

# HUFVUDSTADEN

## Delårsrapport januari – september 2007

- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 264 mnkr (785), motsvarande 6,13 kronor per aktie (3,81).**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoreultat ökade med 14 procent till 627 mnkr (551). Det förbättrade resultatet förklaras av högre hyror, minskade vakanser och lägre underhållskostnader.**
- **Koncernens nettoomsättning för perioden uppgick till 935 mnkr (849), en ökning med 10 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,6 procent (6,5 vid årsskiftet).**

---

### KONCERNEN

#### RESULTAT

##### Fastighetsförvaltning<sup>1</sup>

Bruttoreultatet uppgick under perioden till 626,7 mnkr (550,8), en ökning med 13,8 procent. Ökningen förklaras av högre hyror, minskade hyresförluster för vakanta lokaler och lägre underhållskostnader. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 890,3 mnkr (810,3).

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,3 mnkr. Utöver detta förekommer inga säsongvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sid 7.

##### Redovisning avvecklad verksamhet

Verksamheten i World Trade Center i Stockholm, dvs Vasaterminalen AB med dotterbolagen World Trade Center Stockholm AB och WTC Parkering AB, har efter försäljningen i december 2006 med tillträde den 1 februari 2007, klassificerats som avvecklad verksamhet. Detta innebär att Resultat från avvecklad verksamhet för perioden januari-september 2007 avser justering av köpeskilling och för samma period 2006 resultat från WTC.

---

<sup>1</sup> Den förvärvade fastigheten Rännilen 15 ingår från och med den 1 juni 2007. World Trade Center redovisas som avvecklad verksamhet. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat jämfört med samma period föregående år.

##### Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden i Stockholm.

Nettoomsättningen var 44,4 mnkr (38,3), kostnaderna uppgick till 33,9 mnkr (33,5) och bruttoreultatet till 10,5 mnkr (4,8).

##### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till –21,6 mnkr (–20,4). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 208,4 mnkr (539,5) och i räntederivat 13,1 mnkr (0,0).

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto –90,6 mnkr (–104,2). Det förbättrade finansnettot förklaras av ränteintäkter på likviden från försäljningen av World Trade Center.

##### Skatt

Koncernens skattekostnad (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till –489,3 mnkr (–277,9), varav –106,8 mnkr utgjorde aktuell skatt och –382,5 mnkr uppskjuten skatt.

##### Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt blev 1 263,8 mnkr (785,3).

## FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den 14 maj 2007 tecknades avtal om förvärv av fastigheten Rännilen 15 vid Norrmalmstorg i Stockholm. Köpeskillingen uppgick till 312,5 mnkr och tillträdesdag var den 1 juni 2007. Därmed äger Hufvudstaden samtliga fastigheter i kvarteret Rännilen. Genom en fastighetsreglering ingår fastigheten Rännilen 15 sedan oktober 2007 i Rännilen 19.

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier under perioden var 434,2 mnkr (143,8).

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 september 2007 uppgå till 19,0 mdkr (17,4 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av orealiserade värdeförändringar, förvärvet av Rännilen 15 samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 353 863 kvm (350 895 vid årsskiftet). Den totala ytvakansgraden per den 30 september var 5,7 procent (8,1 vid årsskiftet) och den totala hyresvakansgraden 4,6 procent (6,5 vid årsskiftet).

### Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje årsskifte en intern värdering av varje enskild fastighets verkliga värde. Bedömningen sker på basis av en värdering enligt direktavkastningsmetoden. För att säkerställa värderingarna inhämtas 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 värdeökningen i fastighetsbeståndet vid halvårsskiftet uppgå till 1,2 mdkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2007 uppgick till 19,0 mdkr inklusive investeringar. Ökningen förklarades främst av ett uppskattat lägre direktavkastningskrav som en följd av ett fortsatt stort intresse för kommersiella fastigheter i centrala Stockholm och Göteborg från både svenska och internationella investerare. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 4,5 procent (4,8 vid årsskiftet). Utöver gjorda investeringar om 62,1 mnkr bedöms ingen större förändring av värdet i fastighetsbeståndet ha skett under kvartal 3, varför det verkliga värdet för fastighetsbeståndet per den 30 september 2007 bedöms uppgå till 19,0 mdkr.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 13,7 mdkr eller 66 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 kompen-

sation, som här har antagits till 10 procent. Om skattesatsen enligt balansräkningen (28 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 10,7 mdkr eller 52 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 15,3 mdkr eller 74 kronor per aktie.

## HYRESMARKNADEN

I Stockholms centrala delmarknader har intresset för kontorslokaler av hög kvalitet i bästa läge ökat under perioden, främst på grund av den fortsatt positiva ekonomiska utvecklingen i Sverige och Stockholmsregionen. För denna typ av lokaler har vakanserna minskat och hyrorna stigit. Vid uthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom den Gyllene Triangeln, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet noterades hyresnivåer på mellan 3 800 och 5 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler varit oförändrat stort. För butikslokaler i bästa läge utgår hyror i intervallet 12 000-16 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Även i Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler ökat med stigande hyror som följd. Intresset har dock liksom i Stockholm varit svagt för omoderna lokaler med låg standard. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 600 och 2 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i de bästa lägena uppgick marknadshyrorna till mellan 5 000 och 9 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens pågående omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats i linje med våra förväntningar. Totalt har under perioden cirka 30 800 kvm omförhandlats till ett värde av cirka 123 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med cirka 5 procent.

## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2007 till 3 215,0 mnkr (3 365,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindingstiden var 45 månader (23 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 45 månader (33 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 4,4 procent (4,0 vid årsskiftet). Nettoskulden var 3 141,6 mnkr (3 324,6 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 september uppgick till 53,4 mnkr (17,5 vid årsskiftet). Värdeförändringen i finansiella instrument från 31 december 2006 till och med 30 september 2007 har påverkat resultaträkningen med 13,1 mnkr eller 9,5 mnkr efter skatt samt säkringsreserven i eget kapital med 16,4 mnkr efter skatt.

Ränteswappar har tidigare redovisats som kassaflödessäkringar innebärande att värdeförändringar redovisas mot eget kapital. Från och med andra kvartalet 2007 redovisas nya ränteswapavtal antingen som kassaflödessäkringar eller som värdeförändring via resultaträkningen.

### Kapitalbindningsstruktur, 30 september 2007

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2007	315,0	10
2008	600,0	19
2010	500,0	15
2011	950,0	30
2013	350,0	11
2017	500,0	15
Totalt	3 215,0	100

### Räntebindningsstruktur, 30 september 2007

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2007	415,0	13	4,0
2008	600,0	19	4,8
2010	500,0	15	4,1
2011	350,0	11	3,9
2012	250,0	8	4,8
2013	350,0	11	4,1
2017	750,0	23	4,8
Totalt	3 215,0	100	4,4

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på Nordiska Börsen i Stockholm, hade vid periodens utgång ca 19 350 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september till 19,2 procent av antalet utestående aktier (20,1 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 28 september 2007 var 69,50 kronor motsvarande ett börsvärde om 14,3 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier.

### Största ägargrupperna per 30 september 2007

	Antal aktier, %	Antal röster, %
Lundbergs	44,2	87,6
SEB Trygg Liv	11,1	2,3
Mellon fonder	2,6	0,5
JP Morgan fonder	2,5	0,5
Citibank fonder	2,2	0,5
Swedbank Robur fonder	2,1	0,4
Skandia Liv	2,0	0,4
Fortis	1,7	0,4
State Street Bank & Trust	1,6	0,3
Northern Trust	1,5	0,3
Övriga ägare	26,1	6,3
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 30 september 2007 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 2007 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

### Återköp av aktier per 30 september 2007, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2007	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 sep 2007	211,3	5,0	206,3

### KVARTAL 3<sup>2</sup>

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 211,4 mnkr (188,8). Ökningen förklaras bl a av högre hyror, minskade hyresförluster för vakanta lokaler och lägre underhållskostnader. Nettohyrorna uppgick till 308,9 mnkr (268,2). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 97,5 mnkr (79,4). De stigande kostnaderna förklaras av ökad fastighets-skatt på grund av höjda taxeringsvärden. Fastighetsskattekostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna.

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till 2,8 mnkr (2,2). Nettoomsättningen uppgick till 14,1 mnkr (12,8) och verksamhetens kostnader till 11,3 mnkr (10,6).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 mnkr (0,0) och i räntederivat till -4,0 mnkr (0,0).

### NY AFFÄRSOMRÅDESIDELNING

Efter försäljningen av World Trade Center har antalet affärsområden i koncernen minskats till tre, Stockholm Östra City, Stockholm Västra City samt Göteborg. Det tidigare affärsområdet NK med NK-varuhuset i Stockholm och Göteborg ingår nu i AO Stockholm Västra City.

### 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.

### VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapporter. Redovisningsprinciperna är oförändrade från senast avgivna årsredovisning. Från och med 1 juli 2007 har Öppenhetsdirektivet implementerats i Sverige.

<sup>2</sup> Jämförelsetal avser kvartal 3 2006. Fastigheten Rännilen 15 ingår från och med den 1 juni 2007. World Trade Center redovisas som avvecklad verksamhet. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat jämfört med samma period föregående år.

**KOMMANDE INFORMATION**

Bokslutskommuniké för 2007      14 februari 2008  
Årsredovisning för 2007              mars 2008  
Årsstämma 2008 i Stockholm      27 mars 2008

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

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

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

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	Juli- september 2007	Juli- september 2006	Januari- september 2007	Januari- september 2006	Januari- december 2006
<b>Nettoomsättning</b>					
Fastighetsförvaltning	308,9	268,2	890,3	810,3	1 096,5
Övrig verksamhet	14,1	12,8	44,4	38,3	56,0
	<b>323,0</b>	<b>281,0</b>	<b>934,7</b>	<b>848,6</b>	<b>1 152,5</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>					
Underhåll	-5,1	-9,9	-14,0	-42,5	-61,5
Drift och administration	-46,2	-42,0	-148,7	-135,0	-192,3
Tomträttsavgälder	-4,0	-4,2	-12,1	-12,1	-16,1
Fastighetsskatt	-42,2	-23,3	-88,8	-69,9	-92,5
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-97,5</b>	<b>-79,4</b>	<b>-263,6</b>	<b>-259,5</b>	<b>-362,4</b>
Övrig verksamhet	-11,3	-10,6	-33,9	-33,5	-45,0
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-108,8</b>	<b>-90,0</b>	<b>-297,5</b>	<b>-293,0</b>	<b>-407,4</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>214,2</b>	<b>191,0</b>	<b>637,2</b>	<b>555,6</b>	<b>745,1</b>
- varav Fastighetsförvaltning	211,4	188,8	626,7	550,8	734,1
- varav Övrig verksamhet	2,8	2,2	10,5	4,8	11,0
Central administration	-6,6	-6,6	-21,6	-20,4	-31,5
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>207,6</b>	<b>184,4</b>	<b>615,6</b>	<b>535,2</b>	<b>713,6</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Förvaltningsfastigheter	-	-	1 208,4	539,5	2 647,5
Räntederivat	-4,0	-	13,1	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>203,6</b>	<b>184,4</b>	<b>1 837,1</b>	<b>1 074,7</b>	<b>3 361,1</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-35,7	-38,5	-90,6	-104,2	-140,3
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>167,9</b>	<b>145,9</b>	<b>1 746,5</b>	<b>970,5</b>	<b>3 220,8</b>
Skatt	-47,7	-46,1	-489,3	-277,9	-903,9
<b>Resultat från kvarvarande verksamhet</b>	<b>120,2</b>	<b>99,8</b>	<b>1 257,2</b>	<b>692,6</b>	<b>2 316,9</b>
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-	21,5	6,6	92,7	1 106,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>120,2</b>	<b>121,3</b>	<b>1 263,8</b>	<b>785,3</b>	<b>3 423,2</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat per aktie, kronor	0,58	0,59	6,13	3,81	16,60

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2007	30 september 2006	31 december 2006
Förvaltningsfastigheter	19 048,1	16 985,2	17 408,8
Övriga anläggningstillgångar	15,5	54,9	14,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>19 063,6</b>	<b>17 040,1</b>	<b>17 423,5</b>
Omsättningstillgångar	164,2	188,9	3 096,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 227,8</b>	<b>17 229,0</b>	<b>20 520,1</b>
Eget kapital	10 672,8	9 138,7	11 785,3
Långfristiga räntebärande skulder	2 300,0	2 600,0	2 400,0
Övriga skulder	3,7	0,1	3,3
Avsättningar till pensioner	6,2	5,8	6,0
Uppskjuten skatteskuld	4 882,4	4 060,1	4 493,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 192,3</b>	<b>6 666,0</b>	<b>6 902,9</b>
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	915,0	1 005,0	965,0
Övriga skulder	447,7	419,3	866,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 362,7</b>	<b>1 424,3</b>	<b>1 831,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 227,8</b>	<b>17 229,0</b>	<b>20 520,1</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2007	30 september 2006	31 december 2006
<b>Ställda säkerheter</b>			
Inteckningar	1 556,4	1 621,3	1 621,3
Kapitalförsäkring	4,1	3,8	3,9
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 560,5</b>	<b>1 625,1</b>	<b>1 625,2</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN, Mnkr	Januari- september 2007	Januari- september 2006	Januari- december 2006
Ingående eget kapital	11 785,3	8 614,7	8 614,7
Periodens förändring av säkringsreserv	22,8	52,4	64,7
Skatt hänförlig till säkringsreserv	-6,4	-14,6	-18,1
Summa förmögenhetsförändringar, redovisade direkt mot eget kapital, exkl utdelningar	16,4	37,8	46,6
Periodens resultat	1 263,8	785,3	3 423,2
Summa förmögenhetsförändringar	1 280,2	823,1	3 469,8
Utdelningar	-2 392,7	-299,1	-299,1
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>10 672,8</b>	<b>9 138,7</b>	<b>11 785,3</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari- september 2007	Januari- september 2006	Januari- december 2006
Resultat efter finansiella poster	1 753,1	1 103,2	4 371,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 208,4	-570,0	-2 678,0
Värdeförändring räntederivat	-13,1	-	-
Avskrivningar/nedskrivningar	3,5	3,4	4,4
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-6,6	-	-986,2
Förändring övriga avsättningar	-	-48,5	-46,8
Övriga förändringar	0,2	0,1	0,3
Betald skatt	-63,5	-111,3	-113,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	465,2	376,9	550,8
Ökning/minskning rörelsefordringar	-4,6	-3,3	-5,5
Ökning/minskning rörelseskulder	-462,2	16,1	62,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1,6</b>	<b>389,7</b>	<b>608,0</b>
Likvid från försäljning av dotterföretag	3 011,7	-	-23,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-430,9	-139,2	-185,4
Investeringar i inventarier	-3,3	-4,6	-8,0
Amortering långfristig fordran	-0,2	15,9	15,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 577,3</b>	<b>-127,9</b>	<b>-201,3</b>
Upptagna lån	360,0	260,0	260,0
Amortering av låneskuld	-510,0	-180,0	-420,0
Utbetald utdelning	-2 392,7	-299,1	-299,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 542,7</b>	<b>-219,1</b>	<b>-459,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>33,0</b>	<b>42,7</b>	<b>-52,4</b>
Likvida medel vid periodens början	40,4	92,8	92,8
Likvida medel vid periodens slut	73,4	135,5	40,4

**FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE (JÄMFÖRBART BESTÅND)**

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-sep 2007	Jan-sep 2006	Jan-sep 2007	Jan-sep 2006	Jan-sep 2007	Jan-sep 2006	Jan-sep 2007	Jan-sep 2006
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>								
Nettoomsättning	401,0	380,4	366,3	320,9	117,3	109,0	884,6	810,3
Fastighetskostnader	-96,6	-97,9	-127,8	-131,7	-38,3	-29,9	-262,7	-259,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>304,4</b>	<b>282,5</b>	<b>238,5</b>	<b>189,2</b>	<b>79,0</b>	<b>79,1</b>	<b>621,9</b>	<b>550,8</b>

**NYCKELTAL**

KONCERNEN	30 sep 2007	30 sep 2006	Helår 2006	Helår 2005	Helår 2004	Helår 2003
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Uthyrbar yta, kvm	353 863	408 132	350 895	407 694	407 375	437 994
Hyresvakansgrad, %	4,6	7,6	6,5	7,1	8,2	8,1
Ytvakansgrad, %	5,7	8,8	8,1	8,7	9,5	8,7
Verkligt värde, mdkr	19,0	17,0	17,4	16,3	15,0	15,1
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på eget kapital, %	12,4	10,2	33,6	15,9	9,8	7,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,8	10,9	23,9	16,5	9,7	7,4
Soliditet, %	55,5	53,0	57,4	52,2	53,8	43,8
Räntetäckningsgrad, ggr	6,3	6,6	5,1	5,7	3,5	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	16,9	21,2	19,3	21,7	20,9	35,3
<b>Data per aktie</b>						
Periodens resultat, kr	6,13	3,81	16,60	6,47	3,74	1,78
Eget kapital, kr	51,74	44,31	57,14	41,77	39,46	23,23
Fastigheternas verkliga värde, kr	92,35	82,35	84,40	78,91	72,72	73,21
Substansvärde, kr	66,00	56,00	71,00	53,00	50,00	43,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

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

**MODERBOLAGET**
**RESULTAT OCH STÄLLNING**

Nettoomsättningen uppgick till 548,0 mnkr (495,9). Periodens resultat efter finansnetto var 185,4 mnkr (106,8). Ökningen förklaras av minskade kostnader för vakanser och lägre underhållskostnader. Finansnettot har förbättrats genom ränteintäkter på likviden från WTC-försäljningen.

Likvida medel vid periodens utgång var 73,2 mnkr (135,3). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 335,9 mnkr (41,1).

**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.

**VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

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

**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning. Från och med 1 juli 2007 har Öppenhetsdirektivet implementerats i Sverige.

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>	<b>Juli- september 2007</b>	<b>Juli- september 2006</b>	<b>Januari- september 2007</b>	<b>Januari- september 2006</b>	<b>Januari- december 2006</b>
<b>Nettoomsättning</b>					
Fastighetsförvaltning	191,7	164,3	548,0	495,9	666,0
	<b>191,7</b>	<b>164,3</b>	<b>548,0</b>	<b>495,9</b>	<b>666,0</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>					
Underhåll	-45,3	-33,9	-85,7	-111,9	-149,0
Drift och administration	-23,2	-20,1	-76,0	-68,2	-95,3
Tomträttsavgälder	-2,0	-2,2	-6,0	-6,0	-8,0
Fastighetsskatt	-28,2	-16,3	-61,0	-49,1	-64,8
Avskrivningar	-10,8	-9,5	-30,3	-27,9	-37,7
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-109,5</b>	<b>-82,0</b>	<b>-259,0</b>	<b>-263,1</b>	<b>-354,8</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>82,2</b>	<b>82,3</b>	<b>289,0</b>	<b>232,8</b>	<b>311,2</b>
Central administration	-6,6	-6,6	-21,6	-20,4	-31,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>75,6</b>	<b>75,7</b>	<b>267,4</b>	<b>212,4</b>	<b>279,7</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-33,7	-35,7	-88,6	-105,6	1 473,7
Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag	-	-	6,6	-	-
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>41,9</b>	<b>40,0</b>	<b>185,4</b>	<b>106,8</b>	<b>1 753,4</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-124,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>41,9</b>	<b>40,0</b>	<b>185,4</b>	<b>106,8</b>	<b>1 629,4</b>
Skatt	-12,9	-11,9	-53,1	-32,3	-7,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>29,0</b>	<b>28,1</b>	<b>132,3</b>	<b>74,5</b>	<b>1 622,4</b>

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>	<b>30 september 2007</b>	<b>30 september 2006</b>	<b>31 december 2006</b>
Förvaltningsfastigheter	5 952,7	5 644,2	5 649,5
Övriga anläggningstillgångar	2 837,6	4 339,2	2 837,2
Summa anläggningstillgångar	8 790,3	9 983,4	8 486,7
Omsättningstillgångar	93,9	205,9	3 086,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 884,2</b>	<b>10 189,3</b>	<b>11 573,5</b>
Bundet eget kapital	1 982,2	1 996,2	1 992,7
Fritt eget kapital	1 401,9	1 896,6	3 651,8
Summa eget kapital	3 384,1	3 892,8	5 644,5
Obeskattade reserver	560,6	436,6	560,6
Långfristiga skulder	3 530,0	3 828,4	3 628,7
Kortfristiga skulder	1 409,5	2 031,5	1 739,7
Summa skulder	5 500,1	6 296,5	5 929,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 884,2</b>	<b>10 189,3</b>	<b>11 573,5</b>

Stockholm den 1 november 2007

Ivo Stopner  
Verkställande direktör

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



## DEFINITIONER

*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 sysselsatt kapital.* Resultat före bokslutsdispositioner och 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.

*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 antal utestående aktier vid periodens slut.

*Fastighetsskattetillägg.* Ersättning från hyresgästerna för fastighetsskatt.

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

*Hyresvakansgrad.* Vakant yta uppskattade till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

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

*Nettoskuld.* Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

*Resultat per aktie.* Periodens resultat 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, som bestäms utifrån en värdering enligt direktavkastningsmetoden.

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

*Årshyra.* Bruttohyra uppräknad till årsbasis exklusive omsättningshyrestillägg. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

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