

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2007

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat för jämförbart bestånd ökade med 14 procent till 839 mnkr (734). Det förbättrade resultatet förklaras främst av högre hyror och minskade vakanser.**
- **Årets resultat uppgick till 2 401 mnkr (3 423), motsvarande 11,64 kronor per aktie (16,60). 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 (1,60).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 20,5 mdkr vid årsskiftet (17,4), vilket ger ett substansvärde per aktie om 73 kronor (71).**
- **Koncernens nettoomsättning för jämförbart bestånd uppgick till 1 266 mnkr (1 153), en ökning med 10 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid årets slut var 3,3 procent (6,5).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Bruttoresultatet uppgick under året till 847,5 mnkr (734,1). För jämförbart bestånd ökade bruttoresultatet till 839,1 mnkr, en ökning med 14,3 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror samt minskade hyresförluster för vakanta lokaler. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 1 213,2 mnkr (1 096,5).

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna uppgick till 16,8 mnkr (10,3). Utöver detta förekommer inga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde för jämförbart bestånd redovisas på sid 7.

Redovisning avvecklad verksamhet

Resultat från avvecklad verksamhet för 2007 avser justering av köpeskilling och för 2006 resultat från den avyttrade verksamheten World Trade Center.

¹ 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 63,0 mnkr (56,0), kostnaderna uppgick till 45,4 mnkr (45,0) och bruttoresultatet till 17,6 mnkr (11,0).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -30,8 mnkr (-31,5). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 2 597,7 mnkr (2 647,5) och i räntederivat 16,5 mnkr (0,0).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -126,6 mnkr (-140,3). Det förbättrade finansnettot förklaras av ränteutgifter på likviden från försäljningen av World Trade Center.

Skatt

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

Årets resultat

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

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 året var 527,7 mnkr (193,4).

FASTIGHETSBESTÄNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 december 2007 uppgå till 20 530 mnkr (17 409). Ökningen förklaras av realiserade värdeförändringar, förvärvet av Rännilen 15 samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 353 685 kvm (350 895).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december var 3,3 procent (6,5) och den totala ytvakansgraden 4,6 procent (8,1).

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.

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 under 2007 uppgå till 2,6 mdkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2007 uppgick till 20,5 mdkr inklusive investeringar. Ökningen 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 för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 4,6 procent (4,8).

Värderingsmetod

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

Driftöverskottet baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakans 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 direktavkastningskrav tillämpats:

Stockholm	4,0-5,25 procent
Göteborg	4,5-5,75 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,6 procent

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

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

Extern värdering

För att säkerställa värderingarna 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 ska representera olika fastighetskategorier, 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 Svärdfisken 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 bl a gjort bedömningen att marknadsvärdet på fastigheten Svärdfisken 2 är något lägre på grund av att den till stor del utgörs av en kulturminnesmärkt biograf.

Substansvärde

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.

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 också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella 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 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.

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.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2007 till 3 400,0 mnkr (3 365,0). 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 (3 324,6).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 december uppgick till 55,0 mnkr (17,5). Värdeförändringen i finansiella instrument under året har påverkat resultaträkningen med 16,5 mnkr eller 11,9 mnkr efter skatt samt säkringsreserven i eget kapital med 15,1 mnkr efter skatt.

Ränteswappar har tidigare redovisats som kassafödessäkringar innebärande att värdeförändringar redovisas mot eget kapital. Från och med andra

kvartalet 2007 redovisas nya ränteswapavtal antingen som kassafödessäkringar eller som värdeförändring via resultaträkningen.

Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2007

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

Räntebindningsstruktur, 31 december 2007

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Varav säkringsredovisat	Andel, %	Genomsnitt eff ränta, %
2008	1 200,0	600,0	35	5,0
2010	500,0	500,0	15	4,1
2011	350,0	350,0	10	3,9
2012	250,0	-	8	4,9
2013	350,0	350,0	10	4,1
2017	750,0	-	22	4,8
Totalt	3 400,0	1 800,0	100	4,6

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på OMX Nordiska Börs i Stockholm, hade vid årets utgång 19 533 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december till 20,3 procent av antalet utestående aktier (20,1). Kursen på A-aktien den 28 december 2007 var 62,00 kronor motsvarande ett börsvärde om 13,1 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier.

Största ägargrupperna per 31 december 2007

	Antal aktier, %	Antal röster, %
Lundbergs	44,2	87,6
SEB Trygg Liv	11,1	2,3
Mellon fonder	2,9	0,6
JP Morgan fonder	2,1	0,5
Citibank fonder	2,0	0,4
State Street Bank & Trust	1,9	0,4
Swedbank Robur fonder	1,9	0,4
Skandia Liv	1,9	0,4
KAS Depositary Trust fonder	1,2	0,2
FGCS fonder	1,2	0,2
SEB fonder	1,1	0,2
Northern Trust fonder	1,1	0,2
Övriga ägare	25,0	6,1
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 2007 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under året 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 31 december 2007, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2007	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 dec 2007	211,3	5,0	206,3

KVARTAL 4²

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 220,8 mnkr (183,3). Ökningen förklaras bl a av högre hyror, minskade hyresförluster för vakanta lokaler och lägre underhållskostnader. Nettohyrorna uppgick till 322,9 mnkr (286,2). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 102,1 mnkr (102,9).

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till 7,1 mnkr (6,2). Nettoomsättningen uppgick till 18,6 mnkr (17,7) och verksamhetens kostnader till 11,5 mnkr (11,5).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 389,3 mnkr (2 108,0) och i räntederivat till 3,4 mnkr (0,0).

NY AFFÄRSOMRÅDEINDELNING

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 2006.

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.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av den ordinarie utdelningen till 1,75 kronor per aktie.

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISORER

Aktieägare representerande mer än 50 procent av såväl antalet aktier som röster i Hufvudstaden AB har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter. Vidare avser man föreslå stämman val av George Pettersson till bolagets revisor och Joakim Thilstedt till revisorssuppleant, båda auktoriserade revisorer, KPMG.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 27 mars 2008 kl 16.00 i Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2007 kommer att finnas tillgänglig minst två veckor före stämman på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer även att distribueras i början av mars till de aktieägare som anmält sitt intresse.

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning för 2007	mars 2008
Årsstämma 2008 i Stockholm	27 mars 2008
Delårsrapport jan-mar 2008	8 maj 2008
Halvårsrapport jan-jun 2008	21 augusti 2008
Delårsrapport jan-sep 2008	30 oktober 2008

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.

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

² Jämförelsetal avser kvartal 4 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.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Oktober- december 2007	Oktober- december 2006	Januari- december 2007	Januari- december 2006
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	322,9	286,2	1 213,2	1 096,5
Övrig verksamhet	18,6	17,7	63,0	56,0
	341,5	303,9	1 276,2	1 152,5
Fastighetsförvaltningens kostnader				
Underhåll	-12,4	-19,0	-26,4	-61,5
Drift och administration	-59,6	-57,3	-208,3	-192,3
Tomträttsavgälder	-4,0	-4,0	-16,1	-16,1
Fastighetsskatt	-26,1	-22,6	-114,9	-92,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-102,1	-102,9	-365,7	-362,4
Övrig verksamhet	-11,5	-11,5	-45,4	-45,0
Verksamhetens kostnader	-113,6	-114,4	-411,1	-407,4
Bruttoresultat	227,9	189,5	865,1	745,1
- varav Fastighetsförvaltning	220,8	183,3	847,5	734,1
- varav Övrig verksamhet	7,1	6,2	17,6	11,0
Central administration	-9,2	-11,1	-30,8	-31,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	218,7	178,4	834,3	713,6
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	1 389,3	2 108,0	2 597,7	2 647,5
Räntederivat	3,4	-	16,5	-
Rörelseresultat	1 611,4	2 286,4	3 448,5	3 361,1
Finansiella intäkter och kostnader	-36,0	-36,1	-126,6	-140,3
Resultat före skatt	1 575,4	2 250,3	3 321,9	3 220,8
Skatt	-438,3	-626,0	-927,6	-903,9
Resultat från kvarvarande verksamhet	1 137,1	1 624,3	2 394,3	2 316,9
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-	1 013,6	6,6	1 106,3
Periodens resultat	1 137,1	2 637,9	2 400,9	3 423,2
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat per aktie från kvarvarande verksamhet före och efter utspädning	5,51	7,87	11,61	11,23
Periodens resultat per aktie, kronor	5,51	12,79	11,64	16,60

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2007	31 december 2006
Förvaltningsfastigheter	20 530,5	17 408,8
Övriga anläggningstillgångar	69,1	31,0
Summa anläggningstillgångar	20 599,6	17 439,8
Omsättningstillgångar	349,5	3 080,3
Summa tillgångar	20 949,1	20 520,1
Eget kapital	11 808,7	11 785,3
Långfristiga räntebärande skulder	2 800,0	2 400,0
Övriga skulder	3,7	3,3
Avsättningar till pensioner	5,7	6,0
Uppskjuten skatteskuld	5 323,3	4 493,6
Summa långfristiga skulder	8 132,7	6 902,9
Kortfristiga räntebärande skulder	600,0	965,0
Övriga skulder	407,7	866,9
Summa kortfristiga skulder	1 007,7	1 831,9
Summa eget kapital och skulder	20 949,1	20 520,1

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2007	31 december 2006
Ställda säkerheter		
Inteckningar	1 706,4	1 621,3
Kapitalförsäkring	4,1	3,9
Summa ställda säkerheter	1 710,5	1 625,2
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN, Mnkr	Januari- december 2007	Januari- december 2006
Ingående eget kapital	11 785,3	8 614,7
Årets förändring av säkringsreserv	21,0	64,7
Skatt hänförlig till säkringsreserv	-5,9	-18,1
Summa förmögenhetsförändringar, redovisade direkt mot eget kapital, exkl utdelningar	15,1	46,6
Årets resultat	2 400,9	3 423,2
Summa förmögenhetsförändringar	2 416,0	3 469,8
Utdelningar	-2 392,7	-299,1
Utgående eget kapital	11 808,7	11 785,3

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari- december 2007	Januari- december 2006
Resultat efter finansiella poster	3 328,5	4 371,0
Avskrivningar/nedskrivningar	4,7	4,4
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-6,6	-986,2
Förändring övriga avsättningar	-	-46,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 597,7	-2 678,0
Värdeförändring räntederivat	-16,5	-
Övriga förändringar	-0,2	0,3
Betald inkomstskatt	-97,1	-113,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	615,1	550,8
Ökning/minskning rörelsefordringar	-30,3	-5,5
Ökning/minskning rörelseskulder	-465,5	62,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119,3	608,0
Likvid från försäljning av dotterföretag	3 011,7	-23,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-524,0	-185,4
Investeringar i inventarier	-3,7	-8,0
Amortering långfristig fordran	-0,2	15,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 483,8	-201,3
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
Periodens kassaflöde	245,4	-52,4
Likvida medel vid periodens början	40,4	92,8
Likvida medel vid periodens slut	285,8	40,4

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE (JÄMFÖRBART BESTÅND)

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Nettoomsättning	538,5	509,8	507,1	442,2	157,7	144,5	1 203,3	1 096,5
Fastighetskostnader	-132,2	-137,5	-180,5	-182,8	-51,5	-42,1	-364,2	-362,4
Bruttoresultat	406,3	372,3	326,6	259,4	106,2	102,4	839,1	734,1

RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

Mnkr	Jan-mar		Apr-jun		Jul-sep		Okt-dec		Jan-dec	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Intäkter	303,8	281,7	307,9	285,9	323,0	281,0	341,5	303,9	1 276,2	1 152,5
Kostnader	-97,2	-110,8	-91,5	-92,2	-108,8	-90,0	-113,6	-114,4	-411,1	-407,4
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
Värdeförändringar fastigheter	-	-	1 208,4	539,5	-	-	1 389,3	2 108,0	2 597,7	2 647,5
Värdeförändringar 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 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

NYCKELTAL

KONCERNEN	Helår 2007	Helår 2006	Helår 2005	Helår 2004	Helår 2003
Fastighetsrelaterade					
Uthyrbbar yta, kvm	353 685	350 895	407 694	407 375	437 994
Hyresvakansgrad, %	3,3	6,5	7,1	8,2	8,1
Ytvakansgrad, %	4,6	8,1	8,7	9,5	8,7
Verkligt värde, mdkr	20,5	17,4	16,3	15,0	15,1
Finansiella					
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
Belåningsgrad fastigheter, %	16,6	19,3	21,7	20,9	35,3
Data per aktie					
Årets resultat, kr	11,64	16,60	6,47	3,74	1,78
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
Substansvärde, kr	73,00	71,00	53,00	50,00	43,00
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

¹ 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 740,1 mnkr (666,0). Årets resultat efter finansnetto var 209,3 mnkr (1 753,4). Det lägre resultatet förklaras av avyttringen av WTC föregående år.

Likvida medel vid årets utgång var 285,5 mnkr (39,7). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 368,2 mnkr (59,3).

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 2006.

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 förutom att IAS 39 har tillämpats, 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.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Oktober- december 2007	Oktober- december 2006	Januari- december 2007	Januari- december 2006
MODERBOLAGET, Mnkr				
Nettoomsättning	192,2	170,1	740,1	666,0
Verksamhetens kostnader	-139,0	-91,7	-398,0	-354,8
Bruttoresultat	53,2	78,4	342,1	311,2
Central administration	-9,2	-11,1	-30,8	-31,5
Värdeförändringar räntederivat	3,4	-	16,5	-
Rörelseresultat	47,4	67,3	327,8	279,7
Finansiella intäkter och kostnader	-36,5	135,7	-125,1	30,1
Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag	-	1 443,6	6,6	1 443,6
Resultat efter finansnetto	10,9	1 646,6	209,3	1 753,4
Bokslutsdispositioner	-100,9	-124,0	-100,9	-124,0
Resultat före skatt	-90,0	1 522,6	108,4	1 629,4
Skatt	-20,8	25,3	-22,7	-7,0
Periodens resultat	-110,8	1 547,9	85,7	1 622,4

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 december 2007	31 december 2006
MODERBOLAGET, Mnkr		
Förvaltningsfastigheter	5 972,9	5 649,5
Övriga anläggningstillgångar	2 891,5	2 853,5
Summa anläggningstillgångar	8 864,4	8 503,0
Omsättningstillgångar	328,4	3 088,0
Summa tillgångar	9 192,8	11 591,0
Bundet eget kapital	1 978,7	1 992,7
Fritt eget kapital	1 524,9	3 664,4
Summa eget kapital	3 503,6	5 657,1
Obeskattade reserver	661,5	560,6
Långfristiga skulder	4 035,8	3 633,6
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

Stockholm den 14 februari 2008

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Bengt Braun
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Hans Mertzig
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Ivo Stopner
Styrelseledamot och
Verkställande direktör

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.

Fastighetsskattetillegg. 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 Hemsida: www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm