

Delårsrapport januari – september 2003

- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 294,5 Mkr (274,2).**
- **Avslutad skatterevision ger positiv skatteeffekt om 60 Mkr.**
- **Exklusive särskilda projekt ökade fastighetsförvaltningens bruttoresultat med 3,8 procent till 566,8 Mkr (546,3).**
- **Koncernens nettoomsättning för perioden uppgick till 1 006,2 Mkr (1 005,9).**
- **Hyresvakansgraden exklusive projektfastigheten Norrmalmstorg 1 var 6,3 procent (6,7 vid årsskiftet). Vakanserna bedöms öka under återstoden av året.**
- **Resultat per aktie uppgick till 1,41 kronor (1,30).**

KONCERNENS RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 483,3 Mkr (499,0), en minskning med 3,1 procent. Fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive kostnader för särskilda projekt uppgick till 566,8 Mkr (546,3), en ökning med 3,8 procent.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 948,1 Mkr (920,4), vilket motsvarar en ökning om 3,0 procent.

Av fastighetsförvaltningens nettohyror svarade Affärsområde Stockholm Östra City för 269,0 Mkr (277,6), Affärsområde Stockholm Västra City för 357,8 Mkr (349,7), Affärsområde NK för 223,2 Mkr (200,2) och Affärsområde Göteborg för 98,1 Mkr (92,9).

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under perioden till 464,8 Mkr (421,4), varav 83,5 Mkr (47,3) avser särskilda projekt. Fördelat per affärsområde svarade Affärsområde Stockholm Östra City för 162,4 Mkr (118,2), Affärsområde Stockholm Västra City för 139,0 Mkr (128,5), Affärsområde NK för 128,0 Mkr (143,3) och Affärsområde Göteborg för 35,4 Mkr (31,4).

Mkr	Sth Öst	Sth Väst	NK	Gbg	Totalt
Netto-hyror	269,0	357,8	223,2	98,1	948,1
Kostnader	-162,4	-139,0	-128,0	-35,4	-464,8
Bruttoresultat	106,6	218,8	95,2	62,7	483,3
Exkl särsk projekt	175,5	218,9	109,7	62,7	566,8

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år uppgick omsättningshyrestillägget till 11,5 Mkr. Utöver detta förekommer inga säsongsvariationer.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden i Stockholm och konferensrörelsen i World Trade Center i Stockholm. Föregående år ingick hotellrörelsen i Norrmalmstorg 1 i Stockholm.²

Nettoomsättningen var 58,1 Mkr (85,5), kostnaderna uppgick till 54,4 Mkr (75,9) och bruttoresultatet till 3,7 Mkr (9,6).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -17,6 Mkr (-23,1). Minskningen förklaras av en utfördelning av kostnader på fastighetsadministration.

Inga jämförelsestörande poster ingår (25,7).

¹ Fastighetsbeståndet är oförändrat mellan de tre första kvartalen 2002 och samma period 2003.

² Hotellrörelsen avvecklades under juni 2002.

Finansiella intäkter och kostnader var netto -140,5 Mkr (-140,2).

Skatt

Hufvudstaden har varit föremål för skatterevision, varvid skattemyndigheten prövat Hufvudstadens beräkning av avdrag för förlust vid likvidation av dotterbolaget Förvaltnings AB Norrilen. Frågan gällde den verkliga förlustens storlek. Skatterevisjonen är nu avslutad och skattemyndigheten har godkänt avdraget om 293 Mkr, som påverkade skatteberäkningen i 2001 års bokslut.

Skattemyndighetens beslut innebär också att ytterligare yrkade förlustavdrag avseende likvidation av Förvaltnings AB Norrilen har godkänts. Den positiva skatteeffekten för år 2003 uppskattas till 60 Mkr och har påverkat periodens skatt.

Koncernens skatt (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -34,4 Mkr (-96,8).

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 294,5 Mkr (274,2).

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 83,5 Mkr (47,3). Periodens kostnader avser främst ombyggnad av NK Stockholm nedre plan och Norrmalmstorg 1.

En omfattande renovering och förädling av Norrmalmstorg 1 pågår med det övergripande målet att återskapa husets karaktär som ett ledande centrum för affärer, finans- och advokatverksamhet. Huvuddelen av projektet bedöms vara färdigställd till årsskiftet 2003/2004.

En genomgripande ombyggnad av NK Stockholm nedre plan pågår med syfte att förbättra tillgängligheten och skapa ett större utbud av butiker. Hela ombyggnaden av NK Stockholm nedre plan kommer att stå klar under kvartal 4 2003.

INVESTERINGAR

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 100,0 Mkr (71,7). De enskilt största posterna avser ombyggnad av Norrmalmstorg 1 samt NK Stockholm nedre plan.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Det bokförda värdet på Hufvudstadens fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2003 till 10 589,6 Mkr (10 565,7 vid årsskiftet) och den uthyrbara ytan till 436 589 kvm (436 261 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september var 8,7 procent (9,3 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 9,1 procent (9,2 vid årsskiftet). Exklusive projektfastigheten Norrmalmstorg 1 var hyresvakansgraden 6,3 procent (6,7 vid årsskiftet) och ytvakansgraden 6,7 procent (6,8 vid årsskiftet). Vakanserna bedöms öka under återsto-

den av året på grund av att vissa avflyttningar skett per den 1 oktober 2003.

SUBSTANSVÄRDE

Hufvudstaden värderade samtliga fastigheter per den 31 mars 2003 till 15,3 Mdr. 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 september 2003 beräknas till 9,0 Mdr eller 44 kronor per aktie. Gjorda investeringar under perioden har värderats till nedlagda kostnader och påverkar därmed inte substansvärdet.

HYRESMARKNADEN

I centrala Stockholm sjönk marknadshyrorna något för kontor under perioden, främst som en följd av en fortsatt svag ekonomisk tillväxt och ökande vakanser. Vid nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest attraktiva lägen inom den Gyllene Triangeln, vid Norrmalmstorg och inom Hötorgsområdet noterades hyresnivåer 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 stabilt. På kontorsmarknaden ökar vakanserna något i de attraktivaste områdena. 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 planerligt. Totalt har under perioden cirka 39 000 kvm omförhandlats till ett värde av cirka 125 Mkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en oförändrad hyresnivå.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2003 till 3 930,6 Mkr (3 766,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 31 månader (28 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 28 månader (28 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 5,1 procent (5,2 vid årsskiftet). Nettoskulden var 3 745,3 Mkr (3 629,5 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 30 september 2003

Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %
2003	345,0	9
2004	905,6	23
2005	500,0	13
2006	790,0	20
2007	790,0	20
2008	600,0	15
Totalt	3 930,6	100

Räntebindningsstruktur, 30 september 2003

Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2003	375,0	10	3,3
2004	905,6	23	5,3
2005	300,0	8	5,7
2006	1 000,0	25	5,7
2007	600,0	15	5,2
2008	750,0	19	4,9
Totalt	3 930,6	100	5,1

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Under perioden har 5 006 000 A-aktier återköpts till en snittkurs om 27,30 kronor per aktie. Totalt innehav per den 30 september 2003 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av antalet utestående aktier. Inga återköp har skett efter rapporttidens utgång. Vid den ordinarie bolagsstämman 2003 fick styrelsen ett mandat om att återköpa högst 10 procent av utestående aktier.

Återköp av aktier per 30 september 2003, miljoner

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2003	211,3	-	211,3
Återköpta aktier	-	5,0	-5,0
Per 30 sept 2003	211,3	5,0	206,3

MODERBOLAGET

Periodens resultat efter finansnetto var 233,7 Mkr (253,5). Likvida medel vid periodens utgång var 174,9 Mkr (126,4 vid årsskiftet). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 9,1 Mkr (20,3).

KVARTAL 3³

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 154,1 Mkr (149,8). Exklusive kostnader för särskilda projekt ökade bruttoresultatet med 11,7 Mkr eller 6,6 procent. Resultatförbättringen förklaras av att bruttohyrorna ökat mer än kostnaderna för vakanser.

Nettohyrorna uppgick till 314,4 Mkr (301,3), en ökning med 13,1 Mkr eller 4,3 procent, som främst beror på hyreshöjningar.

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 160,3 Mkr (151,5), varav 34,1 Mkr (26,7) avser särskilda projekt.

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till -0,1 Mkr (0,8). Nettoomsättningen uppgick till 16,9 Mkr (19,9) och verksamhetens kostnader till 17,0 Mkr (19,1).

Inga jämförelsestörande poster ingår (0,0).

Koncernens skatt uppgick till +31,0 Mkr (-25,6). Skatteintäkten förklaras av ett godkänt förlustavdrag avseende Förvaltnings AB Norrilen.

Resultatet för det tredje kvartalet uppgick till 132,2 Mkr (71,1).

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR20 Delårsrapportering. Samma redovisningsprinciper har tillämpats i delårsrapporten som i årsredovisningen 2002. Den 1 januari 2003 trädde följande nya rekommendationer från Redovisningsrådet i kraft: RR22 Utformning av finansiella rapporter, RR24 Förvaltningsfastigheter, RR25 Rapportering för segment – rörelsegrenar och geografiska områden, RR26 Händelser efter balansdagen, RR27 Finans i- eller instrument: Upplysningar och klassificering samt RR28 Statliga stöd. Tillämpningen av dessa har inte medfört någon effekt på denna delårsrapport.

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2003
Årsredovisning 2003

12 februari 2004
mars 2004

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

³ Jämförelsetalen avser kvartal 3, 2002. Fastighetsbeståndet är oförändrat mellan kvartal 3, 2002 och kvartal 3, 2003.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Juli- september 2003	Juli- september 2002	Januari- september 2003	Januari- september 2002	Januari- december 2002
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	314,4	301,3	948,1	920,4	1 236,2
Övrig verksamhet	16,9	19,9	58,1	85,5	111,7
	331,3	321,2	1 006,2	1 005,9	1 347,9
Verksamhetens kostnader					
Särskilda projekt	-34,1	-26,7	-83,5	-47,3	-86,3
Underhåll	-10,4	-15,0	-29,4	-31,2	-56,0
Drift och administration	-48,9	-44,6	-152,7	-148,5	-195,7
Tomträttsavgälder	-8,4	-8,4	-25,3	-24,2	-32,7
Fastighetsskatt	-32,9	-32,4	-98,4	-97,1	-129,5
	-134,7	-127,1	-389,3	-348,3	-500,2
Övrig verksamhet	-17,0	-19,1	-54,4	-75,9	-96,7
	-151,7	-146,2	-443,7	-424,2	-596,9
Driftsöverskott före avskrivningar	179,6	175,0	562,5	581,7	751,0
Avskrivningar	-25,6	-24,4	-75,5	-73,1	-98,0
Bruttoresultat	154,0	150,6	487,0	508,6	653,0
- varav Fastighetsförvaltning	154,1	149,8	483,3	499,0	638,0
- varav Övrig verksamhet	-0,1	0,8	3,7	9,6	15,0
Central administration	-4,8	-6,4	-17,6	-23,1	-35,9
Jämförelsestörande poster	-	-	-	25,7	23,8
Rörelseresultat	149,2	144,2	469,4	511,2	640,9
Finansiella intäkter och kostnader	-48,0	-47,5	-140,5	-140,2	-187,7
Resultat efter finansnetto	101,2	96,7	328,9	371,0	453,2
Skatt	31,0	-25,6	-34,4	-96,8	-116,0
Periodens resultat	132,2	71,1	294,5	274,2	337,2
Antal utestående aktier efter återköp vid periodens slut, miljoner	206,3	211,3	206,3	211,3	211,3
Genomsnittligt antal aktier efter återköp under perioden, miljoner	206,3	211,3	208,9	211,3	211,3
Periodens resultat per aktie, kronor	0,64	0,34	1,41	1,30	1,60

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	30 september 2003	30 september 2002	31 december 2002
Förvaltningsfastigheter	10 589,6	10 558,4	10 565,7
Övriga anläggningstillgångar	97,9	133,8	111,1
Omsättningstillgångar	268,0	303,7	275,6
Summa tillgångar	10 955,5	10 995,9	10 952,4
Bundet eget kapital	2 182,6	2 253,0	2 182,6
Fritt eget kapital	2 534,1	2 475,4	2 608,8
Räntebärande skulder	3 930,6	3 941,3	3 766,0
Övriga skulder och avsättningar	2 308,2	2 326,2	2 395,0
Summa eget kapital och skulder	10 955,5	10 995,9	10 952,4
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Inteckningar	1 818,9	1 918,1	1 822,9
Kapitalförsäkring	1,7	1,7	2,6
Summa ställda panter	1 820,6	1 919,8	1 825,5
Borgensförbindelser	-	0,7	0,7
Summa ansvarsförbindelser	-	0,7	0,7

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr	Januari-september 2003	Januari-september 2002	Januari-december 2002
Vid periodens början	4 791,4	4 665,5	4 665,5
Utdelning	-232,4	-211,3	-211,3
Återköp egna aktier	-136,8	-	-
Periodens resultat	294,5	274,2	337,2
Vid periodens slut	4 716,7	4 728,4	4 791,4

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-september 2003	Januari-september 2002	Januari-december 2002
Resultat efter finansiella poster	328,9	371,0	453,2
Avskrivningar/nedskrivningar	84,8	81,9	108,2
Övriga justeringar	2,9	0,5	4,1
Betald skatt	-55,1	-63,8	-65,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	361,5	389,6	500,5
Ökning/minskning rörelsefordringar	49,1	-6,3	-37,0
Ökning/minskning rörelseskulder	-68,6	45,3	76,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342,0	428,6	540,0
Investeringar i fastigheter	-98,9	-68,9	-101,1
Investeringar i inventarier	-1,1	-2,8	-2,0
Amortering långfristig fordran	11,5	0,2	68,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88,5	-71,5	-34,5
Upptagna lån	465,0	355,0	540,0
Amortering av låneskuld	-300,5	-475,3	-835,8
Utbetald utdelning	-232,4	-211,3	-211,3
Återköp egna aktier	-136,8	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204,7	-331,6	-507,1
Periodens kassaflöde	48,8	25,5	-1,6
Likvida medel vid periodens början	136,5	138,1	138,1
Likvida medel vid periodens slut	185,3	163,6	136,5

RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-mars 2003	Jan-mars 2002	Apr-juni 2003	Apr-juni 2002	Juli-sept 2003	Juli-sept 2002	Jan-sept 2003	Jan-sept 2002
Intäkter	335,0	343,2	339,9	341,5	331,3	321,2	1 006,2	1 005,9
Kostnader	-188,3	-154,8	-153,6	-171,9	-177,3	-170,6	-519,2	-497,3
Bruttoresultat	146,7	188,4	186,3	169,6	154,0	150,6	487,0	508,6
Central administration	-6,5	-7,8	-6,3	-8,9	-4,8	-6,4	-17,6	-23,1
Jämförelsestörande poster	-	-	-	25,7	-	-	-	25,7
Finansnetto	-45,9	-46,6	-46,6	-46,1	-48,0	-47,5	-140,5	-140,2
Skatt	-26,4	-40,1	-39,0	-31,1	31,0	-25,6	-34,4	-96,8
Periodens resultat	67,9	93,9	94,4	109,2	132,2	71,1	294,5	274,2

NYCKELTAL

	30 september 2003	30 september 2002	31 december 2002
Synlig soliditet, %	43,1	43,0	43,7
Eget kapital per aktie, kr	22,87	22,38	22,68
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	51,34	49,98	50,01
Periodens resultat per aktie, kr ¹	1,41	1,30	1,60
Antal utestående aktier vid periodens slut	206 265 933	211 271 933	211 271 933

¹Genomsnittligt antal utestående aktier för januari-september 2003 efter återköp är 208 943 134.

Stockholm den 24 oktober 2003

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstab, 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 totalt 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 förbättringsåtgärder aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

Periodens 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 fastighetsskattetillägg och 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 Hemsida: www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer: 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm