

# Finansiell information

februari 2016



AKADEMISKA HUS



## Akademiska Hus i sammandrag

### AKADEMISKA HUS

- Uthyrningsbar area på drygt tre miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på 67 miljarder kronor
- Verksamhet på universitets- och högskoleorter i Sverige

### ÄGS TILL 100 PROCENT AV SVENSKA STATEN GENOM UTBILDNINGSDEPARTEMENTET

- Ägarklausul i EMTN- och MTN-program
- Fortsättningsvis helägt av svenska staten, enligt riksdagsbeslut 2013

### LÅNGA HYRESKONTRAKT MED MYCKET KREDITVÄRDIGA KUNDER

- 89 procent av hyresintäkterna från universitet och högskolor
- 60 procent marknadsandel i vårt segment

### RATING

- Sedan 1996, rating på AA/A-1+/K1 (stable outlook) från Standard & Poor's.

## 2015 – ANPASSNING AV KAPITALSTRUKTUREN OCH EFTERUTDELNING

För att anpassa kapitalstrukturen till ägarens mål från 2010, om en soliditet mellan 30–40 procent, fattades vid en extra bolagsstämma i oktober beslut om en efterutdelning på 6 500 Mkr till ägaren, svenska staten. Anpassningen föranledde översyn och flera justeringar av riskmandaten eftersom ökningen i skuldsättningen sker i ett extraordinärt läge i kreditmarknaden med låga räntenivåer och stigande riskpremier.

## MARKNAD

Akademiska Hus geografiskt breda portfölj har en stark position på regionala marknader med tillväxt, huvudsakligen på universitets- och högskoleorter. Kontinuerliga satsningar på nyproduktion och utveckling av fastighetsbeståndet bidrar till värdeskapandet. Kärnverksamhetens inriktning med långa hyreskontrakt med kreditvärdiga kunder innebär stabilitet i kassaflödet.

## FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Under året har investeringar i egna fastighetsutvecklingsprojekt på 2 500 Mkr genomförts.

Uthyrningsbar lokalyta var vid årsskiftet 3,2 miljoner kvm.

Innan byggprojekt påbörjas ska ett undertecknat hyreskontrakt finnas på plats. Hyreskontraktens förfallotidpunkter är väl spridda över tiden. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 11 år och vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden 5,8 år. Andelen laboratorier är hög, 35 procent. Dessa är tekniskt mer komplicerade och i energihänseende betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler. 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, efter regeringens godkännande. Den ekonomiska vakansgraden var endast 1,1 procent.

## FINANSIERING

Akademiska Hus har varit etablerat på publika finansieringsmarknaden sedan 1996 med kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestikt som internationellt. Utöver programmen fanns bekräftade bankfaciliteter på 4 000 Mkr.

Obligationsemissioner om sammanlagt cirka 8 000 Mkr genomfördes under 2015. Emissionerna representerar ett brett spektrum dels i form av löptid, från 2,5 till 30 år, dels beloppsmässigt, från 220 till 2 200 Mkr. Även två realränteobligationer om totalt 900 Mkr har emitterats. Av emissionerna härrör 2 600 Mkr från utländska marknader.

ECP-programmet har varit den viktigaste kortfristiga finansieringskällan. Det har kompletterats med vissa emissioner på företagscertifikatsprogrammet.

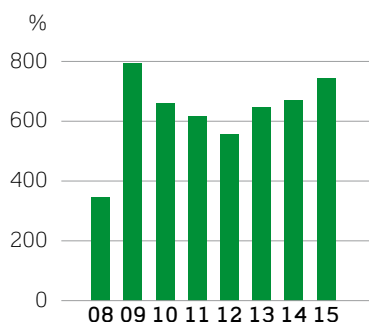
Räntebärande nettolåneskuld ökade med 5 500 Mkr och uppgick till 24 400 Mkr vid årets slut. Den genomsnittliga kapitalbindningen i portföljen ökade från 5,8 år till 6,1 år vid årets slut. Andelen förfallande lån inom 12 månader uppgick till 35,5 procent vid årsskiftet.

Räntebindningen har balanserats med räntederivat för att vidmakthålla räntebindning under året. Finansnettot uppgick till -182 Mkr, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, vilket motsvarar en räntekostnad på 1,2 procent under perioden.

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.

Standard & Poor's har bekräftat Akademiska Hus rating på AA/A-1+/K1 (stable outlook) dels efter förändringen av kapitalstrukturen hösten 2015 och dels i samband med den årliga uppdateringen i början av februari 2016.

#### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

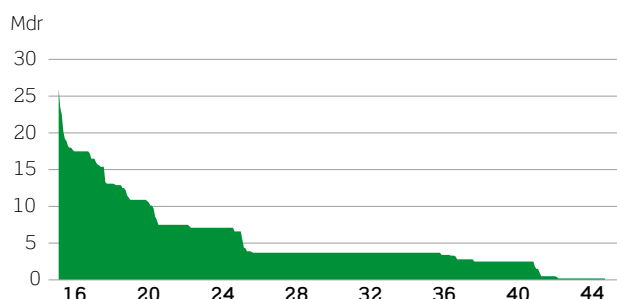


| FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING | Rating S&P | Ram 2015   | Utnyttjat 2015 | Väsentliga avtalsvillkor |
|---------------------------------|------------|------------|----------------|--------------------------|
| Företagscertifikat              | A-1+/K1    | 4 000 Mkr  | 2 000 Mkr      |                          |
| ECP                             | A-1+       | 1 000 MEUR | 605 MEUR       |                          |
| EMTN                            | AA/A-1+    | 3 000 MEUR | 1 886 MEUR     | ägarklausul              |
| MTN *)                          | AA         | 8 000 Mkr  | 1 120 Mkr      | ägarklausul              |
| Bank, bekräftat                 |            | 4 000 Mkr  |                |                          |

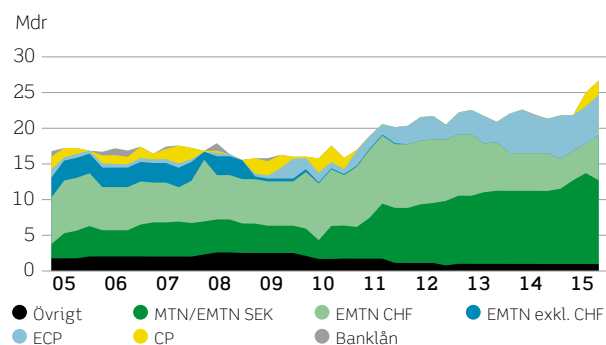
\*) ej uppdaterat sedan 2009

|  | 2015   | 2014   | 2013   |
|--|--------|--------|--------|
| <b>RESULTAT OCH BALANSRÄKNING, NYCKELTAL</b>                           |        |        |        |
| Förvaltningsintäkter, Mkr  | 5 701  | 5 681  | 5 588  |
| Driftöverskott, Mkr  | 3 703  | 3 717  | 3 506  |
| Värdoförändring fastigheter, Mkr                                       | 2 655  | 3 529  | 232    |
| Resultat efter finansiella poster (inkl värdoföränd. fastigheter), Mkr | 6 141  | 6 261  | 3 275  |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr                                  | 66 575 | 61 437 | 57 557 |
| varav pågående nyanläggningar  | 3 484  | 4 491  | 4 491  |
| Nettoinvesteringar, Mkr  | 2 473  | 254    | 2 379  |
| <b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>                                  |        |        |        |
| Totalavkastning fastigheter, %   | 10,9   | 13,4   | 7,2    |
| varav direktavkastning, %  | 6,3    | 6,9    | 6,8    |
| varav värdoförändring, %   | 4,6    | 6,5    | 0,4    |
| Avkastning på eget kapital, %  | 15,0   | 15,5   | 8,8    |
| Avkastning på operativt kapital, %                                     | 6,9    | 7,3    | 7,2    |
| Soliditet, %   | 40,7   | 48,0   | 46,8   |
| Belåningsgrad fastigheter, %   | 36,6   | 30,7   | 33,5   |
| Vakansgrad hyra, %   | 1,1    | 1,2    | 0,9    |
| Vakansgrad area, %   | 3,8    | 3,6    | 2,1    |
| <b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>   |        |        |        |
| Räntebärande skulder, Mkr  | 30 831 | 26 082 | 23 860 |
| Räntebärande nettolåneskuld, Mkr                                       | 24 385 | 18 871 | 19 278 |
| Räntetäckningsgrad, %  | 743    | 671    | 647    |
| Räntebindning, grundportfölj, genomsnitt, år                           | 3,6    | 3,4    | 3,4    |
| Räntebindning, lång portfölj, genomsnitt, år                           | 24,7   | 25,6   | 26,5   |
| Kapitalbindning, genomsnitt, år  | 6,1    | 5,8    | 6,8    |

#### FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



#### FINANSIERINGSKÄLLOR



#### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA

Agneta Rodosi,  
finansdirektör  
Åsa Elgqvist-Lundgren  
Mikael Risberg  
Emil Rundell  
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