HUFVUDSTADEN

PRESSMEDDELANDE

Periodens resultat efter finansnetto ökade med 55 procent till 274,3 Mkr

- Periodens resultat efter finansnetto uppgick till 274,3 Mkr (176,5). I resultatet ingår jämförelsestörande poster med 25,7 Mkr (18,1).
- Resultatet efter skatt uppgick till 203,1 Mkr (128,7).
- Fastighetsförvaltningens nettohyror ökade jämfört med föregående år med 12,8 procent och bruttoresultatet med 34,1 procent eller 17,4 procent exklusive kostnader för särskilda projekt.
- Danske Bank ny hyresgäst i Norrmalmstorg 1 med planerad inflyttning årsskiftet 2003/2004.

Stockholm den 26 augusti 2002

HUFVUDSTADEN AB (publ)

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Bilaga: Halvårsrapport januari – juni 2002.

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

HUFVUDSTADEN
Halvårsrapport, januari – juni 2002

- ***Periodens resultat efter finansnetto uppgick till 274,3 Mkr (176,5). I resultatet ingår jämförelsestörande poster med 25,7 Mkr (18,1).***
- ***Resultatet efter skatt uppgick till 203,1 Mkr (128,7).***
- ***Fastighetsförvaltningens nettohyror ökade jämfört med föregående år med 12,8 procent och bruttoresultatet med 34,1 procent eller 17,4 procent exklusive kostnader för särskilda projekt.***
- ***Danske Bank ny hyresgäst i Norrmalmstorg 1 med planerad inflyttning årsskiftet 2003/2004.***

KONCERNENS RESULTAT

Fastighetsförvaltning[1]
Bruttoresultatet uppgick under perioden till 349,2 Mkr (260,4), en ökning med 34,1 procent. Exklusive kostnader för särskilda projekt ökade bruttoresultatet med 17,4 procent.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 619,1 Mkr (549,0), vilket motsvarar en ökning om 12,8 procent.

Av fastighetsförvaltningens nettohyror svarade Affärsområde Stockholm för 421,2 Mkr (374,0), Affärsområde NK för 134,8 Mkr (121,1) och Affärsområde Göteborg för 63,1 Mkr (53,9).

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under perioden till 269,9 Mkr (288,6). Fördelat per affärsområde svarade Affärsområde Stockholm för 151,4 Mkr (188,8), Affärsområde NK för 97,2 Mkr (74,2) och Affärsområde Göteborg för 21,3 Mkr (25,6).

Mkr	Sth	NK	Gbg	Totalt
Nettohyror	421,2	134,8	63,1	619,1
Kostnader	-151,4	-97,2	-21,3	-269,9
Bruttoresultat	269,8	37,6	41,8	349,2

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 65,6 Mkr (60,1), kostnaderna uppgick till 56,8 Mkr (49,5) och bruttoresultatet till 8,8 Mkr (10,6).

Övriga resultatposter
Central administration uppgick till -16,7 Mkr (-15,3).

Jämförelsestörande poster för perioden var 25,7 Mkr (18,1), vilka avser effekt av ändrade förutsättningar vid återbäring av Alectamedel.

Finansiella intäkter och kostnader var netto -92,7 Mkr (-97,3).

Koncernens skatt (såväl aktuell som uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -71,2 Mkr (-47,8).

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 20,6 Mkr (54,5). 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. Bland annat kommer NK Saluhall att öppnas i slutet av september 2002. Hela ombyggnaden av NK Stockholm nedre plan kommer att stå klar under det första halvåret 2003.

---

[1] *Fastighetsbeståndet är oförändrat mellan det första halvåret 2001 och samma period 2002.*

[2] *Hotellrörelsen avvecklades under slutet av perioden.*

Under resterande del av året kommer resultatet att belastas med högre kostnader per kvartal för särskilda projekt.

INVESTERINGAR
De totala investeringarna i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 39,4 Mkr (75,4). 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 juni 2002 till 10 554,1 Mkr (10 562,6 vid årsskiftet) och den uthyrbara ytan till 434 710 kvm (434 562 vid årsskiftet).

Den totala ytvakansgraden per 30 juni var 5,7 procent (3,9 vid årsskiftet) och den totala hyresvakansgraden 6,3 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 4,6 procent och hyresvakansgraden 4,9 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 5 500 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 råder balans mellan utbud och efterfrågan samtidigt som vakanserna i de attraktivaste områdena är låga. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 600 och 2 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För butikslokaler var marknadshyresläget fortsatt gott. 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 53 000 kvm omförhandlats till ett värde av cirka 161 Mkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en ökning av hyresintäkten med 24 procent.

NYTT HYRESAVTAL NORRMALMSTORG 1
Danske Bank har tecknat avtal om att hyra de övre kontorsplanen i Norrmalmstorg 1 motsvarande cirka 7 500 kvm med planerad inflyttning vid årsskiftet 2003/2004. Avtalstiden är 11 år. Fastigheten omfattar totalt cirka 15 000 kvm, varav 10 700 kvm utgör kontorsyta.

FINANSIERINGSSTRUKTUR
Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni till 4 086,3 Mkr (4 061,6 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 23 månader (28 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 28 månader (25 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 5,0 procent (5,0 vid årsskiftet). Nettoskulden var 3 965,9 Mkr (3 923,5 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 2002

Förfallo-tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %
2002	700,1	17
2003	600,6	15
2004	905,6	22
2005	500,0	12
2006	790,0	19
2007	590,0	15
Totalt	4 086,3	100

Räntebindningsstruktur, 30 juni 2002

Förfallo-tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2002	1 280,1	31	4,6
2003	600,6	15	4,4
2004	905,6	22	5,3
2005	300,0	7	5,6
2006	1 000,0	25	5,6
Totalt	4 086,3	100	5,0

MODERBOLAGET
Periodens resultat efter finansnetto var 177,4 Mkr (-154,9). Likvida medel vid periodens utgång var 100,6 Mkr (127,3 vid årsskiftet). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 15,2 Mkr (63,7).

KVARTAL 2[3]
Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 165,9 Mkr (131,2). Exklusive kostnader för särskilda projekt ökade bruttoresultatet med 15,7 Mkr eller 9,4 procent.

Nettohyrorna uppgick till 307,7 Mkr (277,0), en ökning med 30,7 Mkr, som främst beror på hyreshöjningar.

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 141,8 Mkr (145,8), en minskning med 4,0 Mkr.

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till 3,7 Mkr (4,6). Nettoomsättningen uppgick till 33,8 Mkr (29,3) och verksamhetens kostnader till 30,1 Mkr (24,7).

Jämförelsestörande poster uppgick till 25,7 Mkr (-0,6) och avser effekt av ändrade förutsättningar vid återbäring av Alectamedel.

[3] Jämförelsetalen avser kvartal 2 2001. Fastighetsbeståndet är oförändrat mellan kvartal 2 2001 och kvartal 2 2002.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna halvårsrapport 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

Delårsrapport januari-september 2002	22 oktober 2002
Bokslutskommuniké 2002	13 februari 2003
Årsredovisning 2002	mars 2003

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-juni 2002	Januari-juni 2001	Januari-december 2001
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	619,1	549,0	1 134,4
Övrig verksamhet	65,6	60,1	125,2
	684,7	**609,1**	**1 259,6**
Verksamhetens kostnader			
Särskilda projekt	-20,6	-54,5	-100,3
Underhåll	-16,2	-29,0	-54,4
Drift och administration	-103,9	-92,6	-192,6
Tomträttsavgälder	-15,8	-15,2	-30,5
Fastighetsskatt	-64,7	-51,6	-103,1
Avskrivningar	-48,7	-45,7	-92,4
Fastighetsförvaltning	-269,9	-288,6	-573,3
Övrig verksamhet	-56,8	-49,5	-101,7
	-326,7	**-338,1**	**-675,0**
Bruttoresultat	**358,0**	**271,0**	**584,6**
- varav Fastighetsförvaltning	349,2	260,4	561,1
- varav Övrig verksamhet	8,8	10,6	23,5
Central administration	-16,7	-15,3	-32,0
Jämförelsestörande poster	25,7	18,1	18,9
Rörelseresultat	**367,0**	**273,8**	**571,5**
Finansiella intäkter och kostnader	-92,7	-97,3	-191,0
Resultat efter finansnetto	**274,3**	**176,5**	**380,5**
Skatt	-71,2	-47,8	102,4
Periodens resultat	**203,1**	**128,7**	**482,9**

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr		30 juni 2002	30 juni 2001	31 december 2001
Fastigheter		10 554,1	10 561,3	10 562,6
Övriga anläggningstillgångar		134,8	203,7	181,5
Omsättningstillgångar		301,6	202,2	246,6
Summa tillgångar		**10 990,5**	**10 967,2**	**10 990,7**
Bundet eget kapital	Not 1, 2	2 254,0	2 323,7	2 254,0
Fritt eget kapital	Not 1, 2	2 403,3	1 987,6	2 411,5
Räntebärande skulder		4 086,3	4 417,1	4 061,6
Övriga skulder och avsättningar		2 246,9	2 238,8	2 263,6
Summa eget kapital och skulder		**10 990,5**	**10 967,2**	**10 990,7**
Ställda panter och ansvarsförbindelser		1 918,9	2 038,0	2 037,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-juni 2002	Januari-juni 2001	Januari-december 2001
Resultat efter finansnetto	274,3	176,5	380,5
Avskrivningar	48,7	48,0	97,3
Övriga justeringar	-31,3	-26,6	-2,0
Betald skatt	-38,2	-115,7	30,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	253,5	82,2	506,0
Ökning/minskning rörelsefordringar	-44,6	39,7	43,4
Minskning rörelseskulder	-46,2	-169,2	-172,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**162,7**	**-47,3**	**376,6**
Investeringar i fastigheter	-39,4	-71,9	-122,8
Amortering långfristig fordran	45,9	-	-
Övriga justeringar	-	-3,5	-5,6
Avyttring fastigheter samt övriga anläggningstillgångar	-	1,4	30,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**6,5**	**-74,0**	**-97,9**
Förändring lån	24,4	168,9	-186,6
Utdelning	-211,3	-179,6	-179,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-186,9**	**-10,7**	**-366,2**
Periodens kassaflöde	**-17,7**	**-132,0**	**-87,5**
Likvida medel vid periodens början	138,1	225,6	225,6
Likvida medel vid periodens slut	120,4	93,6	138,1

RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-mars 2002	Januari-mars 2001	April-juni 2002	April-juni 2001	Januari-juni 2002	Januari-juni 2001
Intäkter	343,2	302,8	341,5	306,3	684,7	609,1
Kostnader	-154,8	-167,6	-171,9	-170,5	-326,7	-338,1
Bruttoresultat	**188,4**	**135,2**	**169,6**	**135,8**	**358,0**	**271,0**
Central administration	-7,8	-8,8	-8,9	-6,5	-16,7	-15,3
Jämförelsestörande poster	0,0	18,7	25,7	-0,6	25,7	18,1
Finansnetto	-46,6	-47,9	-46,1	-49,4	-92,7	-97,3
Skatt	-40,1	-25,6	-31,1	-22,2	-71,2	-47,8
Periodens resultat	**93,9**	**71,6**	**109,2**	**57,1**	**203,1**	**128,7**

NOT 1 . EGET KAPITAL PER 2002-06-30

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
Periodens resultat	-	203,1	203,1
Vid periodens slut	**2 254,0**	**2 403,3**	**4 657,3**

NOT 2 . EGET KAPITAL PER 2001-06-30

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Vid årets början enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 925,9	2 443,1	4 369,0
Effekt av byte av redovisningsprincip	-	-6,9	-6,9
Vid årets början justerat i enlighet med ny redovisningsprincip	1 925,9	2 436,2	4 362,1
Utdelning i moderbolaget	-	-179,6	-179,6
Överföring mellan bundna och fria reserver	397,8	-397,8	0,0
Periodens resultat	-	128,7	128,7
Vid periodens slut	**2 323,7**	**1 987,5**	**4 311,2**

NYCKELTAL

	30 juni 2002	30 juni 2001	31 december 2001
Synlig soliditet, %	42,4	39,3	42,4
Eget kapital per aktie, kr[1]	22,04	20,41	22,08
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr[1]	49,96	49,99	50,00
Periodens resultat per aktie, kr[1]	0,96	0,61	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 nr 18.*

Stockholm den 26 augusti 2002

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 26 augusti 2002

Bo Ribers
Auktoriserad 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