

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2010

- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 733 mnkr (-357), motsvarande 8,40 kronor per aktie (-1,73). Resultatförbättringen beror främst på nettot av årets realiserade värdeökning i fastighetsbeståndet och uppskjuten skatt jämfört med föregående år.
- Bruttoresultatet för verksamheten uppgick till 944 mnkr (944). Den oförändrade resultatnivån beror främst på att effekten av högre hyror har motverkats av ökade driftskostnader till följd av de stränga vintermånaderna.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,30 kronor per aktie (2,10).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 20,1 mdkr (18,1), vilket ger ett substansvärde om 70 kronor per aktie (62).
- Soliditeten uppgick till 56 procent (55), nettobelåningsgraden till 16 procent (16) och räntetäckningsgraden var 7,7 gånger (7,0).
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 392 mnkr (1 372).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 5,1 procent (6,2).

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 321,0 mnkr (1 304,8). Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt högre fastighetsskatte- och omsättningshyrestillägg. Bruttohyrorerna har även påverkats av en indexminskning.

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna uppgick till 10,7 mnkr (5,6). Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Bruttoresultatet uppgick under året till 920,3 mnkr (924,0). Minskningen beror främst på nettot av ökade driftskostnader och högre hyror. De högre driftskostnaderna förklaras av en kall och snörik inledning och avslutning av året samt personalförstärkning inom förvaltningsorganisationen.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sid 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 71,1 mnkr (66,9), kostnaderna uppgick till 47,5 mnkr (47,0) och bruttoresultatet till 23,6 mnkr (19,9).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -31,0 mnkr (-29,2). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 490,3 mnkr (-1 239,1) och i räntederivat 51,4 mnkr (-25,6).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -102,7 mnkr (-128,1). Nettokostnaden har minskat trots ökad upplåning vilket förklaras av lägre räntor för lån med kortfristig räntebindning. I nettokostnaden ingår även en finansiell intäkt om 16,0 mnkr beroende på erhållen tilläggsköpeskilling för tidigare försäljning av dotterbolag.

¹ Fastigheterna Inom Vallgraven 12:1 och 12:9 i Göteborg ingår från och med den 30 mars 2010. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat jämfört med samma period föregående år.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -618,6 mnkr (120,6), varav -165,8 mnkr (-159,4) utgjorde aktuell skatt och -452,8 mnkr (280,0) uppskjuten skatt. Den positiva skatten föregående år förklaras av upplösning av uppskjuten skatt till följd av realiserade värdeförändringar.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 733,3 mnkr (-357,5). Resultatförbättringen beror främst på nettot av årets realiserade värdeökning i fastighetsbeståndet och uppskjuten skatt jämfört med föregående år.

FÖRVARV OCH INVESTERINGAR

I mars förvärvades två fastigheter i Göteborg till en köpeskilling om 175,0 mnkr. Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 534,4 mnkr (285,4). Ett påbyggnadsprojekt har startats i Femmanhuset, Nordstan i Göteborg där ca 5 100 kvm kontorsyta tillskapas.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 december 2010 uppgå till 20 148 mnkr (18 125). Ökningen förklaras av förvärv av fastigheterna i Göteborg, investeringar i fastighetsbeståndet samt av realiserade värdeökningar. Den uthyrbara ytan var 358 000 kvm (354 000).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december var 5,1 procent (6,2) och den totala ytvakansgraden 6,8 procent (7,4).

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighet. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde. För att säkerställa värderingarna, inhämtas minst en gång per år externa värderingar för en del av fastighetsbeståndet.

Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden undersöker även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av t ex större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedömdes värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2010 uppgå till 1 490,3 mnkr (-1 239,1). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2010 uppgick till 20,1 mdkr inklusive under året gjorda investeringar. Den realiserade värdeökningen förklaras av stigande hyror samt av ett lägre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 5,0 procent (5,3).

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknads avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknads avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, normaliserade drifts- och underhållskostnader. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehåses med äganderätt.

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter tillämpats:

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Stockholm | 4,65-5,0 procent |
| Göteborg | 5,25-6,0 procent |
| Fastighetsbeståndet, genomsnitt | 5,0 procent |

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 20,1 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,0 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

| | Förändring +/- | Resultateffekt före skatt, +/- |
|---------------------|------------------|--------------------------------|
| Hyresintäkter | 100 kr/kvm | 700 mnkr |
| Fastighetskostnader | 50 kr/kvm | 350 mnkr |
| Hyresvakansgrad | 1,0 procentenhet | 300 mnkr |
| Avkastningskrav | 0,5 procentenhet | 2 000 mnkr |

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Sverige AB och Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderingarna omfattar 8 fastigheter och motsvarar 42 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2010 var 73 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Pumpstocken 10 (del av), Skären 9, Kvasten 2, Grönlandet Södra 11, Hästhuvudet 13, Orgelpipan 7, Hästen 19 och 20 i Stockholm och Inom Vallgraven 10:9 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 8,5 mdkr med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår även den till 8,5 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 14,4 mdkr eller 70 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 (26,3 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 11,5 mdkr eller 56 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 16,1 mdkr eller 78 kronor per aktie.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge ökat under perioden. För denna typ av lokaler har vakanserna varit fortsatt låga och hyrorna stigande. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest efter-sökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalms-torg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har hyror i slutet av perioden noterats inom intervallet 4 000 till 5 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000-18 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit stabil. Marknadshyror för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 800 och 2 400 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyror till mellan 6 000 och 12 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens pågående omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats enligt våra förväntningar. Totalt har under perioden 61 500 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 239 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i höjda hyresnivåer på 2 procent (9).

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2010 till 3 600,0 mnkr (3 400,0). Den genomsnittliga räntebindingstiden var 31 månader (36), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 43 månader (39) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,6 procent (3,7). Räntebärande nettoskuld var 3 252,1 mnkr (2 975,1).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 december uppgick till -84,4 mnkr (-135,8).

Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2010

| Förfallo-tidpunkt | Volym, mnkr | Andel, % |
|-------------------|-------------|----------|
| 2011 | 950,0 | 26 |
| 2012 | 250,0 | 7 |
| 2013 | 950,0 | 26 |
| 2017 | 1 450,0 | 41 |
| Totalt | 3 600,0 | 100 |

Räntebindningsstruktur, 31 december 2010

| Förfallo-tidpunkt | Volym, mnkr | Andel, % | Genomsnittl. eff. ränta, % |
|-------------------|-------------|----------|----------------------------|
| 2011 | 1 500,0 | 42 | 2,7 |
| 2012 | 250,0 | 7 | 4,9 |
| 2013 | 600,0 | 17 | 3,9 |
| 2014 | 200,0 | 5 | 3,6 |
| 2015 | 300,0 | 8 | 3,6 |
| 2017 | 750,0 | 21 | 4,8 |
| Totalt | 3 600,0 | 100 | 3,6 |

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 18 781 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2010 till 25 procent av antalet utestående aktier (20). Kursen på A-aktien den 31 december 2010 var 78,55 kronor och börsvärdet uppgick till 17,0 mdkr.

Största ägargrupperna per 31 december 2010

| | Antal aktier, % | Antal röster, % |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lundbergs | 44,2 | 87,6 |
| State Street Bank and Trust | 3,5 | 0,7 |
| Mellon Fonder | 2,5 | 0,5 |
| SEB Investment Management | 2,2 | 0,4 |
| Nordea Investment Funds | 2,0 | 0,4 |
| Swedbank Robur fonder | 1,7 | 0,4 |
| JP Morgan fonder med Chase Bank | 1,3 | 0,3 |
| Handelsbanken fonder | 1,2 | 0,3 |
| Carnegie fonder | 1,2 | 0,2 |
| Övriga aktieägare | 37,8 | 8,7 |
| Utestående aktier | 97,6 | 99,5 |
| Eget innehav | 2,4 | 0,5 |
| Samtliga emitterade aktier | 100,0 | 100,0 |

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 2010 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapporttidens utgång. Vid årsstämman 2010 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget. Styrelsen föreslår årsstämman den 24 mars 2011 förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier.

Återköp av aktier per 31 december 2010, miljoner aktier

| | Totalt antal aktier | Eget innehav | Övriga ägare |
|------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Per 1 jan 2010 | 211,3 | 5,0 | 206,3 |
| Återköpta aktier | - | - | - |
| Per 31 dec 2010 | 211,3 | 5,0 | 206,3 |

KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 234,3 mnkr (224,8), en ökning med 4 procent. Förändringen förklaras främst av högre hyror vid omförhandlingar samt högre omsättningshyrestilllegg. Nettohyror uppgick till 345,1 mnkr (332,4). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 110,8 mnkr (107,6).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 7,9 mnkr (7,9). Nettoomsättningen uppgick till 19,9 mnkr (19,8) och kostnaderna till 12,0 mnkr (11,9).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 938,3 mnkr (-181,3) och i räntederivat till 79,4 mnkr (-12,1). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -14,5 mnkr (-30,5). Det förbättrade finansnettot förklaras av erhållen tilläggsköpeskilling för tidigare försäljning av dotterbolag.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2009.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är uppräddad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,30 kronor per aktie.

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE

Bolagets huvudägare har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 24 mars 2011, kl. 16.00 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2010 kommer att finnas tillgänglig vecka 10 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som anmält sitt intresse.

KOMMANDE INFORMATION

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Årsredovisning 2010 | mars 2011 |
| Årsstämma 2011 i Stockholm | 24 mars 2011 |
| Delårsrapport jan-mar 2011 | 4 maj 2011 |
| Halvårsrapport jan-jun 2011 | 24 augusti 2011 |
| Delårsrapport jan-sep 2011 | 3 november 2011 |

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 10 februari 2011.

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

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| KONCERNEN, Mnkr | Oktober- december 2010 | Oktober december 2009 | Januari- december 2010 | Januari- december 2009 |
|--|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Nettoomsättning | | | | |
| Fastighetsförvaltning | 345,1 | 332,4 | 1 321,0 | 1 304,8 |
| Parkeringsverksamhet | 19,9 | 19,8 | 71,1 | 66,9 |
| | 365,0 | 352,2 | 1 392,1 | 1 371,7 |
| Fastighetsförvaltningens kostnader | | | | |
| Underhåll | -10,8 | -13,6 | -28,4 | -28,5 |
| Drift och administration | -66,3 | -60,4 | -234,9 | -219,6 |
| Tomträttsavgälder | -3,9 | -4,1 | -13,3 | -16,2 |
| Fastighetsskatt | -29,8 | -29,5 | -124,1 | -116,5 |
| Fastighetsförvaltningens kostnader | -110,8 | -107,6 | -400,7 | -380,8 |
| Parkeringsverksamhet, kostnader | -12,0 | -11,9 | -47,5 | -47,0 |
| Verksamhetens kostnader | -122,8 | -119,5 | -448,2 | -427,8 |
| Bruttoresultat | 242,2 | 232,7 | 943,9 | 943,9 |
| - varav Fastighetsförvaltning | 234,3 | 224,8 | 920,3 | 924,0 |
| - varav Parkeringsverksamhet | 7,9 | 7,9 | 23,6 | 19,9 |
| Central administration | -8,2 | -9,3 | -31,0 | -29,2 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 234,0 | 223,4 | 912,9 | 914,7 |
| Värdeförändringar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 938,3 | -181,3 | 1 490,3 | -1 239,1 |
| Räntederivat | 79,4 | -12,1 | 51,4 | -25,6 |
| Rörelseresultat | 1 251,7 | 30,0 | 2 454,6 | -350,0 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -14,5 | -30,5 | -102,7 | -128,1 |
| Resultat före skatt | 1 237,2 | -0,5 | 2 351,9 | -478,1 |
| Skatt | -321,9 | -0,9 | -618,6 | 120,6 |
| Resultat efter skatt | 915,3 | -1,4 | 1 733,3 | -357,5 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| Förändring säkringsreserv | - | 6,4 | - | 25,5 |
| Periodens totalresultat | 915,3 | 5,0 | 1 733,3 | -332,0 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden | 206 265 933 | 206 265 933 | 206 265 933 | 206 265 933 |
| Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor | 4,44 | -0,01 | 8,40 | -1,73 |

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| KONCERNEN, Mnkr | 31 december 2010 | 31 december 2009 |
|--|---------------------|---------------------|
| Förvaltningsfastigheter | 20 148,3 | 18 125,3 |
| Övriga anläggningstillgångar | 12,3 | 13,5 |
| Summa anläggningstillgångar | 20 160,6 | 18 138,8 |
| Omsättningstillgångar | 378,5 | 461,2 |
| Summa tillgångar | 20 539,1 | 18 600,0 |
| Eget kapital | 11 526,0 | 10 225,9 |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 2 650,0 | 2 900,0 |
| Uppskjutna skatteskulder | 4 788,8 | 4 335,9 |
| Övriga långfristiga skulder | 87,2 | 138,0 |
| Avsättningar till pensioner | 7,4 | 6,3 |
| Summa långfristiga skulder | 7 533,4 | 7 380,2 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 950,0 | 500,0 |
| Övriga skulder | 529,7 | 493,9 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 479,7 | 993,9 |
| Summa eget kapital och skulder | 20 539,1 | 18 600,0 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| | Januari- december 2010 | Januari- december 2009 |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| KONCERNEN, Mnkr | | |
| Ingående eget kapital | 10 225,9 | 10 949,7 |
| Periodens totalresultat | 1 733,3 | -332,0 |
| Utdelningar | -433,2 | -391,9 |
| Utgående eget kapital | 11 526,0 | 10 225,9 |

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

| | Januari- december 2010 | Januari- december 2009 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| KONCERNEN, Mnkr | | |
| Resultat före skatt | 2 351,9 | -478,1 |
| Avskrivningar/nedskrivningar | 4,1 | 6,0 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -1 490,3 | 1 239,1 |
| Värdeförändring räntederivat | -51,4 | 25,6 |
| Övriga förändringar | 1,1 | 1,2 |
| Betald inkomstskatt | -195,3 | -165,1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 620,1 | 628,7 |
| Ökning/minskning rörelsefordringar | 5,4 | 11,5 |
| Ökning/minskning rörelseskulder | 65,9 | 24,3 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 691,4 | 664,5 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -532,7 | -281,2 |
| Investeringar i inventarier | -1,7 | -4,2 |
| Förändring långfristig fordran | -0,8 | -1,2 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -535,2 | -286,6 |
| Utbetald utdelning | -433,2 | -391,9 |
| Upptagna lån | 200,0 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -233,2 | -391,9 |
| Periodens kassaflöde | -77,0 | -14,0 |
| Likvida medel vid periodens början | 424,9 | 438,9 |
| Likvida medel vid periodens slut | 347,9 | 424,9 |
| Periodens kassaflöde per aktie, kronor | -0,37 | -0,07 |

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| | 31 december 2010 | 31 december 2009 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| KONCERNEN, Mnkr | | |
| Ställda säkerheter | | |
| Inteckningar | 1 806,2 | 1 706,2 |
| Kapitalförsäkring | 5,7 | 4,8 |
| Summa ställda säkerheter | 1 811,9 | 1 711,0 |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹

| KONCERNEN, Mnkr | AO Stockholm Östra City | | AO Stockholm Västra City | | AO Göteborg | | Totalt | |
|---|----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 | 2010 | 2009 |
| Nettoomsättning | 569,5 | 579,7 | 571,8 | 552,3 | 179,7 | 172,8 | 1 321,0 | 1 304,8 |
| Fastighetskostnader | -153,4 | -143,7 | -191,8 | -188,2 | -55,5 | -48,9 | -400,7 | -380,8 |
| Bruttoresultat Fastighets- förvaltning | 416,1 | 436,0 | 380,0 | 364,1 | 124,2 | 123,9 | 920,3 | 924,0 |
| Parkeringsverksamhet | | | 23,6 | 19,9 | | | 23,6 | 19,9 |
| Central administration | | | | | | | -31,0 | -29,2 |
| Värdeförändringar | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | | | | | | 1 490,3 | -1 239,1 |
| Räntederivat | | | | | | | 51,4 | -25,6 |
| Rörelseresultat | | | | | | | 2 454,6 | -350,0 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | | | | | -102,7 | -128,1 |
| Resultat före skatt | | | | | | | 2 351,9 | -478,1 |

¹ För jämförbart bestånd skall AO Göteborgs och koncernens nettoomsättning minskas med 7,7 mnkr och bruttoresultatet med 5,5 mnkr för 2010.

NYCKELTAL

| KONCERNEN | Helår 2010 | Helår 2009 | Helår 2008 | Helår 2007 | Helår 2006 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Fastighetsrelaterade | | | | | |
| Uthyrbar yta, tusental kvm | 358 | 354 | 354 | 354 | 351 |
| Hyresvakansgrad, % | 5,1 | 6,2 | 5,3 | 3,3 | 6,5 |
| Ytvakansgrad, % | 6,8 | 7,4 | 5,9 | 4,6 | 8,1 |
| Verkligt värde, mdkr | 20,1 | 18,1 | 19,1 | 20,5 | 17,4 |
| Överskottsgrad, % | 67,8 | 68,8 | 67,3 | 67,8 | 64,7 |
| Finansiella | | | | | |
| Avkastning på eget kapital, % | 15,9 | -3,4 | -3,9 | 20,4 | 33,6 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 16,7 | -2,4 | -5,7 | 22,3 | 23,9 |
| Soliditet, % | 56,1 | 55,0 | 55,9 | 56,4 | 57,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 7,7 | 7,0 | 5,5 | 6,2 | 5,1 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 16,1 | 16,4 | 15,6 | 15,8 | 19,3 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 17,9 | 18,8 | 17,8 | 16,6 | 19,3 |
| Data per aktie | | | | | |
| Periodens resultat, kr | 8,40 | -1,73 | -2,18 | 11,64 | 16,60 |
| Eget kapital, kr | 55,88 | 49,58 | 53,09 | 57,25 | 57,14 |
| Fastigheternas verkliga värde, kr | 97,68 | 87,87 | 92,52 | 99,53 | 84,40 |
| Substansvärde, kr | 70,00 | 62,00 | 66,00 | 73,00 | 71,00 |
| Antal utestående aktier, tusental | 206 266 | 206 266 | 206 266 | 206 266 | 206 266 |
| Antal emitterade aktier, tusental | 211 272 | 211 272 | 211 272 | 211 272 | 211 272 |

NYCKELTAL PER KVARTAL

| KONCERNEN | Okt-dec 2010 | Juli-sep 2010 | Apr-jun 2010 | Jan-mar 2010 | Okt-dec 2009 | Juli-sep 2009 | Apr-jun 2009 | Jan-mar 2009 |
|---|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning, Mnkr | 365 | 346 | 342 | 339 | 352 | 338 | 340 | 342 |
| Avkastning eget kapital, % | 16,2 | 9,4 | 6,7 | 5,5 | -3,6 | -1,9 | -2,1 | 1,1 |
| Avkastning eget kapital, justerad % | 6,0 | 5,7 | 5,6 | 5,7 | 5,5 | 5,9 | 5,6 | 5,3 |
| Soliditet, % | 56,1 | 54,7 | 54,0 | 52,4 | 55,0 | 54,9 | 54,6 | 53,5 |
| Periodens resultat per aktie, kr | 4,44 | 2,07 | 1,29 | 0,61 | -0,01 | 0,70 | -0,94 | -1,49 |
| Eget kapital per aktie, kr | 55,88 | 51,44 | 49,37 | 48,09 | 49,58 | 49,55 | 48,82 | 49,72 |
| Substansvärde per aktie, kr | 70,00 | 65,00 | 62,00 | 61,00 | 62,00 | 62,00 | 61,00 | 63,00 |
| Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr | 0,92 | 0,94 | 0,88 | 0,62 | 0,82 | 0,75 | 0,81 | 0,84 |

MODERBOLAGET**RESULTAT OCH STÄLLNING**

Bruttoresultat uppgick till 336,0 mnkr (332,6). Ökningen förklaras främst av lägre underhållskostnader. Nettoomsättningen uppgick till 790,7 mnkr (796,0).

Finansiella intäkter och kostnader var netto -103,1 mnkr (591,4). I föregående års resultat ingår utdelning från dotterbolag med 718,0 mnkr.

Likvida medel vid periodens utgång var 347,6 mnkr (424,7). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 347,1 mnkr (51,2).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2009.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Utöver utdelning till aktieägarna har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| | Oktober- december 2010 | Oktober- december 2009 | Januari- december 2010 | Januari- december 2009 |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| MODERBOLAGET, Mnkr | | | | |
| Nettoomsättning | 203,0 | 200,7 | 790,7 | 796,0 |
| Verksamhetens kostnader | -124,7 | -141,1 | -454,7 | -463,4 |
| Bruttoresultat | 78,3 | 59,6 | 336,0 | 332,6 |
| Central administration | -8,3 | -9,3 | -31,0 | -29,2 |
| Värdoförändringar räntederivat | 79,4 | -12,1 | 51,4 | -25,6 |
| Rörelseresultat | 149,4 | 38,2 | 356,4 | 277,8 |
| Utdelning från dotterbolag | - | - | - | 718,0 |
| Övriga finansiella intäkter och kostnader | -14,9 | -30,6 | -103,1 | -126,6 |
| Resultat efter finansiella poster | 134,5 | 7,6 | 253,3 | 869,2 |
| Bokslutsdispositioner | 98,2 | 103,1 | 98,2 | 103,1 |
| Resultat före skatt | 232,7 | 110,7 | 351,5 | 972,3 |
| Skatt | -57,1 | -29,5 | -92,2 | -71,4 |
| Periodens resultat | 175,6 | 81,2 | 259,3 | 900,9 |
| Rapport över totalresultat, Mnkr | | | | |
| Periodens resultat | 175,6 | 81,2 | 259,3 | 900,9 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| Förändring säkringsreserv | - | 6,4 | - | 25,5 |
| Periodens totalresultat | 175,6 | 87,6 | 259,3 | 926,4 |

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| | 31 december 2010 | 31 december 2009 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| MODERBOLAGET, Mnkr | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 240,6 | 5 959,2 |
| Övriga anläggningstillgångar | 2 835,1 | 2 835,3 |
| Summa anläggningstillgångar | 9 075,7 | 8 794,5 |
| Omsättningstillgångar | 837,2 | 943,0 |
| Summa tillgångar | 9 912,9 | 9 737,5 |
| Bundet eget kapital | 1 978,7 | 1 978,7 |
| Fritt eget kapital | 2 206,5 | 2 133,6 |
| Summa eget kapital | 4 185,2 | 4 112,3 |
| Obeskattade reserver | 556,0 | 654,1 |
| Avsättningar | 1 125,5 | 1 109,6 |
| Långfristiga skulder | 2 737,7 | 3 038,5 |
| Kortfristiga skulder | 1 308,5 | 823,0 |
| Summa skulder | 5 727,7 | 5 625,2 |
| Summa eget kapital och skulder | 9 912,9 | 9 737,5 |

Stockholm den 10 februari 2011

Fredrik Lundberg
StyrelseordförandeClaes Boustedt
StyrelseledamotBengt Braun
StyrelseledamotPeter Egardt
StyrelseledamotLouise Lindh
StyrelseledamotHans Mertzig
StyrelseledamotSten Peterson
StyrelseledamotAnna-Greta Sjöberg
StyrelseledamotIvo Stopner
Styrelseledamot och
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Avkastning på eget kapital. Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital, justerad. Resultat efter skatt exklusive värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

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

Bibliotekstan. Området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken.

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

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

Fastighetsskattetillegg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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.

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna överlätas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Resultat per aktie. Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

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.

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

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

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

Hufvudstaden AB (publ)
NK 100, 111 77 Stockholm
Besöksadress: Regeringsgatan 38
Telefon: 08-762 90 00 Telefax 08-762 90 01
E-post: info@hufvudstaden.se Hemsida: www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm