

Finansiell information



Blåsenhus i Uppsala.

AKADEMISKA HUS – SVERIGES ANDRA STÖRSTA FASTIGHETSBOLAG

- Drygt tre miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta
- Fastighetsvärde på drygt 52 miljarder kronor
- Verksamhet på 28 orter

Äger och förvaltar universitets- och högskolefastigheter

- 84 procent av arean hyrs ut till universitet och högskolor
- 63 procent marknadsandel i hela landet

Ägs till 100 procent av svenska staten genom Finansdepartementet

- Ägarklausul i MTN- och EMTN-program

Långa hyreskontrakt med mycket kreditvärdiga kunder

- 87 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 2011

- Hyresintäkterna ökade till 5 116 Mkr (4 983).
- Driftöverskottet uppgick till 3 389 Mkr (3 134).
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 52 071 Mkr (49 497).
- Fastigheternas värdeförändring uppgick till 361 Mkr (87).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 150 Mkr (1 623).

Drygt 90 procent av fastigheternas marknadsvärde hänförs till universitetsorter. Koncernens välbelägna fastigheter på dessa orter är en styrkefaktor. En kombination av långfristiga hyresavtal och kreditvärdiga kunder med statlig anknytning, bidrar till hög stabilitet i verksamheten.



AKADEMISKA HUS

FÖRVALTNINGEN

Uthyrningsbar lokalarea var 3,2 miljoner kvm. Andelen laboratorier är hög, 34 procent. Dessa är tekniskt mer komplicerade och betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler i energihänseende. Den ekonomiska vakansgraden var endast 1,2 procent då de vakanta lokalerna har ett lägre hyresvärde än genomsnittet.

Innan byggprojekt påbörjas tecknas hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyresavtal är 10 år. Förfallotidpunkterna är väl spridda över tiden och vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden 5,6 år. För komplexa specialbyggnader avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs avtal som återbetalar en stor del av investeringen inom avtalstiden, dessa tecknas därför på tio år eller längre.

FINANSIERING

Koncernen 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.

2011 blev ett omvälvande år där den inledande optimismen under första halvåret förbyttes i osäkerhet och riskaversion, framförallt efter sommaren. Utvecklingen var inte lika dramatisk som under 2008 men då de åtgärder som presenterats uppfattats som otillräckliga för att lösa den europeiska skuldskrisen, har utsikterna successivt försmörkats. De finansiella marknaderna har präglats av hög osäkerhet och stigande riskpremier. I kreditmarknaden har detta medfört generell högre kreditspreadar, i synnerhet för finansiella låntagare och skuldtyngda stater.

Sedan första kvartalet 2011 har den svenska tioåriga statsobligationsräntan fallit från 3,4 procent till 1,5 procent. Eftersom Riksbanken under första halvåret höjde reporäntan från 1,25 procent till 2,00 har avkastningskurvan därmed blivit mycket flack.

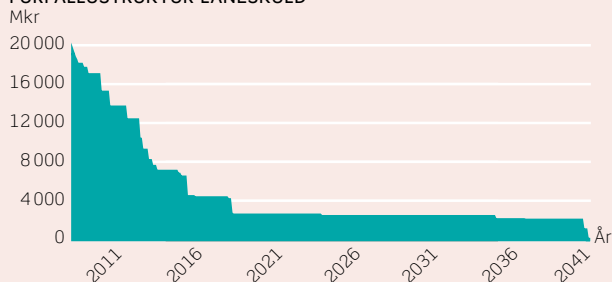
Obligationsemissioner om totalt 5 805 Mkr, varav 2 475 Mkr på löptider mellan 15 och 30 år, har genomförts under året. Detta säkerställer en långsiktig del i finansieringen av de kommande årens omfattande investeringar. Det är också en strategisk förfinansiering som motiveras av att det allt stramare läget på kreditmarknaden förväntas bestå. I den osäkra situation som de finansiella marknaderna befinner sig i är det en trygghet att långivarnas stora förtroende möjliggör dessa emissioner. Obligationslån med löptid över 15 år hanteras inom ett separat mandat.

Den genomsnittliga kapitalbindningen i den totala portföljen hade ökat från 4,1 år till 7,1 år vid årets slut till följd av obligationsemissionerna.

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2011

Belopp	Löptid
200 MHCF (cirka 1 480 Mkr)	10 år
150 Mkr	15 år
300 Mkr	7 år
150 MHCF (cirka 1 050 Mkr)	Knappt 5 år
500 Mkr	Drygt 5 år
325 Mkr	25 år
1 000 Mkr	30 år
1 000 Mkr	30 år

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



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 -452 Mkr (-263) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar på finansiella instrument, på

2,99 procent (1,84) under perioden. Enligt tidigare beräkningsgrunder, med periodisering av derivat, har finansieringskostnaden stigit till 3,07 procent (2,77). Detta förklaras dels av den penningpolitiska åtstramningen under året och höjda riskpremier dels av betydande obligationsfinansiering till fast ränta. Finansieringskostnaden har begränsats delvis av positiva värdeförändringar på finansiella instrument.

FINANSIERINGS-PROGRAM OCH RATING	RATING STANDARD & POOR'S	RAM 2011-12-31	UTNYTTJAT NOM. 2011-12-31	VÄSENTLIGA AVTALS-VILLKOR
Bank (bekräftat)		2 000 Mkr	-	-
Bank (obekräftat)		1 500 Mkr		-
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	-	-
Euro Commercial Paper (ECP)	A1+	600 MEUR	248 MEUR	-
Medium Term Note (MTN) *)	AA	8 000 Mkr	2 320 Mkr	Ägarklausul
Euro Medium Term Note (EMTN)	AA/A1+	2 000 MEUR	1 507 MEUR	Ägarklausul

*) Ej uppdaterat sedan 2009.

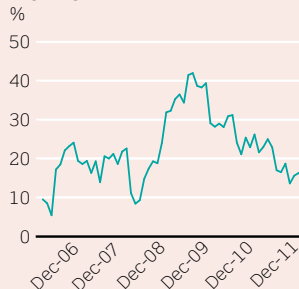
RESULTAT OCH FASTIGHETS-RELATERADE NYCKELTAL

	2011	2010	2009
Förvaltningsintäkter, Mkr	5 378	5 176	5 115
Driftöverskott, Mkr	3 389	3 134	3 149
Värdeförändring fastigheter, Mkr	361	87	-1 208
Resultat efter finansiella poster (exkl värdeförändr. fastigheter), Mkr	2 891	2 834	2 538
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändr. fastigheter), Mkr	3 252	2 921	1 330
Driftöverskott, kr/kvm	1 059	979	986
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	52 071	49 497	47 723
Nettoinvesteringar, Mkr	2 150	1 623	1 395
Totalavkastning fastigheter, %	7,8	7,0	4,3
varav direktavkastning, %	6,9	6,7	6,8
varav värdeförändring, %	0,9	0,3	-2,5
Avkastning på eget kapital efter schablon-skatt, %	9,2	8,6	4,0
Belåningsgrad fastigheter, %	32,2	31,8	32,5
Vakansgrad hyra, %	1,2	2,0	1,9
Vakansgrad yta, %	2,6	3,5	3,8

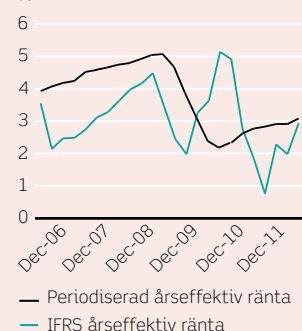
FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	16 778	15 726	15 531
Räntebärande skulder, Mkr	24 693	18 973	18 781
Soliditet, %	43,4	47,5	47,3
Räntetäckningsgrad, %	716	741	841
Självfinansieringsgrad, %	112	151	165
Räntebindning december, år	3,1	2,8	3,5
Räntebindning, årsgenomsnitt, år	3,0	3,0	3,2
Kapitalbindning december, år	7,1	4,1	3,3
Kapitalbindning, årsgenomsnitt, år	5,7	3,8	3,2

ANDEL FÖRFALLANDE LÅN INOM TOLV MÅNADER



JÄMFÖRELSE AV OLIKA BERÄKNINGAR AV RÄNTEKOSTNADEN



FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA

Agneta Rodosi, finansdirektör,
Åsa Elgqvist-Lundgren,
Mikael Risberg,
Christer Yngvevsson.
Tel: 031-63 26 00

Akademiska Hus
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg

Tel: 031-63 24 00
akademiskahus.se