

# 2004

Akademiska Hus AB

## Akademiska Hus AB

- **Ägs till 100 procent** av svenska staten genom Näringsdepartementet.
- **Har 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 kreditvärdiga 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. Akademiska Hus äger företrädesvis universitets- och högskolefastigheter. Affärsidén är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag på kreativa miljöer för högre utbildning och forskning. Vid årsskiftet hade koncernen fastigheter uppgående till ett bedömt verkligt värde om 38 230 Mkr. Företagets resurser kommer i framtiden att satsas på långsiktig strategisk utveckling av campuskonceptet, investeringar för energieffektivisering samt en breddning av kundbasen. Exempel på nya kunder är bland annat Sida, Försvarshögskolan och Utrikespolitiska Institutet. Universitet och högskolor är dock alltjämt Akademiska Hus dominerande kundgrupp. På de större universitetsorterna återfinns Akademiska Hus regionbolag med lokala driftsorganisationer. Regionbolagen stöds av koncernkontoret, beläget i Göteborg, med funktioner för strategisk affärs- och marknadsutveckling, ekonomi/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). 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 hög skuldsättningsgrad.

## Finansiering

Det statliga ägandet och den goda ratingen möjliggör för koncernen att söka finansiering på den publika marknaden. Koncernen har idag både ett kortfristigt och ett långfristigt finansieringsprogram såväl i Sverige som internationellt. Det gångna året har präglats av ett relativt begränsat upplåningsbehov. Refinansiering har skett via de korta finansieringsprogrammen och portföljen har därmed under året medvetet förkortats. Av de korta programmen har det domestika certifikatprogrammet dominerat. Per årsskiftet härörde cirka 70 procent av koncernens 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 eventuellt ränta omedelbart förfalla till betalning.

### Faciliteter och rating

	Ram 2004-12-31	Utnyttjat nom. 2004-12-31	Rating Standard & Poor's
Bank	4 200 Mkr	395 Mkr	-
Företagscertifikat	4 000 Mkr	2 330 Mkr	A1+/K1
ECP	600 MUSD	966 Mkr	A1+
MTN	8 000 Mkr	2 164 Mkr	AA
EMTN	1 500 MUSD	9 645 Mkr	AA/A1+

### Nyckeltal

	2004	2003	2002
Omsättning (Mkr)	4 530	4 413	4 240
Rörelseresultat (Mkr)	1 616	1 604	1 604
Resultat före skatt (Mkr)	821	710	687
Bokfört värde fastigheter (Mkr)	26 021	24 412	23 778
Bedömt verkligt värde fastigheter (Mkr)	38 230	36 118	36 475
Bokfört värde pågående nyanläggningar (Mkr)	806	1 555	1 251
Nettoinvesteringar i fastigheter (Mkr)	1 866	1 877	1 743
Uthyrningsbar yta, dec (Tkv)	3 315	3 257	3 244
Hyresnivå (kr/kvm)	1 365	1 342	1 302
Drift och underhåll (kr/kvm)	480	482	450
Vakansgrad ytor (%)	2,8	1,8	1,8
Vakansgrad hyra (%)	1,8	1,2	1,1
Direktavkastning på bokfört värde (%)	10,5	10,7	10,9
Direktavkastning på bedömt verkligt värde (%)	7,1	7,1	7,0
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt (%)	7,7	6,9	6,9
Avkastning på totalt kapital (%)	5,8	5,9	6,0
Soliditet (%)	27,5	27,4	26,1
Självfinansieringsgrad (%)	90	85	85
Räntetäckningsgrad (%)	202	177	171

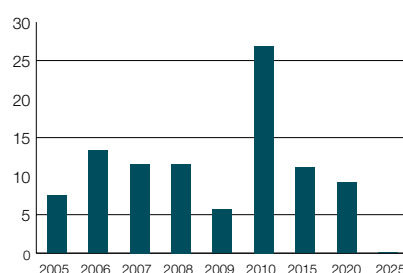
Genomsnittlig finansieringskostnad på räntebärande skuld var 4,50 procent under 2004. Den genomsnittliga räntebindningstiden under året var 2,1 år. Räntebindningen per 2004-12-31 var 1,6 år och vid samma tidpunkt var kapitalbindningen 2,3 år.

## Förvaltningen

Den totala uthyrningsbara lokalytan i koncernen var cirka 3,3 miljoner kvm vid utgången av år 2004. Akademiska Hus har en kundbas med huvudsakligen statligt huvudmannaskap. Universitet och högskolor är klart dominerande och hyr nästan 86 procent av den uthyrningsbara ytan. Förutom universitet och högskolor finns vissa statliga myndigheter samt en del institut och stiftelser bland hyresgästerna. Dessa är oftast lokaliserade till campusområden och har en forskningsrelaterad verksamhet. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långt hyreskontrakt föreligger.

Vakansgraden är fortsatt låg 2,8 procent beräknat av total uthyrningsbar yta och i hyresbortfall utgör vakanserna endast 1,8 procent.

Hyreskontraktens förfallostruktur, %



Av diagrammet framgår när de på balansdagen kontrakterade hyrorna löper ut. Hyresvärdet (bashyran) uppgår för år 2004 till 4 012 Mkr (3 958). Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt i Akademiska Hus är cirka tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,2 år. För de mer komplexa specialbyggnaderna avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt som är tio år eller längre.



**AKADEMISKA HUS**

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

AKADEMISKA HUS AB | Box 483 | Stampgatan 14 | 401 27 Göteborg | Tel: 031-63 24 00 | Fax: 031 63 24 01 | www.akademiskahus.se