



Akademiska Hus i sammandrag

Akademiska Hus – ett av Sveriges största fastighetsbolag

- Uthyrningsbar area på drygt tre miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på över 54 miljarder kronor
- Verksamhet på 28 orter i Sverige

Äger och förvaltar universitets- och högskolefastigheter

- 63 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

- 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 2012

- Hyresintäkterna ökade till 5 265 Mkr (5 116)
- Driftöverskottet uppgick till 3 585 Mkr (3 389)
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 54 677 Mkr (52 071)
- Fastigheternas värdeförändring uppgick till -291 Mkr (361)
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 771 Mkr (2 150)

Akademiska Hus position som ägare till välbelägna fastigheter och en mycket stor andel kunder med statlig anknytning är gynnsam i tider av osäkerhet. Kärnverksamheten karaktäriseras av långsiktiga kontrakt med kreditvärdiga kunder vilket begränsar risken för försämringar i kassaflödet.

FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Uthyrningsbar lokalarea var 3,2 miljoner kvm. Andelen laboratorier är hög, 34 procent. Dessa är tekniskt mer komplicerade och i energihänseende betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler. Den ekonomiska vakansgraden var endast 1,0 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 5,2 år. För komplexa specialbyggnader avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden. För dessa tecknas kontrakt på tio år eller längre, efter regeringens godkännande. Investeringsportföljen är betydande och under de kommande åren uppgår beslutade och planerade projekt till cirka 22 Mdkr.

FINANSIERING

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

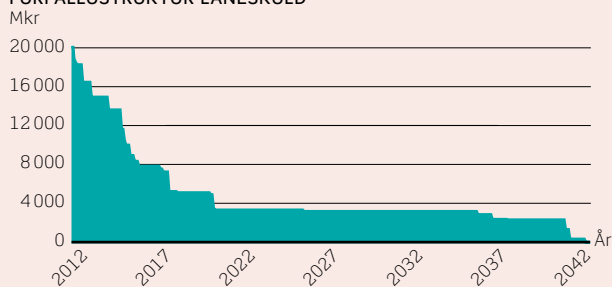
Året 2012 kom framförallt att präglas av eurokrisen. Kraftiga besparingsprogram lanserades i flera länder. Centralbankerna använde både räntan och balansräkningen för att stötta det finansiella systemet och realekonomin för att vinna tid för politiska beslut. Sverige uppvisade inledningsvis en god tillväxt och en relativt stabil arbetsmarknad. Under hösten ändrades bilden och en försvagning i den svenska ekonomin höstes. Den starka kronan började successivt verka hämmande på exporten i den svaga omvärldskonjunkturen. Riksbanken sänkte successivt under året reporäntan från 1,75 procent till 1,00 procent. Räntebindningstiden i grundportföljen vid årets slut var 3,2 år (3,1).

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2012

Belopp	Löptid
500 Mkr	25 år
330 Mkr	30 år
500 Mkr	3 år

Under året har obligationsemissioner om totalt 1 330 Mkr, varav 830 Mkr på löptider mellan 25–30 år, genomförts. Motivet för emissionerna har främst varit att det finansiella systemet fortfarande bedöms som mycket sårbart för störningar. Inför ett fortsatt osäkert läge på kreditmarknaden har det varit centralt att säkerställa mycket långfristig finansiering av den betydande investeringsportföljen. Under året har nettolåneskulden ökat med 2 200 Mkr till följd av investeringar. Den genomsnittliga kapitalbindningen i den totala portföljen minskade från 7,1 år till 6,9 år. Räntebindningen i den långa portföljen var 27,5 år.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



Under EMTN- och MTN-programmens allmänna villkor finns en ägar-klausul som innebär att om svenska staten upphör att, direkt eller indirekt, vara majoritetsägare förfaller lånen omedelbart till betalning.

Finansnettot uppgick till -682 Mkr (-452) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, på 4,21 procent (2,99) under perioden. Enligt tidigare beräkningsgrunder, med periodisering av stängda derivatinstrument, har finansieringskostnaden stigit till 3,38 procent (3,07).

FINANSIERINGS-PROGRAM OCH RATING	RATING STANDARD & POOR'S	RAM 2012-12-31	UTNYTTJAT NOM. 2012-12-31	FINANSIELLA ÅTAGANDEN
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—	
ECP	A1+	600 MEUR	239 MEUR	
EMTN	AA/A1+	2 000 MEUR	1 608 MEUR	ägarklausul
MTN *	AA	8 000 Mkr	2 320 Mkr	ägarklausul
Bank, bekräftat		2 000 Mkr	325 Mkr	
Bank, obekräftat		1 500 Mkr		

* Ej uppdaterat sedan 2009.

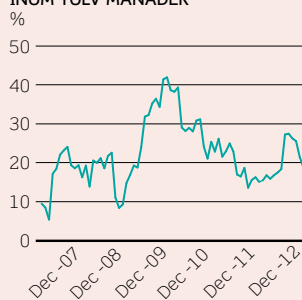
RESULTAT OCH FASTIGHETS-RELATERADE NYCKELTAL

	2012	2011	2010
Förvaltningsintäkter, Mkr	5 511	5 378	5 176
Driftöverskott, Mkr	3 585	3 389	3 134
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-291	361	87
Resultat efter finansiella poster (exkl värdeförändr. fastigheter), Mkr	2 837	2 891	2 834
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändr. fastigheter), Mkr	2 546	3 252	2 921
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	54 677	52 071	49 497
Nettoinvesteringar, Mkr	2 771	2 150	1 623
Totalavkastning fastigheter, %	6,8	7,8	7,0
varav direktavkastning, %	7,1	6,9	6,7
varav värdeförändring, %	-0,3	0,9	0,3
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	6,8	9,2	8,6
Soliditet, %	46,1	43,4	47,5
Belåningsgrad fastigheter, %	33,9	32,2	31,8
Vakansgrad hyra, %	1,0	1,2	2,0
Vakansgrad area, %	2,6	2,6	3,5

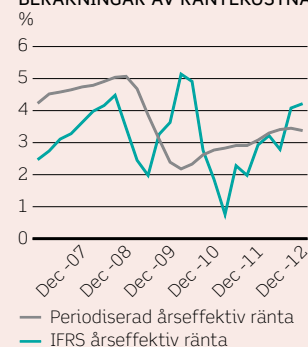
FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	18 528	16 778	15 726
Räntebärande skulder, Mkr	24 212	24 693	18 973
Räntetäckningsgrad, %	672	716	741
Självfinansieringsgrad, %	84	112	151
Räntebindning, grundportfölj, årsgenomsnitt	3,3	3,0	3,0
Räntebindning, lång portfölj, årsgenomsnitt	28,0	28,5	—
Kapitalbindning, årsgenomsnitt, år	6,8	5,7	3,8

ANDEL FÖRFALLANDE LÅN INOM TOLV MÅNADER



JÄMFÖRELSE AV OLIKA BERÄKNINGAR AV RÄNTEKOSTNADEN



FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION, KONTAKTA

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

Akademiska Hus
Box 483
Stampegatan 14
401 27 Göteborg
Tel: 031-63 24 00
akademiskahus.se