

HUFVUDSTADEN

PRESSMEDDELANDE

Stark resultatutveckling för Hufvudstaden år 2002

- Resultat efter finansnetto uppgick till 453,2 Mkr (380,5). Justerat för jämförelsestörande poster uppgick resultatet till 429,4 Mkr (361,6).
- Fastighetsförvaltningens nettohyror ökade jämfört med föregående år med 9,0 procent och bruttoresultatet ökade med 13,7 procent.
- Hyresnivån ökar med 32 procent på omförhandlade avtal.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,10 kronor (1,00) per aktie.
- Styrelsen föreslår bemyndigande för återköp av egna aktier.

Stockholm den 13 februari 2003

HUFVUDSTADEN AB (publ)

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Bilaga: Bokslutskommuniké 2002
 Påminnelse om analytikermöte 14 februari

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

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2002

- **Resultat efter finansnetto uppgick till 453,2 Mkr (380,5). Justerat för jämförelsestörande poster uppgick resultatet till 429,4 Mkr (361,6).**
- **Fastighetsförvaltningens nettohyror ökade jämfört med föregående år med 9,0 procent och bruttoresultatet med 13,7 procent.**
- **Hyresnivån ökar med 32 procent på omförhandlade avtal.**
- **Styrelsen föreslår en utdelning om 1,10 kronor (1,00) per aktie.**
- **Styrelsen föreslår bemyndigande för återköp av egna aktier.**

KONCERNENS RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Bruttoresultatet uppgick under året till 638,0 Mkr (561,1), en ökning med 13,7 procent. Exklusive kostnader för särskilda projekt ökade bruttoresultatet med 9,5 procent.

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 236,2 Mkr (1 134,4), vilket motsvarar en ökning om 9,0 procent.

Av fastighetsförvaltningens nettohyror svarade Affärsområde Stockholm för 833,5 Mkr (764,9), Affärsområde NK för 279,7 Mkr (260,5) och Affärsområde Göteborg för 123,0 Mkr (109,0). Av Affärsområde NKs nettoomsättning utgjorde 11,5 Mkr (20,1) s k omsättningshyrestillägg och 24,4 Mkr (23,3) vidaredebiterade driftstillägg för förhyrda och gemensamma ytor.

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under året till 598,2 Mkr (573,3), varav 86,3 Mkr (100,3) avser särskilda projekt. Fördelat per affärsområde svarade Affärsområde Stockholm för 361,0 Mkr (363,8), Affärsområde NK för 192,4 Mkr (161,4) och Affärsområde Göteborg för 44,8 Mkr (48,1).

Mkr	Sth	NK	Gbg	Totalt
Nettohyror	833,5	279,7	123,0	1 236,2
Kostnader	-361,0	-192,4	-44,8	-598,2
Bruttoresultat	472,5	87,3	78,2	638,0

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden i Stockholm, konferensrörelsen i World Trade Center i Stockholm samt hotellrörelsen² i Norrmalmstorg 1 i Stockholm.

Nettoomsättningen var 111,7 Mkr (125,2), kostnaderna uppgick till 96,7 Mkr (101,7) och bruttoresultatet till 15,0 Mkr (23,5).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -35,9 Mkr (-32,0).

Jämförelsestörande poster var 23,8 Mkr (18,9), vilka främst avser effekt av ändrade förutsättningar vid återbäring av Alecamedel.

Finansiella intäkter och kostnader var netto -187,7 Mkr (-191,0).

Koncernens skatt (såväl aktuell som uppskjuten skatt) uppgick under året till -116,0 Mkr (+102,4).

Årets resultat uppgick till 337,2 Mkr (482,9). Resultatet minskade till följd av ett positivt skatteutfall föregående år.

Vid pågående skatterevision har skattemyndigheten ifrågasatt Hufvudstadens beräkning av avdrag för förlust vid likvidation av Förvaltnings AB Norrilen. Frågan gäller den verkliga förlustens storlek. Hufvudstadens bedömning är att avdraget om 293 Mkr som påverkat skatteberäkningen i 2001 års bokslut är korrekt och slutligen kommer att godtas.

¹ Fastighetsbeståndet är oförändrat mellan 2001 och 2002.

² Hotellrörelsen avvecklades under juni 2002.

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 86,3 Mkr (100,3). Årets kostnader avser främst ombyggnad av NK Stockholm nedre plan och Norrmalmstorg 1.

En omfattande renovering och förädling av Norrmalmstorg 1 har påbörjats 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.

En genomgripande ombyggnad av NK Stockholm nedre plan pågår med syfte att förbättra tillgängligheten och skapa ett större utbud av butiker. Huvuddelen av ombyggnaden färdigställdes till julhandeln 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 året till 103,1 Mkr (128,4). 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 31 december 2002 till 10 565,7 Mkr (10 562,6) och den uthyrbara ytan till 436 261 kvm (434 562).

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

HYRESMARKNADEN

I centrala Stockholm sjönk marknadshyrorna för kontor under året, 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 4 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma område var efterfrågan på butikslokaler fortsatt stark samtidigt som disponibla lokaler i stort sett saknades. För butikslokaler i bästa läge har hyresnivåerna planat ut på den historiskt sett höga 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 attraktiva områdena. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 600 och 2 000 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.

Koncernens omförhandlingar för såväl kontors- som butikslokaler har utvecklats positivt. Totalt har under året cirka 75 000 kvm omförhandlats till ett värde av cirka 253 Mkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en ökning av hyresintäkten med 32 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2002 till 3 766,0 Mkr (4 061,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 28 månader (28), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 28 månader (25) och den genomsnittliga räntekostnaden 5,2 procent (5,0). Nettoskulden var 3 629,5 Mkr (3 923,5).

Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2002

Förfallo-tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %
2003	780,4	21
2004	905,6	24
2005	500,0	13
2006	790,0	21
2007	790,0	21
Totalt	3 766,0	100

Räntebindningsstruktur, 31 december 2002

Förfallo-tidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2003	1 060,4	28	4,4
2004	905,6	24	5,3
2005	300,0	8	5,7
2006	1 000,0	27	5,7
2007	500,0	13	5,4
Totalt	3 766,0	100	5,2

MODERBOLAGET

Årets resultat efter finansnetto var 456,5 Mkr (-58,5). Likvida medel vid årets utgång var 126,4 Mkr (127,3). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under året till 24,9 Mkr (95,2).

KVARTAL 4³

Fastighetsförvaltningens bruttoreultat uppgick till 139,0 Mkr (155,1). Exklusive kostnader för särskilda projekt minskade bruttoreultatet med 5,0 Mkr eller 2,7 procent.

Nettohyrorna uppgick till 315,8 Mkr (310,0), en ökning med 1,9 procent, som främst beror på hyreshöjningar.

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 176,8 Mkr (154,9), en ökning med 14,1 procent.

Bruttoreultatet för Övrig verksamhet uppgick till 5,4 Mkr (7,6). Nettoomsättningen uppgick till 26,2 Mkr (37,7) och verksamhetens kostnader till 20,8 Mkr (30,1).

REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med den 1 januari 2002 tillämpas Redovisningsrådets nya rekommendationer RR1:00 Kon-

³ Jämförelsetalen avser kvartal 4 2001. Fastighetsbeståndet är oförändrat mellan kvartal 4 2001 och kvartal 4 2002.

cernredovisning, RR15 Immateriella tillgångar, RR16 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar, RR17 Nedskrivningar, RR19 Verksamheter under avveckling, RR21 Lånekostnader samt RR23 Upplysningar om närstående, vilka trädde i kraft från och med samma datum. Detta har inte medfört någon effekt på redovisat resultat och inte heller på balansräkningen per den 31 december 2002.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Styrelsen har beslutat föreslå ordinarie bolagsstämma den 19 mars 2003 att ge styrelsen bemyndigande under perioden fram till nästa ordinarie bolagsstämma att förvärva aktier i bolaget. Förvärv skall ske på Stockholmsbörsen inom vid var tid registrerat kursintervall mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs och begränsas av att bolagets innehav av egna aktier inte vid någon tidpunkt får överskrida 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare.

Styrelsen föreslår vidare att bolagsstämman bemyndigar styrelsen att under perioden fram till nästa ordinarie bolagsstämma på annat sätt än på Stockholmsbörsen avyttra bolagets egna aktier, som likvid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet och således med avvikelse från aktieägares företrädesrätt överlåta aktier till viss person som likvid för sådant förvärv. Bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen och omfattar samtliga egna aktier som bolaget innehar. Bestämmelserna i ABL 7 kap 21-22 §§ skall därvid iakttas.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att en utdelning per aktie om 1,10 kronor (1,00), totalt 232,4 Mkr (211,3), lämnas för 2002.

BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie bolagsstämma hålls onsdagen den 19 mars 2003 kl 17.00 i Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm.

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning 2002	mars 2003
Bolagsstämma	19 mars 2003
Delårsrapport januari-mars 2003	5 maj 2003
Delårsrapport januari-juni 2003	27 augusti 2003
Delårsrapport januari-september 2003	24 oktober 2003
Bokslutskommuniké för 2003	12 februari 2004

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Oktober- december 2002	Oktober- december 2001	Januari- december 2002	Januari- december 2001
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	315,8	310,0	1 236,2	1 134,4
Övrig verksamhet	26,2	37,7	111,7	125,2
	342,0	347,7	1 347,9	1 259,6
Verksamhetens kostnader				
Särskilda projekt	-39,0	-27,9	-86,3	-100,3
Underhåll	-24,8	-16,5	-56,0	-54,4
Drift och administration	-47,2	-53,6	-195,7	-192,6
Tomträttsavgälder	-8,5	-7,6	-32,7	-30,5
Fastighetsskatt	-32,4	-25,6	-129,5	-103,1
	-151,9	-131,2	-500,2	-480,9
Övrig verksamhet	-20,8	-30,1	-96,7	-101,7
	-172,7	-161,3	-596,9	-582,6
Driftsöverskott före avskrivningar	169,3	186,4	751,0	677,0
Avskrivningar	-24,9	-23,7	-98,0	-92,4
Bruttoresultat	144,4	162,7	653,0	584,6
- varav Fastighetsförvaltning	139,0	155,1	638,0	561,1
- varav Övrig verksamhet	5,4	7,6	15,0	23,5
Central administration	-12,8	-9,7	-35,9	-32,0
Jämförelsestörande poster	-1,9	-	23,8	18,9
Rörelseresultat	129,7	153,0	640,9	571,5
Finansiella intäkter och kostnader	-47,5	-45,1	-187,7	-191,0
Resultat efter finansnetto	82,2	107,9	453,2	380,5
Skatt	-19,2	64,1	-116,0	102,4
Årets resultat	63,0	172,0	337,2	482,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner			211,3	211,3
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning, miljoner			211,3	211,3
Resultat per aktie			1,60	2,29
Resultat per aktie efter full utspädning			1,60	2,29

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr		31 december 2002	31 december 2001
Fastigheter		10 565,7	10 562,6
Övriga anläggningstillgångar		111,1	181,5
Omsättningstillgångar		275,6	246,6
Summa tillgångar		10 952,4	10 990,7
Bundet eget kapital	Not 1	2 182,6	2 254,0
Fritt eget kapital	Not 1	2 608,8	2 411,5
Räntebärande skulder		3 766,0	4 061,6
Övriga skulder och avsättningar		2 395,0	2 263,6
Summa eget kapital och skulder		10 952,4	10 990,7
Ställda panter och ansvarsförbindelser		1 826,2	2 037,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-december 2002	Januari-december 2001
Resultat efter finansiella poster	453,2	380,5
Avskrivningar	108,2	97,3
Förändring avsättning fastighetsskatt	4,0	-7,9
Övriga förändringar	0,1	-
Betald skatt	-65,0	30,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	500,5	500,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	-37,0	34,5
Ökning/minskning rörelseskulder	76,5	-158,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	540,0	376,6
Investeringar i fastigheter	-101,1	-122,8
Investeringar i inventarier	-2,0	-5,6
Amortering långfristig fordran	68,6	30,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34,5	-97,9
Upptagna lån	540,0	-
Amortering av låneskuld	-835,8	-186,6
Utbetald utdelning	-211,3	-179,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-507,1	-366,2
Årets kassaflöde	-1,6	-87,5
Likvida medel vid årets början	138,1	225,6
Likvida medel vid årets slut	136,5	138,1

RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-mars 2002	Jan-mars 2001	Apr-juni 2002	Apr-juni 2001	Juli-sep 2002	Juli-sep 2001	Okt-dec 2002	Okt-dec 2001	Jan-dec 2002	Jan-dec 2001
Intäkter	343,2	302,8	341,5	306,3	321,2	302,8	342,0	347,7	1 347,9	1 259,6
Kostnader	-154,8	-167,6	-171,9	-170,5	-170,6	-151,9	-197,6	-185,0	-694,9	-675,0
Bruttoresultat	188,4	135,2	169,6	135,8	150,6	150,9	144,4	162,7	653,0	584,6
Central administration	-7,8	-8,8	-8,9	-6,5	-6,4	-7,0	-12,8	-9,7	-35,9	-32,0
Jämförelsestörande poster	0,0	18,7	25,7	-0,6	0,0	0,8	-1,9	0,0	23,8	18,9
Finansnetto	-46,6	-47,9	-46,1	-49,4	-47,5	-48,6	-47,5	-45,1	-187,7	-191,0
Skatt	-40,1	-25,6	-31,1	-22,2	-25,6	86,1	-19,2	64,1	-116,0	102,4
Periodens resultat	93,9	71,6	109,2	57,1	71,1	182,2	63,0	172,0	337,2	482,9

NOT 1 . EGET KAPITAL PER 2002-12-31

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	-71,4	71,4	0,0
Årets resultat		337,2	337,2
Vid årets slut	2 182,6	2 608,8	4 791,4

NYCKELTAL

	31 december 2002	31 december 2001
Synlig soliditet, %	43,7	42,4
Eget kapital per aktie, kr ¹	22,68	22,08
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr ¹	50,01	50,00
Årets resultat per aktie, kr ¹	1,60	2,29
Antal aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933

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

Stockholm den 13 februari 2003

Ivo Stopner
Verkställande direktör

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 årets 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 värdehöjande förbättringsåtgärder aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

Årets resultat per aktie. Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Skatt. Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Synlig soliditet. Eget kapital vid årets 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

