

PRESSMEDDELANDE

Resultatet efter finansnetto år 2000 uppgick till 509,4 Mkr

- Resultatet efter finansnetto uppgick till 509,4 Mkr (577,0). I resultatet ingår jämförelsestörande poster med 271,2 Mkr (361,7).
- För jämförbart fastighetsbestånd ökade fastighetsförvaltningens nettohyror med 10,5 procent jämfört med föregående år.
- Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,85 kronor (0,78).
- I linje med strategin har fastigheter i centrala Stockholm förvärvats för 2 719,5 Mkr och tomträttsfastigheterna i Liljeholmen avyttrats för 900 Mkr.
- Den positiva hyresutvecklingen i centrala Stockholm och centrala Göteborg fortsatte under året. Hyresnivåer för kontor på mellan 6 000 och 7 000 kr per kvm noterades i Stockholm.

Stockholm den 16 februari 2001

HUFVUDSTADEN AB (publ)

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Bilaga: Bokslutskommuniké 2000.

Frågor besvaras av Ivo Stopner och Clas Hjorth, telefon 08-762 90 00.

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2000

- **Resultatet efter finansnetto uppgick till 509,4 Mkr (577,0). I resultatet ingår jämförelsestörande poster med 271,2 Mkr (361,7).**
- **För jämförbart fastighetsbestånd ökade fastighetsförvaltningens nettohyror med 10,5 procent jämfört med föregående år.**
- **Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,85 kronor (0,78).**
- **I linje med strategin har fastigheter i centrala Stockholm förvärvats för 2 719,5 Mkr och tomträttsfastigheterna i Liljeholmen avyttrats för 900 Mkr.**
- **Den positiva hyresutvecklingen i centrala Stockholm och centrala Göteborg fortsatte under året. Hyresnivåer för kontor på mellan 6 000 och 7 000 kr per kvm noterades i Stockholm.**

KONCERNENS RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Bruttoresultatet uppgick under året till 471,6 Mkr (404,3). Exklusive kostnader för särskilda projekt, se nedan, ökade bruttoresultatet med 23,2 procent.

Nettoomsättning. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 042,4 Mkr (865,5), vilket motsvarar en ökning om 20,4 procent. För jämförbart fastighetsbestånd uppgick ökningen till 95,1 Mkr eller 10,5 procent. Av fastighetsförvaltningens nettohyror svarade Affärsområde Stockholm för 699,6 Mkr (492,7), Affärsområde NK för 248,5 Mkr (229,3) och Affärsområde Göteborg för 94,3 Mkr (90,5).

I ökningen ingår genomförda förvärv och försäljningar med netto 97,6 Mkr.

Verksamhetens kostnader. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under året till 570,8 Mkr (461,2). I kostnadsökningen om 109,6 Mkr ingår ökade kostnader avseende särskilda projekt med 28,7 Mkr. Fördelat per affärsområde svarade Affärsområde Stockholm för 371,1 Mkr (228,8), Affärsområde NK för 154,4 Mkr (155,9) och Affärsområde Göteborg för 45,3 Mkr (42,4). Kostnadsökningen inom Affärsområde Stockholm beror främst på genomförda förvärv, höjd fastighetsskatt samt ökade underhållskostnader. Av Affärsområde Stockholms totala underhållskostnader svarar särskilda projekt för 38,0 Mkr (8,8).

Övrig verksamhet¹

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelse i Parkaden, parkerings- och konferensrörelser i World Trade Center samt hotellrörelse i Citypalatset, samtliga i Stockholm.

Bruttoresultatet uppgick under året till 24,4 Mkr (13,8). Nettoomsättningen uppgick till 102,3 Mkr

(79,3). Verksamhetens kostnader uppgick till 77,9 Mkr (65,5).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -28,7 Mkr (-33,0) och omfattar främst löne- och kontorsomkostnader för koncernledning och koncernstaber.

I de jämförelsestörande posterna, 271,2 Mkr (361,7)², ingick främst vinster vid försäljning av fastigheter, 211,0 Mkr, samt återbäring från SPP, 57,1 Mkr.

Resultat från andelar i intresseföretag, 3,5 Mkr (30,9)³, härrör från försäljningen av aktierna i FASAB Fastighetssystem AB.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto -232,6 Mkr (-200,7).

Koncernens skatt (såväl betald som latent skatt) var -146,1 Mkr (-52,9).

SÄRSKILDA PROJEKT

Särskilda projekt avser åtgärder som förädlar och utvecklar fastigheter. De kostnader som uppstår i samband härmed belastar på kort sikt resultatet. På längre sikt ökar dock de särskilda projekten avkastningen i fastighetsbeståndet.

Årets resultat belastas med kostnader uppgående till 38,4 Mkr (9,7) avseende två projekt, dels Orgelpipan 7, Klarabergsgatan 56-64 i Stockholm, där en ombyggnad av drygt 10 000 kvm för Postgirot Bank AB genomförs och beräknas vara avslutad vid utgången av 2001, dels Hästhuvudet 13, Kungsgatan 42 i Stockholm, där en omfattande om- och tillbyggnad av fastigheten har slutförts.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR SAMT INVESTERINGAR

² Avser föregående år främst realisationsvinst vid avyttring av aktier i dotterföretag.

³ Avser föregående år främst Vasaterminalen AB.

¹ Under 1999 ingick resultat från den avyttrade rörelsen Sheraton Göteborg Hotel & Towers.

Med tillträde den 1 januari 2000 förvärvades resterande två tredjedelar av aktierna i Vasaterminalen AB, som äger World Trade Centerbyggnaden¹ i Stockholm, för 894 Mkr. Den uthyrbara ytan i byggnaden uppgår till cirka 45 800 kvm samt garage. Utgående hyror på årsbasis, baserade på löpande kontrakt, uppgår till cirka 136 Mkr exklusive fastighetsskattetillegg. Hufvudstaden bedömer att nuvarande marknadshyra för fastigheten på årsbasis uppgår till 170-200 Mkr exklusive fastighetsskattetillegg.

I juni förvärvades fastigheten Pumpstocken 13, belägen vid Biblioteksgatan 12 i Stockholm, för 184 Mkr. Tillträde skedde den 1 september 2000. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 2 800 kvm. Fastigheten är helt uthyrd. Utgående hyror på årsbasis, baserade på löpande kontrakt, uppgår till cirka 8,5 Mkr exklusive fastighetsskattetillegg. Hufvudstaden bedömer att nuvarande marknadshyra för fastigheten på årsbasis uppgår till 15-17 Mkr exklusive fastighetsskattetillegg.

I augusti förvärvades samtliga aktier i Beheeren Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V., som äger fastigheten Citypalatset vid Norrmalmstorg i Stockholm. Tillträde skedde den 2 oktober 2000. Köpeskillingen för aktierna samt övertagna skulder uppgår till 1 100 Mkr och har beräknats utifrån ett värde på fastigheten om 1 100 Mkr. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 14 400 kvm. Utgående hyror på årsbasis, baserade på löpande kontrakt, uppgår till cirka 37 Mkr exklusive fastighetsskattetillegg. Hufvudstaden bedömer att nuvarande marknadshyra på årsbasis, exklusive effekter av förädlingsprojekt, uppgår till 65-75 Mkr exklusive fastighetsskattetillegg.

Tomträttsfastigheterna Stubinen 2 och Stora Katrineberg 16 på Liljeholmen i Stockholm såldes med tillträde 19 december. Köpeskillingen uppgick till 900 Mkr och realisationsvinsten till 211 Mkr.

Årets investeringar i fastigheter och inventarier, exklusive förvärv, uppgick till 144,5 Mkr (69,1). Den enskilt största posten avser uppförande av en ny byggnad i kvarteret Skären vid Norrmalmstorg i Stockholm.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Det bokförda värdet på Hufvudstadens fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2000 till 9 178,3 Mkr och den uthyrbara ytan till 429 542 kvm. Den totala ytvakansgraden var vid samma tidpunkt 2,6 procent (4,1) och den totala hyresvakansgraden 1,9 procent (3,7).

HYRESMARKNADEN

Inom Hufvudstadens prioriterade marknadsområden, centrala Stockholm och centrala Göteborg, var hyresutvecklingen positiv under året. Efterfrågan på välbelägna kontors- och butikslokaler var god och översteg utbudet. Vid nyuthyrning av kontor i Stockholms mest attraktiva

lägen, exempelvis Gyllene Triangeln, noterades avtal på mellan 6 000 och 7 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma område noterades butikshyresnivåer på mellan 10 000 och 15 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Även i Göteborg var hyresutvecklingen positiv för moderna kontor och butiker i bästa läge. Vakansgraden för kontor fortsatte att sjunka. Vid nyuthyrning av kontorslokaler i de mest attraktiva fastigheterna noterades hyror på nivån 2 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För bästa försäljningsyta tecknades butiksavtal på nivåer mellan 5 000 och 8 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2000 till 4 248,1 Mkr jämfört med 3 637,9 vid utgången av 1999. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 18 månader (33), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 23 månader (30) och den genomsnittliga räntekostnaden 5,0 procent (5,1). Nettoskulden var 4 022,5 Mkr jämfört med 3 563,2 vid utgången av 1999.

Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2000

Förfallo-Tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %
2001	1 236,5	29
2002	1 005,5	24
2003	600,6	14
2004	905,5	21
2005	500,0	12
Totalt	4 248,1	100

Räntebindningsstruktur, 31 december 2000

Förfallo-tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2001	1 911,4	45	5,2
2002	830,5	20	4,8
2003	600,6	14	4,4
2004	905,6	21	5,3
Totalt	4 248,1	100	5,0

MODERBOLAGET

Årets resultat uppgick till 208,6 Mkr (420,9). Likvida medel var vid årets utgång 106,7 Mkr (73,9). Investeringar i fastigheter och inventarier, inklusive förvärv, uppgick till 297,6 Mkr (118,9).

NYEMISSION

Under hösten genomfördes en nyemission på 845 Mkr med företrädesrätt för Hufvudstadens aktieägare, där för varje fyrtal aktier en ny aktie av samma aktieslag fick tecknas till kurs 20 kronor. Emissionen fulltecknades.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

¹ World Trade Centerbyggnaden hanteras som omsättningsfastighet.

Styrelsen föreslår att en utdelning per aktie om 0,85 kronor (0,78)¹, totalt 179,6 Mkr (143,6), lämnas för 2000.

BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie bolagsstämma hålls onsdagen den 21 mars 2001 kl 17.00 på Operaterrassen, Operahuset i Stockholm.

Utöver ärenden, som enligt bolagsordningen skall avhandlas på ordinarie bolagsstämma, föreslår styrelsen att bolagsstämman skall besluta om ändring av bolagsordningen så att möjlighet skall finnas att omvandla C-aktier till A-aktier.

KALENDER

Årsredovisning 2000	28 februari
Bolagsstämma	21 mars
Kvartalsrapport januari-mars 2001	11 maj
Halvårsrapport januari-juni 2001	21 augusti
Delårsrapport januari-september 2001	24 oktober

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se

¹ Omräknat med en korrektionsfaktor avseende nyemissionen.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2000	1999
Nettoomsättning		
Fastighetsförvaltning	1 042,4	865,5
Övrig verksamhet	102,3	79,3
	1 144,7	944,8
Verksamhetens kostnader		
Särskilda projekt	-38,4	-9,7
Underhåll	-107,9	-87,4
Drift och administration	-179,6	-157,9
Tomträttsavgälder	-37,5	-17,7
Fastighetsskatt	-91,3	-61,1
Avskrivningar	-116,1	-127,4
Fastighetsförvaltning	-570,8	-461,2
Övrig verksamhet	-77,9	-65,5
	-648,7	-526,7
Bruttoresultat	496,0	418,1
- varav Fastighetsförvaltning	471,6	404,3
- varav Övrig verksamhet	24,4	13,8
Central administration	-28,7	-33,0
Jämförelsestörande poster	271,2	361,7
Rörelseresultat	738,5	746,8
Resultat från andelar i intresseföretag	3,5	30,9
Finansiella intäkter och kostnader	-232,6	-200,7
Resultat efter finansnetto	509,4	577,0
Skatt	-146,1	-52,9
Årets resultat	363,3	524,1

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	31 december 2000	31 december 1999
Fastigheter	9 178,3	7 116,2
Övriga anläggningstillgångar	212,7	323,5
Övriga omsättningstillgångar	363,5	135,8
Summa tillgångar	9 754,5	7 575,5
Bundet eget kapital	1 925,9	2 300,1
Fritt eget kapital	2 443,1	1 009,8
Räntebärande skulder	4 248,1	3 637,9
Övriga skulder	1 137,4	627,7
Summa eget kapital och skulder	9 754,5	7 575,5

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	2000	1999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	331,6	425,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 279,9	951,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 099,2	-1 378,1
Årets kassaflöde	150,9	-1,0
Likvida medel vid årets början	74,7	75,7
Likvida medel vid årets slut	225,6	74,7

RESULTATUTVECKLING

	Jan- mars 2000	Jan- mars 1999	April- juni 2000	April- juni 1999	Juli- sept 2000	Juli- sept 1999	Okt- dec 2000	Okt- dec 1999	Jan- dec 2000	Jan- dec 1999
Mkr	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999
Intäkter	276,2	266,6	261,9	232,0	274,3	208,3	332,3	237,9	1 144,7	944,8
Kostnader	-177,9	-162,7	-138,3	-121,6	-144,8	-107,9	-187,7	-134,5	-648,7	-526,7
Bruttoresultat	98,3	103,9	123,6	110,4	129,5	100,4	144,6	103,4	496,0	418,1
Central administration	-7,4	-9,6	-6,4	-10,0	-5,1	-5,8	-9,8	-7,6	-28,7	-33,0
Jämförelsestörande poster	-	317,5	56,0	36,2	0,5	-	214,7	8,0	271,2	361,7
Finansnetto	-55,4	-50,5	-56,8	-46,2	-58,0	-40,1	-58,9	-33,0	-229,1	-169,8
Resultat efter finans-										
netto	35,5	361,3	116,4	90,4	66,9	54,5	290,6	70,8	509,4	577,0
Skatt	-3,3	-5,3	-37,4	-5,6	-19,9	-22,0	-85,5	-20,0	-146,1	-52,9
Årets resultat	32,2	356,0	79,0	84,8	47,0	32,5	205,1	50,8	363,3	524,1

NYCKELTAL

	31 december 2000	31 december 1999
Synlig soliditet, %	44,8	43,7
Eget kapital per aktie, kr	20,68 ²	18,07 ¹
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	43,44 ²	38,86 ¹
Årets resultat per aktie, kr	2,06 ³	2,86 ¹
Genomsnittligt antal aktier under året	176 059 944	-
Antal aktier vid årets slut	211 271 933	169 017 547

¹ Jämförelsetal har räknats om med en korrektionsfaktor avseende nyemissionen.

² Beräkningen har baserats på antalet aktier vid årets slut.

³ Beräkningen har baserats på genomsnittligt antal aktier under året.

Stockholm den 16 februari 2001

Ivo Stopner
Verkställande direktör

DEFINITIONER

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstaber, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader. Notera att Central administration hänförlig till Övrig verksamhet ingår i posten kostnader Övrig verksamhet.

Eget kapital per aktie. Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid årets slut.

Fastighetsskattetillegg. Ersättning från hyresgäster för fastighets-skatt.

Hyresvakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

Investeringar. Utgifter avseende planerat underhåll, lokal-anpassningar och särskilda projekt aktiveras respektive kostnadsföres i enlighet med skattelagstiftningen.

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

Synlig soliditet. Eget kapital vid årets slut i förhållande till totala tillgångar.

Ytvakansgrad. Outhyrda lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årets resultat. Resultat efter årets skatt.

Årets resultat per aktie. Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under året.

Hufvudstaden AB (publ)
NK 100, 111 77 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 38
Telefon: 08-762 90 00 Telefax: 08-762 90 01
E-post: info@hufvudstaden.se Hemsida: www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer: 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm