

# Akademiska Hus AB

19 februari 2003

- 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 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 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. Dessutom finns ytterligare ett dotterbolag, Akademiska Hus Utveckling och Support AB, som består av funktionerna för administration och personal, bygg och förvaltning samt IT.

I moderbolaget hanteras övriga koncerngemensamma funktioner för bland annat finansiering och ekonomi.

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.

## 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. De senaste åren har framförallt den schweiziska marknaden varit mycket attraktiv för koncernen och så även under år 2002. Av totalt motsvarande cirka 2 570 Mkr emitterat under de långfristiga programmen under året härrör sig cirka 1 870 Mkr från den schweiziska marknaden (300 CHF). Under det svenska MTN-programmet har 600 Mkr emitterats under året. Som en diversifiering har även obligationer med realräntekonstruktion emitterats. Av de korta finansieringsprogrammen har ECP-programmet dominerat och under året har motsvarande cirka 1 700 Mkr

emitterats. Vid årsskiftet härrörde 80 procent 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 2002-12-31	Utnyttjat nom. 2002-12-31	Rating Standard & Poor's
Bank	4 600 Mkr	—	—
Syndikerad kredit	1 350 Mkr	—	—
Certifikat	4 000 Mkr	90 Mkr	A1+/K1
ECP	600 MUSD	571 Mkr	A1+
MTN	8 000 Mkr	2 887 Mkr	AA
EMTN	1 500 MUSD	10 857 Mkr	AA/A1+

## Förvaltningen

Den totala uthyrningsbara lokalytan i koncernen var cirka 3,2 miljoner kvm vid utgången av år 2002. Av fastighetsbeståndet är cirka 90 procent beläget på universitetsorter och då framförallt på campusområden. På landets universitetsorter har koncernen en marknadsandel på cirka 80 procent och motsvarande andel på landets högskoleorter är närmare 50 procent. 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 93,5 procent direkt eller indirekt offentlig huvudman.

Vakansgraden är fortsatt låg, 1,8 procent.

## Lokalytor fördelade på kategorier (andel av uthyrningsbar yta, %)

Undervisning	44
Laboratorielokaler	37
Kontor/administration	13
Övriga	6

## Nyckeltal

	2002	2001	2000
Omsättning (Mkr)	4 240	3 976	3 654
Rörelseresultat (Mkr)	1 604	1 651	1 559
Koncernens resultat före skatt (Mkr)	687	787	786
Bokfört värde fastigheter (Mkr)	23 778	22 625	20 750
Bokfört värde pågående nyanläggningar (Mkr)	1 251	1 594	1 490
Nettoinvesteringar (Mkr)	1 743	2 792	1 874
Uthyrningsbar yta, dec (Tkvm)	3 244	3 202	3 081
Hysesnivå (kr/kvm)	1 302	1 255	1 187
Drift och underhåll (kr/kvm)	450	421	396
Vakansgrad ytor (%)	1,8	1,6	1,2
Direktavkastning (%)	10,9	11,4	11,4
Avkastning eget kapital efter schablonskatt (%)	6,9	8,4	8,6
Avkastning totalt kapital (%)	6,0	6,7	6,6
Soliditet (%)	26,1	25,9	27,4
Självfinansieringsgrad (%)	85	53	73
Räntetäckningsgrad (%)	171	185	198

Genomsnittlig finansieringskostnad på räntebärande skuld var 5,55 procent under 2002.

Den genomsnittliga räntebindningstiden under året var 3,0 år. Kapitalbindningen var 3,9 år per 2002-12-31

## Hyreskontraktens förfallostruktur

År	Hyresandel, tkr	Hyresandel, %
Bostäder	10 162	0,3
2003	310 542	8,1
2004	443 563	11,6
2005	446 433	11,7
2006	595 088	15,6
2007	302 685	7,9
2008–2012	923 502	24,1
2013–2017	331 555	8,7
2018–2022	413 797	10,8
2023–	47 380	1,2
Totalt	3 824 707	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 mellan 15 och 25 år.

### För ytterligare information kontakta:

Agneta Rodosi, finansdirektör

Åsa Elgqvist

Mikael Risberg

Christer Yngvesson

031-63 26 00



## AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus AB är ett publikt bolag.

Styrelsens säte: Göteborg.

Org nr. 556459-9156.

Akademiska Hus AB, Box 483,

SE-401 27 Göteborg. Adress: Stampgatan 14.

Telefon: 031-63 24 00. Telefax: 031-63 24 01.

[www.akademiskahus.se](http://www.akademiskahus.se)