

# HUFVUDSTADEN

## Halvårsrapport januari – juni 2004

- Periodens resultat efter skatt uppgick till 512,2 Mkr (162,3). Ökningen förklaras främst av vinst vid fastighetsförsäljningar om totalt 316 Mkr efter skatt.
- Exklusive särskilda projekt ökade fastighetsförvaltningens bruttoresultat med 3,4 procent till 391,4 Mkr (378,6).
- Koncernens nettoomsättning för perioden uppgick till 687,4 Mkr (679,0).
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 9,1 procent (8,3 vid årsskiftet för jämförbart bestånd).
- Resultat per aktie uppgick till 2,48 kronor (0,77).
- Massimo Dutti ny butikshyresgäst i Norrmalmstorg 1.

### KONCERNENS RESULTAT

#### Fastighetsförvaltning<sup>1</sup>

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 374,8 Mkr (329,2), en ökning med 13,9 procent. Fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive kostnader för särskilda projekt uppgick till 391,4 Mkr (378,6), en ökning med 3,4 procent. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter, främst på grund av att projektfastigheten Norrmalmstorg 1 genererat hyror från årsskiftet samt av omförhandlade butikshyresavtal.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 646,7 Mkr (637,8), en ökning om 1,4 procent.

Av fastighetsförvaltningens nettohyror svarade Affärsområde Stockholm Östra City för 196,6 Mkr (179,2), Affärsområde Stockholm Västra City för 225,3 Mkr (239,4), Affärsområde NK för 157,6 Mkr (153,4) och Affärsområde Göteborg för 67,2 Mkr (65,8).

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 271,9 Mkr (308,6), varav 16,6 Mkr (49,4) avser särskilda projekt. Kostnaden för fastighetsskatt har sjun-

kit genom att fastigheterna åsatts lägre taxeringsvärden vid 2004 års fastighetstaxering. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna, vilket innebär att det inte ger någon större resultateffekt.

Av kostnaderna svarade Affärsområde Stockholm Östra City för 77,8 Mkr (105,6), Affärsområde Stockholm Västra City för 90,6 Mkr (93,4), Affärsområde NK för 78,4 Mkr (85,6) och Affärsområde Göteborg för 25,1 Mkr (24,0).

| Mkr                | Sth<br>Öst | Sth<br>Väst | NK    | Gbg   | Totalt |
|--------------------|------------|-------------|-------|-------|--------|
| Nettohyror         | 196,6      | 225,3       | 157,6 | 67,2  | 646,7  |
| Kostnader          | -77,8      | -90,6       | -78,4 | -25,1 | -271,9 |
| Bruttoresultat     | 118,8      | 134,7       | 79,2  | 42,1  | 374,8  |
| Exkl särsk projekt | 135,1      | 134,7       | 79,5  | 42,1  | 391,4  |

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år uppgick omsättningshyrestillägget till 8,1 Mkr. Utöver detta förekommer inga säsongsvariationer vad gäller hyror.

<sup>1</sup> Fastigheten Schönborg 6 ingår till den 5 maj. Fastigheten Roddaren 58 ingår till den 29 juni. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat mellan det första halvåret 2003 och samma period 2004.

### Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden i Stockholm och konferensrörelsen i World Trade Center i Stockholm.

Nettoomsättningen var 40,7 Mkr (41,2), kostnaderna uppgick till 36,9 Mkr (37,4) och bruttoresultatet till 3,8 Mkr (3,8 Mkr).

### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -13,4 Mkr (-12,8).

Vinst vid försäljning av fastigheter uppgick till 263,8 Mkr (0,0) före upplösning av uppskjuten skatt.

Finansiella intäkter och kostnader var netto -90,4 Mkr (-92,5)

### Skatt

Koncernens skatt (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -26,4 Mkr (-65,4). Den lägre skatten förklaras av upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar.

### Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 512,2 Mkr (162,3).

### 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.

I resultatet ingår sådana kostnader om 16,6 Mkr (49,4). Periodens kostnader avser främst ombyggnad av Norrmalmstorg 1.

Fastigheten Norrmalmstorg 1 har genomgått en omfattande renovering och förädling med det övergripande målet att återskapa husets karaktär som ett ledande centrum för affärer, finans- och advokatverksamhet. Projektet beräknas till största delen vara avslutat under kvartal 3 2004. De delar som återstår i projektet är främst hänförliga till lokalanpassningar i samband med uthyrning till nya hyresgäster.

### AVYTTRINGAR OCH INVESTERINGAR

Som ett led i Hufvudstadens strategi att koncentrera verksamheten till kommersiella fastigheter har försäljning av bolagets två kvarvarande bostadsfastigheter skett under perioden. Därmed ingår inte längre några bostadsfastigheter i beståndet.

Den 5 maj träffades avtal om avyttring av kontors- och bostadsfastigheten Schönborg 6 i Stockholm genom bolagsförsäljning. Tillträdesdag var den 1 juni 2004. Köpeskillingen för aktierna inklusive det upparbetade resultatet under året till och med den 31 maj 2004 uppgick till cirka 168 Mkr. Försäljningen gav koncernen en positiv resultatpåverkan efter skatt om cirka 104 Mkr.

Den 29 juni träffades avtal om avyttring av kontors- och bostadsfastigheten Roddaren 58 i Stockholm genom bolagsförsäljning. Tillträdesdag var den 5 augusti 2004. Köpeskillingen för aktierna inklusive det upparbetade resultatet under året till och med den 4 augusti 2004 uppgick till cirka 295 Mkr. Försäljningen gav koncernen en positiv resultatpåverkan efter skatt om cirka 212 Mkr under perioden.

Fastighetsförsäljningarna gav totalt en resultat effekt efter skatt om cirka 316 Mkr, varav 52 Mkr avser upplösning av uppskjuten skatt.

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 30,8 Mkr (68,8). Den enskilt största posten avser ombyggnad av Norrmalmstorg 1.

### FASTIGHETSBESTÅNDET<sup>2</sup>

Det bokförda värdet på Hufvudstadens fastighetsbestånd uppgick per den 30 juni 2004 till 10 360,4 Mkr (10 611,8 vid årsskiftet) och den uthyrbara ytan till 407 380 kvm (437 994 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni var 9,1 procent (8,1 vid årsskiftet eller 8,3 för jämförbart bestånd) och den totala ytvakansgraden 10,2 procent (8,7 vid årsskiftet eller 9,2 för jämförbart bestånd). Ökningen förklaras av avflyttningar under det första halvåret 2004.

### Substansvärde

Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick per den 31 december 2003 till 14,7 Mdr exklusive de försålda fastigheterna. Ingen större förändring av marknadsvärdet bedöms ha skett under perioden. Med denna värdering som grund och med hänsyn tagen till resultatet under perioden, återköp av aktier och skatteeffekt om 10 procent, kan substansvärdet per den 30 juni 2004 beräknas till 8,9 Mdr eller 43 kronor per aktie. Gjorda investeringar under perioden har värderats till nedlagda kostnader och påverkar därmed inte substansvärdet.

### HYRESMARKNADEN

I centrala Stockholm stabiliserades marknadshyrorna för kontor under perioden, främst som en följd av en bättre ekonomisk tillväxt och oförändrade vakanser för moderna, effektiva lokaler i centrala lägen. Vid nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest attraktiva lägen inom den Gyllene Triangeln, vid Norrmalmstorg och inom Hötorgsområdet noterades hyresnivåer på mellan 3 000 och 3 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma områden var efterfrågan på butikslokaler fortsatt god. För butikslokaler i bästa läge har hyresnivåerna planat ut på nivån 10 000-12 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Intresset för moderna kontors- och butikslokaler i Göteborgs mest eftersökta delmarknader var fortsatt stabilt. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 600 och 1 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 5 000 och 8 500 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens pågående omförhandlingar av såväl kontors- som butikslokaler har utvecklats i linje med våra förväntningar. Totalt har under perioden cirka 36 000 kvm omförhandlats till ett värde av cirka 110 Mkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en sänkning med 25 procent och förklaras av att omförhandlade kontrakt tecknades under högkonjunkturen 1999-2001, då marknadshyrorna var högre.

<sup>2</sup> Fastigheterna Schönborg 6 och Roddaren 58 ingick ej i beståndet den 30 juni 2004.

## NY BUTIKSHYRESGÄST I NORRMALMSTORG 1

Modekedjan Massimo Dutti, som ägs av den spanska koncernen Inditex, har tecknat avtal om att hyra en butik i två plan i hörnet Norrmalmstorg/Smålandsgatan. Ytan uppgår till cirka 600 kvm. Den nya Massimo Dutti-butiken planeras öppna i december 2004.

Uthyrningen till Massimo Dutti ligger i linje med den långsiktiga ambitionen att i Norrmalmstorg 1 skapa en spännande mix av butiker och kontorslokaler i toppklass. Sedan tidigare är Danske Bank etablerat i Norrmalmstorg 1, liksom Zara, ett av Europas mest kända varumärken inom konfektion.

## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2004 till 3 480,0 Mkr (3 750,6 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 26 månader (29 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 23 månader (26 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 5,0 procent (5,3 vid årsskiftet). Nettoskulden var 3 458,4 Mkr (3 588,2 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 juni understeg bokfört värde med 71 Mkr.

### Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 2004

| Förfallo-tidpunkt | Volym, Mkr | Andel, % |
|-------------------|------------|----------|
| 2004              | 800,0      | 23       |
| 2005              | 500,0      | 14       |
| 2006              | 790,0      | 23       |
| 2007              | 790,0      | 23       |
| 2008              | 600,0      | 17       |
| Totalt            | 3 480,0    | 100      |

### Räntebindningsstruktur, 30 juni 2004

| Förfallo-tidpunkt | Volym, Mkr | Andel, % | Genomsnittlig effektiv ränta, % |
|-------------------|------------|----------|---------------------------------|
| 2004              | 830,0      | 24       | 4,0                             |
| 2005              | 300,0      | 8        | 5,7                             |
| 2006              | 1 000,0    | 29       | 5,7                             |
| 2007              | 600,0      | 17       | 5,2                             |
| 2008              | 750,0      | 22       | 4,9                             |
| Totalt            | 3 480,0    | 100      | 5,0                             |

## ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2004 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapporttidens utgång. Vid den ordinarie bolagsstämman 2004 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier i bolaget. Styrelsen har därefter fattat beslut om att utnyttja bemyndigandet om och när så bedömes lämpligt, vilket möjliggör återköp av egna aktier upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier.

## Återköp av aktier per 30 juni 2004, miljoner aktier

|                  | Totalt antal aktier | Eget innehav | Övriga ägare |
|------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Per 1 jan 2004   | 211,3               | 5,0          | 206,3        |
| Återköpta aktier | -                   | -            | -            |
| Per 30 juni 2004 | 211,3               | 5,0          | 206,3        |

## MODERBOLAGET

Periodens resultat efter finansnetto var 594,0 Mkr (153,7). Likvida medel vid periodens utgång var 18,9 Mkr (159,2 vid årsskiftet). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 9,8 Mkr (7,6).

## KVARTAL 2<sup>3</sup>

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 187,5 Mkr (184,5). Exklusive kostnader för särskilda projekt uppgick bruttoresultatet till 191,9 Mkr (194,5).

Nettohyrorna uppgick till oförändrat 321,4 Mkr (321,4).

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 133,9 Mkr (136,9), en minskning med 2,2 procent.

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till 1,4 Mkr (1,8). Nettoomsättningen uppgick till 19,9 Mkr (20,4) och verksamhetens kostnader till 18,5 Mkr (18,6).

Vinst vid fastighetsförsäljningar ingick med 263,8 Mkr (0,0). Försäljningarna gav en resultateffekt efter skatt om cirka 316 Mkr totalt, varav 52 Mkr avser upplösning av uppskjuten skatt.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR20 Delårsrapportering. Samma redovisningsprinciper har tillämpats i delårsrapporten som i årsredovisningen 2003. Den 1 januari 2004 trädde Redovisningsrådets rekommendation RR29 Ersättningar till anställda i kraft. Tillämpningen av denna rekommendation har inte medfört någon effekt på delårsrapporten.

Under 2004 redovisas intäkter externa lokaler under posten Nettoomsättning fastighetsförvaltning från att tidigare nettoredovisats under drift och administration. Jämförelsetal för 2003 har omräknats.

Företaget tillämpar ITP-planen genom försäkring i Alecta, vilken klassificeras som en förmånsbestämd plan, som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget skall redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelseerna samt förvaltningstillgångar, som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan.

<sup>3</sup> Jämförelsetal avser kvartal 2, 2003.

## ÖVERGÅNG TILL IFRS

Från och med den 1 januari 2005 kommer Hufvudstaden att tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS). Detta är en följd av en EU-förordning som gäller för samtliga noterade bolag inom EU. En redogörelse för övergången till IFRS lämnades i årsredovisningen för år 2003, sidan 44. Utöver denna information har hittills inga ytterligare väsentliga skillnader identifierats jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

## KOMMANDE INFORMATION

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Delårsrapport januari-september 2004 | 29 oktober 2004  |
| Bokslutskommuniké för 2004           | 11 februari 2005 |
| Årsredovisning 2004                  | mars 2005        |
| Bolagsstämma 2005                    | 17 mars 2005     |

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)

I vissa fall har avrundningar skett, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

**KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

| Mkr                                                                 | April-juni<br>2004 | April-juni<br>2003 | Januari-juni<br>2004 | Januari-juni<br>2003 | Januari-december<br>2003 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                                              |                    |                    |                      |                      |                          |
| Fastighetsförvaltning                                               | 321,4              | 321,4              | 646,7                | 637,8                | 1 285,6                  |
| Övrig verksamhet                                                    | 19,9               | 20,4               | 40,7                 | 41,2                 | 83,2                     |
|                                                                     | <b>341,3</b>       | <b>341,8</b>       | <b>687,4</b>         | <b>679,0</b>         | <b>1 368,8</b>           |
| <b>Verksamhetens kostnader</b>                                      |                    |                    |                      |                      |                          |
| Särskilda projekt                                                   | -4,4               | -10,0              | -16,6                | -49,4                | -116,0                   |
| Underhåll                                                           | -12,2              | -10,3              | -19,7                | -19,0                | -46,4                    |
| Drift och administration                                            | -54,6              | -50,1              | -109,5               | -107,9               | -221,9                   |
| Tomträttsavgälder                                                   | -8,4               | -8,4               | -16,9                | -16,9                | -33,8                    |
| Fastighetsskatt                                                     | -28,3              | -33,0              | -56,6                | -65,5                | -128,7                   |
|                                                                     | <b>-107,9</b>      | <b>-111,8</b>      | <b>-219,3</b>        | <b>-258,7</b>        | <b>-546,8</b>            |
| Avskrivningar                                                       | -26,0              | -25,1              | -52,6                | -49,9                | -101,2                   |
| <b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>                           | <b>-133,9</b>      | <b>-136,9</b>      | <b>-271,9</b>        | <b>-308,6</b>        | <b>-648,0</b>            |
| Övrig verksamhet                                                    | -18,5              | -18,6              | -36,9                | -37,4                | -73,8                    |
| <b>Verksamhetens kostnader</b>                                      | <b>-152,4</b>      | <b>-155,5</b>      | <b>-308,8</b>        | <b>-346,0</b>        | <b>-721,8</b>            |
| <b>Bruttoresultat</b>                                               | <b>188,9</b>       | <b>186,3</b>       | <b>378,6</b>         | <b>333,0</b>         | <b>647,0</b>             |
| - varav Fastighetsförvaltning                                       | 187,5              | 184,5              | 374,8                | 329,2                | 637,6                    |
| - varav Övrig verksamhet                                            | 1,4                | 1,8                | 3,8                  | 3,8                  | 9,4                      |
| Central administration                                              | -7,3               | -6,3               | -13,4                | -12,8                | -28,6                    |
| Vinst vid fastighetsförsäljningar                                   | 263,8              | -                  | 263,8                | -                    | -                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                              | <b>445,4</b>       | <b>180,0</b>       | <b>629,0</b>         | <b>320,2</b>         | <b>618,4</b>             |
| Finansiella intäkter och kostnader                                  | -43,9              | -46,6              | -90,4                | -92,5                | -187,7                   |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>                                   | <b>401,5</b>       | <b>133,4</b>       | <b>538,6</b>         | <b>227,7</b>         | <b>430,7</b>             |
| Skatt                                                               | 13,1               | -39,0              | -26,4                | -65,4                | -60,6                    |
| <b>Periodens resultat</b>                                           | <b>414,6</b>       | <b>94,4</b>        | <b>512,2</b>         | <b>162,3</b>         | <b>370,1</b>             |
| Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden | 206 265 933        | 209 346 548        | 206 265 933          | 210 303 922          | 208 268 333              |
| Periodens resultat per aktie, kronor                                | 2,01               | 0,45               | 2,48                 | 0,77                 | 1,78                     |

**KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

| Mkr                                           | 30 juni<br>2004 | 30 juni<br>2003 | 31 december<br>2003 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Förvaltningsfastigheter                       | 10 360,4        | 10 584,0        | 10 611,8            |
| Övriga anläggningstillgångar                  | 84,6            | 98,8            | 97,3                |
| Omsättningstillgångar                         | 387,8           | 293,9           | 223,0               |
| <b>Summa tillgångar</b>                       | <b>10 832,8</b> | <b>10 976,7</b> | <b>10 932,1</b>     |
| Eget kapital                                  | 5 057,0         | 4 584,5         | 4 792,3             |
| Räntebärande skulder                          | 3 480,0         | 4 035,7         | 3 750,6             |
| Övriga skulder och avsättningar               | 2 295,8         | 2 356,5         | 2 389,2             |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>         | <b>10 832,8</b> | <b>10 976,7</b> | <b>10 932,1</b>     |
| <b>Ställda panter och ansvarsförbindelser</b> |                 |                 |                     |
| Inteckningar                                  | 1 803,9         | 1 822,9         | 1 818,9             |
| Kapitalförsäkring                             | 2,9             | 2,6             | 2,8                 |
| <b>Summa ställda panter</b>                   | <b>1 806,8</b>  | <b>1 825,5</b>  | <b>1 821,7</b>      |
| Ansvarsförbindelser                           | Inga            | Inga            | Inga                |

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| Mkr                       | Januari-juni<br>2004 | Januari-juni<br>2003 | Januari-december<br>2003 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Vid periodens början      | 4 792,3              | 4 791,4              | 4 791,4                  |
| Utdelning                 | -247,5               | -232,4               | -232,4                   |
| Återköp egna aktier       | -                    | -136,8               | -136,8                   |
| Periodens resultat        | 512,2                | 162,3                | 370,1                    |
| <b>Vid periodens slut</b> | <b>5 057,0</b>       | <b>4 584,5</b>       | <b>4 792,3</b>           |

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

| Mkr                                                                         | Januari-juni<br>2004 | Januari-juni<br>2003 | Januari-december<br>2003 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Resultat efter finansiella poster                                           | 538,6                | 227,7                | 430,7                    |
| Avskrivningar/nedskrivningar                                                | 56,7                 | 56,1                 | 107,7                    |
| Vinst vid försäljning av fastigheter                                        | -263,8               | -                    | -                        |
| Övriga justeringar                                                          | 1,6                  | 1,7                  | 3,6                      |
| Betald skatt                                                                | -81,9                | -60,9                | -89,5                    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 251,2                | 224,6                | 452,5                    |
| Ökning/minskning rörelsefordringar                                          | -25,1                | 38,7                 | 75,6                     |
| Ökning/minskning rörelseskulder                                             | -1,2                 | -44,5                | 8,6                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                             | <b>224,9</b>         | <b>218,8</b>         | <b>536,7</b>             |
| Försäljning av fastigheter Not 1                                            | 170,7                | -                    | -                        |
| Försäljning av materiella tillgångar                                        | -                    | -                    | 0,1                      |
| Investeringar i fastigheter                                                 | -29,3                | -67,8                | -135,4                   |
| Investeringar i inventarier                                                 | -1,5                 | -1,0                 | -2,3                     |
| Investeringar i immateriella tillgångar                                     | -0,6                 | -                    | -                        |
| Amortering långfristig fordran                                              | 13,1                 | 11,5                 | 11,6                     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                             | <b>152,4</b>         | <b>-57,3</b>         | <b>-126,0</b>            |
| Upptagna lån                                                                | 400,0                | 750,0                | 300,0                    |
| Amortering av låneskuld                                                     | -670,6               | -480,5               | -315,6                   |
| Utbetald utdelning                                                          | -247,5               | -232,4               | -232,4                   |
| Återköp egna aktier                                                         | -                    | -136,8               | -136,8                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                            | <b>-518,1</b>        | <b>-99,7</b>         | <b>-384,8</b>            |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                 | <b>-140,8</b>        | <b>61,8</b>          | <b>25,9</b>              |
| Likvida medel vid periodens början                                          | 162,4                | 136,5                | 136,5                    |
| Likvida medel vid periodens slut                                            | 21,6                 | 198,3                | 162,4                    |

## NOT 1 TILL KASSAFLÖDESANALYSER

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Mkr</b>                                               |              |
| Erhållna likvida medel avseende avyttrade fastigheter    | 170,7        |
| Finansierat via lån                                      | 292,6        |
| <b>Försäljningspris för avyttrade fastigheter</b>        | <b>463,3</b> |
| Finansierat belopp har reglerats efter periodens utgång. |              |

## RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

| Mkr                               | Jan-mars<br>2004 | Jan-mars<br>2003 | Apr-juni<br>2004 | Apr-juni<br>2003 | Jan-juni<br>2004 | Jan-juni<br>2003 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Intäkter                          | 346,1            | 337,2            | 341,3            | 341,8            | 687,4            | 679,0            |
| Kostnader                         | -156,4           | -190,5           | -152,4           | -155,5           | -308,8           | -346,0           |
| <b>Bruttoresultat</b>             | <b>189,7</b>     | <b>146,7</b>     | <b>188,9</b>     | <b>186,3</b>     | <b>378,6</b>     | <b>333,0</b>     |
| Central administration            | -6,1             | -6,5             | -7,3             | -6,3             | -13,4            | -12,8            |
| Vinst vid fastighetsförsäljningar | -                | -                | 263,8            | -                | 263,8            | -                |
| Finansnetto                       | -46,5            | -45,9            | -43,9            | -46,6            | -90,4            | -92,5            |
| Skatt                             | -39,5            | -26,4            | 13,1             | -39,0            | -26,4            | -65,4            |
| <b>Periodens resultat</b>         | <b>97,6</b>      | <b>67,9</b>      | <b>414,6</b>     | <b>94,4</b>      | <b>512,2</b>     | <b>162,3</b>     |

## NYCKELTAL

| Mkr                                         | 30 juni<br>2004 | 30 juni<br>2003 | 31 december<br>2003 |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Synlig soliditet, %                         | 46,7            | 41,8            | 43,8                |
| Eget kapital per aktie, kr                  | 24,52           | 22,23           | 23,23               |
| Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr | 50,23           | 51,31           | 51,45               |
| Antal utestående aktier                     | 206 265 933     | 206 265 933     | 206 265 933         |
| Antal registrerade aktier                   | 211 271 933     | 211 271 933     | 211 271 933         |

Stockholm den 24 augusti 2004

Ivo Stopner  
Verkställande direktör

## GRANSKNINGSRAPPORT

Jag har översiktligt granskat denna halvårsrapport enligt den rekommendation som FAR utfärdat. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision. Det har inte kommit fram något som tyder på att halvårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 24 augusti 2004

Bo Ribers  
Auktoriserad revisor

## DEFINITIONER

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

**Eget kapital per aktie.** Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier efter återköp vid periodens slut.

**Fastighetsskattetillägg.** Ersättning från hyresgästerna för fastighetsskatt.

**Gyllene Triangeln.** Det centrala affärsdistriktet mellan Stureplan, Normalmstorg och Nybroplan i Stockholm, som avgränsas av Birger Jarlsgatan, Norrlandsgatan och Hamngatan.

**Hyresvakansgrad.** Vakanta ytor uppskattade till marknads-hyra i förhållande till total årshyra.

**Investeringar.** Utgifter avseende värdehöjande förbättrings-åtgärder aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhålls-karaktär belastar resultatet.

**Nettoskuld.** Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

**Resultat per aktie.** Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden.

**Skatt.** Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

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

**Årshyra.** Bruttohyra uppräknad till årsbasis exklusive omsättningshyrestillägg. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

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](mailto:info@hufvudstaden.se)    Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)  
Organisationsnummer: 556012-8240  
Styrelsens säte: Stockholm