HUFVUDSTADEN

PRESSMEDDELANDE

Periodens resultat efter skatt uppgick till 32,2 Mkr

- Periodens resultat efter skatt uppgick till 32,2 Mkr (356,0). I resultatet föregående år ingick jämförelsestörande poster med 317,5 Mkr.
- För jämförbart fastighetsbestånd ökade fastighetsförvaltningens nettohyror till 252,9 Mkr (225,1).
- Den positiva hyresutvecklingen i centrala Stockholm och centrala Göteborg fortsatte. Nya topphyror för kontor på nivån 5 000 kr per kvm noterades i Stockholm.
- Hyresvakansgraden sjönk till 3,1 procent från 3,7 procent.

Stockholm den 10 maj 2000

HUFVUDSTADEN AB (publ)

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Bilaga: Kvartalsrapport januari – mars 2000

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

HUFVUDSTADEN
Kvartalsrapport, januari – mars 2000

- ***Periodens resultat efter skatt uppgick till 32,2 Mkr (356,0). I resultatet föregående år ingick jämförelsestörande poster med 317,5 Mkr.***
- ***För jämförbart fastighetsbestånd ökade fastighetsförvaltningens nettohyror till 252,9 Mkr (225,1).***
- ***Den positiva hyresutvecklingen i centrala Stockholm och centrala Göteborg fortsatte. Nya topphyror för kontor på nivån 5 000 kr per kvm noterades i Stockholm.***
- ***Hyresvakansgraden sjönk till 3,1 procent från 3,7 procent.***

KONCERNENS RESULTAT

Fastighetsförvaltning
Bruttoresultatet uppgick till 93,0 Mkr (100,7). Nettoomsättningen blev under perioden 252,9 Mkr (226,3)[1], varav Affärsområde Stockholm svarade för 169,3 Mkr (121,4), Affärsområde NK för 59,0 Mkr (51,4) och Affärsområde Göteborg för 24,6 Mkr (23,1). I omsättningsökningen, 26,6 Mkr, ingår förvärv med 35,4 Mkr och försäljningar med -30,4 Mkr.

För jämförbart fastighetsbestånd ökade fastighetsförvaltningens nettohyror till 252,9 Mkr (225,1).

Verksamhetens kostnader uppgick till 159,9 Mkr (125,6)[1], varav Affärsområde Stockholm svarade för 105,4 Mkr (52,8), Affärsområde NK för 42,9 Mkr (39,3) och Affärsområde Göteborg för 11,6 Mkr (11,6). Kostnadsökningen inom Affärsområde Stockholm härrör främst från förvärvade fastigheter och ökade underhålls kostnader, varav särskilda projekt svarar för 16,2 Mkr (0,0).

Övrig verksamhet[2]
Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelse i Parkaden i Stockholm samt parkeringsrörelse och konferensanläggning i World Trade Center i Stockholm.

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 5,3 Mkr (3,2). Nettoomsättningen uppgick till 23,3 Mkr (40,3).

Verksamhetens kostnader uppgick till 18,0 Mkr (37,1).

Övriga resultatposter
Central administration uppgick till -7,4 Mkr (-9,6) och omfattar främst löne- och kontorsomkostnader för koncernledning och koncernstaber.
Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto -58,9 Mkr (-56,7).

Resultat från andelar i intresseföretag, 3,5 Mkr (6,2)[3], härrör från försäljningen av aktierna i FASAB Fastighetssystem AB.

Koncernens skatt (såväl inkomst- som latent skatt) uppgick under perioden till -3,3 Mkr (-5,3).

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR SAMT INVESTERINGAR
Den 1 januari tillträddes World Trade Center-byggnaden i Stockholm. Den uthyrbara ytan i byggnaden uppgår till cirka 45 000 kvm samt garage.

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier under perioden uppgick till 17,9 Mkr (96,8).

FASTIGHETSBESTÅNDET
Det bokförda värdet på Hufvudstadens fastighetsbestånd uppgick per den 31 mars 2000 till 8 540,9 Mkr och den uthyrbara ytan till 487 438 kvm. Den totala ytvakansgraden var vid samma tidpunkt 3,0 procent (4,1 vid årsskiftet) och den totala hyresvakansgraden 3,1 procent (3,7 vid årsskiftet).

HYRESMARKNADEN
Hyresutvecklingen inom Hufvudstadens prioriterade marknadsområden, centrala Stockholm och

[1] Under 1999 ingick nu försålda fastigheter.
[2] Under 1999 ingick resultat från den nu avvecklade rörelsen Sheraton Göteborg Hotel & Towers.
[3] Avser i sin helhet Vasaterminalen AB.

centrala Göteborg, var fortsatt positiv under perioden. Efterfrågan på såväl kontors- som butikslokaler i de mest attraktiva lägena översteg utbudet.

Hyresutvecklingen i Stockholm påverkades positivt av den ökade efterfrågan. Vid nyuthyrning av kontor i de mest attraktiva lägena, exempelvis Gyllene Triangeln, tecknades avtal på nivån 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Inom samma område noterades butikshyresnivåer på mellan 10 000 och 15 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Även i Göteborg var hyresutvecklingen för moderna kontor och butiker i bästa läge fortsatt positiv med minskande vakanser. Vid nyuthyrning av kontorslokaler i de mest attraktiva lägena noterades nivåer på mellan 1 500 och 1 900 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För bästa försäljningsyta tecknades butiksavtal på nivåer mellan 5 000 och 8 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 mars 2000 till 4 804,9 Mkr (3 637,9 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 22 månader och den genomsnittliga räntekostnaden 5,1 procent. Nettoskulden var 4 685,2 Mkr (3 563,2 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 31 mars 2000

Förfallo-tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %
2000	857,9	18
2001	816,2	17
2002	1 130,3	24
2003	600,5	12
2004	900,0	19
2005	500,0	10
Totalt	4 804,9	100

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2000

Förfallo-tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2000	1 657,9	35	5,0
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	4 804,9	100	5,1

MODERBOLAGET

Periodens resultat i moderbolaget var -6,5 Mkr (127,0). Likvida medel vid periodens utgång var 84,6 Mkr (73,9 vid årsskiftet). Investeringar i fastigheter och inventarier under perioden uppgick till 11,3 Mkr (88,8).

ÖVRIGT

Sedan Hufvudstaden genom ett offentligt erbjudande 1998 förvärvat aktiemajoriteten i AB Nordiska Kompaniet, tidigare NK Cityfastigheter AB (publ), har Hufvudstaden startat en process om tvångsinlösen av minoritetsaktierna. Skiljenämnd har sedermera beviljat Hufvudstaden så kallat förhandstillträde till samtliga utestående minoritetsaktier i AB Nordiska Kompaniet.

I enlighet med bolagsstämmans beslut kommer Hufvudstaden AB att begära tingsrättens tillstånd att föra 1 190,2 Mkr från bundet eget kapital till fritt eget kapital.

SPP

Enligt besked från SPP har företagsanknutna överskottsmedel om 90,7 Mkr allokerats till Hufvudstadenkoncernen. Överskottsmedlen har ej tagits upp som tillgång i balansräkningen.

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport januari-juni 2000	11 augusti 2000
Kvartalsrapport januari-september 2000	25 oktober 2000
Bokslutskommuniké för 2000	8 februari 2001
Årsredovisning för 2000	mars 2001

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-mars 2000	Januari-mars 1999	Januari-december 1999
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	252,9	226,3	865,5
Övrig verksamhet	23,3	40,3	79,3
	276,2	**266,6**	**944,8**
Verksamhetens kostnader			
Underhåll, drift och administration (1)	-90,5	-68,9	-255,0
Tomträttsavgälder	-9,4	-4,5	-17,7
Fastighetsskatt	-31,1	-16,8	-61,1
Avskrivningar	-28,9	-35,4	-127,4
Fastighetsförvaltning	-159,9	-125,6	-461,2
Övrig verksamhet	-18,0	-37,1	-65,5
	-177,9	**-162,7**	**-526,7**
Bruttoresultat	**98,3**	**103,9**	**418,1**
- varav Fastighetsförvaltning	93,0	100,7	404,3
- varav Övrig verksamhet	5,3	3,2	13,8
Central administration	-7,4	- 9,6	-33,0
Jämförelsestörande poster	0,0	317,5	361,7
Rörelseresultat	**90,9**	**411,8**	**746,8**
Resultat från andelar i intresseföretag	3,5	6,2	30,9
Finansiella intäkter och kostnader	-58,9	- 56,7	-200,7
Resultat före skatt	**35,5**	**361,3**	**577,0**
Skatt	-3,3	- 5,3	-52,9
Periodens resultat	**32,2**	**356,0**	**524,1**
(1) Varav kostnader särskilda projekt	16,2	0,0	9,7

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	31 mars 2000	31 december 1999
Fastigheter	8 540,9	7 116,2
Övriga anläggningstillgångar	139,4	323,5
Övriga omsättningstillgångar	344,4	135,8
Summa tillgångar	**9 024,7**	**7 575,5**
Bundet eget kapital	2 300,1	2 300,1
Fritt eget kapital	898,4	1 009,8
Räntebärande skulder	4 804,9	3 637,9
Övriga skulder	(1) 1 021,3	627,7
Summa eget kapital och skulder	**9 024,7**	**7 575,5**

(1) Den av bolagsstämman beslutade utdelningen, 143,7 Mkr, är skuldförd.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Januari-mars 2000	Januari-december 1999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126,8	425,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-905,1	951,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	823,3	-1 378,1
Periodens kassaflöde	**45,0**	**-1,0**
Likvida medel vid periodens början	74,7	75,7

Likvida medel vid periodens slut	119,7	74,7

NYCKELTAL

	31 mars 2000	31 mars 1999	31 december 1999
Synlig soliditet, %	35,4	35,3	43,7
Eget kapital per aktie, kr	18,92	18,59	19,58
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	50,53	46,52	42,10
Periodens resultat per aktie, kr	0,19	2,11	3,10
Antal aktier vid periodens slut	169 017 547	169 017 547	169 017 547

Stockholm den 10 maj 2000

Ivo Stopner
Verkställande direktör

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 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 och lokalanpassningar 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.

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