

Finansiell information



Ingvar Kamprad Design Center, Lunds universitet

AKADEMISKA HUS - SVERIGES ANDRA STÖRSTA FASTIGHETSBOLAG

- Drygt tre miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta
- Fastighetsvärde på drygt 49 miljarder kronor
- Verksamhet på 29 orter i Sverige

Äger och förvaltar universitets- och högskolefastigheter

- 84% av ytan hyrs ut till universitet och högskolor
- 64% marknadsandel i hela landet

Ägs till 100% av svenska staten genom Näringsdepartementet

- Ägarklausul i MTN- och EMTN-program

Långa hyreskontrakt med mycket kreditvärdiga kunder

- 87% av hyresintäkterna från statliga kunder

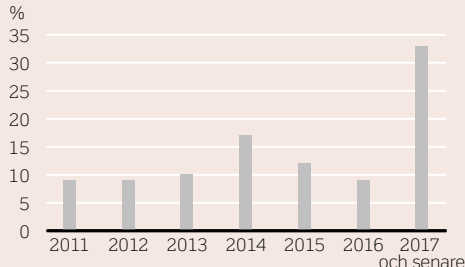
Rating

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

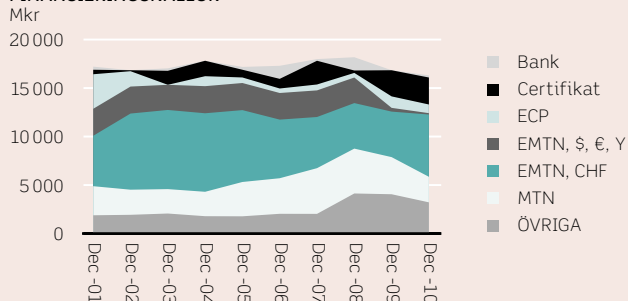


AKADEMISKA HUS

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



FINANSIERINGSKÄLLOR



| FACILITETER OCH RATING | RATING STANDARD & POOR'S | RAM 2010-12-31 | UTNYTTJAT NOM. 2010-12-31 | FINANSIELLA ÅTAGANDEN |
|------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|
| Företagscertifikat | A1+/K1 | 4 000 Mkr | 1 565 Mkr | |
| ECP (Euro Commercial Paper) | A1+ | 600 MEUR | 74 MEUR | |
| MTN* (Medium Term Note) | AA | 8 000 Mkr | 2 506 Mkr | Ägarklausul |
| EMTN (Euro Medium Term Note) | AA/A1+ | 2 000 MEUR | 950 MEUR | Ägarklausul |
| Bank, bekräftat | | 2 000 Mkr | | |
| Bank, obekräftat | | 1 700 Mkr | | |

* Ej uppdaterat 2010

RESULTAT 2010

- Hyresintäkterna ökade till 4 983 Mkr (4 927)
- Driftöverskottet uppgick till 3 134 Mkr (3 149)
- Bedömt marknadsvärde uppgick till 49 497 Mkr (47 723)
- Fastigheternas realiserade värdeförändring uppgick till 106 Mkr (-1 208)
- Resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar, ökade till 2 834 Mkr (2 538)

Koncernens position som ägare till välbelägna fastigheter och en stor andel kunder med statlig anknytning är gynnsam i tider av osäkerhet. Kärnverksamheten karaktäriseras av långa kontrakt med kreditvärldiga kunder vilket begränsar risken för försämringar i kassafloppet. Efterfrågan på utbildning och forskning är kontracyklisk mot konjunkturen vilket i en lågkonjunktur kan leda till en ökad efterfrågan.

Under 2010 investerades över 1 700 mkr i fastighetsbeståndet.

FÖRVALTNINGEN

Uthyrningsbar lokalyta var 3,2 miljoner kvm. Andelen laboratorier är hög, 34%. Dessa är tekniskt mer komplicerade och i energihänseende betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler. Den ekonomiska vakansgraden var endast 2,0% då de vakanta lokalerna har ett lägre hyresvärde än genomsnittet.

Innan byggprojekt påbörjas ska avtal finnas om hyreskontraktets utformning. Kontraktens förfallotidpunkter är väl spridda över tiden. Den genomsnittliga löptiden för nyteknade kontrakt är 10,2 år och vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden 5,4 år. För komplexa specialbyggnader avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs hyreskontrakt som återbetalar stor del av investeringen inom kontraktstiden. För dessa tecknas kontrakt på tio år eller längre.

RESULTAT OCH FASTIGHETS-RELATERADE NYCKELTAL

| | 2010 | 2009 | 2008 |
|--|--------|--------|--------|
| Förvaltningsintäkter, Mkr | 5 176 | 5 115 | 4 957 |
| Driftöverskott, Mkr | 3 134 | 3 149 | 3 053 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr | 87 | -1 208 | -2 192 |
| Resultat efter finansiella poster (exkl värdeförändr förvaltningsfastigheter), Mkr | 2 834 | 2 538 | 2 424 |
| Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändr förvaltningsfastigheter), Mkr | 2 921 | 1 330 | 232 |
| Driftöverskott kr/kvm | 979 | 986 | 955 |
| Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr | 49 497 | 47 723 | 47 524 |
| Bruttoinvesteringar, Mkr | 1 719 | 1 385 | 1 446 |
| Totalavkastning fastigheter, % | 7,0 | 4,3 | 1,9 |
| varav direktavkastning, % | 6,7 | 6,8 | 6,4 |
| varav värdeförändring, % | 0,3 | -2,5 | -4,5 |
| Avkastning på eget kapital efter schablonsatt, % | 8,6 | 4,0 | 0,7 |
| Soliditet, % | 47,5 | 47,3 | 46,5 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 31,8 | 32,5 | 32,6 |
| Vakansgrad hyra, % | 2,0 | 1,9 | 1,5 |
| Vakansgrad yta, % | 3,5 | 3,8 | 3,7 |

FINANSIELLA NYCKELTAL

| | 2010 | 2009 | 2008 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|
| Räntetäckningsgrad, % | 741 | 841 | 347 |
| Självfinansieringsgrad, % | 151 | 165 | 222 |
| Räntebärande nettolåneskuld, Mkr | 15 726 | 15 531 | 15 090 |
| Räntebärande skulder, Mkr | 18 973 | 18 781 | 19 414 |
| Räntebindning december, år | 2,8 | 3,5 | 1,9 |
| Räntebindning, årsgenomsnitt, år | 3,0 | 3,2 | 1,8 |
| Kapitalbindning december, år | 4,1 | 3,3 | 4,2 |
| Kapitalbindning årsgenomsnitt, år | 3,8 | 3,2 | 3,9 |

FINANSIERING

Koncernen har varit väletablerad på den publika finansieringsmarknaden sedan 1996 med kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestiskt som internationellt. Utöver programmen fanns bankfaciliteter på 3 700 Mkr varav 1 700 Mkr var obekräftade.

Räntebindningen har under året varierat mellan 2,7 och 3,6 år för att vid årets slut vara 2,8 år. Året har präglats av att den extremt lätta penningpolitiken i många länder i kombination med kvantitativa lättnader nu har börjat påverka tillväxten positivt. Den statsfinansiella situationen i flera sydeuropeiska länder har dock skapat oro på kreditmarknaden under året. Svensk ekonomi har under året visat en mycket stark återhämtning.

Under 2010 noterades en förbättrad situation på kreditmarknaden och två längre emissioner genomfördes. I början av året emitterades en obligation på 250 MCHF (1 700 Mkr) med en löptid på 8,3 år. Vid halvårsskiftet försämrades priset till 1,84% (3,63) under perioden. Realiserade värdeökningar i finansiella derivat har begränsat räntekostnaden samtidigt som stigande rörliga räntor under andra halvåret hade motsatt effekt.

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.

Finansnettot uppgick till -263 Mkr (-576) vilket motsvarar en räntekostnad, inkl värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, på 1,84% (3,63) under perioden. Realiserade värdeökningar i finansiella derivat har begränsat räntekostnaden samtidigt som stigande rörliga räntor under andra halvåret hade motsatt effekt.

Enligt tidigare beräkningsprinciper har finansieringskostnaden stigit till 2,77% från 2,39%.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA

Agneta Rodosi, finansdirektör,
Åsa Elgqvist-Lundgren,
Mikael Risberg,
Christer Yngvesson.
Tel: +46 31 63 26 00

Akademiska Hus
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg

Tel: +46 31 63 24 00
akademiskahus.se