en forskningsrelaterad verksamhet. Innan beslut fattas om att påbörja ett byggprojekt eller att förvärva en fastighet ska det finnas en överenskommelse om hyreskontraktets utformning. Den ekonomiska vakansgraden har minskat något under året och utgör endast 2,1 procent av hyresintäkterna då en stor del av de vakanta lokalerna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

Hyreskontraktens förfallostruktur, kontrakterad hyra, %



Av diagrammet framgår hur stor andel av de kontrakterade hyrorna som löper ut respektive år. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,4 år och vid årsskiftet var utestående kontraktets genomsnittliga återstående löptid 6,3 år. För de mer komplexa specialbyggnaderna avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt som är 10, 15 eller 20 år.

	2007	2006
Totalavkastning fastigheter, %	4,6	9,8
varav direktavkastning, %	6,0	6,0
varav värdeförändring, %	-1,4	3,8
Soliditet, %	47,8	47,2
Belåningsgrad fastigheter, %	33,9	33,5
Räntetäckningsgrad, %	399	434
Vakansgrad hyra, %	2,1	2,6
Vakansgrad yta, %	3,1	3,5
Räntebindning december, år	1,6	1,9
Kapitalbindning december, år	3,6	3,7