



Akademiska Hus AB

10 februari 2004

- ägs till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet.
- har starkt indirekt stöd av svenska staten genom satsningen på högre utbildning och forskning.
- är Sveriges största ägare och förvaltare av universitets- och högskolefastigheter.
- har långa hyreskontrakt med stabila och kreditvärldiga hyresgäster.
- har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating, med stable outlook samt en kortfristig på A1+/K1 från Standard & Poor's.

Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet som också utser styrelsen. Koncernen bildades med uppgift att äga och förvalta landets universitets- och högskolefastigheter. Med moderbolaget i Göteborg och de sex dotterbolagen förlagda till de större universitetsorterna har koncernen en geografisk spridning i landet. Dotterbolagen äger, förvaltar och förädlar fastighetsbeståndet. I moderbolaget hanteras övriga koncerngemensamma funktioner för bl a ekonomi och personal, projekt och fastighetsutveckling, finansiering, 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. Standard & Poor's motivering är att ratingen återspeglar det statliga ägandet, svenska statens starka engagemang i och prioritering av den högre utbildningssektorn, koncernens dominans på universitetsfastighetsmarknaden samt den stabila kundbasen. Samtidigt noterar Standard & Poor's att koncernen trots en hög skuldsättningsgrad uppvisar ett tillfredsställande finansiellt resultat.

Finansiering

Det statliga ägandet och den goda ratingen har möjliggjort för koncernen att successivt etablera sig som låntagare på den publika marknaden. Koncernen har idag både ett kortfristig och ett långfristig finansieringsprogram såväl i Sverige som internationellt. Det gångna året har präglats av relativt begränsat upplåningsbehov samtidigt som de korta marknadsräntorna har gått ner har ambitionen varit att framför allt utnyttja de korta finansieringsprogrammen. Av de korta programmen har det domestiska certifikat-programmet dominerat och under året har ca 3 800 Mkr emitterats. Under de långfristiga finansieringsprogrammen har totalt motsvarande 1 100 Mkr emitterats. Även under det gångna året har den schweiziska marknaden varit en attraktiv finansieringskälla för koncernen och ca 900 Mkr emitterades. Per årsskiftet harrörde nästan 80 % av koncernens totala finansiering 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 skall lånen samt eventuell ränta omedelbart förfalla till betalning.

Faciliteter och rating

	Ram 2003-12-31	Utnyttjat nom. 2003-12-31	Rating Standard & Poor's
Bank	4 200 Mkr	510 Mkr	---
Syndikerad kredit	1 350 Mkr	---	---
Certifikat	4 000 Mkr	400 Mkr	A1+/K1
ECP	600 MUSD	469 Mkr	A1+
MTN	8 000 Mkr	2 187 Mkr	AA
EMTN	1 500 MUSD	11 204 Mkr	AA/A1+

Nyckeltal

	2003	2002	2001
Förvaltningsintäkter (Mkr)	4 413	4 240	3 976
Rörelseresultat (Mkr)	1 604	1 604	1 651
Resultat före skatt (Mkr)	710	687	787
Bokfört värde fastigheter (Mkr)	24 412	23 778	22 625
Beräknat verkligt värde fastigheter (Mkr)	36 100	36 500	--
Bokfört värde pågående nyanläggningar (Mkr)	1 555	1 251	1 594
Nettoinvesteringar (Mkr)	1 877	1 743	2 782
Uthyrningsbar yta ,dec (Tkvm)	3 257	3 244	3 202
Hyresnivå (kr/kvm)	1 342	1 302	1 255
Drift och underhåll (kr/kvm)	482	450	415
Vakansgrad ytor (%)	1,8	1,8	1,6
Direktavkastning, (%)	10,7	10,9	11,4
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt (%)	6,9	6,9	8,4
Avkastning på totalt kapital (%)	5,9	6,0	6,7
Soliditet (%)	27,4	26,1	25,9
Självfinansieringsgrad (%)	85	85	53
Räntetäckningsgrad (%)	177	171	185

Genomsnittlig finansieringskostnad på räntebärande skuld var 5,30 % under 2003.

Den genomsnittliga räntebindningstiden under året var 3,0 år. Kapitalbindningen var 3,2 år per 2003-12-31.

Förvaltningen

Den totala uthyrningsbara lokalytan i koncernen var ca 3,3 miljoner kvm vid utgången av år 2003. Av fastighetsbeståndet är ca 90 % beläget på universitetsorter och då framförallt på campusområden. På landets universitetsorter har koncernen en marknadsandel på 76 % och motsvarande andel på landets högskoleorter är 31 %. Under 2003 uppgick nettoinvesteringarna, främst i ny- och ombyggnationer, till 1 877 Mkr. Innan ett beslut fattas om att påbörja ett byggprojekt eller att förvärva en fastighet skall det alltid finnas en överenskommelse om hyreskontraktets utformning och längd.

Av den totala kundbasen har 93 % direkt eller indirekt offentlig huvudman. Vakansgraden är fortsatt låg, 1,8 %.

Lokalytor fördelade på kategorier

(andel av uthyrningsbar yta)

Undervisning	43 %
Laboratorielokaler	38 %
Kontor/administration	13 %
Övriga	6 %

Hyreskontraktens förfallostruktur

Intervall	Bashyra (Mkr)	Andel, %
Bostäder	5	0,1
2004	350	8,8
2005	380	9,6
2006	643	16,2
2007	456	11,5
2008	270	6,8
2009-2013	978	24,7
2014-2018	461	11,6
2019-2023	368	9,3
2024-	47	1,2
Totalt	3 958	100,0

Av tabellen framgår när kontrakterade hyror per balansdagen löper ut.

Den genomsnittliga löptiden för ett hyreskontrakt i Akademiska Hus är tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,6 år.

För de mer komplexa specialbyggnaderna avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt som är tio till femton år eller längre.

För ytterligare information kontakta: Agneta Rodosi, finansdirektör eller Åsa Elgqvist, Mikael Risberg, Christer Yngvesson, 031-63 26 00

