

HUFVUDSTADEN

PRESSMEDDELANDE

Hufvudstadens fastighetsbestånd marknadsvärderas till 15,3 Mdr

- Hufvudstadens fastighetsbestånd har marknadsvärderats till 15,3 mdr, vilket ger ett substansvärde per aktie efter skatt (28 procent) om 38 kr.
- Periodens resultat efter finansnetto uppgick till 94,3 Mkr (134,0). Nedgången förklaras av kostnader för ombyggnadsprojekten i NK Stockholm nedre plan och Norrmalmstorg 1.
- Fastighetsförvaltningens bruttoreultat exklusive särskilda projekt uppgick till 184,1 Mkr (186,8).

Stockholm den 5 maj 2003

HUFVUDSTADEN AB (publ)

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Bilaga: Delårsrapport januari - mars 2003

Frågor besvaras av Ivo Stopner, VD, och Magnus Jacobson, chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport, januari - mars 2003

- **Hufvudstadens fastighetsbestånd har marknadsvärderats till 15,3 Mdr, vilket ger ett substansvärde per aktie efter skatt (28 procent) om 38 kr.**
- **Periodens resultat efter finansnetto uppgick till 94,3 Mkr (134,0). Nedgången förklaras av kostnader för ombyggnadsprojekten i NK Stockholm nedre plan och Norrmalmstorg 1.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultatet exklusive särskilda projekt uppgick till 184,1 Mkr (186,8).**

KONCERNENS RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 144,7 Mkr (183,3), en minskning med 21,1 procent. Fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive kostnader för särskilda projekt uppgick till 184,1 Mkr (186,8), en minskning med 1,4 procent.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 314,2 Mkr (311,4), vilket motsvarar en ökning om 0,9 procent.

Av fastighetsförvaltningens nettohyror svarade Affärsområde Stockholm Östra City för 88,1 Mkr (93,9), Affärsområde Stockholm Västra City för 119,6 Mkr (117,5), Affärsområde NK för 72,5 Mkr (66,9) och Affärsområde Göteborg för 34,0 Mkr (33,1).

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under perioden till 169,5 Mkr (128,1), varav 39,4 Mkr (3,5) avser särskilda projekt. Fördelat per affärsområde svarade Affärsområde Stockholm Östra City för 67,2 Mkr (29,8), Affärsområde Stockholm Västra City för 45,8 Mkr (45,4), Affärsområde NK för 43,5 Mkr (43,1) och Affärsområde Göteborg för 13,0 Mkr (9,8).

Mkr	Sth Öst	Sth Väst	NK	Gbg	Totalt
Nettohyror	88,1	119,6	72,5	34,0	314,2
Kostnader	-67,2	-45,8	-43,5	-13,0	-169,5
Bruttoresultat	20,9	73,8	29,0	21,0	144,7
Exkl särsk projekt	55,9	73,8	33,4	21,0	184,1

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.

Nettoomsättningen var 20,8 Mkr (31,8), kostnaderna uppgick till 18,8 Mkr (26,7) och bruttoresultatet till 2,0 Mkr (5,1).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -6,5 Mkr (-7,8).

Inga jämförelsestörande poster ingår (0,0).

Finansiella intäkter och kostnader var netto -45,9 Mkr (-46,6).

Koncernens skatt (såväl aktuell som uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -26,4 Mkr (-40,1).

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 39,4 Mkr (3,5). 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.

¹ Fastighetsbeståndet är oförändrat mellan kvartal 1 2002 och kvartal 1 2003.

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 hösten 2003.

INVESTERINGAR

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 39,8 Mkr (14,9). De enskilt största posterna avser ombyggnad av Norrmalmstorg 1 samt NK Stockholm nedre plan.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Det bokförda värdet på Hufvudstadens fastighetsbestånd uppgick per den 31 mars 2003 till 10 581,1 Mkr (10 565,7 vid årsskiftet) och den uthyrbara ytan till 437 055 kvm (436 261 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per 31 mars var 9,6 procent (9,3 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 10,0 procent (9,2 vid årsskiftet). Ökningen beror främst på friställande av ytor i projektfastigheten Norrmalmstorg 1 samt en fortsatt svag nyuthyrningsmarknad. Exklusive projektfastigheten Norrmalmstorg 1 var hyresvakansgraden 6,8 procent (6,7 vid årsskiftet) och ytvakansgraden 7,4 procent (6,8 vid årsskiftet).

MARKNADSVÄRDERING

Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 mars 2003. Värderingen har genomförts med utgångspunkt från fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet har per 31 mars 2003 bedömts till 15,3 Mdr och det bokförda värdet uppgick till 10,6 Mdr.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets marknadsvärde bedömts. Bedömningen har skett på basis av en avkastningsvärdering.

Driftsöverskottet baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad om 4-7 procent. Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll samt fastighetsadministration.

Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. För fastigheter med tomträtt har avkastningskravet höjts med 0,5 procentenheter.

Vid värderingen har följande avkastningskrav tillämpats:

Stockholm, kommersiellt	6,0 - 7,0 %
Stockholm, kommersiellt / bostäder	5,0 %
Göteborg, kommersiellt	6,7 - 7,0 %
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	6,4%

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Värderingshuset AB, och FS Fastighetsstrategi AB. De externa värderingarna omfattar fem fastigheter och motsvarar 37 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är NK Stockholm, Hamngatan 18-20, World Trade Center i Stockholm, Femmanhuset i Göteborg, Nordstadstorget 6, Biblioteksgatan 10 i Stockholm samt Sveavägen 24-26 i Stockholm.

De externa värderingsföretagen har angett ett marknadsvärde som uppgår till 6,3 Mdr med ett intervall om +/- 5-10 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 5,7 Mdr. De interna värderingarna understiger de externa med 10 procent. Vid en jämförelse mellan intern och extern värdering kan det konstateras att Hufvudstadens värderingar ligger inom de värdeintervall som de externa värderingsföretagen har angett, förutom för NK Stockholm. Hufvudstaden har gjort bedömningen att NK-fastighetens värde är något lägre på grund av fastighetens speciella driftsform och tekniska komplexitet.

Substansvärde

Det bedömda marknadsvärdet om 15,3 Mdr för fastighetsbeståndet per 31 mars 2003 ger ett substansvärde per aktie på 38 kronor. Vid substansvärdesberäkningen har hänsyn tagits till uppskjuten skatt om 28 procent på övervärden. Om skattesatsen 10 procent används, blir substansvärdet per aktie 42 kr.

Fastighets- och substansvärde

Mdr	Bokfört värde	Intern värdering	Övervärde
Stockholm	9,5	13,6	4,1
Göteborg	1,1	1,7	0,6
Summa	10,6	15,3	4,7
Uppskjuten skatt			-1,3
Redovisat eget kapital			4,6
Substansvärde			8,0
Substansvärde per aktie (28%)			38 kr
Substansvärde per aktie (10%)			42 kr

Känslighetsanalys

	Förändring +/-	Värdepåverkan +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	680 Mkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	340 Mkr
Hyresvakansgrad	1,0%	220 Mkr
Avkastningskrav	0,5%	1 300 Mkr

HYRESMARKNADEN

I centrala Stockholm sjönk marknadshyrorna 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 3 500 och 4 100 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma områden var efterfrågan på butikslokaler fortsatt stark samtidigt som disponibla lokaler i stort sett saknades. För butikslokaler i bästa läge har hyresnivåerna planat ut på nivån 10 000-12 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Intresset för moderna kontors- och butikslokaler i Göteborgs mest eftersökta delmarknader var stabilt. På kontorsmarknaden var vakanserna i stort sett oförändrade 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.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 mars 2003 till 4 004,0 Mkr (3 766,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 32 månader (28 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 25 månader (28 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 5,2 procent (5,2 vid årsskiftet). Nettoskulden var 3 821,9 Mkr (3 629,5 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 31 mars 2003

Förfallo-tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %
2003	1 018,4	25
2004	905,6	23
2005	500,0	12
2006	790,0	20
2007	790,0	20
Totalt	4 004,0	100

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2003

Förfallo-tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2003	798,4	20	4,3
2004	905,6	23	5,3
2005	300,0	8	5,7
2006	1 000,0	25	5,7
2007	500,0	12	5,4
2008	500,0	12	4,8
Totalt	4 004,0	100	5,2

MODERBOLAGET

Periodens resultat efter finansnetto var 78,1 Mkr (79,1). Likvida medel vid periodens utgång var 172,8 Mkr (126,4 vid årsskiftet). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 3,9 Mkr (6,8).

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 – rörelsegränar och geografiska områden, RR26 Händelser efter balansdagen, RR27 Finansiella instrument: Upplýsningar och klassificering samt RR28 Statliga stöd. De har inte medfört någon effekt på denna delårsrapport.

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport januari-juni 2003	27 augusti 2003
Delårsrapport januari-september 2003	24 oktober 2003
Bokslutskommuniké för 2003	12 februari 2004
Årsredovisning 2003	mars 2004

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Januari- mars 2003	Januari- mars 2002	Januari- december 2002
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	314,2	311,4	1 236,2
Övrig verksamhet	20,8	31,8	111,7
	335,0	343,2	1 347,9
Verksamhetens kostnader			
Särskilda projekt	-39,4	-3,5	-86,3
Underhåll	-8,7	-4,9	-56,0
Drift och administration	-55,6	-55,7	-195,7
Tomträttsavgälder	-8,5	-7,6	-32,7
Fastighetsskatt	-32,5	-32,3	-129,5
	-144,7	-104,0	-500,2
Övrig verksamhet	-18,8	-26,7	-96,7
	-163,5	-130,7	-596,9
Driftsöverskott före avskrivningar	171,5	212,5	751,0
Avskrivningar	-24,8	-24,1	-98,0
Bruttoresultat	146,7	188,4	653,0
- varav Fastighetsförvaltning	144,7	183,3	638,0
- varav Övrig verksamhet	2,0	5,1	15,0
Central administration	-6,5	-7,8	-35,9
Jämförelsestörande poster	-	-	23,8
Rörelseresultat	140,2	180,6	640,9
Finansiella intäkter och kostnader	-45,9	-46,6	-187,7
Resultat efter finansnetto	94,3	134,0	453,2
Skatt	-26,4	-40,1	-116,0
Periodens resultat	67,9	93,9	337,2
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	211,3	211,3	211,3
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning, miljoner	211,3	211,3	211,3
Resultat per aktie	0,32	0,44	1,60
Resultat per aktie efter full utspädning	0,32	0,44	1,60

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	31 mars 2003	31 mars 2002	31 december 2002
Förvaltningsfastigheter	10 581,1	10 552,4	10 565,7
Övriga anläggningstillgångar	99,2	172,1	111,1
Omsättningstillgångar	306,3	223,5	275,6
Summa tillgångar	10 986,6	10 948,0	10 952,4
Bundet eget kapital	Not 1	2 254,0	2 182,6
Fritt eget kapital	Not 1	2 294,1	2 608,8
Räntebärande skulder	4 004,0	3 946,5	3 766,0
Övriga skulder och avsättningar	2 355,6	2 453,4	2 395,0
Summa eget kapital och skulder	10 986,6	10 948,0	10 952,4
Ställda panter	1 825,3	1 962,7	1 825,5
Ansvarsförbindelser	0,7	0,7	0,7

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	Januari- mars 2003	Januari- mars 2002	Januari- december 2002
Resultat efter finansiella poster	94,3	134,0	453,2
Avskrivningar	26,8	24,1	108,2
Förändring avsättning fastighetsskatt		-	4,0
Övriga justeringar	0,8	0,7	0,1
Betald skatt	-33,0	-33,9	-65,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	88,9	124,9	500,5
Ökning/minskning rörelsefordringar	12,9	-10,6	-37,0
Ökning/minskning rörelseskulder	-33,6	-27,8	76,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68,2	86,5	540,0
Investeringar i fastigheter	-39,5	-13,7	-101,1
Investeringar i inventarier	-0,3	-1,2	-2,0
Amortering långfristig fordran	11,5	9,8	68,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28,3	-5,1	-34,5
Upptagna lån	238,0	-	540,0
Amortering av låneskuld	-	-115,0	-835,8
Utbetald utdelning	-232,3	-	-211,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5,7	-115,0	-507,1
Periodens kassaflöde	45,6	-33,6	-1,6
Likvida medel vid periodens början	136,5	138,1	138,1
Likvida medel vid periodens slut	182,1	104,5	136,5

NOT 1 . EGET KAPITAL PER 2003-03-31

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Vid periodens början enligt fastställd balansräkning för föregående år	2 182,6	2 608,8	4 791,4
Utdelning i moderbolaget	-	-232,3	-232,3
Periodens resultat	-	67,9	67,9
Vid periodens slut	2 182,6	2 444,4	4 627,0

NYCKELTAL

	31 mars 2003	31 mars 2002	31 december 2002
Synlig soliditet, %	42,1	41,5	43,7
Eget kapital per aktie, kr	21,90	21,53	22,68
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	50,08	49,95	50,01
Periodens resultat per aktie, kr	0,32	0,44	1,60
Antal aktier vid periodens slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933

Stockholm den 5 maj 2003

Ivo Stopner
Verkställande direktör

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

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 periodens slut.

Fastighetsskattetillegg. Ersättning från hyresgästerna för fastighetsskatt.

Gyllene Triangeln. Det centrala affärsdistriktet mellan Stureplan, Norrmalmstorg och Nybroplan i Stockholm, som avgränsas av Birger Jarlgatan, Norrlandsgatan och Hamngatan.

Hyresvakansgrad. Vakanta ytor uppskattade till marknadshyra 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 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 vid årets slut uppräknad till årsbasis exklusive fastighetsskattetillegg och omsättningshyrestillegg. 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

