

Finansiell

information, februari 2015



AKADEMISKA HUS



Akademiska Hus i sammandrag

AKADEMISKA HUS - ETT AV SVERIGES STÖRSTA
FASTIGHETSBOLAG

- Uthyrningsbar area på drygt tre miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på över 61 miljarder kronor
- Verksamhet på universitets- och högskoleorter i Sverige

ÄGER OCH FÖRVALTAR UNIVERSITETS-
OCH HÖGSKOLEFASTIGHETER

- 61 procent marknadsandel i hela landet (area)
- 83 procent hyrs ut till universitet och högskolor (area)

ÄGS TILL 100 PROCENT AV SVENSKA STATEN

- Ägarklausul i EMTN- och MTN-program

LÅNGA HYRESKONTRAKT MED
MYCKET KREDITVÄRDIGA KUNDER

- 92 procent av hyresintäkterna från statliga kunder

RATING

- Har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating, med stable outlook samt en kortfristig A1+/K1 från Standard & Poor's.

FÖRTYDLIGAT UPPDRAG OCH FORTSATT STATLIG ÄGANDE

En omfattande bolagsanalys genomfördes under 2013 vilket resulterade i ett förtydligt uppdrag från ägaren. Uppdraget beslutades i riksdagen i december. I beslutet fastslogs även att Akademiska Hus ska även fortsättningsvis vara helägt av svensk staten.

FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Under 2014 genomfördes försäljningar om 2 797 Mkr. Detta motsvarar i stort sett de investeringar i egna fastighetsutvecklingsprojekt på 3 004 Mkr som genomförts.

Uthyrningsbar lokalyta var vid årsskiftet 3,2 miljoner kvm. Andelen laboratorier är hög, 35 procent. Dessa är tekniskt mer komplicerade och

Resultat 2014

- Hyresintäkterna ökade till 5 495 Mkr (5 359).
- Driftöverskottet uppgick till 3 717 Mkr (3 506).
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 61 437 Mkr (57 557).
- Fastigheternas värdeförändring uppgick till 3 529 Mkr (232).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 254 Mkr (2 379).

Akademiska Hus geografiskt breda portfölj har en stark position på regionala marknader med tillväxt, huvudsakligen på universitets- och högskoleorter. Kontinuerliga satsningar på nyproduktion och utveckling av fastighetsbeståndet bidrar till värdeskapande. Kärnverksamhetens inriktning med långsiktiga kontrakt med kreditvärdiga kunder innebär stabilitet i kassaflödet.

i energihänseende betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler. Den ekonomiska vakansgraden var endast 1,2 procent då de vakanta lokalerna har ett lägre hyresvärde än genomsnittet.

Innan byggprojekt påbörjas ska ett undertecknat hyresavtal finnas på plats. Hyreskontraktens förfallotidpunkter är väl spridda över tiden. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är elva år och vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden 6,0 år. För komplexa specialbyggnader avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs hyresavtal som återbetalar stor del av investeringen inom kontraktstiden. För dessa tecknas kontrakt på tio år eller längre, efter regeringens godkännande.

FINANSIERING

Akademiska Hus har varit etablerad på den publika finansieringsmarknaden sedan 1996 med kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestikt som internationellt. Utöver programmen fanns bankfaciliteter på 3 100 Mkr varav 1 100 Mkr var obekräftade.

Med sjunkande marknadsräntor under större delen av året har analys av räntemarknaden och omprövning av tidigare ställningstaganden varit i fokus. Eftersom räntenivåerna redan vid årets ingång kunde betraktas som mycket låga nivåer har räntenedgången varit extraordinär. Utöver räntenedgången har även kreditspreadar på företagsobligationer minskat, vilket förklaras av god efterfrågan i lågräntemiljön.

Finansieringsbehovet under året blev något lägre än prognostiserat på grund av fastighetsförsäljningarna under hösten. Räntebärande nettolåneskuld minskade med 407 Mkr och uppgick till 18 871 Mkr vid årets slut. Det lägre finansieringsbehovet, fortsatt fallande räntor och lägre kreditspreadar bidrog till att inga obligationsemissioner genomfördes under året. Refinansieringen skedde främst i ECP-marknaden. Vid årsskiftet härrörde hälften av den totala finansieringen från utlandet.

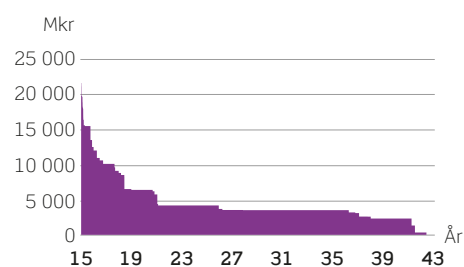
Den genomsnittliga kapitalbindningen i den totala portföljen minskade från 6,8 år till 5,8 år vid årets slut. Andelen förfallande lån inom tolv månader uppgick till 43,3 procent vid årsskiftet.

Räntebindningen har balanserats med räntederivat för att vidmakthålla räntebindning under året. Till följd av räntenedgången har detta medfört betydande värdeminskningar i derivatportföljen. Finansnettot uppgick till -939 Mkr (-390) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, på 5,04 procent (2,62) under perioden.

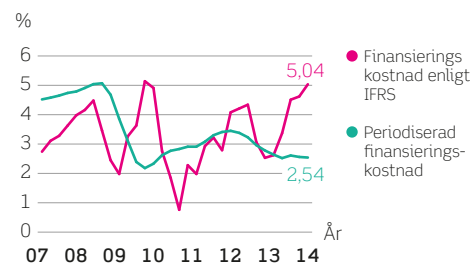
Räntebindningstiden i grundportföljen vid årets slut var 3,4 år.

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.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating, Standard & Poor's	Ram 2014-12-31	Utnyttjat nom. 2014-12-31	Finansiella åtaganden
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	0	
ECP	A1+	1 000 MEUR	533 MEUR	
EMTN	AA/A1+	3 000 MEUR	1 469 MEUR	Ägarklausul
MTN ¹⁾	AA	8 000 Mkr	2 261 Mkr	Ägarklausul
Bank, bekräftat		2 000 Mkr		
Bank, obekräftat		1 100 Mkr		

1) Ej uppdaterat sedan 2009

RESULTAT OCH FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2014	2013	2012
Förvaltningsintäkter, Mkr	5 681	5 588	5 511
Driftöverskott, Mkr	3 717	3 506	3 588
Värdeförändring fastigheter, Mkr	3 529	232	-291
Resultat efter finansiella poster (exkl värdeförändr. fastigheter), Mkr	2 732	3 043	2 840
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändr. fastigheter), Mkr	6 261	3 275	2 549
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	61 437	57 557	54 677
varav pågående nyanläggningar	5 407	4 491	4 006
Nettoinvesteringar, Mkr	254	2 379	2 771
Totalavkastning fastigheter, %	13,4	7,2	6,8
varav direktavkastning, %	6,9	6,8	7,1
varav värdeförändring, %	6,5	0,4	-0,3
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	15,5	8,8	6,9
Soliditet, %	48,0	46,8	46,2
Belåningsgrad fastigheter, %	30,7	33,5	33,9
Vakansgrad hyra, %	1,2	0,9	1,0
Vakansgrad area, %	3,6	2,1	2,6

FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	18 871	19 278	18 528
Räntebärande skulder, Mkr	26 082	23 860	24 212
Räntetäckningsgrad, %	671	647	558
Självfinansieringsgrad, %	278	124	93
Räntebindning, grundportfölj, årsgenomsnitt	3,4	3,4	3,2
Räntebindning, lång portfölj, årsgenomsnitt	25,6	26,5	27,5
Kapitalbindning, årsgenomsnitt, år	5,8	6,8	7,2

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA

Agneta Rodosi, finansdirektör
Åsa Elggqvist-Lundgren
Mikael Risberg
Emil Rundell
Christer Yngvesson
Tel: +46 31 63 26 00

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 GÖTEBORG

Tel: +46 31 63 24 00
www.akademiskahus.se