



## Akademiska Hus | 8 mars 2006



- Förvaltar främst universitets- och högskolefastigheter och är värdemässigt Sveriges största fastighetsbolag.
- Ägs till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet.
- Har långa hyreskontrakt med mycket kreditvärdiga hyresgäster.
- Erhöll 1996 en långfristig AA-rating, med stable outlook samt en kortfristig på A1+ / K1 från Standard & Poor's. Ratingen har varit oförändrad.

### Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus äger främst universitets- och högskolefastigheter och ägs till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet. Affärsidén är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag på

kreativa miljöer för högre utbildning och forskning. Universitet och högskolor är den dominerande kundgruppen. Framgent kommer koncernens resurser att satsas på långsiktig strategisk utveckling av campuskonceptet, investeringar för energieffektivisering samt en breddning av kundbasen. På de större universitetsorterna återfinns regionbolag med lokala förvaltningsorganisationer. Dessa stöds av moderföretaget med funktioner för strategisk affärs- och marknadsutveckling, ekonomi och personal, finans, juridik, projekt- och fastighetsutveckling, IT samt information.

Akademiska Hus har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating med stable outlook samt en kortfristig på A1+ / K1 från Standard & Poor's (S&P). Den senaste motiveringen, daterad 25 april 2005, lyder i korthet: Ratingen återspeglar koncernens nyckelroll som ägare och förvaltare av högkvalitativa lokaler för universitet och högskolor, svenska statens starka engagemang för högre utbildning och forskning samt de långsiktiga ägarintentionerna. Vidare anser S&P att Akademiska Hus uppvisar ett tillfredsställande finansiellt resultat trots en relativt hög skuldsättningsgrad.

## Resultat 2005

Vid årsskiftet ägde koncernen fastigheter till ett bedömt marknadsvärde av 45,6 mdr vilket är en ökning med 7,4 mdr sedan 2004. Den stora ökningen under 2005 hänförs till:

- En stark generell uppgång på den svenska fastighetsmarknaden.
- En ny värderingsmodell med mer omsorgsfull och noggrann metodik som resulterat i en högre precision i värderingsprocessen och därmed mer rättvisande värden.
- Genomförda investeringar som sänker framtida underhållskostnader, vilket ger förbättrat kassaflöde och därmed högre fastighetsvärden.
- Ökad efterfrågan på den typ av fastigheter som dominerar koncernens fastighetsbestånd, med kunder huvudsakligen från offentlig sektor och med förhållandevis långa hyreskontrakt.

## Finansiering

Det statliga ägandet och den goda ratingen gör det möjligt att söka finansiering på den publika marknaden såväl i Sverige som internationellt. De långa finansieringsprogrammen har under året använts för att förlänga kapitalbindningen. De fallande marknadsräntorna och efterfrågan på längre placeringar möjliggjorde, för första gången på flera år, prisvärda obligationsemissioner i Sverige. Därutöver har den schweiziska obligationsmarknaden varit en viktig finansieringskälla. Per årsskiftet 2005 härrörde ca 70 procent av finansieringen från utlandet.

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 samt eventuell ränta omedelbart till betalning.

## Faciliteter och rating

	Ram 2005-12-31	Utnyttjat nom. 2005-12-31	Rating Standard & Poor's
Bank	4 200 Mkr	–	–
Certifikat	4 000 Mkr	–	A1+/K1
ECP	600 MUSD	55 MUSD	A1+
MTN	8 000 Mkr	4 154 Mkr	AA
EMTN	1 500 MUSD	1 175 MUSD	AA/A1+

## Nyckeltal

	2005	2004
Förvaltningsintäkter, Mkr	4 533	4 530
Driftöverskott, Mkr	2 727	2 625
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	7 214	–478
Resultat före skatt, Mkr	9 270	1 324
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	45 616	38 230
Direktavkastning, %	6,5	7,1
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	34,2	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	21,9	5,4
Soliditet, %	44,8	41,1
Självinfinansieringsgrad, %	323	92
Räntetäckningsgrad, %	417	327
Vakansgrad hyra, %	2,1	1,8
Vakansgrad ytor, %	3,2	2,8

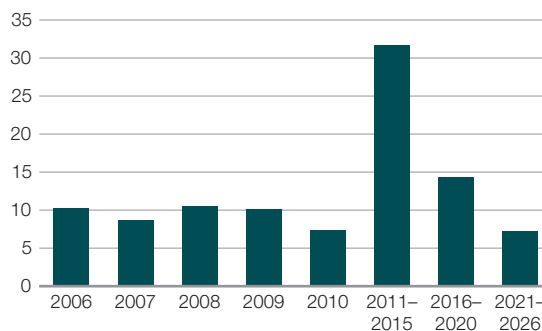
Räntekostnaden för perioden, inklusive orealiserade värdeförändringar, uppgick till 3,85 procent mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Den genomsnittliga räntebindningstiden under året var 2,1 år. Räntebindningen per 2005-12-31 var 2,4 år och vid samma tidpunkt var kapitalbindningen 4,0 år.

## Förvaltningen

Den totala uthyrningsbara lokalytan var cirka 3,3 miljoner kvm vid utgången av år 2005. Kunderna har i huvudsak statligt huvudmannaskap. Universitet och högskolor är klart dominerande och svarar för 87 procent av koncernens samlade intäkter. Förutom universitet och högskolor finns vissa statliga myndigheter samt en del institut och stiftelser bland kunderna. Dessa är oftast lokaliserade till campusområden och har en forskningsrelaterad verksamhet. Nya kunder är bl a Försvarshögskolan, Utrikespolitiska Institutet, samt ECDC (Europeiska smittskyddsmyndigheten). Innan beslut fattas att påbörja ett byggprojekt eller att förvärva en fastighet ska det alltid finnas en överenskommelse om hyreskontraktets utformning och längd.

Den ekonomiska vakansgraden har ökat något men utgör endast 2,1 procent av hyresintäkterna då en stor del av de vakanta lokalerna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

## Hyreskontraktens förfallostruktur som en andel av hyran, %



Av diagrammet framgår hur stor andel av de kontrakterade hyrorna som löper ut respektive år. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,5 år och vid årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,5 år. För de mer komplexa specialbyggnaderna avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt som är tio år eller längre.