HUFVUDSTADEN

PRESSMEDDELANDE

Periodens resultat efter finansnetto ökade med 36,1 procent till 371,0 Mkr

- Periodens resultat efter finansnetto uppgick till 371,0 Mkr (272,6), en ökning med 36,1 procent. I resultatet ingår jämförelsestörande poster med 25,7 Mkr (18,9).
- Fastighetsförvaltningens nettohyror ökade jämfört med föregående år med 11,6 procent och bruttoresultatet med 22,9 procent eller 14,2 procent exklusive kostnader för särskilda projekt.
- Zara ny butikshyresgäst i Norrmalmstorg 1 med planerad inflyttning hösten 2003.

Stockholm den 22 oktober 2002

HUFVUDSTADEN AB (publ)

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Bilaga: Delårsrapport januari – september 2002.

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

Hufvudstaden AB (publ)
Regeringsgatan 38
NK 100
111 77 Stockholm

Telefon 08-762 90 00
Telefax 08-762 90 01
Organisationsnummer 556012-8240

HUFVUDSTADEN
Delårsrapport januari – september 2002

- ***Periodens resultat efter finansnetto uppgick till 371,0 Mkr (272,6), en ökning med 36,1 procent. I resultatet ingår jämförelsestörande poster med 25,7 Mkr (18,9).***

- ***Fastighetsförvaltningens nettohyror ökade jämfört med föregående år med 11,6 procent och bruttoresultatet med 22,9 procent eller 14,2 procent exklusive kostnader för särskilda projekt.***

- ***Zara ny butikshyresgäst i Norrmalmstorg 1 med planerad inflyttning hösten 2003.***

KONCERNENS RESULTAT

Fastighetsförvaltning[1]

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 499,0 Mkr (406,0), en ökning med 22,9 procent. Exklusive kostnader för särskilda projekt ökade bruttoresultatet med 14,2 procent.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 920,4 Mkr (824,4), vilket motsvarar en ökning om 11,6 procent.

Av fastighetsförvaltningens nettohyror svarade Affärsområde Stockholm för 627,3 Mkr (562,6), Affärsområde NK för 200,2 Mkr (181,3) och Affärsområde Göteborg för 92,9 Mkr (80,5).

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under perioden till 421,4 Mkr (418,4). Fördelat per affärsområde svarade Affärsområde Stockholm för 246,7 Mkr (272,3), Affärsområde NK för 143,3 Mkr (109,3) och Affärsområde Göteborg för 31,4 Mkr (36,8).

Mkr	Sth	NK	Gbg	Totalt
Nettohyror	627,3	200,2	92,9	920,4
Kostnader	-246,7	-143,3	-31,4	-421,4
Bruttoresultat	380,6	56,9	61,5	499,0

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna, som för helåret 2001 uppgick till 20,1 Mkr, redovisas i kvartal 4. Utöver detta förekommer inga säsongsvariationer.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden i Stockholm, konferensrörelsen i World Trade Center i Stockholm samt hotellrörelsen[2] i Norrmalmstorg 1 i Stockholm.

Nettoomsättningen var 85,5 Mkr (87,5), kostnaderna uppgick till 75,9 Mkr (71,6) och bruttoresultatet till 9,6 Mkr (15,9).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till –23,1 Mkr (-22,3).

Jämförelsestörande poster för perioden var 25,7 Mkr (18,9), vilka avser effekt av ändrade förutsättningar vid återbäring av Alectamedel. Hufvudstaden omfattas inte av Alectas beslut om temporär frysning av företagsanknutna medel.

Finansiella intäkter och kostnader var netto -140,2 Mkr (-145,9).

Koncernens skatt (såväl aktuell som uppskjuten skatt) uppgick under perioden till 96,8 Mkr (+38,3). År 2001 uppkom en positiv skatteeffekt genom ändring av inkomsttaxeringen för 1998.

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 47,3 Mkr (72,4). Periodens kostnader avser främst ombyggnad av NK Stockholm nedre plan.

En omfattande renovering och förädling av Norrmalmstorg 1 har påbörjats med det övergripande målet att återskapa husets karaktär som ett ledande center för affärer, finans- och advokatverksamhet. Huvuddelen av projektet bedöms vara färdigställt 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.

[1] *Fastighetsbeståndet är oförändrat mellan de tre första kvartalen 2001 och samma period 2002.*

[2] *Hotellrörelsen avvecklades under juni 2002.*

Bland annat öppnades NK Saluhall i september 2002. Hela ombyggnaden av NK Stockholm nedre plan kommer att stå klar under det första halvåret 2003.

INVESTERINGAR
De totala investeringarna i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 71,7 Mkr (86,4). De enskilt största posterna avser projektering av Norrmalmstorg 1 samt ombyggnad av NK Stockholm nedre plan.

FASTIGHETSBESTÅNDET
Det bokförda värdet på Hufvudstadens fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2002 till 10 558,4 Mkr (10 562,6 vid årsskiftet) och den uthyrbara ytan till 435 177 kvm (434 562 vid årsskiftet).

Den totala ytvakansgraden per 30 september var 7,7 procent (3,9 vid årsskiftet) och den totala hyresvakansgraden 8,2 procent (3,9 vid årsskiftet). Ökningen beror främst på friställande av ytor i projektfastigheten Norrmalmstorg 1 samt en fortsatt svag nyuthyrningsmarknad. Exklusive projektfastigheten Norrmalmstorg 1 var ytvakansgraden 5,0 procent och hyresvakansgraden 5,2 procent. Vakanserna bedöms fortsätta öka under året.

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 och vid Norrmalmstorg noterades trots detta hyresnivåer mellan 4 000 och 4 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Inom samma område var efterfrågan fortsatt stark efter butikslokaler samtidigt som disponibla lokaler i stort sett saknades. Hyresnivåer på 10 000-12 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg noterades.

Intresset för moderna kontors- och butikslokaler i Göteborgs mest eftersökta delmarknader var stabilt. På kontorsmarknaden har vakanserna ökat svagt samtidigt som balans råder mellan utbud och efterfrågan i de attraktivaste områdena. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 600 och 2 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För butikslokaler i de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 5 000 och 8 500 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Koncernens pågående omförhandlingar av såväl kontors- som butikslokaler har utvecklats positivt. Totalt har under perioden cirka 66 000 kvm omförhandlats till ett värde av cirka 226 Mkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en ökning av hyresintäkten med 32 procent.

NY BUTIKSHYRESGÄST NORRMALMSTORG 1
Zara Sverige AB, som ägs av Inditex, har tecknat avtal om att hyra en stor del av gatuplanet och våningen en trappa i hörnet Norrlandsgatan/ Hamngatan. Ytan uppgår till cirka 1 600 kvm. Inflyttning är planerad till hösten 2003. Avtalstiden är 12 år. Husets största hyresgäst kommer att bli Danske Bank, som hyr de övre kontorsplanen motsvarande 7 500 kvm med planerad inflyttning årsskiftet 2003/2004.

FINANSIERINGSSTRUKTUR
Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2002 till 3 941,3 Mkr (4 061,6 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 29 månader (28 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 26 månader (25 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 5,2 procent (5,0 vid årsskiftet). Nettoskulden var 3777,7 Mkr (3 923,5 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 30 september 2002

Förfallo-tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %
2002	555,0	14
2003	600,7	15
2004	905,6	23
2005	500,0	13
2006	790,0	20
2007	590,0	15
Totalt	3 941,3	100

Räntebindningsstruktur, 30 september 2002

Förfallo-tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2002	635,0	16	4,8
2003	600,7	15	4,4
2004	905,6	23	5,3
2005	300,0	8	5,7
2006	1 000,0	25	5,7
2007	500,0	13	5,4
Totalt	3 941,3	100	5,2

MODERBOLAGET
Periodens resultat efter finansnetto var 253,5 Mkr (-116,3). Likvida medel vid periodens utgång var 147,3 Mkr (127,3 vid årsskiftet). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 20,3 Mkr (71,0).

KVARTAL 3[3]
Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 149,8 Mkr (145,6). Exklusive kostnader för särskilda projekt ökade bruttoresultatet med 13,0 Mkr eller 8,0 procent.

Nettohyrorna uppgick till 301,3 Mkr (275,4), en ökning med 25,9 Mkr, som främst beror på hyreshöjningar.

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 151,5 Mkr (129,8), en ökning med 21,7 Mkr.

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till 0,8 Mkr (5,3). Nettoomsättningen uppgick till 19,9 Mkr (27,4) och verksamhetens kostnader till 19,1 Mkr (22,1).

Jämförelsestörande poster uppgick till 0,0 Mkr (0,8).

[3] Jämförelsetalen avser kvartal 3 2001. Fastighetsbeståndet är oförändrat mellan kvartal 3 2001 och kvartal 3 2002.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR20 Delårsrapporter.

Jämfört med årsredovisningen 2001 tillämpas från och med den 1 januari 2002 följande nya rekommendationer: RR1:00 Koncernredovisning, RR15 Immateriella tillgångar, RR16 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar och RR17 Nedskrivningar. Tillämpningen av dessa rekommendationer har inte haft någon väsentlig inverkan på bolagets resultat och ställning. I övrigt tillämpas samma redovisningsprinciper som i föregående års årsredovisning.

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké 2002	13 februari 2003
Årsredovisning 2002	mars 2003

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Juli-september 2002	Juli-september 2001	Januari-september 2002	Januari-september 2001	Januari-december 2001
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	301,3	275,4	920,4	824,4	1 134,4
Övrig verksamhet	19,9	27,4	85,5	87,5	125,2
	321,2	**302,8**	**1 005,9**	**911,9**	**1 259,6**
Verksamhetens kostnader					
Särskilda projekt	-26,7	-17,9	-47,3	-72,4	-100,3
Underhåll	-15,0	-8,9	-31,2	-37,9	-54,4
Drift och administration	-44,6	-46,4	-148,5	-139,0	-192,6
Tomträttsavgälder	-8,4	-7,7	-24,2	-22,9	-30,5
Fastighetsskatt	-32,4	-25,9	-97,1	-77,5	-103,1
Avskrivningar	-24,4	-23,0	-73,1	-68,7	-92,4
Fastighetsförvaltning	-151,5	-129,8	-421,4	-418,4	-573,3
Övrig verksamhet	-19,1	-22,1	-75,9	-71,6	-101,7
	-170,6	**-151,9**	**-497,3**	**-490,0**	**-675,0**
Bruttoresultat	**150,6**	**150,9**	**508,6**	**421,9**	**584,6**
- varav Fastighetsförvaltning	149,8	145,6	499,0	406,0	561,1
- varav Övrig verksamhet	0,8	5,3	9,6	15,9	23,5
Central administration	-6,4	-7,0	-23,1	-22,3	-32,0
Jämförelsestörande poster	0,0	0,8	25,7	18,9	18,9
Rörelseresultat	**144,2**	**144,7**	**511,2**	**418,5**	**571,5**
Finansiella intäkter och kostnader	-47,5	-48,6	-140,2	-145,9	-191,0
Resultat efter finansnetto	**96,7**	**96,1**	**371,0**	**272,6**	**380,5**
Skatt	-25,6	86,1	-96,8	38,3	102,4
Periodens resultat	**71,1**	**182,2**	**274,2**	**310,9**	**482,9**

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr		30 september 2002	30 september 2001	31 december 2001
Fastigheter		10 558,4	10 547,8	10 562,6
Övriga anläggningstillgångar		133,8	203,4	181,5
Omsättningstillgångar		303,7	305,7	246,6
Summa tillgångar		**10 995,9**	**11 056,9**	**10 990,7**
Bundet eget kapital	Not 1, 2	2 253,0	2 323,7	2 254,0
Fritt eget kapital	Not 1, 2	2 475,4	2 169,8	2 411,5
Räntebärande skulder		3 941,3	4 292,8	4 061,6
Övriga skulder och avsättningar		2 326,2	2 270,6	2 263,6
Summa eget kapital och skulder		**10 995,9**	**11 056,9**	**10 990,7**
Ställda panter och ansvarsförbindelser		1 918,1	2 037,4	2 037,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-september 2002	Januari-september 2001	Januari-december 2001
Resultat efter finansnetto	371,0	272,6	380,5
Avskrivningar	75,1	72,3	97,3
Övriga justeringar	-18,2	-0,7	-2,0
Betald skatt	-63,8	-129,1	30,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	364,1	215,1	506,0
Ökning/minskning rörelsefordringar	12,4	44,3	43,4
Ökning/minskning rörelseskulder	52,1	-171,6	-172,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**428,6**	**87,8**	**376,6**
Investeringar i fastigheter	-71,7	-81,4	-122,8
Amortering långfristig fordran	0,2	-	-
Övriga justeringar	-	-5,0	-5,6
Avyttring fastigheter samt övriga anläggningstillgångar	-	1,8	30,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-71,5**	**-84,6**	**-97,9**
Förändring lån	-120,3	44,6	-186,6
Utdelning	-211,3	-179,6	-179,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-331,6**	**-135,0**	**-366,2**
Periodens kassaflöde	**25,5**	**-131,8**	**-87,5**
Likvida medel vid periodens början	138,1	225,6	225,6
Likvida medel vid periodens slut	163,6	93,8	138,1

RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-mars 2002	Jan-mars 2001	Apr-juni 2002	Apr-juni 2001	Juli-sep 2002	Juli-sep 2001	Jan-sep 2002	Jan-sep 2001
Intäkter	343,2	302,8	341,5	306,3	321,2	302,8	1 005,9	911,9
Kostnader	-154,8	-167,6	-171,9	-170,5	-170,6	-151,9	-497,3	-490,0
Bruttoresultat	**188,4**	**135,2**	**169,6**	**135,8**	**150,6**	**150,9**	**508,6**	**421,9**
Central administration	-7,8	-8,8	-8,9	-6,5	-6,4	-7,0	-23,1	-22,3
Jämförelsestörande poster	0,0	18,7	25,7	-0,6	0,0	0,8	25,7	18,9
Finansnetto	-46,6	-47,9	-46,1	-49,4	-47,5	-48,6	-140,2	-145,9
Skatt	-40,1	-25,6	-31,1	-22,2	-25,6	86,1	-96,8	38,3
Periodens resultat	**93,9**	**71,6**	**109,2**	**57,1**	**71,1**	**182,2**	**274,2**	**310,9**

NOT 1 . EGET KAPITAL PER 2002-09-30

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Vid årets början enligt fastställd balansräkning för föregående år	2 254,0	2 411,5	4 665,5
Utdelning i moderbolaget	-	-211,3	-211,3
Överföring mellan bundna och fria reserver	-1,0	1,0	0,0
Periodens resultat	-	274,2	274,2
Vid periodens slut	**2 253,0**	**2 475,4**	**4 728,4**

NOT 2 . EGET KAPITAL PER 2001-09-30

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Vid årets början enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 925,9	2 443,2	4 369,1
Effekt av byte av redovisningsprincip	-	-6,9	-6,9
Vid årets början justerat i enlighet med ny redovisningsprincip	1 925,9	2 436,3	4 362,2
Utdelning i moderbolaget	-	-179,6	-179,6
Överföring mellan bundna och fria reserver	397,8	-397,8	0,0
Periodens resultat	-	310,9	310,9
Vid periodens slut	**2 323,7**	**2 169,8**	**4 493,5**

NYCKELTAL

	30 september 2002	30 september 2001	31 december 2001
Synlig soliditet, %	43,0	40,6	42,4
Eget kapital per aktie, kr[1]	22,38	21,27	22,08
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr[1]	49,98	49,93	50,00
Periodens resultat per aktie, kr[1]	1,30	1,47	2,29
Antal aktier vid periodens slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933

[1] *Data per aktie är beräknade i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR18.*

Stockholm den 22 oktober 2002

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.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgästerna för fastighetsskatt.

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

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

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.

Vakansgrad ytor. Outhyrda lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Vakansgrad hyror. Vakanta ytor uppskattade till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

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