

# HUFVUDSTADEN

## PRESSMEDDELANDE

### **Hufvudstadens niomånadersresultat efter skatt uppgick till 158,2 Mkr**

- Periodens resultat efter skatt uppgick till 158,2 Mkr (473,3).  
I resultatet ingår jämförelsestörande poster med 56,5 Mkr (353,7).
- För jämförbart fastighetsbestånd ökade fastighetsförvaltningens nettohyror med 9,8 procent till 743,9 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.
- Den positiva hyresutvecklingen i centrala Stockholm fortsätter. Ny topphyra för kontor på nivån 6 500 kr per kvm noterades.
- Nyemission om 845 Mkr beslutad på extra bolagsstämma.

Stockholm den 25 oktober 2000

HUFVUDSTADEN AB (publ)

Ivo Stopner  
Verkställande direktör

Bilaga: Delårsrapport januari – september 2000.

*Frågor besvaras av Ivo Stopner och Clas Hjorth, telefon 08-762 90 00.*

# HUFVUDSTADEN

## Delårsrapport, januari – september 2000

- *Periodens resultat efter skatt uppgick till 158,2 Mkr (473,3). I resultatet ingår jämförelsestörande poster med 56,5 Mkr (353,7).*
- *För jämförbart fastighetsbestånd ökade fastighetsförvaltningens nettohyror med 9,8 procent till 743,9 Mkr jämfört med föregående år.*
- *Den positiva hyresutvecklingen i centrala Stockholm fortsätter. Ny topphyra för kontor på nivån 6 500 kr per kvm noterades.*
- *Nyemission om 845 Mkr beslutad på extra bolagsstämma.*

---

### KONCERNENS RESULTAT

Verksamhetens kostnader uppgick till 53,8 Mkr (55,8).

#### Fastighetsförvaltning

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 336,7 Mkr (306,0). Exklusive kostnader för särskilda projekt ökade bruttoresultatet med 18,7 procent.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 743,9 Mkr (642,4)<sup>1</sup>, vilket motsvarar en ökning om 15,8 procent. För jämförbart fastighetsbestånd uppgick ökningen till 9,8 procent. Av fastighetsförvaltningens nettohyror svarade Affärsområde Stockholm för 504,0 Mkr (367,4), Affärsområde NK för 170,4 Mkr (155,0) och Affärsområde Göteborg för 69,5 Mkr (67,0).

I ökningen ingår genomförda förvärv och försäljningar med netto 50,0 Mkr.

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under perioden till 407,2 Mkr (336,4)<sup>1</sup>. I kostnadsökningen om 70,8 Mkr ingår ökade kostnader avseende särskilda projekt med 26,7 Mkr. Fördelat per affärsområde svarade Affärsområde Stockholm för 264,7 Mkr (157,7), Affärsområde NK för 109,5 Mkr (113,4) och Affärsområde Göteborg för 33,0 Mkr (30,2). Kostnadsökningen inom Affärsområde Stockholm beror främst på genomförda förvärv, höjd fastighetsskatt samt ökade underhållskostnader. Av Affärsområde Stockholms totala underhållskostnader svarar särskilda projekt för 27,9 Mkr (1,2).

#### Övrig verksamhet<sup>2</sup>

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelse i Parkaden i Stockholm samt parkerings- och konferensrörelser i World Trade Center i Stockholm.

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 14,7 Mkr (8,7). Nettoomsättningen uppgick till 68,5 Mkr (64,5).

---

<sup>1</sup> Under 1999 ingick nu försålda fastigheter.

<sup>2</sup> Under 1999 ingick resultat från den avyttrade rörelsen Sheraton Göteborg Hotel & Towers.

## Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -18,9 Mkr (-25,4) och omfattar främst löne- och kontorsomkostnader för koncernledning och koncernstaber.

Jämförelsestörande poster för perioden var 56,5 Mkr (353,7)<sup>3</sup>, vilka i sin helhet avser återbäring från SPP.

Resultat från andelar i intresseföretag, 3,5 Mkr (18,8)<sup>4</sup>, härrör från försäljningen av aktierna i FASAB Fastighetssystem AB.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto -173,7 Mkr (-155,6).

Koncernens skatt (såväl betald som latent skatt) uppgick under perioden till -60,6 Mkr (-32,9).

## 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.

Periodens resultat belastas med kostnader uppgående till 27,9 Mkr (1,2) avseende två projekt, dels Orgelpipan 7, Klarabergsgatan 56-64 i Stockholm, där en ombyggnad av drygt 10 000 kvm för Postgirot Bank AB genomförs och beräknas vara avslutad vid utgången av 2001, dels Hästhuvudet 13, Kungsgatan 42 i Stockholm, där en omfattande om- och tillbyggnad av fastigheten har slutförts.

## FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Med tillträde den 1 januari 2000 förvärvades resterande två tredjedelar av aktierna i Vasaterminalen AB, som äger World Trade Center-byggnaden<sup>5</sup> i Stockholm, för 894 Mkr. Den uthyrbara ytan i byggnaden uppgår till 45 700 kvm samt garage. Hufvudstaden bedömer att nuvarande marknads-hyra för fastigheten på årsbasis uppgår till 170-200 Mkr exklusive fastighetsskattetillegg.

I juni förvärvades fastigheten Pumpstocken 13, belägen vid Biblioteksgatan 12 i Stockholm, för 184 Mkr. Tillträde skedde den 1 september 2000. Den uthyrbara ytan uppgår till 2 791 kvm. Fastigheten är helt uthyrd. Hufvudstaden bedömer att nuvarande marknadshyra för fastigheten på årsbasis uppgår till 15-17 Mkr exklusive fastighetsskattetillegg.

I augusti förvärvades samtliga aktier i Beheeren Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V., som äger fastigheten Citypalatset vid Norrmalmstorg i Stockholm. Tillträde av aktierna skedde den 2 oktober 2000. Köpeskillingen för aktierna plus övertagna skulder uppgår till 1 100 Mkr och har beräknats utifrån ett värde på fastigheten om 1 100 Mkr. Hufvudstaden bedömer att nuvarande marknadshyra för fastigheten på årsbasis, exklusive

effekter av förädlingsprojekt, uppgår till 65-75 Mkr exklusive fastighetsskattetillegg.

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier, exklusive förvärv, uppgick under perioden till 80,5 Mkr (33,2). Den enskilt största posten avser uppförande av en ny byggnad i kvarteret Skären vid Norrmalmstorg i Stockholm.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Det bokförda värdet på Hufvudstadens fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2000 till 8 730,1 Mkr och den uthyrbara ytan till 489 038 kvm. Den totala ytvakansgraden var vid samma tidpunkt 3,2 procent (4,1 vid årsskiftet) och den totala hyresvakansgraden 2,5 procent (3,7 vid årsskiftet).

## HYRESMARKNADEN

Inom Hufvudstadens prioriterade marknadsområden, centrala Stockholm och centrala Göteborg, var hyresutvecklingen positiv under perioden. Efterfrågan på välbelägna kontors- och butikslokaler fortsatte att öka och översteg utbudet. Vid nyuthyrning av kontor i Stockholms mest attraktiva lägen, exempelvis Gyllene Triangeln, noterades avtal på nivån 6 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma område noterades butikshyresnivåer på mellan 11 000 och 15 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Även i Göteborg var hyresutvecklingen fortsatt positiv för moderna kontor och butiker i bästa läge. Vakansgraden för kontor fortsatte att sjunka. Vid nyuthyrning av kontorslokaler i de mest attraktiva fastigheterna noterades hyror på nivån 2 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För bästa försäljningsyta tecknades butiksavtal på nivåer mellan 5 000 och 8 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2000 till 4 856,8 Mkr (3 637,9 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 18 månader och den genomsnittliga räntekostnaden 5,0 procent. Nettoskulden var 4 774,2 Mkr (3 563,2 vid årsskiftet).

<sup>3</sup> Avser föregående år främst realisationsvinst vid avyttring av aktier i dotterföretag.

<sup>4</sup> Avser föregående år i sin helhet Vasaterminalen AB.

<sup>5</sup> World Trade Center-byggnaden hanteras som omsättningsfastighet.

**Kapitalbindningsstruktur, 30 september 2000**

| Förfallo-<br>Tidpunkt | Volym,<br>Mkr | Andel,<br>% |
|-----------------------|---------------|-------------|
| 2000                  | 909,8         | 19          |
| 2001                  | 816,2         | 17          |
| 2002                  | 1 130,3       | 23          |
| 2003                  | 600,5         | 12          |
| 2004                  | 900,0         | 19          |
| 2005                  | 500,0         | 10          |
| Totalt                | 4 856,8       | 100         |

**Räntebindningsstruktur, 30 september 2000**

| Förfallo-<br>tidpunkt | Volym,<br>Mkr | Andel,<br>% | Genomsnitt-<br>lig<br>effektiv ränta,<br>% |
|-----------------------|---------------|-------------|--------------------------------------------|
| 2000                  | 1 709,8       | 35          | 4,9                                        |
| 2001                  | 816,2         | 17          | 5,8                                        |
| 2002                  | 830,3         | 17          | 4,8                                        |
| 2003                  | 600,5         | 12          | 4,4                                        |
| 2004                  | 900,0         | 19          | 5,3                                        |
| Totalt                | 4 856,8       | 100         | 5,0                                        |

**MODERBOLAGET**

Periodens resultat var 49,0 Mkr (193,7). Likvida medel vid periodens utgång var 80,5 Mkr (73,9 vid årsskiftet). Investeringar i fastigheter och inventarier, inklusive förvärv, uppgick under perioden till 245,2 Mkr (104,6).

**NYEMISSION**

Den 21 september 2000 beslöt en extra bolagsstämma att en nyemission om 845 Mkr skulle genomföras. Nyemissionen sker med företrädesrätt för Hufvudstadens aktieägare, där för varje fyrantal aktier en ny aktie av samma aktieslag får tecknas till kurs 20 kronor. Emissionen garanteras i sin helhet av L E Lundbergföretagen AB.

Teckningstid är 20 oktober – 9 november 2000 och handel med teckningsrätter äger rum under tiden 20 oktober – 6 november 2000.

**KOMMANDE INFORMATION**

Bokslutskommuniké för 2000                      16 februari 2001  
 Årsredovisning för 2000                              mars 2001

*Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)*

**KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

| Mkr                                            | Jan-sept<br>2000 | Jan-sept<br>1999 | Jan-dec<br>1999 |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                         |                  |                  |                 |
| Fastighetsförvaltning                          | 743,9            | 642,4            | 865,5           |
| Övrig verksamhet                               | 68,5             | 64,5             | 79,3            |
|                                                | <b>812,4</b>     | <b>706,9</b>     | <b>944,8</b>    |
| <b>Verksamhetens kostnader</b>                 |                  |                  |                 |
| Underhåll <sup>1</sup>                         | -100,5           | -58,8            | -97,1           |
| Drift och administration                       | -125,0           | -117,9           | -157,9          |
| Tomträttsavgälder                              | -28,3            | -13,3            | -17,7           |
| Fastighetsskatt                                | -67,9            | -47,8            | -61,1           |
| Avskrivningar                                  | -85,5            | -98,6            | -127,4          |
| Fastighetsförvaltning                          | -407,2           | -336,4           | -461,2          |
| Övrig verksamhet                               | -53,8            | -55,8            | -65,5           |
|                                                | <b>-461,0</b>    | <b>-392,2</b>    | <b>-526,7</b>   |
| <b>Bruttoresultat</b>                          | <b>351,4</b>     | <b>314,7</b>     | <b>418,1</b>    |
| - varav Fastighetsförvaltning                  | 336,7            | 306,0            | 404,3           |
| - varav Övrig verksamhet                       | 14,7             | 8,7              | 13,8            |
| Central administration                         | -18,9            | -25,4            | -33,0           |
| Jämförelsestörande poster                      | 56,5             | 353,7            | 361,7           |
| <b>Rörelseresultat</b>                         | <b>389,0</b>     | <b>643,0</b>     | <b>746,8</b>    |
| Resultat från andelar i intresseföretag        | 3,5              | 18,8             | 30,9            |
| Finansiella intäkter och kostnader             | -173,7           | -155,6           | -200,7          |
| <b>Resultat före skatt</b>                     | <b>218,8</b>     | <b>506,2</b>     | <b>577,0</b>    |
| Skatt                                          | -60,6            | -32,9            | -52,9           |
| <b>Periodens resultat</b>                      | <b>158,2</b>     | <b>473,3</b>     | <b>524,1</b>    |
| <sup>1</sup> Varav kostnader särskilda projekt | -27,9            | -1,2             | -9,7            |

**KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

| Mkr                                   | 30 sept<br>2000 | 31 dec<br>1999 |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| Fastigheter                           | 8 730,1         | 7 116,2        |
| Övriga anläggningstillgångar          | 171,9           | 323,5          |
| Övriga omsättningstillgångar          | 146,2           | 135,8          |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>9 048,2</b>  | <b>7 575,5</b> |
| Bundet eget kapital                   | 1 109,9         | 2 300,1        |
| Fritt eget kapital                    | 2 214,5         | 1 009,8        |
| Räntebärande skulder                  | 4 856,8         | 3 637,9        |
| Övriga skulder                        | 867,0           | 627,7          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>9 048,2</b>  | <b>7 575,5</b> |

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG**

| Mkr                                       | Jan-sept<br>2000 | Jan-dec<br>1999 |
|-------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten  | 286,6            | 425,6           |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten  | -1 153,9         | 951,5           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 875,1            | -1 378,1        |
| <b>Periodens kassaflöde</b>               | <b>7,8</b>       | <b>-1,0</b>     |
| Likvida medel vid periodens början        | 74,7             | 75,7            |
| Likvida medel vid periodens slut          | 82,5             | 74,7            |

## RESULTATUTVECKLING

|                           | Jan-<br>mars<br>2000 | Jan-<br>mars<br>1999 | April-<br>juni<br>2000 | April-<br>juni<br>1999 | Juli-<br>sept<br>2000 | Juli-<br>sept<br>1999 | Jan-<br>sept<br>2000 | Jan-<br>sept<br>1999 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Mkr                       |                      |                      |                        |                        |                       |                       |                      |                      |
| Intäkter                  | 276,2                | 266,6                | 261,9                  | 232,0                  | 274,3                 | 208,3                 | 812,4                | 706,9                |
| Kostnader                 | -177,9               | -162,7               | -138,3                 | -121,6                 | -144,8                | -107,9                | -461,0               | -392,2               |
| <b>Bruttoresultat</b>     | <b>98,3</b>          | <b>103,9</b>         | <b>123,6</b>           | <b>110,4</b>           | <b>129,5</b>          | <b>100,4</b>          | <b>351,4</b>         | <b>314,7</b>         |
| Central administration    | -7,4                 | -9,6                 | -6,4                   | -10,0                  | -5,1                  | -5,8                  | -18,9                | -25,4                |
| Jämförelsestörande poster | 0,0                  | 317,5                | 56,0                   | 36,2                   | 0,5                   | 0,0                   | 56,5                 | 353,7                |
| Finansnetto               | -55,4                | -50,5                | -56,8                  | -46,2                  | -58,0                 | -40,1                 | -170,2               | -136,8               |
| Skatt                     | -3,3                 | -5,3                 | -37,4                  | -5,6                   | -19,9                 | -22,0                 | -60,6                | -32,9                |
| <b>Periodens resultat</b> | <b>32,2</b>          | <b>356,0</b>         | <b>79,0</b>            | <b>84,8</b>            | <b>47,0</b>           | <b>32,5</b>           | <b>158,2</b>         | <b>473,3</b>         |

## NYCKELTAL

|                                             | 30 sept<br>2000 | 30 sept<br>1999 | 31 dec<br>1999 |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Synlig soliditet, %                         | 36,7            | 42,2            | 43,7           |
| Eget kapital per aktie, kr                  | 19,67           | 19,28           | 19,58          |
| Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr | 51,65           | 42,14           | 42,10          |
| Periodens resultat per aktie, kr            | 0,94            | 2,80            | 3,10           |
| Antal aktier vid periodens slut             | 169 017 547     | 169 017 547     | 169 017 547    |

Stockholm den 25 oktober 2000

Ivo Stopner  
Verkställande direktör

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

## DEFINITIONER

*Central administration.* Kostnader för koncernledning och koncernstabber, 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 hyresgäster för fastighetsskatt.

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

*Investeringar.* Utgifter avseende planerat underhåll, lokal-anpassningar och särskilda projekt aktiveras respektive kostnadsföres i enlighet med skattelagstiftningen.

*Nettoskuld.* Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

*Periodens resultat.* Resultat efter periodens skatt.

*Periodens resultat per aktie.* Periodens resultat i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

*Skatt.* Koncernens totala skatt utgörs av betald skatt och latent 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 marknads-hyra 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](mailto:info@hufvudstaden.se)    Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)

Organisationsnummer: 556012-8240  
Styrelsens säte: Stockholm