



Akademiska Hus | 5 mars 2007



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

Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus äger främst universitets- och högskolefastigheter och ägs till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet. Affärsidén är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag

på kreativa och ändamålsenliga miljöer för högre utbildning och forskning. Universitet och högskolor är den dominerande kundgruppen. 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, kommunikation, projekt- och fastighetsutveckling samt ekonomi och personal.

Akademiska Hus har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating med stable outlook samt en kortfristig A1+ / K1 från Standard & Poor's. Den senaste motiveringen, från 21 juni 2006, lyder: "Statligt ägda Akademiska Hus kreditvärdighet återspeglar bolagets roll som huvudsaklig hyresvärd för den svenska universitets- och högskolesektorn; den svenska universitetssektorns betydelse och därmed styrka som främste kund, bolagets långa hyreskontrakt, stabila hyresintäkter samt förväntan om stöd från ägaren vid ekonomiska svårigheter. Kreditbetyget avspeglar även Akademiska Hus tillfredsställande resultat, förväntade jämna intäktsbas samt bolagets något höga skuldnivåer."

Resultat 2006

Koncernen redovisar ett stabilt och mycket bra resultat för 2006. Detta beror främst på följande faktorer.

- Driftöverskottet har ökat till 2 843 Mkr (2 727) delvis tack vare sänkta underhållskostnader, men även ökade hyresintäkter.
- Hyresintäkterna är stabila och vakanserna fortsatt mycket låga.
- Kraftigt ökade marknadspriser på energi har fått ett begränsat genomslag på resultatet genom tidiga prissäkringar samt ett fortsatt arbete med energibesparingar.
- Värdeökning i förvaltningsfastigheterna med 1 874 Mkr (7 214) på grund av den fortsatt starka fastighetsmarknaden 2006.
- Finansnettot har förbättrats till -419 Mkr (-647) genom värdeökningen i derivatinstrument till följd av ränteuppgången.

En betydande del av det positiva resultatet – värdeförändringarna i förvaltningsfastigheter och derivatinstrument – är realiserade. Kassaflödet från fastighetsverksamheten är fortsatt mycket stabilt.

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.

2006 inleddes med en obligationsemission på 250 MCHF i Schweiz. Refinansieringen har under stora delar av året främst skett via de korta finansieringsprogrammen. I slutet av året noterade Akademiska Hus en ökad efterfrågan på långa obligationer i Sverige vilket möjliggjorde 800 Mkr i obligationsemissioner.

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.

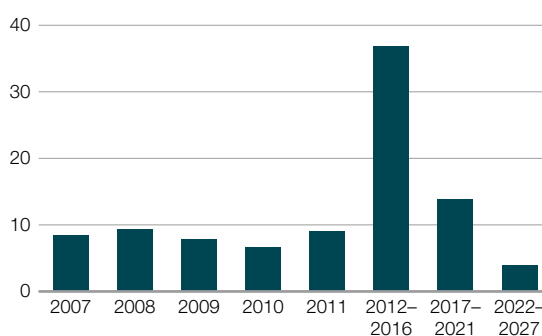
Faciliteter och rating

	Rating Standard & Poor's	Ram 2006-12-31	Utnyttjat nom. 2006-12-31
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	1 610 Mkr
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	600 MUSD	75 MUSD
MTN (Medium Term Note)	AA	8 000 Mkr	4 390 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	1 500 MUSD	880 MUSD

Förvaltningen

Den totala uthyrningsbara lokalytan var ca 3,2 miljoner kvm vid utgången av 2006. Kunderna har i huvudsak statligt huvudmannaskap. Universitet och högskolor är klart dominerande och svarar för drygt 82 procent av koncernens samlade intäkter. 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 att påbörja ett byggprojekt eller att förvärva en fastighet ska det finnas en överenskommelse om hyreskontraktets utformning. Den ekonomiska vakansgraden har ökat marginellt men utgör bara 2,6 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 tio år och vid årsskiftet var utestående kontraktets genomsnittliga återstående löptid 6,4 år. För de mer komplexa specialbyggnaderna avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt som är tio år eller längre.

Nyckeltal

	2006	2005
Hyresintäkter, Mkr	4 544	4 481
Driftöverskott, Mkr	2 843	2 727
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	1 874	7 214
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändr), Mkr	4 230	9 270
Driftöverskott kr/kvm	875	835
Bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter, Mkr	48 454	45 616
Totalavkastning fastigheter, %	9,8	24,7
varav direktavkastning, %	6,0	6,5
varav värdeförändring, %	3,8	18,2

	2006	2005
Avkastning på eget kapital, efter schablonsatt, %	12,9	34,2
Soliditet, %	47,2	44,8
Belåningsgrad fastigheter, %	33,5	35,8
Räntetäckningsgrad, %	434	435
Vakansgrad hyra, %	2,6	2,1
Vakansgrad ytor, %	3,5	3,2
Räntebindning december, år	1,9	2,4
Kapitalbindning december, år	3,7	4,0