



# HUFVUDSTADEN

Välkommen till  
årsstämma 2008

HUFVUDSTADEN



## Året i korthet

- Positivt i Stockholm och i Göteborg
- Bruttoresultat jämförbart bestånd +14%
- Nettoomsättning jämförbart bestånd +10%
- Minskade vakanser

HUFVUDSTADEN



## Året i korthet

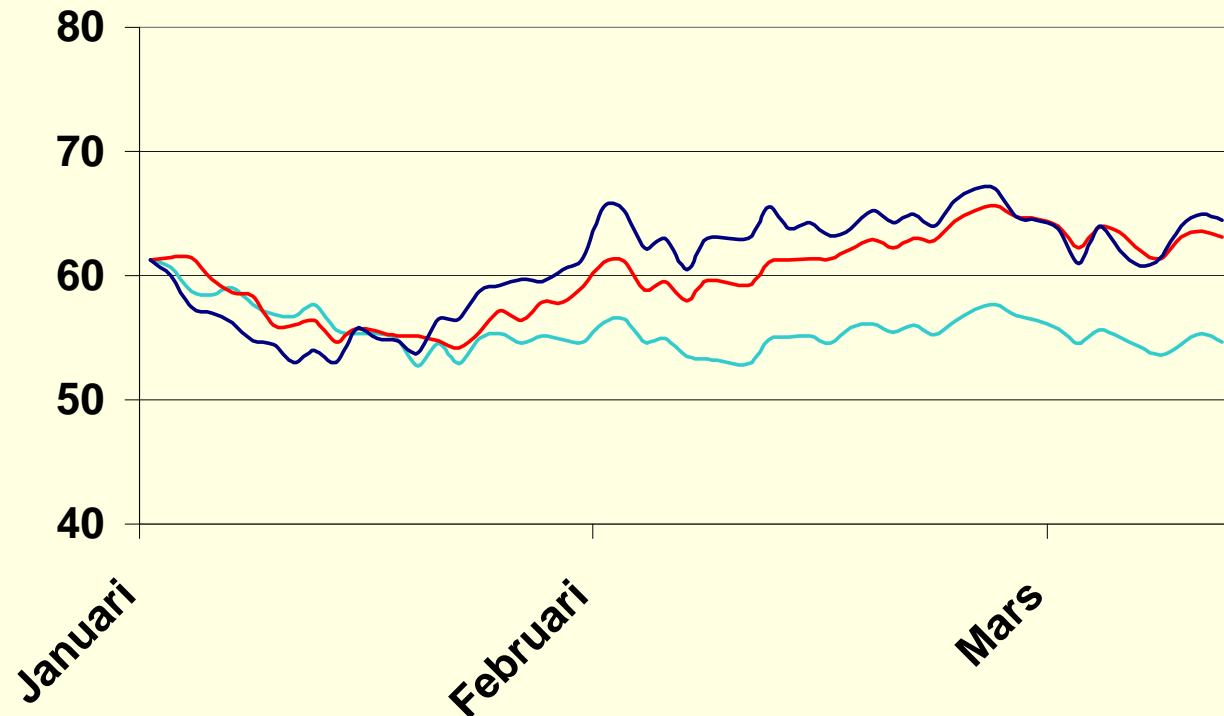
- Omförhandlingar +6%
- Topplacering NKI
- Fastighet vid Norrmalmstorg har förvärvats
- Marknadsvärde 20,5 mdkr

HUFVUDSTADEN



# Kursutveckling Januari 2008 - mars 2008

Kronor



— AFGX

— CREX

— Hufvudstaden A

HUFVUDSTADEN



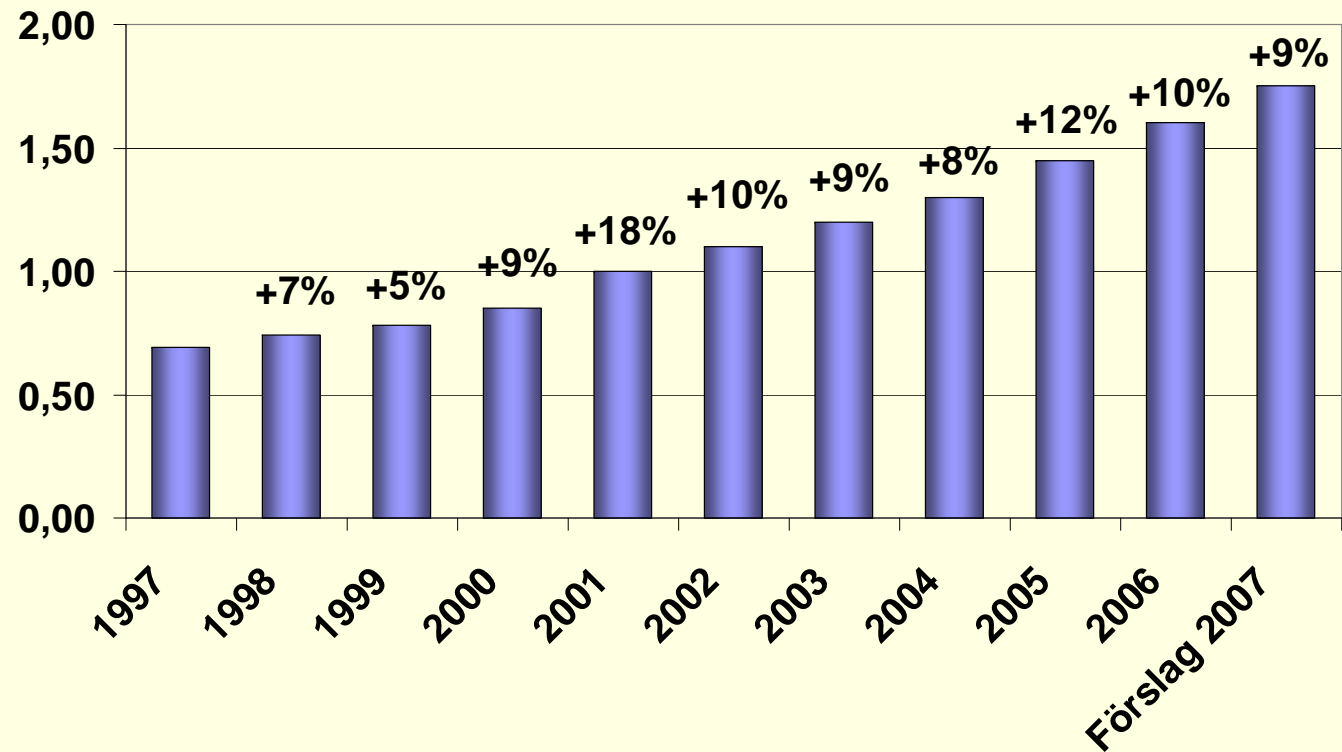
## Året i korthet

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Bruttoresultat verksamheten	865	745
Resultat efter skatt, mnkr	2 401	3 423
Förslag till utdelning		
- ordinarie utdelning, kr	1,75	1,60
- varav extra utdelning, kr		10,00
Soliditet efter utdelning	56%	52%

HUFVUDSTADEN

# Ordinarie utdelning över tiden

Utdelning,  
kronor



HUFVUDSTADEN

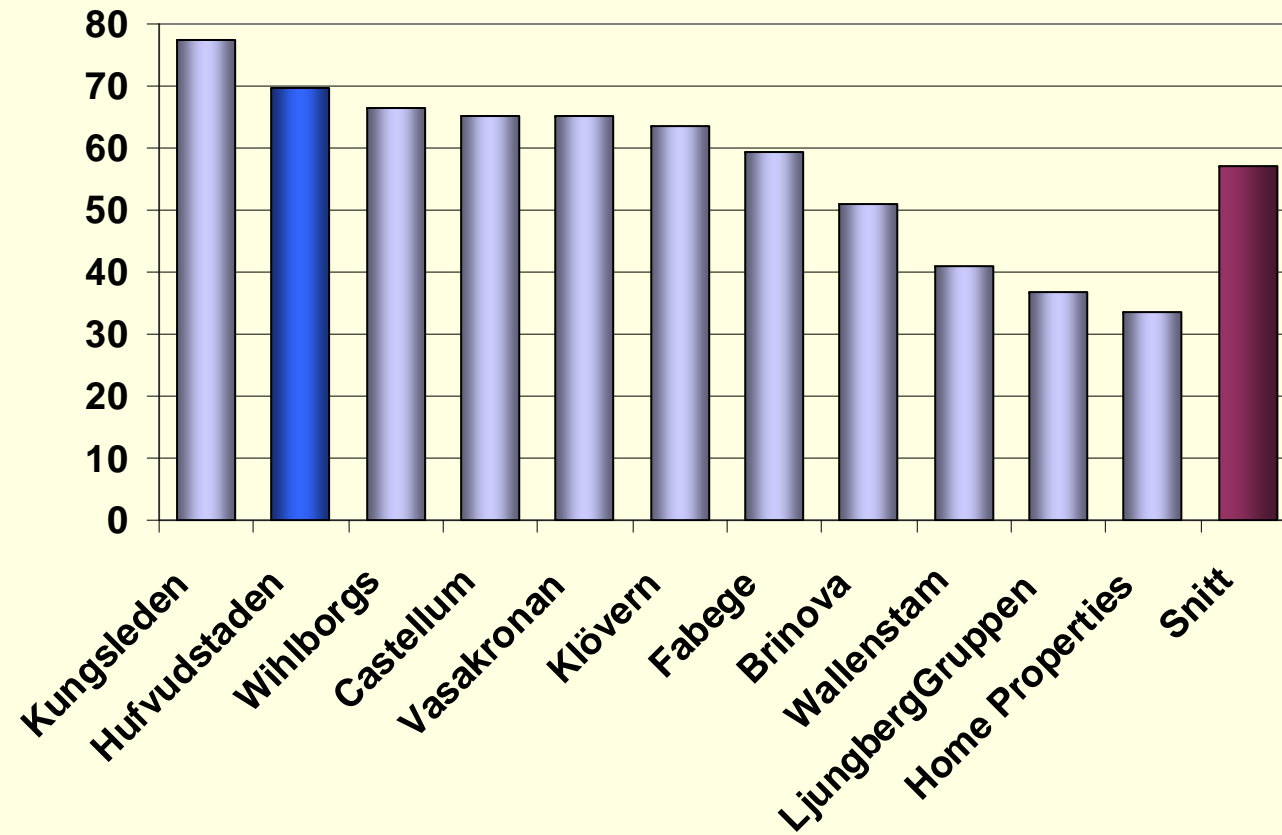




# Förslag total utdelning

Andel av resultat exkl värdeförändringar efter skatt

Procent

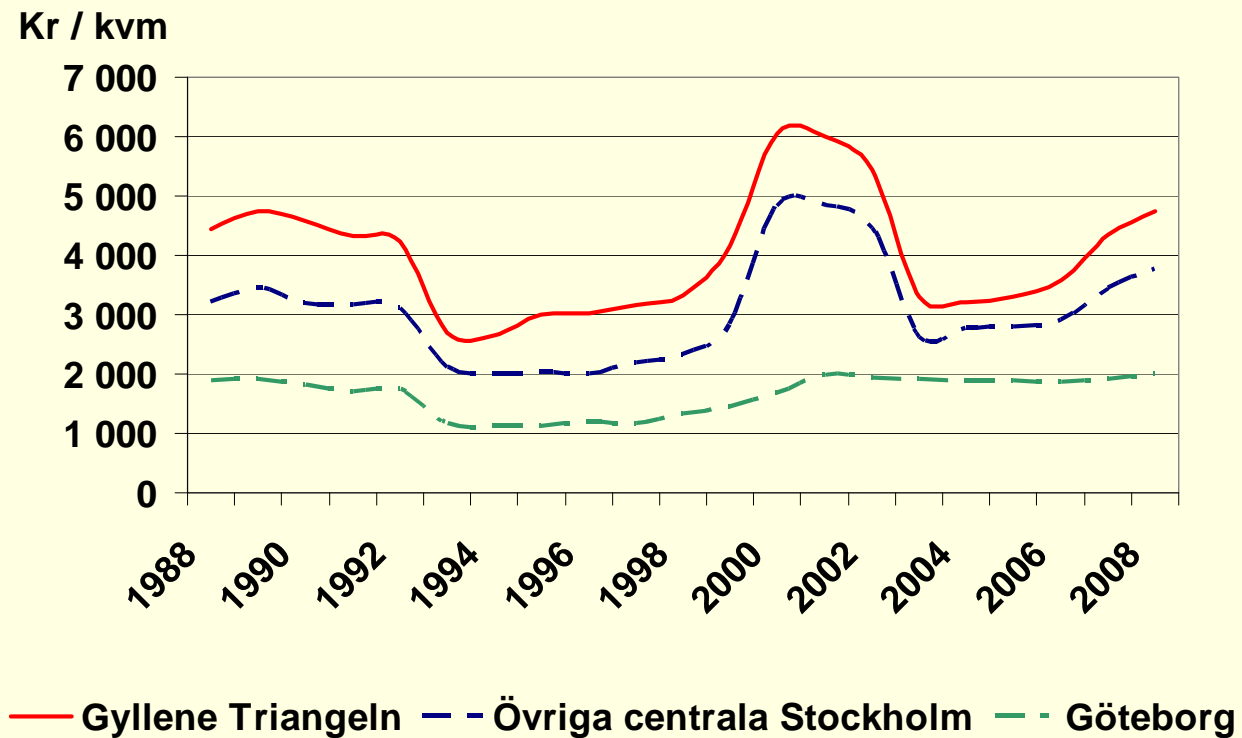


HUFVUDSTADEN



# Real hyresutveckling kontor

Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillegg



HUFVUDSTADEN



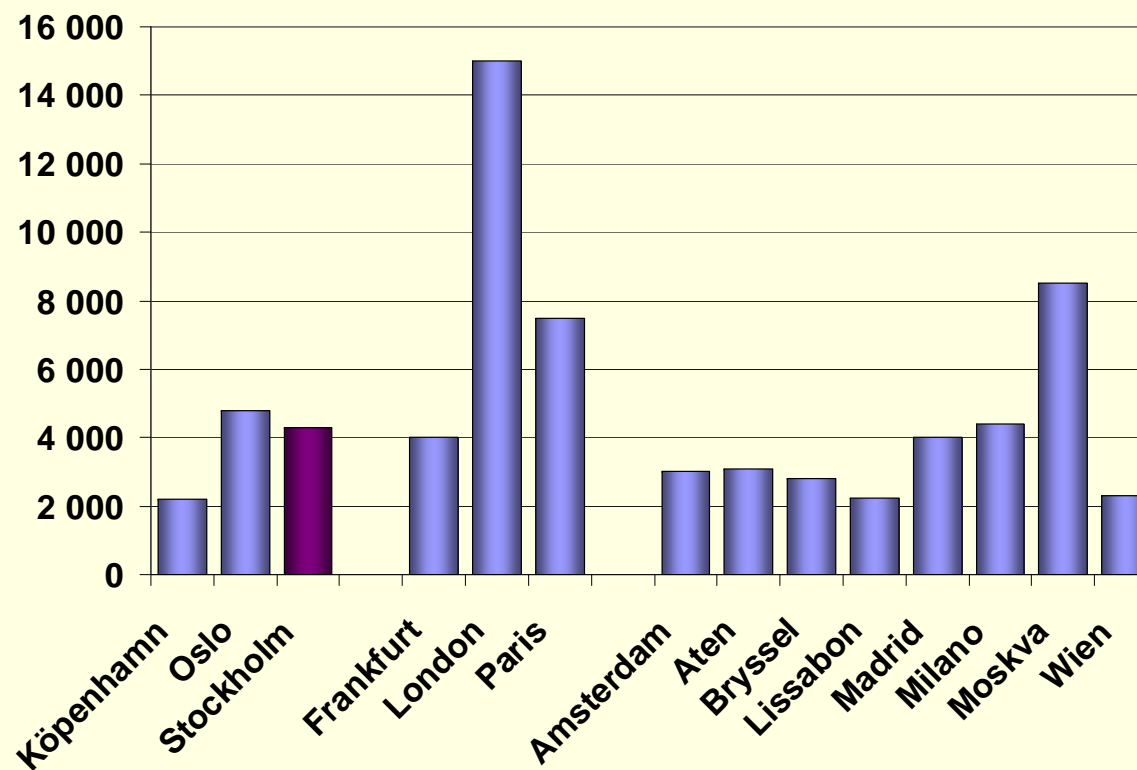


# Kontorshyror i Europa

## Bästa läge, december 2007

Kr/kvm

Källa: NewSec

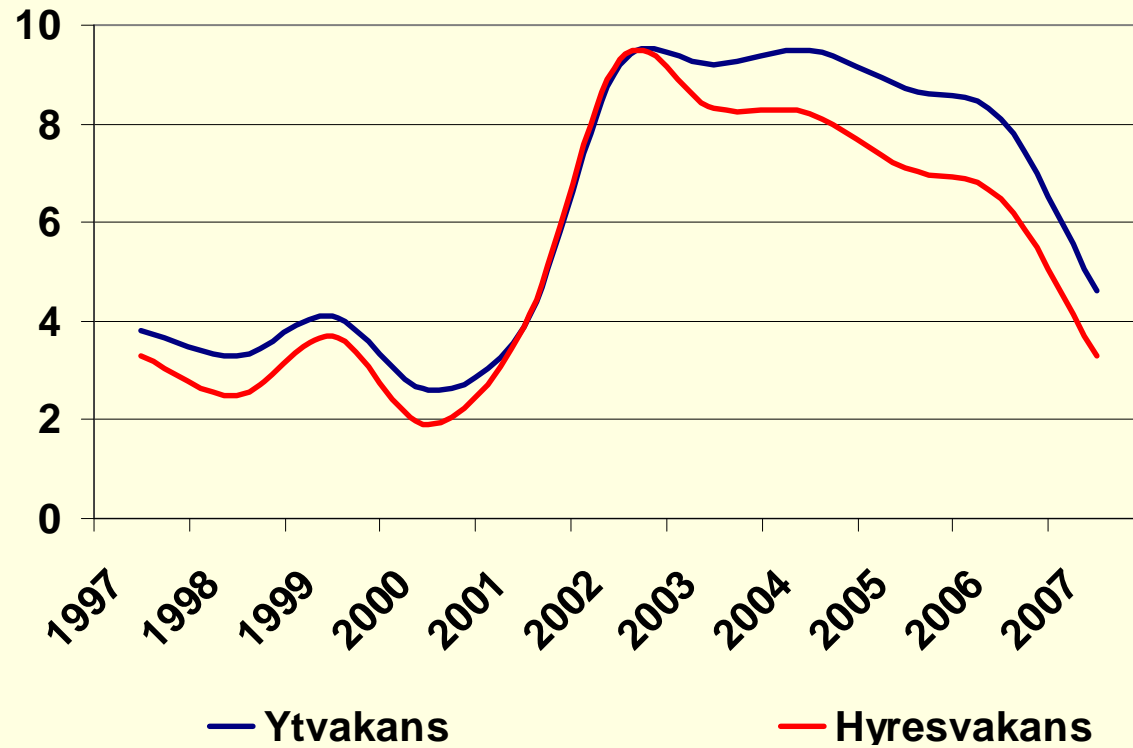


HUFVUDSTADEN

# Hufvudstaden

## Yt- och hyresvakanser

Procent



HUFVUDSTADEN

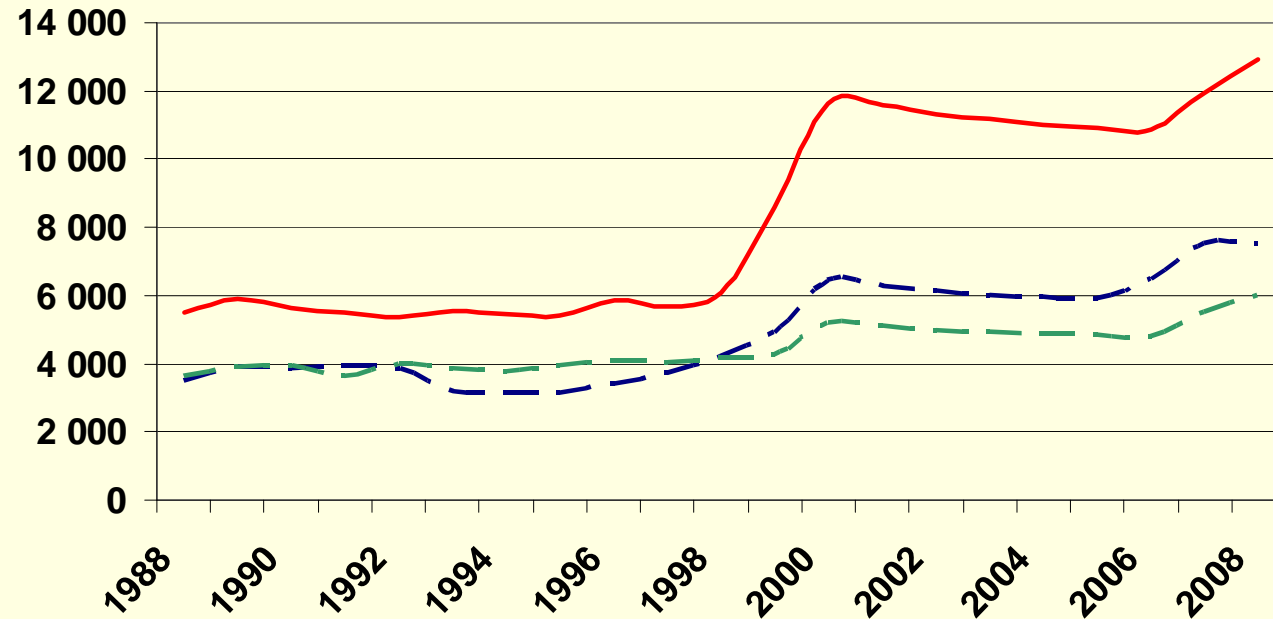




# Real hyresutveckling butiker

## Marknadshyra exklusive fastighetskattetillegg

Kr / kvm



— Gyllene Triangeln

- - Övriga centrala Stockholm

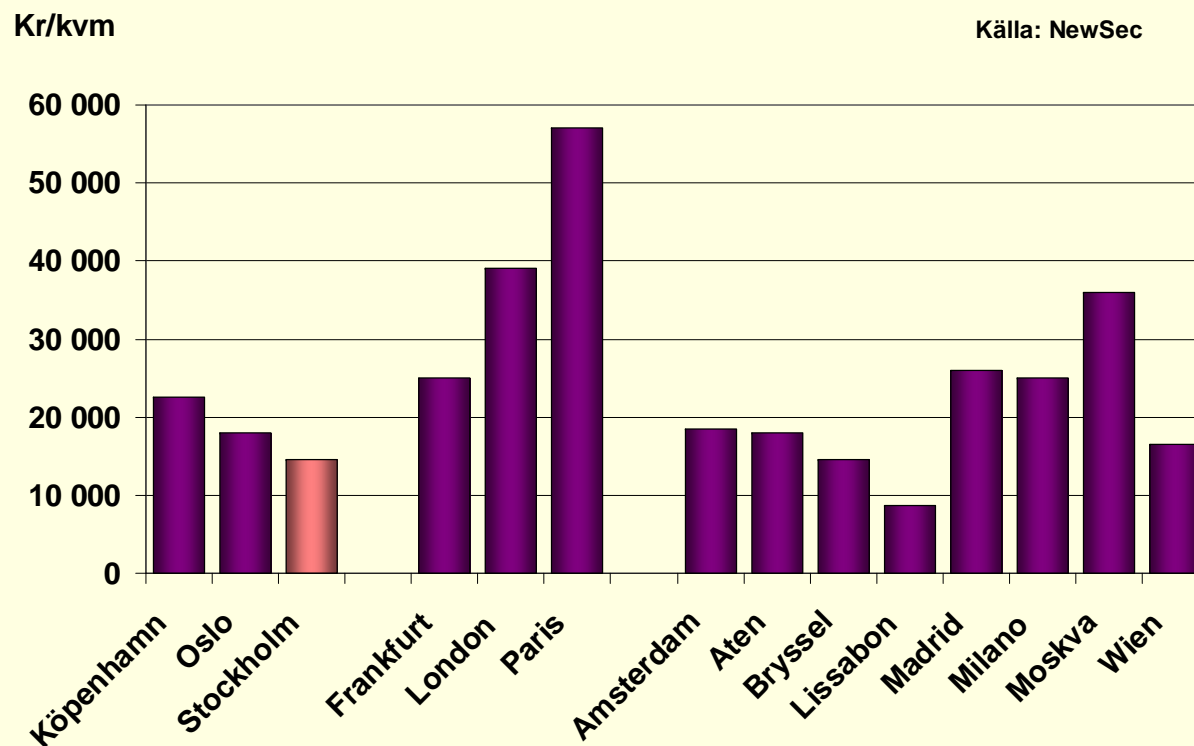
- - Göteborg

HUFVUDSTADEN



# Butikshyror i Europa

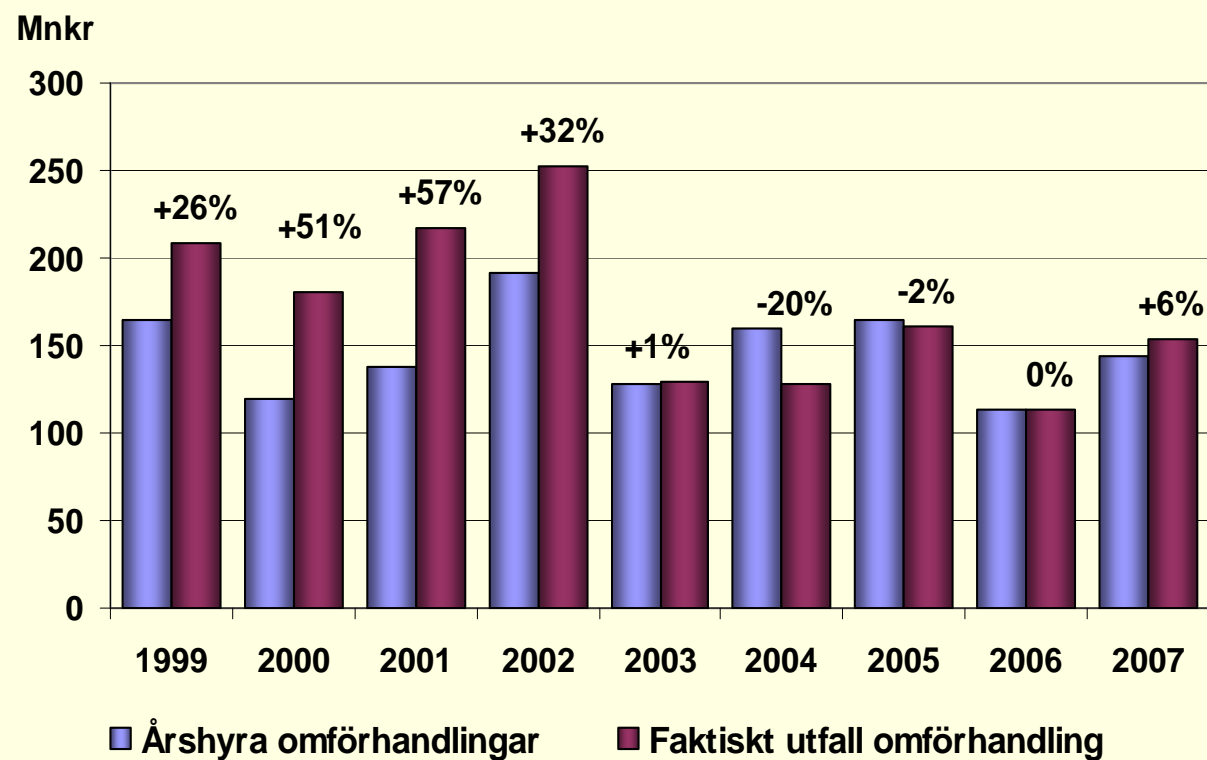
## Bästa läge, december 2007



HUFVUDSTADEN



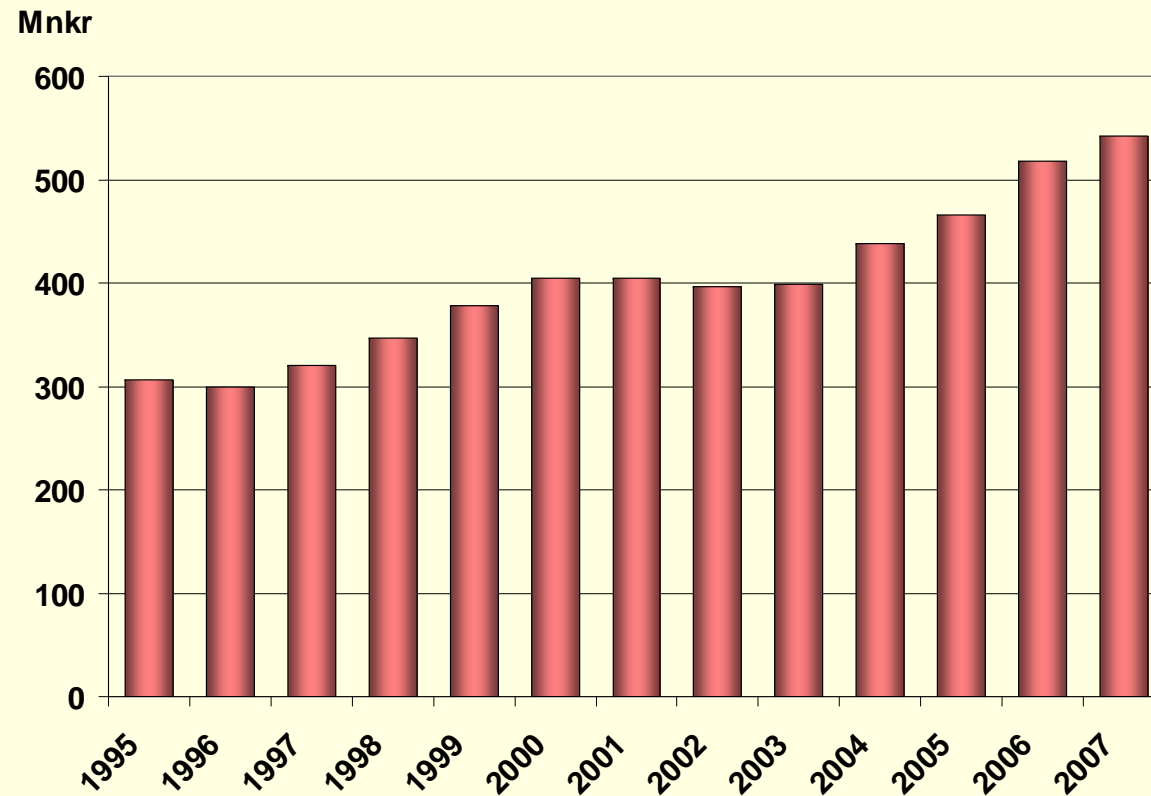
# Utfall omförhandlingar



HUFVUDSTADEN



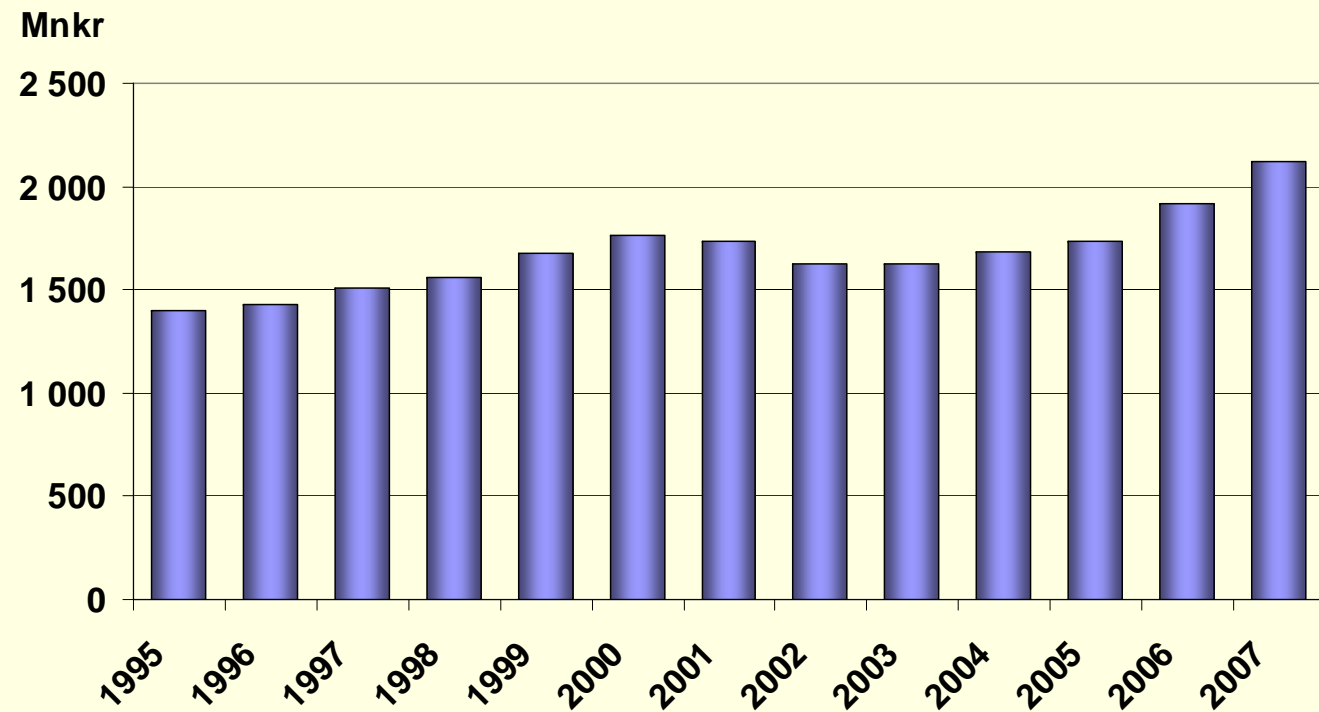
# NK Göteborg Omsättningsutveckling



HUFVUDSTADEN



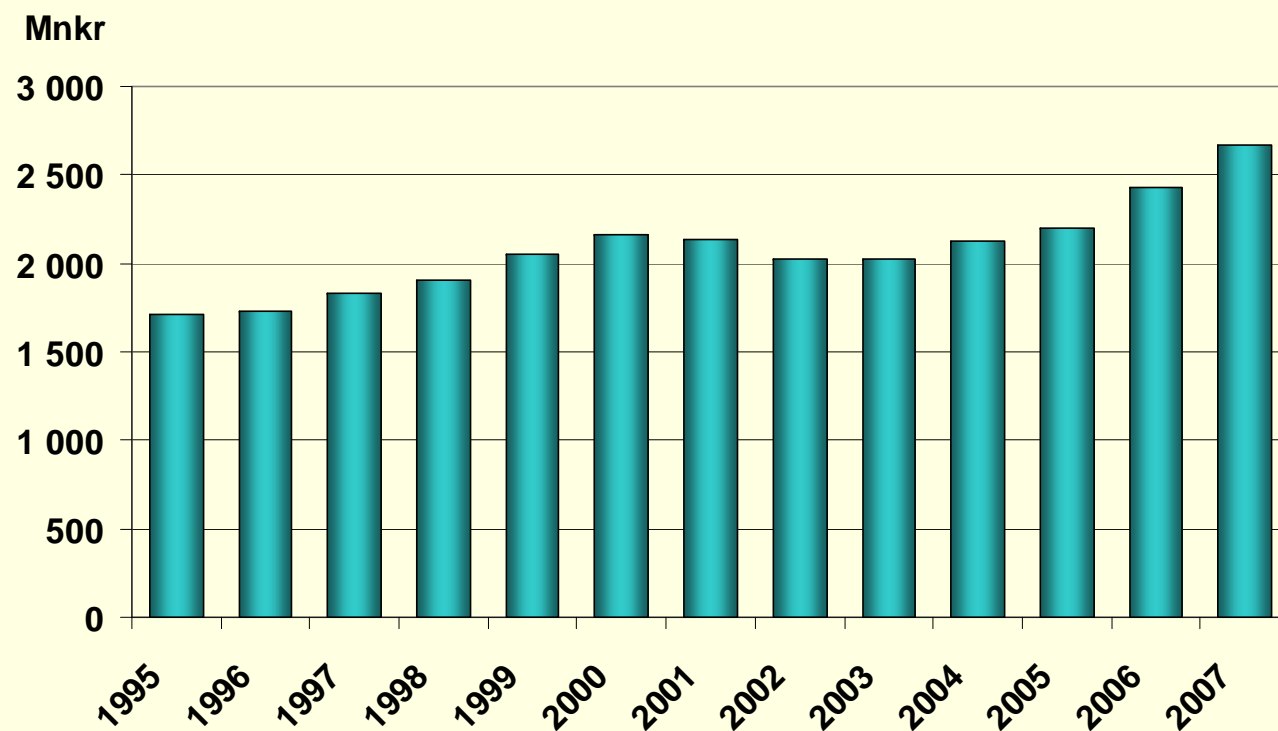
# NK Stockholm Omsättningsutveckling



HUFVUDSTADEN



# NK Stockholm/Göteborg totalt Omsättningsutveckling



HUFVUDSTADEN





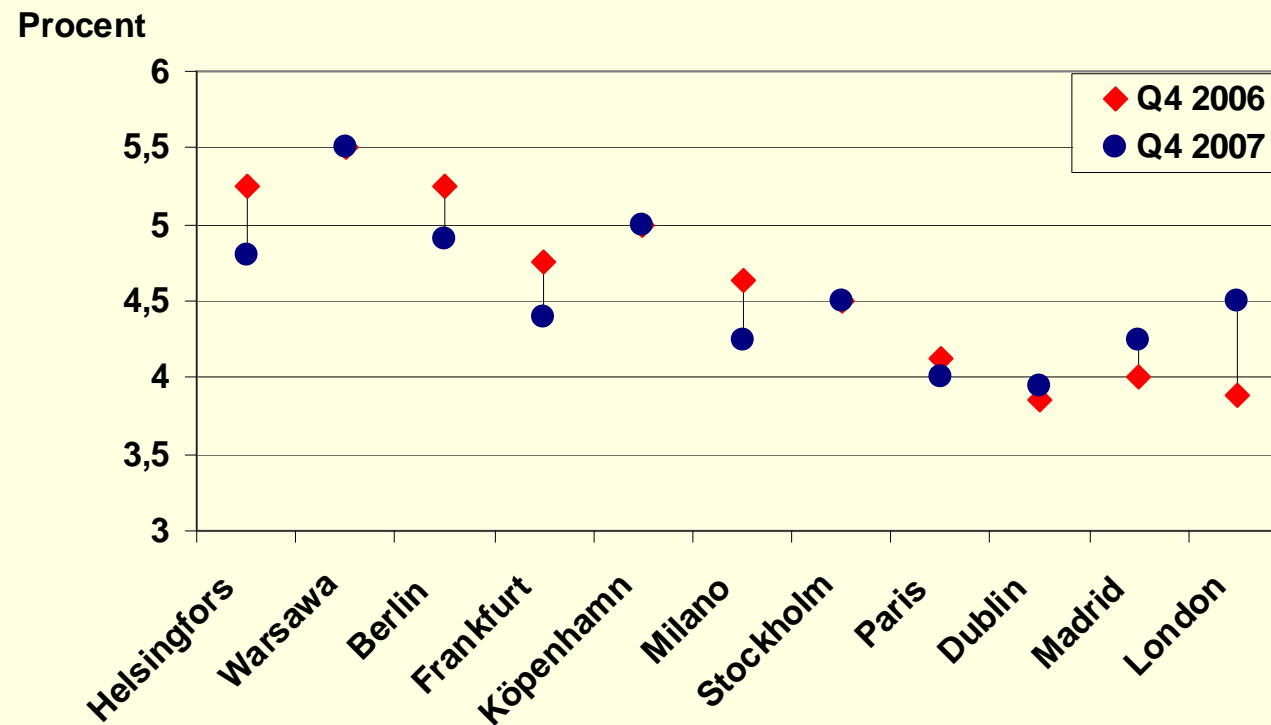
# Rännilen 15 / Norrmalmstorg

- 3.400 kvm
- Bästa kommersiella läge
- Sista fastigheten i kvarteret
- Positiva synergieffekter – intäkter/kostnader
- I linje med Hufvudstadens strategi

HUFVUDSTADEN



# Avkastningskrav Europeiska städer



Källa: JLL

HUFVUDSTADEN

# Marknadsvärdering



	Mdkr	Yield, %
• 31 dec 2005	16,3	5,7
• 31 dec 2006	17,4	4,8
• 31 dec 2007	20,5	4,6

HUFVUDSTADEN



# Marknadsvärde fastigheterna 31 december 2007

	Marknadsvärde, mdkr
ABG Securities	19,4
Kaupthing	19,4
Hagströmer & Qviberg	19,5
Carnegie	19,6
Enskilda	19,6
Swedbank	19,9
Handelsbanken	20,4
<i>Intern bedömning</i>	
Hufvudstaden	20,5

HUFVUDSTADEN



# Framtid

- Förbättra resultatet från den löpande verksamheten
- Omförhandlingar prioriteras
- Utveckla och förädla fastighetsbeståndet
- Kund- och kvalitetsfokus
- Strategiska förvärv och försäljningar kan ej uteslutas
- Fortsatt stark hyresmarknad 2008

HUFVUDSTADEN



# Bilagor

HUFVUDSTADEN

# Fastighetsbeståndet

## 31 december 2007



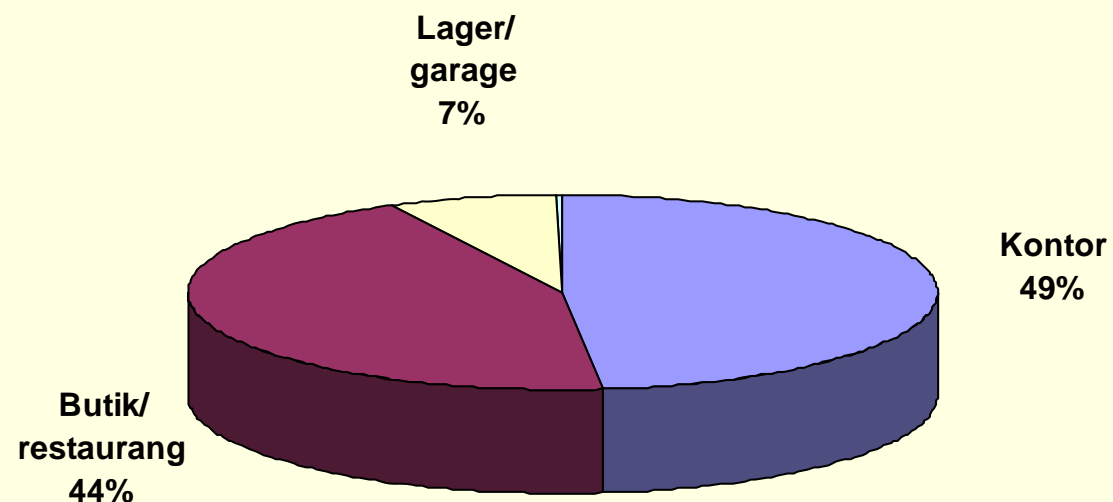
	<i>Stockholm Öst</i>	<i>Stockholm Väst</i>	<i>Göteborg</i>
Antal fastigheter	16	9	4
Total uthyrbar yta, kvm	145 102	149 602	58 981
Årshyra, Mkr	597	499	149
Ytvakansgrad, %	5,4	4,7	2,4
Hyresvakansgrad, %	3,8	3,3	1,7

**HUFVUDSTADEN**



# Hufvudstaden totalt

## Årshyra per användningsområde



HUFVUDSTADEN





# Resultat 2007

<i>Mnkr</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>	<i>Förändring</i>
Intäkter	1 276	1 152	124
Kostnader	-411	-407	-4
<b>Bruttoresultat</b>	<b>865</b>	<b>745</b>	<b>120</b>
Central administration	-31	-32	1
Värdeförändringar, fastigheter	2 598	2 648	-50
Värdeförändringar, räntederivat	17		17
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 449</b>	<b>3 361</b>	<b>88</b>
Räntenetto	-127	-140	13
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 322</b>	<b>3 221</b>	<b>101</b>
Skatt	-928	-904	-24
<b>Resultat från kvarvarande verksamhet</b>	<b>2 394</b>	<b>2 317</b>	<b>78</b>
Resultat från avvecklad verksamhet	7	1 106	-1 100
<b>Årets resultat</b>	<b>2 401</b>	<b>3 423</b>	<b>-1 022</b>

HUFVUDSTADEN

# Balansräkning

<i>Mnkr</i>	<i>31 dec 2007</i>	<i>31 dec 2006</i>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	20 531	17 409
Övriga anläggningstillgångar	69	31
Omsättningstillgångar	350	3 080
<b>Summa tillgångar</b>	<b>20 949</b>	<b>20 520</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	11 809	11 785
Räntebärande skulder	3 400	3 365
Uppskjuten skatteskuld	5 323	4 494
Övriga skulder	417	876
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>20 949</b>	<b>20 520</b>

HUFVUDSTADEN





# Finansiering

## 31 december 2007

- Koncernens upplåning Mkr 3 400 (3 365 )
- Genomsnittlig effektivränta 4,6%
- Genomsnittlig räntebindning 40 månader
- Genomsnittlig kapitalbindning 53 månader

HUFVUDSTADEN