





Framsida och insida: NK, Stockholm.

Innehåll

Årsstämma och rapportdatum	4
Affärsidé, mål och strategier.....	5
VD har ordet	6
Fem år i sammandrag.....	11
Aktiekapital och ägarstruktur.....	12
Ansvarsfullt företagande.....	16
Organisation och medarbetare	18
Fastighetsmarknaden	22
Fastighetsutveckling	27
Affärsområde Stockholm Östra City.....	30
Affärsområde Stockholm Västra City	34
Affärsområde Göteborg	40
Bolagsstyrningsrapport.....	44
Förvaltningsberättelse	50
Koncernens resultaträkningar med kommentarer.....	54
Koncernens balansräkningar med kommentarer.....	56
Sammandrag avseende förändringar i eget kapital.....	58
Kassaflödesanalyser med kommentarer	60
Moderbolaget	62
Noter.....	64
Förslag till vinstdisposition.....	82
Revisionsberättelse.....	83
Styrelse och revisorer.....	84
Företagsledning	86
Fastighetsförteckning	88
Statistik	90
Definitioner.....	93
Adresser	94

De formella finansiella rapporterna omfattar sidorna 50–82.

Året i korthet

- Fastighetsförvaltningens bruttoreultat för jämförbart bestånd ökade med 14 procent till 839,1 mnkr (734,1). Ökningen förklaras av högre bruttohyror och lägre vakanser.
- Årets resultat uppgick till 2 400,9 mnkr (3 423,2). Det lägre resultatet förklaras av avyttringen av World Trade Center föregående år.
- Styrelsen föreslår en höjning av den ordinarie utdelningen till 1,75 kronor per aktie.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 20,5 mdkr (17,4), vilket ger ett substansvärde om 73 kronor per aktie (71).
- Koncernens nettoomsättning för jämförbart bestånd uppgick till 1 266,3 mnkr (1 152,5), en ökning med 10 procent.
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 3,3 procent (6,5).
- Resultat per aktie uppgick till 11,64 kronor (16,60).

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 27 mars 2008 klockan 16.00 i Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman införes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet samt på Post- och Inrikes Tidningars webbplats www.bolagsverket.se/poit.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken onsdagen den 19 mars 2008, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier tillfälligtvis måste låta omregistrera aktierna i eget namn hos VPC för att äga rätt att delta i stämman, vilken registrering måste vara genomförd den 19 mars 2008.
- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast onsdagen den 19 mars 2008 klockan 16.00. Anmälan skall ske antingen per bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, e-post anm@hufvudstaden.se, telefon 08-762 90 00, fax 08-762 90 01 eller skriftligen till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

Vid anmälan skall uppges namn, person- eller organisa-

tionsnummer, telefonnummer dagtid, antal aktier samt eventuella biträden. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdats av juridisk person, ska kopia av registreringsbevis (eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling) för den juridiska personen bifogas. Dokumenten får inte vara äldre än ett år. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress senast den 19 mars 2008. Fullmaktformulär tillhandahålls på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 1,75 kronor per aktie, totalt 361,0 mnkr, lämnas för år 2007 med avstämningsdag den 1 april 2008 och beräknad utbetalningsdag den 4 april 2008.

Adressändring

Aktieägare, som är juridisk person eller ej är folkbokförd i Sverige, och som har ändrat namn, adress eller kontonummer, bör snarast anmäla ändringen via konförende institut till VPC AB.

Ekonomisk information

Delårsrapport jan–mar 20088 maj 2008
Halvårsrapport jan–jun 200821 augusti 2008
Delårsrapport jan–sep 200830 oktober 2008
Bokslutskommuniké för 200812 februari 2009
Årsredovisning för 2008mars 2009
Informationen publiceras även på www.hufvudstaden.se

Kontaktpersoner

Ivo Stopner, *verkställande direktör*
Telefon 08-762 90 00, ivo.stopner@hufvudstaden.se

Magnus Jacobson, *chef Ekonomi/Finans*
Telefon 08-762 90 00, magnus.jacobson@hufvudstaden.se

Affärsidé, mål och strategier

Hufvudstaden, som grundades 1915, blev snabbt ett av Sveriges ledande fastighetsbolag och är idag ett av landets starkaste varumärken i fastighetsbranschen. Varumärket är välkänt och står för hög kvalitet, god service och långsiktighet i förvaltningen och utvecklingen av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärs lägen.

Vision

Hufvudstaden skall alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

Affärsidé

Hufvudstaden skall i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Finansiella mål

- Hufvudstadsaktien skall ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen skall utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten skall uppgå till minst 40 procent över tiden.

Verksamhetsmål

Hufvudstaden skall:

- successivt öka resultatet från den löpande verksamheten
- ha branschens nöjdaste kunder
- ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd
- ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

Strategier för att uppnå målen

Kundfokus. Hufvudstaden skall arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Kvalitet. Kvalitets- och miljösystem skall säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling. Medarbetarnas kompetensutveckling skall på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunnande och attityder.

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling skall skapa mer värden i fastighetsbeståndet.

Måluppfyllelse

Finansiella mål

- Den totala aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 361,0 mnkr, vilket motsvarar 71 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten översteg 40 procent vid utgången av 2007 och uppgick till 56,4 procent.

Verksamhetsmål

- Resultatet från den löpande verksamheten ökade med 16 procent under året.
- Hufvudstaden kom på andra plats i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index.
- Hufvudstaden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsbeståndet. Flera projekt genomfördes under året, bland annat har lokalanpassningar av cirka 20 000 kvm kontorsyta för nya och gamla hyresgäster genomförts. Under året har den sista återstående fastigheten i kvarteret Rännilen förvärvat, vilket ger Hufvudstaden möjlighet att utveckla fastigheterna i kvarteret till större yteffektivitet och högre teknisk standard.
- Ett omfattande ledarskapsprogram för bolagets samtliga chefer har genomförts under året och kommer att fortsätta under 2008. Alla medarbetare uppmuntras och ges möjlighet till ökad kunskap genom upprättandet av personliga mål, vilka följs upp årligen.

VD har ordet

När jag ser tillbaka på år 2007 kan jag konstatera att det återigen har varit ett mycket bra år för Hufvudstaden. Trots en tilltagande osäkerhet i konjunkturen under hösten kan vi åter glädja oss åt ett starkt resultat och utvecklingen på våra marknader har varit positiv med stigande hyror och sjunkande vakanser. Hyresvakansgraden i vårt fastighetsbestånd är nere på den historiskt låga nivån 3,3 procent. Jag är särskilt glad över att vi under året fick möjlighet att förvärva fastigheten Rännilen 15 vid Norrmalmstorg. I och med förvärvet äger Hufvudstaden nu hela kvarteret, vilket ger stora synergi- och utvecklingsmöjligheter i Sveriges i särklass bästa kommersiella läge. I årets kundnöjdhetsundersökning Fastighetsbarometern kom Hufvudstaden liksom förra året på andra plats.

Stockholm satsar

Det är med stor tillfredsställelse vi ser hur Stockholms stad kraftsamlar för att förnya och utveckla Stockholms centrala delar. Det finns en positiv samsyn bland politikererna att i samarbete med berörda fastighetsägare och andra intressenter utveckla citymiljön och att skapa ett vitalt stadsliv bland annat genom att öka tillgängligheten till gator och torg. Vi på Hufvudstaden vet att vi har mycket att tillföra i den processen. Våra fastigheter finns mitt i Stockholms hjärta och det är där vi vill vara med och påverka. Vi vill erbjuda våra hyresgäster och stockholmarna de allra bästa tänkbara förutsättningar att verka, trivas och utvecklas mitt i händelsernas centrum.

Hyresmarknaden ökar takten

Under året utvecklades kontorshyrorna mycket starkt i Stockholms city med marknadshyror uppgående till mellan 4 500 och 5 000 kr per kvm och år. Hufvudstaden tecknade under hösten ett par avtal i Gyllene Triangeln överstigande denna nivå. Även i Göteborg var hyresutvecklingen positiv med noteringar över 2 000 kr per kvm och år. Vakanserna har i takt med den ökade efterfrågan sjunkit kraftigt vilket innebär att i dagsläget är kontorslokaler i bästa läge och av högsta standard en bristvara, vilket förhoppningsvis ger Hufvudstaden goda möjligheter att under de närmaste åren ytterligare öka intjäningsförmågan i samband med omförhandlingar och utveckling av fastigheterna genom nya projekt.

Stark detaljhandel

Detaljhandeln fortsatte efter en lång rad goda år att utvecklas starkt även under 2007 och försäljningen över-

träffade rekordåret 2006, även om en viss avmattning kunde märkas under slutet av året. Handeln i december månad nådde inte riktigt de högt satta förväntningarna men ökade ändå med 3,8 procent jämfört med 2006. Omsättningen i NK-varuhuset ökade under året med cirka 9 procent och uppgick till närmare 2,7 mdkr, den högsta noteringen någonsin.

Den starka detaljhandeln gynnar även Hufvudstadens övriga fastighetsbestånd i både Stockholm och Göteborg och bäddar för en positiv hyresutveckling för våra välbelägna butikslokaler. Shopping i kombination med café- och restaurangbesök har blivit ett fritidsintresse, vilket i förlängningen medför att våra butikshyresgäster vågar satsa ännu mera och att vi tillsammans i nära samarbete kan utveckla Hufvudstadens och Stockholms marknadsplatser ytterligare.

Fastighetsmarknaden saktar in

Det stora intresset för svenska fastigheter från både utländska och svenska investerare fortsatte under 2007. För året som helhet omsattes fastigheter för närmare 140 mdkr, vilket nästan är i nivå med rekordåret 2006. Under första halvåret sjönk direktavkastningskravet för kommersiella fastigheter i bästa läge med cirka en halv procentenhet både i Stockholm och Göteborg. Under hösten planade dock direktavkastningskraven ut och var under andra halvåret i stort sett oförändrade. Omsättningen av fastigheter minskade också jämfört med första halvåret.

Marknadsvärdena fortsatte dock att stiga under hösten, trots en ökande osäkerhet i ekonomin, främst som en följd av en mycket stark hyresutveckling för kontor.

Marknadsvärdet på Hufvudstadens bestånd ökade under året och bedömdes vid årsskiftet uppgå till 20,5 mdkr (17,4).

Ett äkta Hufvudstadsprojekt

I bästa läge i hörnet Birger Jarlsgatan/Smålandsgatan ligger en av Stockholms allra första kontorsfastigheter, Rännilen 18, uppförd 1888, där fondkommissionärsfirman ABN AMRO (fd Alfred Berg) har varit en dominerande kontorshyresgäst i många år. ABN AMRO lämnar sina lokaler under hösten 2008 och ger därmed Hufvudstaden en utmärkt möjlighet att totalrenovera fastigheten. Byggnaden är kulturhistoriskt klassificerad och vi kommer att lägga stor vikt vid bevarandet av atmosfären och de arkitektoniska detaljerna. Byggnaden

kommer, så långt det är möjligt med hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena, att anpassas till dagens krav på effektivitet och föras in i 2010-talet i fråga om modern teknik.

Projektet beräknas pågå under 2009 och är ett typiskt Hufvudstadsprojekt – en utmaning, som vi gillar: att förädla och utveckla ett kulturhistoriskt värdefullt hus till en högklassig modern kontorsfas-tighet med en kombination av en unik känsla och det senaste inom funktionalitet.

Trogna hyresgäster växer

Restaurang Prinsen, som är en av Stockholms äldsta och mest kända restauranger, är också en av Hufvudstadens äldsta hyresgäster. Det känns därför bra att när ledningen för Prinsen sökte lokal för en ny restaurang, valde man även nu att hyra av Hufvudstaden. Restaurang Zink slår upp sina portar på Biblioteksgatan under våren 2008.

En av Sveriges mest framgångsrika reklambyråer, Forsman & Bodenfors, är en gammal kontorshyresgäst i NK Göteborg och har under året byggt om sina lokaler till ett nytt fräscht kontor. Under hösten har Forsman & Bodenfors flyttat även sitt Stockholmskontor till nyrenoverade lokaler i NK Stockholm.

Ansvarsfullt företagande

Ett ansvarsfullt företagande är en förutsättning för långsiktig framgång. Hufvudstaden arbetar för en hållbar utveckling med hänsyn till såväl ekonomiska som miljömässiga och sociala faktorer. Klimatfrågan angår oss alla oavsett var vi befinner oss, geografiskt eller socialt. Vi på Hufvudstaden arbetar kontinuerligt med att minska klimatpåverkan från vår verksamhet, bland annat genom att vara noga med att välja rätt produkter och att ställa krav på våra leverantörer. Vi strävar efter att ständigt minska energiförbrukningen i våra fastigheter, vilket vi också har lyckats med under en följd av år.

Resultat och fokus 2008

Resultatet från kvarvarande verksamhet efter skatt blev för koncernen 2 394 mnkr, en ökning med 3,3 procent. Ökningen förklaras främst av stigande hyror i samband med nyuthyrning och omförhandling samt sjunkande vakanser.

Under 2008 ska vi ytterligare utveckla organisationen med avseende på ledarskap och kompetens. Vi ska



sträva efter att stärka samarbetet med både våra kunder och politiker för att skapa nya affärsmöjligheter som på kort och lång sikt ökar lönsamheten i bolaget.

Vi ska aktivt jobba med att stärka Hufvudstadens varumärke så att vi upplevs som det naturliga förstahandsvalet vid kontors- och butiksetableringar i Stockholm och Göteborg.

En viktig uppgift, särskilt nu när hyresmarknaden är stark, är att genomföra omförhandlingarna på ett så framgångsrikt sätt att framtida hyresintäkter och ett ökat driftnetto säkerställs inför osäkrare tider.

Vi skall också aktivt verka för en utveckling av fastighetsbeståndet genom noga utvalda projekt i det befintliga beståndet och förvärv av kompletterande fastigheter och därigenom öka Hufvudstadens framtida intjäningsförmåga så att största möjliga aktieägarvärde skapas.

Framtiden

Den svenska ekonomin har varit mycket stark under flera år men med den internationella oron på världens finansmarknader ökar osäkerheten om framtiden. Men hur det än går med konjunkturen, står Hufvudstaden mycket väl rustat.

Med våra välbelägna hus och marknadsplatser och vår starka balansräkning ser vi möjligheter där andra kanske ser svårigheter och risker.

Vi står också väl rustade när det gäller vår andra stora tillgång – våra medarbetare. Vi arbetar kontinuerligt med att höja både kompetens och trivsel i företaget. Våra medarbetare har visat att de trivs genom att ge oss ett högt betyg i den årliga medarbetarundersökningen.

Vi har gjort ett antal nyckelrekryteringar inom bland annat HR och Fastighetsutveckling som stärker Hufvudstaden ytterligare inför kommande utmaningar.

Vi har haft ett gott samarbete med våra kunder och jag ser därför framtiden an med stor tillförsikt. Jag vill också tacka Hufvudstadens alla duktiga medarbetare för ett utmärkt arbete under det gångna året.

Stockholm i februari 2008

Ivo Stopner
Verkställande direktör



Den Gyllene Triangeln – det område i Stockholm där exklusiva butiker och kontor, banker och restauranger samsas, är området där miljön skapar atmosfär för möjlighet till goda affärer. Oavsett om det är i den nyrenoverade exklusiva jeansbutiken eller på kontoret hos fondkommissionären en trappa upp. Bild: Biblioteksgatan, Stockholm.





Urban Outfitters, Biblioteksgatan, Stockholm.

Fem år i sammandrag – koncernen

Resultaträkningar

Mnkr	2007	2006	2005	2004	2003 ⁴⁾
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	1 213	1 097	1 096	1 273	1 286
Övrig verksamhet	63	56	57	85	83
	1 276	1 153	1 152	1 358	1 369
Verksamhetens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-235	-254	-281	-289	-384
Tomträttsavgälder	-16	-16	-10	-36	-34
Fastighetsskatt	-115	-93	-93	-106	-129
Avskrivningar	–	–	–	-1	-101
Fastighetsförvaltning	-366	-363	-385	-431	-648
Övrig verksamhet	-45	-45	-44	-74	-74
	-411	-408	-428	-506	-722
Bruttoresultat	865	745	724	853	647
– varav Fastighetsförvaltning	847	734	711	842	638
– varav Övrig verksamhet	18	11	13	11	9
Central administration	-31	-32	-31	-29	-29
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	2 598	2 648	996	298	–
Räntederivat	16	–	–	–	–
Rörelseresultat	3 449	3 361	1 689	1 121	618
Finansiella intäkter och kostnader	-127	-140	-140	-225	-187
Resultat före skatt	3 322	3 221	1 550	896	431
Skatt	-928	-904	-435	-125	-61
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt ²⁾	7	1 106	220	–	–
Årets resultat	2 401	3 423	1 334	771	370
Balansräkningar					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	20 531	17 409	16 276	15 000	10 612
Övriga anläggningstillgångar	69	31	69	84	97
Omsättningstillgångar	349	3 080	144	59	223
Summa tillgångar	20 949	20 520	16 489	15 142	10 932
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	11 809	11 785	8 615	8 140	4 792
Räntebärande skulder	3 400	3 365	3 525	3 135	3 751
Övriga skulder och avsättningar	5 740	5 370	4 349	3 867	2 389
Summa eget kapital och skulder	20 949	20 520	16 489	15 142	10 932
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	20,5	17,4	16,3	15,0	15,1
Taxeringsvärde, mdkr	11,9	9,0	10,6	10,9	13,5
Uthyrbart yta, 1 000 kvm	354	351	408	407	438
Hyresvakansgrad, %	3,3	6,5	7,1	8,2	8,1
Ytvakansgrad, %	4,6	8,1	8,7	9,5	8,7
Investeringar i fastigheter, mnkr	524	181	76	69	135
Försäljningar av fastigheter, mnkr	6,6	1 106	–	18	–
Driftnetto, kr per kvm ³⁾	2 411	2 091	1 964	2 071	1 687
Finansiella nyckeltal					
Bruttomarginal, %	67,8	64,7	60,6	62,8	47,3
Avkastning på eget kapital, %	20,4	33,6	15,9	9,8	7,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	22,3	23,9	16,5	9,7	7,4
Soliditet, %	56,4	57,4	52,2	53,8	43,8
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	5,1	5,7	3,5	3,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,4	0,4	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	16,6	19,3	21,7	20,9	35,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	119	608	579	313	537
Årets kassaflöde, mnkr	245	-52	79	-148	26
Medelantal anställda i koncernen	88	119	122	122	123
Data per aktie					
Årets resultat, kr	11,64	16,60	6,47	3,74	1,78
Ordinarie utdelning, kr	1,75 ⁴⁾	1,60	1,45	1,30	1,20
Extra utdelning, kr	–	10,00	–	2,70	–
Utdelningsandel (ordinarie), %	15,0	9,6	22,4	34,8	67,4
Eget kapital, kr	57,25	57,14	41,77	39,46	23,23
Fastigheternas verkliga värde, kr	99,53	84,40	78,91	72,72	73,21
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,58	2,95	2,81	1,52	2,58
Årets kassaflöde, kr	1,19	-0,25	0,38	-0,72	0,12
Substansvärde, kr	73,00	71,00	53,00	50,00	–
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	62,00	77,50	52,00	47,60	34,70
P/E-tal, ggr	5,3	4,7	8,0	12,7	19,5
Börskurs/eget kapital, %	108,3	135,6	124,5	123,5	153,0
Direktavkastning (ordinarie), %	2,8	2,1	2,8	2,7	3,5
Antal utestående aktier vid årets slut	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	208 268 933
Samtliga emitterade aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933

1) Ingen omräkning enligt IFRS har skett för 2003, vilket främst skulle påverka posterna Avskrivningar och Värdeförändringar i resultaträkningen samt posterna Förvaltningsfastigheter och Uppskjutna skatter i balansräkningen.

2) Dotterbolag avyttrat under 2006 redovisas i resultaträkningen i posten Resultat från avvecklad verksamhet.

3) Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång. Anskaffade fastigheter justeras upp till årsvärde.

4) Enligt styrelsens förslag.

För Definitioner, se sidan 93.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktiekapital

Hufvudstaden bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Fram till idag har därefter tre nyemissioner, fyra apportemissioner, nio fondemissioner samt fyra aktiesplittar genomförts. Tre konvertibla förlagslån har getts ut. Samtliga lån är konverterade eller återlösta. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2007 till 1 056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktieslag

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är noterade på listan för stora företag på OMX Nordiska Börs i Stockholm. Serie A har en röst per aktie och en börspost uppgår till 200 aktier. Serie C har 100 röster per aktie och en börspost uppgår till 200 aktier. Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 medan aktierna av serie C noterades 1998.

Enligt beslut på årsstämman 2001 har i bolagsordningen intagits ett sk omvandlingsförbehåll. Detta innebär att C-aktieägare, som så önskar, har rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har ingen sådan omvandling skett.

Utestående aktier

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 206 265 933, varav 197 990 869 utgjorde A-aktier och 8 275 064 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 5 006 000 A-aktier.

Återköp

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat om att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier. Mandatet förnyades vid årsstämman 2007. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2007 har inga aktier återköpts.

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 19 533. Den största ägaren var Lundbergs med 45,2 procent av totalt antal utestående aktier och 88,0 procent av rösterna. Näst störst var SEB Trygg Liv med 11,4 procent av antalet utestående aktier och 2,3 procent av rösterna.

Per den 31 december 2007 ägde institutioner och företag med innehav över 100 000 aktier tillsammans 185 113 723 aktier motsvarande 89,7 procent av totalt antal utestående aktier och 97,0 procent av antalet röster. Av dessa var 46 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 146 749 655 aktier motsvarande 71,1 procent av antalet utestående aktier och 93,3 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med innehav över 100 000 aktier uppgick till 62. Deras innehav uppgick till 38 364 068 aktier motsvarande 18,6 procent av antalet utestående aktier och 3,7 procent av antalet röster. Därutöver fanns tre svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare minskade under året med 144. Andelen utländskt ägande ökade under året från 20,1 till 20,3 procent av totalt antal utestående aktier. 16 818 aktieägare, 86,1 procent av antalet ägare, ägde vid årets slut 1 000 aktier eller färre. 112 ägare som vardera ägde mer än 100 000 aktier, innehade 90,9 procent av antalet utestående aktier.

Börsvärde

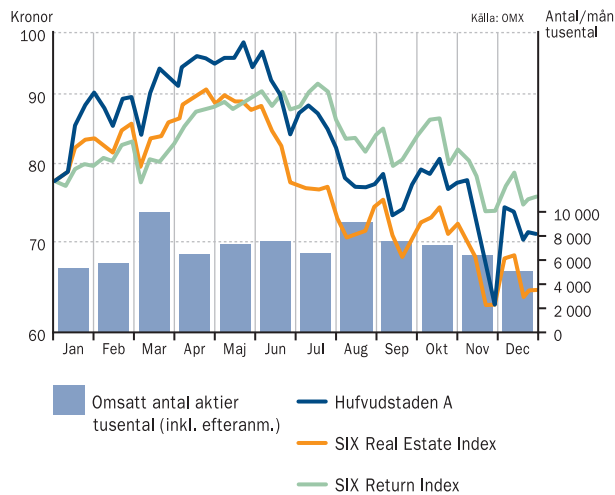
Vid utgången av 2007 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 13 099 mnkr. I diagrammet på motstående sida visas kursutveckling och omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

Utdelningspolitik

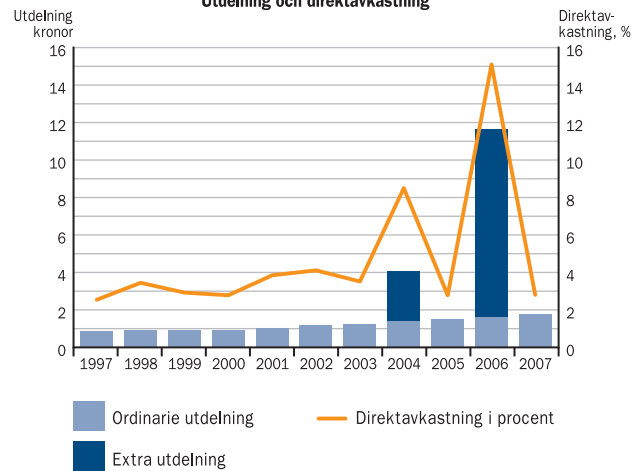
Hufvudstadsaktien skall ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen skall utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För 2007 föreslås en utdelning om 1,75 kronor per aktie, motsvarande 15 procent av årets resultat eller 71 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.¹⁾

1) Se Definitioner, sid 93 Utdelningsbelopp.

Aktiekursens utveckling med återlagd utdelning samt omsättning från 1 januari 2007 i relation till SIX Real Estate Index och SIX Return Index



Utdelning och direktavkastning



De tio största renodlade fastighetsbolagen per 31 december 2007

	Börsvärde, mnkr
Hufvudstaden	13 099
Fabege	11 823
Castellum	11 567
Kungsleden	9 828
Atrium Ljungberg	8 493
Wallenstam	7 471
Wihlborgs	4 448
Klöver	4 247
Brinova	2 429
Heba	2 415

Källa: OMX.

Ägarstruktur per 31 december 2007

	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal aktier	Andel aktier, %
1 – 500	14 442	73,9	2 050 354	1,0
501 – 1 000	2 376	12,2	1 822 240	0,9
1 001 – 2 000	1 299	6,7	1 929 989	0,9
2 001 – 5 000	785	4,0	2 594 078	1,2
5 001 – 10 000	243	1,2	1 832 705	0,9
10 001 – 20 000	128	0,7	1 896 277	0,9
20 001 – 50 000	103	0,5	3 368 899	1,6
50 001 – 100 000	45	0,2	3 367 400	1,6
100 001 –	112	0,6	187 403 991	88,6
	19 533	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden			5 006 000	2,4
Totalt			211 271 933	100,0

Källa: VPC.

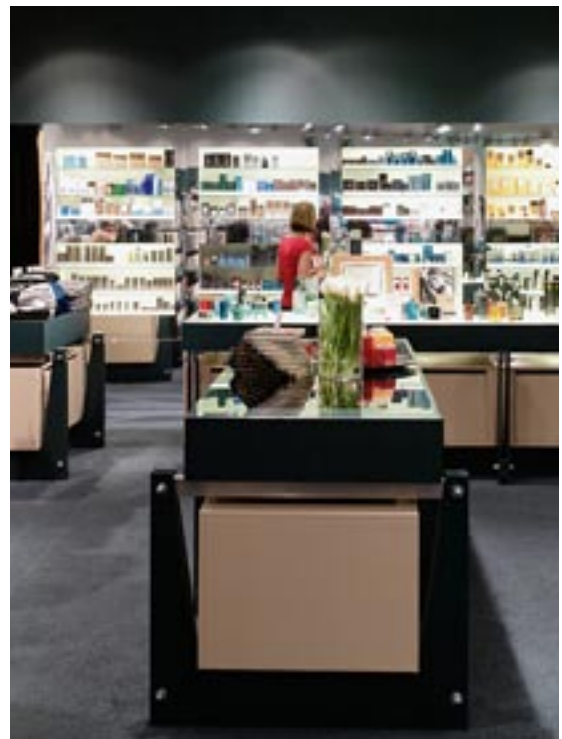
De största ägargrupperna per 31 december 2007

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
Lundbergs	85 141 229	8 177 680	93 318 909	45,2	88,0	44,2	87,6
SEB Trygg Liv	23 503 007		23 503 007	11,4	2,3	11,1	2,3
Mellon fonder	6 132 120		6 132 120	3,0	0,6	2,9	0,6
JP Morgan fonder	4 567 613		4 567 613	2,2	0,4	2,1	0,5
Citibank fonder	4 351 436		4 351 436	2,1	0,4	2,0	0,4
State Street Bank & Trust fonder	4 004 961		4 004 961	1,9	0,4	1,9	0,4
Swedbank Robur fonder	3 982 001		3 982 001	1,9	0,4	1,9	0,4
Skandia Liv	3 945 576		3 945 576	1,9	0,4	1,9	0,4
KAS Depositary Trust fonder	2 521 367		2 521 367	1,3	0,3	1,2	0,2
FGCS fonder	2 515 592		2 515 592	1,3	0,3	1,2	0,2
SEB fonder	2 354 308		2 354 308	1,1	0,2	1,1	0,2
Northern Trust fonder	2 345 470		2 345 470	1,1	0,2	1,1	0,2
Övriga aktieägare	52 626 189	97 384	52 723 573	25,6	6,1	25,0	6,1
Utestående aktier	197 990 869	8 275 064	206 265 933	100,0	100,0	97,6	99,5
Hufvudstaden	5 006 000		5 006 000			2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	202 996 869	8 275 064	211 271 933			100,0	100,0

Källa: VPC.



Nordstan är ett av Europas största köpcentra under tak med 320 000 kvm i tre plan. Den stora gallerian lever under ständig förnyelse och förändring. Här samsas över 180 butiker. Med andra ord, här finns stora möjligheter för en lyckad shoppingrunda. Över 34 miljoner besökare gör Nordstan till en av de mest självklara mötesplatserna i city. Bild: Nordstan, Göteborg.



Ansvarsfullt företagande

Ett ansvarsfullt företagande är en förutsättning för långsiktig lönsamhet genom att skapa förtroende hos kunderna, stärka varumärket och därigenom skapa ökad tillväxt i företaget. Hufvudstaden strävar mot en hållbar utveckling med hänsyn till såväl ekonomiska som miljömässiga och sociala faktorer.

Långsiktigt ansvar

Hufvudstaden är en av de ledande fastighetsaktörerna i centrala Stockholm och centrala Göteborg och har därmed ett stort intresse av att i samarbete med Stockholms och Göteborgs stad och andra aktörer arbeta för att göra våra två största städer både attraktivare och säkrare för människor och företag. Bolaget bidrar till samhällsutvecklingen genom att ta ett ansvar för både arkitektur och byggnadernas funktion samt för den omgivande miljön.

Hufvudstaden har hela sin verksamhet i Sverige och bedömer därför risken som liten att det finns något i verksamheten som står i konflikt med FN:s deklaration om mänskliga rättigheter. Vid upphandling av entreprenader krävs skriftlig försäkran från entreprenören att gällande lagar följs och att de anställda har avtalsenliga villkor. Hufvudstaden behåller normalt den övergripande kontrollen genom att aktivt leda projekten.

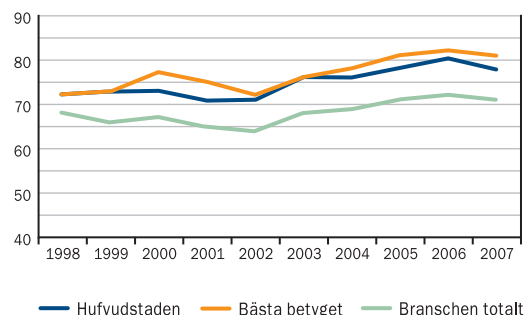
Hufvudstadens arbete styrs av fyra grundläggande värderingar – lyhördhet, ärlighet, engagemang och kvalitet – som ska genomsyra all vår verksamhet, såväl internt som externt. I personalpolicyn beskrivs företagets inställning i frågor som jämställdhet, diskriminering, ledarskap mm.

Hufvudstaden vill bidra till en bättre social situation för sämre lottade medmänniskor i vår närmiljö genom att stödja organisationer som aktivt verkar för att förbättra deras livsvillkor.

Nöjd Kund Index

Hufvudstaden deltar, i likhet med flertalet andra ledande fastighetsbolag, i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern. Det är en årligen återkommande undersökning av kontorshyresgästernas nöjdhet. I årets undersökning placerade sig Hufvudstaden åter på andra plats.

Nöjd Kund Index



Kvalitet och miljö

Hufvudstadens vision är att leda utvecklingen i fastighetsbranschen i riktning mot ett miljömässigt hållbart samhälle. Miljöarbetet ingår som en naturlig del i det dagliga arbetet och är väl förankrat i företagsledningen. Det styrs utifrån miljöpolicyn samt ett verksamhetssystem, som ska säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster. Prioriterade områden är energianvändning, vattenförbrukning, avfallshantering, materialval och farliga ämnen. Hufvudstaden bedriver inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och har inga pågående miljövister.

Hufvudstadens miljöarbete har analyserats och godkänts för investering i Swedbank Robur Miljöfond. Bolaget har medverkat i miljöundersökningar gjorda av bland annat Carbon Disclosure Project och Veckans Affärer.

Miljöpolicy

Vision

Leda bolagets utveckling i riktning mot ett miljömässigt hållbart samhälle.

Långsiktiga mål

- Minska klimatpåverkan
- Minimera användningen av skadliga ämnen
- Bidra till återvinning av material och använda produkter
- Stödja våra kunder, samarbetspartners och anställda i deras miljöarbete

Stöd för övergripande mål

- Tillämpa försiktighets- och hushållningsprincipen
- Välja bästa teknik och miljömärkta produkter
- Förebygga miljöproblem och föregå miljölagstiftning
- Ställa krav på leverantörer och entreprenörer
- Underlätta för kunder att minska miljöpåverkan
- Hålla hyresgäster, leverantörer, personal, ägare och andra intressenter informerade
- Ha ett miljöledningssystem som säkerställer högsta kvalitet

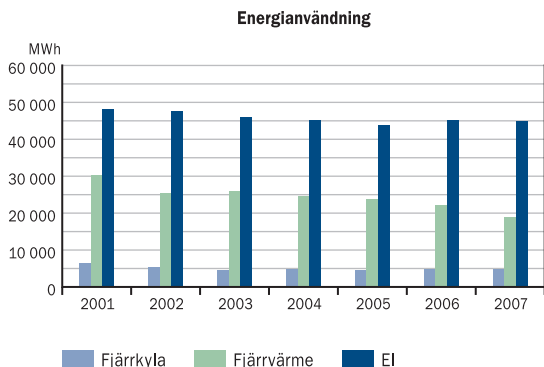
Kvalitets- och miljömål 2008

- Fortsatt utveckling av kvalitets- och miljöarbetet
- Fortsatt utveckling av miljöanpassad ombyggnad
- Fortsatt effektivisering av avfallshanteringen
- Effektivisera energianvändningen med 3 procent
- Upprätta energideklarationer för samtliga fastigheter
- Förbättra informationen om energi- och miljöfrågor till våra hyresgäster

Effektiviserad energianvändning

Under 2007 minskade den totala energianvändningen med 2 procent, bland annat som ett resultat av ombyggnad och ytterligare effektivisering av fastigheternas installationssystem. Kontroll och uppföljning sker kontinuerligt av fastigheternas styr- och reglersystem för behovsanpassning av värme och ventilation. Rörelsestyrda belysningar och lågenergilampor bidrar också till att minska den totala energianvändningen.

Hufvudstadens totala koldioxidutsläpp från energianvändning under året var 8 591 ton. Verksamhetens geografiska koncentration gör att antalet tjänsteresor är mycket begränsat.



Energi- och vattenförbrukning

	2007	2006	2005
Fjärrvärme (normalårskorrigerat), MWh	19 740	21 594	23 498
EI, MWh	44 548	44 956	43 322
Fjärrkyla, MWh	4 507	4 480	4 061
Summa, MWh	68 795	71 030	70 881
Vatten, kbm	238 447	237 735	227 795
CO ₂ , ton	8 591	8 703	

Energideklarationer

Energideklarationer enligt EUs direktiv om energieffektivisering pågår och kommer att slutföras under 2008. Samtliga fastigheter är sedan några år miljöinventerade. All PCB är sedan flera år avvecklad i beståndet.

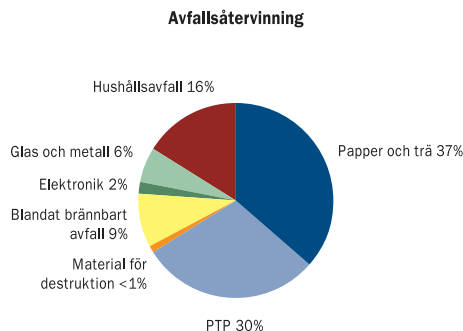
Effektivare avfallshantering

Avfallssortering sker i alla Hufvudstadens fastigheter och den totala mängden sorterat avfall uppgick under 2007 till drygt 1 500 ton. Genom Hufvudstadens försorg har nästan varje hyresgäst i Stockholm ett individuellt avtal med en entreprenör och erhåller därigenom en effektivare och miljöanpassad avfallshantering.

Byggavfall från bolagets ombyggnadsprojekt och lokalanpassningar sorteras och hanteras enligt Hufvudstadens rutiner för miljöanpassad ombyggnad.

Miljöbedömning av byggvaror

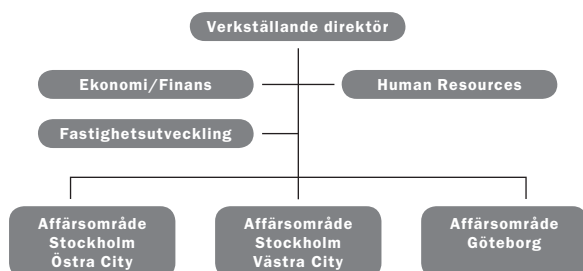
Fastighetsägarna bakom de två miljöbedömningssystemen MilaB och Byggd Miljö har under 2007 gått samman om ett gemensamt system för miljöbedömning av byggvaror, Byggvarubedömningen (BVB). Databasen är resultatet av ett aktivt samarbete mellan ett antal större byggherrar, som står för en stor andel av byggandet i Sverige. Systemet ska utgöra ett professionellt och komplett miljöbedömningssystem för byggvaror i byggande och förvaltning.



Organisation och medarbetare

Organisation

Den operativa verksamheten är organiserad i tre affärsområden, Stockholm Östra City, Stockholm Västra City, där även NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg ingår, samt Göteborg. Efter försäljningen av World Trade Center genomfördes en omorganisation, varvid antalet affärsområden i Stockholm minskades till två genom att det tidigare affärsområdet NK överfördes till Stockholm Västra City. Samtidigt gjordes en omfördelning av fastighetsbeståndet. Stabsfunktionerna Fastighetsutveckling, Ekonomi/Finans och Human Resources stöder den operativa organisationens verksamhet. Därutöver drivs parkeringsrörelse i dotterbolaget Parkaden AB.



Värderingsstyrd företagskultur

En tydlig och väl förankrad gemensam värdegrund är en förutsättning för att upprätthålla en hög kvalitet i det dagliga arbetet. Värderingarna är också en grund för att leda och styra verksamheten i riktning mot företagets vision och mål, liksom de är en förutsättning för att

kunna driva verksamheten mot ett ansvarsfullt företagande. Hufvudstadens värderingar präglar medarbetarnas interna och externa agerande och är ett aktivt redskap i det dagliga arbetet. Kärnvärdena är: lyhördhet, ärlighet, engagemang och kvalitet.

Ledarskapsutveckling

Ett bra ledarskap är en viktig framgångsfaktor. Hufvudstaden strävar efter att så många lediga chefstjänster som möjligt ska tillsättas genom intern rekrytering. Att identifiera och utveckla medarbetare, kvinnor och män, med ledaregenskaper är en prioriterad fråga. Hufvudstadens ledarskap ska präglas av mod och föredömligt agerande samt vara framåtriktat och inspirerande. Under 2007 har ett omfattande ledarskapsprogram för samtliga chefer i bolaget genomförts. Programmet kommer att fortsätta under 2008.

Medarbetare

Engagerade, kompetenta, serviceinriktade och nöjda medarbetare, i alla delar av verksamheten, är en förutsättning för att uppnå företagets vision och mål. Varje medarbetare har ett utvecklingssamtal med sin närmaste chef minst en gång per år. Under samtalet diskuteras mål och måluppfyllelse, kompetensutveckling och liknande frågor, varefter en individuell handlingsplan för det närmaste året upprättas. Att kvinnor och män ges samma utvecklingsmöjligheter är en självklarhet, liksom att osakliga löneskillnader motverkas.

Hufvudstaden arbetar aktivt mot all slags diskriminering eller mobbning på grund av kön, etnisk tillhörighet eller sexuell läggning. Vi strävar också efter att minska sjukfrånvaron genom förebyggande åtgärder såsom regelbundna hälsokontroller, friskvårdssatsningar, ett långsiktigt arbete med arbetsmiljö och ledarskapsfrågor samt sjukvårdsförsäkring.

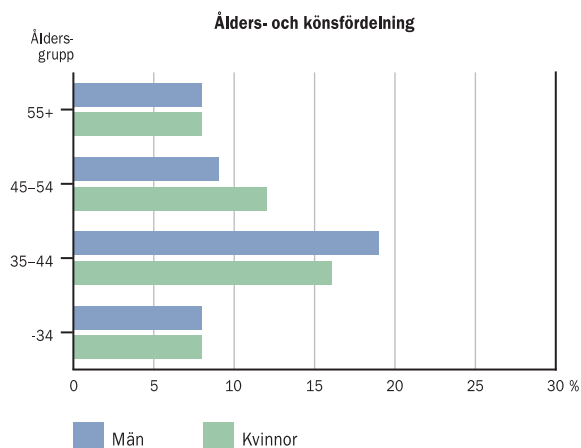
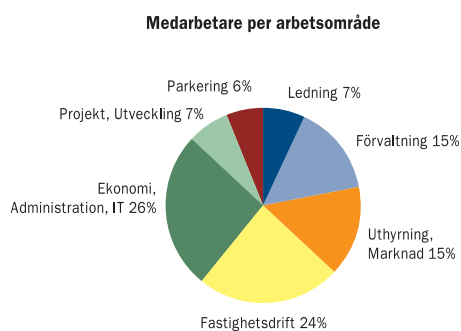
Ett bonusprogram som bygger på resultat och kundnöjdhet fanns under året, där varje anställd kan få del i företagets uppnådda resultatförbättringar.

Vid utgången av 2007 arbetade 88 (118) personer i koncernen, varav 83 (91) i moderbolaget och 5 (5) i dotterbolaget Parkaden AB. Minskningen förklaras av att anställda i den avyttrade konferensverksamheten i World Trade Center ingick under 2006. Vid årsskiftet var fördelningen 50 (55) procent kvinnor och 50 (45)

procent män. Av koncernens 22 (28) chefer är 6 (9) kvinnor eller 27 (32) procent. Medelåldern var 45 (41) år för kvinnor och 43 (43) år för män. Genomsnittlig anställningstid var 9 (8) år. Total sjukfrånvaro i koncernen under året var 2 (3) procent.

Medarbetarundersökning

Medarbetarnas syn på Hufvudstaden mäts årligen genom en medarbetarundersökning, där frågor kring trivsel, ledarskap och attityder aktualiseras. Undersökningen 2007 hade en mycket hög svarsfrekvens och gav Hufvudstaden och dess ledarskap ett högt betyg. Resultatet har under året varit ett aktivt instrument i den fortsatta processen med att utveckla verksamheten mot uppsatta mål.





Många designers låter sig influeras av just Stockholm, som står för en viss typ av stil. Och allt fler utländska modehus söker sig hit. Urban Outfitters huserar på 1400 kvm i Röda Kvarns anrika gamla lokaler där man med stor varsamhet bland annat tagit fram gamla takmålningar och andra detaljer som varit gömda i många år. Bild: Biblioteksgatan, Stockholm.



Fastighetsmarknaden

Hufvudstadens marknader utgörs av Stockholms och Göteborgs centralaste delar där bolaget äger kommersiella kontors- och butiksfastigheter i citykärnornas affärsdistrikt. Detta gör Hufvudstaden till ett av de mest specialiserade och geografiskt koncentrerade fastighetsbolagen i Sverige.

Den ekonomiska tillväxten i Sverige har länge varit koncentrerad till storstadsområdena där Stockholm inlagt en särställning. Under 2007 har Stockholm haft en stark ekonomisk utveckling. Även Göteborg och Väst-sverige har haft en mycket positiv utveckling.

Expansiva regioner

Fastighetsmarknaden i Europa, liksom i Sverige, präglas starkt av att befolknings- och näringslivstillväxten till stor del koncentreras till storstadsregionerna.

Stockholmsområdet har länge haft rollen som motor i landets ekonomi och tillhör de starkast växande regionerna i EU. Konjunkturutvecklingen under året har medfört en positiv utveckling för Stockholmsområdet, främst beroende på regionens industristruktur med en hög andel IT-, telekom-, bioteknik-, finans- och tjänstenärings. I Stockholm finns ett av världens största informations- och kommunikationskluster och ett av Europas största bioteknikkluster. Stockholm har utvecklats till norra Europas ekonomiska och finansiella centrum med Skandinavien största börs. Bank- och finanssektorn sysselsätter drygt 35 000 personer i 1 400 företag. Utvecklingen av bruttoregionalprodukten (BRP) för Stockholm visade på god tillväxt 2007.

En regions storlek har en avgörande betydelse för den ekonomiska utvecklingen och Stockholm måste bedömas som den enda europeiska storstaden i Sverige. Stockholm svarar normalt för en stor del av tillväxten i Sverige och här bor 20 procent av landets invånare. Regionen svarar också för närmare 30 procent av Sveriges bruttonationalprodukt. Andelen utlandsägda företag ökar och i länet arbetar nu över 160 000 personer i 4 000 utlandsägda företag. Göteborgsregionen får en allt större betydelse för utvecklingen i västra Sverige. Inom en radie av 30 mil finns 50 procent av Skandinavien industrikapacitet. Den internationella närvaron är påtaglig. De utlandsägda företagen har ökat till cirka 2 000 på några år. Göteborgsregionen har en väl utvecklad infrastruktur och en stabil befolknings- och sysselsättningsökning. Göteborgsregionens tillväxt har varit högst i landet de sista

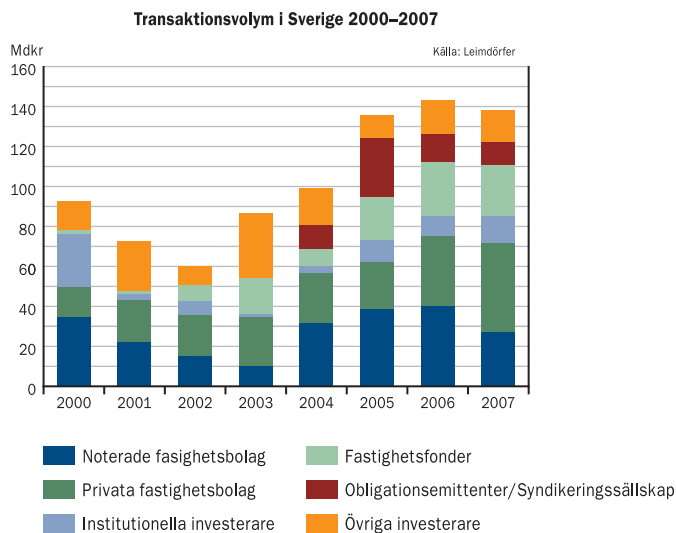
sexton åren. Tillväxten drivs till stor del av en växande privat tjänsteproduktion. Tjänstebaserade företag sysselsätter idag cirka 100 000 personer i Göteborgsregionen.

Investerarmarknaden

Under senare år har vi haft en historiskt stark efterfrågan på fastighetsinvesteringar i Sverige. Transaktionsaktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden var under 2007 fortsatt hög och nästan i nivå med rekordåret 2006. Under året har svenska och utländska investerare omsatt närmare 140 mdkr i svenska fastigheter. Hög likviditet, låga transaktionskostnader och en transparent marknad gör, utöver den förväntade positiva ekonomiska utvecklingen i Sverige, den svenska fastighetsmarknaden attraktiv. Ett flertal aktiva investerare har agerat på den svenska fastighetsmarknaden och nya investerare, både svenska och utländska, har tillkommit under året.

Den stora efterfrågan på fastigheter har tillsammans med förväntningar om stigande hyror och minskande vakanser bidragit till en positiv utveckling av marknadsvärdena.

Direktavkastningskraven på kontorsfastigheter i Stockholm och Göteborg ökade mellan 1998 och 2003. Sedan 2003 har direktavkastningskraven sjunkit till följd av stark efterfrågan, sjunkande räntenivåer och förväntningar om en starkare hyresmarknad. Ett positivt yieldgap har dock ersatts av hyresmarknadsförväntningar som huvudsaklig drivkraft för fastighetspriserna i storstadregionerna, sedan räntorna börjat stiga under 2007.





Större fastighetsägare i Stockholms city.

Källa: Leimdorfer.

De fastighetsförvärv som under året genomfördes i Stockholms och Göteborgs mest centrala lägen visade att direktavkastningskraven har nedjusterats. Direktavkastningskraven för moderna kontors- och butiksfastigheter i dessa lägen uppgick i Stockholm till 4,0–5,25 procent och i Göteborg till 4,5–5,75 procent.

Svenska investerare har under senare år varit de mest aktiva köparna i Stockholm CBD. Transaktionsvolymen har dock hållits tillbaka under året på grund av ett starkt begränsat utbud både i Stockholms och Göteborgs centrala delar. Vissa internationella investerare har genomfört betydande försäljningar. Främst är det opportunistiska fonder med hög belåning som på grund av sjunkande direktavkastningskrav och stigande räntor avvecklat sina fastighetsinnehav.

De största kommersiella fastighetsägarna i Stockholm CBD

	kvm
Hufvudstaden	280 000
Vasakronan	205 000
AMF Pension	180 000
SEB Trygg Liv	128 000
Alecta	123 000
AP Fastigheter	118 000
Faberge	117 000

Källa: Leimdorfer.

Hyresmarknaden i Stockholm

Vakanserna för kontorslokaler i Stockholm sjönk under året främst beroende på att den ökade sysselsättningen skapade större efterfrågan på kontorslokaler både i ytter-

områden och centrala lägen. Efterfrågan på butikslokaler i bästa läge var fortsatt stabil. Överlåtelsebeloppen för butikslokaler har planat ut. Resultatet blev en starkare hyresmarknad med stigande butiks- och kontorshyror.

Kontor

I Stockholm innanför tullarna finns ett kommersiellt fastighetsbestånd omfattande cirka 5 miljoner kvm kontor, varav 1,7 miljoner kvm inom CBD. Investeringarna i nya kontorsprojekt var låga under året och omfattade cirka 50 000 kvm. Aktiviteten har dock varit hög avseende uppgraderingen av äldre lokaler. Utbudet av hyreslediga lokaler balanserade under 2007 efterfrågan på främst moderna, välbelägna kontor.

Bland större projekt i city kan nämnas området kring Centralen och Västra City, Ramsburys hus vid Drottninggatan, ombyggnaden av ett av höghusen vid Sergels Torg, ett nytt kontorshus vid Kungsbron och kvarteret Putten vid Sveavägen. Flera projekt i centrala Stockholm och direkt utanför tullarna återstår dock att hyra ut.

Efterfrågan på kontorsytor avsåg främst centrala lägen inom tullarna och inom närförorter i direkt anslutning till tullarna och allmänna kommunikationer. Efterfrågan styrs alltmer över från traditionella cellkontor till yteffektiva kombikontor eller öppna landskap, varigenom kostnaden per anställd kan sänkas samtidigt som företagsinterna kontakter underlättas. Marknadshyror för moderna kontor ökade markant under året. Inom

den Gyllene Triangeln noterades hyror mellan 4 500 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I angränsande områden vid Stureplan, Hötorget, Drottninggatan, Hamngatan, Regeringsgatan och Vasagatan hyrdes kontor ut för mellan 3 500 och 4 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Vakansgraderna uppgick under året till mellan 6 och 9 procent (11–12 föregående år) i innerstaden samt till mellan 8 och 20 procent (11–20 föregående år) på malarna och i närförorter som Kista, Liljeholmen, Alvik, Värtahamnen och Nacka Strand.

Butiker

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler var hög under året samtidigt som disponibla lokaler i stort sett saknades. Den goda efterfrågan berodde i sin tur på hushållens ökade köpkraft. De mest eftertraktade butiksstråken finns i området runt Biblioteksgatan samt vid Norrmalmstorg, Hamngatan, Stureplan, Kungsgatan, Drottninggatan och delar av Grev Turegatan. Biblioteksgatan inom den Gyllene Triangeln intar, tillsammans med NK-varuhuset och Hamngatan, en särställning som det mest exklusiva butiksområdet. Här utgår hyror för primär försäljningsyta på mellan 12 000 och 16 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Ett stort antal detaljhandelsprojekt pågår och planeras i Stockholmsområdet. Dessa förväntas på sikt öka försäljningsytan med cirka 500 000 kvm eller nära 40 procent, eller med cirka 50 000 kvm innanför tullarna.

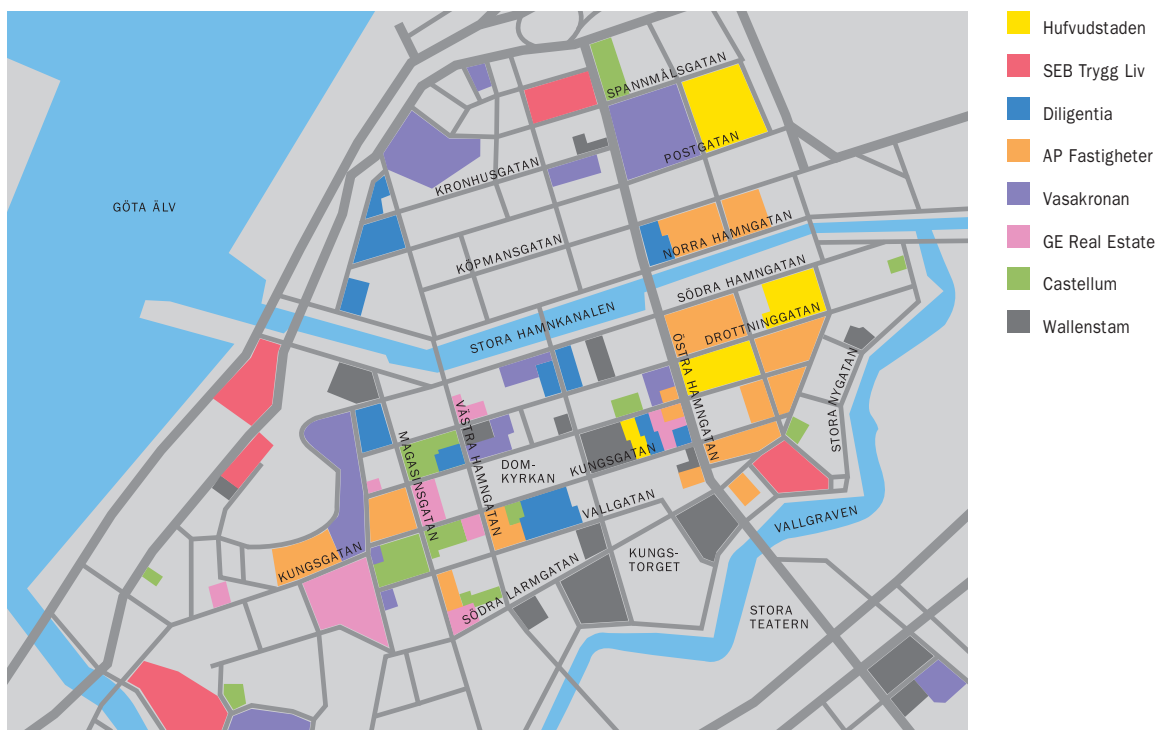
Hyresmarknaden i Göteborg

Hyresmarknaden för kontor i Göteborgs centrala delar präglades av sjunkande vakanser. Hyresnivåerna har ökat något under året. Göteborg stärkte ytterligare sin ställning som den intressantaste marknaden i Sverige efter Stockholm. Inom kontorssegmentet finns ett stort intresse för effektiva och moderna lokaler i centrala lägen trots att efterfrågan på kontorslokaler i regionen som helhet utvecklats svagt under året.

Kontor

I Göteborgs city finns ett kommersiellt fastighetsbestånd omfattande 1,5 miljoner kvm kontorslokaler, varav 0,9 miljoner kvm inom CBD. Under 2007 har nybyggnationen av kontor varit fortsatt låg och i centrala Göteborg pågår få nya projekt.

Tingsrätten samt hyres- och arrendenämnden kommer att flytta in i en nybyggd fastighet invid Ullevi i slutet av 2009. Området mellan de två Ulleviarenorna utvecklas även med fastigheter ämnade för polisen och kriminal-



Större fastighetsägare i Göteborg.

Källa: Forum Fastighetsekonomi.

vården. Ett projekt som kan komma att påbörjas är en byggrätt i Gårda som beräknas ge 15 000 till 20 000 kvm kontor. Vid Norra Älvstranden planeras en omfattande expansion under de närmaste åren.

Hyresnivåerna i Göteborgs centrala delar hade en stabil utveckling under 2007. Utvecklingen är dock något osäker främst beroende på att vakansgraderna överstiger 10 procent samt att stora nybyggnadsprojekt kan komma att genomföras i stadens centrala delar. Ytterligare betydande kontorsprojekt kan bli aktuella om vakansgraderna skulle sjunka och hyresnivåerna stiga eller ligga kvar på nuvarande nivå. Nyproduktion av kontorslokaler har planerats för cirka 5 mdkr under de närmaste åren. Om dessa genomförs är dock osäkert. I de mest attraktiva lägena uppgick marknadshyran till mellan 1 600 och 2 200 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstaden, Kungportsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Vakanserna i Göteborg låg under året på mellan 10 och 11 procent (11–12 föregående år) i de centrala delarna.

Butiker

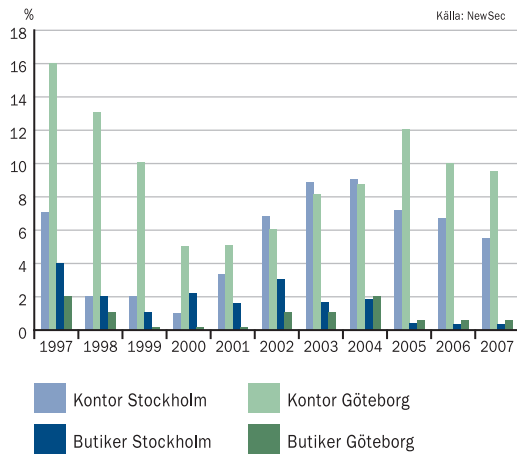
Hyrorna för butiker i bästa läge var relativt stabila under året. I A-läge noterades hyror i intervallet 5 000 till 9 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Handeln hade en positiv utveckling under året. Utbudet av ledig försäljningsyta var mycket begränsat, uppskattningsvis under 1 procent, samtidigt som efterfrågan var stor. Omvandlingen av Göteborg från en traditionell industristad till en stad med ett mera differentierat och tjänsteinriktat näringsliv påverkar handeln positivt. Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Östra Nordstaden, Fredsgatan, Arkaden, Kungsgatan mellan Korsgatan och Fredsgatan samt del av Korsgatan.

Även i Göteborgsområdet pågår en stark utveckling av befintliga och nya detaljhandelsanläggningar. Ett exempel är Frölunda Torg som kommer att tillföras cirka 22 000 kvm ny detaljhandelsyta.

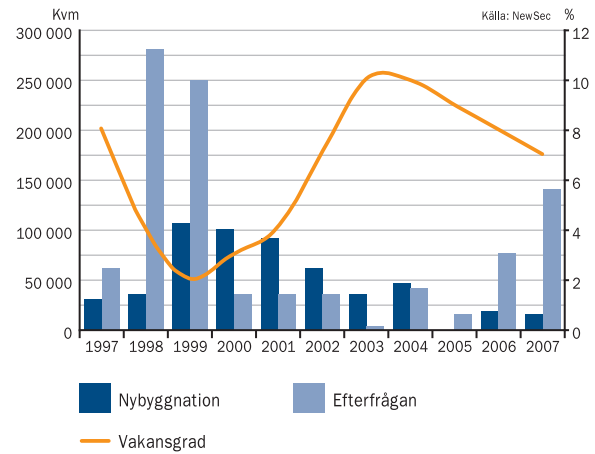
Marknadshyror december 2007, Stockholm och Göteborg
(exklusive fastighetsskattetillegg)

Delmarknad	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
<i>Stockholm</i>		
Gyllene Triangeln	4 500–5 000	12 000–16 000
Övriga City	3 500–4 500	3 500–10 000
Östermalm	2 100–3 400	3 000–8 500
Gamla Stan	1 800–3 000	2 500–5 000
Slussen/Södermalm	2 000–3 000	2 500–5 000
Kungsholmen	1 600–2 800	2 000–6 000
Liljeholmen	1 400–2 200	1 200–3 500
Globen	1 400–2 000	3 500–5 000
Kista	1 100–2 500	3 500–7 000
<i>Göteborg</i>		
Inom Vallgraven	1 600–2 200	5 000–9 000

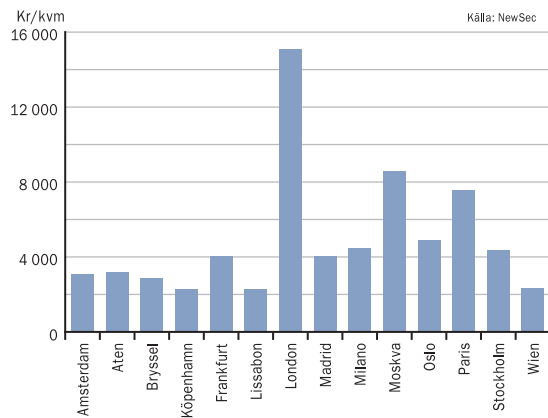
**Vakansgrad kontor och butiker
Lokaler i bästa läge**



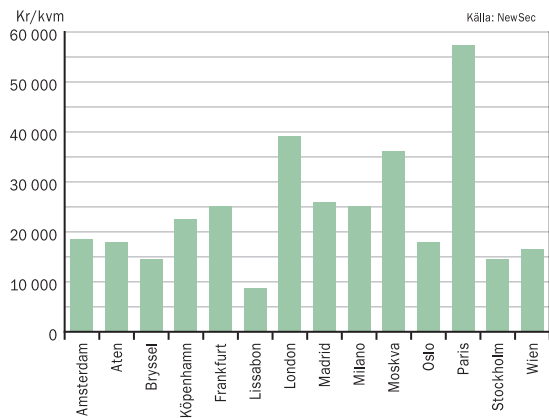
**Nybyggnation, efterfrågan och vakansgrad
för kontor centrala Stockholm**



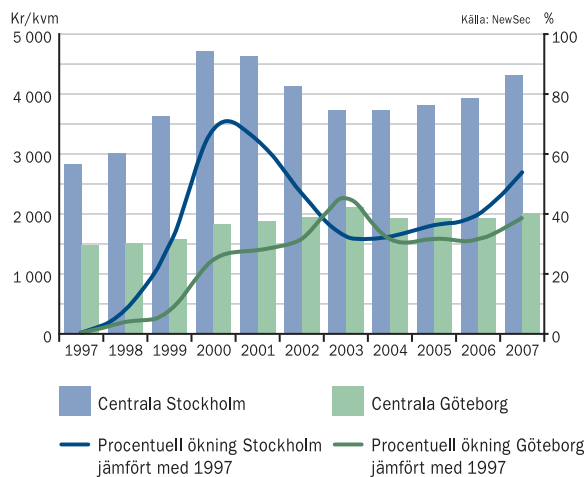
**Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2007
Lokaler i bästa läge**



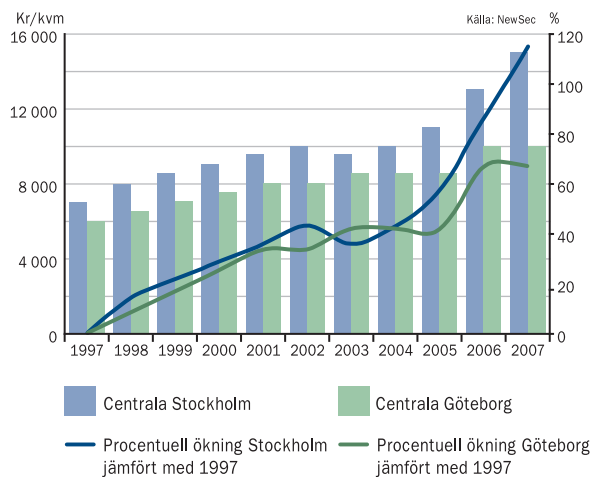
**Butikshyror i europeiska storstäder, december 2007
Lokaler i bästa läge**



**Marknadshyresutveckling kontor, nominellt
(exklusive fastighetsskattetilägg)**



**Marknadshyresutveckling butiker, nominellt
(exklusive fastighetsskattetilägg)**



Fastighetsutveckling

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndets höga kvalitet och effektivitet. Avsikten är att skapa god värdetillväxt och att i samarbete med kunderna anpassa kontor och butiker efter nya förutsättningar. Processen att utveckla fastigheterna ses ständigt över. Förändringar och förbättringar, såväl stora som små, görs regelbundet.

Utvecklingsprojekten kan huvudsakligen indelas i ombyggnader och investeringar i befintliga fastigheter samt utveckling av befintliga och nya byggrätter. Genom utvecklingsåtgärderna får lokalerna högre teknisk standard och mer yteffektiva planlösningar. Kunderna får en bättre produkt och Hufvudstaden erhåller på längre sikt ett bättre driftnetto och högre avkastning.

Lokalanpassningar

De flesta ombyggnader som görs i Hufvudstadens bestånd är lokalanpassningar till nya eller befintliga hyresgäster. När en lokal blir vakant görs en översyn och lokalen får en grundläggande renovering. Öppna planlösningar med en större yteffektivitet efterfrågas alltmer av hyresgästerna. Därmed ökar luft- och kylbehovet och äldre installationer byts ut mot den senaste tekniken för att erhålla optimalt inomhusklimat. Om möjligt integreras lokalen med angränsande ytor med syfte att skapa största möjliga flexibilitet. Sedan den grundläggande uppgraderingen av lokalen har gjorts, sker lokalanpassning efter den nya hyresgästens behov. Vid alla ombyggnader läggs stor vikt vid att bevara byggnadens särart och arkitektoniska värden.

Under året har renovering och anpassningar av cirka 20 000 kvm kontorsyta genomförts. Bland de nya kontorshyresgäster som tillkommit under året kan nämnas den isländska banken Straumur Burdardas i fastigheten Kvasten 6 i Gyllene Triangeln samt de båda IT-bolagen Orc Software och Cinnober på Kungsgatan. Reklambyrån Forsman & Bodenfors har både flyttat in i nya fräscha lokaler i NK Stockholm och renoverat sina befintliga lokaler i NK Göteborg.

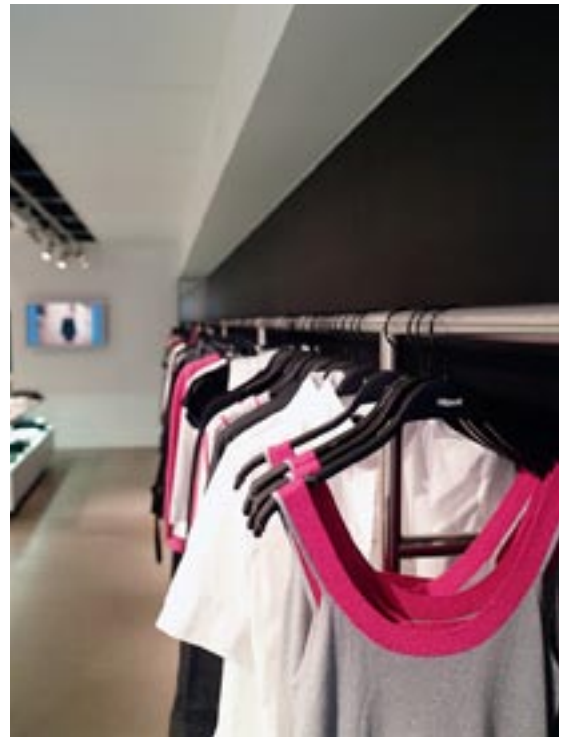
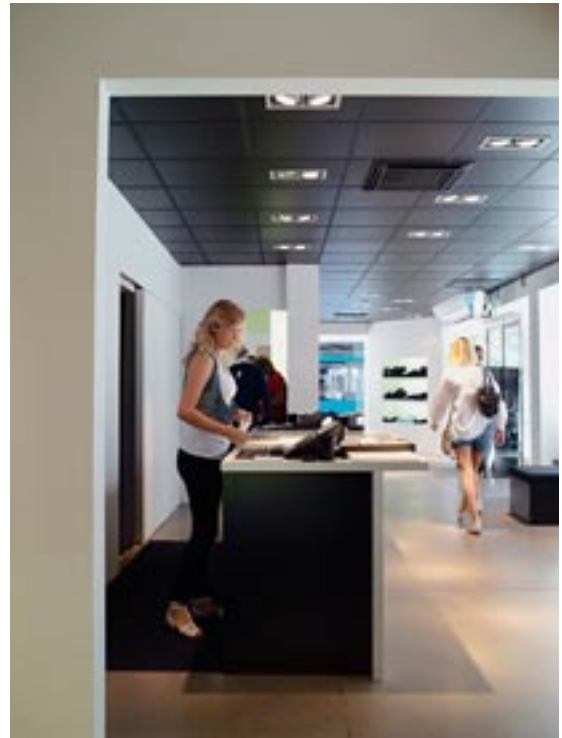
Kommande projekt

Under våren 2007 förvärvade Hufvudstaden fastigheten Rännilen 15 vid Norrmalmstorg i Stockholm. Övriga fastigheter i kvarteret har sedan många år varit i Hufvudstadens ägo och Hufvudstaden äger därmed hela kvarteret, vilket ger stora möjligheter till synergier. En fastighetsreglering har genomförts och fastigheten ingår nu i grannfastigheten, Rännilen 19.

ABN AMRO lämnar 5 400 kvm i Rännilen 18 under 2008, vilket ger oss möjlighet att totalrenovera denna 1800-talsfastighet. Byggnaden kommer att integreras med intilliggande hus och anpassas till 2010-talets krav på effektivitet och modern teknik, samtidigt som stor vikt kommer att läggas vid att bevara byggnadens ursprungliga karaktär.



Norrmalmstorg. Här möts butiker/affärer, modehus, bilsalonger, storbank, kontor, restauranger, barer, caféer och närhet till Kungsträdgården. Och här finns kommunikationer åt alla väderstreck. 2007 förvärvades den sista fastigheten i kvarteret Smålandsgatan/Biblioteksgatan/Birger Jarlsgatan/Mäster Samuelsgatan, vilket ger möjligheten att integrera nyförvärvet med grannfastigheten, som skall totalrenoveras under de närmaste åren. Bild: Smålandsgatan/Norrmalmstorg, Stockholm.



Affärsområde Stockholm Östra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Östra City omfattar 16 (16) fastigheter och utgörs av två förvaltningsområden. Förvaltningsområde Norrmalmstorg omfattar 12 fastigheter i området kring Biblioteksgatan, Norrmalmstorg och angränsande gator, den sk Gyllene Triangeln, vilken varit kärnan i Hufvudstadens fastighetsbestånd sedan bolaget grundades 1915. Förvaltningsområde Kungsgatan omfattar fyra fastigheter vid Kungsgatans östra del samt vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter. I samband med en omorganisation 2007 har en omfördelning av fastighetsbeståndet skett, se sid 88.

Förvärv

Med tillträde den 1 juni 2007 förvärvades fastigheten Rännilen 15 vid Norrmalmstorg. Säljare var Handelsbanken Liv och köpeskillingen uppgick till 312,5 mnkr. Förvärvet, som är i linje med Hufvudstadens strategi att koncentrera beståndet till de mest attraktiva delarna i centrala Stockholm och centrala Göteborg, kompletterar på ett naturligt sätt Hufvudstadens bestånd i den sk Gyllene Triangeln. Härigenom kan stora synergier uppnås med övriga fastigheter i kvarteret. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 3 350 kvm och inrymmer både kontors- och butikslokaler med fördelning enligt nedan.

Rännilen 15, uthyrbar yta

Lokaltyp	Yta, kvm	Andel, %
Kontor	2 150	64
Butiker	650	20
Övrigt	550	16
Totalt	3 350	100

Fastigheten har genom en fastighetsreglering integrerats med grannfastigheten, Rännilen 19.

Beståndets utveckling

Fondkommissionärsfirman ABN AMRO, som har varit dominerande hyresgäst i Rännilen 18 i många år, flyttar till nya lokaler under 2008, vilket ger Hufvudstaden en unik möjlighet att totalrenovera fastigheten och därmed skapa moderna och effektiva lokaler med det allra senaste i fråga om modern teknik. ABN AMRO lämnar även hela kontorsdelen i den nyförvärvade grannfastigheten och skapar därmed möjlighet för Hufvudstaden att integrera de båda fastigheterna.

Arbetet med att skapa ett attraktivare butiksområde i östra city har fortsatt. Vår idé med området kring Biblioteksgatan är att skapa en spännande mix av små unika butiker i kombination med högklassiga internationella varumärken med hög modegrad. Såväl butiker som gatumiljön skall bygga på en atmosfär utöver det vanliga. Bland nya butiker som tillkommit under året kan nämnas Rodebjer, Agent Provocateur, Quicksilver samt restaurang Zink på Biblioteksgatan.

Tyngdpunkten för butikerna längs Kungsgatan är sedan flera år förlagd på hem, sport och fritid.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor inom affärsområdet utvecklades positivt under året.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 4 500 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

För butikslokaler utvecklades hyresmarknaden positivt och i de bästa lägena uppgick marknadshyran till cirka 16 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Kundstrukturen för kontor inom Affärsområde Stockholm Östra City utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, management och media. Totalt finns inom affärsområdet 309 kunder. De tio största kunderna hyr 41 400 kvm (37 900), vilket representerar en årshyra på 189 mnkr (171).

Butikskunderna i området kring Biblioteksgatan är till övervägande delen mindre entreprenörer, även om några större detaljhandelskoncerner finns bland hyresgästerna såsom Urban Outfitters, RnB, GANT, Orrefors/Kosta Boda och Inditex med sina varumärken Massimo Dutti och Zara. Butikskunderna längs Kungsgatan är till övervägande del svenska kedjeföretag såsom Stadium, Naturkompaniet, Alewalds och Duka.

Starka varumärken inom affärsområdet

Norrmalmstorg 1. Norrmalmstorg 1 är en unik profilfastighet, som genom en totalrenovering under åren 2002–2004 återfått sin glans och betydelse som kommersiellt landmärke i Stockholms city.

Birger Jarlspassagen. Passagen, som är belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan i Gyllene Triangeln, har synnerligen stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde. Efter en varsam renovering år 2004 är Birger Jarlspassagen idag en unik galleria med inriktning på trendigt svenskt mode.

Fastighetsbeståndet

	31 december 2007	31 december 2006
Antal fastigheter	16	16
Uthyrbar yta, kvm	145 102	142 148
– varav kontor	99 000	96 966
– varav butik och restaurang	32 994	32 471
Årshyra, mnkr	597	552
Hyresvakansgrad, %	3,8	7,7
Ytvakansgrad, %	5,4	10,2

Omförhandlingar och nyuthyrning

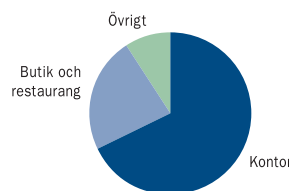
	2007	2006
Nyuthyrning, kvm	12 200	11 100
Nyuthyrning årshyra, mnkr	48	39
Omförhandlade avtal, kvm	20 800	11 900
Omförhandlad årshyra, mnkr	84	44

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

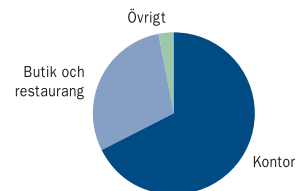
Mnkr	2007	2006
Nettoomsättning	538,5	509,8
Underhåll	-10,9	-27,9
Drift och administration	-65,3	-58,8
Övriga kostnader	-56,0	-50,8
Summa kostnader	-132,2	-137,5
Bruttoresultat	406,3	372,3

Jämförelsetalen för 2006 är omräknade enligt den nya organisationen.

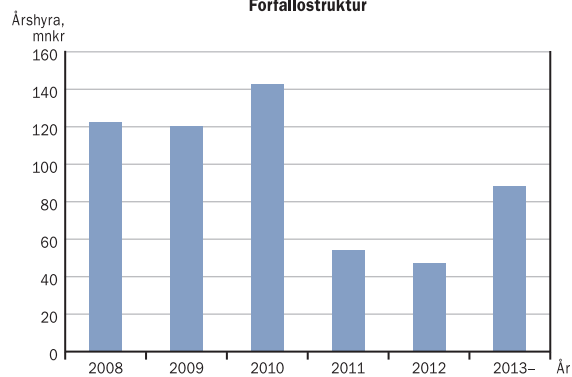
Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Förfallostruktur





Gatan har fått sitt namn efter Kungliga Biblioteket som ligger i gatans förlängning. Här samsas affärsfolk i krittstreck och trendmedvetna på shoppingrunda. Biblioteksgatan 12 har totalrenoverats till en ny modern kontorsmiljö. Helt i tidens tecken som ligger i gatuplan. Bild: Biblioteksgatan, Stockholm.



Affärsområde Stockholm Västra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Västra City omfattar fastigheterna i områdena söder och väster om Hötorget, vid Regeringsgatan samt NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg. Affärsområdet omfattade vid årsskiftet åtta fastigheter i Stockholm samt en i Göteborg. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter samt parkeringshuset Parkaden. Fastigheterna är belägna på Drottninggatan, Klarabergsgatan, Hamngatan, Regeringsgatan och i Gamla Stan i Stockholm samt vid Östra Hamngatan i Göteborg. I samband med en omorganisation 2007 har en omfördelning av fastighetsbeståndet skett, se sid 88.

Beståndets utveckling

Under året har renovering och lokalanpassning av drygt 8 000 kvm kontorsyta slutförts för nya och befintliga hyresgästers räkning, varav 2 200 kvm i NK Göteborg. Nya kontorshyresgäster är bland andra Ework Scandinavia, som flyttar in på Klarabergsgatan, Forsman & Bodenfors, som flyttar sitt Stockholmskontor till NK-huset samt reklambyrån IK Stockholm, som flyttar in på Drottninggatan.

Butikerna är ett viktigt inslag i gatumiljön och det sker ett kontinuerligt arbete med att utveckla butiksmixen inom affärsområdet. Bland annat har nya butiker öppnat på Mäster Samuelsgatan i fastigheten Orgelpipan.

NK-varuhusen i såväl Stockholm som Göteborg har under de senaste åren genomgått omfattande omstruktureringar i syfte att skapa än mer attraktiva varuhus, som står sig väl i en internationell jämförelse. En mängd nya varumärken har tillförts varuhusen, överskådligheten för kunderna har blivit bättre och omsättningen i båda varuhusen har ökat. Arbetet med att ytterligare utveckla varuhusen pågår ständigt. I Stockholm har entrén mot Regeringsgatan fått två nya caféer direkt innanför glasdörrarna. Nya avdelningar i NK Stockholm är Tommy Hilfiger Herr, NK Fashion & Denim och NK Aware. I Göteborg har bland annat Eton och Fred Perry öppnat.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor inom affärsområdet utvecklades positivt under året.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 4 000 och 4 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Hyresmarknaden för butikslokaler var fortsatt god under året. I de bästa lägena och för de bästa ytorna exklusive varuhuset NK uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 10 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I varuhuset NK, som ligger i absolut bästa läge i Stockholm, tecknades avtal vid omförhandlingar och nyuthyrningar på hyresnivåer mellan 12 000 och 16 000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyres- och fastighetsskattetillegg för bästa försäljningsyta.

Kunder

Kundstrukturen inom Affärsområde Stockholm Västra City utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är organisationer, advokatbyråer, reklambyråer, data- och mediaföretag och banker. Totalt finns inom affärsområdet 221 kunder. De tio största kunderna hyr 31 700 kvm (30 200), vilket representerar en årshyra på 183 mnkr (159).

Butikskunderna representerar till övervägande del starka, välkända varumärken med höga krav på etablering inom attraktiva marknadsplatser. I NK-varuhusen finns många av de starkaste internationella och svenska varumärkena representerade.

AB Nordiska Kompaniet

NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg och varumärket NK ägs av det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet. NK ingår från och med 2007 som ett förvaltningsområde i Affärsområde Stockholm Västra City.

Varumärket NK

NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken. Det har förstärkt och utvecklat sitt värde sedan 1902. Den viktiga uppgiften att vårda och bedriva långsiktig varumärkesuppbyggnad är grunden till NKs förmåga att stödja handeln i varuhusen och därmed generera ökade hyresintäkter och höjda fastighetsvärden.

Varumärket NK har idag en mycket stark ställning bland såväl svenska som internationella konsumenter. Framgången bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare och företagare, där samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, en vital och attraktiv marknadsplats samt kontinuerliga marknadsföringsinsatser mot rätt målgrupper.

Inom NK finns ett mycket nära samarbete med företagarna genom deras företagarförening. Tillsammans utarbetas årligen marknadsplaner för att stärka NK som varumärke och handelsplats.

Hyres- och detaljhandelsmarknaden

Detaljhandeln i Sverige redovisade ett bra år. Enligt Detaljhandelsindex DHI ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköpshandeln med 7 procent. Försäljningen av konfektion ökade med 5 procent. För NK Stockholm ökade försäljningen med 11 procent och för NK Göteborg med 5 procent.

Fastighetsbeståndet

	31 december 2007	31 december 2006
Antal fastigheter	9	9
Uthyrbar yta, kvm	149 602	149 726
– varav kontor	46 029	46 028
– varav butik och restaurang	44 136	44 049
Årshyra, mnkr	499	464
Hyresvakansgrad, %	3,3	6,0
Ytvakansgrad, %	4,7	7,4

Omförhandlingar och nyuthyrning

	2007	2006
Nyuthyrning, kvm	7 900	10 800
Nyuthyrning årshyra, mnkr	25	40
Omförhandlade avtal, kvm	10 600	13 900
Omförhandlad årshyra, mnkr	47	50

Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2007	2006
Nettoomsättning	507,1	442,2
– varav omsättningshyrestillägg	16,8	10,3
Underhåll	-12,5	-30,4
Drift och administration	-111,6	-105,2
Övriga kostnader	-56,4	-47,2
Summa kostnader	-180,5	-182,8
Bruttoresultat	326,6	259,4
Övrig verksamhet		
Intäkter	63,0	56,0
Kostnader	-45,4	-45,0
Rörelseresultat	17,6	11,0

NK-varuhusen

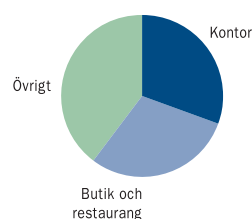
	2007	2006
<i>NK Stockholm</i>		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	26 941	26 936
Antal avdelningar	103	106
Antal restauranger	8	6
Försäljning inkl moms, mnkr	2 124	1 916
<i>NK Göteborg</i>		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	11 308	11 276
Antal avdelningar	45	48
Antal restauranger	4	4
Försäljning inkl moms, mnkr	542	518

Jämförelsetalen för 2006 är omräknade enligt den nya organisationen.

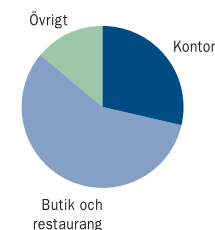
Övrig verksamhet

Parkaden. I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i två av Hufvudstaden ägda fastigheter i Stockholm, dels parkeringshuset Parkaden på Regeringsgatan mitt emot NK-varuhuset med 800 platser, dels Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7 nära World Trade Center och Centralstationen med 435 platser. Parkeringshuset på Regeringsgatan har under året fått en uppfräschning i form av nya skyltar, ljusare och mer inbjudande infarter och nya körbaneläggningar. Parkeringsrörelsen är en viktig servicefunktion till kunderna i Hufvudstadens marknadsområden.

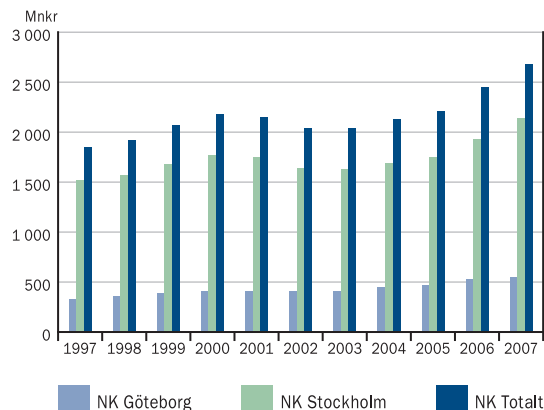
Uthyrbar yta per användning



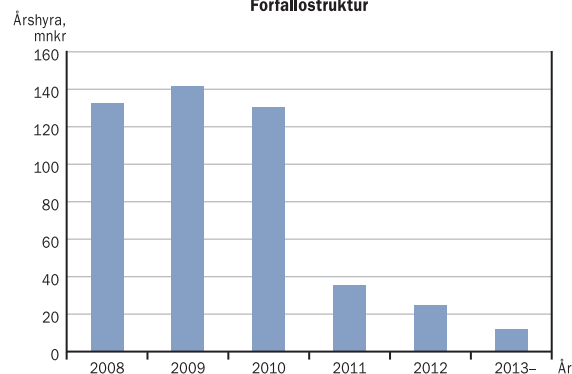
Årshyra per användning



Försäljning NK-varuhusen

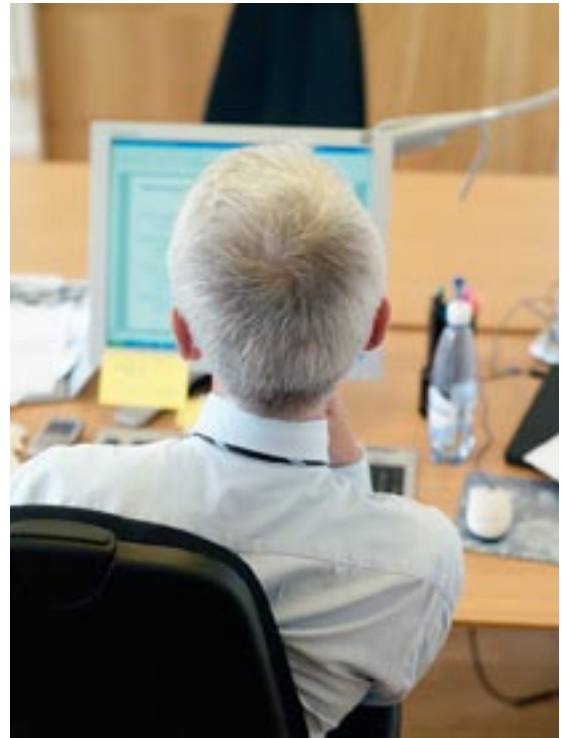


Förfallostruktur



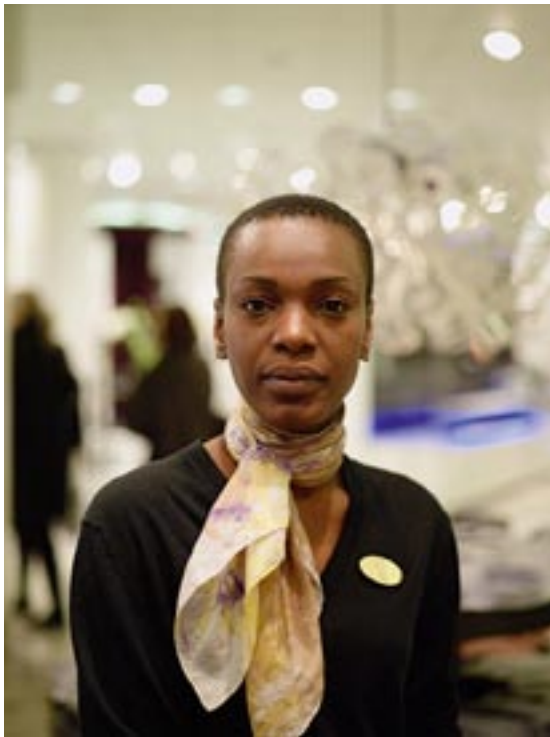


Josef Sachs som grundade NK 1902 hade ambitionen att varuhuset skulle vara en kommersiell och kulturell teater. Han lyckades. För visst är det fantastiskt att vandra runt och upptäcka nya scener hela tiden. Scener där bland annat kända exklusiva varumärken från hela världen spelar upp. Nu senast, en stor Hermès-butik, den enda i Sverige. I den vackra byggnaden ryms även stora ytor med moderna kontor. Bild: NK Stockholm, Hamngatan.





Året är 1971 och göteborgarna tar emot NK med öppna armar. 2007 är större delen av varuhuset helt ombyggt. Nu med ny entré, ljusa stora ytor med mycket dagsljus. En helt ny känsla och atmosfär som inbjuder till shopping, njutning och umgänge. Även fastighetens 2 200 kvm stora kontorsyta är nyrenoverad med många spännande lösningar. Bild: NK Göteborg, Östra Hamngatan.



Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg omfattade vid årsskiftet fyra fastigheter, belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter. I den största fastigheten ingår köpmannavaruhuset Femman, som är en del av Nordstans affärscentrum. Nordstan besöks årligen av cirka 34 miljoner personer, varav Femman besöks av cirka 12,5 miljoner personer. Omsättningen är cirka 3,1 mdkr varav Femman omsätter cirka 840 mnkr. Hufvudstaden är den största enskilda delägaren i Östra Nordstadens Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans P-hus samt torg och gågator.

I Femmanhuset finns 64 butiker, caféer och restauranger i tre plan. Största butikskunder är H&M, KappAhl, JC, Din Sko, Indiska och Dressmann.

Beståndets utveckling

Under året har renovering av kontorslokaler utförts hos flera hyresgäster. Lokalanpassningar har gjorts åt en rad nya kontorshyresgäster, bland andra kan nämnas Cityakuten i Praktikertjänst AB, Aftonbladet Kvällstidningen AB och Medartuum AB.

I Femman har ett flertal butiker renoverat sina lokaler, bland annat Dressmann, KappAhl, Expert och EB Games. Bland de butiker som fått större yta kan nämnas Femman Sport och Brio Leksaker. På övre plan har tre nya butiker öppnat under året; dna Skor, Mancare och She Shop.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året präglats av svagt sjunkande vakanser och stabila hyresnivåer. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 600 och 2 200 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Enstaka toppnoteringar över 2 200 kr per kvm och år har erhållits i nyproducerade fastigheter. För butikslokaler var marknads-hyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 5 000 och 9 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg beroende på storlek och läge.

Kunder

Affärsområdets kunder utgörs främst av företag som är beroende av centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokatbyråer, revisionsbyråer, media och tele samt myndigheter och organisationer. Totalt finns inom affärsområdet 135 kunder. De tio största kunderna hyr 27 700 kvm (27 400), vilket representerar en årshyra på 56 mnkr (52).

Varumärken inom affärsområdet

Köpmannavaruhuset Femman. Köpmannavaruhuset Femman är ett av de starkaste varumärkena i Västsverige inom detaljhandeln och representerar ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköpshandel.

Nordstan. Nordstans Affärscentrum är ett av Europas största inomhuscenter och besöks årligen av cirka 34 miljoner personer. Hufvudstaden är den största enskilda delägaren i Nordstans Samfällighetsförening med en andel om cirka 30 procent.

Fastighetsbeståndet

	31 december 2007	31 december 2006
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	58 981	59 021
– varav kontor	31 960	32 016
– varav butik och restaurang	22 189	22 244
Årshyra, mnkr	149	137
Hyresvakansgrad, %	1,7	3,3
Ytvakansgrad, %	2,4	4,8

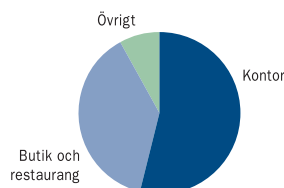
Omförhandlingar och nyuthyrning

	2007	2006
Nyuthyrning, kvm	1 700	2 200
Nyuthyrning årshyra, mnkr	5	4
Omförhandlade avtal, kvm	6 700	9 100
Omförhandlad årshyra, mnkr	22	20

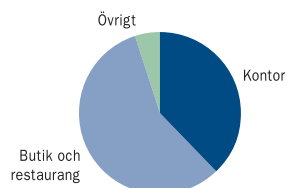
Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2007	2006
Nettoomsättning	157,7	144,5
Underhåll	-3,0	-3,2
Drift och administration	-30,5	-28,3
Övriga kostnader	-18,0	-10,6
Summa kostnader	-51,5	-42,1
Bruttoresultat	106,2	102,4

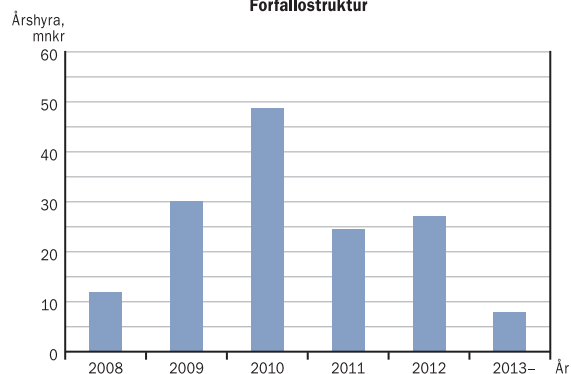
Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Förfallostruktur



normalmstorg 1



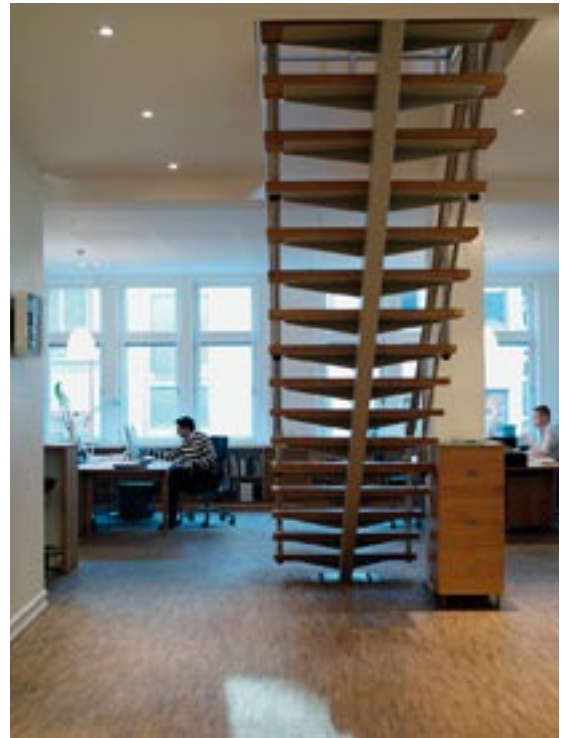
BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN

Femman

Varumärken inom koncernen.



1914, mitt i centrala Göteborg, invigdes stadens första biograf: Victoriateatern. Det var en drömvärld som kommit till Göteborg. 90 år senare bytte gamla biografen namn till Victoria Arena och öppnade sina glasdörrar till en annan sorts drömvärld: drygt 1000 kom mode, trend och design. I fastigheten huserar även andra unga företag i renoverade och anpassade kontorslokaler. Bild: Kungsgatan, Göteborg.



Bolagsstyrningsrapport

Hufvudstaden är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, OMX Nordiska Börsens regelverk inklusive Svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga lagar och regler. Svensk kod för bolagsstyrning syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande ägarroll och är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att det inte är något brott mot Koden att avvika från en eller flera regler om motiv finns och förklaras.

Hufvudstaden följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande avvikelse:

- Valberedning

Avvikelsen från Koden förklaras mer detaljerat nedan.

Aktieägare

Hufvudstaden hade vid årets slut 19 533 aktieägare. Den störste ägaren var L E Lundberg Holding AB med 45,2 procent av totalt antal utestående aktier och 88,0 procent av antalet röster. Näst störst var SEB Trygg Liv med 11,4 procent av antalet utestående aktier och 2,3 procent av antalet röster. Utländska aktieägares ägarandel uppgick till 20,3 procent av utestående antal aktier och 4,1 procent av antalet röster.

Aktiekapital och rösträtt

Hufvudstadens aktiekapital uppgick vid årets slut till 1 056,4 mnkr, fördelat på 202 996 869 A-aktier och 8 275 064 C-aktier med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av detta utgör 5 006 000 A-aktier bolagets egna innehav. Varje aktie av serie A motsvarar en röst och varje aktie av serie C 100 röster. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat.

Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag skall godkännas av en högre andel av de på stämman företrädde och avgivna rösterna.

Enskilda aktieägare, som önskar få ett ärende behandlat på stämman, kan begära det hos Hufvudstadens styrelse under särskild adress, som publiceras på bolagets hemsida i god tid före kallelsetiden för stämman.

Årsstämma skall hållas i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Vid årsstämman beslutas i frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkningar, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och i förekommande fall revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer, principer för ersättning till ledande befattningshavare och andra viktiga frågor.

Årsstämma 2007 hölls den 22 mars. Totalt 176 aktieägare som företrädde 140 136 034 A-aktier och 8 252 359 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 965 371 934 röster, motsvarande 94,1 procent av det totala antalet utestående röster. Årsstämma 2008 hålls den 27 mars i Stockholm.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns ingen formellt utsedd valberedning. Huvudägarna kontaktas av styrelsens ordförande i god tid före årsstämman och bildar därmed en informell valberedningsgrupp som gemensamt tar fram förslag på styrelse, styrelseordförande och styrelsearvoden samt i förekommande fall revisorer och revisorsarvoden. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag till styrelsens ordförande under adress som framgår av bolagets hemsida. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Som underlag för sina förslag har gruppen gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen.

Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är ett avsteg från bolagskoden.

Styrelsen

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen fattar beslut i frågor avseende koncernens övergripande mål, strategiska inriktning och policyer lik-

som viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Till styrelsens övriga uppgifter hör bland annat att:

- fortlopande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och affärsmässiga utveckling
- fortlopande utvärdera bolagets operativa ledning och VDs arbete
- ansvara för att det finns en tillfredställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler samt lopande utvärdera bolagets system för intern kontroll och riskhantering
- fastställa erforderliga etiska riktlinjer för bolaget.

Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning, vilken ger ramen för beslut avseende investeringar, finansiering, ekonomiska rapporter samt övriga frågor av strategisk karaktär. Arbetsordningen reglerar även styrelsens respektive VDs åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Arbetsordningens relevans och aktualitet ses över varje år.

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har fortlopande kontakt med VD för att lopande kunna följa koncernens verksamhet och utveckling. Ordföranden samråder med VD i strategiska frågor och företräder bolaget i ägarfrågor.

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Styrelsen utvärderar också VDs arbete, då utan att denne närvarar.

Styrelsens arbete under 2007

Under verksamhetsåret 2007 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärsområdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2006 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens granskning av bolagets halvårsrapport.

Styrelsen sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som väljs av årsstämman för en period om ett år. Med undantag av VD ingår ingen av ledamöterna i företagsledningen.

Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna har beroendeställning gentemot den största aktieägaren Lundbergs (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson) och en av ledamöterna gentemot den näst största aktieägaren SEB Trygg Liv (Hans Mertzig). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sid 84. Som styrelsens sekreterare anlitas utomstående jurist.

Namn	Funktion	Närvarofrekvens 2007 ¹⁾	Oberoende i förhållande till bolaget ²⁾	Oberoende i förhållande till ägare ²⁾
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Bengt Braun		7	Ja	Ja
Peter Egardt		6	Ja	Ja
Louise Lindh ³⁾		5	Ja	Nej
Hans Mertzig		6	Ja	Nej
Sten Peterson		7	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		6	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	7	Nej (anställd)	Ja

1) Under året har sju styrelsemöten hållits, varav fem efter årsstämman.

2) Definieras som personer i beroendeställning såväl enligt OMX Nordiska Börsens fortlopande noteringskrav som enligt bolagskoden.

För Hufvudstadens del blir utfallet enligt båda kriterierna detsamma.

3) Invald i styrelsen av årsstämman i mars 2007.

Revision

Bo Ribers, auktoriserad revisor vid KPMG, har varit bolagets revisor sedan 1999. Bland hans andra större uppdrag kan nämnas HL Display.

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion om revisionens inriktning och iakttagelser förs. Interna rutiner och kontrollsystem granskas lopande under året. Slutlig granskning av årsbokslut och årsredovisning görs i januari–februari. Halvårsbokslutet granskas översiktligt. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för konsulttjänster lämnas i not 10.

Vid årsstämman 2004 omvaldes de auktoriserade revisorerna Bo Ribers (revisor sedan 1999) och Stefan Älgne (revisorssuppleant sedan 2000), båda KPMG, till revisor respektive revisorssuppleant för en period av fyra år.

Förslag till val av revisorer för nästa fyraårsperiod kommer att föreläggas årsstämman 2008.

Revisionsutskott

Styrelsen har provat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men valt att inte tillsätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, utgör revisionsutskott.

VD och företagsledning

VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen för styrelse och VD samt styrelsens instruktioner. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant informations- och beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen skall kunna fatta väl underbyggda beslut.

Företagsledningen består, förutom av VD, av de tre affärsområdescheferna samt cheferna för Fastighetsutveckling och Finans/Ekonomi. Företagsledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor. För information om enskilda medlemmar, se sid 86.

Ersättning till styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2007 beslutades om en ersättning för styrelsearbetet 2007 om 1 575 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ordföranden erhöll 350 000 kronor och de övriga sju ej anställda ledamöterna 175 000 kronor vardera.

Ersättningsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett ersättningsutskott men valt att inte tillsätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens motiv är att den anser att ersättningsfrågor ska hanteras av hela styrelsen. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, utgör ersättningsutskott.

Ersättning till VD och företagsledning

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2007 beslöt stämman att samma riktlinjer som tidigare ska tillämpas, dvs att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentsystem finns i bolaget.

För VD och företagsledningen finns ett bonusprogram, som omprövas årligen. Utfallet beror på resultat, kundnöjdhet och personliga mål. Bonus kan för VD maximalt utgå med 500 000 kronor och för övriga ledande befattningshavare med 250 000 kronor per person.

VDs ersättning föreslås av styrelsens ordförande och fastställs av styrelsen. VD deltar ej i detta beslut. VD har styrelsens uppdrag att förhandla med övriga ledande befattningshavare om deras ersättningar, varefter återrapportering till styrelsens ordförande sker.

För ytterligare information om löner och ersättningar, se not 9.

Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Hufvudstaden har en tillfredsställande intern kontroll. VD ansvarar för att det finns ett betryggande system för intern kontroll, som täcker alla väsentliga risker för fel i den ekonomiska rapporteringen. Hufvudstadens system för intern kontroll omfattar kontrollmiljön, riskbedömning, kontrollåtgärder, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Policies och riktlinjer, som tex informationspolicy eller redovisningshandbok, dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av ledning och styrelse. Dessa styrande dokument samt genomarbetade processbeskrivningar kommuniceras via fastställda informations- och kommunikationsvägar och har därmed gjorts tillgängliga och kända för berörd personal.

Riskbedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Hufvudstadens ledning om hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen behandlar utfallet av bolagets process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden och identifierar vid behov nödvändiga åtgärder. Hufvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiella transaktioner och projektredovisning.

Kontrollåtgärder

Hufvudstaden har, baserat på gjorda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollåtgärder. Dessa är både av förebyggande natur, dvs åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna skall även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Som exempel på bokslutsprocesser med väl genomarbetade kontrollåtgärder kan nämnas reparation, ombyggnad och underhåll samt uthyrning, områden som alla har väsentlig påverkan på bolagets resultat.

Information och kommunikation

Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna kommunikationen till och från styrelse och ledning sker bland annat genom att ledningen håller regelbundna informationsmöten, både för hela företaget och för enskilda enheter. En annan viktig kommunikationskanal är Hufvudstadens intranät. Genom detta har samtliga medarbetare tillgång till aktuell information. På intranätet publiceras interna policies, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stöder verksamheten. Återrapporteringen kring arbetet med intern kontroll följer sedvanliga rapporteringsvägar.

Uppföljning

Hufvudstadens ledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen framför allt genom att ställa frågor och ta del av controllerfunktionens arbete.

Styrelsen erhåller kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive ledningens kommentarer till verksamheten och den interna kontrollen. Vid varje styrelsesammanträde behandlas den ekonomiska situationen. Bolagets revisor medverkar vid styrelsemöten vid två tillfällen per år och informerar om sina iakttagelser om bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens ledamöter har då tillfälle att ställa frågor. Styrelsen tar årligen ställning till väsentliga riskområden och utvärderar den interna kontrollen.

Uttalande om internrevision

Hufvudstadens ledning har systematiskt gått igenom och strukturerat den interna dokumentationen av det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har därför beslutat att inte inrätta en internrevisionsfunktion. Beslutet kommer att omprövas årligen.

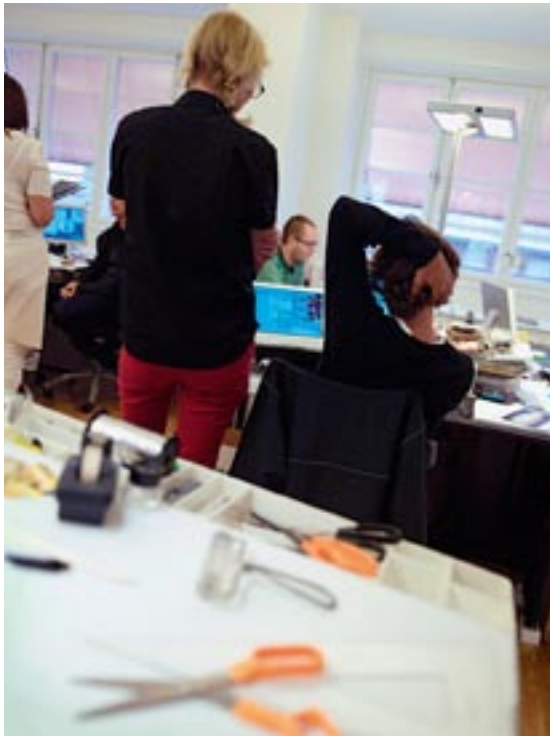
Stockholm den 14 februari 2008

Styrelsen

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



Med Konserthuset i ryggen och dagens eftermiddagskonsert i hjärtat är stegen lätta, ner till träffen på någon av Stureplans restauranger, barer och caféer. Eller så är det bara shopping som gäller. Eller bråttom, bråttom till kundmöte på något av kontoren längs gatan. Bild: Kungsgatan, Stockholm.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240, NK 100, 111 77 Stockholm, besöksadress Regeringsgatan 38, Stockholm.

Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på OMX Nordiska Börs i Stockholm. L E Lundberg Holding AB, organisationsnummer 556563-2477, 601 85 Norrköping, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämman den 27 mars 2008.

Verksamheten

Hufvudstadens affärsidé är att i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser. Hufvudstadens marknader utgörs av Stockholms och Göteborgs centralaste delar, där bolaget äger kommersiella kontors- och butiksfastigheter i citykärnornas affärsdistrikt. Den ekonomiska tillväxten i Sverige har länge varit koncentrerad till storstadsområdena, där Stockholm intagit en särställning. Under 2007 har Stockholm haft en stark ekonomisk utveckling. Även Göteborg och Västsverige har haft en mycket positiv utveckling.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 278 223 kvm i Stockholm och 75 462 kvm i Göteborg, totalt 353 685 kvm. World Trade Center-fastigheten (WTC), som avyttrades i december 2006 med tillträde den 1 februari 2007, har i resultaträkningen klassificerats som avvecklad verksamhet.

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2007 var 3,3 procent (6,5) och ytvakansgraden var 4,6 procent (8,1). I Stockholm var hyresvakansgraden 3,7 procent och i Göteborg 1,6 procent.

Under året har 21 800 kvm (24 100) nykontrakterats och 38 100 kvm (34 900) omförhandlats till ett värde av totalt 231 mnkr per år.

Fastighetsförvärv

Med tillträde den 1 juni 2007 förvärvades fastigheten Rännilen 15 vid Norrmalmstorg i Stockholm. Den uthyr-

bara ytan är cirka 3 350 kvm och köpeskillingen uppgick till 312,5 mnkr. Hufvudstaden äger därmed samtliga fastigheter i kvarteret Rännilen. Fastigheten ingår efter en fastighetsreglering i Rännilen 19.

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 december 2007. Värderingen har genomförts med utgångspunkt från fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2007 bedömts till 20,5 mdkr.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har skett på basis av en värdering enligt direktavkastningsmetoden. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag. Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 18 Förvaltningsfastigheter.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hysesintäkter	100 kr per kvm	740 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	390 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	290 mnkr
Avkastningskrav	0,5 procentenhet	2 500 mnkr

Substansvärde

Det bedömda verkliga värdet för fastighetsbeståndet per den 31 december 2007 uppgick till 20,5 mdkr. Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 15,1 mdkr eller 73 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har antagits till 10 procent på skillnaden mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt restvärde för fastigheterna och har bedömts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Köparen tappar dock avskrivningsunderlag, vilket kan motivera en viss kompensation, som här har antagits till 10 procent. Om skattesatsen enligt balansräkningen (28 procent) använts vid beräkningen,

hade substansvärdet uppgått till 11,8 mdkr eller 57 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 16,9 mdkr eller 82 kronor per aktie.

Substansvärde, 31 december 2007

Mnkr	
Redovisat eget kapital	11,8
Återföring av bokförd uppskjuten skatt	5,1
Substansvärde före skatt	16,9
Kalkylmässig uppskjuten skatt 10 procent	-1,8
Substansvärde efter skatt	15,1
Substansvärde per aktie	73 kr

Möjligheter och risker

Hufvudstadens möjligheter att på kort sikt påverka resultatet i den löpande verksamheten är begränsade. Intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal, vanligen tre till fem år, medan rörelsekostnaderna är svåra att förändra i ett kort perspektiv med bibehållen service och kvalitet. Hufvudstadens lönsamhet och verksamhet påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt utvecklingen i Stockholm och Göteborg, men även av politiska beslut. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsbolag krävs därför lång framförhållning och tydliga strategier. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer än de som beskrivs nedan.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

Förändringar i fastigheternas verkliga värde till följd av konjunktursvängningar mm är både en risk och en möjlighet. Risken begränsas dock av fastigheternas koncentration till de mest attraktiva kommersiella lägena.

Hyresutvecklingen.

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av Hufvudstadens koncentration till fastigheter med lokaler i de mest intressanta kommersiella lägena. Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. Hyresnivån för uthyrda lokaler med avtalstider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex. Hyresförändringar sker när avtalen förnyas.

Fastighetsskatt

Höjningar av fastighetsskatten utgör en risk. Risken begränsas dock av att en väsentlig del av fastighetsskatten debiteras Hufvudstadens hyresgäster.

Hyresförluster vakanta lokaler

Vid en avmattning av konjunkturen är risken för ökad vakansgrad större för Hufvudstadens kontorslokaler än för butikslokalerna. En viss vakansgrad bör alltid finnas för att erbjuda kunder expansionsmöjligheter, möjliggöra ombyggnader och pröva marknadens villighet att acceptera högre hyresnivåer.

Avtalstid

En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Allt för täta om- och avflyttningar medför stora kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror.

Omsättningsbaserade hyror

Omsättningsbaserade hyror tillämpas i huvudsak i NK-varuhusen. Hufvudstaden strävar efter att öka andelen avtal med omsättningshyror, då de medför en potential uppåt samtidigt som den garanterade minimihyran i omsättningsavtalen begränsar risken för hyresfall.

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift är svåra att påverka på kort sikt. Hufvudstaden arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed sänka driftkostnaderna. Upphandling av elkraft görs regelbundet på termin för att minska känsligheten för svängningar i energipriserna. Prövning sker löpande om förutsättningarna förändras.

Hufvudstadens fastighetsbestånd är väl underhållet. Bolaget arbetar målmedvetet med uppföljning och styrning av kostnader i varje enskild fastighet och minskar därmed risken för oförutsedda kostnadsökningar.

Koncentration till centrala Stockholm och centrala Göteborg

Koncentrationen av ett fastighetsbestånd till ett geografiskt marknadsområde kan potentiellt öka risken på grund av minskad diversifiering. I Hufvudstadens fall bedöms dock risken som liten eftersom Stockholm och Göteborg över tiden är landets starkaste marknadsområden och Sveriges mest intressanta tillväxtmarknader.

Finansiella risker

Företagets verksamhet finansieras förutom av egna medel även av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av företagets finanspolicy och hur dessa risker hanteras samt hantering av kreditrisker hänförliga till kund- och hyresfordringar finns i not 2.

Försäkringar

Hufvudstadens fastigheter är fullvärdeförsäkrade. En särskild terroristförsäkring som täcker skador upp till 25 mnkr har tecknats.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas effekterna på resultat exklusive värdeförändringar före skatt på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer.

Redovisade resultateffekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt avser de effekter som hade uppstått under räkenskapsåret 2007, om förändringarna inträffat vid 2007 års ingång.

Redovisade resultateffekter ska endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder ledningen skulle kunna vidta och de förändrade förhållanden som skulle kunna uppkomma om vissa händelser skulle inträffa.

Förändring i resultat exklusive värdeförändringar före skatt

	Förändring +/-	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, mnkr
Hyresnivå	100 kr per kvm	34
Vakansgrad ¹⁾	1 procentenhet	11
Drift och underhåll	10 procent	13
Fastighetsskatt ²⁾	1 procentenhet	9
Räntenivå ³⁾	1 procentenhet	34

1) Beräknad ytvakans med 3 000 kr per kvm.

2) Med beaktande av att del av kostnaden vidaredebiteras hyresgästerna inom ramen för tecknade hyreskontrakt.

3) Utan hänsyn tagen till räntebindning med derivat.

Ikke finansiella resultatindikatorer

Ett ansvarsfullt företagande såväl internt som externt är en förutsättning för framgång. Hufvudstaden bidrar till samhällsutvecklingen genom att ta ansvar för sina fastigheter och den omgivande miljön. Bolaget försäkras sig om att gällande lagar och avtal följs genom krav på entreprenörer och underleverantörer. Hufvudstadens värdegrund präglar medarbetarnas agerande och är ett aktivt redskap i det dagliga arbetet. All slags diskriminering och osakliga löneskillnader motarbetas. Ett omfattande ledarskapsprogram för samtliga chefer i bolaget har genomförts under året.

Miljöpåverkan

Hufvudstaden arbetar aktivt för att minska negativ miljöpåverkan, t ex genom minskad energianvändning och krav på miljövänliga produkter. Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2007.

Aktien och ägarna

Hufvudstadens aktiekapital uppgick vid årets slut till 1 056 359 665 kronor fördelat på totalt 211 271 933 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 202 996 869 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 275 064 C-aktier med ett röstvärde om 100 röster per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är L E Lundberg Holding AB med totalt 45,2 procent av utestående aktier och 88,0 procent av rösterna. Enligt ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelsebarhet av aktier eller rösträtt på stämman. Inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbudande. Ingen pensionsstiftelse eller annan utfästelse till personalen i fråga om aktieinnehav finns.

Återköp av egna aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans bemyndigande om att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier för att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare. Mandatet förnyades vid årsstämman 2007. Totalt eget innehav per den 31 december 2007 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Hela posten förvärvades 2003 till en snittkurs av 27,30 kronor per aktie. Inga återköp av aktier har skett under året eller efter rapporttidens utgång (till och med den 13 februari 2008).

Styrelse

För beskrivning av styrelsens arbete mm hänvisas till Bolagsstyrningsrapporten på sid 44.

Ersättning till VD och företagsledning

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2007 beslöt stämman att samma riktlinjer som tidigare ska tillämpas, dvs att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentsprogram finns i bolaget. Förslag att samma riktlinjer ska tillämpas för 2008 kommer att föreläggas årsstämman.

VDs ersättning föreslås av styrelsens ordförande och fastställs av styrelsen. VD deltar ej i detta beslut. VD har styrelsens uppdrag att förhandla med övriga ledande befattningshavare om deras ersättningar, varefter återrapportering till styrelsens ordförande sker.

Bonus

För VD och företagsledningen finns ett bonusprogram, som omprövas årligen. Utfallet beror på resultat, kundnöjdhet och personliga mål. Bonus kan för VD maximalt utgå med 500 000 kronor och för övriga ledande befattningshavare med 250 000 kronor per person.

Övriga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet. För chefer med personalansvar tillkommer även personlig bedömning med individuella mål.

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. För 2007 uppgick bonuskostnaden totalt till 2,9 mnkr (3,0) eller med i genomsnitt 16 700 kronor per medarbetare och för företagsledningen inklusive VD med i genomsnitt 254 000 kronor per person. Bonusen är ej pensionsgrundande.

Aktiemarknadsinformation

All informationsgivning styrs av bolagets informationspolicy. Årsredovisning och delårsrapporter publiceras på svenska och engelska och distribueras till de aktieägare och andra intresserade som anmält sitt intresse.

Rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, där även anmälan om prenumeration och beställning av information kan göras.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Framtidsutsikter

Hufvudstaden kommer även under 2008 att främst ägna sig åt att förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet så att största möjliga avkastning erhålles. Trots avmattning i konjunkturen tror vi på en stabil efterfrågan på hyresmarknaden. Vår bedömning är att vi kommer att få se oförändrade eller något stigande direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden. Strategiska förvärv och försäljningar av enstaka fastigheter kan inte uteslutas.

Förslag till utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 1,75 kronor per aktie eller totalt 361,0 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 82.

Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på bolagets hemsida, www.hufvudstaden.se samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna. Det kan även erhållas från bolaget på begäran.

Resultaträkningar med kommentarer – koncernen

Mnkr	Not	2007	2006
<i>Nettoomsättning</i>			
Fastighetsförvaltning		1 213,2	1 096,5
Övrig verksamhet		63,0	56,0
	3	1 276,2	1 152,5
<i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i>			
– Underhåll		-26,4	-61,5
– Drift och administration	7	-208,3	-192,3
– Tomträttsavgälder		-16,1	-16,1
– Fastighetsskatt		-114,9	-92,5
Fastighetsförvaltningens kostnader		-365,7	-362,4
Övrig verksamhet, kostnader	3, 7	-45,4	-45,0
Verksamhetens kostnader		-411,1	-407,4
Bruttoresultat		865,1	745,1
– varav Fastighetsförvaltning	3, 6	847,5	734,1
– varav Övrig verksamhet	3	17,6	11,0
Central administration		-30,8	-31,5
Rörelseresultat före värdeförändringar		834,3	713,6
<i>Värdeförändringar</i>			
– Förvaltningsfastigheter	13	2 597,7	2 647,5
– Räntederivat		16,5	–
Rörelseresultat	8–13	3 448,5	3 361,1
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	14	12,3	0,7
Finansiella kostnader	15	-138,9	-141,0
		-126,6	-140,3
Resultat före skatt		3 321,9	3 220,8
Skatt	17	-927,6	-903,9
Årets resultat från kvarvarande verksamheter		2 394,3	2 316,9
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	4	6,6	1 106,3
ÅRETS RESULTAT		2 400,9	3 423,2
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden		206 265 933	206 265 933
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter före och efter utspädning, kronor		11,61	11,23
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor		11,64	16,60
Ordinarie utdelning per aktie, kronor (förslag)		1,75	1,60
Extra utdelning per aktie, kronor (förslag)		–	10,00

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 213,2 mnkr (1 096,5). Ökningen förklaras av högre bruttohyror inklusive högre fastighetsskattetillägg samt lägre hyresförluster för vakanta lokaler. Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande cirka 153 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontorslokaler medförde något höjda hyresnivåer, medan butikshyrorna ökade med drygt 9 procent. Sammantaget medförde omförhandlingarna en höjning av hyresnivån med i genomsnitt cirka 6 procent.

Underhållskostnaderna minskade med 35,1 mnkr till 26,4 mnkr (61,5), vilket främst förklaras av en högre kostnad 2006 för evakuering av hyresgäster i samband med förädling av flera fastigheter. Driftkostnaderna uppgick till 153,1 mnkr (145,2). Ökningen förklaras av högre energikostnader samt en lägre kostnad föregående år på grund av erhållna försäkringsersättningar. Administrationskostnaden ökade till 55,2 mnkr (47,1), vilket förklaras av en lägre kostnad 2006 på grund av att World Trade Centers del av de centrala förvaltningskostnaderna då ingick i Resultat från avvecklad verksamhet. Fastighets-skatten har ökat till 114,9 mnkr (92,5) till följd av höjda taxeringsvärden. Kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Sammantaget innebär detta att fastighetsförvaltningens totala kostnader var i stort sett oförändrade och uppgick till 365,7 mnkr (362,4).

Bruttoresultatet uppgick under året till 847,5 mnkr (734,1), vilket motsvarar en ökning med 15,4 procent. World Trade Center har redovisats i posten Resultat från avvecklad verksamhet.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden.

Nettoomsättningen var 63,0 mnkr (56,0). Kostnaderna uppgick till 45,4 mnkr (45,0) och bruttoresultatet till 17,6 mnkr (11,0).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 2 597,7 mnkr (2 647,5). Värdet har bedömts på basis av en intern värdering av fastighetsbeståndet. Den orealiserade värdeförändringen förklaras dels av ett uppskattat lägre direktavkastningskrav som en följd av ett fortsatt stort intresse för kommersiella fastigheter, dels av en stark hyresutveckling. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,6 procent (4,8).

Finansiella poster

Resultatet av finansiella poster uppgick för året till -126,6 mnkr (-140,3). Ränteintäkterna uppgick till 12,3 mnkr (0,7) och räntekostnaderna till -138,9 mnkr (-141,0). De ökade ränteintäkterna förklaras av ränteintäkter på likviden från försäljningen av World Trade Center.

Skatt

Koncernens skattekostnad uppgick till 927,6 mnkr (903,9), varav 103,8 mnkr (98,2) utgjorde aktuell skatt och 823,8 mnkr (805,7) uppskjuten skatt.

Resultat från avvecklad verksamhet

Resultat från avvecklad verksamhet för 2007 avser justering av köpeskilling och för 2006 resultat från den avyttrade verksamheten World Trade Center. Se även not 4.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 2 400,9 mnkr (3 423,2). Minskningen förklaras av försäljningen av World Trade Center Stockholm föregående år. Koncernens resultat från kvarvarande verksamhet efter skatt uppgick till 2 394,3 mnkr (2 316,9), en ökning med 3,3 procent.

Balansräkningar med kommentarer – koncernen

Mnkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	20 530,5	17 408,8
Materiella anläggningstillgångar	19	8,5	8,5
Långfristiga fordringar	21	60,6	22,5
Summa anläggningstillgångar		20 599,6	17 439,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	16,4	12,6
Övriga fordringar		2,1	3 006,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	45,2	20,8
Kortfristiga placeringar		155,0	–
Likvida medel	24	130,8	40,4
Summa omsättningstillgångar		349,5	3 080,3
SUMMA TILLGÅNGAR		20 949,1	20 520,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets aktieägare</i>			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Andra reserver		27,7	12,6
Balanserat resultat inkl årets resultat		10 096,5	10 088,2
Summa eget kapital	25	11 808,7	11 785,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	27	2 800,0	2 400,0
Uppskjutna skatteskulder	26	5 323,3	4 493,6
Övriga långfristiga skulder		3,7	3,3
Övriga avsättningar	28	5,7	6,0
Summa långfristiga skulder		8 132,7	6 902,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	27	600,0	965,0
Leverantörsskulder		73,0	79,0
Aktuella skatteskulder		32,0	25,3
Övriga skulder	29	65,8	501,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	236,9	261,4
Summa kortfristiga skulder		1 007,7	1 831,9
Summa skulder		9 140,4	8 734,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 949,1	20 520,1
Ställda säkerheter	32	1 710,5	1 625,2
Eventualförpliktelser	32	Inga	Inga

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 20 530,5 mnkr (17 408,8). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av orealiserad värdeförändring (se kommentarer till resultaträkningen, sid 55) samt av förvärvet av Rännilen 15 och övriga investeringar i fastighetsbeståndet. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 18 Förvaltningsfastigheter. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 1 971,3 mdkr. Årets investeringar uppgick till 527,7 mnkr (193,4), varav 3,7 mnkr avsåg inventarier och 524,0 mnkr förvaltningsfastigheter.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 130,8 mnkr (40,4). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används normalt till amortering av lån eller placeras i kortfristiga instrument med hög likviditet och låg risk. Per den 31 december 2007 uppgick sådan kortfristig placering till 155,0 mnkr (0). Inga begränsningar finns avseende nyttjanderätten av likvida medel. Utöver likvida medel fanns outnyttjad checkräkningskredit om 40 mnkr (40).

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 3 400,0 mnkr (3 365,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 40 månader (23), kapitalbindningstiden var 53 månader (33) och den genomsnittliga räntekostnaden vid årsskiftet uppgick till 4,6 procent (4,0). Nettoskulden uppgick till 3 069,3 mnkr (3 324,6).

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 5 323,3 mnkr (4 493,6). Ökningen förklaras främst av uppskjuten skatt på värdeförändringar i fastigheter.

Övriga skulder

Övriga skulder som ej är räntebärande minskade under året med 480,7 mnkr till 395,5 mnkr (876,2). Minskningen förklaras av en skuld till avyttrat dotterbolag under 2006.

Sammandrag avseende förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2006-01-01	1 056,4	628,1	-34,0	6 964,2	8 614,7
Årets förändring av säkringsreserv	–	–	64,7	–	64,7
Skatt hänförlig till säkringsreserv	–	–	-18,1	–	-18,1
Summa förmögenhetsförändringar, redovisade direkt mot eget kapital, exklusive utdelningar	–	–	46,6	–	46,6
Årets resultat	–	–	–	3 423,2	3 423,2
Summa förmögenhetsförändringar	–	–	46,6	3 423,2	3 469,8
Utdelning	–	–	–	-299,1	-299,1
Utgående eget kapital 2006-12-31	1 056,4	628,1	12,6	10 088,2	11 785,3
Ingående eget kapital 2007-01-01	1 056,4	628,1	12,6	10 088,2	11 785,3
Årets förändring av säkringsreserv	–	–	21,0	–	21,0
Skatt hänförlig till säkringsreserv	–	–	-5,9	–	-5,9
Summa förmögenhetsförändringar, redovisade direkt mot eget kapital, exklusive utdelningar	–	–	15,1	–	15,1
Årets resultat	–	–	–	2 400,9	2 400,9
Summa förmögenhetsförändringar	–	–	15,1	2 400,9	2 416,0
Utdelning	–	–	–	-2 392,7	-2 392,7
Utgående eget kapital 2007-12-31	1 056,4	628,1	27,7	10 096,5	11 808,7

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman den 22 mars 2007 fick styrelsen förnyat mandat att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier i syfte att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare. Under 2007 har inga återköp skett.

Under 2007 lämnades en utdelning om 11,60 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 2 392 684 823 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 361,0 mnkr.¹⁾

¹⁾ Se Definitioner, sid 93 Utdelningsbelopp.



Sveavägen/Kungsgatan, Stockholm.

Kassaflödesanalyser med kommentarer – koncernen

Mnkr	2007	2006
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 328,5	4 371,0
Av- och nedskrivningar av tillgångar	4,7	4,4
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-6,6	-986,2
Förändring övriga avsättningar	–	-46,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 597,7	-2 678,0
Värdeförändring derivat	-16,5	–
Övriga förändringar	-0,2	0,3
Betald inkomstskatt	-97,1	-113,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	615,1	550,8
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar	-30,3	-5,5
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder	-465,5	62,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119,3	608,0
Investeringsverksamheten		
Försäljning av dotterföretag	3 011,7	–
Tilläggsköpeskilling	–	-23,3
Investering i förvaltningsfastigheter	-524,0	-185,4
Investering i inventarier	-3,7	-8,0
Investering i finansiella tillgångar	-0,2	–
Amortering långfristig fordran	–	15,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 483,8	-201,3
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500,0	260,0
Amortering av låneskuld	-465,0	-420,0
Utbetald utdelning	-2 392,7	-299,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 357,7	-459,1
Årets kassaflöde	245,4	-52,4
Likvida medel vid årets början	40,4	92,8
Likvida medel vid årets slut	285,8	40,4
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	12,5	18,7
Erlagd ränta	131,3	141,0

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 64,3 mnkr till 615,1 mnkr (550,8), vilket förklaras av ett högre nettoflöde från den operativa verksamheten. Förändringar i rörelsekapital minskade kassaflödet med 495,8 mnkr (57,2), vilket beror på återbetalning av koncernlån till den avyttrade verksamheten World Trade Center. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 119,3 mnkr (608,0).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten ökade med 2 685,1 mnkr och uppgick till 2 483,8 mnkr (-201,3). Ökningen förklaras av likvid från försäljningen av WTC. Investeringar i fastighetsbeståndet ökade med 338,6 mnkr jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av förvärvet av Rännilen 15.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten minskade med 1 898,6 mnkr till -2 357,7 mnkr (-459,1). Minskningen förklaras av en extra utdelning om 10 kronor per aktie, utöver en ordinarie utdelning om 1,60 kronor. Total utdelning var 2 392,7 mnkr. Nettoförändringen av räntebärande skulder blev 35,0 mnkr (-160,0). Inga återköp av egna aktier skedde under året (0).

Årets kassaflöde uppgick till 245,4 mnkr (-52,4).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 285,8 mnkr (40,4) varav kassa och bankmedel var 130,8 mnkr och kortfristig placering av överskottslikviditet 155,0 mnkr. Inklusiv outnyttjad checkräkningskredit uppgick likviditeten till 325,8 mnkr (80,4). Hufvudstaden har per 31 december 2007 långfristiga lånelöften om 2 mdkr. Vid årsskiftet var 0 mnkr utnyttjat.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Hufvudstaden AB – moderbolaget

Resultaträkningar – moderbolaget

Mnkr	Not	2007	2006
Nettomsättning		740,1	666,0
Verksamhetens kostnader		-398,0	-354,8
Bruttoresultat		342,1	311,2
Central administration		-30,8	-31,5
Värdeförändringar räntederivat		16,5	–
Rörelseresultat	8–13	327,8	279,7
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	18,4	1 614,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-136,9	-141,0
		-118,5	1 473,7
Resultat efter finansiella poster		209,3	1 753,4
Bokslutsdispositioner	16	-100,9	-124,0
Resultat före skatt		108,4	1 629,4
Skatt	17	-22,7	-7,0
ÅRETS RESULTAT		85,7	1 622,4

Balansräkningar – moderbolaget

Mnkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	19	6,1	6,2
Förvaltningsfastigheter	18	5 972,9	5 649,5
		5 979,0	5 655,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20	2 824,8	2 824,8
Andra långfristiga fordringar	21	60,6	22,5
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 885,4	2 847,3
Summa anläggningstillgångar		8 864,4	8 503,0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	2,0	2,5
Fordringar på koncernföretag		9,4	28,3
Övriga fordringar		11,2	3 006,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	20,3	11,2
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42,9	3 048,3
Övriga kortfristiga placeringar		155,0	–
Kassa och bank	24	130,5	39,7
Summa omsättningstillgångar		328,4	3 088,0
SUMMA TILLGÅNGAR		9 192,8	11 591,0

Mnkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
Ställda säkerheter	32	1 710,5	1 625,2
Eventualförpliktelser	32	Inga	Inga

Mnkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Uppskrivningsfond		124,2	138,2
Reservfond		798,1	798,1
Summa bundet eget kapital		1 978,7	1 992,7
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		1 439,2	2 042,0
Årets resultat		85,7	1 622,4
Summa fritt eget kapital		1 524,9	3 664,4
Summa eget kapital	25	3 503,6	5 657,1
<i>Obeskattade reserver</i>	30	661,5	560,6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	2 800,0	2 400,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		3,5	2,9
Avsättningar till pensioner	28	5,4	5,2
Uppskjutna skatteskulder	26	1 226,2	1 224,8
Summa långfristiga skulder		4 035,8	3 633,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	600,0	965,0
Leverantörsskulder		40,1	40,2
Skulder till koncernföretag		160,2	505,6
Aktuella skatteskulder		–	17,3
Övriga skulder	29	18,0	28,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	173,6	182,7
Summa kortfristiga skulder		991,9	1 739,7
Summa skulder		5 689,2	5 933,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 192,8	11 591,0

**Sammandrag avseende förändringar
i eget kapital – moderbolaget**

Mnkr	Aktie- kapital	Upp- skriv- nings- fond	Reserv- fond	Balan- serade vinst- medel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2006-01-01	1 056,4	152,2	798,1	2 078,9	4 085,6
Justering för ändrad redovisningsprincip	–	–	–	-34,0	-34,0
Justerat eget kapital 2006-01-01	1 056,4	152,2	798,1	2 044,9	4 051,6
Årets förändring av säkringsreserv	–	–	–	64,7	64,7
Skatt hänförlig till säkringsreserv	–	–	–	-18,1	-18,1
Utdelning i moderbolaget	–	–	–	-299,1	-299,1
Erhållna koncernbidrag	–	–	–	327,1	327,1
Skatteeffekt koncernbidrag	–	–	–	-91,5	-91,5
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	-14,0	–	14,0	0,0
Årets resultat	–	–	–	1 622,4	1 622,4
Utgående eget kapital 2006-12-31	1 056,4	138,2	798,1	3 664,4	5 657,1
Ingående eget kapital 2007-01-01	1 056,4	138,2	798,1	3 664,4	5 657,1
Årets förändring av säkringsreserv	–	–	–	21,0	21,0
Skatt hänförlig till säkringsreserv	–	–	–	-5,9	-5,9
Utdelning i moderbolaget	–	–	–	-2 392,7	-2 392,7
Erhållna koncernbidrag	–	–	–	192,2	192,2
Skatteeffekt koncernbidrag	–	–	–	-53,8	-53,8
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	-14,0	–	14,0	0,0
Årets resultat	–	–	–	85,7	85,7
Utgående eget kapital 2007-12-31	1 056,4	124,2	798,1	1 524,9	3 503,6

Kassaflödesanalyser – moderbolaget

Mnkr	2007	2006
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	209,3	1 753,4
Av- och nedskrivningar av tillgångar	45,1	39,9
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-6,6	-1 443,6
Värdeförändringar räntederivat	-16,5	–
Förändring övriga avsättningar	0,2	0,3
Betald inkomstskatt	-108,5	-116,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	123,0	233,4
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar	394,5	210,0
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder	-557,3	45,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39,8	489,3
Investeringsverksamheten		
Tilläggsköpeskilling	–	-23,3
Försäljning av dotterföretag	3 011,7	–
Investering i förvaltningsfastigheter	-365,4	-54,7
Investering i inventarier	-2,8	-4,6
Investering i finansiella tillgångar	-0,2	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 643,3	-82,8
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500,0	260,0
Amortering av låneskuld	-465,0	-420,0
Utbetald utdelning	-2 392,7	-299,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 357,7	-459,1
Årets kassaflöde	245,8	-52,6
Likvida medel vid årets början	39,7	92,3
Likvida medel vid årets slut	285,5	39,7
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	11,8	0,3
Erlagd ränta	129,4	141,0

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på OMX Nordiska Börs i Stockholm. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm. L E Lundberg Holding AB, org.nr 556563-2477, 601 85 Norrköping, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2007 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 14 februari 2008. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 27 mars 2008.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) så som de har antagits av EU. Vidare har Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Hufvudstadens resultaträkningar är funktionsindelade och anpassade till verksamheten.

Moderbolaget tillämpar RR 32:06, vilket innebär att samma redovisningsprinciper gäller för moderbolaget som för koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Föresattningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

Koncernens funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen och moderbolaget. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom i koncernen där förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder, som värderas till verkligt värde, består av derivatinstrument och tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument är den redovisningsprincip som har störst påverkan på koncernens finansiella rapporter.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats på samtliga perioder, som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

I vissa fall har avrundningar skett, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS gör företagsledningen en del väsentliga redovisningsmässiga uppskattningar. Vidare krävs att företagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De bedömningar och uppskattningar som gjorts av företagsledningen och som har betydande inverkan på de finansiella rapporterna beskrivs närmare i not 34.

Ändrade redovisningsprinciper

Nedanstående nya standard och tolkningar har tillämpats vid upprättandet av 2007 års finansiella rapporter:

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar och sammanhängande ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter ställer krav på omfattande upplysningar om den betydelse som finansiella instrument har för företagets finansiella ställning och resultat samt kvalitativa och kvantitativa upplysningar om riskers karaktär och omfattning. IFRS 7 och sammanhängande ändringar i IAS1 har medfört ytterligare upplysningar i koncernens finansiella rapporter för år 2007 med avseende på koncernens finansiella mål och kapitalhantering.

Standarden har inte medfört något byte av redovisningsprincip utan endast förändringar i upplysningskraven avseende finansiella instrument.

Nya IFRS och tolkningar

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder ikraft först fr o m räkenskapsåret 2008 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

IFRS 8 Rörelsesegment. Kan innebära en förändring av presentationen av segmentsinformationen.

Klassificering mm

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

Koncernredovisning

Koncernboksutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterbolag konsolideras de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Obeskattade reserver har uppdaterats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Interna fordringar, skulder samt vinster eller förluster som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttringar till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisning av intäkter och kostnader

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning innefattar hyresintäkter samt vidaredebiterade kostnader, t ex fastighetsskatt och mediakostnader. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen om inte väsentliga risker och förmåner övergått till köparen vid tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett, intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Interna hyror och kostnader

Koncerninterna hyror och kostnader är marknadsmässiga och redovisas i sin helhet där dessa uppstår.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i bruttoreultatet, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelseresultatet.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas i resultaträkningen för den period till vilken beloppen hänförs. Räntebetalningar på ränteswappar, som ingåtts för att säkra framtida räntebetalningar till en fast räntesats, redovisas netto i den period till vilken beloppen hänförs. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Ränteintäkter hänförliga till kundfordringar ingår i bruttoreultatet. Ränteintäkter och -kostnader beräknas enligt effektivräntemetoden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och sociala kostnader mm redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt bonusprogram redovisas i takt med att anställda utfört tjänster under programmets löptid.

Beträffande koncernens åtaganden för pensioner omfattas huvuddelen av de anställda tjänstemännen av den sk ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta samt de kollektivanställda av avtalspension SAF-LO. För räkenskapsåret 2007 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen redo-

visas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Koncernens nettoförpliktelse avseende förmånsbestämda planer beräknas separat för varje plan genom en uppskattning av den framtida ersättningen, vilken diskonteras till ett nuvärde och det verkliga värdet på eventuella förvaltningstillgångar dras av. I koncernen finns endast ett fåtal förmånsbestämda planer.

Skatt

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Finansiella instrument

Koncernen klassificerar de finansiella tillgångarna i följande kategorier: Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar. De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier: Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen eller andra finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. Nedskrivningsprövning av kundfordringar beskrivs under lånefordringar och kundfordringar nedan.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper; dels finansiella tillgångar som utgör innehav för handelsändamål, dvs med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt, dels andra finansiella tillgångar som företaget initialt valt att placera i denna kategori (enligt s k Fair Value Option). Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Lånefordringar och kundfordringar

Hyres- och kundfordringar, lånefordringar samt övriga fordringar

Fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs efter avdrag för osäkra fordringar. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 60 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kund-

fordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan.

Kassa och banktillgodohavanden

Posten omfattar kassa samt omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder. Kassa och banktillgodohavanden redovisas till nominellt värde.

Andra långfristiga fordringar

Fordringar med kvarvarande löptid på mer än tolv månader redovisas under denna post till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningsbehov prövas individuellt mot återvinningsvärdet. Erforderliga nedskrivningar görs vid behov och redovisas i resultaträkningen.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder ingår i denna kategori.

Räntebärande lån och upplåning

Samtliga lån redovisas initialt till anskaffningspris, vilket motsvarar det verkliga värdet av vad som erhållits med tillägg för kostnader som hänförs till upplåningen. Låneskulden redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning periodiseras över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Vinst och förlust som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen.

Leverantörs- och andra skulder

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar ränteswapkontrakt antingen som kassaflödessäkringar eller som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen beroende på hur derivaten klassificeras vid tecknandet. Genom dessa derivattransaktioner uppnås önskad räntebindningsstruktur, vilken framgår av tabellen i not 2.

Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärderingen beror på om derivatet identifierats som ett säkringsinstrument. De derivatinstrument som säkringsredovisas (kassaflödessäkring) redovisas till verkligt värde i balansräkningen och löpande redovisas den effektiva delen av värdeförändringarna mot eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i resultaträkningen. Upplysning om verkligt värde för derivatinstrument återfinns i not 2. Om ett derivatinstrument inte längre uppfyller kraven för säkringsredovisning, eller om säkringsinstrumentet löper ut, säljs eller avslutas, skall den eventuella vinst eller förlust som uppstått redovisas som en justering av räntekostnaderna samtidigt som de säkrade framtida räntebetalningarna redovisas i resultaträkningen. Om de säkrade framtida räntebetalningarna inte förväntas äga rum, redovisas eventuella ackumulerade förluster direkt i resultatet och eventuella vinster intäktsredovisas när derivatet löper ut, säljs eller avslutas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar fastighetsförvaltning

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar som används i administrationen ingår i administration fastighetsförvaltning.

Avskrivningar övrig verksamhet

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader Övrig verksamhet.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för inventarier är 3–5 år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på interna värderingar. Denna värdering sker normalt årligen. För att säkerställa värderingen inhämtas externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 20–30 procent av det internt bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet och urvalet av fastigheter representerar olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Huvudstaden undersöker även löpande om det finns indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av t ex större utthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto.

Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar – med undantag för förvaltningsfastigheter och anläggningstillgångar som innehas för försäljning – provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgången skrivs ner till återvinningsvärdet om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För nedskrivning av finansiella tillgångar se ovan.

Aktiekapital

Förvärv av egna aktier redovisas som en minskning av eget kapital. Likvid från avyttring av egna aktier redovisas som en ökning av eget kapital.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultatet per aktie baseras på årets resultat i koncernen och på det vägda genomsnittliga antalet aktier under året.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning samt avvecklad verksamhet

Tillgångar som ska avyttras klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning. Verksamhet som ska avyttras klassificeras som tillgångar, skulder respektive resultat från avvecklad verksamhet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det finns en legal eller informell förpliktelse på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att förpliktelsen kommer att uppfyllas och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om effekten av när i tiden betalningen sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom att det förväntade framtida kassaflödet nuvärdeberäknas med en diskonteringsfaktor (före skatt), som avspeglar marknadens aktuella värdering av tidsvärdet och de eventuella risker som hänförs till förpliktelsen. Avsättning för uppskjuten skatteskuld är inte föremål för diskontering.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

Segmentsredovisning

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen vilken tillhandahåller tjänster som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, Fastighetsförvaltning och Övrig verksamhet.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Redovisningsrådets rekommendationer RR 32:06 Redovisning för juridisk person. RR 32:06 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

När koncernbidrag har lämnats/erhållits i skatteutjämningssyfte, redovisas koncernbidragen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital med beaktande av skatt i enlighet med URA 7.

Moderbolaget gör avsättningar till obeskatade reserver inom ramen för gällande skatteregler.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar provas beträffande eventuellt nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nettoförsäljningsvärdet fastställs genom jämförelse med försäljningar av likartade objekt. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida kassaflödena enligt en diskonteringsfaktor före skatt, som avspeglar marknadens aktuella uppskattning av tidsvärdet och de risker som förknippas med tillgången.

För tillgångar som inte till övervägande del genererar oberoende kassaflöden fastställs återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs om återvinningsvärdet återigen överstiger tidigare redovisat värde. Redovisade uppskrivningar av förvaltningsfastigheter har gjorts till verkliga värden med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Information om fastigheternas verkliga värden per balansdagen lämnas i not 18.

Avskrivningar förvaltningsfastigheter

Moderbolagets avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, i förekommande fall justerade för upp- och nedskrivningar och beräknad nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för byggnader är 50–100 år och för byggnadsinventarier 10–20 år.

Avskrivningar för fastigheter med blandad verksamhet har beräknats genom sammanvägning av respektive ytkategoris procentsats för avskrivningar. För fastighet med en dominerande (75 procent) kategori har ifrågakommande kategoris procentsats tillämpats för hela fastigheten. Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid. Procentsatser för avskrivningar redovisas i not 18.

Ändrade redovisningsprinciper

IAS 39 har införts i moderbolaget, varvid omräkning har gjorts för 2006. Detta har inneburit att eget kapital, efter beaktande av skatteeffekter, har påverkats med -34,0 mnkr per den 1 januari 2006.

Not 2. Finansiella risker

Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings- och ränterisker. Koncernen strävar efter att ha en kreditportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar. Derivatinstrument används endast i riskminimerande syfte och skall vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som är säkringsredovisade och derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Hufvudstaden har inte identifierat några inbäddade derivat som skall skiljas från sina värddkontrakt och redovisas separat.

Hufvudstadens finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy, som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar och derivataffärer skall godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor.

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Överskottlikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk. Information om upplåning, låneramar och villkor finns i not 28.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, måste bolaget ha lånelöften som täcker behovet av rörelsekrediter. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 3 400,0 mnkr jämfört med 3 365,0 mnkr vid utgången av 2006. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 40 månader (23), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 53 månader (33) och den genomsnittliga räntekostnaden 4,6 procent (4,0). Nettoskulden var 3 069,3 mnkr jämfört med 3 324,6 mnkr vid utgången av 2006. Koncernen hade per 2007-12-31 långfristiga lånelöften om 2 mnkr, varav 0 mnkr var utnyttjat.

Kapitalbindningsstruktur, 2007-12-31

Förfalloår	Volym, mnkr	Andel, %
2008	600,0	17
2009	–	–
2010	500,0	15
2011	950,0	28
2012	250,0	8
2013	350,0	10
2014	–	–
2015	–	–
2016	–	–
2017	750,0	22
Totalt	3 400,0	100

Övriga skulder innefattar även leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Hufvudstadens finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet, upplåning och lånelöften. Placering av överskottlikviditet görs i finansiella instrument med kort räntebindningstid, vilket begränsar koncernens exponering för ränterisk.

Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Hufvudstadens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker skall bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen skall beaktas vid bestämmande av räntebindningstid samt att det finns en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåningen och risken att få en signifikant negativ påverkan på resultatet vid en plötslig större ränteförändring. Detta innebär att koncernens räntebindning för nettoskulden i normalfallet ska vara 12–48 månader. För att uppnå önskad räntebindningstid används derivatinstrument. Per 2007-12-31 är koncernens räntebindningstid 40 månader. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal skulle påverka Hufvudstadens räntekostnad 2008 med +/- 4,7 mnkr. Ränteförändringen skulle samtidigt innebära en värdeförändring i räntederivat med 55 mnkr i resultatet och 35 mnkr i eget kapital.

Räntebindningstid, 2007-12-31

Förfalloår	Volym, mnkr	Varav säkringsredovisat	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2008	1 200,0	600,0	35	5,0
2009	–	–	–	–
2010	500,0	500,0	15	4,1
2011	350,0	350,0	10	3,9
2012	250,0	0,0	8	4,9
2013	350,0	350,0	10	4,1
2014	–	–	–	–
2015	–	–	–	–
2016	–	–	–	–
2017	750,0	0,0	22	4,8
Totalt	3 400,0	1 800,0	100	4,6

Kassaflödessäkringarna kommer att påverka resultaträkningen vid förfall enligt tabell ovan.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker.

Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Hufvudstaden medvetet väljer kunder med dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet. För att begränsa riskerna kreditkontrolleras koncernens kunders finansiella ställning genom inhämtande av information från olika kreditupplysningsföretag. I enlighet med Hufvudstadens kreditpolicy krävs normalt bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyuthyrning. Hyresfordringar förskottsaktiveras.

Det finns ingen koncentration av kreditrisker avseende kundfordringar, då koncernen har ett flertal kunder. Ingen enskild hyresgäst representerar mer än 10 procent av den totala kontrakterade hyran. Koncernens tio största hyresgäster representerar 24 procent av den kontrakterade hyran. Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Koncentration av kreditrisk, 2007-12-31 ^{1) 2) 3)}

Årshyra, tkr	Antal avtal	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0 – 99	776	21 151	1,8
100 – 499	233	61 929	5,2
500 – 999	222	160 546	13,5
1 000 – 2 499	178	276 601	23,2
2 500 – 4 999	79	272 333	22,9
5 000 – 9 999	29	199 592	16,8
10 000 –	11	197 882	16,6
Totalt	1 528	1 190 034	100,0

1) Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras för eget bruk.

2) Inklusive bostadskontrakt.

3) Kontrakt med årshyra per 2007-12-31.

Verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad (t ex finansiella tillgångar som innehas för handel) baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade priset som används är den aktuella köpkursen. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Verkliga värden fastställs här genom diskontering av framtida betalningsflöden till aktuell marknadsränta för likvärdiga instrument. För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder etc vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde. Skulder till kreditinstitut löper med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde.

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument							
	Poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Derivat som säkringsredovisas	Kund- och lånefordringar	Övriga skulder	Icke finansiella poster	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Derivat							
KONCERNEN 2007							
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Långfristiga finansiella fordringar							
Långfristiga fordringar	16,5	37,7	6,4			60,6	60,6
	16,5	37,7	6,4			60,6	60,6
Kortfristiga finansiella fordringar							
Övriga fordringar		0,9			1,2	2,1	2,1
Förutbetalda kostnader			5,0		40,2	45,2	45,2
		0,9	5,0		41,4	47,3	47,3
Likvida medel							
Kortfristiga placeringar			155,0			155,0	155,0
Likvida medel			130,8			130,8	130,8
			285,8			285,8	285,8
Långfristiga skulder							
Räntebärande skulder till kreditinstitut				2 800,0		2 800,0	2 800,0
Övriga avsättningar				5,7		5,7	5,7
				2 805,7		2 805,7	2 805,7
Kortfristiga skulder							
Räntebärande skulder till kreditinstitut				600,0		600,0	600,0
Upplupna kostnader				15,9	221,0	236,9	236,9
				615,9	221,0	836,9	836,9
<i>Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Kundfordringar			16,4			16,4	16,4
Leverantörsskulder				73,0		73,0	73,0
KONCERNEN 2006							
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Långfristiga finansiella fordringar							
Långfristiga fordringar		16,3	6,2			22,5	22,5
		16,3	6,2			22,5	22,5
Kortfristiga finansiella fordringar							
Övriga fordringar		1,2			3 005,3	3 006,5	3 006,5
Förutbetalda kostnader			2,2		18,6	20,8	20,8
		1,2	2,2		3 023,9	3 027,3	3 027,3
Likvida medel							
Likvida medel			40,4			40,4	40,4
			40,4			40,4	40,4
Långfristiga skulder							
Räntebärande skulder till kreditinstitut				2 400,0		2 400,0	2 400,0
Övriga avsättningar				6,0		6,0	6,0
				2 406,0		2 406,0	2 406,0
Kortfristiga skulder							
Räntebärande skulder till kreditinstitut				965,0		965,0	965,0
Upplupna kostnader				6,3	255,1	261,4	261,4
				971,3	255,1	1 226,4	1 226,4
<i>Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Kundfordringar			12,6			12,6	12,6
Leverantörsskulder				79,0		79,0	79,0

Uppllysningar om verkliga värden, finansiella instrument							
	Poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Derivat som säkringsredovisas	Kund- och lånefordringar	Övriga skulder	Icke finansiella poster	Summa redovisat värde	Verkligt värde
	Derivat						
MODERBOLAGET 2007							
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
<i>Långfristiga finansiella fordringar</i>							
Andra långfristiga fordringar	16,5	37,7	6,4			60,6	60,6
	16,5	37,7	6,4			60,6	60,6
<i>Kortfristiga finansiella fordringar</i>							
Övriga fordringar		0,9			10,3	11,2	11,2
Förutbetalda kostnader			5,0		15,3	20,3	20,3
		0,9	5,0		25,6	31,5	31,5
<i>Likvida medel</i>							
Övriga kortfristiga placeringar			155,0			155,0	155,0
Kassa och bank			130,5			130,5	130,5
			285,5			285,5	285,5
<i>Långfristiga skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut				2 800,0		2 800,0	2 800,0
Avsättningar till pensioner				5,4		5,4	5,4
				2 805,4		2 805,4	2 805,4
<i>Kortfristiga skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut				600,0		600,0	600,0
Upplupna kostnader				15,9	157,7	173,6	173,6
				615,9	157,7	773,6	773,6
<i>Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Kundfordringar			2,0			2,0	2,0
Leverantörsskulder				40,1		40,1	40,1
MODERBOLAGET 2006							
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
<i>Långfristiga finansiella fordringar</i>							
Andra långfristiga fordringar		16,3	6,2			22,5	22,5
		16,3	6,2			22,5	22,5
<i>Kortfristiga finansiella fordringar</i>							
Övriga fordringar		1,2			3 005,1	3 006,3	3 006,3
Förutbetalda kostnader			2,2		9,0	11,2	11,2
		1,2	2,2		3 014,1	3 017,5	3 017,5
<i>Likvida medel</i>							
Kassa och bank			39,7			39,7	39,7
			39,7			39,7	39,7
<i>Långfristiga skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut				2 400,0		2 400,0	2 400,0
Avsättningar till pensioner				5,2		5,2	5,2
				2 405,2		2 405,2	2 405,2
<i>Kortfristiga skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut				965,0		965,0	965,0
Upplupna kostnader				6,3	176,4	182,7	182,7
				971,3	176,4	1 147,7	1 147,7
<i>Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden</i>							
Kundfordringar			2,5			2,5	2,5
Leverantörsskulder				40,2		40,2	40,2

Not 3. Segmentinformation

Fastighetsförvaltning

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och övrig verksamhet. Segmentet fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten. Denna följer huvudsakligen hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader. I samband med en omorganisation 2007 överfördes det förra affärsområdet NK till Stockholm Västra City och en omfördelning av fastighetsbeståndet gjordes. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar och skulder samt investeringar för de olika affärsområdena år 2007 och jämförelseåret 2006. Jämförelsetalen för 2006 har räknats om efter den nya organisationen. I segmenten redovisas endast kvarvarande verksamhet, då World Trade Center redovisas som avvecklad verksamhet, se not 4. I moderbolaget finns endast segmentet fastighetsförvaltning.

Mnkr	Affärsområde Stockholm Östra City	Affärsområde Stockholm Västra City	Affärsområde Göteborg	Totalt
KONCERNEN 2007				
<i>Intäkter och kostnader</i>				
Nettoomsättning	548,4	507,1	157,7	1 213,2
(varav omsättningshyrestillägg)	(0,4)	(16,8)	(–)	(17,2)
Underhåll	-10,9	-12,5	-3,0	-26,4
Drift och administration	-66,2	-111,6	-30,5	-208,3
Tomträttsavgälder	-0,2	-15,9	–	-16,1
Fastighetsskatt	-56,4	-40,5	-18,0	-114,9
Bruttoresultat	414,7	326,6	106,2	847,5
<i>Tillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	10 470,5	8 021,5	2 038,5	20 530,5
Materiella anläggningstillgångar ¹⁾	4,0	3,4	1,1	8,5
Summa	10 474,5	8 024,9	2 039,6	20 539,0
Finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	30,0	23,3	7,3	60,6
Kortfristiga fordringar ¹⁾	30,2	25,5	8,0	63,7
<i>Skulder</i>				
Kortfristiga skulder ¹⁾	178,4	150,4	46,9	375,7
<i>Investeringar</i>				
Periodens materiella investeringar	457,5	49,9	20,3	527,7
KONCERNEN 2006				
<i>Intäkter och kostnader</i>				
Nettoomsättning	509,8	442,2	144,5	1 096,5
(varav omsättningshyrestillägg)	(0,2)	(10,3)	(–)	(10,5)
Underhåll	-27,9	-30,4	-3,2	-61,5
Drift och administration	-58,8	-105,2	-28,3	-192,3
Tomträttsavgälder	-0,2	-15,9	–	-16,1
Fastighetsskatt	-50,6	-31,3	-10,6	-92,5
Bruttoresultat	372,3	259,4	102,4	734,1
<i>Tillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	8 895,9	6 556,4	1 956,5	17 408,8
Materiella anläggningstillgångar ¹⁾	4,1	3,4	1,0	8,5
Summa	8 900,0	6 559,8	1 957,5	17 417,3
Finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	12,0	8,5	2,0	22,5
Kortfristiga fordringar ^{1) 2)}	16,1	13,5	4,1	83,4
<i>Skulder</i>				
Kortfristiga skulder ^{1) 2)}	193,1	157,9	49,0	400,0
<i>Investeringar</i>				
Periodens materiella investeringar	141,1	39,8	6,4	187,3

1) Materiella och finansiella anläggningstillgångar samt del av kortfristiga skulder och fordringar, som uppkommit i den löpande verksamheten, är fördelade enligt en fördelningsnyckel.

2) Kortfristiga fordringar och skulder har justerats med den del som uppkommit i samband med försäljningen av WTC.

Fortsättning Not 3, sid 71.

Fortsättning Not 3.

Övrig verksamhet

Segmentet Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Mnkr	2007	2006
KONCERNEN		
Nettoomsättning	63,0	56,0
Hyreskostnader	-36,7	-36,1
Drift och administration	-8,1	-8,2
Avskrivningar	-0,6	-0,7
Bruttoresultat	17,6	11,0

Not 4. Avvecklad verksamhet

Den 12 december 2006 tecknades avtal med tjänstepensionsföretaget Alecta om försäljning av aktierna i Vasaterminalen AB, inklusive de två dotterbolagen World Trade Center Stockholm AB och WTC Parkering AB med tillträde den 1 februari 2007. De sålda bolagen innehar tomträtten Terminalen 1 och Kortbyrån 18, restaurang- och konferensverksamheten WTC samt en parkeringsverksamhet. Resultat från avvecklad verksamhet för 2007 avser justering av köpeskilling och för 2006 resultat från World Trade Center.

Resultat från avvecklad verksamhet

Mnkr	2007	2006
KONCERNEN		
Nettoomsättning	–	200,0
Verksamhetens kostnader	–	-84,5
Bruttoresultat	–	115,5
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	–	30,5
Finansiella intäkter och kostnader	–	18,0
Skatt	–	-43,9
Resultat från avyttring av avvecklad verksamhet	6,6	986,2
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	6,6	1 106,3
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet före och efter utspädning, kronor	0,03	5,36
<i>Nettokassaflöde från avvecklad verksamhet</i>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10,7	6,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10,7	-6,1

Not 5. Resultatutveckling i sammandrag

Mnkr	Jan–Mar		Apr–Jun		Jul–Sep		Okt–Dec		Jan–Dec	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
KONCERNEN										
<i>Fastighetsförvaltning</i>										
Nettoomsättning	288,4	269,3	293,0	272,8	308,9	268,2	322,9	286,2	1 213,2	1 096,5
Underhåll	-6,1	-23,6	-2,8	-9,0	-5,1	-9,9	-12,4	-19,0	-26,4	-61,5
Drift och administration	-52,6	-48,8	-49,9	-44,2	-46,2	-42,0	-59,6	-57,3	-208,3	-192,3
Övriga kostnader	-27,3	-27,3	-27,4	-27,2	-46,2	-27,5	-30,1	-26,6	-131,0	-108,6
Fastighetsförvaltningens kostnader	-86,0	-99,7	-80,1	-80,4	-97,5	-79,4	-102,1	-102,9	-365,7	-362,4
Övrig verksamhet, netto	4,2	1,3	3,5	1,3	2,8	2,2	7,1	6,2	17,6	11,0
Bruttoresultat	206,6	170,9	216,4	193,7	214,2	191,0	227,9	189,5	865,1	745,1
Central administration	-6,9	-6,9	-8,1	-6,9	-6,6	-6,6	-9,2	-11,1	-30,8	-31,5
<i>Värdeförändringar</i>										
Förvaltningsfastigheter	–	–	1 208,4	539,5	–	–	1 389,3	2 108,0	2 597,7	2 647,5
Räntederivat	–	–	17,1	–	-4,0	–	3,4	–	16,5	–
Finansnetto	-21,5	-34,1	-33,4	-31,6	-35,7	-38,5	-36,0	-36,1	-126,6	-140,3
Skatt	-53,4	-43,9	-388,2	-187,9	-47,7	-46,1	-438,3	-626,0	-927,6	-903,9
Resultat från kvarvarande verksamhet	124,8	86,0	1 012,2	506,8	120,2	99,8	1 137,1	1 624,3	2 394,3	2 316,9
Resultat från avvecklad verksamhet	6,6	23,7	–	47,5	–	21,5	–	1 013,6	6,6	1 106,3
Periodens resultat	131,4	109,7	1 012,2	554,3	120,2	121,3	1 137,1	2 637,9	2 400,9	3 423,2

Not 6. Operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter, som består av kontor, butiker, lager samt övriga lokaler. Återstående löptid är mellan 1 och 10 år.

Förfallostruktur ^{1) 2) 3)}

	2008	2009	2010	2011	2012	2013–	Totalt
<i>Antal avtal</i>							
Kontor	74	82	103	29	19	8	315
Butiker	103	100	95	23	15	8	344
Övrigt	433	183	164	37	13	21	851
Totalt	610	365	362	89	47	37	1 510
Andel, %	40,4	24,2	24,0	5,9	3,1	2,4	100,0
<i>Årshyra, mnkr</i>							
Kontor	108,1	103,3	162,2	66,4	63,4	69,0	572,4
Butiker	128,5	138,0	126,6	40,0	29,7	34,7	497,5
Övrigt	29,3	50,9	31,4	6,9	5,0	3,1	126,6
Totalt	265,9	292,2	320,2	113,3	98,1	106,8	1 196,5
Andel, %	22,2	24,4	26,8	9,5	8,2	8,9	100,0

1) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderas.

2) Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras för eget bruk.

3) Exklusive bostadskontrakt.

Not 7. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<i>Avskrivningar per tillgångsslag</i>				
Förvaltningsfastigheter	– ¹⁾	– ¹⁾	42,0	37,7
Materiella anläggningstillgångar	3,7	3,1	2,8	2,3
Totalt	3,7	3,1	44,8	40,0
<i>Avskrivningar per funktion/ rörelsegren</i>				
Fastighetsförvaltningen	0,2	0,2	42,0	37,7
Administration	2,9	2,2	2,8	2,3
Övrig verksamhet	0,6	0,7	–	–
Totalt	3,7	3,1	44,8	40,0

1) Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde, varför inga avskrivningar görs.

Not 8. Medelantal årsanställda och ohälsostatistik

	2007	2007	2006	2006
Medelantal årsanställda		Varav män, %		Varav män, %
Moderbolaget	83	48	93	48
varav ledande befattningshavare	6	100	7	86
<i>Helägda dotterbolag</i>				
Parkaden AB	3	60	4	57
WTC Stockholm AB ¹⁾	2	36	21	38
Totalt koncernen	88	48	118	47
varav ledande befattningshavare	6	100	7	86

1) Avyttrad verksamhet ingår endast en månad 2007.

Av koncernens 23 chefer (28) är 7 kvinnor (9) eller 30 procent (32). I moderbolagets styrelse ingick 7 män (7) och 2 kvinnor (1). Inom koncernen finns ytterligare en styrelseledamot (1 man). Koncernen har endast anställda i Sverige.

Sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid

	2007	2007	2006	2006
Procent	Total sjukfrånvaro	Varav långtids- sjukfrånvaro	Total sjukfrånvaro	Varav långtids- sjukfrånvaro
KONCERNEN				
Män totalt	2	27	5	68
varav: 20 – 29 år ²⁾	–	–	–	–
30 – 49 år	2	–	2	–
50 år –	4	67	16	93
Kvinnor totalt	3	19	2	6
varav: 20 – 29 år	1	–	2	–
30 – 49 år	3	27	2	9
50 år –	3	–	2	–
Koncernen totalt	2	12	3	51
MODERBOLAGET				
Män totalt	2	28	6	68
varav: 20 – 29 år ²⁾	–	–	–	–
30 – 49 år	2	–	2	–
50 år –	4	67	15	92
Kvinnor totalt	3	21	1	9
varav: 20 – 29 år ²⁾	–	–	–	–
30 – 49 år	3	31	1	13
50 år –	3	–	–	–
Moderbolaget totalt	2	24	4	55

2) Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen, som innebär att uppgifter ej skall lämnas om antalet anställda i gruppen är högst 10 eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom ålderskategori.

Not 9. Löner och ersättningar

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2007	Varav bonus	2006	Varav bonus	2007	Varav bonus	2006	Varav bonus
<i>Löner och andra ersättningar</i>								
Arvode till styrelsens ordförande	337		300		337		300	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 164		958		1 144		938	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	3 563	406	3 165	471	3 563	406	3 165	471
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	6 730	1 116	7 512	739	6 730	1 116	7 512	739
Ersättning och förmåner till övriga anställda	34 394	1 339	40 991	1 795	32 547	1 304	33 194	1 453
Totalt	46 188	2 861	52 926	3 005	44 321	2 826	45 109	2 663
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>								
Styrelsens ordförande	109		97		109		97	
Övriga styrelseledamöter	340		309		333		303	
Verkställande direktör	1 292		1 183		1 292		1 183	
Övriga ledande befattningshavare	2 460		2 796		2 460		2 796	
Övriga anställda	12 317		14 421		11 736		11 837	
Totalt	16 518		18 806		15 930		16 216	
<i>Pensionskostnader</i>								
Verkställande direktör	830		664		830		664	
Övriga ledande befattningshavare	1 562		1 528		1 562		1 528	
Övriga anställda	4 227		5 067		4 536		4 624	
Totalt	6 619		7 259		6 928		6 816	

Styrelsearvode har under året utgått till styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, med 337 500 kronor och till styrelseledamöterna Claes Boustedt, Bengt Braun, Peter Egardt, Hans Mertzig, Sten Peterson och Anna-Greta Sjöberg med 168 750 kronor vardera. Louise Lindh, som invaldes i styrelsen i mars 2007, erhöll 131 250 kronor. Verkställande direktören Ivo Stopner uppbär ingen ersättning för sitt styrelsearbete. Inom koncernen ingår även Arne Lundin som styrelseledamot i Parkaden AB. Arne Lundin erhöll ett styrelsearvode om 20 000 kronor.

Koncernens inklusive verkställande direktörens pensioner omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år, dock med rätt för verkställande direktören eller bolaget att besluta om avgång med full pension från 60 års ålder. Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen.

Vid uppsägning av verkställande direktören från bolagets sida har denne rätt till en uppsägningstid om två år. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om sex månader. I båda fallen skall eventuell ersättning från ny arbetsgivare avräknas.

Vid uppsägning av övriga ledande befattningshavare från bolagets sida gäller en uppsägningstid om ett år. Vid uppsägning från ledande befattningshavares sida gäller en uppsägningstid om sex månader. I båda fallen skall eventuell ersättning från ny arbetsgivare avräknas.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2007 beslöt stämman att samma riktlinjer som tidigare ska tillämpas, dvs bolagets ersättningar ska utgöras av marknads-

mässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentsprogram finns i bolaget. Ersättning till verkställande direktören föreslås av styrelsens ordförande och fastställs av styrelsen. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Verkställande direktören har styrelsens uppdrag att förhandla med övriga ledande befattningshavare om deras ersättningar, varefter återrapportering till styrelsens ordförande sker.

För företagsledningen fanns under året ett bonusprogram, som bygger på resultat, kundnöjdhet och personliga mål. Bonus kan för året maximalt uppgå till 500 000 kronor för verkställande direktören och för övriga ledande befattningshavare 250 000 kronor vardera.

Övriga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet. För chefer med personalansvar tillkommer även personlig bedömning med individuella mål. Bonus utgår med maximalt en halv månadslön, dock lägst 15 000 kronor för heltidsanställda. För chefer utgår bonus med maximalt en månadslön.

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till realiserade värdeförändringar. Bonusen är ej pensionsgrundande.

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet. För personliga mål görs en reservering motsvarande 75 procent av maximalt utfall (280 tkr). Bonusutfallet 2007 har belastats med en kostnad avseende 2006 på 142 tkr.

Not 10. Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Revisionsuppdrag, KPMG	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9
Andra uppdrag, KPMG	0,5	0,5	0,6	0,5	0,5	0,6
Totalt	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

Not 11. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

Årsavgifter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
– 1 år	19,9	23,7	8,4	8,4
1 år – 5 år	19,9	23,7	8,4	8,4
5 år –	14,0	13,8	8,2	8,2

Ingångna avtal avser tomträttsavgälder, arrendeavgifter samt hyresavtal med extern hyresvärd.

Not 12. Rörelsens kostnader per kostnadsslag

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Underhåll	26,4	61,5	144,3	149,0
– varav särskilda projekt	1,1	0,2	3,2	35,9
Drift och administration	210,2	195,4	84,4	55,8
Tomträttsavgälder	16,1	16,1	8,0	8,0
Fastighetsskatt	114,9	92,5	77,8	64,8
Avskrivningar	3,7	3,1	44,8	40,0
Personalkostnader	71,1	70,9	69,8	69,1
Summa	442,4	439,5	429,1	386,7

Not 13. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Orealiserade	2 597,7	2 647,5	–	–
Totalt	2 597,7	2 647,5	–	–

Not 14. Finansiella intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Utdelning från dotterbolag	–	–	–	170,8
Realisationsresultat vid avyttring av dotterbolag	–	–	6,6	1 443,6
Ränteintäkter på banktillgodoavande	0,7	0,6	0,2	0,2
Ränteintäkter på kortfristiga placeringar	11,3	–	11,3	–
Ränteintäkter, övriga	0,3	0,1	0,3	0,1
Totalt	12,3	0,7	18,4	1 614,7

Not 15. Finansiella kostnader

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Räntekostnader till kreditinstitut	131,8	101,0	131,7	101,0
Räntekostnader, swap	2,8	39,5	2,8	39,5
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	–	0,1	–	0,1
Räntekostnader, övriga	4,3	0,4	2,4	0,4
Totalt	138,9	141,0	136,9	141,0

Not 16. Bokslutsdispositioner

Mnkr	Moderbolaget	
	2007	2006
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	-5,9	-8,0
Förändring av periodiseringsfond	-95,0	-116,0
Totalt	-100,9	-124,0

Not 17. Skatter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-103,8	-98,0	-27,1	-6,5
Skatt hänförlig till tidigare år	–	-0,2	–	-0,1
<i>Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</i>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på: Uppskrivning/reversering/nedskrivning	–	–	9,0	3,9
Ursprungliga anskaffningsvärden	-59,6	-55,2	–	-4,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-727,4	-741,3	–	–
Orealiserad värdeförändring värdepapper	-4,6	–	-4,6	–
Effekt sålda bolag (fastighet)	–	28,2	–	–
Effekt avsättning till obeskattade reserver	-32,2	-37,4	–	–
Total skatt	-927,6	-903,9	-22,7	-7,0
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	3 321,9	3 220,8	108,4	185,8
Skatt enligt gällande skattesats 28 procent	-930,1	-901,8	-30,4	-52,0
Skatt hänförlig till tidigare år	4,3	-0,2	9,6	-0,1
Ej skattepliktig intäkt vid försäljning dotterbolag (fastighet)	1,8	–	1,8	47,8
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,1	0,1	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-0,5	-0,3	-0,4	-0,3
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,1	0,1	–	–
Schablonintäkt periodiseringsfond	-3,5	-2,6	-3,5	-2,5
Övrigt	0,2	0,8	0,1	–
	-927,6	-903,9	-22,7	-7,0
<i>Skatteposter som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Uppskjuten skatt avseende säkringsreserv	-5,9	-18,1	-5,9	-18,1
Aktuell skatt i erhållna koncernbidrag	–	–	-53,8	-91,5
	-5,9	-18,1	-59,7	-109,6

Inga underskottsavdrag finns per balansdagen.

Dotterbolaget Fastighets AB Stockholms City har en tvist med Skatteverket om hur mycket som ska aktiveras som byggnad. Då bolaget inte delar Skatteverkets syn, har beslutet överklagats till länsrätten. Beloppet för skatter och avgifter uppgår till cirka 25 mnkr och innebär ingen påverkan på totalt redovisad skattekostnad för koncernen.

Not 18. Förvaltningsfastigheter**KONCERNEN**

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdeметoden.

Mnkr	2007	2006
Förvaltningsfastigheter, koncernen	20 530,5	17 408,8

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

Mnkr	Köpta förvaltningsfastigheter	Sålda förvaltningsfastigheter	Förvaltningsfastigheter ägda hela året
2007-12-31			
Ingående verkligt värde	–	–	17 408,8
Anskaffningsvärde	312,5	–	–
Fastighetsreglering	-312,5	–	312,5
Investering i fastigheterna	–	–	211,5
Orealiserad värdeförändring	–	–	2 597,7
Utgående verkligt värde	–	–	20 530,5
2006-12-31			
Ingående verkligt värde	–	1 695,8	14 580,2
Investeringar i fastigheterna	–	4,4	181,1
Avyttrad verksamhet	–	-1 730,7	–
Orealiserad värdeförändring	–	30,5	2 647,5
Utgående verkligt värde	–	0,0	17 408,8

För intäkter och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter hänvisas till not 3.

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående ombyggnader i balansräkningen. Verkligt värde baseras på en intern värdering.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har skett på basis av en värdering enligt direktavkastningsmetoden.

Driftöverskottet baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad om 5–7 procent. Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll.

Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre än för fastigheter där mark innehas med äganderätt.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyresintäkter, mnkr	Driftnetto, mnkr	Direktavkastningskrav, %
Stockholm, kommersiellt			4,0–5,25
Göteborg, kommersiellt			4,5–5,75
Fastighetsbeståndet, koncernen	1 309,9	935,3	4,6 ¹⁾

*1) Genomsnitt.**Extern värdering*

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Sverige AB och FS Fastighetsstrategi AB. De externa värderingarna omfattar 14 fastigheter och motsvarar 40 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighets-kategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Achilles 1, Grönlandet Södra 11, Hästskon 10, Kvasten 2 och 6, Kåkenhusen 39, Orgelpipan 7, Oxhuvudet 18, Rännilen 19 och Svärdfiskens 2 i Stockholm samt Inom Vallgraven 12:8, 12:10 och 20:4 samt Nordstan 8:24 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 8,6 mdkr med ett intervall om +/- 3–9 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 8,2 mdkr. De interna värderingarna understiger således de externa med 0,4 mdkr. Vid en jämförelse mellan intern och extern värdering kan det konstateras att Hufvudstadens värderingar ligger inom de värdeintervall som de externa värderingsföretagen har angivit förutom för två mindre fastigheter. Hufvudstaden har bland annat gjort bedömningen att marknadsvärdet på fastigheten Svärdfiskens 2 är något lägre på grund av att den till stor del utgörs av en kulturminnesmärkt biograf.

För riskanalys, se Förvaltningsberättelsen sid 50 samt not 2.

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

Mnkr	2007	2006
Taxeringsvärden byggnader	7 628,7	4 456,0
Taxeringsvärden mark	4 318,6	4 558,3
	11 947,3	9 014,3

MODERBOLAGET

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt anskaffningsvärdeметoden.

Mnkr	2007	2006
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	5 972,9	5 649,5

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2007	2006
Ingående anskaffningsvärden	1 656,6	1 601,9
Årets investeringar	247,5	54,7
Utgående anskaffningsvärden	1 904,1	1 656,6
Ingående avskrivningar	-541,9	-518,2
Årets avskrivningar	-28,0	-23,7
Utgående avskrivningar	-569,9	-541,9
Ingående uppskrivningar enligt fastställt balansräkning för föregående år	1 203,0	1 217,1
Årets avskrivningar	-14,0	-14,1
Utgående uppskrivningar	1 189,0	1 203,0
Utgående planenligt restvärde	2 523,2	2 317,7

Mark

Mnkr	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	290,2	290,2
Årets investeringar	117,9	–
Utgående anskaffningsvärde	408,1	290,2
Ingående värde uppskrivningar	3 041,6	3 041,6
Utgående värde uppskrivningar	3 041,6	3 041,6
Utgående planenligt restvärde	3 449,7	3 331,8

Förvaltningsfastigheter delas in i olika kategorier som skrivs av enligt nedan.

- Byggnader: kontor 1 procent
- Byggnader: varuhus, parkeringshus, hotell, restauranger 2 procent
- Byggnadsinventarier: 5–10 procent
- Markanläggningar: 3,75–5 procent

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mnkr	2007	2006
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	12 562,9	10 743,0

För värdering av moderbolagets fastigheter till verkligt värde har samma värderingsmetod använts som för koncernen.

Fortsättning Not 18.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyres- intäkter, mnkr	Drifts- netto, mnkr	Direktav- kastnings- krav, %
Stockholm, kommersiellt			4,0–5,25
Göteborg, kommersiellt			5,0–5,75
Fastighetsbeståndet, moderbolaget	845,9	604,0	4,8 ¹⁾
1) Genomsnitt.			
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget			
Mnkr	2007	2006	
Taxeringsvärden byggnader	5 044,0	3 168,4	
Taxeringsvärden mark	3 189,0	3 385,3	
	8 233,0	6 553,7	

Not 19. Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	31,0	36,7	17,2	16,6
Årets investeringar	3,7	6,3	2,7	4,6
Avyttrad verksamhet	–	-8,0	–	–
Utrangeringar	-2,4	-4,0	-2,4	-4,0
Utgående anskaffningsvärde	32,3	31,0	17,5	17,2
Ingående avskrivningar	-22,5	-29,2	-11,0	-12,7
Årets avskrivningar	-3,7	-3,1	-2,8	-2,3
Avyttrad verksamhet	–	5,8	–	–
Utrangeringar	2,4	4,0	2,4	4,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23,8	-22,5	-11,4	-11,0
Utgående planenligt restvärde	8,5	8,5	6,1	6,2

Not 20. Andelar i koncernföretag

	Organisations- nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Redovisat värde 2007, mnkr
MODERBOLAGET					
<i>Aktier i dotterbolag</i>					
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	32,3
Aktiebolaget Hamngatgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	231,2
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	1 449,3
Parkaden Aktiebolag	556085-3599	Stockholm	100	5 000	0,6
					2 824,5
<i>Aktier i vilande bolag</i>					
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	–
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	–
Förvaltnings AB Liljeholmstorget	556030-5251	Stockholm	100	1 000	–
Förvaltnings AB Normalmstorg nr. 1	556019-5405	Stockholm	100	150	–
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	0,1
					0,3
Moderbolaget totalt					2 824,8
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG					
<i>Ägda av AB Citypalatset</i>					
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	239,5
<i>Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City</i>					
Hotel Stockholm AB	556031-4303	Stockholm	100	10 000	3,4
<i>Ägda av AB Nordiska Kompaniet</i>					
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	0,1
					0,5
Övriga koncernföretag totalt					243,4

Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag

	Moderbolaget	
Mnkr	2007	2006
Ingående redovisat värde	2 824,8	4 329,3
Tilläggsköpeskilling	–	23,2
Årets avyttringar	–	-1 527,7
Utgående redovisat värde	2 824,8	2 824,8

I koncernen finns inga utländska dotterbolag.

Not 21. Långfristiga fordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ingående bokfört värde	22,5	61,6	22,5	5,9
Årets anskaffning	38,1	16,6	38,1	16,6
Avyttrad verksamhet	–	-55,7	–	–
Utgående bokfört värde	60,6	22,5	60,6	22,5

För information om kapitalbindning och räntevillkor, se not 2.

Not 22. Kundfordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Kundfordringar	14,9	12,3	1,5	2,5
Hyresfordringar	1,5	0,3	0,5	–
Totalt	16,4	12,6	2,0	2,5

Kund- och hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt innebär nominellt värde.

Hyresfordringar aviseras i förskott, varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 1,0 mnkr (0,1).

Not 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Upplupna hyresintäkter	30,1	18,3	10,3	8,7
Förutbetalda kostnader	10,1	0,3	5,0	0,3
Upplupna ränteintäkter	5,0	2,2	5,0	2,2
Totalt	45,2	20,8	20,3	11,2

Not 24. Likvida medel

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Banktillgodohavanden	130,8	40,4	130,5	39,7
Totalt	130,8	40,4	130,5	39,7

På banktillgodohavanden erhåller bolaget ränta enligt en rörlig räntesats, baserad på bankernas dagliga placeringsränta.

Not 25. Eget kapital**KONCERNEN****Specifikation av eget kapitalposten Reserver**

Mnkr	2007	2006
<i>Säkringsreserv</i>		
Ingående säkringsreserv	-12,6	34,0
<i>Kassaflödessäkringar:</i>		
Redovisat direkt mot eget kapital	-21,0	-64,7
Skatt hänförlig till årets säkringar	5,9	18,1
Utgående säkringsreserv	-27,7	-12,6
<i>Summa reserver</i>		
Ingående reserver	-12,6	34,0
Säkringsreserv	-15,1	-46,6
Utgående reserver	-27,7	-12,6

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarerna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Reserver

Säkringsreserv. Säkringsreserven innefattar den ackumulerade förändringen i verkligt värde efter avdrag för uppskjuten skatt på den effektiva delen av kassaflödessäkringsinstrument.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost.

Aktiekapital

Mnkr	2007	2006
<i>Fördelning på aktieserier</i>		
A 202 996 869 aktier	1 015,0	1 015,0
C 8 275 064 aktier	41,4	41,4
Totalt	1 056,4	1 056,4

Hufvudstaden AB (publ) har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är registrerade på OMX Nordiska Börs i Stockholm. Serie A har en röst per aktie. Serie C har 100 röster per aktie. Alla aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och skulder.

Aktieägare har rätt att begära omvandling av C-aktier till A-aktier. Under året har ingen sådan omvandling skett.

Hufvudstadens eget innehav uppgår till 5 006 000 A-aktier. Inga återköp av aktier har skett under året.

Inga instrument finns som innebär att utspädning av antalet aktier kan ske.

Hufvudstadens mål är att öka resultatet från den löpande verksamheten och ha en välkonsoliderad balansräkning med en soliditet som minst ska uppgå till 40 procent över tiden. Aktieägarna ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

MODERBOLAGET**Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Reservfond. Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust. I reservfonden ingår även belopp som före 1 januari 2006 tillförts överkursfonden.

Uppskrivningsfond. Vid en uppskrivning av en materiell eller finansiell anläggningstillgång avsätts uppskrivningsbeloppet till en uppskrivningsfond.

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel. Utgörs av tidigare års fria egna kapital efter lämnad vinstutdelning. Balanserade vinstmedel utgör tillsammans med årets resultat det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Not 26. Uppskjuten skatteskuld

Mnkr	2007	Koncernen 2006	2007	Moderbolaget 2006
Förvaltningsfastigheter	5 085,1	4 298,1	1 210,8	1 219,9
Säkringsredovisning	15,4	4,9	15,4	4,9
Obeskattade reserver	222,8	190,6	–	–
Summa	5 323,3	4 493,6	1 226,2	1 224,8

Inga underskottsavdrag finns per balansdagen 2007.

Förändring av uppskjuten skatt

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Redovisat mot eget kapital	Avvecklad verksamhet	Balans per 31 december
KONCERNEN					
2007					
Förvaltningsfastigheter	4 298,1	787,0	–	–	5 085,1
Obeskattade reserver	190,6	32,2	–	–	222,8
Säkringsreserv	4,9	4,6	5,9	–	15,4
	4 493,6	823,8	5,9	–	5 323,3
2006					
Förvaltningsfastigheter	3 674,4	796,7	–	-173,0	4 298,1
Obeskattade reserver	176,9	37,4	–	-23,7	190,6
Säkringsreserv	-13,2	–	18,1	–	4,9
	3 838,1	834,1	18,1	-196,7	4 493,6
MODERBOLAGET					
2007					
Förvaltningsfastigheter	1 219,9	-9,1	–	–	1 210,8
Säkringsreserv	4,9	4,6	5,9	–	15,4
	1 224,8	-4,5	5,9	–	1 226,2
2006					
Förvaltningsfastigheter	1 219,5	0,4	–	–	1 219,9
Säkringsreserv	-13,2	–	18,1	–	4,9
	1 206,3	0,4	18,1	–	1 224,8

Not 27. Skulder till kreditinstitut

Mnkr	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
Lån	3 400,0	3 365,0	3 400,0	3 365,0
Totalt	3 400,0	3 365,0	3 400,0	3 365,0
Beviljad checkräkningskredit	40,0	40,0	40,0	40,0
Lånelöften	2 000,0	700,0	2 000,0	700,0

Hufvudstaden har per 31 december 2007 långfristiga lånelöften om 2 mdkr. Lånelöfterna är villkorade med åtaganden kring soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årsskiftet var 0 mnkr utnyttjat.

Information om kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta.
Banqlån 2007

Förfalloår	Koncernen		Moderbolaget	
	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp
2008	5,5	600,0	5,5	600,0
2009	–	–	–	–
2010	5,3	500,0	5,3	500,0
2011	5,2	950,0	5,2	950,0
2012	5,1	250,0	5,1	250,0
2013	5,3	350,0	5,3	350,0
2014	–	–	–	–
2015	–	–	–	–
2016	–	–	–	–
2017	5,1	750,0	5,1	750,0
Totalt		3 400,0		3 400,0

1) Räntevillkor är 3 mån Stibor med tillägg för räntemarginal.

Räntebetalning sker kvartalsvis. Samtliga lån är denominerade i SEK.

Upptagna lån säkerställs normalt med pantbrev i fastigheter samt kompletteras i ett flertal fall med garanti om soliditet och räntetäckningsgrad.

Fortsättning Not 27, sid 80.

Ränteswappar 2007**Koncernen och moderbolaget**

Förfallår	Genomsnittlig effektiv ränta		Nominellt belopp	Verkligt värde
	Fast ränta, % ²⁾	Rörlig ränta, % ³⁾		
2008	4,3	4,7	600,0	0,8
2009	–	–	–	–
2010	3,7	4,7	500,0	9,1
2011	3,5	4,7	350,0	12,4
2012	4,8	4,7	250,0	0,2
2013	3,7	4,7	350,0	16,3
2014	–	–	–	–
2015	–	–	–	–
2016	–	–	–	–
2017	4,6	4,7	750,0	16,2
Totalt			2 800,0	55,0

2) Räntebetalning sker årsvis.

3) Räntevillkor är 3 mån Stibor. Räntebetalning sker kvartalsvis. Swapkontrakten är denominerade i SEK.

Ränteswapparnas kassaflöden överensstämmer med säkrad post.

En beskrivning av finanspolycyn, risker och ränteeponering finns i not 2.

Not 28. Avsättning för pensioner

I balansräkningen har avsättning gjorts för förmånsbestämda pensionsplaner för VD samt tidigare befattningshavare. Koncernen tillämpar ITP-planen genom försäkring i Alecta och den totala kostnaden uppgick till 2,0 mnkr. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 2,8 mnkr (3,1). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2007 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 152 procent (143). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Premien till Alecta har under kvartal 4 2007 rabatterats med 40 procent. Motsvarande premierabatt kommer att fortlöpa under hela 2008.

Not 29. Övriga skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Skuld Vasaterminalen AB	–	441,7	–	–
Momsavräkning	30,5	40,5	15,1	26,2
Övrigt	35,3	19,0	2,9	2,7
Totalt	65,8	501,2	18,0	28,9

Not 30. Obeskattade reserver

Mnkr	Moderbolaget	
	2007	2006
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	68,1	60,1
Årets avskrivningar	5,9	8,0
Utgående balans	74,0	68,1
Periodiseringsfonder	587,5	492,5
Totalt	587,5	492,5
Summa obeskattade reserver	661,5	560,6

Not 31. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Upplupna räntor	15,9	6,3	15,9	6,3
Förskottshyror	174,0	192,8	102,2	114,3
Övrigt	47,0	62,3	55,5	62,1
Totalt	236,9	261,4	173,6	182,7

Not 32. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 706,4	1 621,3	1 706,4	1 621,3
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)	(–)	(–)	(606,0)	(356,0)
Andra långfristiga fordringar	4,1	3,9	4,1	3,9
Totalt	1 710,5	1 625,2	1 710,5	1 625,2

Som ställda säkerheter för egna skulder upptas pantbrev som Hufvudstaden lämnat som säkerhet för lån i egna fastigheter. Obelånade pantbrev finns i eget förvar. Koncernens eventalförpliktelser avser främst pågående skattemål för tvistigt belopp som inte reserverats för, se vidare not 17.

Not 33. Närstående

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från L E Lundberg-företagen och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med L E Lundbergföretagen. Enligt beslut på årsstämman uppgår Fredrik Lundbergs styrelsearvode för 2007 till 350 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 9.

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget närstående relationer, som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag, se not 20.

Not 34. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 35. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

De väsentligaste källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt direktavkastningsmetoden. I denna värdering görs uppskattningar om framtida hyresnivåer, vakansgrader och fastighetskostnader. I beräkningsmodellen görs också en bedömning av varje enskild fastighets direktavkastningskrav. Hufvudstadens interna fastighetsvärdering avstäms med externa värderingsföretag där ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 3–9 procent anges kring det bedömda marknadsvärdet. Om Hufvudstadens värdering ligger utanför osäkerhetsintervallet ges en förklaring till orsaken till avvikelser.

Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen på sid 50.



Biblioteksgatan, Stockholm.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de medel, som enligt moderbolagets balansräkning står till bolagsstämmans förfogande, disponeras enligt följande.

Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på bolagets hemsida, www.hufvudstaden.se eller kan erhållas från bolaget på begäran.

balanserad vinst	1 439 185 688 kr
årets resultat	85 739 933 kr
	1 524 925 621 kr
till aktieägarna utdelas	
1,75 kronor per aktie	360 965 383 kr ¹⁾
balanseras i ny räkning	1 163 960 238 kr
	1 524 925 621 kr

1) Se Definitioner, sid 93, Utdelningsbelopp.

Undertecknade styrelseledamöter försäkrar härmed att, såvitt de känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 14 februari 2008

Fredrik Lundberg
Ordförande

Claes Boustedt

Bengt Braun

Peter Egardt

Louise Lindh

Hans Mertzig

Sten Peterson

Anna-Greta Sjöberg

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 februari 2008

Bo Ribers
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240.

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Hufvudstaden AB (publ) för år 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50–82. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort, när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är

ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 februari 2008

Bo Ribers

Auktoriserad revisor

KPMG

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av årsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens största aktieägare Lundbergs och SEB Trygg Liv. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom före-

dragande. Under verksamhetsåret 2007 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.



Fredrik Lundberg
*f 1951. Civilingenjör, civilekonom,
ekon dr h c, tekn dr h c.*
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i
L E Lundbergföretagen AB. Styrelse-
ordförande i Holmen AB och Cardo AB.
Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB,
Handelsbanken, AB Industrivärden,
NCC AB och Sandvik AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 659 412 aktier.



Bengt Braun
f 1946. Civilekonom, jur kand.
Ledamot sedan 2000.
Vice styrelseordförande i Bonnier AB.
Styrelseledamot i Swedish American
Chamber of Commerce,
Hjärnfonden och Bonnier Holding AB.
Innehav i Hufvudstaden: 3 750 aktier.



Claes Boustedt
f 1962. Civilekonom.
Ledamot sedan 1998.
Vice verkställande direktör i
L E Lundbergföretagen AB.
Verkställande direktör i L E Lundberg
Kapitalförvaltning AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.

Revisorer

Bo Ribers *f 1942. Auktoriserad revisor, KPMG. Revisor sedan 1999. Stefan Älgne* *f 1955. Auktoriserad revisor, KPMG. Revisorssuppleant sedan 2000.*



Peter Egardt

f 1949. Fil kand.

Ledamot sedan 2003.

Verkställande direktör i Stockholms Handelskammare och Svenska Handelskammarförbundet. Styrelseordförande i Chamber Sign AB, Rymdstyrelsen och Kungsträdgården Park & Evenemang AB. Vice styrelseordförande i Eurochambres och Stockholmsmässan. Ledamot i Sveriges Riksbanksfullmäktige. Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.



Louise Lindh

f 1979. Civilekonom.

Ledamot sedan 2007.

Vice verkställande direktör i Fastighets AB L E Lundberg. Styrelseledamot i Byggnads AB Karlsson & Wingsjö och L E Lundberg Kapitalförvaltning AB. Innehav i Hufvudstaden: 29 166 aktier.



Hans Mertzig

f 1941. Ekonom.

Ledamot sedan 2000.

Kapitalförvaltare i Stiftelsen för Kunskaps- och Kompetensutveckling (KK-stiftelsen). Ordförande i Tryggstiftelsen. Styrelseledamot i Sjunde AP-fonden. Innehav i Hufvudstaden: –



Sten Peterson

f 1956. Civilingenjör.

Ledamot sedan 2006.

Verkställande direktör i Byggnads AB Karlsson & Wingsjö. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB, Fastighets AB L E Lundberg och Byggnads AB Karlsson & Wingsjö. Innehav i Hufvudstaden: –



Anna-Greta Sjöberg

f 1967. Civilekonom.

Ledamot sedan 2006.

Managing Director i Royal Bank of Scotland, Nordic Branch. Styrelseledamot i LKAB. Innehav i Hufvudstaden: –



Ivo Stopner

f 1962. Civilingenjör.

Verkställande direktör och ledamot sedan 1999.

Innehav i Hufvudstaden: 3 300 aktier (inklusive familj). Ivo Stopner har inga väsentliga aktieinnehav eller delägarskap i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Sekreterare

Sten-Åke Stenshamn *f 1944. Advokat vid Landahl Öhman Advokatbyrå KB. Styrelsens sekreterare sedan 2001.*

VD och företagsledning

Ivo Stopner

*f 1962. Civilingenjör. Verkställande direktör,
anställd 1990. Innehav i Hufvudstaden: 3 300 aktier
(inklusive familj). Ivo Stopner har inga väsentliga aktieinnehav
eller delägarskap i företag som bolaget har betydande
affärsförbindelser med.*

Magnus Jacobson

*f 1958. Civilekonom. Chef Ekonomi/Finans,
anställd 2002. Innehav i Hufvudstaden: –*

Sverker Källgården

*f 1968. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm Västra City,
anställd 2005. Innehav i Hufvudstaden: –*

Eric Nihlmark

*f 1952. Civilingenjör. Chef Affärsområde Göteborg,
anställd 1983. Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.*

Anders Nygren

*f 1970. Civilingenjör. Chef Fastighetsutveckling,
anställd 2006. Innehav i Hufvudstaden: –*

Bo Wikare

*f 1963. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm Östra City,
anställd 1994. Innehav i Hufvudstaden: 62 aktier.*



Hufvudstadens företagsledning: Bo Wikare, Magnus Jacobson, Ivo Stopner, Eric Nihlmark, Sverker Källgården och Anders Nygren.

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2007, mnkr
Affärsområde Stockholm Östra City					
<i>Förvaltningsområde Kungsgatan</i>					
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/94/2001	276,0
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	301,0
Kåkenhusen 39	Kungsgatan 4 A–B–10, Brunnsgatan 5–9, Norrlandsgatan 29	3 788	1921	1926/28/30/84/85/89/91	545,0
Oxhuvudet 18 ¹⁾	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 29–33, Malmkillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	1 017,0
<i>Summa</i>		10 684			2 139,0
<i>Förvaltningsområde Normalmstorg</i>					
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	161,0
Kvasten 6 ¹⁾	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	270,0
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	168,0
Norrmalm 2:62 ²⁾	Norrmalmstorg, Café Palmhuset		1992	1993	8,0
Packarhuset 4 ³⁾ ³⁾	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	810,0
Pumpstocken 10 ¹⁾ ⁴⁾	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 886	1917/78 91/2000	1865/97/1901/29/84 96/97/2006	593,9
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	120,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 6–8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	120,0
Rännilen 18 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986	355,0
Rännilen 19 ⁵⁾	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39 2007	1902/42/64/90/2002	546,0
Skären 9	Smålandsgatan 20, Norrlandsgatan 10	2 195	1917	1984/2001	478,0
Vildmannen 7 ¹⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	164,8
<i>Summa</i>		17 663			3 794,7
Totalt Affärsområde Stockholm Östra City		28 347			5 933,7
Affärsområde Stockholm Västra City					
<i>Förvaltningsområde NK Stockholm</i>					
Hästen 19 ¹⁾ och 20, Spektern 14 ⁶⁾	Hamngatan 18–20, 29–33, Regeringsgatan 26–32, 36–40	8 875	1998	1915/91	1 893,0
<i>Förvaltningsområde NK Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 10:9 ⁷⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39, 45	4 520	1998	1964/94	632,0
<i>Förvaltningsområde Parkaden</i>					
Hästskon 10 ⁸⁾	Regeringsgatan 49–53, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	322,0
<i>Förvaltningsområde Väst</i>					
Achilles 1 ⁹⁾	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/1974	118,0
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	203,0
Kungl Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	99,0
Medusa 1 ¹⁾ ¹⁰⁾	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	57,2
Orgelpipan 7 ¹¹⁾	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	723,0
Svärdfisken 2 ¹⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	170,5
<i>Summa</i>		12 075			1 370,7
Totalt Affärsområde Stockholm Västra City		30 391			4 217,7
Affärsområde Göteborg					
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 52	398	1967	1875	16,1
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	217,0
Inom Vallgraven 20:4	Kungsgatan 46	982	1974	1914	63,6
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32, Nordstadstorget 6, Spannmålgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	1 215,0
Nordstaden GA:5 ¹²⁾	Nordstadstorget m fl				284,2
Totalt Affärsområde Göteborg		13 941			1 795,9
TOTALT		72 679			11 947,3

Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
4 957	1 594			239				6 790
6 621	1 588			1 026				9 235
11 896	3 024	564		552				16 036
21 400	4 665			1 974	1 954		5	29 998
44 874	10 871	564		3 791	1 954		5	62 059
2 843	764			287	792			4 686
3 534	2 751	270		146	204			6 905
2 469	533	192		262				3 456
	52	137						189
10 850	3 289	704		406				15 249
7 744	3 443	582		438		192	1	12 400
2 018	371	158		66				2 613
1 586	854	539						2 979
5 393	557	911		388				7 249
8 044	2 293			692	1 033			12 062
7 710	1 642			402	1 139			10 893
1 935	1 517			9		900	1	4 362
54 126	18 066	3 493		3 096	3 168	1 092	2	83 043
99 000	28 937	4 057		6 887	5 122	1 092	7	145 102
11 622	21 525	1 828		3 588			15	38 578
5 161	9 187	893		1 228			12	16 481
	2 696	512		8 670	24 482		8	36 368
4 006	351			604				4 961
7 548	377	263		835				9 023
2 617								2 617
1 282	242	259		99		298		2 180
9 897	3 909	1 919		2 789	13 421		1	31 936
3 896	175		1 893	389	1 105			7 458
29 246	5 054	2 441	1 893	4 716	14 526	298	1	58 175
46 029	38 462	5 674	1 893	18 202	39 008	298	36	149 602
572	186			147				905
10 269	3 218	404		1 031	1 250			16 172
741	1 690							2 431
20 378	15 951	740		2 342			62	39 473
31 960	21 045	1 144		3 520	1 250		62	58 981
176 989	88 444	10 875	1 893	28 609	45 380	1 390	105	353 685

Fastighetsförteckning

1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.

2) Fastigheten innehas genom arrende.

3) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.

4) Efter en fastighetsreglering ingår före detta fastigheterna Pumpstocken 11, 12 och 13.

5) Efter en fastighetsreglering ingår den nyförvärvade före detta fastigheten Rännilen 15.

6) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet. Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 2,5 mnkr och är bunden till den 1 maj 2010. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 0,2 mnkr och är bunden till den 1 oktober 2005. Avgälden efter den 1 oktober 2005 är föremål för förhandling. Båda avgälderna regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 574,0 mnkr.

7) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

8) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 4,4 mnkr, är bunden till den 31 augusti 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 75,0 mnkr.

9) Fastigheten är byggnadsminne.

10) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.

11) Tomträtt. Avgälden uppgår till 7,9 mnkr, är bunden till den 31 oktober 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 232,0 mnkr.

12) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 29,6 procent, motsvarande 25 359 kvm.

Statistik

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm Östra City				Affärsområde Stockholm Västra City				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2007		2006		2007		2006		2007		2006		2007		2006	
	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm
Bruttohyror inkl debiterade förbrukningsavgifter (varav fastighetsskattetillegg)	573,9	4 049	560,6	3 944	528,4	3 532	489,0	3 266	161,3	2 735	148,8	2 521	1 263,6	3 607	1 198,4	3 415
Hyresförluster vakanta lokaler	53,0	374	45,5	320	36,9	247	24,9	166	15,1	256	9,3	158	105,0	300	79,7	227
Kundförluster	-35,4	-250	-50,8	-357	-20,6	-138	-46,2	-309	-3,3	-56	-4,3	-73	-59,3	-169	-101,3	-289
	-	-	-	-	-0,7	-5	-0,6	-4	-0,3	-5	-	-	-1,0	-3	-0,6	-2
Nettoomsättning	538,5	3 799	509,8	3 586	507,1	3 390	442,2	2 953	157,7	2 674	144,5	2 448	1 203,3	3 435	1 096,5	3 125
Underhåll	-10,9	-77	-27,9	-196	-12,5	-84	-30,4	-203	-3,0	-51	-3,2	-54	-26,4	-75	-61,5	-175
Drift	-39,4	-278	-36,3	-255	-88,9	-594	-85,7	-572	-24,3	-412	-23,2	-393	-152,6	-436	-145,2	-414
Administration	-25,9	-183	-22,5	-158	-22,7	-152	-19,5	-130	-6,2	-105	-5,1	-86	-54,8	-156	-47,1	-134
Fastighetsskatt	-55,8	-394	-50,6	-356	-40,5	-271	-31,3	-209	-18,0	-305	-10,6	-180	-114,3	-326	-92,5	-264
Tomträttsavgälder	-0,2	-1	-0,2	-1	-15,9	-106	-15,9	-106	-	-	-	-	-16,1	-46	-16,1	-46
Summa fastighetskostnader	-132,2	-933	-137,5	-967	-180,5	-1 207	-182,8	-1 221	-51,5	-873	-42,1	-713	-364,2	-1 040	-362,4	-1 033
Bruttoresultat	406,3	2 866	372,3	2 619	326,6	2 183	259,4	1 732	106,2	1 801	102,4	1 735	839,1	2 395	734,1	2 092

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm Östra City				Affärsområde Stockholm Västra City				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2007		2006		2007		2006		2007		2006		2007		2006	
Antal fastigheter	16		16		9		9		4		4		29		29	
Yta, kvm	145 102		142 148		149 602		149 726		58 981		59 021		353 685		350 895	
Hyresvakansgrad, %	3,8		7,7		3,3		6,0		1,7		3,3		3,3		6,5	
Ytvakansgrad, %	5,4		10,2		4,7		7,4		2,4		4,8		4,6		8,1	
Antal uthyrbare garageplatser	184		185		1 276		1 278		52		51		1 512		1 514	

Uthyrbare yta och årshyra	Affärsområde Stockholm Östra City				Affärsområde Stockholm Västra City				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	Yta, kvm		Årshyra, mnkr		Yta, kvm		Årshyra, mnkr		Yta, kvm		Årshyra, mnkr		Yta, kvm		Årshyra, mnkr	
	31 december 2007															
Kontor	99 000		400,8		46 029		144,3		31 960		56,4		176 989		601,5	
Butik och restaurang	32 994		176,1		44 136		287,0		22 189		85,1		99 319		548,2	
Biografer	-		-		1 893		1,3		-		-		1 893		1,3	
Lager och övrigt	6 894		12,4		18 238		28,4		3 582		5,9		28 714		46,7	
Garage	5 122		6,1		39 008		37,4		1 250		1,3		45 380		44,8	
Bostäder	1 092		1,7		298		0,3		-		-		1 390		2,0	
Totalt	145 102		597,1		149 602		498,7		58 981		148,7		353 685		1 244,5	

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm Östra City				Affärsområde Stockholm Västra City				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	Ytvakans, kvm		Hyresvakans, mnkr		Ytvakans, kvm		Hyresvakans, mnkr		Ytvakans, kvm		Hyresvakans, mnkr		Ytvakans, kvm		Hyresvakans, mnkr	
	31 december 2007															
Kontor	4 793		16,0		3 009		9,0		1 159		2,3		8 961		27,3	
Butik och restaurang	479		2,8		1 098		4,3		-		-		1 577		7,1	
Biografer	-		-		-		-		-		-		-		-	
Lager och övrigt	1 139		1,6		2 754		2,8		273		0,2		4 166		4,6	
Garage	935		1,2		108		0,1		-		-		1 043		1,3	
Bostäder	501		0,9		-		-		-		-		501		0,9	
Totalt	7 847		22,5		6 969		16,2		1 432		2,5		16 248		41,2	

Förfallostruktur ^{1) 2) 3)} 31 december 2007							
ANTAL KONTRAKT	2008	2009	2010	2011	2012	2013–	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	49	51	54	14	10	6	184
Butiker	23	21	35	7	5	4	95
Övrigt	251	87	59	15	7	19	438
Summa	323	159	148	36	22	29	717
Andel, %	45,1	22,2	20,6	5,0	3,1	4,0	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	21	17	24	6	7	1	76
Butiker	71	57	39	6	3	1	177
Övrigt	146	74	62	8	5	2	297
Summa	238	148	125	20	15	4	550
Andel, %	43,3	26,9	22,7	3,7	2,7	0,7	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	4	14	25	9	2	1	55
Butiker	9	22	21	10	7	3	72
Övrigt	36	22	43	14	1	–	116
Summa	49	58	89	33	10	4	243
Andel, %	20,2	23,9	36,6	13,6	4,1	1,6	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	74	82	103	29	19	8	315
Butiker	103	100	95	23	15	8	344
Övrigt	433	183	164	37	13	21	851
Totalt	610	365	362	89	47	37	1 510
Andel, %	40,4	24,2	24,0	5,9	3,1	2,4	100,0
ÅRSHYRA, mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	2013–	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	79,8	77,9	89,5	40,4	32,5	64,8	384,9
Butiker	28,4	33,6	47,9	11,3	12,1	21,1	154,4
Övrigt	13,8	8,7	4,5	2,0	2,0	1,7	32,7
Summa	122,0	120,2	141,9	53,7	46,6	87,6	572,0
Andel, %	21,3	21,0	24,8	9,4	8,2	15,3	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	22,8	19,2	51,0	17,6	18,0	4,0	132,6
Butiker	95,9	84,2	56,5	14,9	4,0	6,3	261,8
Övrigt	13,6	38,6	22,8	3,0	2,7	1,4	82,1
Summa	132,3	142,0	130,3	35,5	24,7	11,7	476,5
Andel, %	27,8	29,8	27,3	7,4	5,2	2,5	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	5,5	6,2	21,7	8,4	12,9	0,2	54,9
Butiker	4,2	20,2	22,2	13,8	13,6	7,3	81,3
Övrigt	1,9	3,6	4,1	1,9	0,3	–	11,8
Summa	11,6	30,0	48,0	24,1	26,8	7,5	148,0
Andel, %	7,8	20,3	32,4	16,3	18,1	5,1	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	108,1	103,3	162,2	66,4	63,4	69,0	572,4
Butiker	128,5	138,0	126,6	40,0	29,7	34,7	497,5
Övrigt	29,3	50,9	31,4	6,9	5,0	3,1	126,6
Totalt	265,9	292,2	320,2	113,3	98,1	106,8	1 196,5
Andel, %	22,2	24,4	26,8	9,5	8,2	8,9	100,0

1) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande varvid motsvarande nu gällande hyra exkluderats.

2) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.

3) Exklusive bostadskontrakt.



*Victoria Arena, Kungsgatan,
Göteborg.*

Definitioner

Avkastning på eget kapital. Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Belåningsgrad fastigheter. Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Bruttohyra. Definieras som kontrakterad hyra och inkluderar bedömd marknadshyra på outhyrda lokaler.

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Börskurs/eget kapital. Börskurs i förhållande till eget kapital per aktie vid årets utgång.

CBD. Central Business District. En stads mest centrala del för kommersiella kontors- och butiksfastigheter.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstabber, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

Direktavkastning. Utdelning per aktie i förhållande till börskurs vid årets utgång.

Direktavkastning fastigheter. Driftnetto i förhållande till verkligt värde på fastigheter.

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning minus kostnader för särskilda projekt, underhåll, drift och administration, tomträttsavgifter samt fastighetsskatt.

Eget kapital per aktie. Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

Fastigheternas redovisade värde per aktie. Fastigheternas redovisade värde i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Genomsnittligt antal utestående aktier. Medelvärde av antalet utestående aktier under året.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder. Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

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

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanser.

Hyresvakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

Investeringar. Utgifter avseende förbättringsåtgärder som tillför framtida ekonomiska fördelar aktiveras. Ombyggnadskostnader av löpande underhållskaraktär belastar resultatet.

Jämförbart bestånd. Under året förvärvade och avyttrade fastigheter exkluderas.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie. Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Medelantal årsanställda. Den under året utförda arbetsvolymen uttryckt i antalet heltidsanställda. (Betalda närvarotimmar ställda i relation till en inom företaget normal årsarbetstid.)

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat samt jämförelsestörande poster, belastat med 28 procent schablonskatt.

Nyuthyrning. Under året tecknat hyresavtal med ny hyresgäst, annan än den hyresgäst som hyrde lokalen dessförinnan, eller för lokal som tidigare varit vakant.

Omförhandlade hyresavtal. Nytt eller förlängt hyresavtal med befintlig hyresgäst, vars tidigare avtal löpt ut under året.

Omsättningshyrestillägg. Hyra utöver garanterad minimihyra, som baseras på en butiks nettoomsättning.

P/E. Börskurs vid årets utgång i förhållande till årets resultat per aktie.

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

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive orealiserade värdeförändringar plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till räntekostnader minus räntebidrag.

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

Skuldsättningsgrad. Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Soliditet. Eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutning.

Sysselsatt kapital. Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Särskilda projekt. Utgifter för förädling och utveckling av fastighetsbeståndet. I resultaträkningen avses den del av utgiften som kostnadsförts.

Utdelningsandel. Utdelning per aktie dividerad med årets resultat per aktie.

Utdelningsbelopp. Totalt utdelningsbelopp är beräknat på totalt antal utestående aktier på dagen för årsbokslutets offentliggörande. Beloppet kan komma att ändras beroende på eventuella återköp av egna aktier under perioden fram till avstämningsdagen.

Utestående aktier. Samtliga aktier minskat med av bolaget återköpta aktier.

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Yield gap. Skillnaden mellan lång låneränta och fastigheternas direktavkastning.

Ytvakansgrad. Outhyrda lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

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

Årshyra. Bruttohyra vid årets slut uppräknad till årsbasis exklusive omsättningshyrestillägg. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

Adresser

Hufvudstaden AB (publ)

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon 08-762 92 00
Telefax 08-762 92 01
E-post info@hufvudstaden.se
Hemsida www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer 556012-8240
Styrelsens säte Stockholm

Göteborg

Hufvudstaden AB (publ)

Kyrkogatan 54

411 08 GÖTEBORG

Telefon 031-710 21 00
Telefax 031-710 21 88
E-post info@hufvudstaden.se
Hemsida www.hufvudstaden.se

NK-varuhus

NK Stockholm

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Hamngatan 18-20

Telefon 08-762 80 00
Telefax 08-762 80 89
Hemsida www.nk.se

Övrig verksamhet

Parkaden AB

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 47

Telefon 08-762 92 00
Telefax 08-762 92 01
E-post info@parkaden.se
Hemsida www.parkaden.se

NK Göteborg

NK 331

Drottninggatan 39

411 07 GÖTEBORG

Besöksadress: Östra Hamngatan 42/

Fredsgatan 5

Telefon 031-710 10 00
Telefax 031-710 11 79
Hemsida www.nk.se



Parkaden, Regeringsgatan, Stockholm.

