

Finansiell

information, mars 2014



AKADEMISKA HUS



Akademiska Hus i sammandrag

AKADEMISKA HUS - ETT AV SVERIGES
STÖRSTA FASTIGHETS BOLAG

- Uthyrningsbar area på drygt tre miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på över 57 miljarder kronor
- Verksamhet på universitets- och högskoleorter i Sverige

ÄGER OCH FÖRVALTAR UNIVERSITETS- OCH
HÖGSKOLEFASTIGHETER

- 62 procent marknadsandel i hela landet (area)
- 84 procent hyrs ut till universitet och högskolor (area)

ÄGS TILL 100 PROCENT AV SVENSKA STATEN
GENOM FINANSDEPARTEMENTET

- 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.

Resultat 2013

- Hyresintäkterna ökade till 5 359 Mkr (5 265).
- Driftöverskottet uppgick till 3 506 Mkr (3 588).
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 57 557 Mkr (54 677).
- Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick till 232 Mkr (-291).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 379 Mkr (2 771).

Den svenska fastighetsmarknaden har haft en stabil utveckling för avkastningsnivåerna de senaste åren. Akademiska Hus geografiskt breda portfölj har en stark position på regionala marknader med tillväxt, som universitets- och högskoleorter. Kontinuerliga satsningar på nyproduktion och utveckling av fastighetsbeståndet bidrar till värdekapande. Kärnverksamhetens inriktning med långsiktiga kontrakt med kreditvärdiga kunder innebär stabilitet i kassaflödet.

FÖRTYDLIGAT UPPDRAG OCH FORTSATT STATLIGT 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 också fortsättningsvis ska vara helägt av svenska staten.

FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Uthyrningsbar lokalyta var 3,2 miljoner kvm. Andelen laboratorier är hög, 34 procent. Dessa är tekniskt mer komplicerade och i energihänsesende betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler. Den ekonomiska vakansgraden var endast 0,9 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 tio år och vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden 5,3 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.

Investeringsportföljen är betydande och vid årsskiftet fanns 4,5 miljarder kronor i pågående projekt. Därutöver uppgår beslutade och planerade projekt till cirka 16,5 miljarder kronor.

FINANSIERING

Under året har obligationsemissioner om totalt 1 200 Mkr genomförts med löptider mellan fyra och sju år. Andelen svenska obligationer i obligationsportföljen har ökat betydligt de senaste tre åren.

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2013

Belopp	Löptid
500 Mkr	4,6 år
500 Mkr	4,0 år
200 Mkr	7,0 år

Vid årets utgång härrörde hälften av den totala finansieringen från utlandet. Andelen utlandsfinansiering hålls uppe på grund av att den korta finansieringen uteslutande skett på ECP-marknaden.

Räntenedgången har successivt sänkt finansnettot som uppgick till -390 Mkr (-682) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeför-

ändringar på finansiella derivatinstrument, på 2,62 procent (4,21) under perioden.

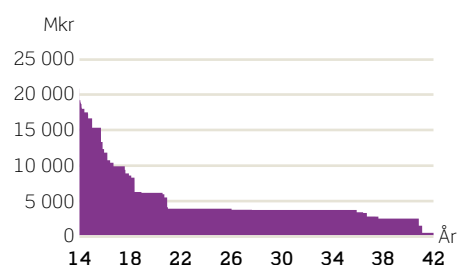
Räntebindningstiden i grundportföljen vid årets slut var 3,4 år.

Det starka kassaflödet från fastighetsverksamheten har begränsat ökningen av nettolåneskulden till 750 Mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningen i den totala portföljen har minskat från 7,2 år till 6,8 år vid årets slut. Andelen förfallande lån inom tolv månader uppgick till 20,9 procent vid årsskiftet.

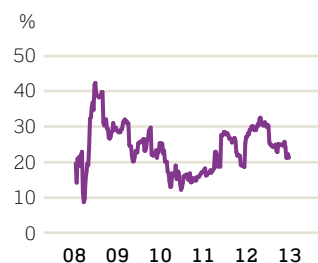
Akademiska Hus har varit etablerad på den publika finansieringsmarknaden sedan 1996 med kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestikt som internationellt. Utöver programmen fanns bankfaciliteter på 3 500 Mkr varav 1 500 Mkr var obekräftade.

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.

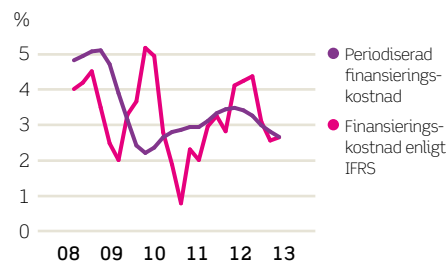
FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



ANDEL FÖRFALLANDE LÅN INOM TOLV MÅNADER



JÄMFÖRELSE AV OLIKA BERÄKNINGAR AV RÄNTEKOSTNADEN



FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating S&P	Ram 2013-12-31	Utnyttjat nom 2013-12-31	Finansiella åtaganden
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr		
ECP ¹⁾	A1+	600 MEUR	327 MEUR	
EMTN	AA/A1+	2 000 MEUR	1 469 MEUR	ägarklausul
MTN ²⁾	AA	8 000 Mkr	2 320 Mkr	ägarklausul
Bank, bekräftat		2 000 Mkr		
Bank, obekräftat		1 500 Mkr		

1) uppdaterat 11 februari 2014, finansieringsramen höjd till 1 000 MEUR
2) ej uppdaterat sedan 2009

RESULTAT OCH FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2013	2012	2011
Förvaltningsintäkter, Mkr	5 588	5 511	5 378
Driftöverskott, Mkr	3 506	3 588	3 389
Resultat efter finansiella poster (exkl värdeförändr. fastigheter), Mkr	3 043	2 840	2 891
Värdeförändring fastigheter, Mkr	232	-291	361
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	57 557	54 677	52 071
varav pågående nyanläggningar	4 491	4 006	2 181
Nettoinvesteringar, Mkr	2 379	2 771	2 150
Totalavkastning fastigheter, %	7,2	6,8	7,8
varav direktavkastning, %	6,8	7,1	6,9
varav värdeförändring, %	0,4	-0,3	0,9
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	8,8	6,9	9,2
Soliditet, %	46,8	46,2	43,4
Belåningsgrad fastigheter, %	33,5	33,9	32,2
Vakansgrad hyra, %	0,9	1,0	1,2

FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	19 278	18 528	16 778
Räntebärande skulder, Mkr	23 860	24 212	24 693
Räntetäckningsgrad, %	647	558	619
Självfinansieringsgrad, %	124	93	112
Räntebindning, grundportfölj, årsgenomsnitt	3,4	3,2	3,0
Räntebindning, lång portfölj, årsgenomsnitt	26,5	27,5	28,5
Kapitalbindning, årsgenomsnitt, år	6,8	7,2	5,7

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA

Agneta Rodosi, finansdirektör
Åsa Elgqvist-Lundgren
Mikael Risberg
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

AKADEMISKA HUS AB (Publ) Org. nr: 556459-9156