

HUFVUDSTADEN

PRESSMEDDELANDE

Periodens resultat ökade till 356,0 Mkr

- Periodens resultat (efter skatt) ökade till 356,0 Mkr (99,7 Mkr pro forma), motsvarande 2,11 kronor (0,59 kronor) per aktie. Realisationsvinster utgjorde 317,5 Mkr (78,8 Mkr).
- Sheraton Göteborg Hotel & Towers och Galleria Forum i Sundsvall har försållts.
- En kontorsfastighet vid Hötorget i Stockholm har förvärvats.
- Ivo Stopner har tillträtt som ny verkställande direktör.
- Efter periodens slut avyttrades gallerierna i Uppsala, Västerås och Norrköping.

Stockholm den 6 maj 1999

Hufvudstaden AB (publ)

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Bilaga: Kvartalsrapport januari – mars 1999

Frågor besvaras av Ivo Stopner, verkställande direktör, och Catharina Lagerstam, chef Ekonomi & Finans, på telefon 08-762 90 00.

HUFVUDSTADEN

Kvartalsrapport, januari - mars 1999

- Periodens resultat (efter skatt) ökade till 356,0 Mkr (99,7 Mkr pro forma), motsvarande 2,11 kronor (0,59 kronor) per aktie. Realisationsvinster utgjorde 317,5 Mkr (78,8 Mkr).
- Sheraton Göteborg Hotel & Towers och Galleria Forum i Sundsvall har försålts.
- En kontorsfastighet vid Hötorget i Stockholm har förvärvats.
- Ivo Stopner har tillträtt som ny verkställande direktör.
- Efter periodens slut avyttrades gallerierna i Uppsala, Västerås och Norrköping.

KONCERNENS RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Nettoomsättningen uppgick under perioden till 226,3 Mkr (199,6 Mkr)¹, varav Affärsområde Butik svarade för 100,0 Mkr (96,4 Mkr) och Affärsområde Kontor, 126,3 Mkr (103,2 Mkr). Av omsättningssökningen om 26,7 Mkr svarade förvärvade fastigheter för 17,7 Mkr och försålda fastigheter för 3,0 Mkr.

Verksamhetens kostnader uppgick till 125,6 Mkr (108,9 Mkr), varav Affärsområde Butik svarade för 70,2 Mkr (67,0 Mkr) och Affärsområde Kontor, 55,4 Mkr (41,9 Mkr). Kostnadsökningen inom Affärsområde Kontor härrör främst från nettot av förvärvade och försålda fastigheter.

Övrig verksamhet

Nettoomsättningen uppgick till 40,3 Mkr (37,7 Mkr)², vilken under perioden var hänförlig till Parkaden, 12,4 Mkr (11,3 Mkr) och till Sheraton Göteborg Hotel & Towers, 27,9 Mkr (25,6 Mkr).

Verksamhetens kostnader uppgick till 37,1 Mkr (34,7 Mkr), varav Parkaden svarade för 9,2 Mkr (8,5 Mkr) och Sheraton Göteborg Hotel & Towers för 27,9 Mkr (25,7 Mkr).

I de jämförelsestörande posterna, uppgående till 317,5 Mkr, ingick främst vinster vid försäljning av aktierna i Hufvudstadens Hotel AB som äger och driver Sheraton Göteborg Hotel & Towers, 307,0 Mkr respektive aktier i Galleria Forum i Sundsvall AB, 10,5 Mkr.

Resultat från andelar i intresseföretag, 6,2 Mkr (6,3 Mkr), härrör i sin helhet från Vasaterminalen.

Koncernens skattekostnad (såväl inkomst- som latent skatt) uppgick under perioden till 5,3 Mkr (5,5 Mkr). Skattekostnaden var låg tack vare utnyttjandet av skattemässiga underskottsavdrag.

Kvarstående underskottsavdrag uppgår till cirka 30 Mkr.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR SAMT IN- VESTERINGAR

I januari förvärvade Hufvudstaden en fastighet, Hästhuvudet 3, invid Hötorget i Stockholm för 82,0 Mkr. Den uthyrbara ytan uppgick till 2 200 kvm. Med detta köp äger Hufvudstaden hela kvarteret, vilket ger intressanta förädlingsmöjligheter.

Hufvudstaden har träffat avtal om försäljning av samtliga aktier i Hufvudstadens Hotel AB, som äger och driver Sheraton Göteborg Hotel & Towers. Köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 340 Mkr och medför en koncernmässig vinst om 307,0 Mkr. Tillträdesdag var 30 april 1999.

Hufvudstaden har försålt aktierna i Galleria Forum i Sundsvall AB med tillträdesdag 1 april 1999. Affären motsvarar ett försäljningspris för fastigheten om 64,5 Mkr. Hufvudstaden gör en koncernmässig vinst om 10,5 Mkr.

Investeringar i fastigheter (och inventarier) under perioden uppgick till 96,8 Mkr, inklusive förvärvet av Hästhuvudet 3.

FASTIGHETSBESTÄNDET³

Det bokförda värdet på Hufvudstadens fastighetsbestånd uppgick till 7 862,2 Mkr. Den uthyrbara ytan uppgick till 589 370 kvm. Den totala ytvakansgraden uppgick till 3,6 procent (3,3 procent vid årsskiftet) och den totala hyresvakansgraden till 2,9 procent (2,5 procent vid årsskiftet). Ökningen i vakanserna beror på nyförvärvet Hästhuvudet 3, som är outhyrt i dagsläget och under ombyggnation.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick till 4 994,0 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 31 mars 1999 till knappt 10 månader och den

¹ I föreliggande kvartalsrapport är siffror från resultaträkningen pro forma för 1998 om ej annat särskilt anges.

² Under 1998 ingick även ett mindre resultat från den nu avvecklade rörelsen i dotterbolaget Birger Jarl.

³ Den försålda gallerian i Sundsvall respektive Sheraton Göteborg Hotel & Towers ingår ej i beståndet.

genomsnittliga räntekostnaden till 4,24 procent.
Nettoskulden var 4 864,5 Mkr.

Finansieringsstruktur, 31 mars 1999

Förfallo- tidpunkt	Volym, Mkr	Andel av volym, %	Genomsnittlig effektivränta, %
1999	3 403,4	68,1	3,51
2000	443,6	8,9	6,33
2001	816,3	16,4	5,80
2002	330,4	6,6	5,03
2003-	0,3	0,0	5,55
Totalt	4 994,0	100,0	4,24

MODERBOLAGET

Periodens resultat i moderbolaget uppgick till 127,0 Mkr. Likvida medel vid periodens utgång var 91,3 Mkr. Investeringar i fastigheter (och inventarier) under perioden uppgick till 88,8 Mkr. Aktierna i Hufvudstadens Hotel AB har försållts med en förlust om 30,8 Mkr. Under perioden har utdelning från dotterbolag erhållits om 130,0 Mkr.

ÖVRIGT

Bolagsordningen har ändrats vid bolagsstämman i enlighet med ändringar i aktiebolagslagen. Bolagsordningen finnes tillgänglig på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Hufvudstaden har i april försållt de tre kvarvarande gallerierna, Galleria S:t Per i Uppsala, Galleria Punkt i Västerås samt Galleria Domino i Norrköping. Affären sker med tillträde per den 1 juli 1999. Affären motsvarar ett försäljningspris för de tre fastigheterna om cirka 760 Mkr. Hufvudstaden gör en koncernmässig realisationsvinst om cirka 30 Mkr efter skatt. Hufvudstaden äger därefter endast fastigheter i Stockholm och Göteborg.

KALENDER

Delårsrapport januari-juni 1999	11 augusti 1999
Kvartalsrapport januari-september 1999	26 oktober 1999
Bokslutskommuniké för 1999	februari 2000
Årsredovisning för 1999	mars 2000

Informationen presenteras även på Hufvudstadens hem sida,
www.hufvudstaden.se

Koncernens resultaträkning i samman drag

Mkr	Jan - mars 1999	Pro forma Jan - mars 1998	Legal (1) Jan - mars 1998
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	226,3	199,6	134,3
Övrig verksamhet	40,3	37,7	37,7
	266,6	237,3	172,0
Verksamhetens kostnader			
Underhåll, drift och administration	-68,9	-59,2	-26,9
Tomträttsavgälder	-4,5	-2,6	-2,4
Fastighetsskatt	-16,8	-15,3	-11,0
Avskrivningar	-35,4	-31,8	-14,7
Fastighetsförvaltning	-125,6	-108,9	-55,0
Övrig verksamhet	-37,1	-34,7	-34,7
Bruttoresultat	103,9	93,7	82,3
- varav Fastighetsförvaltning	100,7	90,7	79,3
- varav Övrig verksamhet	3,2	3,0	3,0
Central administration	-9,6	-12,9	-8,4
Jämförelsestörande poster	317,5	78,8	78,8
Rörelseresultat	411,8	159,6	152,7
Resultat från andelar i intresseföretag	6,2	6,3	6,3
Finansiella intäkter och kostnader	-56,7	-60,7	-41,4
Resultat före skatt	361,3	105,2	117,6
Skatt	-5,3	-5,5	-4,1
Periodens resultat	356,0	99,7	113,5

(1) Nedanstående resultaträkning, i sammandrag, har bifogats av legala skäl.

Nyckeltal

Mkr	31 mars 1999	31 mars 1998	31 december 1998
Synlig soliditet, %	35,3	31,1	34,5
Eget kapital per aktie, kr	18,59	12,53	17,28
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	46,52	35,35	46,79
Periodens resultat per aktie, kr (1)	2,11	0,59	1,29
Antal aktier vid periodens slut	169 017 547	133 755 388	169 017 547

(1) Resultat per aktie avseende 1998 är pro forma.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Legal 31 mars 1999	Legal 31 december 1998
Fastigheter	7 862,2	7 908,7
Övriga anläggningstillgångar	403,9	410,2
Omsättningstillgångar	(2) 644,5	142,1
Summa tillgångar	8 910,6	8 461,0
Bundet eget kapital	2 315,0	2 336,6
Fritt eget kapital	826,9	584,4
Minoritetsintresse	0,7	0,7
Räntebärande skulder	4 994,0	4 918,7
Övriga skulder	(1) 774,0	620,6
Summa eget kapital och skulder	8 910,6	8 461,0

(1) Den av bolagsstämman beslutade utdelningen, 135,2 Mkr, är skuldförd.

(2) Inklusive likvid vid försäljningen av Galleria Forum respektive Sheraton Göteborg Hotel & Towers.

Finansieringsanalys

Mkr	Jan - mars 1999	Jan - dec 1998
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar	69,3	234,3
Förändring i rörelsekapital	-297,1	243,0
Kassaflöde före investeringar	-227,8	477,3
Nettoinvesteringar	339,5	-3 220,7
Kassaflöde	111,7	-2 743,4
Finansiering	-57,9	2 775,0
Förändring i likvida tillgångar	53,8	31,6

Definitioner: Se Årsredovisning 1998.

Stockholm den 6 maj 1999

Ivo Stopner
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi har översiktligt granskat denna kvartalsrapport och därvid följt rekommendation utfärdad av Föreningen Auktoriserade Revisorer FAR.

En översiktlig granskning är väsentligt begränsad i förhållande till en revision.

Det har inte framkommit något som tyder på att kvartalsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 6 maj 1999
SET Revisionsbyrå AB

KPMG Bohlins AB

Klas Alm
Auktoriserad revisor

Bo Ribers
Auktoriserad revisor

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