



2016
HUFVUDSTADEN



NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg



NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm



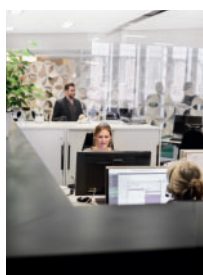
BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan, Stockholm

Innehåll



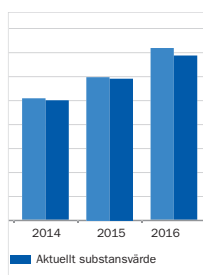
Göteborg, sidan 12



Medarbetare, sidan 37



Stockholm, sidan 43



Verksamheten, sidan 58

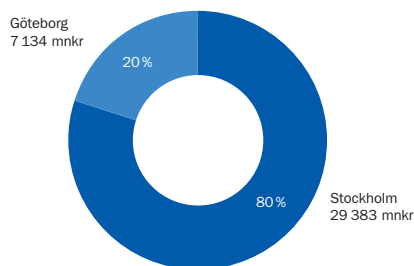


Stockholm, sidan 96

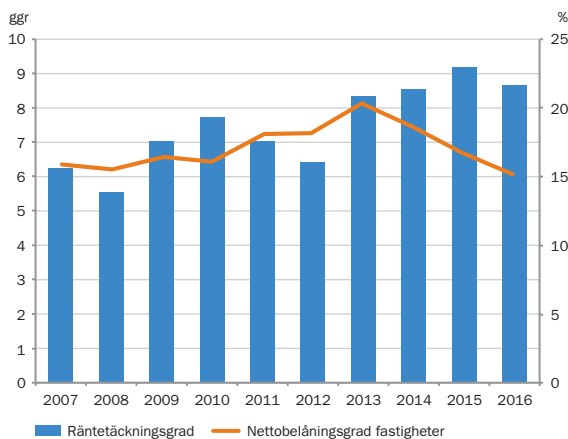
| | |
|---|-----|
| Det här är Hufvudstaden | 6 |
| Året i korthet..... | 7 |
| Affärsidé, mål och strategier | 8 |
| VD har ordet | 10 |
| Fastighetsmarknaden | 14 |
| Aktien och ägarna | 24 |
| | |
| Hållbart företagande..... | 29 |
| Kundrelationer | 30 |
| Hållbara fastigheter | 31 |
| Medarbetare | 33 |
| | |
| Utveckling av fastigheter..... | 38 |
| Affärsområde Stockholm Östra City..... | 40 |
| Affärsområde Stockholm Västra City..... | 44 |
| Affärsområde Göteborg | 48 |
| | |
| <i>Formella finansiella rapporter:</i> | |
| Förvaltningsberättelse inklusive bolagsstyrningsrapport | 52 |
| Koncernens resultaträkningar med kommentarer | 62 |
| Koncernens balansräkningar med kommentarer | 64 |
| Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital..... | 66 |
| Koncernens kassaflödesanalyser med kommentarer | 68 |
| Moderbolaget med kommentarer | 70 |
| Noter | 72 |
| Förslag till vinstdisposition | 88 |
| Revisionsberättelse | 89 |
| | |
| Styrelse och revisorer | 92 |
| Koncernledning | 94 |
| Flerårsöversikt – koncernen..... | 97 |
| Affärsområden i siffror | 98 |
| Fastighetsförteckning | 100 |
| Definitioner och ordlista | 103 |
| Årsstämma och kalendarium | 105 |
| Adresser | 106 |

Det här är Hufvudstaden

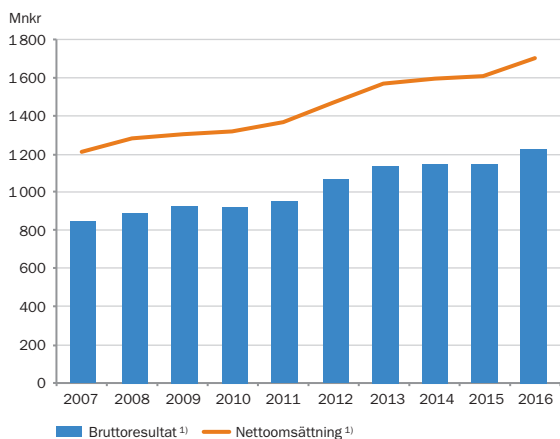
Marknadsvärde fastigheter



Räntetäckningsgrad och nettobelåningsgrad



Bruttoresultat och nettoomsättning



1) Fastighetsförvaltning

Hufvudstaden är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Vi har förvaltat och utvecklat fastigheter i över 100 år i Stockholm och över 60 år i Göteborg. Vår finansiella ställning är solid med en låg belåningsgrad och god intjäningsförmåga. Fastighetsbeståndet består av 29 fastigheter inrymmande främst kontor och butiker belägna i de mest centrala delarna av Sveriges två främsta tillväxtregioner, Stockholm och Göteborg. Vid utgången av 2016 marknadsvärderades fastigheterna till 36,5 mdrk.

De finansiella målen ska fortsatt uppnås och aktieägarna ska till en begränsad risk erhålla en god avkastning över tid.

Förvaltningen av det kommersiella beståndet är uppdelad på tre affärsområden. I koncernen ingår det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet, som äger varumärket NK med varuhus i Stockholm och Göteborg. Under senare år har vi intensifierat satsningen på utvecklingsprojekt med bibehållen långsiktighet och kvalitet i förvaltningen. De finansiella målen ska fortsatt uppnås och aktieägarna ska till en begränsad risk erhålla en god avkastning över tid.

Vision och mål

Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag, med målet att ha branschens nöjdaste kunder. För att mäta detta deltar vi i den årliga undersökningen Fastighetsbarometern, där vi har placerat oss bland de tre främsta sedan Nöjd Kund Index start 1997. Vi fokuserar på att ge våra kunder en hög servicenivå, vilket kräver ett nära samarbete med våra hyresgäster. Samtliga fastigheter ligger inom gångavstånd från våra kontor och vi har egen personal som förvaltar och utvecklar fastigheterna.

Hållbar utveckling

Hufvudstadens långsiktighet är unik och hållbarhetsarbetet är en naturlig del i vår verksamhet, både gällande den ekonomiska utvecklingen samt de miljömässiga och sociala frågorna. Goda relationer, en sund arbetsmiljö och en hög affärsetik är avgörande för vår långsiktiga framgång.

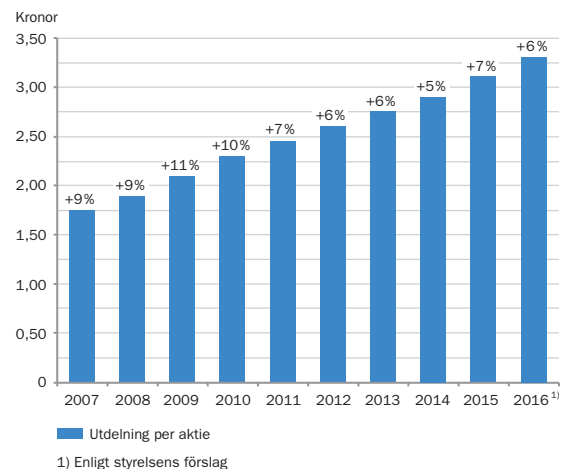
Året i korthet

- Årets resultat före skatt ökade med **835 mnkr** och uppgick till **5284 mnkr** (4 449). Det högre resultatet förklaras främst av högre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.
- Bruttoresultatet ökade med 8 procent och uppgick till **1262 mnkr** (1 172), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.
- Årets resultat efter skatt uppgick till **4120 mnkr** (3 470), motsvarande **19,98 kronor** per aktie (16,82).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till **3,30 kronor** per aktie (3,10).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till **36,5 mdkr** (31,7), vilket ger ett aktuellt substansvärde om **138 kronor** per aktie (118).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var **3,9 procent** (4,5). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till **2,6 procent** (3,2).

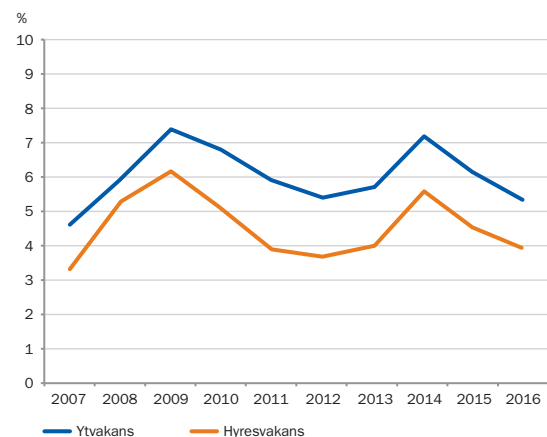
Ekonomi i korthet (mnkr)

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Nettoomsättning fastighetsförvaltning | 1 703 | 1 611 |
| Bruttoresultat fastighetsförvaltning | 1 226 | 1 144 |
| Värdeförändringar | 4 206 | 3 438 |
| Rörelseresultat | 5 425 | 4 572 |
| Årets resultat | 4 120 | 3 470 |
| Nettovinst från löpande verksamhet | 841 | 788 |
| Verkligt värde fastigheter, mdkr | 36,5 | 31,7 |
| Hyresvakansgrad, % | 3,9 | 4,5 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 15,2 | 16,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 8,6 | 9,1 |

Utdelningstillväxt



Vakans



Affärsidé, mål och strategier

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

Vision

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

Affärsidé

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

Strategier för att uppnå målen

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

Kvalitet. Kvalitets- och miljösystem ska säkerställa högsta möjliga kvalitet

på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling. Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunskande och värderingar.

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

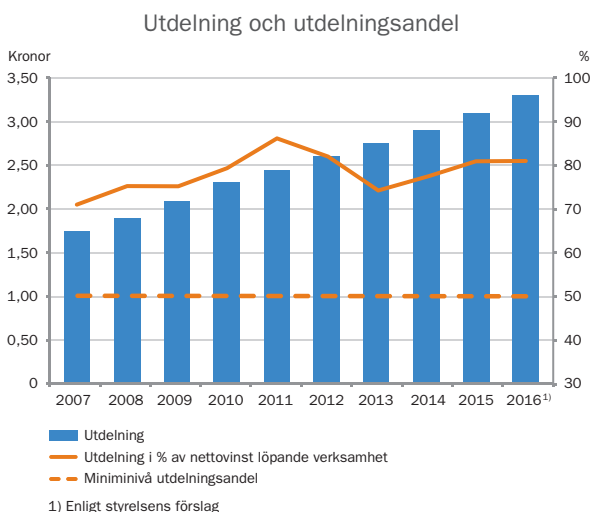
Finansiella mål

Mål

Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.

Utfall

Den totala aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 680,7 mnkr, vilket motsvarar 81 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.

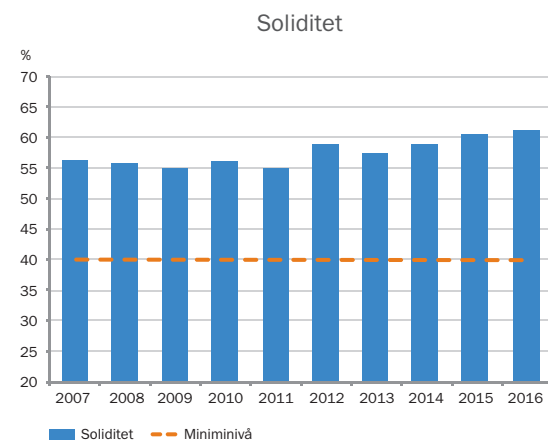


Mål

Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

Utfall

Soliditeten uppgick vid utgången av 2016 till 61 procent.



Verksamhetsmål

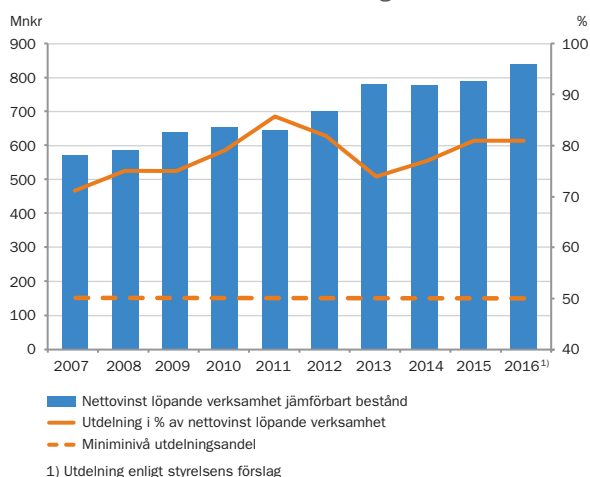
Mål

Hufvudstaden ska successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.

Utfall

Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med cirka 7 procent under året.

Nettovinst och utdelningsandel



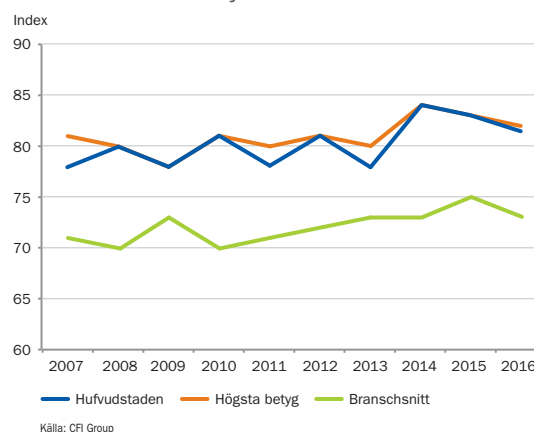
Mål

Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder.

Utfall

Hufvudstaden deltar i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet bland kontorshyresgäster. I årets NKI-undersökning placerade vi oss på en andraplats.

Nöjd Kund Index



Mål

Hufvudstaden ska ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.

Utfall

I Göteborg pågår en omfattande uppgradering av gallerian Femman som kommer färdigställas under 2017. I kvarteret Härbärgat fortsätter detaljplanearbetet för att stärka detaljhandeln i området och skapa nya kontor. Vildmannen 7 i Stockholm genomgår en totalrenovering av både kontors- och butiksytor. Utöver större utvecklingsprojekt har lokalanpassningar om cirka 29 000 kvm lokalyta för nya och befintliga hyresgäster genomförts.

I NKI-undersökningen ställs frågor om hur kontorshyresgästerna uppfattar våra fastigheter. I årets undersökning har vi erhållit följande resultat:

| Frågeområde | Hufvudstaden | Högsta betyg | Branschsnitt | Max |
|---------------|--------------|--------------|--------------|-----|
| Läge | 88 | 88 | 82 | 100 |
| Lokalen | 79 | 81 | 71 | 100 |
| Inomhusklimat | 67 | 69 | 59 | 100 |
| Anpassning | 81 | 82 | 74 | 100 |

Källa: CFI Group

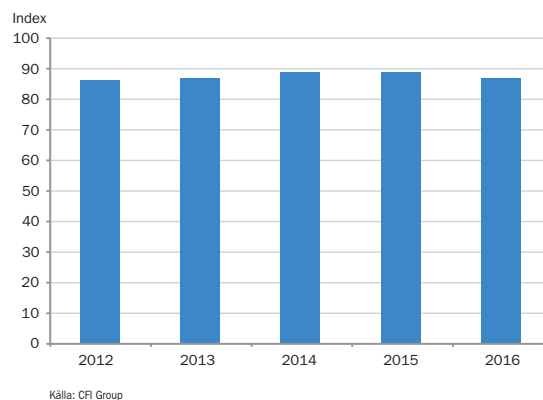
Mål

Hufvudstaden ska ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

Utfall

Våra kontorshyresgäster får i NKI-undersökningen även bedöma hur pass professionella de upplever att våra medarbetare är. Denna fråga har genom åren fått ett bra resultat vilket är viktigt för vår fortsatta framgång.

Professionella medarbetare



VD har ordet

Ett starkt år för Hufvudstaden trots osäkerhet i omvärlden

Den ekonomiska och geopolitiska situationen i omvärlden är komplicerad och svårbedömd. Tillväxten i Europa är måttlig och EU-samarbetet som sedan flera år varit ansträngt kommer att prövas ytterligare av utfallet i Brexitomröstningen och förestående val i flera större EU-länder.

Tillväxten i USA är god, sysselsättningen har ökat och dollarn har stärkts. Resultatet i det amerikanska presidentvalet väcker dock frågor avseende USA:s framtida roll i världsekonomin och på den geopolitiska arenan.

Det finns frågetecken avseende Kinas ekonomiska utveckling och Rysslands tydliga närvaro på den globala politiska scenen ska inte underskattas. Lägg därtill instabiliteten i Mellanöstern, krig i Syrien med stora flyktingströmmar till Europa som följd, så är det helt klart att världen står inför stora utmaningar.

Sverige har under flera år haft en stabil ekonomi med stark tillväxt och ordnade finanser. Under 2016 var tillväxten cirka 3,5 procent och för att försöka öka den låga inflationen och hålla kronan på en låg nivå, sänkte Riksbanken styrrentan till rekordlåga -0,50 procent.

Stark tillväxt i den svenska ekonomin, god lönsamhet för företagen, hög sysselsättning och låga räntor skapar en osedvanligt gynnsam miljö för den svenska fastighetssektorn. Detta, i kombination med att Hufvudstaden med sina fastigheter i bästa lägen är välpositionerat i två av Europas snabbaste växande regioner, bidrar till att bolaget redovisar ett mycket gott resultat och det högsta fastighetsvärdet någonsin.

Rejal hyrestillväxt i Stockholm och Göteborg

Stockholms- och Göteborgsregionen växer kraftigt med allt fler privatper-

soner och företag, varvid köpkraften successivt ökar. Beslutade infrastruktur-satsningar tillsammans med ny- och ombyggnadsprojekt bidrar till att öka städernas dragningskraft.

Efterfrågan på välbelägna och moderna kontor i Stockholm var hög, kontorsvakanserna var sjunkande och

Hufvudstaden redovisar ett mycket gott resultat och det högsta fastighetsvärdet någonsin.

uppgick i CBD till rekordlåga cirka 2 procent. Hyrorna i CBD steg under året med 15–25 procent till topphyror över 7 000 kr per kvm.

I Göteborg var kontorsvakanserna också sjunkande och uppgick i de centrala delarna till under 3 procent, vilket i ett historiskt perspektiv är unikt. Hyrorna steg med 5–15 procent i de bästa lägena och flera toppnoteringar över 3 000 kr per kvm uppnåddes.

Våra marknadsplatser attraherar toppvarumärken

Detaljhandeln i Sverige har under flera år haft en positiv omsättningsutveckling. Men den låga inflationen i kombination med stigande reala kostnader har medfört att marginalerna har minskat och branschens lönsamhet pressats ned. Trots detta har vi på Hufvudstadens välbelägna och attraktiva marknadsplatser i Stockholm och Göteborg kunnat se en positiv hyrestillväxt vid nyuthyrning och omförhandling.

Bibliotekstan och NK-varuhuset har haft en fortsatt stabil omsättningsutveckling och det finns ett stort intresse från svenska och internationella toppvarumärken att etablera sig i våra kvarter.

Under året invigde Chanel sin första flagshipstore i Skandinavien hos oss i Bibliotekstan och vi tecknade ett avtal med Eatly om etablering av ett omfattande restaurang- och matkoncept på Biblioteksgatan, med öppning 2017. Dessutom har Victoria's Secret och Michael Kors valt att öppna sina första butiker i centrala Göteborg i våra hus i Nordstan och Fredstan.

Exceptionellt stark fastighetsmarknad

Fastighetsåret 2016 går till historien som ett av de starkaste någonsin. Intresset för den svenska fastighetsmarknaden från svenska och internationella investerare har successivt ökat under året.

Transaktionsvolymen uppgick till omkring 200 mdkr, en nivå som tidigare aldrig noterats. Den låga räntan, god tillgång på kapital, brist på bra alternativplaceringar och stark hyrestillväxt, har medfört att direktavkastningskraven fortsatt att sjunka i Stockholm och Göteborg, med stigande fastighetsvärden som följd.

Hufvudstadens fastighetsbestånd värderades vid årsskiftet till 36,5 mdkr (31,7), en ökning med 15 procent. Ökningen är hänförlig till stigande hyror och sjunkande direktavkastningskrav. Substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 138 kr per aktie (118) och aktiekursen var 143,90 kr per aktie.

Under den senaste 7-årsperioden har Hufvudstadens fastighetsvärde mer än fördubblats.

Ökad satsning på projekt och affärsutveckling

Vi har under flera år arbetat intensivt med att identifiera och genomföra projekt i våra fastigheter, såväl i Stockholm som i Göteborg.

Eftersom det är få fastigheter som kommer ut till försäljning i centrala lägen är det viktigt för oss att förädla och utveckla befintligt fastighetsbestånd, för att därigenom öka lön-

samheten över tiden. För närvarande är avkastningen i projekten i regel högre än vid förvärv. Dessutom sker investeringen till lägre risk då vi kan våra fastigheter väl och utvecklingen ofta sker i samarbete med hyresgästerna.

Projektportföljen uppgår för närvarande till cirka 3 mdkr. Vi bedömer i dagsläget att vi kan investera totalt cirka 5–7 mdkr i projekt eller förvärv under den närmaste 5–10 årsperioden, och samtidigt bibehålla den starka balansräkningen och låga risknivån i bolaget.

Stort fokus läggs också på att anpassa verksamheten till den snabba digitala utvecklingen i omvärlden, som rätt hanterad medför möjligheter till ökad lönsamhet framöver.

Ansvarsfullt företagande

Vi förstår värdet av att ta hållbarhetsfrågorna på största allvar och vi inser dess betydelse för ett sunt, ansvarsfullt och över tiden lönsamt företagande. Vår värderingsstyrda företagskultur och uppförandekod, säkerställer att vi tillsammans med våra samarbetspartners kontinuerligt stärker omvärldens förtroende för Hufvudstaden.

Under året har vi återigen erhållit toppresultat i både Nöjd kund- och Nöjd medarbetarundersökningar som vi deltagit i.

Energianvändningen har under en lång tid stadigt minskat och sedan 2011 har minskningen varit cirka 13 procent. Koldioxidutsläppen från bolagets verksamhet har under den senaste 5-årsperioden minskat med cirka 80 procent, främst beroende på övergång till grön el och lägre energianvändning.

Hufvudstadens aktie är godkänd för investering i Swedbank Roburs hållbarhetsfonder och vi har återigen placerats oss bland de främsta fastighetsföretagen i Norden i den internationella klimatundersökningen CDP.



Stark resultatutveckling

Verksamhetens resultat har utvecklats starkt under året och bruttoresultatet uppgick till 1262 mnkr, en ökning med 8 procent. Ökningen beror på stigande hyror som gynnat omförhandlingar och nyuthyrningar under 2015 och 2016, sjunkande vakanser, en i stort sett bibehållen kostnadsnivå samt en ökning av resultatet i parkeringsverksamheten.

Resultatet före skatt blev 5284 mnkr (4 449), en ökning med 19 procent. Ökningen beror på högre värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgående till 4 160 mnkr (3 427), vilka är hänförliga till stigande hyror och sjunkande direktavkastningskrav.

Framtiden

Den positiva resultatutvecklingen under flera år, i synnerhet under det gångna året, gör att vi går än starkare in i 2017.

Framöver ska vi genom aktiv fastighetsförvaltning och projektutveckling sträva efter att öka resultatet från den löpande verksamheten så att vi kan ha en fortsatt god utdelningstillväxt över tiden, samtidigt som vi behåller den låga risknivån i bolaget.

Vi har successivt förstärkt projektorganisationen vilket möjliggör att vi kan intensifiera framdrivandet av projekten varvid flera kommer att pågå och startas under 2017.

Kompletterande fastighetsförvärv eftersträvas och ska inte uteslutas om vi bedömer att potential kan tillföras det befintliga fastighetsbeståndet och därmed öka aktieägarvärdet.

Vi kommer även att öka takten i anpassningen av verksamheten till den snabba digitala utvecklingen i omvärlden, som utmanar oss men också skapar möjligheter inom både kontors- och butiksegmentet.

Med vår starka finansiella ställning och våra attraktiva marknadsplatser i två av Europas snabbast växande regioner, är vi mycket väl rustade att möta framtiden och flytta fram positionerna ytterligare oavsett utvecklingen i omvärlden.

Slutligen vill jag uttrycka ett varmt tack till Hufvudstadens alla mycket engagerade medarbetare för ett värdefullt arbete under det gångna året.

Stockholm i februari 2017

Ivo Stöpner
Verkställande direktör



FEMMAN

Nordstan, Göteborg



NORDSTAN GÖTEBORG

NORDSTAN
Göteborg

Fastighetsmarknaden

Geopolitisk osäkerhet, terrordåd och politiska val har i stor omfattning påverkat den ekonomiska nyhetsrapporteringen under 2016. Brexit-sidans seger i valet i Storbritannien kring medlemskap i EU och Donald Trumps seger i presidentvalet i USA medförde efter hand ingen större reaktion på finansmarknaderna. Ur ett kortsiktigt perspektiv är bedömningen att inte heller den ekonomiska tillväxten har påverkats i någon större omfattning. I USA växte ekonomin mätt som BNP med cirka 1,5 procent under 2016, vilket är lägre jämfört med 2015 då tillväxten var 2,6 procent. Trots den beskedliga tillväxten har sysselsättningen i USA fortsatt att stärkas precis som inflationstakten som uppgick till cirka 1,5 procent. Den amerikanska centralbanken Federal Reserve har börjat normalisera styrrentan och efter en höjning med 0,25 procentenheter i december 2016 uppgick räntan till intervallet 0,50–0,75 procent.

Politisk osäkerhet i Europa kring såväl nationella val som Europasamarbetet har präglat 2016, och kommer med all sannolikhet även påverka utvecklingen under 2017. Trots det har den utdragna ekonomiska återhämtningen fortsatt under året. Eurozonens ekonomiska tillväxt ligger i nivå med föregående år medan arbetsmarknaden i regionen har stärkts.

Inflationen är fortfarande låg men har stigit marginellt under året. Problemen med vissa delar av banksektorn i Europa har bestått och dessa hämmar fortfarande den ekonomiska utvecklingen.

Sveriges ekonomi har under 2016 fortsatt utvecklats starkt. Den ekonomiska tillväxten uppgick till cirka 3,5 procent, vilket är något lägre än föregående års tillväxt om drygt 4 procent men väl över den långsiktiga trenden om drygt 2 procent. Tillväxten var främst driven av en ökad inhemsk efterfrågan, främst kopplad till stigande offentlig konsumtion och ökat bostadsbyggande. Den offentliga konsumtionen härrör främst från det stora antalet flyktingar som Sverige tog emot under 2015. Trots stigande utgifter har de offentliga finanserna varit stabila under året då utgiftsökningen uppvägs av ökade skatteintäkter till följd av en stark konjunktur.

Riksbanken sänkte reporäntan till -0,50 procent i början av 2016 och den offensiva penningpolitiken har bibehållits, vilket försvagat kronans värde ytterligare. Den svagare växelkursen har gynnat exporten, vilken bidrog positivt till BNP-tillväxten under den andra delen av året. Inflationen enligt konsumentprisindex (KPI) har stigit något och uppgick till cirka 1,0 procent för helåret. Antalet

sysselsatta på arbetsmarknaden har likt föregående år ökat med cirka 1,5 procent och arbetslösheten var strax under 7,0 procent vid utgången av året. Arbetsmarknaden är dock alltmer tudelad där personer med låg utbildning och utrikesfödda har svårare att etablera sig.

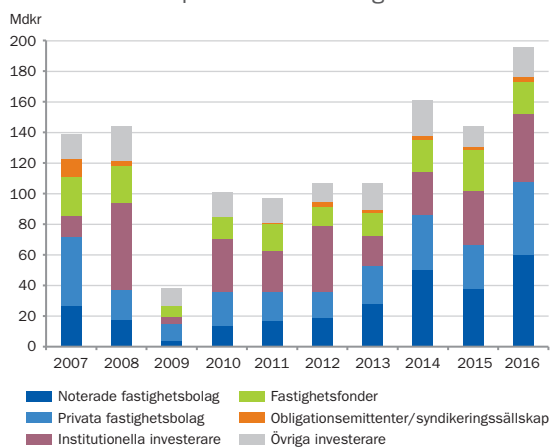
Sammanfattningsvis har den starka konjunkturen i Sverige under 2016 resulterat i sjunkande vakanser på kontorshyresmarknaden vilket medfört stigande marknadshyror, främst i Stockholm. Den positiva utvecklingen på hyresmarknaden tillsammans med låga räntor har ytterligare pressat ned direktavkastningskraven för de mest attraktiva fastigheterna, med stigande fastighetspriser som följd.

Hufvudstadens delmarknader

Hufvudstadens fastighetsbestånd omfattar 24 fastigheter i Stockholm och 5 fastigheter i Göteborg. Samtliga fastigheter är belägna i de mest attraktiva och centrala delarna i respektive stad. Beståndet är kommersiellt och inrymmer högkvalitativa och moderna kontors- och butikslokaler där framgångsrika företag erbjuds bedriva sin verksamhet.

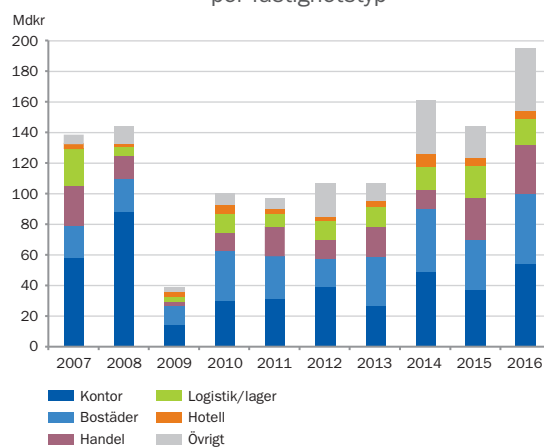
I Storstockholm uppgår befolkningen till cirka 2,3 miljoner invånare och i Storgöteborg är motsvarande siffra cirka 1,0 miljon. Under de senaste

Transaktionsvolym i Sverige per investerarkategori



Källa: Leimdörfer

Transaktionsvolym i Sverige per fastighetstyp



Källa: Leimdörfer

tio åren har befolkningsökningen varit cirka 18 procent i Storstockholm och cirka 12 procent i Storgöteborg. Det kan jämföras med cirka 9 procent för riket som helhet. Prognoser visar att befolkningen framöver kommer fortsätta öka i hög takt i såväl Stockholm som Göteborg.

SCB:s bruttoregionalprodukt (BRP) indikerar en hög ekonomisk aktivitet i både Stockholm och Göte-

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

| | Uthyrbar area, kvm |
|----------------------|--------------------|
| Vasakronan | 373 000 |
| AMF Pension | 294 000 |
| Hufvudstaden | 267 000 |
| Skandia Fastigheter | 130 000 |
| Pembroke Real Estate | 103 000 |
| SEB Trygg Liv | 102 000 |

Källa: Leimdörfer

borg. Preliminär statistik visar att tillväxten i Storstockholm mellan 2001–2015 i genomsnitt var cirka 3,1 procent årligen och i Västra Götaland, ett område något större än Storgöteborg, cirka 2,5 procent. Det kan jämföras med en BNP-tillväxt för hela landet om cirka 2,1 procent under samma period. Även per invånare har Stockholm och Göteborg en hög ekonomisk tillväxt. I Storstockholm var BRP per invånare 606 000 kr och i Västra Götaland 436 000 kr enligt

preliminär statistik för år 2015. Det är högst av alla Sveriges regioner och även högre än snittet för hela riket vars BNP per invånare var 427 000 kr. Ökningen sedan 2000-talets början är cirka 60 procent i båda regionerna, i nivå med hela landet.

Den högre tillväxten i Storstockholm förklaras till stor del av den utpräglade tjänstesektorn, innefattande bland annat fastighet, finans, IT, kommunikation och företagstjänster, som enligt SCB sysselsätter cirka 29 procent av de förvärvsarbetande. I Göteborg pågår en transformering av näringslivet från att tidigare varit en utpräglad industristad till att inrymma ett mer diversifierat näringsliv. Tjänstesektorn sysselsätter för närvarande cirka 21 procent av de förvärvsarbetande, vilket är mer än riksgenomsnittet om cirka 19 procent.

Turistnäringen växer och håller på att utvecklas till en av de viktigaste näringsgrenarna. En stark turism skapar sysselsättning, ökad konsumtion, högre exportintäkter samt bidrar till investeringar i infrastruktur. Turismen i Sverige omsatte drygt 280 mdkr under 2015, enligt senast publicerad statistik från Tillväxtverket/SCB. Det motsvarar en ökning med cirka 7 procent jämfört med 2014. Ackumulerat sedan år 2000 har turismens omsättning ökat med cirka 90 procent. Sta-

tistiken är inte nedbrytbar på regional nivå men uppgift avseende antal gästnätter i Storstockholm och Storgöteborg visar en ökning på cirka 35 procent mellan 2008–2015. Det är drygt 90 procent respektive närmare 70 procent mer än för riket som helhet. Den positiva utvecklingen såg ut att hålla i sig under 2016. Preliminär statistik visar att Storstockholm och Storgöteborg ökade med 3 respektive 4 procent jämfört med 2015, vilket är i nivå med riket som helhet.

För att möta befolkningsökningen krävs satsningar på infrastruktur. Trafikverkets nationella plan för transportsystemet avser år 2014–2025. Planen omfattar investeringar på över 520 mdkr, en ökning med cirka 20 procent jämfört med föregående period. Drygt 280 mdkr av planen avser utveckling av transportsystemet och resterande del avser underhåll.

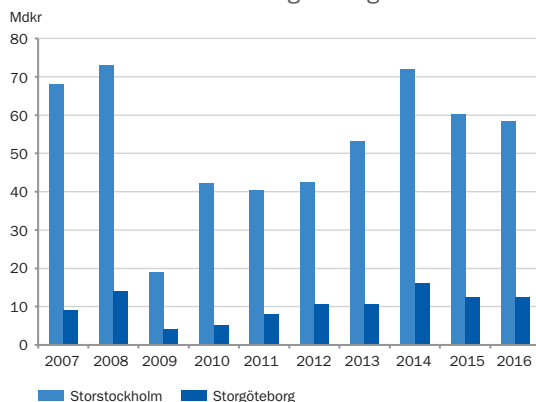
I Storstockholm planeras investeringar om totalt cirka 111 mdkr,

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

| | Uthyrbar area, kvm |
|--------------------|--------------------|
| Vasakronan | 282 000 |
| Wallenstam | 204 000 |
| Balder | 107 000 |
| Hufvudstaden | 105 000 |
| Bygg-Göta Göteborg | 83 000 |
| SEB Trygg Liv | 82 000 |

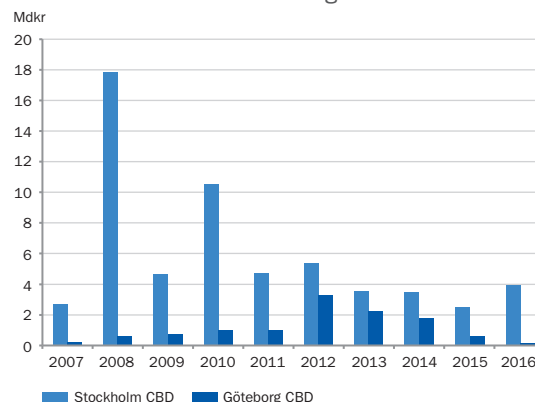
Källa: Leimdörfer

Transaktionsvolym i Storstockholm och Storgöteborg



Källa: Leimdörfer

Transaktionsvolym i Stockholm CBD och Göteborg CBD



Källa: Leimdörfer

Stockholm

Kartan visar Hufvudstadens fastighetsbestånd med byggår och uthyrbar yta. För mer information se fastighetsförteckning, sidan 100–101.

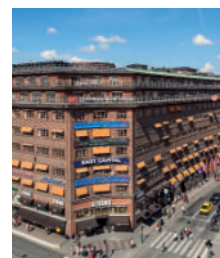
— — — Central Business District (CBD)



Hästhuvudet 13
Byggår: 1919
Uthyrbar yta: 7 099 kvm



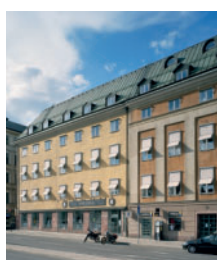
Grönlandet Södra 11
Byggår: 1911
Uthyrbar yta: 9 109 kvm



Oxhuvudet 18
Byggår: 1931
Uthyrbar yta: 29 509 kvm



Medusa 1
Byggår: 1878
Uthyrbar yta: 2 202 kvm



Achilles 1
Byggår: 1600-talet
Uthyrbar yta: 4 969 kvm



Svärdfisken 2
Byggår: 1851
Uthyrbar yta: 7 465 kvm



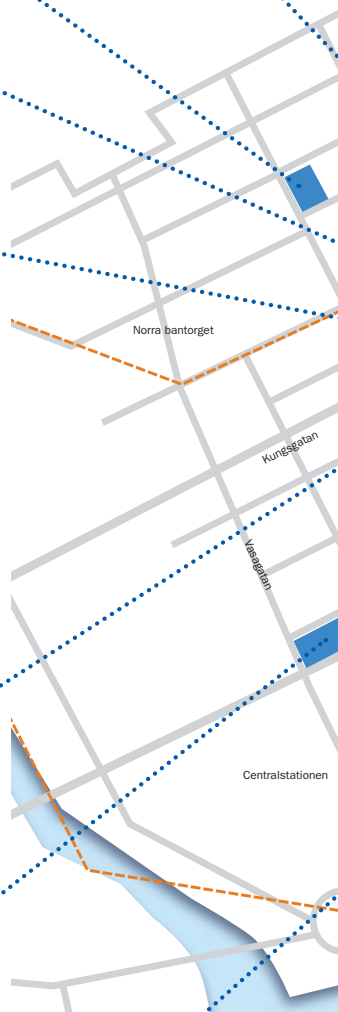
Järnplåten 28
Byggår: 1958
Uthyrbar yta: 9 267 kvm



Orgelpipen 7
Byggår: 1964
Uthyrbar yta: 30 410 kvm



Hästen 19 (NK)
Byggår: 1915
Uthyrbar yta: 39 338 kvm





Hästskon 10
Byggår: 1964
Uthyrbar yta: 36 374 kvm



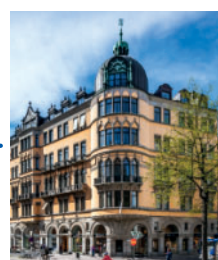
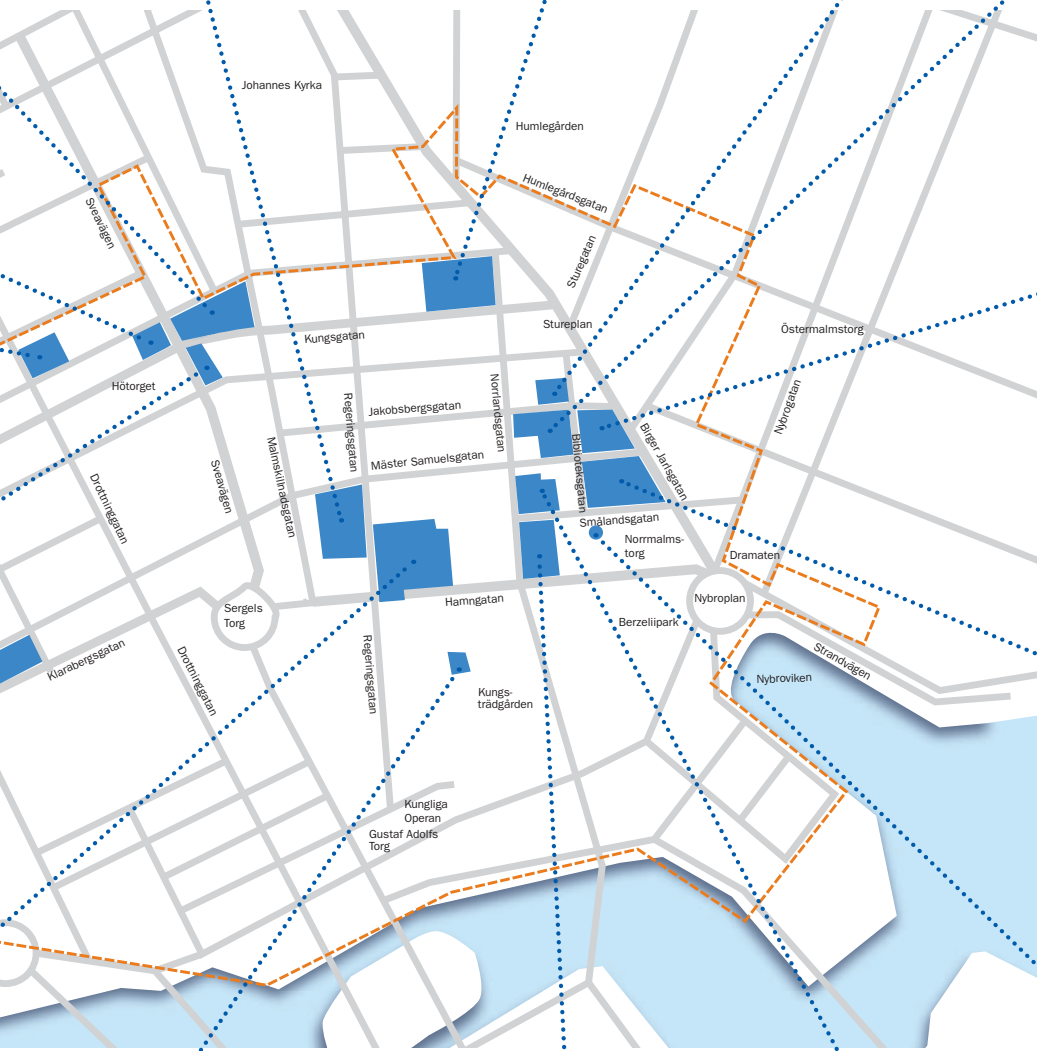
Kåkenhusen 40
Byggår: 1926
Uthyrbar yta: 22 724 kvm



Vildmannen 7
Byggår: 1897
Uthyrbar yta: 4 409 kvm



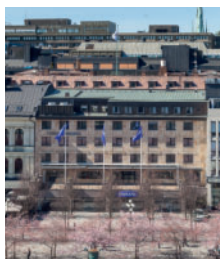
Kvasten 2
Byggår: 1987
Uthyrbar yta: 4 713 kvm
Kvasten 6
Byggår: 1917
Uthyrbar yta: 6 887 kvm
Kvasten 9
Byggår: 1978
Uthyrbar yta: 3 452 kvm



Pumpstocken 10
Byggår: 1865
Uthyrbar yta: 12 394 kvm



Rännilen 8
Byggår: 1900
Uthyrbar yta: 2 774 kvm
Rännilen 11
Byggår: 1902
Uthyrbar yta: 3 018 kvm
Rännilen 18
Byggår: 1888
Uthyrbar yta: 6 900 kvm
Rännilen 19
Byggår: 1902
Uthyrbar yta: 11 316 kvm



Kungliga Trädgården 5
Byggår: 1984
Uthyrbar yta: 2 783 kvm



Packarhuset 4
Byggår: 1932
Uthyrbar yta: 15 310 kvm



Skären 9
Byggår: 1984
Uthyrbar yta: 11 010 kvm



Norrmalm 2:63
Byggår: 1993
Uthyrbar yta: 194 kvm

omfattande satsningar på både vägar och spårtrafik. Bland de största projekten märks Förbifart Stockholm, omfattande 21 km varav 18 km i tunnel. Vägen ska knyta samman Stockholms södra och norra delar samt avlasta Essingeleden och innerstaden. De största satsningarna på spårtrafik avser förstärkt kapacitet på Mälardalens och Roslagsbanan, nya Citybanan under Stockholms innerstad samt en utbyggnad av tunnelbanesystemet till bland annat Barkarby, Hagastaden, Nacka och Söderort.

I Göteborg är den största satsningen Västsvenska paketet om totalt cirka 35 mdkr. De största infrastrukturprojekten är Marieholmsstunneln under Göta älv som ska länka samman E20, E6, E45 och Lundbyleden. Hisingbron kommer att bli en ny bro i centrala Göteborg som binder samman båda sidorna av älven. Efter färdigställandet kommer den äldre Götaälvbron rivs. Det största projektet är dock byggnationen av Västlänken som är en ny 8 km lång järnväg för pendel- och regiontåg med tre underjordiska stationer. Västlänken beräknas öppna för trafik år 2026.

Totalt finns det drygt 5 miljoner kvm kontor i Stockholms innerstad, varav cirka 1,8 miljoner kvm är lokaliserade till CBD. Stockholm CBD

utgörs av ett område runt Centralstationen, Norra Bantorget, Hötorget, Stureplan, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg. Hufvudstaden är den tredje största fastighetsägaren i Stockholm CBD med en uthyrningsbar yta för samtliga lokalslag om 267 000 kvm.

I Göteborgsområdet finns det totalt cirka 3,3 miljoner kvm kontorsyta, där ungefär 0,9 miljoner kvm av ytan är belägen inom Göteborg CBD. Hufvudstaden är den fjärde största kommersiella fastighetsägaren i Göteborg CBD med en uthyrningsbar yta för samtliga lokalslag om 105 000 kvm.

En jämförelse med andra större börsnoterade fastighetsbolag visar att Hufvudstadens fastighetsbestånd är bland de mest koncentrerade, både vad gäller typ av fastighet och geografisk placering.

Investerarmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har haft ytterligare ett starkt år under 2016. Det finns goda finansieringsmöjligheter på en väl fungerande kapitalmarknad, räntenivåerna är låga, avkastningsnivåerna är attraktiva i förhållande till andra placeringsalternativ och hyresmarknaden har stärkts än mer. Sammantaget har det medfört ett stort intresse att förvärva fastigheter bland både svenska och internationella investerare.

Det gynnsamma läget och det stora intresset för fastighetsinvesteringar resulterade i att transaktionsvolymen uppmättes till en ny rekordnivå om cirka 200 mdkr. Det är en ökning med cirka 50 mdkr jämfört med 2015 års höga omsättning. Fastigheter med låg risk, exempelvis kontor i attraktiva lägen samt bostäder, utgjorde den största delen av den samlade transaktionsvolymen. Det låga utbudet av fastigheter i bästa lägen har fått investerarna att söka sig till fastigheter i

mer sekundära områden, där transaktionsaktiviteten har ökat under året.

Det är främst svenska investerare såsom privata fastighetsinvestorer, noterade fastighetsbolag, institutioner samt fastighetsfonder som legat bakom majoriteten av fastighetsförvärven. Intresset från internationella aktörer var fortsatt stort och dessa stod för cirka 20 procent av transaktionsvolymen 2016, att jämföra med cirka 30 procent föregående år.

Stockholms- och Göteborgsmarknaden visade en fortsatt hög omsättning som uppgick till drygt 58 mdkr respektive drygt 12 mdkr. Föregående år var omsättningen cirka 60 mdkr respektive drygt 12 mdkr. Det finns ett stort intresse att förvärva fastigheter i Stockholm CBD men utbudet har även under 2016 varit mycket begränsat. En av ett par transaktioner som genomförts är Folksam's förvärv av fastigheten Käkenhusen 37, även kallad Kungshuset, belägen längs Kungsgatan. Fastigheten inrymmer cirka 16 600 kvm uthyrningsbar yta bestående av kontor, biograf och restaurang. Det underliggande fastighetsvärdet var cirka 1,5 mdkr, motsvarande cirka 91 000 kr per kvm. Säljare var Government of Singapore Investment Corporation (GIC).

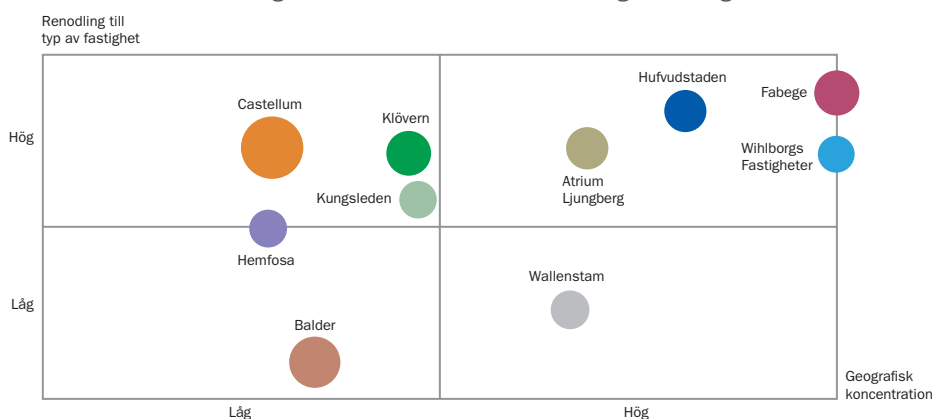
I Göteborg CBD förvärvade Hufvudstaden en mindre utvecklingsfastighet för 82 mdkr från Vimpelkullen Fastigheter. Fastigheten, med beteckning Inom Vallgraven 3:2, inrymmer cirka 1 600 kvm uthyrningsbar yta, bestående av kontor och butiker. I en annan transaktion utanför CBD avyttrade BNP Paribas Real Estate Investment Management fastigheten Lindholmen Front med beteckning Lindholmen 29:1. Köpare var Balder och priset var drygt 400 mdkr. Fastigheten inrymmer cirka 12 000 kvm uthyrningsbar yta, främst kontor, vilket ger ett kvadratmeterpris om cirka 33 000 kr.

Efterfrågan på kontors- och butiksfastigheter i bra lägen inom Stockholms

Marknadshyror december 2016
(exklusive fastighetsskattetillägg)

| Stockholm | Kontor, kr/kvm och år | Butiker, kr/kvm och år |
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Bibliotekstan/NK | 5 500 – 7 000 | 14 000 – 24 000 |
| Övriga CBD | 5 000 – 7 000 | 4 000 – 14 000 |
| Östermalm | 3 100 – 5 400 | 3 000 – 11 000 |
| Gamla Stan | 2 900 – 4 000 | 2 500 – 5 000 |
| Södermalm | 2 700 – 4 000 | 2 500 – 6 000 |
| Kungsholmen | 2 700 – 4 400 | 2 000 – 8 000 |
| Liljeholmen | 2 200 – 3 000 | 2 000 – 6 000 |
| Globen | 1 900 – 3 000 | 3 500 – 6 000 |
| Arenastaden | 2 500 – 3 000 | 3 000 – 11 000 |
| Kista | 1 900 – 2 500 | 4 000 – 10 000 |
| Göteborg | Kontor, kr/kvm och år | Butiker, kr/kvm och år |
| Inom Vallgraven | 2 400 – 3 200 | 6 000 – 15 000 |

Positionering bland större börsnoterade fastighetsbolag



Storleken på cirkelarna avser ett schablonberäknat fastighetsvärde per 2016-09-30.

Källa: Leimdörfer

och Göteborgs CBD har varit fortsatt stor under 2016. Det har resulterat i sjunkande direktavkastningskrav, vilka för moderna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm CBD uppgick till mellan 3,50 och 4,00 procent och i Göteborg CBD till mellan 4,00 och 4,50 procent i slutet av 2016.

Hyresmarknaden i Stockholm

Kontor

Efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor var mycket hög under 2016, främst i attraktiva lägen i CBD. Samtidigt var utbudet av lediga kontor som var tillgängliga för marknaden begränsat med rekordlåga vakansnivåer. Som följd av det steg marknadshyrorna och ökningen inom CBD var mellan 15 och 25 procent i årstakt. Vid utgången av 2016 tecknades hyror i Bibliotekstan och i övriga av CBD:s mest attraktiva delar på 5 500–7 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Det pågår för närvarande stora investeringar i att ytterligare modernisera beståndet av kontorsfastigheter i Stockholm CBD. Efterfrågan på dessa typer av kontorslokaler som erbjuder den senaste tekniken, servicefunktioner och ofta goda utsiktsmöjligheter är stor. Företagen ser affärsnyttan i att profilera sig, ha nära till de bästa kommunikationerna, vara nära

branschkollegor och kunder samt att radera de bästa medarbetarna. Betalningsviljan är hög för dessa typer av kontorslokaler och topphyror har noterats över 7 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I vissa projektfastigheter är uthyrningsgraden redan hög medan de nya kontoren i andra fastigheter kommer presenteras för marknaden framöver. Delar av projekten innebär också att tidigare kontorslokaler konverteras till andra lokalslag, främst hotell och bostäder.

Investeringar i och utveckling av kontorsbeståndet i hela Stockholmsområdet är positivt. Det resulterar i att både svenska och internationella företag kan erbjudas moderna och yteffektiva kontor, vilket främst efterfrågas idag. Bland de större fastighetsägarna i CBD finns flera kapitalstarka och långsiktiga ägare som vill utveckla sina fastigheter. Modernisering av äldre kontor och ett tillskott av nya lokaler tillsammans med ett begränsat utbud och en hög betalningsvilja leder till stigande marknadshyror som även till viss del drar med sig marknadshyrorna för kontor belägna i mindre moderna fastigheter.

Det begränsade utbudet av större sammanhängande kontorslokaler i Stockholm CBD påverkar Hufvudstaden positivt eftersom bolaget i detta

område äger ett koncentrerat fastighetsbestånd. Hufvudstadens långsiktiga strategi att äga och utveckla ett samlat fastighetsbestånd av högkvalitativa fastigheter med moderna kontorslokaler, gärna bestående av hela kvarter, möjliggör även för våra hyresgäster att expandera inom befintligt fastighetsbestånd.

Vakansgraden var i slutet av året cirka 2 procent (3–4) i CBD. Även i angränsande delmarknader, exempelvis Gamla Stan och Östermalm, var vakansgraderna fortsatt låga.

Butiker

Detaljhandels omsättning har under flera år haft en positiv utveckling. Den trenden fortsatte även under 2016 då detaljhandelsindex DHI ökade med 3,3 procent jämfört med 2015. Sällanköpsvaruhandeln steg med 4,0 procent och omsättningen för konfektion ökade med 1,2 procent. Trots denna utveckling har detaljhandelsbranschen upplevt minskade marginaler. Det beror bland annat på en låg inflation i kombination med stigande reala kostnader samt en ökad konkurrens från e-handeln. Starka marknadsplatser med ett unikt utbud i en attraktiv miljö som även erbjuder mat och upplevelser har dock goda förutsättningar för en fortsatt positiv försäljningsutveckling.



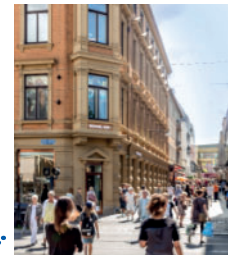
Nordstaden 8:24 (Fyran)
Byggår: 1972
Uthyrbar yta: 21 241 kvm



Nordstaden 8:24 (Femman)
Byggår: 1972/2011
Uthyrbar yta: 44 939 kvm



Inom Vallgraven 10:9 (NK)
Byggår: 1964
Uthyrbar yta: 16 624 kvm



Inom Vallgraven 12:11
Byggår: 1875/1929/30
Uthyrbar yta: 4 649 kvm
Inom Vallgraven 12:10
Byggår: 1975
Uthyrbar yta: 16 314 kvm



Inom Vallgraven 3:2
Byggår: 1856
Uthyrbar yta: 1 564 kvm

Göteborg

Kartan visar Hufvudstadens fastighetsbestånd med byggår och uthyrbar yta. För mer information se fastighetsförteckning, sidan 100–101.

--- Central Business District (CBD)



Efterfrågan på välbelägna butikslokaler i de mest centrala delmarknaderna i Stockholm var fortsatt stor under året. I de bästa lägena var vakansen i stort sett obefintlig och i övriga delar bestod vakansen främst av tillfälliga omflyttningar eller avflyttningar som relativt snabbt fylldes upp av nya aktörer. Sammantaget har detta resulterat i bibehållna eller något högre hyresnivåer.

Flera av fastighetsägarna i centrala Stockholm arbetar aktivt med att utveckla och stärka cityhandeln ytterligare. Det sker både genom större utvecklingsprojekt och genom aktiv förvaltning där butiks- och restaurangsammanställningen kontinuerligt ses över för att marknadsplatsen fortsatt ska erbjuda ett attraktivt utbud. I Bibliotekstan öppnade bland annat Chanel, Céline och M·A·C Cosmetics nya butiker under 2016, vilka kommer stärka området än mer som Skandinavien främsta modedestination. I Gallerian, belägen längs Hamngatan snett mittemot NK-varuhuset, genomförs förändringar i samband med att stora delar av kvarteret byggs om.

De mest eftertraktade butiksstråken i Stockholm finns i Bibliotekstan samt vid Hamngatan, Kungsgatan och Drottninggatan. Bibliotekstan intar tillsammans med NK-varuhuset en särställning som de mest exklusiva butikslägena. Hyror för primär försäljningsyta återfinns i dessa områden mellan 14 000 och 24 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Hyresmarknaden i Göteborg

Kontor

Utvecklingen på hyresmarknaden för kontor i Göteborg har varit positiv under 2016. Precis som i Stockholm är efterfrågan störst på moderna och yteffektiva kontorslokaler i bästa läge, vilket det finns ett begränsat utbud av i Göteborg. Det har resulterat i att marknadshyror stigit, och hyror för dessa typer av lokaler återfinns nu mellan 2 400 och 3 200 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Göteborg har stora planer för framtiden och dessa inkluderar nyproduktion av flera nya kontorsfastigheter runt om i de centrala delarna av staden. När och exakt i vilken omfattning dessa kommer stå klara är inte helt fastställt. Hufvudstaden, som är en av de större fastighetsägarna i CBD, arbetar kontinuerligt med att utveckla fastigheterna och bland de största framtida projekten finns kvarteret Härbärgat, beläget längs Fredsgatan i bästa cityläge. Här planeras det för ett genomgripande projekt av hela kvarteret, vilket kommer resultera i toppmoderna och yteffektiva kontorslokaler.

Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsporsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Vakansgraden i Göteborg CBD var cirka 3 procent (4) vid utgången av året. Precis som i Stockholm äger Hufvudstaden i Göteborg fastigheter som är centralt belägna i stadens mittkärna.

Butiker

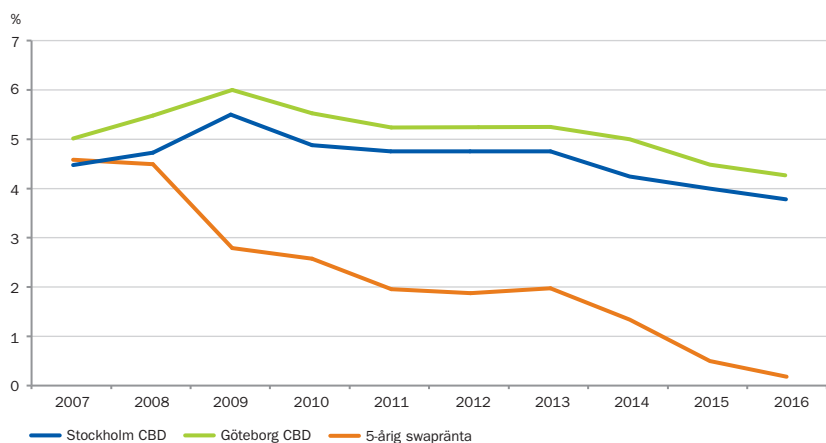
Utvecklingen av detaljhandeln under 2016 har haft en stabil eller positiv påverkan på marknadshyror i Göteborg. Som en av de större fastighets-

ägarna i centrala Göteborg arbetar Hufvudstaden aktivt med att ytterligare stärka Göteborgs cityhandel. I Femman i Nordstan har en total uppgradering av galleriamiljön och butikskoncepten pågått under året. Färdigställandet äger rum etappvis och avslutas under 2017. Bland de nya etableringarna som hittills öppnat finns Victoria's Secret, Boomerang, Calzedonia, Gateau och Pane Fresco.

I fastigheten Fyran, även den belägen i Nordstan, har fasaden bytts ut och arkader byggts in. I Fredstan har Hufvudstaden färdigställt ett butiksprojekt inom kvarteret Härbärgat i bästa kommersiella läge och i hörnbutiken har Michael Kors öppnat sin första butik i Göteborg. Även övriga delar inom kvarteret Härbärgat kommer utvecklas under kommande år, något som kommer ge Hufvudstaden än större utväxling av Göteborgs starka cityhandel.

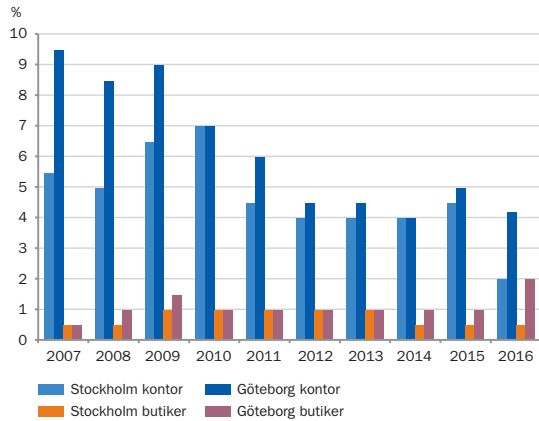
Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Östra Nordstan, Fredstan samt Kungsgatan mellan Östra Hamngatan och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen noterades hyror för primär försäljningsyta i intervallet 6 000 – 15 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



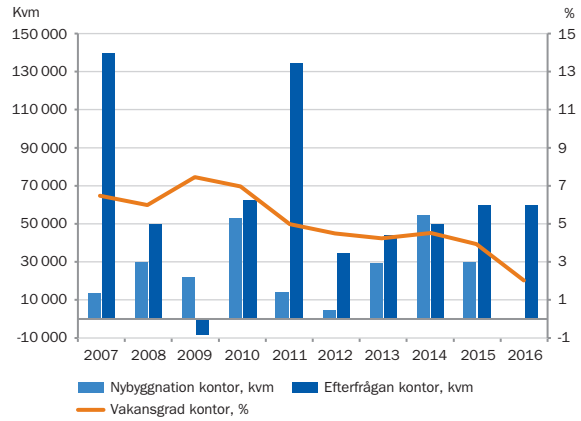
Källa: Leimdörfer

Vakansgrad kontor och butiker i bästa läge



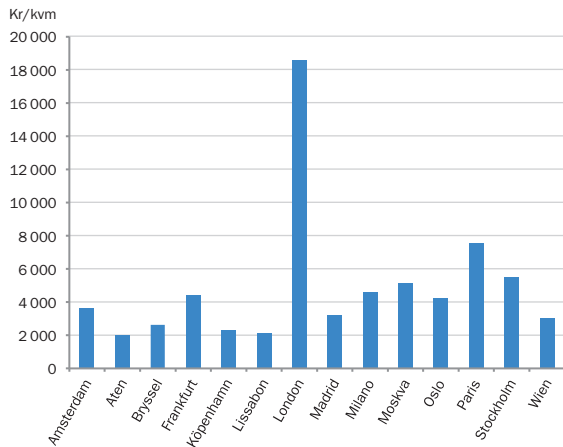
Källa: Newsec

Nybyggnation, efterfrågan och vakansgrad för kontor i centrala lägen i Stockholm



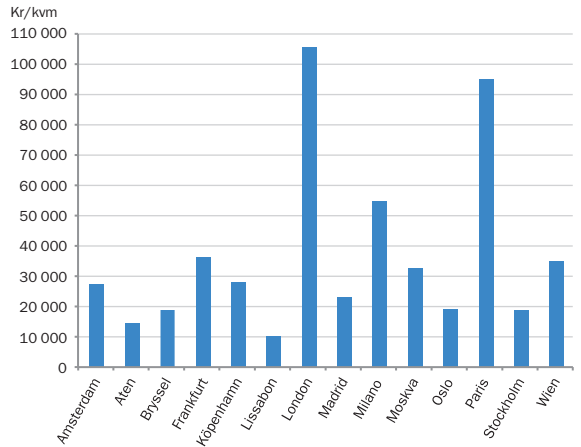
Källa: Newsec

Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2016, lokaler i bästa läge



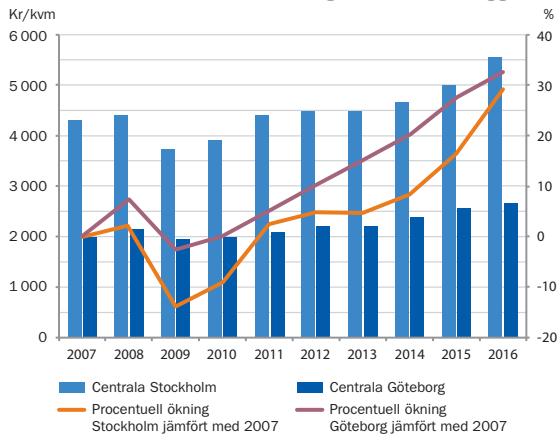
Källa: Newsec

Butikshyror i europeiska storstäder, december 2016, lokaler i bästa läge



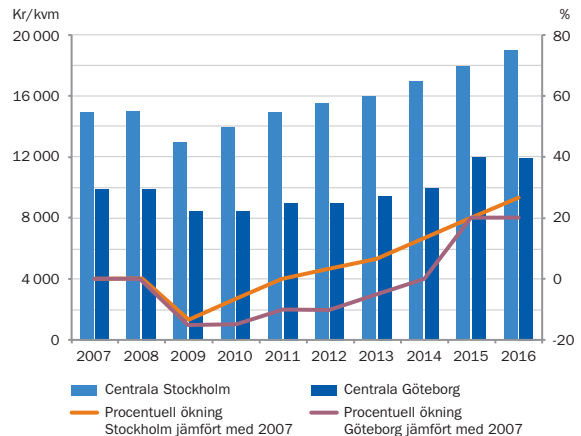
Källa: Newsec

Marknadshyresutveckling kontor i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillägg)



Källa: Newsec

Marknadshyresutveckling butiker i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillägg)



Källa: Newsec



13

ENGELBERT

GANT

ZARA HOME

Skyddar
SECURITAS
Hjälpm
securitas.se
Tel 020-470 10 74

FOR EN SÄKER ARBETS-
PLATS - SAFETY FIRST!

BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan, Stockholm

Aktien och ägarna

Aktiekapital

Hufvudstaden AB bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2016 till 1 056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktiestructur

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är noterade på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. Serie A har en röst per aktie och serie C har 100 röster per aktie. Det finns inga begränsningar om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 medan aktierna av serie C noterades 1998.

I bolagsordningen finns ett så kallat omvandlingsförbehåll, det innebär att C-aktieägare, som så önskar, har rätt att

begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har ingen sådan omvandling skett.

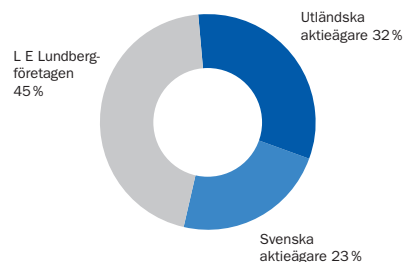
Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 206 265 933, varav 197 990 869 utgjorde A-aktier och 8 275 064 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 5 006 000 A-aktier.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 22 339. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen AB med 45,3 procent av totalt antal utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Näst störst var State Street Bank and Trust med 7,0 procent av antalet utestående aktier och 1,4 procent av rösterna.

Per den 31 december 2016 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 179 150 161 aktier motsva-

Ägarfördelning



Källa: Euroclear Sweden

rande 86,8 procent av totalt antal utestående aktier och 96,4 procent av antalet röster. Av dessa var 53 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 121 142 986 aktier motsvarande 58,7 procent av antalet utestående aktier och 90,8 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler uppgick till 123. Deras innehav uppgick till 58 007 175 aktier motsvarande 28,1 procent av antalet utestående aktier och 5,6 procent av antalet röster. Därutöver fanns det fem svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare ökade under året med 1 717. Andelen utländskt ägande uppgick till 31,5 procent (32,1) av totalt antal utestående aktier.

Ägarstruktur per 31 december 2016

| | Antal aktieägare | Andel aktieägare, % | Antal emitterade aktier | Andel aktier, % | |
|----------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|-------|
| 1 - | 999 | 18 450 | 82,6 | 3 465 564 | 1,6 |
| 1 000 - | 9 999 | 3 250 | 14,6 | 7 357 936 | 3,5 |
| 10 000 - | 99 999 | 455 | 2,0 | 13 482 685 | 6,4 |
| 100 000 - | | 184 | 0,8 | 181 959 748 | 86,1 |
| Utestående aktier | 22 339 | 100,0 | | 206 265 933 | 97,6 |
| Hufvudstaden | | | | 5 006 000 | 2,4 |
| Samtliga emitterade aktier | | | | 211 271 933 | 100,0 |

Källa: Euroclear Sweden

De största ägargrupperna per 31 december 2016

| | Serie A, antal aktier | Serie C, antal aktier | Totalt antal aktier | Utestående aktier, % | | Emitterade aktier, % | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|--------|----------------------|--------|
| | | | | Kapital | Röster | Kapital | Röster |
| L E Lundbergföretagen | 85 200 000 | 8 177 680 | 93 377 680 | 45,3 | 88,1 | 44,2 | 87,6 |
| State Street Bank and Trust | 14 445 030 | 0 | 14 445 030 | 7,0 | 1,4 | 6,8 | 1,4 |
| Citi Bank | 10 415 707 | 0 | 10 415 707 | 5,0 | 1,0 | 4,9 | 1,0 |
| JP Morgan Fonder | 7 282 533 | 0 | 7 282 533 | 3,5 | 0,7 | 3,5 | 0,7 |
| NTC Wealth | 5 859 404 | 0 | 5 859 404 | 2,8 | 0,6 | 2,8 | 0,6 |
| SEB Fonder | 4 742 016 | 0 | 4 742 016 | 2,3 | 0,5 | 2,2 | 0,5 |
| Carnegie Fonder | 3 430 912 | 0 | 3 430 912 | 1,7 | 0,3 | 1,6 | 0,3 |
| BNP Paribas | 3 344 076 | 0 | 3 344 076 | 1,6 | 0,3 | 1,6 | 0,3 |
| AFA Försäkring | 3 032 637 | 0 | 3 032 637 | 1,5 | 0,3 | 1,4 | 0,3 |
| Övriga aktieägare | 60 238 554 | 97 384 | 60 335 938 | 29,3 | 6,8 | 28,6 | 6,8 |
| Utestående aktier | 197 990 869 | 8 275 064 | 206 265 933 | 100,0 | 100,0 | 97,6 | 99,5 |
| Hufvudstaden | 5 006 000 | | 5 006 000 | | | 2,4 | 0,5 |
| Samtliga emitterade aktier | 202 996 869 | 8 275 064 | 211 271 933 | | | 100,0 | 100,0 |

Röstetal (exkl eget innehav)

197 990 869 827 506 400 1 025 497 269

Röstetal (inkl eget innehav)

202 996 869 827 506 400 1 030 503 269

Källa: Euroclear Sweden

Återköp av aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat om att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2016. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2016 har inga aktier återköpts.

Börsvärde och omsättning

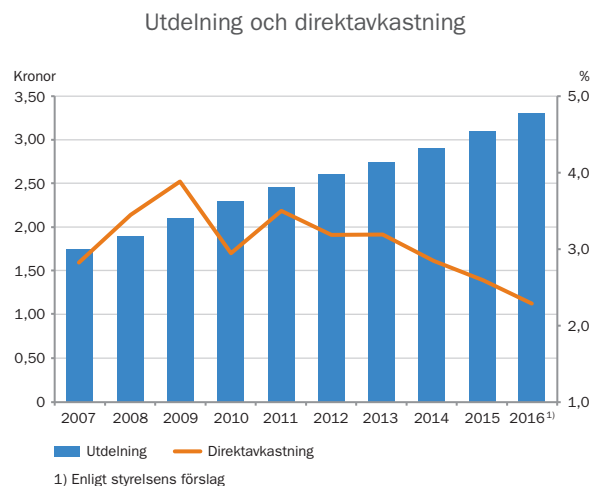
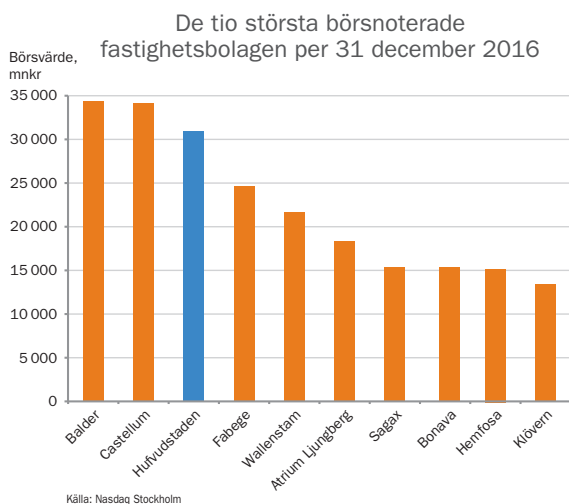
Vid utgången av 2016 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 30918 mnkr. Direktavkastningen uppgick till 2,3 procent baserat på börskursen per 31 december 2016.

Under året omsattes sammanlagt 185 miljoner aktier, vilket motsvarar 90 procent (83) av det totala antalet utestående aktier. Beräknas omsättningshastigheten i förhållande till aktier som finns tillgängliga för handel, så kallad free float, uppgick den till 164 procent (151). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 745 000 aktier i Hufvudstaden (687 000). Sedan införandet av EU:s MiFID-direktiv sker handeln i svenska aktier i allt större utsträckning på andra marknadsplatser än Nasdaq Stockholm. Under 2016 skedde 64 procent (59) av handeln i Hufvudstadens aktie på andra handelsplatser än Stockholmsbörsen, till exempel Bats 36 procent, Boat 4 procent,

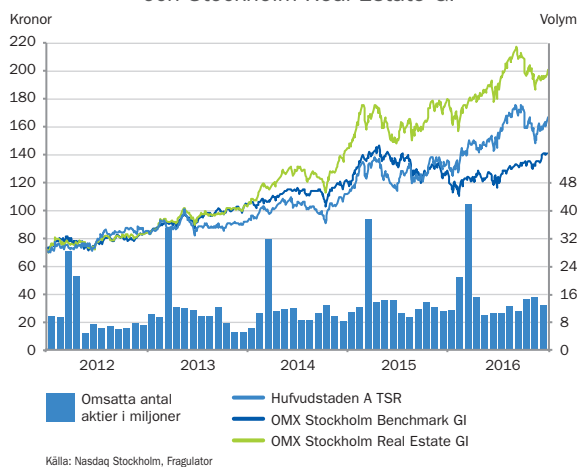
LSE 13 procent och Turquoise 7 procent. I diagrammet nedan visas kursutveckling och total omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

Utdelning

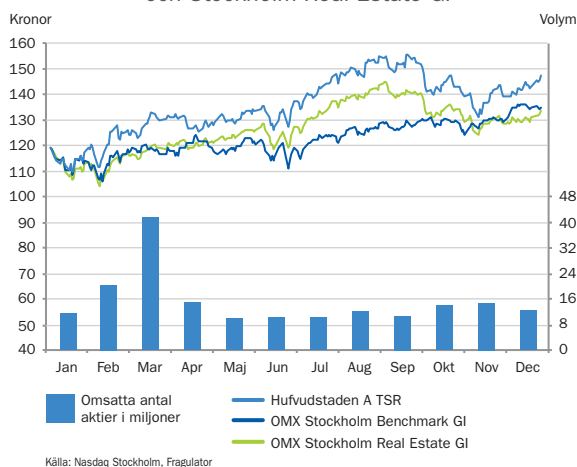
Om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse ska Hufvudstadsaktien ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten. För 2016 föreslås en utdelning om 3,30 kronor per aktie, motsvarande 81 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten (se Definitioner, sidan 103 Utdelningsbelopp).



Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning i relation till Stockholm Benchmark GI och Stockholm Real Estate GI



Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning under 2016 i relation till Stockholm Benchmark GI och Stockholm Real Estate GI





NORDSTAN
Postgatan, Göteborg



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm



Vi tänker långsiktigt

Vi står för vårt ord

Vi lyssnar och lär

Vi brinner för affären

Hållbart företagande

Hufvudstadens hållbarhetsarbete utgår från att ta långsiktigt ansvar för både ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Genom våra strategier och värderingar skapas goda förutsättningar för att uppnå våra hållbarhetsmål, som bland annat innebär att minska vår klimatpåverkan. I samarbete med övriga fastighetsägare samt Stockholms och Göteborgs stad är vi delaktiga i projekt för att utveckla städerna.

Vårt hållbarhetsarbete följer principerna enligt FN:s Global Compact, och drivs utifrån vår miljöpolicy och uppsatta hållbarhetsmål. Hufvudstaden deltar i ett flertal hållbarhetsundersökningar, bland annat CDP där vi i år placerat oss bland de främsta borsnoterade fastighetsbolagen i Norden. Hufvudstadens aktie är även godkänd för investering av Swedbank Roburs och Nordeas hållbarhetsfonder.

Intressenter

Intressentdialog

Hufvudstaden har identifierat fem huvudintressenter: hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer och samhället. Vi för en kontinuerlig dialog med våra huvudintressenter och uppdaterar vilka väsentliga hållbarhetsaspekter vi ska fokusera på. Under året har vi gjort en fördjupad studie med ett antal leverantörer samt hyresgäster. Vi ser att både hyresgäster och leverantörer har ett ökat intresse av samarbete kring hållbarhetsfrågor.

Fokusområden för hållbarhetsarbetet

Hufvudstaden har genomfört en väsentlighetsanalys med representanter från bolagets huvudintressenter. Syftet med analysen var att utveckla bolagets hållbarhetsarbete och den information som presenteras i bolagets hållbarhetsredovisning. Inom ramen för analysen identifierades ett antal prioriterade hållbarhetsaspekter utifrån Hufvudstadens faktiska påverkan, strategiska mål och intressenternas förväntningar. Resultatet av väsentlighetsanalysen har medfört att vi fokuserar på nedanstående områden.

| Ansvarsfulla affärer | Hållbara fastigheter | Hållbara medarbetare |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Affärsetik • Kundrelationer • Leverantörer | <ul style="list-style-type: none"> • Energianvändning • Klimatpåverkan • Avfallshantering | <ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljö • Kompetensutveckling • Ledarskap |

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och väl förankrad värdegrund, som genomsyrar allt vi gör. Värderingarna är vårt viktigaste verktyg för att leda och styra verksamheten i riktning mot företagets vision och mål. De är också en förutsättning för att kunna driva verksamheten mot ett ansvarsfullt företagande. Våra kärnvärden är kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang.

Kvalitet

För oss är det viktigt med rätt kvalitet. Det innebär att tillhandahålla den höga kvalitet som våra kunder förväntar sig inom ramen för vår affärsidé. Det gäller såväl vårt fastighetsbestånd och serviceutbud liksom våra kundrelationer och interna samarbetsformer. För att främja kvalitet värnar vi ett långsiktigt perspektiv. Vi agerar istället för att reagera, i syfte att utveckla verksamheten och förebygga problem.

Ärlighet

Vi agerar alltid professionellt och är pålitliga. För oss är ett ärligt uppsåt grunden för framgångsrika affärer och långsiktiga relationer. Det innebär att vi står för vårt ord och lever upp till våra överenskommelser. Kollegor emellan är vi raka och ärliga och värnar en miljö där alla kan framföra sina åsikter och stå för sina tankar och idéer.

Lyhördhet

Vi är lyhörda och öppna för intryck från vår omvärld och tar aktivt till oss och utvärderar nya idéer. Vi anstränger oss för att se våra kollegors behov av stöd och omtanke och ställer upp för varandra. Vi är lyhörda för våra kunders behov och strävar efter att alltid ligga steget före.

Engagemang

Vi är stolta över vår historia och våra framgångar och engagerar oss för verksamheten i sin helhet. Vi ser oss som en viktig samarbetspartner till våra kunder och är aktivt intresserade av deras verksamhet och framgång. Vi intresserar oss för våra kollegor, gläds åt deras framsteg och hjälper varandra att utvecklas och lyckas.

Affärsetik

Hufvudstadens företagskultur präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och förankrad värdegrund. Bolaget har en uppförandekod som tydliggör vårt ansvarstagande och agerande gentemot interna och externa intressenter. Uppförandekoden bygger på våra värderingar och beskriver hur vi tar etisk, social och miljömässig hänsyn i vår verksamhet samt hur vi, våra leverantörer och samarbetspartners ska agera som representanter för Hufvudstaden. I uppförandekoden beskrivs vilket beteende som våra intressenter kan förvänta sig av Hufvudstadens medarbetare, men även vad vi förväntar oss av våra leverantörer och samarbetspartners. Vår uppförandekod är publik och bifogas alla större kontrakt och avtal.

Huvuddelen av de anställda har genomgått en kurs i affärsetik där diskussioner har förts kring vanligt förekommande dilemman och problem. Alla nyanställda genomgår även en introduktionsutbildning där uppförandekoden och hållbarhetsarbetet är centrala delar.

För att minimera riskerna för korruption har Hufvudstaden ett kontrollsystem med tydlig ansvars- och

arbetsfördelning samt strukturerade processer som säkerställer att affärer sker på ett korrekt sätt.

Leverantörer

Vid tecknande av ramavtal, upphandling av ombyggnadsprojekt och inköp av varor och tjänster ställs hållbarhetskrav. Grunden för kraven är vår uppförandekod, som kompletteras med krav inom arbetsmiljö, anställningsförhållande och miljö vilket borgar för att kraven inom mänskliga rättigheter uppfylls.

För att säkerställa våra uppställda krav i den dagliga driften har vi egen personal och vår projektverksamhet drivs av egna projektledare. De upphandlar och styr entreprenaderna och ser till att våra krav inom kvalitet, affärsmässighet, långsiktighet och miljö efterlevs samt att gällande lagstiftning är uppfylld. I projekten ställer vi krav på att konsulter och entreprenörers val av byggprodukter ska vara miljögranskade samt att avfallet i byggprojekten ska källsorteras, men även att anställningsförhållanden uppfyller gällande regler.

Arbetsmiljöfrågor är särskilt prioriterade då bygg- och underhållsarbeten kan vara riskfyllda. Dessa frågor genomsyrar vårt arbete i byggprojek-

ten, där de hanteras från projektering till färdigt bygge. Alla människor som arbetar för Hufvudstadens räknings ska, oavsett vem som är arbetsgivare, ha arbetsvillkor och en arbetsmiljö som minst följer gällande lagstiftning.

Hållbarhetsrisker

Vi har konstaterat att de främsta hållbarhetsriskerna finns i projektverksamheten inom fastighetsutveckling samt i inköpsprocessen inom driftsorganisationen. Riskerna ligger främst inom miljö, arbetsmiljö, arbetsvillkor och korruption. För att minimera dessa risker har vi skärpt kraven på våra leverantörer samt genomfört regelbundna revisioner hos våra större leverantörer. Under året har vi genomfört åtta revisioner, främst inom de stora projekten men även hos anlidade städ-bolag. Revisionerna visade på goda resultat men med förbättringspotential för våra entreprenörer inom bland annat avfallshantering, miljökrav på byggmaterial samt kravställning och styrning av underleverantörer.

Riskerna inom miljö är främst att produkter inte miljögranskas. Arbetsvillkor och korruption är andra områden vi ser som en ökad risk, då styrningen och kontrollen av framförallt underleverantörer ställer stora krav på strukturerade processer och uppföljning. Detta är ett prioriterat område för hela branschen, där vi tillsammans med andra fastighetsbolag arbetar för gemensamma lösningar.

Kundrelationer

Vår ambition

Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag, med målet att ha branschens nöjdaste kunder. Produktkvalitet, service och kundbemötande är viktiga hörnstenar för att uppnå bolagets vision och affärsidé.

Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras

| Intressenter | Nyckelfrågor | Dialogform |
|--------------|---|--|
| Hyresgäster | <ul style="list-style-type: none"> Hög servicenivå Energianvändning Klimatpåverkan Avfallshantering Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan | <ul style="list-style-type: none"> Kundnöjdhetsmätning Regelbundna hyresgästmöten Nyhetsbrev Gröna hyresavtal |
| Medarbetare | <ul style="list-style-type: none"> Kompetensutveckling Ledarskap Arbetsmiljö | <ul style="list-style-type: none"> Utvecklingssamtal Medarbetarundersökningar Personalmöten Konferenser |
| Ägare | <ul style="list-style-type: none"> Kommunikation kring hållbarhetsfrågor Socialt och etiskt ansvar inom leverantörskedjan | <ul style="list-style-type: none"> Årsstämma Analytikermöten Årsredovisning Kvartalsrapporter Investerarträffar |
| Leverantörer | <ul style="list-style-type: none"> Konsekventa och tydliga krav inom affärsetik och miljö | <ul style="list-style-type: none"> Upphandlingar Avtal Uppförandekod |

affärsmöjligheter, konkurrenskraft och image. Kvalitet och långsiktiga kundrelationer är viktigt för Hufvudstaden. Vi vill att kunderna ska känna sig trygga och nöjda i sina lokaler och att vi som fastighetsägare uppfyller det som efterfrågas och förväntas både idag och imorgon.

Marknadstrender

Utvecklingen i omvärlden sker i en allt snabbare takt och allt tyder på att det kommer fortsätta så. Det beror till stor del på digitaliseringen men också på att både människor och företag har blivit mer globaliserade. Varje dag möts vi av nya intryck som påverkar vårt sätt att vara och verka. Nya generationer av människor och affärer utvecklas och behovet av tids- och kostnadseffektiva lösningar ökar markant. I vår verksamhet ser vi att efterfrågan ökar på flexibla lösningar med hög produkt- och servicenivå.

Kundbehov

Vår lyhörddhet för kundbehov och trender är en central del i vår utveckling. Vi har under året fortsatt att analysera dessa delar och utvecklat konceptet med nyckelfärdiga kontor, ett arbete vi kommer att intensifiera kommande år. Genom att vara i framkant kommer vi även i framtiden kunna erbjuda våra kunder en produkt och en lösning som passar och som håller över tid.

Produkt- och serviceutveckling

Att skapa mervärden för våra kunder genom utveckling av våra produkter och vår service är centralt i Hufvudstadens arbete. Vi har genom åren alltid fokuserat på denna utveckling för att kunna leva upp till de högt ställda krav och förväntningar som ställs på oss. Under året har vi genomfört ett kvalitetsprojekt där vi sett över arbetsrutiner och kundproces-

ser. Målet med vårt utvecklingsarbete är att vi ska kunna erbjuda lösningar som ligger i linje med det våra kunder efterfrågar.

Vår leverans

Hufvudstadens leverans präglas av ett nära samarbete med våra kunder.

Samarbeten

för hållbar utveckling

Hufvudstaden är aktivt deltagande i olika branschanknutna nätverk och föreningar.

Exempel på sådana samarbeten är:

- Byggarbetsnätverket • Sweden Green Building Council Miljöbyggnadskommitté
- Energimyndighetens beställargrupp för lokaler, BELOK • Stockholms stads forum för hållbara fastigheter

Vi jobbar dagligen med att säkerställa att vår leverans sker enligt det som är avtalat och förväntat. Genom en kompetent egen förvaltningsorganisation som har gångavstånd till alla våra kunder skapas förutsättningar för en hög tillgänglighet och service. Dessa delar är viktiga för det långsiktiga förtroendet och de långa kundrelationer vi eftersträvar.

Nöjd Kund Index

Hufvudstaden har i likhet med föregående år placerat sig bland de främsta i Fastighetsbarometern, branschens Nöjd Kund undersökning. Vi kom på andra plats och har därmed placerat oss bland de tre främsta sedan Nöjd Kund Index start 1997. Områden som våra kunder idag upplever som Hufvudstadens styrkor är våra fastigheters centrala läge, vår service, vår förmåga att snabbt hantera kundären-

den, men också att vi är pålitliga, trygga och stabila.

Ambassadörer

Att ha nöjda kunder är viktigt i det långsiktiga arbetet. Över tid fortsätter cirka 80 procent av kunderna att hyra sina lokaler efter att hyresperioden löpt ut. Det visar att det finns en god samstämmighet mellan kundens förväntningar, upplevelser och deras betalningsvilja för våra produkter. Nio av tio kunder till Hufvudstaden är mycket positiva till samarbetet. Mer än hälften av Hufvudstadens kunder är dessutom ambassadörer vilket vi ser som ett kvitto på att vårt långsiktiga arbete lönar sig för alla parter.

Hållbara fastigheter

Energianvändning

Fastighetssektorn står för cirka 40 procent av samhällets energianvändning. För oss som fastighetsbolag är det därför viktigt att minska energianvändningen och att öka andelen förnybar energi i verksamheten. Vår energianvändning minskas kontinuerligt genom driftoptimering och investering i ny teknik. Under året har det genomförts ett stort antal projekt som syftar till att energieffektivisera fastighetsbeståndet. Det gäller framförallt system för uppvärmning, ventilation, kyla samt belysning. Sedan 2001 har Hufvudstadens energianvändning minskat med drygt 20 procent, vilket motsvarar den energi som cirka 1500 moderna villor förbrukar årligen. Minskningen har kunnat genomföras trots butikernas längre öppettider och att fler kontorshyresgäster sitter i öppna landskap med en ökad persontäthet.

Under 2016 minskade energianvändningen med cirka 3 procent, vilket är i linje med vårt mål om en årlig minskning med 3 procent. Förklaringen är delvis en förhållandevis kall sommar, men även att vårt lång-

siktiga arbete kring energieffektivisering ger utdelning. Jämfört med SCB:s statistik för lokaler är Hufvudstadens energianvändning för uppvärmning cirka 65 procent lägre än genomsnittet.

I Parkeringshuset Parkaden har vi sedan tidigare installerat laddningsplatser för elbilar. Vi har under året upplevt en kraftig ökning av antalet elbilar och har därav utökat antalet laddningsplatser.

Utvecklingen av kommersiella solcellsanläggningar har gått snabbt de senaste åren. Under året har vi genomfört en förstudie kring lämpliga tak för en testanläggning. I början av 2017 kommer vi att ta en första anläggning i drift.

Klimatpåverkan

Minskad energianvändning och klimatpåverkan är prioriterade frågor för oss. Växthusgasutsläppen var för 2016 oförändrade jämfört med föregående år, främst beroende på en ökad fjärrvärmeanvändning samt att fjärrvärmen i Göteborg producerats med en ökad andel fossila bränslen. De senaste fem åren har utsläppen sänkts med cirka 80 procent, vilket främst beror på att vi har gått över till ursprungsmärkt vattenkraftsel, så kallad grön el, men även att fjärrvärmen produceras med lägre andel

fossila bränslen jämfört med tidigare år. Minskningen beror även på att vår energianvändning är reducerad. Den framtida minskningen av klimatpåverkan kommer främst ske genom ytterligare effektivisering av energianvändningen, samt att den köpta fjärrvärmen successivt produceras med större andel förnybara energikällor.

Vi ser att våra hyresgästers cykelpendlande ökat. Hufvudstaden har därför under de senaste åren ökat antalet cykelplatser i fastigheterna, samt där det varit möjligt byggt omklädningsrum för cyklister.

Materialval

I fastigheterna pågår ett kontinuerligt arbete med att utveckla och förbättra lokalerna efter hyresgästernas önskemål och behov. Samtidigt är vi måna om att skapa hållbara lokaler och att bygga lösningar som är flexibla och håller över tid. Det uppnås genom att välja design och funktionalitet med en kvalitet som löper mindre risk att behöva ersättas vid hyresgästbyten. Vi främjar nytänkande och energieffektiv teknik vid val av produkter för att minska energianvändningen. För miljögranskning av byggprodukter använder vi oss av Byggsvarubedömningen som är fastighetsbranschens databas för miljöbedömningar av byggmaterial.

| Hållbarhetsmål ¹⁾ | |
|---|-------------|
| Mål 2016 | Utfall 2016 |
| Effektivisera energianvändningen med 3 procent | 3 procent |
| Minska Hufvudstadens koldioxidutsläpp med 5 procent | 0 procent |
| Topplacering i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet | 2:a plats |

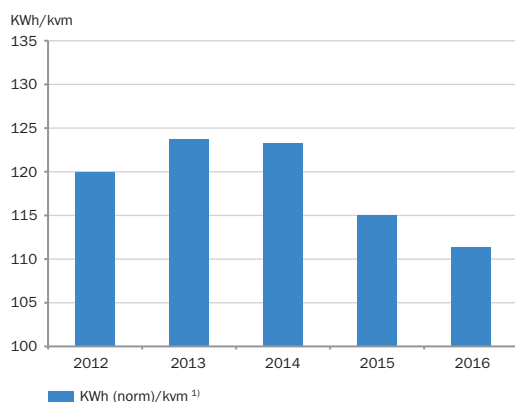
1) För övriga hållbarhetsmål se Hufvudstadens hemsida

Avfallshantering

Ökad återvinning av avfall är en prioriterad hållbarhetsfråga, både för oss och för våra hyresgäster. Med gemensamma källsorteringsrum öppnas en möjlighet att effektivisera sorteringen med fler antal fraktioner, men också att samordna och på det sättet minska antalet transporter från fastigheterna. Utbyggnaden av sorteringsstationer för våra hyresgäster med nya källsorteringsrum har genomförts i åtta fastigheter där källsortering kan ske i tolv fraktioner.

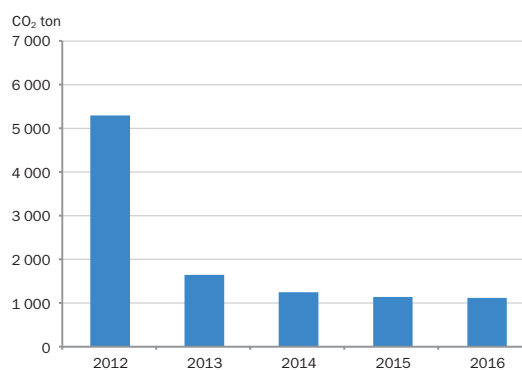
Hufvudstadens mål är att minska den totala mängden avfall samt att så stor andel av avfallet som möjligt ska återvinnas eller återanvändas. I de fastigheter som haft källsortering för både butiker och kontor kan vi se att andelen sorterat avfall är cirka 50 procent.

Energianvändning normalårskorrigerat



1) Jämförbart bestånd och exklusive verksamhetsel

Utsläpp av koldioxid från energianvändningen



Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal stärker samarbetet med hyresgästen och bidrar till att vi fortsätter utveckla vårt miljöarbete. Tecknandet av avtalet innebär att hyresgästen tillsammans med Hufvudstaden sätter upp en konkret handlingsplan med åtgärder som ska bidra till en bättre miljö. Under 2016 tecknades ett flertal gröna hyresavtal. De gröna hyresavtalen, som är en bilaga till det vanliga hyresavtalet, skapar förutsättning för oss att föra en löpande dialog kring miljöfrågor och upprätta en strategi för bland annat minskad energianvändning.

Miljöcertifiering

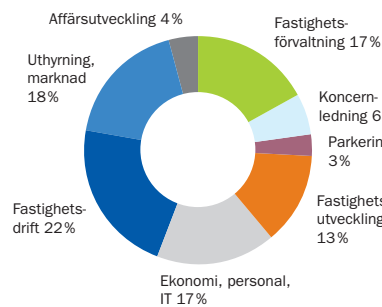
Vid alla större projekt och påbyggnader är ambitionen att certifiera Miljöbyggnad guld eller silver. Miljöbyggnad baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget brons, silver eller guld, där brons motsvarar dagens lagkrav. Genom Miljöbyggnad får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom energi, inomhusmiljö och material. Idag är cirka 30 procent av Hufvudstadens bestånd certifierat enligt något av systemen Miljöbyggnad eller GreenBuilding.

Medarbetare

Organisation

Hufvudstadens operativa verksamhet är organiserad i tre affärsområden, Stockholm Östra City, Stockholm Västra City (där även NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg ingår) samt Göteborg. Våra funktioner Ekonomi/Finans, Personal, Fastighetsutveckling och Affärsutveckling stödjer den operativa organisationens verksamhet. Vi

Medarbetare per arbetsområde



driver även en egen parkeringsrörelse i dotterbolaget Parkaden AB. Hufvudstadens koncernledning består av VD, tre affärsområdeschefer, varav en även är vice VD, samt cheferna för Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal.

Ett stort antal utvecklingsprojekt pågår i såväl Stockholm som Göteborg, varför organisationen under

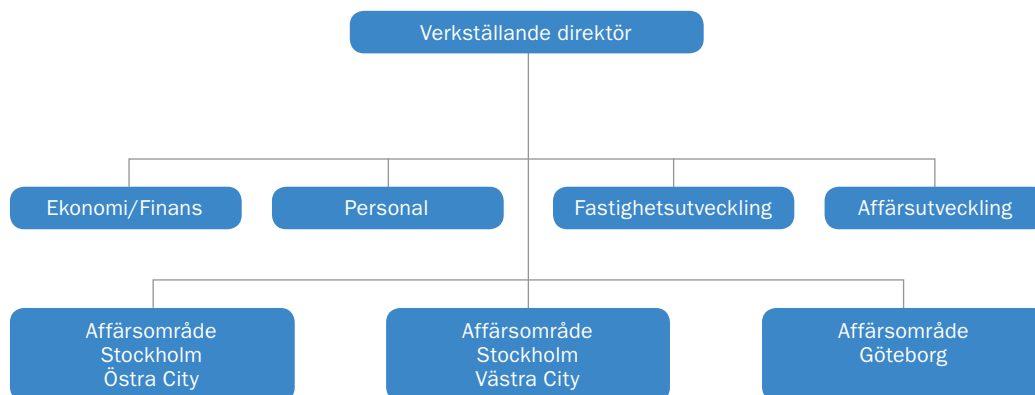
året har förstärkts med rekryteringar inom digital affärsutveckling, fastighetsutveckling och förvaltning. En av våra framgångsfaktorer är att kunna hantera merparten av vår verksamhet i egen regi.

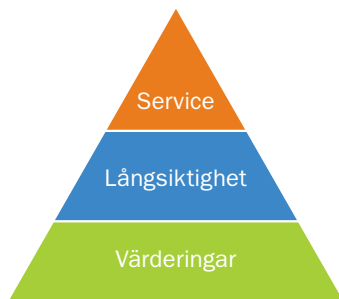
Värderingsstyrd företagskultur

Våra värderingar är kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang. Värderingarna är vårt viktigaste verktyg för att leda och styra verksamheten i riktning mot företagets vision och mål samt mot ett ansvarsfullt företagande. De är också grunden för Hufvudstadens företagskultur. De handlar om att leverera kvalitet i allt vi gör, lyssna aktivt både internt och externt, vara ärlig både mot sig själv och andra samt ha ett engagemang för sitt arbete. Vi eftersträvar att varje medarbetare lever våra värderingar. Samma tankar återfinns i vår uppförandekod, i vilken också etik och moral är hörnstenar.

Attraktiv arbetsgivare

Vår ambition är att Hufvudstaden ska vara en attraktiv arbetsgivare och att våra medarbetare ska känna sig stolta över bolaget. För att mäta hur vi upplevs som arbetsgivare används Nyckeltalsinstitutets Attraktiv arbetsgivarindex, en mätning som jämför ett antal HR-nyckeltal mot andra bolag inom och utom branschen. År





2016 vann Hufvudstaden denna mätning såväl inom fastighetsbranschen som på total nivå. Områden som ingår i mätningen är bland annat andel tillsvidareanställningar, utbildningstid över året, övertid, sjukfrånvaro, andel som slutat samt personalansvar, det vill säga hur stora grupper varje chef ansvarar för.

Då rörligheten på arbetsmarknaden ökar lägger vi stort fokus på att säkerställa att vi fortsatt är och uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Hufvudstaden erbjuder stimulerande arbetsuppgifter med goda utvecklingsmöjligheter samt en rörlig ersättningsdel i form av bonus. Vid intervjuer med våra medarbetare framkommer ett par saker som särskilt uppskattas i det Hufvudstaden har att erbjuda. En av dem är möjligheten att få arbeta tillsammans med kompetenta kollegor, hos en arbetsgivare som lever sina värderingar och arbetar långsiktigt. En annan är möjligheten att få arbeta med attraktiva fastigheter i centrala lägen.

I årets medarbetarundersökning hade vi en svarsfrekvens på 94 procent. En hög andel av medarbetarna är nöjda med sin arbetssituation. Högst betyg fick Ledarskap, Hufvudstaden som arbetsgivare samt Stolthet över att arbeta på Hufvudstaden.

| Nyckeltal 2016 | Totalt | Män | Kvinnor |
|--------------------------------|--------|-----|---------|
| Anställda, antal ¹⁾ | 116 | 71 | 45 |
| Chefer, antal ¹⁾ | 28 | 21 | 7 |
| Medelålder, år ¹⁾ | 42 | 42 | 42 |
| Personalomsättning, % | 9 | 4 | 16 |
| Sjukfrånvaro, % | 1,4 | 1,4 | 1,3 |

1) Per 31 december

Arbetsmiljö

Vi värnar om en god arbetsmiljö, såväl fysiskt som psykosocialt och samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Vi följer en mångfaldspolicy som beskriver hur vi verkar för mångfald och jämställdhet och mot diskriminering i organisationen. Alla medarbetare erbjuds lika utvecklingsmöjligheter samtidigt som oskäligen löneskillnader motverkas. Intern kommunikation sker kontinuerligt via ett aktivt intranät och regelbundna personalmöten.

Arbetsmiljöarbetet utvecklas kontinuerligt i en arbetsmiljögrupp bestående av representanter från olika delar av organisationen. Gruppen är indelad i tre arbetsområden: arbetsmiljö, hälsa och trivsel. Syftet med arbetsmiljöarbetet i gruppen är att se över risker, komma med förslag till åtgärder samt främja utveckling inom respektive områden. Under året har gruppen bland annat medverkat till att genomföra en utbildning inom brand och säkerhet och friskvårdsaktiviteter såsom till exempel skidresa, golfaktivitet och löpargrupper med mera.

Vi har under året färdigställt ett nytt kontor i Göteborg, en arbetsplats där vi har möjlighet att vara flexibla och växa i takt med att affärerna kräver det. I Stockholm har vi arbetat fram ett koncept kring hur kontoret ska fungera och se ut för att vi ska kunna verka optimalt i vår arbetsmiljö. Det nya kontoret i Stockholm är under utveckling och kommer färdigställas under kommande år.

På den årliga personalkonferensen träffas alla medarbetare i koncernen, i syfte att utbyta erfarenheter och öka gemenskapen. I år ägde konferensen rum i Göteborg där vi besökte våra fastigheter och tittade på de projekt som pågår.

Friska medarbetare

Hufvudstaden arbetar förebyggande med hälsa genom bland annat regel-

bundna hälsokontroller och massage på arbetsplatsen. Under året har vi tillsammans med vår företagshälsovård, Avonova, genomfört en hälsokartläggning med hög delaktighet. Vi ser det som en framgångsfaktor för bolaget att våra medarbetare är intresserade av sin egen hälsa. I resultatet kan utläsas att många av våra medarbetare är aktiva såväl på som utanför arbetet.

Samtliga medarbetare omfattas av en sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom. Vi ger ett årligt friskvårdsbidrag, vilket en stor andel av våra medarbetare nyttjar. För att upprätthålla låg sjukfrånvaro uppmanar vi till fysisk aktivitet, både på och utanför arbetet. Sjukfrånvaron för 2016 uppgick till drygt 1 procent.

Karriär och utveckling

Vår ambition är att behålla och utveckla talangfulla medarbetare. Nya utmaningar är ett sätt för medarbetare att växa inom bolaget samtidigt som de får en bredare kunskap kring bolagets olika arbetsområden. Vi eftersträvar därför att så många lediga tjänster som möjligt ska tillsättas genom intern rekrytering, såväl på chefs- som på medarbetarnivå.

Medarbetarutveckling

Vi har under de senaste 10 åren haft en genomsnittlig anställningstid på 8 år och 2016 var den 7 år. Vi lägger stor vikt vid att attrahera medarbetare som är långsiktiga. Samtliga nyanställda erbjuds ett gediget introduktionsprogram samt deltar på en introduktionsdag, vilken hålls av ett flertal av våra chefer. Årliga medarbetarsamtal genomförs där bland annat mål, måluppfyllelse och kompetensutveckling diskuteras varefter en individuell handlingsplan upprättas.

Chefsutveckling

Vi är ett företag med små enheter, där de flesta chefer är ansvariga för relativt få medarbetare. Detta är en



HUFVUDSTADEN

Göteborg

modell vi tror på och som statistiskt sett är starkt sammankopplad med hög trivsel och låg sjukfrånvaro. En prioriterad fråga inom bolaget är att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper. Hufvudstaden satsar medvetet på att låta yngre medarbetare tidigt få möjlighet att växa in i rollen som chef.

Vi har fyra ledarkriterier inom Hufvudstaden. Dessa kriterier fungerar som ledord i vardagen för våra chefer och vi eftersträvar ett modigt, inspirerande, framåtriktat och föredömligt ledarskap. Det är också detta som är utgångspunkten då vi ser till våra chefers utveckling och resultat.

Vi anordnar årligen en chefskonferens där våra chefer bland annat erbjuds möjlighet att utbyta erfarenheter och diskutera ledarskapsfrågor. Vi genomför även kontinuerligt utbildning för våra chefer, bland annat en grundutbildning för nyblivna chefer samt utbildning inom psykosocial arbetsmiljö.

Framtida medarbetare

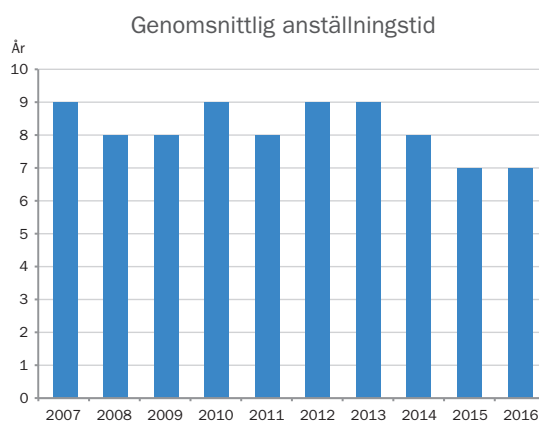
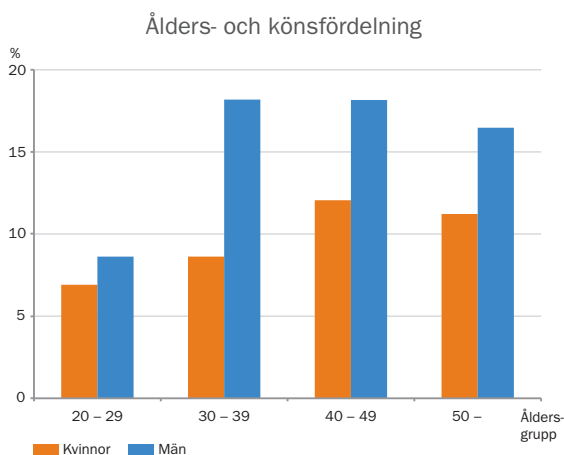
För att underlätta framtida rekryteringsbehov bygger Hufvudstaden relationer med studenter. Varje år erbjuder vi möjlighet till praktikplats, både under och efter studietiden. Vi deltar på KTH:s arbetsmarknadsdag LAVA och genomför sedan många år tillbaka även en studentdag för studerande framförallt från KTH. Resultatet från studentdagen innebär att vi säkrar en kontinuerlig tillväxt av yngre medarbetare till vår organisation. Det är en modell vi tror mycket på och som visat sig fungera bra och resulterat i flera tillsvidareanställningar och praktikplatser. Under året har vi även etablerat det här arbetssättet i Göteborg, där vi medverkat på Chalmers arbetsmarknadsdag VARM och CHARM och därefter följt upp med en fulltecknad studentdag. Intresset för dessa aktiviteter är stort och utvärderingen visar att flertalet av studenterna kan tänka sig Hufvudstaden som en framtida arbetsgivare. Denna

typ av studentsamarbete är en av våra strategier för att hitta branschens mest professionella medarbetare, i kombination med att stärka vårt varumärke.

Merparten av våra rekryteringar görs i egen regi, med stöd av ett rekryteringssystem. På så vis har vi möjlighet att ha full kontroll på processen och säkerställa att vi genomför värderingsstyrda rekryteringar i kombination med att vi bygger upp ett register av kandidater som är intresserade av vårt bolag. Det är en viktig grund i vårt strategiska arbete med att säkerställa tillgång till kompetent personal även i framtiden.

Hållbarhetsstyrning¹⁾

Hållbarhetsarbetet är integrerat i strukturerade processer för styrning och uppföljning av affärsverksamheten. Detaljerade processbeskrivningar finns för allt från hur byggnationer ska genomföras till hur hyresavtal ska tecknas.



1) Vår hållbarhetsredovisning är upprättad enligt Global Reporting Initiative (GRI G4) på nivå Core och presenteras årligen i februari. Vi har även tagit hänsyn till fastighetsbranschens sektorspecifika tillägg vid upprättandet av hållbarhetsredovisningen. På Hufvudstadens hemsida återfinns ett GRI-index.



HUFVUDSTADEN

Stockholm

Utveckling av fastigheter

Tillväxten i Stockholm och Göteborg är stark och marknaden efterfrågar moderna kontor med hög effektivitet och flexibilitet samt handelsytor i attraktiva lägen. Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla fastigheterna både vad gäller befintliga lokaler men även att utveckla och skapa nya byggrätter. Tillsammans med andra fastighetsägare och kommunerna utvecklar Hufvudstaden också miljöerna utanför fastigheterna för att öka attraktionskraften i sina marknadsområden. Avsikten är att skapa en god värdetillväxt och att i samarbete med kunderna anpassa kontor och butiker efter deras förutsättningar och behov.

Affärsutveckling

Till enheten för affärsutveckling har rekrytering skett av affärsutvecklare inom kontor, butik och digital utveckling. Syftet med enheten är att initiera och driva kommersiella projekt för att på sikt öka bolagets lönsamhet. Enheten har identifierat ett 20-tal små och stora projekt. Flertalet av projekten är i utredningsstadiet, men beslut har tagits om genomförande av ett antal projekt, både i Göteborg och i Stockholm.

Kontorskundernas behov förändras, där ökad service och flexibilitet efterfrågas allt mer. Därav har andelen kontorshotell, främst i Stockholmsområdet, ökat. Hufvudstaden har därför breddat sitt erbjudande för vissa lokaler genom att erbjuda nyckelfärdiga kontorslokaler med mer flexibla hyreskontrakt. Konceptet som tagits fram marknadsförs under namnet REDO. Inom butikssegmentet ser vi också en ökad efterfrågan på flexibilitet, där det finns intresse av att under kortare perioder verka på en marknadsplats. Hufvudstaden erbjuder därför vissa lokaler för så kallade pop up-butiker där butikshyresgäster kan hyra på kortare kontraktstid.

Den snabba digitala utvecklingen i samhället medför att kunders behov, önskemål och förväntningar förändras. För att möta denna förändring har bolaget inlett ett digitalt transformationsarbete som syftar till att löpande

anpassa bolagets arbetssätt, verksamhet och affärsmodeller till den digitala utvecklingen i omvärlden.

Fastighetsutveckling

Avdelningen fastighetsutveckling driver ombyggnads- och utvecklingsprojekt i Hufvudstadens fastigheter. Projekten kan huvudsakligen indelas i underhållsprojekt och lokalanpassningar i befintliga fastigheter samt större utvecklingsprojekt av befintliga eller nya byggrätter. För att möta marknadens efterfrågan har ett flertal lokalanpassningar genomförts under året. Genom utvecklingsåtgärderna får fastigheterna bättre miljöprestanda, högre teknisk standard och mer effektiva och flexibla planlösningar. Kunderna får en bättre produkt och Hufvudstaden erhåller på längre sikt ett bättre driftnetto och högre avkastning.

Utvecklingsprojekten genomförs i nära samarbete med affärsutvecklings- och förvaltningsorganisationen. Vid utvecklingsarbeten eftersträvas en hållbar arkitektur med en tydlig känsla av hög kvalitet. Fastigheterna ska upplevas som attraktiva idag och för lång tid framöver. Stor vikt läggs också på att skapa en produkt som är lätt att underhålla utifrån ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Miljöpåverkan ska över tid minska, inbyggda material granskas, avfall källsorteras och tekniska lösningar väljas för att erhålla en låg energianvändning. Projekten upphandlas och styrs av Hufvudstadens egna projektledare. De är involverade i projektets samtliga skeden och engagerar sig dagligen i frågor rörande projektstyrning, samordning med hyresgäst och arbetsmiljö. Detta är en förutsättning för att kunna uppfylla Hufvudstadens högt ställda krav på kvalitet, flexibilitet och långsiktighet.

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i genomsnitt investerat cirka 330 mnkr per år i projekt. Ungefär halva beloppet avser lokalanpassningar. Underhållsprojekt och större utvecklingsprojekt står för ungefär en fjärdedel var av de totala investeringarna. För 2016 uppgick

investeringarna i befintliga fastigheter till cirka 540 mnkr.

Pågående större projekt

Kvarteret Härbärgat

Ett av de större projekten är utvecklingen av kvarteret Härbärgat i Göteborg. Under året har arbetet huvudsakligen ägnats åt tidiga utredningar kring grundläggning, stomme, övergripande installationssystem samt volymstudier. Arbetet sker i nära samarbete med Göteborgs stad och målet är att arbeta fram en ny detaljplan för hela kvarteret. Parallellt med detaljplanarbetet har Göteborgs stad arbetat fram ett program för sydöstra city, vilket ska vara ett stöd för planarbetet och ge övergripande riktlinjer för hur området Fredstan kan utvecklas.

Fastigheten i hörnet Fredsgatan och Södra Hamngatan har grundförstärkts och bärande hjärtväggar i gatuplan och en trappa upp har avväxlats för att skapa nya flexibla butikslösningar. Grundförstärkningen är nödvändig både för att motverka ojämna sättningar i befintlig grundläggning samt för att säkra fastigheten innan den större kringliggande byggnationen påbörjas. Ett nytt starkt varumärke som valt att etablera sig i fastigheten är Michael Kors.

Femman

Ombyggnationen av gallerian Femman i Göteborg är inne på sitt andra år, cirka 80 procent av butikerna har färdigställts. De fasader som vänder sig inåt i Nordstan har fått ett nytt utseende och verksamheterna har flyttat ut på balkongerna på övre plan. Kommunikationsstråkens lägen har ändrats och renoverats för att skapa bästa möjliga siktlinjer och entréerna har fått en ny och tydligare design som ger en attraktiv och välkomnande känsla. För att förbättra kontakten mellan de olika våningsplanerna har nya öppningar gjorts i bjälklagen och i kärnan återfinns en grön växtvägg som knyter samman de tre våningsplanerna. Digitala orienteringsskyltar har installerats för att kunderna en-

kelt ska hitta sina favoritbutiker. För att kunderna ska trivas och stanna länge erbjuds, förutom många attraktiva butiker, även ett flertal restauranger, caféer, en juicebar samt nya fräscha toaletter. Projektet färdigställs i sin helhet under 2017.

Fyran

I fastigheten Fyran i Nordstan, Göteborg, har det genomförts ett flertal projekt under året. Butiksfasader och skyltning mot Köpmansgatan har förnyats och arkaderna mot Östra Hamngatan och Köpmansgatan har byggts in. Dessa förändringar skapar attraktivare butikslokaler vilket ger en trevligare gatumiljö. I dagsläget är alla butiksytor ingående i projektet utyrda. För många kontorshyresgäster är entrén en viktig fråga när lokal väljs. Den ska kännas öppen och välkomnande samtidigt som den ska



vara representativ mot kunder och medarbetare. För att bidra till en förbättrad helhets känsla för kontoren har samtliga entréer renoverats samt att passersystem och hissar har bytts ut. Under året har också totalrenovering av fastighetens fasad avslutats. Under två år har den illa åtgångna marmorfasaden bytts ut till en ljus nordisk granit vilket har stärkt fastighetens identitet.

NK Göteborg

I NK-fastigheten har ett flertal möjliga utvecklingsprojekt identifierats. Det



första projektet som genomförts är att fasaden flyttats ut i fasadliv på gatuplan och befintliga arkader byggts in. Detta ger större butiksytor i varuhuset och möjliggör att nya butiker får entré från gatan. På så sätt medverkar ombyggnationen till ett trevligare och säkrare stadsrum, vilket också hjälper till att stärka hela handelsplatsen Fredstan. Projektet har färdigställts under året.

Bibliotekstan

För fastigheten Skären 9, som är belägen i området Bibliotekstan i Stockholm, antogs en ny detaljplan 2015. Den nya planen möjliggör en påbyggnad om 2–3 våningar och medger en tillkommande uthyrningsbar yta om cirka 2 500 kvm. Systemhandlingar har färdigställts och arbetet med att upprätta bygghandlingar kommer att påbörjas när ett hyresgästavtal med en större hyresgäst är tecknat.

Utmed Biblioteksgatan ligger fastigheten Vildmannen 7 som uppfördes i slutet av 1800-talet. Sedan dess har fastigheten genomgått en större renovering under 30-talet då bland annat fasaden i markplan byggdes om. Fastigheten har över tid haft mycket låga vakanser men under året flyttade den största hyresgästen, Erik Penser Bank, som hyrt större delen av fastigheten till en annan av Hufvudstadens lokaler. Detta möjliggör en totalrenovering av hela fastigheten. I projektet ingår att återskapa de ursprungliga fasaderna i markplan, vilket kommer

öka attraktiviteten för butikerna samt stärka den kulturhistoriska gatumiljön i Bibliotekstan. Ett större arbete genomförs också med att avväxla bärande hjärtväggar med pelare och balkar av stål, vilket ger nya, öppna och flexibla planlösningar. Projektet har påbörjats och kommer att avslutas under 2018.

Lokalanpassningar

De flesta ombyggnationer som görs i Hufvudstadens bestånd är lokalanpassningar till nya eller befintliga hyresgäster. När en lokal blir vakant görs en utvärdering av lokalens tekniska standard för att bedöma vilka eventuella renoveringsbehov som föreligger. Sedan den inledande renoveringen av lokalen gjorts, sker lokalanpassning efter den nya hyresgästens behov. Öppna planlösningar med en större yteffektivitet efterfrågas allt oftare av hyresgästerna. Därmed ökar ventilations- och kylbehovet och äldre installationer behöver ofta bytas ut mot den senaste tekniken för att erhålla optimalt inomhusklimat. Hufvudstaden äger många fastigheter i anslutning till varandra, vilket underlättar integrering av lokaler med angränsande ytor med syfte att skapa största möjliga flexibilitet. Vid alla ombyggnationer läggs stor vikt vid att bevara byggnadens särart och arkitektoniska värde.

Under 2016 har renovering och anpassningar av cirka 29 000 kvm lokalyta genomförts. Anpassningarna har genomförts både till befintliga hyresgäster i samband med förlängning av hyresperioden eller utökning av förhyrd yta och till nya hyresgäster.

Omfattningen av lokalanpassningar har under året varit mindre än föregående år vilket är starkt kopplat till den låga vakansgraden. Ett av de största lokalanpassningsprojekten i Stockholm är anpassningen av Erik Penser Banks nya kontor i Oxhuvudet 18. I Göteborg har större anpassningar gjorts åt Unionen och Deloitte.

Affärsområde Stockholm Östra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Östra City är det område som historiskt sett utgjort kärnan i Hufvudstadens fastighetsbestånd sedan bolaget grundades 1915. Affärsområdet omfattar 16 (16) fastigheter fördelat på förvaltningsområdena Norrmalmstorg och Kungsgatan. Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstan och Kungsgatan omfattar fastigheter vid Kungsgatans östra del samt vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter.

Beståndets utveckling

Arbetet med att utveckla Bibliotekstan som Skandinaviens främsta modeområde har fortsatt. Det har ökat butikernas omsättning, vilket i sin tur lett till att Hufvudstaden fått en positiv hyresutveckling. Intresset från internationella högklassiga varumärken att etablera sig i området har varit stort. Några av de butiker som öppnade under 2016 var lyxvarumärkena Chanel

och Céline. Deltagande i modeveckan i augusti samt områdets julaktiviteter är exempel på evenemang som genomförts under året. I fastigheten Vildmannen 7 har ett totalprojekt

| Största hyresgäster | |
|---------------------|--------|
| Kontor | Kvm |
| Danske Bank | 10 600 |
| Advokatfirman Vinge | 7 900 |
| Finansinspektionen | 6 800 |
| KG10 | 3 800 |
| Exportkreditnämnden | 3 600 |
| Butik | |
| | Kvm |
| Zara | 2 900 |
| Urban Outfitters | 1 900 |
| Stadium | 1 600 |
| Alewalds | 1 300 |
| McDonald's | 1 300 |

påbörjats av kontors- och butiksytor. Lokalerna kommer öppnas upp för att skapa moderna och flexibla planlösningar och de ursprungliga fasaderna i markplan kommer att återskapas.

Den stora fasadskylten i form av

ett LED-nät, på en av fasaderna i korsningen Kungsgatan/Sveavägen, har varit en uppskattad del av stadsrummet och under året erhöll den Stockholms Skyltpris inom specialkategorin innovation.

Under året har ett flertal kontorsuthyrningar gjorts som har medfört att hyresvakansgraden exklusive pågående projekt vid årsskiftet var rekordlåga 2,1 procent. Några större kontorshyresgäster såsom Erik Penser Bank, Finansinspektionen och King har fått utökade och/eller förändrade kontorsytor.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontor inom affärsområdet har under året haft en mycket positiv utveckling. Det har varit ett stort intresse för områdets samtliga lokaler. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 5 000 och 7 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

För butikslokaler var hyresut-

Fastighetsbeståndet

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------|---------|---------|
| Antal fastigheter | 16 | 16 |
| Uthyrbart yta, kvm | 150 976 | 150 978 |
| – varav kontor | 102 246 | 102 286 |
| – varav butik och restaurang | 36 623 | 36 643 |
| Årshyra, mnkr | 792 | 759 |
| Hyresvakansgrad, % | 3,3 | 4,2 |
| Ytvakansgrad, % | 4,6 | 6,2 |

Fastighetsförvaltningens resultat¹⁾

| Mnkr | 2016 | 2015 |
|--------------------------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 751,9 | 703,8 |
| Underhåll | -14,7 | -19,9 |
| Drift och administration | -80,9 | -79,8 |
| Övriga kostnader | -79,0 | -76,8 |
| Summa kostnader | -174,6 | -176,5 |
| Bruttoresultat | 577,3 | 527,3 |

1) Jämförbart bestånd

Nyuthyrning och omförhandling

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|--------|--------|
| Nyuthyrning, kvm | 8 000 | 13 700 |
| Nyuthyrning, årshyra mnkr | 44 | 78 |
| Omförhandling, kvm | 13 500 | 20 500 |
| Omförhandling, årshyra mnkr | 81 | 93 |

vecklingen god och i de bästa lägena uppgick marknadshyrorna till cirka 14 000–24 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Kontorshyresgästerna inom affärsområdet utgörs av företag som värdesätter centralt belägna och högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, IT, management och medier. Kontorskunder som varit hyresgäster under lång tid är bland andra Brummer & Partners, Danske Bank, Erik Penser Bank, Exportkreditnämnden, JKL samt advokatbyråerna Alrutz, Vinge och White & Case. Totalt finns inom affärsområdet 297 kunder. De tio största kunderna hyr 49 000 kvm (48 000), vilket representerar en årshyra på 254 mnkr (249).

Butikshyresgästerna i Bibliotekstan består till stor del av yngre skandinaviska varumärken som Byredo, Hope,

Rodebjer, Our Legacy och Whyred kombinerat med större internationella varumärken och detaljhandelskoncerner som bland annat Burberry, By Marlene Birger, Chanel, Céline, Filippa K, Gant, Georg Jensen, Michael Kors, Prada, Ralph Lauren och Zara.

De större butikshyresgästerna längs Kungsgatan består främst av kedjeföretag såsom Adidas, Alewalds, Cervera, Naturkompaniet, Nespresso, Stadium, Ströms, Telenor och Telia.

Inom affärsområdet återfinns några av Stockholms bättre restauranger och caféer såsom Burger & Lobster, Carotte, Koloni, Prinsen, Vau De Ville och Wienercaféet. Dessa enheter är en viktig del i områdets attraktivitet.

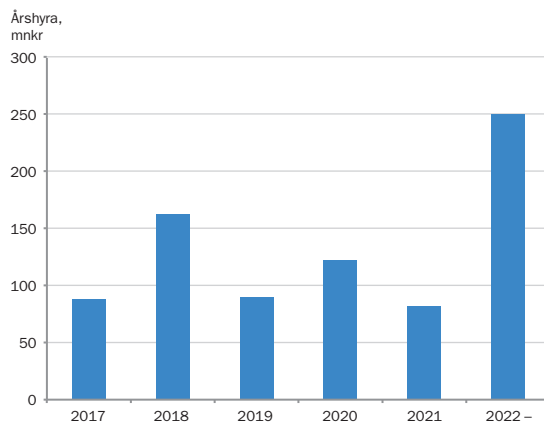
Varumärken inom affärsområdet

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

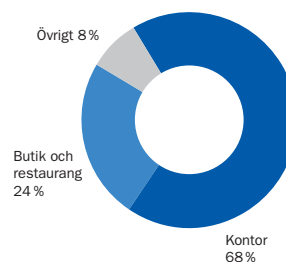
Birger Jarlspassagen. Passagen, som är belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, har ett synnerligen stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde.

Norrmalmstorg 1. Byggnaden är en unik profilfastighet och en kommersiell knutpunkt i Stockholms city.

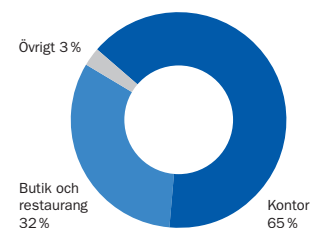
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning





SVEAVÄGEN
Stockholm



BIBLIOTEKSTAN

Mäster Samuelsgatan, Stockholm

Affärsområde Stockholm Västra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Västra City består av 8 (8) fastigheter i Stockholm samt 1 (1) i Göteborg. Det omfattar fastigheter i områdena söder och väster om Hötorget, vid Regeringsgatan samt NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg. Det är ett helt kommersiellt fastighetsbestånd med kontors- och butiksfastigheter samt parkeringshuset Parkaden. Fastigheterna är belägna på Drottninggatan, Hamngatan, Klara-bergsgatan, Regeringsgatan, Västra Trädgårdsgatan och i Gamla Stan i Stockholm samt vid Östra Hamngatan i Göteborg.

Beståndets utveckling

I NK-fastigheten i Stockholm har ombyggnationer av kontoren fortsatt under året. Efter att dessa färdigställs under 2017 och de nya hyresgästerna flyttat in har i princip samtliga ytor om sammanlagt cirka 11 000 kvm anpassats till moderna och yteffektiva kontor. En större uthyrning har skett i Orgelpipan 7 till Rud Pedersen som tidigare hyrde en mindre lokal i en annan av Hufvudstadens fastigheter. Vidare har ett par lokalanpassningar genomförts i övriga fastigheter inför att nya hyresgäster har flyttat in, däribland Certezza, Loomis och Sirocco.

I NK-varuhuset pågår ett löpande arbete att utveckla konceptet för att stärka varumärket och öka omsättningen. Nya avdelningar som har öppnat i NK Stockholm under året

| Största hyresgäster | |
|----------------------|--------|
| Kontor | Kvm |
| Knowit | 3 500 |
| EnterCard | 2 500 |
| AG Advokat | 2 500 |
| Investment AB Janus | 2 100 |
| Starbreeze Studios | 1 900 |
| Butik | |
| Butik | Kvm |
| Departments & Stores | 11 400 |
| Rizzo | 1 700 |
| Harjak & Månsson | 1 600 |
| Northern Classic | 1 600 |
| ICA | 1 500 |

var bland andra Isabel Marant och Rebecca Minkoff. Vidare har ett antal befintliga avdelningar byggts om och upgraderat sitt utbud. I NK Göteborg har arkaderna längs med Drottninggatan och Kyrkogatan byggts in. Den nya ytan som tillskapats har hyrts ut till bland annat NK Gelato och Juicekällan.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontorslokaler

i de mest attraktiva lägena i Stockholm har utvecklats mycket positivt och uppgick under året till mellan 5 000 och 7 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskatt tillägg. Hyresmarknaden för butikslokaler var fortsatt god under året. I de bästa lägena och för de bästa ytorna exklusive NK uppgick marknadshyrorna till mellan 4 000 och 7 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskatt tillägg. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar i NK Stockholm ligger marknadshyrorna på mellan 14 000 och 24 000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyres- och fastighetsskatt tillägg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 6 000 och 15 000 kr per kvm.

Kunder

De tio största kunderna hyr 33 000 kvm (32 000) vilket representerar en årshyra på 254 mnkr (249). Av affärsområdets 218 kunder är det branscher som advokat- och reklambyråer, IT- och medieföretag, organisationer och banker som dominerar.

Butikshyresgästerna är både inhemska och internationella företag med höga krav på såväl butiksutformning som marknadsplats. Hyresgästerna representerar ofta mycket väl-

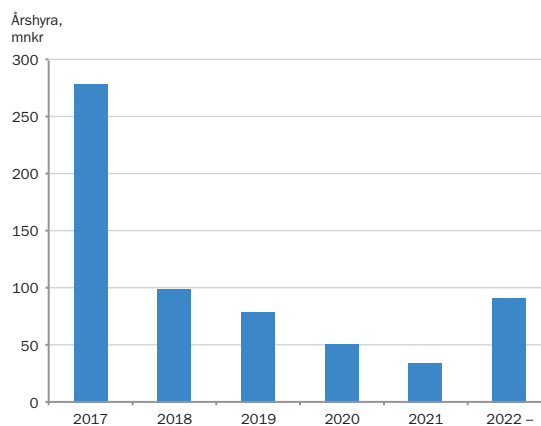
Fastighetsbeståndet

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------|---------|---------|
| Antal fastigheter | 9 | 9 |
| Uthyrbar yta, kvm | 149 274 | 149 009 |
| - varav kontor | 46 082 | 46 084 |
| - varav butik och restaurang | 44 937 | 44 645 |
| Årshyra, mnkr | 660 | 640 |
| Hyresvakansgrad, % | 2,9 | 1,9 |
| Ytvakansgrad, % | 3,9 | 3,1 |

Nyuthyrning och omförhandling

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|--------|--------|
| Nyuthyrning, kvm | 5 200 | 5 300 |
| Nyuthyrning, årshyra mnkr | 24 | 24 |
| Omförhandling, kvm | 23 500 | 20 100 |
| Omförhandling, årshyra mnkr | 109 | 126 |

Förfallostruktur



kända varumärken som endast etablerar sig på ett fåtal utvalda platser. Det gäller särskilt för NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg.

AB Nordiska Kompaniet

NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg samt varumärket NK ägs av det helägda dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet och ingår i affärsområde Stockholm Västra City.

Under 2016 har Wifi installerats i båda varuhusen. Under höstkampanjen genomfördes en modevisning på Kulturhuset Stadsteatern i Stockholm som även direktsändes på Facebook, vilket fick ett stort genomslag. Årets julsmytning hade temat "En magisk julsog". Barn i olika åldrar fick rita sina magiska julsogor och dessa teckningar var sedan inspirationskällor vid framtagandet av skyltfönstrena.

Varumärket NK

Idag är NK ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland såväl svenska som internationella

konsumenter. Den viktiga uppgiften att värda och bedriva långsiktig varumärkesuppbyggnad är grunden till NK:s förmåga att stödja handeln i varuhusen och därmed generera ökade hyresintäkter och höjda fastighetsvärden. Framgången bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare å ena sidan och företagare genom en företagarförening å andra sidan. Samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, en vital och attraktiv handelsplats samt kontinuerliga marknadsföringsinsatser mot rätt målgrupper.

Hufvudstaden och företagarföreningen utarbetar tillsammans årligen marknadsplaner för att stärka NK som varumärke och som destination.

Detaljhandelsmarknaden

Detaljhandeln har haft en positiv utveckling under flera år. Enligt detaljhandelsindex DHI ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköpsvaruhandeln med 4,0 procent och konfektion med 1,2 procent

under 2016. I NK-varuhusen uppnådde omsättningen nästan 2015 års rekordnivå och var 3 237 mnkr (3 310).

Parkeringsverksamheten

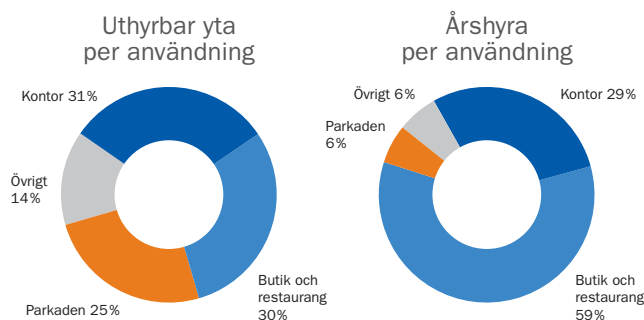
I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i två av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm. Dels parkeringshuset Parkaden på Regeringsgatan mitt emot NK-varuhuset med 800 platser, dels Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7 nära Centralstationen med 455 platser.

Under 2016 har trafiksituationen kring Parkaden varit påverkad av tätskiktsrenovering på Hamngatan och Gallerians byggprojekt. Trots detta uppvisar parkeringsverksamheten en positiv resultatutveckling.

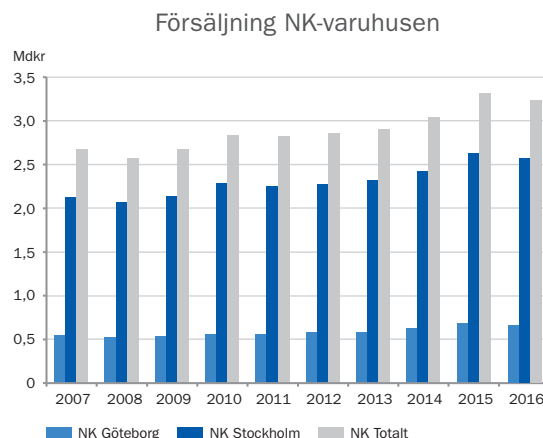
Antalet elbilar har fortsatt öka vilket lett till en högre efterfrågan på laddningsplatser. För att tillgodose behovet har fler laddningsplatser installerats i garaget Parkaden.

| Fastighetsförvaltningens resultat ¹⁾ | | |
|---|--------|--------|
| Mnkr | 2016 | 2015 |
| Nettoomsättning | 666,0 | 636,8 |
| Underhåll | -10,8 | -11,8 |
| Drift och administration | -127,7 | -126,3 |
| Övriga kostnader | -79,0 | -71,9 |
| Summa kostnader | -217,5 | -210,0 |
| Bruttoresultat | 448,5 | 426,8 |

1) Jämförbart bestånd



| NK-varuhusen | | |
|-----------------------------|--------|--------|
| | 2016 | 2015 |
| NK Stockholm | | |
| Uthyrbar varuhusyta, kvm | 24 212 | 24 212 |
| Uthyrbar lageryta, kvm | 3 557 | 3 540 |
| Antal avdelningar | 103 | 99 |
| Antal restauranger | 9 | 8 |
| Försäljning inkl moms, mnkr | 2 571 | 2 626 |
| NK Göteborg | | |
| Uthyrbar varuhusyta, kvm | 10 180 | 9 888 |
| Uthyrbar lageryta, kvm | 1 284 | 1 326 |
| Antal avdelningar | 50 | 42 |
| Antal restauranger | 1 | 2 |
| Försäljning inkl moms, mnkr | 666 | 684 |





NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm



NORDISKA KOMPANIET

Östra Hamngatan, Göteborg

Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg består av 4 (3) fastigheter belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt uppdelat på två områden, kvarteret Härbärgat och Nordstan. Fastigheten i Nordstan består av två enheter, en mot Östra Hamngatan, Fyran, och en mot Centralstationen, Femman.

Hufvudstaden är en av de större enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus med tillhörande butiker samt torg och gågator. Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum med en attraktiv detaljhandel, parkering samt moderna kontor i bästa kommersiella läge. Centrumet besöks årligen av cirka 35 miljoner personer, varav Femman besöks av cirka 10 miljoner personer. Omsättningen för detaljhandeln i Nordstan var mer än 4 mdkr varav Femman omsatte cirka 730 mnkr och Fyran omsatte cirka 330 mnkr.

I mars tillträdde fastigheten Inom Vallgraven 3:2 belägen vid Stora Nygatan. Fastigheten är delvis vakant och är att betrakta som en utvecklingsfastighet.

Beståndets utveckling

Gallerian Femman består av cirka 16 000 kvm detaljhandelsytor fördelade på tre plan. Sedan 2015 har en större ombyggnation av handelsplat-

| Största hyresgäster | |
|---------------------|-------|
| Kontor | Kvm |
| Tullverket | 9 100 |
| Försäkringskassan | 4 600 |
| Alektum Group | 4 000 |
| Advokatfirman Vinge | 3 800 |
| Grant Thornton | 2 800 |
| Butik | |
| | Kvm |
| H&M | 2 300 |
| Nilson Group | 2 000 |
| Cassels | 1 900 |
| KappAhl | 1 700 |
| Femmans Sport | 1 400 |

sen pågått och i november 2016 lanserades det upgraderade Femman med ny logotype och nya digitala orienteringstavlur. Under året har flera nya butiker öppnat, exempelvis Calzedonia, Granit, Pelle P och Victoria's Secret. Dessutom har brödbutiken Gateau och restaurangen

Pane Fresco etablerat sig i gallerian, vilket även uppskattas som värdefulla tillskott för fastighetens kontorshyresgäster. Hela projektet bedöms vara slutfört under 2017.

I Fyran har ett fasadprojekt färdigställts där en utjänt marmorfasad bytts till en ljus, nordisk granit. Vidare har en inbyggnad av arkaderna längs med Östra Hamngatan och Köpmansgatan genomförts med bland annat utökad detaljhandelsyta och förnyade kontorsentréer. Båda projekten bedöms stärka fastigheten utifrån ett kommersiellt perspektiv vilket bekräftats vid nyuthyrningar till attraktiva hyresnivåer.

I Nordstan har Samfälligheten tillsammans med fastighetsägarna bland annat kundanpassat parkeringshuset med bättre belysning och etablerat en ny säkerhetscentral för bevakning av köpcentrumet.

Hufvudstaden har tillsammans med Göteborgs stad och Vasakronan arbetat fram ett planprogram för stadsutveckling av sydöstra city, som numera benämns Fredstan. Ambitionen är att området ska få ett unikt butiks-

Fastighetsbeståndet

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------|--------|--------|
| Antal fastigheter | 4 | 3 |
| Uthyrbar yta, kvm | 88 707 | 87 236 |
| - varav kontor | 50 787 | 49 777 |
| - varav butik och restaurang | 31 242 | 30 965 |
| Årshyra, mnkr | 300 | 277 |
| Hyresvakansgrad, % | 7,6 | 11,4 |
| Ytvakansgrad, % | 8,6 | 11,2 |

Fastighetsförvaltningens resultat¹⁾

| Mnkr | 2016 | 2015 |
|--------------------------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 285,2 | 271,9 |
| Underhåll | -3,5 | -2,7 |
| Drift och administration | -53,6 | -50,8 |
| Övriga kostnader | -28,3 | -27,1 |
| Summa kostnader | -85,4 | -80,6 |
| Bruttoresultat | 199,8 | 191,3 |

1) Jämförbart bestånd

Nyuthyrning och omförhandling

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|-------|-------|
| Nyuthyrning, kvm | 4 100 | 7 200 |
| Nyuthyrning, årshyra mnkr | 22 | 30 |
| Omförhandling, kvm | 7 200 | 8 000 |
| Omförhandling, årshyra mnkr | 25 | 30 |

och restaurangutbud. Tillsammans med utvecklade stråk och mötesplatser samt nya attraktiva kontor och bostäder ger detta en levande gatumiljö och en spännande helhet. I hörnfastigheten mot Fredsgatan har Michael Kors öppnat sin första butik i Göteborg. Inom kvarteret Härbärgat har arbetet med en ny detaljplan fortgått i syfte att skapa nya moderna kontor och attraktiva butiker.

Under 2016 har lokalanpassningar utförts hos flera hyresgäster i samband med omförhandling samt nytecknande av hyresavtal och lokalerna har därmed anpassats efter kundernas önskemål och behov. Några av hyresgästerna som tillträtt nya eller ombyggda lokaler är Albis Plastic Scandinavia, Deloitte och Unionen.

Vakansgraden inom affärsområdet har minskat under året och hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 3,3 procent.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året utvecklats positivt, med låga vakanser och stigande hyres-

nivåer. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 2 400 och 3 200 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler var hyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 15 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Göteborg är en marknad med kunder som verkar både lokalt, utanför regionen samt internationellt. Affärsområdets kontorskunder utgörs främst av företag som uppskattar centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer, medieföretag samt myndigheter och organisationer. Butiskunderna uppskattar attraktiva och centralt belägna marknads- och handelsplatser, och under året har flera nya svenska och internationella aktörer visat intresse för Göteborg. Totalt finns inom affärsområdet 158 kunder. De tio största kunderna hyr 34 000 kvm (33 000), vilket representerar en årshyra på 102 mnkr (95).

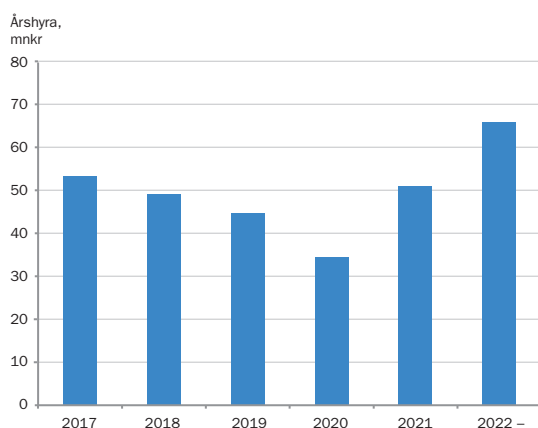
Varumärken inom affärsområdet

Femman. Idag är gallerian Femman ett av de starkaste varumärkena i Västsverige inom detaljhandeln och representerar ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköpsvaruhandel.

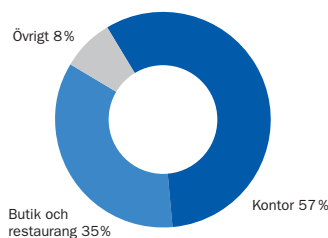
Fredstan. Fredstan består av kvarteret runt Fredsgatan mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen. Hufvudstaden och Vasakronan har tillsammans med Göteborg stad utarbetat ett planprogram i syfte att utveckla området.

Nordstan. Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum sett till besöksantal. Hufvudstaden har som en av de två största enskilda ägarna i Nordstans Samfällighetsförening en andel om cirka 40 procent.

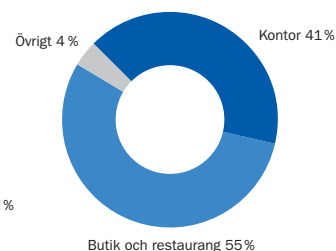
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning





FEMMAN

Nordstan, Göteborg



NORDISKA KOMPANIET

Kyrkogatan, Göteborg

Förvaltningsberättelse

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

Hufvudstaden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. L E Lundbergföretagen AB, organisationsnummer 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämman den 23 mars 2017.

Bolagsstyrningsrapport

Regelverk och bolagsordning

Hufvudstaden är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt andra tillämpliga lagar och regler. Koden syftar bland annat till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarsfull ägarroll och utgör ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet, se www.bolagsstyrning.se. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att bolag kan avvika från en eller flera regler i Koden om motiv finns och förklaras samt att vald lösning beskrivs.

Hufvudstaden följer Koden med avvikelse för bestämmelser om valberedning. Avvikelsen från Koden förklaras mer detaljerat nedan.

Aktien och ägarna

Hufvudstadens aktiekapital uppgick vid årets slut till 1 056 359 665 kronor fördelat på totalt 211 271 933 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 202 996 869 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 275 064 C-aktier med ett röstvärde om 100 röster per aktie.

Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är L E Lundbergföretagen AB med totalt 45,3 procent av utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Utöver L E Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Enligt ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende möjligheten att överlåta aktier eller röst rätt på stämman. Inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande och inga överträdelse av tillämpliga börsregler har förekommit. Det finns ej heller någon pensionsstiftelse eller annan utfästelse till personalen i fråga om aktieinnehav.

Återköp av egna aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans bemyndigande att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2016. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för aktieägarna och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Totalt eget innehav per den 31 december 2016 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Hela posten förvärvades 2003 till en snittkurs av 27,30 kronor per aktie. Inga återköp av aktier har skett under året eller efter rapporttidens utgång (till och med den 16 februari 2017).

Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid,

har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade måste, för att kunna utöva rösträtt på bolagsstämman, tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn, enligt vad som följer av kallelsen till bolagsstämman. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskrivs dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädda och avgivna rösterna.

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

Årsstämma ska hållas i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Vid årsstämman beslutas i frågor avseende bland annat fastställande av resultat- och balansräkningar, utdelning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer, principer för ersättning till ledande befattningshavare och andra viktiga frågor. Kallelse till bolagsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

Årsstämma 2016 hölls den 17 mars 2016. Totalt 478 aktieägare som företrädde 122 317 638 A-aktier och 8 260 297 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 948 347 338 röster, motsvarande 92 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman närvarade styrelsen, medlemmar i koncernledningen och revisorn. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att disponera över till förfogande stående vinstmedel så att 3,10 kronor per aktie delades ut till aktieägarna. Stämman beviljade

styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet samt beslutade om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna. Vidare omvaldes Claes Boustedt, Peter Egardt, Louise Lindh, Fredrik Lundberg, Sten Peterson, Anna-Greta Sjöberg och Ivo Stopner som styrelseledamöter samt Fredrik Lundberg som styrelsens ordförande. Liv Forhaug och Fredrik Persson nyvaldes som styrelseledamöter. Som revisor omvaldes revisionsbolaget KPMG AB med Joakim Thilstedt som huvudsansvarig revisor. Samtliga val gäller för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2017 hålls den 23 mars 2017 i Stockholm.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen (utöver de ledamöter som enligt lag utses av annan än bolagsstämman) bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns ingen valberedning utsedd i Hufvudstaden. Valberedningens uppgift, att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor, fullgörs dock av Hufvudstadens huvudägare, L E Lundbergföretagen AB. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid bolagsstämma, styrelse, styrelseordförande, och styrelsearvoden. Förslag på revisor samt revisionsarvode framläggs av styrelsen. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag under adress som framgår på hemsidan. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

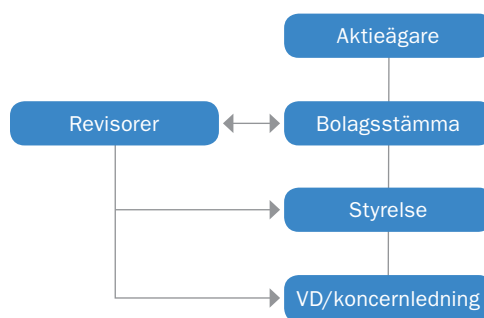
Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2017 har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning

av tillämpliga delar av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen. De föreslagna ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund sammanvägs likväl som könsfördelningen i styrelsen beaktas. Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är en avvikelse från Koden.

Styrelsens sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som valts av årsstämman för en period om ett år. Hufvudstadens styrelse har en ändamålsenlig sammansättning utifrån bolagets verksamhet. Samtliga styrelseledamöter har bedömts utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund. Från företagsledningen ingår endast VD i styrelsen och han är den enda som är att betrakta som beroende av bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik

Hufvudstadens styrningsstruktur



Lundberg. Fyra av ledamöterna har beroendeställning gentemot den största aktieägaren L E Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 92–93. Som styrelsens sekreterare anlitas en utomstående advokat.

Styrelsens ansvar

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

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

- Fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och affärs-mässiga utveckling.
- Fortlöpande utvärdera bolagets operativa ledning och VD:s arbete.
- Ansvara för att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler samt löpande utvärdera bolagets system för intern kontroll och riskhantering.
- Fastställa riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället ur ett hållbarhetsperspektiv.

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

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har kontinuerlig kontakt med VD för att löpande kunna följa koncernens verksamhet och utveckling. Ordföranden samråder med VD i strategiska frågor och företräder bolaget i ägarfrågor samt förmedlar eventuella synpunkter från aktieägare till styrelsen.

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Utvärderingen görs genom att varje styrelseledamot fyller i en enkät. Svaren sammanställs av ordföranden som redovisar resultatet för styrelsen. Styrelsen upptar därefter en diskussion.

Styrelsen utvärderar också VD:s arbete, utan att denne närvarar, samt godkänner de väsentliga uppdrag VD har utanför bolaget.

Styrelsens arbete

Under 2016 hade styrelsen åtta sammanträden, varav ett var konstitu-

erande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärsområdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell och stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, fastighetsvärdering samt förvärv och investeringar. Några övriga ärenden som behandlats under året är större pågående projekt bland annat bolagets digitala transformation, uppgradering av gallerian Femman i Nordstan och förädling och upprustning av kvarteret Härbärgen i Göteborg, samt översyn av bolagets finanspolicy. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2015 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Styrelseutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men har valt att inte inrätta något sådant och hanterar istället uppgifter som ankommer på ett sådant utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott. Styrelsen har vidare prövat frågan om inrättande av ett ersättningsutskott men valt att inte inrätta något sådant

och hanterar istället frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

Koncernledning

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

Koncernledningen består av VD, tre affärsområdeschefer, varav en även är vice VD samt cheferna för Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal. Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 94–95.

Revision

Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2016 omvaldes KPMG AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. Joakim Thilstedt är huvudansvarig revisor. Bland Joakim Thilstedts större uppdrag kan nämnas Ahlsell, Alfa Laval, Holmen, L E Lundberg-företagen, Modern Times Group MTG.

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav

en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion förs om revisionens inriktning och iakttagelser. Interna rutiner och kontrollsystem granskas löpande under året. Slutlig granskning av årsbokslut och årsredovisning görs i januari–februari. Halvårsbokslutet granskas översiktligt. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 9.

Ersättningar

Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2016 beslutades om en ersättning för perioden fram till nästa årsstämma om 2 025 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppstår någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ersättningen fördelas mellan ordföranden med 450 000 kronor och de övriga sju ej anställda ledamöterna 225 000 kronor vardera.

Koncernledningen

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Årsstämman 2016 fastställde riktlinjer som, i huvudsak, motsvarade de som beslutades av årsstämman 2015, innebärande att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentsystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts sedan årsstämman 2016 och förslag om i huvudsak oförändrade riktlinjer kommer att föreläggas årsstämman 2017 för beslut. Styrelsens redogörelse för utvärderingen av program för rörlig ersättning till koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare läggs ut på bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman 2017. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2016, har följts, finns på

| Namn | Funktion | Närvaro ¹⁾ | Oberoende i förhållande till bolaget | Oberoende i förhållande till ägare | |
|-------------------------------|------------|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----|
| Fredrik Lundberg | Ordförande | 8 | Ja | Nej | |
| Claes Boustedt | | 7 | Ja | Nej | |
| Bengt Braun ²⁾ | | 2 | Ja | Ja | |
| Peter Egardt | | 8 | Ja | Ja | |
| Liv Forhaug ³⁾ | | 6 | Ja | Ja | |
| Louise Lindh | | 8 | Ja | Nej | |
| Hans Mertzig ²⁾ | | 2 | Ja | Ja | |
| Fredrik Persson ³⁾ | | 6 | Ja | Ja | |
| Sten Peterson | | 7 | Ja | Nej | |
| Anna-Greta Sjöberg | | 8 | Ja | Ja | |
| Ivo Stopner | | VD | 8 | Nej (anställd) | Ja |

1) Under 2016 har åtta styrelsemöten hållits, varav sex efter årsstämman.

2) Lämnade styrelsen vid årsstämman i mars 2016.

3) Invald i styrelsen av årsstämman i mars 2016.

bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna. Yttrandet kan även erhållas från bolaget på begäran.

VD:s ersättning föreslås av styrelsens ordförande och fastställs av styrelsen. VD deltar ej i detta beslut. VD beslutar om ersättning till övriga ledande befattningshavare efter samråd med styrelsens ordförande.

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman 2016, se not 8.

Bonus

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

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. För 2016 uppgick bonuskostnaden för samtliga anställda till 5,9 mnkr (5,3) eller med i genomsnitt 244 000 kronor per person för koncernledningen inklusive VD och med i genomsnitt 41 000 kronor för övriga medarbetare.

Intern kontroll och riskhantering

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

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksam-

heten. Policyer och riktlinjer, som till exempel bolagets värderingsgrunder, informationspolicy och redovisningshandbok, dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av koncernledning och styrelse. För att kontinuerligt följa upp verksamheten finns rutiner för finansiell rapportering och analys. Rutinerna innefattar månads- och kvartalsrapport, budgetuppföljning och prognos. Uppgifterna genomförs av redovisnings- och controllerfunktionen på affärsområdes- och koncernnivå.

Riskbedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Hufvudstadens koncernledning om bolagets väsentliga riskområden varefter styrelsen fastställer dessa. Koncernledningen ansvarar för hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen behandlar utfallet av bolagets process för riskbedömning och riskhantering, för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden. Hufvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiella transaktioner, fastighetsprojekt och skattehantering.

Kontrollåtgärder

Hufvudstaden har, baserat på gjorda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollåtgärder. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är fastighets- och derivatvärdering, underhåll, ombyggnad, räntebetalningar samt utyrning. Kontroller genomförs bland annat med avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde, koncernledning och controllerfunktionen.

Information och kommunikation

Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna kom-

munikationen till och från styrelse och ledning sker bland annat genom att ledningen håller regelbundna informationsmöten, både för hela företaget och för enskilda enheter. En annan viktig kommunikationskanal är Hufvudstadens intranät. Genom detta har samtliga medarbetare tillgång till aktuell information. På intranätet publiceras interna policyer, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stödjer verksamheten. Åtterrapporeringen kring arbetet med intern kontroll görs vid kvartals-, ledningsgrupps- och styrelsemöten.

Uppföljning

Hufvudstadens koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och att rapporteringen till styrelsen fungerar, framför allt genom egna analyser, att ställa frågor och ta del av controllerfunktionen arbete. För att följa upp identifierade risker och säkerställa att det interna kontrollarbetet sker på bästa sätt jobbar controllerfunktionen löpande med denna uppföljning. Utöver kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive koncernledningens kommentarer kring verksamheten erhåller styrelsen ledningens kommentarer kring hur arbetet med intern kontroll har fungerat samt om identifierade risker bör förändras. Bolagets revisor medverkar vid styrelsemöten vid två tillfällen per år och informerar om sina iakttagelser kring bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens ledamöter har då tillfälle att ställa frågor. Årligen görs en genomgång av väsentliga riskområden och styrelsen tar ställning till risker i den finansiella rapporteringen samt utvärderar den interna kontrollen.

Uttalande om internrevision

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



BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan, Stockholm



NORDISKA KOMPANIET

Regeringsgatan, Stockholm

Verksamheten

Affärsidé

Hufvudstadens affärsidé är att i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Osäkerhet råder kring den ekonomiska och geopolitiska situationen i omvärlden. I Europa har politiska val präglat debatten och den ekonomiska återhämtningen har fortsatt. Tillväxten i USA var lägre än föregående år men sysselsättningen har stärkts. Den amerikanska centralbanken ser positivt på framtiden och höjde i slutet av året styrrentan.

Svensk ekonomi har fortsatt utvecklas väl under 2016 med en god tillväxt på cirka 3,5 procent. Det är främst offentlig konsumtion och bostadsbyggande som drivit tillväxten. Riksbanken sänkte i början av året styrrentan till -0,50 procent. Exporten har stärkts till följd av Riksbankens offensiva penningpolitik som försvagat kronans värde. Inflationen var något högre än tidigare och uppgick till cirka 1,0 procent.

Satsningar på infrastrukturprojekt har fortsatt främst i storstadsområdena och i synnerhet för Stockholms- och Göteborgsregionen. Den regionala tillväxten i dessa städer är stark och befolkningsökningen tillhör de högre i Europa. Tack vare växande tjänstesektor, låga räntor och stigande sysselsättning har konsumtionen utvecklats positivt. Även turismen har bidragit till en ökad detaljhandelsomsättning.

Hyresmarknaden i Stockholm CBD och Göteborg CBD har varit stark med stor efterfrågan på kontor vilket lett till låga vakanser. I Stockholm CBD var vakansgraden för kontor cirka 2 procent vid utgången av 2016. Ökad sysselsättning och sjunkande vakanser har gjort att marknadshyrorna stigit och de uppgick vid slutet av året till mellan 5 000 och 7 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I Göteborg CBD

var vakansgraden för kontor cirka 3 procent vid utgången av 2016. Marknadshyrorna uppgick vid årets slut till mellan 2 400 och 3 200 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Omsättningen i detaljhandeln har utvecklats positivt under flera år. Detaljhandelsbranschens marginaler har dock påverkats av låg inflation och stigande kostnader. För våra butikslokaler har efterfrågan ändå varit god och marknadshyrorna något stigande. I Bibliotekstan har flera internationella modevarumärken öppnat nya butiker, vilket kommer stärka marknadsplatsen ytterligare. NK-varuhuset uppnådde en hög omsättning på 3 237 mnkr (3 310).

Vår intensifierade satsning på projekt fortsätter och flera större utvecklingsprojekt har pågått under året. I Stockholm har ett totalprojekt påbörjats i Vildmannen 7 där både kontors- och butiksytor moderniseras. Gallerian Femman i Göteborg genomgår en total uppgradering och projektet färdigställs i sin helhet under 2017. Ett av de större projekten i Göteborg är utvecklingen av kvarteret Härbärgen. Projektet är i en utredningsfas och i en av fastigheterna har grundförstärkning och ombyggnad för nya butiker färdigställts. Utöver större utvecklingsprojekt har lokalanpassningar genomförts om cirka 29 000 kvm.

Koncernens hyresomförhandlingar summerade till en hyresökning om 10 procent varav butiker ökade med 9 procent och kontor med 12 procent. Den höga efterfrågan på främst kontorslokaler har lett till en låg vakans på 2,6 procent exklusive pågående utvecklingsprojekt.

Lösamheten från den operativa verksamheten har stärkts och Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt god. Nettobelåningsgraden uppgick till 15 procent, soliditeten var 61 procent och räntetäckningsgraden 8,6 gånger. Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden nådde en ny rekordnivå och uppgick till cirka 200 mdkr. Bolagets fastighetsbestånd ökade i värde under året, vilket främst förklaras av högre hyror och lägre direktavkastningskrav.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (28). Den uthyrbara ytan uppgick till 283 700 kvm i Stockholm och 105 300 kvm i Göteborg, totalt 389 000 kvm (387 200).

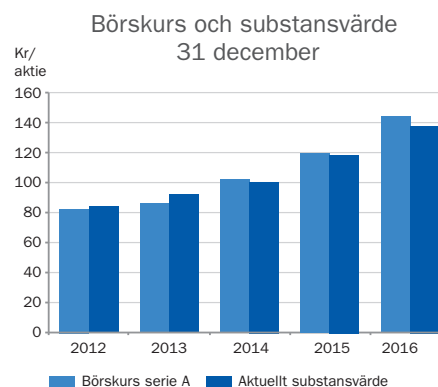
Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2016 var 3,9 procent (4,5) och ytvakansgraden var 5,3 procent (6,1). I Stockholm var hyresvakansgraden 3,1 procent och i Göteborg 6,9 procent, exklusive pågående projekt 2,4 procent respektive 3,6 procent.

Under året har 44 200 kvm (48 600) omförhandlats till ett värde av totalt 215 mnkr per år och 17 300 kvm (26 200) nykontrakterats.

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 2016. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 34 procent av marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 36 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2016 bedömts till 36,5 mdkr (31,7). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 4 160,1 mnkr (3 426,5).



Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av orsprismetoden som kallas för

nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto.

Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 17.

| Substansvärde 31 december 2016 | | |
|--|----------|----------|
| | Mnkr | Kr/aktie |
| Eget kapital enligt balansräkningen | 23 047,4 | 112 |
| <i>Återläggning</i> | | |
| Derivat enligt balansräkningen | 91,9 | 0 |
| Uppskjuten skatt enligt balansräkningen | 7 102,5 | 34 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) | 30 241,8 | 146 |
| <i>Avdrag</i> | | |
| Derivat enligt ovan | -91,9 | 0 |
| Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5% | -1 614,2 | -8 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) | 28 535,7 | 138 |

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) enligt balansräkningen till 30,2 mdkr eller 146 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) uppgår till 28,5 mdkr eller 138 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Möjligheter och risker

Den svenska finansmarknaden har stabiliserats men det finns fortfarande kvar en osäkerhet inom euroområdet. För att öka förtroendet för det finansiella systemet inom EU har regleringarna ökat och det krävs en alltmer omfattande rapportering och avstämning av transaktioner. Vårt fokus är därför att kontinuerligt identifiera verksamhetens riskområden och bedöma bolagets finansiella risker.

Hufvudstadens finansieringsmöjligheter har säkerställts bland annat genom lånelöften. Ramen uppgår till

4 mdkr varav 2,0 mdkr var outnyttjat, varav 900 mnkr är reserverade för att täcka utestående certifikat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas kovenanter avseende låneavtalen. Låneförfall under 2017 uppgår till 1 750 mnkr, se not 25. Ränterisken har hanterats genom att säkra räntenivån med räntederivat för 3 250 mnkr av en total upplåning om 6 650 mnkr samt att 2 300 mnkr av upplåningen löper med fast ränta. Räntebindningstiden uppgick till 1,9 år och den genomsnittliga effektiva räntan var 2,1 procent. Bolaget har också finansieringsmöjligheter genom ett MTN-program vars ram uppgår till 4 mdkr. Certifikatprogrammet för kortfristig upplåning uppgår till 2 mdkr. För att minimera kundförluster görs en kreditbedömning av nya kunder samt en kontinuerlig bevakning av kund- och hyresfordringar.

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

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

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

Hyresutvecklingen

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av Hufvudstadens koncentration till fastigheter med lokaler i de mest intressanta kommersiella lägena. Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. Butikshyror för centrala affärlägen har en mer stabil nivå. Hyran för uthyrda lokaler med avtalstider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex och vissa avtal har även en minimiindexering. De flesta av hyresavtalen påverkas inte av en sänkning av index. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas.

Fastighetsskatt

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

Hyresförluster vid vakans

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

Avtalstid

En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Alltför täta om- och avflyttningar medför kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror. Hufvudstadens vilja är i normalfallet att teckna avtal med längre hyrestider.

Omsättningsbaserade hyror

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

| Känslighetsanalys, fastighetsvärdering ¹⁾ | | |
|--|-------------------|--------------------------------|
| | Förändring +/- | Resultateffekt före skatt, +/- |
| Hyresintäkter | 100 kr per kvm | 1 000 mnkr |
| Fastighetskostnader | 50 kr per kvm | 500 mnkr |
| Hyresvakansgrad | 1,0 procentenhet | 480 mnkr |
| Avkastningskrav | 0,25 procentenhet | 2 350 mnkr |

1) Värdetidpunkt 2016-12-31

Drift och underhåll

Hufvudstaden arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed sänka driftskostnaderna. Upphandling av elkraft görs regelbundet på termin för att minska känsligheten för svängningar i energipriserna.

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

Koncentration till centrala Stockholm och centrala Göteborg

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

Finansiella risker

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

Känslighetsanalys

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

Redovisade resultateffekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad,

Förändring i resultat exklusive värdeförändringar före skatt

| | Förändring +/- | Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, +/- |
|-------------------------------|----------------|---|
| Hyresnivå | 100 kr per kvm | 39 mnkr |
| Vakansgrad ¹⁾ | 1 procentenhet | 17 mnkr |
| Drift och underhåll | 10 procent | 14 mnkr |
| Fastighetsskatt ²⁾ | 1 procentenhet | 15 mnkr |
| Räntenivå ³⁾ | 1 procentenhet | 67 mnkr |

1) Beräknad ytvakans med 4 400 kr per kvm.

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

3) Utan hänsyn tagen till räntebindning med derivat. För effekt inklusive derivat se not 2.

drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt räntekostnader avser de effekter som hade uppstått under räkenskapsåret 2016, om förändringarna inträffat vid 2016 års ingång.

Redovisade resultateffekter ska endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompensande åtgärder ledningen skulle kunna vidta.

Icke finansiella resultatindikatorer

Ett ansvarsfullt företagande såväl internt som externt är en förutsättning för framgång. Hufvudstaden bidrar till samhällsutvecklingen genom att ta ansvar för sina fastigheter och den omgivande miljön. Bolaget försäkras sig om att gällande lagar och avtal följs genom att ställa krav på entreprenörer och underleverantörer. Hufvudstadens värdegrund präglar medarbetarnas agerande och är ett värdefullt redskap i det dagliga arbetet.

Miljöpåverkan

Hufvudstaden arbetar aktivt för att minska negativ miljöpåverkan, till exempel genom minskad energianvändning och krav på miljöanpassade produkter. Hållbarhetsinformation för bolaget redovisas enligt standarden Global Reporting Initiative.

Aktiemarknadsinformation

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

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

Framtiden

Hufvudstadens fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala Stockholm och centrala Göteborg. Utvecklingen i båda städerna är positiv med en hög tillväxt, vilket möjliggör fortsatt expansion. Fastighetsmarknaden är stark med låga räntenivåer, bra finansieringsmöjligheter särskilt för välbelägna

fastigheter samt med brist på attraktiva alternativplaceringar. Det har medfört en stor efterfrågan att investera i fastigheter på våra delmarknader, men utbudet är begränsat då få vill sälja. Direktavkastningskraven har sjunkit till historiskt låga nivåer. Bedömningen är att lågräntemiljön kommer bestå vilket antas leda till en fortsatt hög efterfrågan på fastigheter.

Sysselsättningsökningen, den ekonomiska tillväxten och en positivt privat konsumtion har en stärkande effekt på hyresmarknaden med sjunkande vakanser och stigande hyror för både kontors- och butikslokaler. Städerna gynnas även av en ökad turism från både inhemska och internationella besökare. Vi ser därför möjligheter till att den goda utvecklingen fortsätter i våra marknadsområden.

Den snabba, digitala utvecklingen i omvärlden innebär ändrade behov och förväntningar. För att anpassa vårt arbetssätt och vår verksamhet till denna utveckling har vi inlett ett digitalt transformationsarbete. Etableringen av affärsutvecklingsenheten stärker projektorganisationen vilket kommer öka framdriften av kommersiella projekt med syftet att utveckla koncernens redan attraktiva fastighetsbestånd än mer. Utväxlingen av projekten medför ökad lönsamhet och högre fastighetsvärden. Fastighetsförvärv som kompletterar befintligt bestånd kan komma att genomföras när rätt tillfälle uppstår. Investeringarna kommer ske inom ramen för bolagets solida finansiella ställning och de finansiella målen kommer även fortsättningsvis uppnås.

Utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 3,30 kronor per aktie eller totalt 680,7 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet i not 24 samt på sidan 88.

Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på bolagets hemsida samt kommer att bifogas årsstämehandlingarna. Det kan även erhållas från bolaget på begäran.



BIRGER JARLSPASSAGEN

Stockholm

Resultaträkningar – koncernen

| Mnkr | Not | 2016 | 2015 |
|--|------|----------------|----------------|
| <i>Nettoomsättning</i> | | | |
| Fastighetsförvaltning | 3–5 | 1 703,1 | 1 610,7 |
| Parkeringsverksamhet | | 86,8 | 78,3 |
| | | 1 789,9 | 1 689,0 |
| <i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i> | | | |
| – Underhåll | | -29,0 | -34,4 |
| – Drift och administration | | -262,2 | -256,5 |
| – Tomträttsavgälder | | -21,8 | -21,5 |
| – Fastighetskatt | | -164,5 | -154,1 |
| Fastighetsförvaltningens kostnader | | -477,5 | -466,5 |
| Parkeringsverksamhet, kostnader | | -50,0 | -50,4 |
| Verksamhetens kostnader | 6–11 | -527,5 | -516,9 |
| Bruttoresultat | | 1 262,4 | 1 172,1 |
| – varav Fastighetsförvaltning | | 1 225,6 | 1 144,2 |
| – varav Parkeringsverksamhet | | 36,8 | 27,9 |
| Central administration | 7–11 | -42,9 | -38,8 |
| Rörelseresultat före värdförändringar | | 1 219,5 | 1 133,3 |
| <i>Värdförändringar</i> | | | |
| – Förvaltningsfastigheter | 12 | 4 160,1 | 3 426,5 |
| – Räntederivat | | 45,4 | 11,8 |
| Rörelseresultat | | 5 425,0 | 4 571,6 |
| <i>Finansiella intäkter och kostnader</i> | | | |
| Finansiella intäkter | 13 | 0,3 | 1,2 |
| Finansiella kostnader | 14 | -141,4 | -124,2 |
| | | -141,1 | -123,0 |
| Resultat före skatt | | 5 283,9 | 4 448,6 |
| Skatt | 16 | -1 163,7 | -978,5 |
| ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT | | 4 120,2 | 3 470,1 |
| Övrigt totalresultat | | – | – |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | | 4 120,2 | 3 470,1 |
| Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor | 24 | 19,98 | 16,82 |
| Utdelning per aktie, kronor (förslag) | | 3,30 | 3,10 |

Kommentarer

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 703,1 mnkr (1 610,7), vilket motsvarar en ökning med 6 procent. Ökningen beror främst på högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt minskade kostnader för vakanser. Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 215 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt 10 procent (6). Vakansgraden sjönk under året från 4,5 procent till 3,9 procent. De lägre vakanserna hänförs främst till kontor i Stockholm. Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick till 2,6 procent (3,2).

Omsättningshyrestillägg uppgick till 16,0 mnkr (18,1) varav NK-fastigheterna stod för 13,8 mnkr (16,9). Omsättningen i NK-varuhuset uppgick till totalt cirka 3 237 mnkr (3 310). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till 29,0 mnkr (34,4). Driftskostnaderna uppgick till 183,0 mnkr (185,6). De lägre driftskostnaderna förklaras främst av lägre uthyrningskostnader. Administrationskostnaden uppgick till 79,2 mnkr (70,9). Ökningen för-

klaras av personalförstärkningar inom affärsutveckling och förvaltningsorganisationen.

Fastighetsskatten uppgick till 164,5 mnkr (154,1). Kostnaden för fastighets-skatt har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Sammantaget innebär detta att fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 477,5 mnkr (466,5).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 225,6 mnkr (1 144,2).

Parkeringsverksamhet

Parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Nettoomsättningen var 86,8 mnkr (78,3). Ökningen beror på ökade korttids- och avtalsintäkter. Kostnaderna uppgick till 50,0 mnkr (50,4) och bruttoresultatet till 36,8 mnkr (27,9).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 160,1 mnkr (3 426,5). Den realiserade värdeökningen beror främst på effekten av högre hyror vid nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt något lägre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 3,9 procent (4,1).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 45,4 mnkr (11,8).

Hufvudstaden använder räntederivat för att minska resultatpåverkan av ändringar i räntenivåer genom att uppnå räntebindningstider som beaktar förfallostrukturen på hyresavtalen. Se vidare avsnittet om Ränterisk i not 2.

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 0,3 mnkr (1,2). Finansiella kostnader uppgick till -141,4 mnkr (-124,2). Räntekostnaderna har ökat till följd av ökad upplåning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -1 163,7 mnkr (-978,5), varav -152,7 mnkr (-105,5) utgjorde aktuell skatt och -1 011,0 mnkr (-873,0) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 4 120,2 mnkr (3 470,1). Det högre resultatet förklaras främst av högre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

Balansräkningar – koncernen

| Mnkr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|-----------------|-----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 17 | 36 517,3 | 31 740,5 |
| Materiella anläggningstillgångar | 18 | 6,6 | 7,4 |
| Långfristiga fordringar | 20 | 11,9 | 10,3 |
| Summa anläggningstillgångar | | 36 535,8 | 31 758,2 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 21 | 15,2 | 20,6 |
| Skattefordran | | – | 31,6 |
| Övriga fordringar | | 2,5 | 23,8 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 | 41,5 | 45,2 |
| Kassa och bank | 23 | 1 113,8 | 443,2 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 173,0 | 564,4 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 37 708,8 | 32 322,6 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 1 056,4 | 1 056,4 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 628,1 | 628,1 |
| Balanserat resultat inklusive årets resultat | | 21 362,9 | 17 882,2 |
| Summa eget kapital | 24 | 23 047,4 | 19 566,7 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 25 | 4 000,0 | 4 650,0 |
| Uppskjutna skatteskulder | 26 | 7 240,2 | 6 229,2 |
| Övriga långfristiga skulder | | 106,4 | 157,6 |
| Övriga avsättningar | 27 | 14,9 | 12,9 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 361,5 | 11 049,7 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 25 | 2 650,0 | 1 100,0 |
| Leverantörsskulder | | 87,4 | 102,5 |
| Skatteskulder | | 15,2 | – |
| Övriga skulder | 28 | 157,7 | 108,8 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 389,6 | 394,9 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 299,9 | 1 706,2 |
| Summa skulder | | 14 661,4 | 12 755,9 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 37 708,8 | 32 322,6 |

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 36 517,3 mnkr (31 740,5). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av orealiserade värdeförändringar om 4 160,1 mnkr (3 426,5) och under året gjorda investeringar i pågående utvecklingsprojekt i fastighetsbeståndet, främst i Göteborg, som uppgick till 538,3 mnkr (496,6). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 17. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,4 mdkr (3,5).

Likvida medel

Summan av kassa och bank uppgick till 1 113,8 mnkr (443,2). Hyresinbetal-

ningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiftet, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottlikviditeten används normalt till amortering av lån eller placeras i kortfristiga instrument med hög likviditet och låg risk. Inga begränsningar finns avseende nyttjanderätten av likvida medel.

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 950 mnkr (2 850). Hufvudstadens certifikatslån uppgick vid årsskiftet till 900 mnkr (800) och obligationslån till 2 800 mnkr (2 100). Total upplåning uppgick till 6 650 mnkr (5 750). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,9 år (2,2), kapitalbindningstiden var 2,7 år (2,2) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgick till 2,1 procent

(2,1). Nettoskulden var 5 536,2 mnkr (5 306,8). Finansiella poster som ingår i nettoskulden framgår av not 25.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 7 240,2 mnkr (6 229,2). Förändringen förklaras av uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar.

Redogörelse för förändringar i eget kapital – koncernen

| Mnkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Totalt |
|---|----------------|----------------------------------|--|-----------------|
| Ingående eget kapital 2015-01-01 | 1 056,4 | 628,1 | 15 010,3 | 16 694,8 |
| Årets resultat | | | 3 470,1 | 3 470,1 |
| Årets övrigt totalresultat | | | – | – |
| Årets totalresultat | | | 3 470,1 | 3 470,1 |
| Utdelning | | | -598,2 | -598,2 |
| Utgående eget kapital 2015-12-31 | 1 056,4 | 628,1 | 17 882,2 | 19 566,7 |
| Ingående eget kapital 2016-01-01 | 1 056,4 | 628,1 | 17 882,2 | 19 566,7 |
| Årets resultat | | | 4 120,2 | 4 120,2 |
| Årets övrigt totalresultat | | | – | – |
| Årets totalresultat | | | 4 120,2 | 4 120,2 |
| Utdelning | | | -639,4 | -639,4 |
| Utgående eget kapital 2016-12-31 | 1 056,4 | 628,1 | 21 363,0 | 23 047,4 |

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Vid årsstämman den 17 mars 2016 fick styrelsen förnyat mandat att återköpa högst 10 procent av samtliga emitterade aktier i syfte att ge styrelsen möjlighet att

justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare och/eller att möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Under 2016 har inga återköp skett.

Under 2016 lämnades en utdelning om 3,10 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 639 424 392 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 680,7 mnkr (se Definitioner, sidan 103 Utdelningsbelopp).



NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm

Kassaflödesanalys – koncernen

| Mnkr | 2016 | 2015 |
|---|----------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före skatt | 5 283,9 | 4 448,6 |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar | 3,0 | 8,2 |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | -4 160,1 | -3 426,5 |
| Orealiserad värdeförändring räntederivat | -45,4 | -11,8 |
| Övriga förändringar | 1,9 | 2,3 |
| Betald inkomstskatt | -105,7 | -90,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 977,6 | 930,8 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital: | | |
| Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar | 28,6 | -35,2 |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder | 22,5 | 71,9 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 028,7 | 967,5 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | -616,7 | -496,6 |
| Investering i inventarier | -2,2 | -3,7 |
| Försäljning av inventarier | 0,2 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -618,7 | -500,3 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 3 300,0 | 2 200,0 |
| Amortering av låneskuld | -2 400,0 | -2 100,0 |
| Utbetald utdelning | -639,4 | -598,2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 260,6 | -498,2 |
| Årets kassaflöde | 670,6 | -31,0 |
| Likvida medel vid årets början | 443,2 | 474,2 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 113,8 | 443,2 |
| Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys | | |
| Erhållen ränta | 0,7 | 1,8 |
| Erlagd ränta | 134,3 | 119,8 |

Kommentarer

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 46,8 mnkr till 977,6 mnkr (930,8). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat resultat. Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 51,1 mnkr (36,7). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 1 028,7 mnkr (967,5).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -618,7 mnkr (-500,3) och avser förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2 samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd och inventarier.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten ökade med 741,6 mnkr till 243,4 mnkr (-498,2). Upplåningen ökade netto med 900 mnkr jämfört med en ökning med 100 mnkr föregående år. Inga återköp av egna aktier skedde under året.

Årets kassaflöde uppgick till 670,6 mnkr (-31,0).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 1 113,8 mnkr (443,2) och bestod av kassa och bankmedel. Utöver likvida medel fanns utnyttjad checkräkningskredit om 40 mnkr (40). Hufvudstaden har per 31 december 2016 länelöften om 4,0 mdkr. Vid årsskiftet var 2,0 mdkr utnyttjat varav 900 mnkr var

reserverade för att täcka utestående certifikatlån. Certifikatprogrammet uppgår till 2,0 mdkr varav 900 mnkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgår till 1,1 mdkr. Bolagets MTN-program har en låneram på 4,0 mdkr varav 2,8 mdkr har emitterats. Outnyttjad ram uppgår till 1,2 mdkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Hufvudstaden AB – moderbolaget

| Resultaträkningar | | | | |
|--|------|--------------|--------------|--|
| Mnkr | Not | 2016 | 2015 | |
| Nettoomsättning | 5 | 1 104,0 | 1 038,4 | |
| Verksamhetens kostnader | 6–11 | -729,8 | -715,5 | |
| Bruttoresultat | | 374,2 | 322,9 | |
| Central administration | 7–11 | -42,9 | -38,8 | |
| Värdoförändringar | 12 | 45,4 | 11,8 | |
| Rörelseresultat | | 376,7 | 295,9 | |
| Resultat från finansiella poster | | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 357,3 | 331,9 | |
| Finansiella intäkter | 13 | 0,3 | 1,2 | |
| Finansiella kostnader | 14 | -141,3 | -124,2 | |
| | | 216,3 | 208,9 | |
| Resultat efter finansiella poster | | | | |
| Bokslutsdispositioner | 15 | 156,5 | 1,7 | |
| Resultat före skatt | | 749,5 | 506,5 | |
| Skatt | 16 | -165,9 | -111,3 | |
| ÅRETS RESULTAT | | 583,6 | 395,2 | |

| Rapport över totalresultat | | | | |
|-----------------------------------|-----|--------------|--------------|--|
| Mnkr | Not | 2016 | 2015 | |
| Årets resultat | | 583,6 | 395,2 | |
| Övrigt totalresultat | | – | – | |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | | 583,6 | 395,2 | |

| Balansräkningar | | | | |
|--|-----|-----------------|-----------------|--|
| Mnkr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 | |
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 17 | 8 086,3 | 8 073,6 | |
| Materiella anläggningstillgångar | 18 | 3,9 | 4,8 | |
| | | 8 090,2 | 8 078,4 | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Andelar i koncernföretag | 19 | 2 886,9 | 2 824,8 | |
| Långfristiga fordringar | 20 | 11,8 | 10,2 | |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 898,7 | 2 835,0 | |
| Summa anläggningstillgångar | | 10 988,9 | 10 913,4 | |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | | |
| Kundfordringar | 21 | 2,5 | 3,1 | |
| Övriga fordringar | | 1,8 | 20,5 | |
| Skattefordran | | – | 37,9 | |
| Fordringar på koncernföretag | | 436,0 | 372,2 | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 | 26,4 | 24,2 | |
| Summa kortfristiga fordringar | | 466,7 | 457,9 | |
| Kassa och bank | 23 | 1 083,4 | 442,6 | |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 550,1 | 900,5 | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 12 539,0 | 11 813,9 | |

| Balansräkningar forts. | | | | |
|--|-----|-----------------|-----------------|--|
| Mnkr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | |
| Eget kapital | | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | | |
| Aktiekapital (211 271 933 aktier) | | 1 056,4 | 1 056,4 | |
| Uppskrivningsfond | | 124,2 | 124,2 | |
| Reservfond | | 798,1 | 798,1 | |
| Summa bundet eget kapital | | 1 978,7 | 1 978,7 | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | | |
| Balanserade vinstmedel | | 1 181,1 | 1 425,3 | |
| Årets resultat | | 583,6 | 395,2 | |
| Summa fritt eget kapital | | 1 764,7 | 1 820,5 | |
| Summa eget kapital | 24 | 3 743,4 | 3 799,2 | |
| <i>Obeskattade reserver</i> | | | | |
| | 29 | 665,0 | 821,6 | |
| <i>Avsättningar</i> | | | | |
| Avsättningar till pensioner | 27 | 14,7 | 12,7 | |
| Avsättningar för skatter | 26 | 901,4 | 888,1 | |
| Summa avsättningar | | 916,1 | 900,8 | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 25 | 4 000,0 | 4 650,0 | |
| Skulder till koncernföretag | | 0,7 | 0,7 | |
| Övriga skulder | | 102,3 | 153,3 | |
| Summa långfristiga skulder | | 4 103,0 | 4 804,0 | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 25 | 2 650,0 | 1 100,0 | |
| Leverantörsskulder | | 63,8 | 74,2 | |
| Skulder till koncernföretag | | 26,7 | 10,9 | |
| Skatteskulder | | 16,9 | – | |
| Övriga skulder | 28 | 93,7 | 36,9 | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 260,4 | 266,3 | |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 111,5 | 1 488,3 | |
| Summa skulder | | 8 795,6 | 8 014,7 | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 12 539,0 | 11 813,9 | |

Redogörelse för förändringar i eget kapital

| Mnkr | Aktie- kapital | Upp- skriv- nings- fond | Reserv- fond | Balan- serade vinst- medel inkl årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|----------------------------------|-----------------|---|----------------|
| Ingående eget kapital 2015-01-01 | 1 056,4 | 124,2 | 798,1 | 2 023,5 | 4 002,2 |
| Årets resultat | | | | 395,2 | 395,2 |
| Årets övrigt totalresultat | | | | - | - |
| Årets totalresultat | | | | 395,2 | 395,2 |
| Utdelning i moderbolaget | | | | -598,2 | -598,2 |
| Utgående eget kapital 2015-12-31 | 1 056,4 | 124,2 | 798,1 | 1 820,5 | 3 799,2 |
| Ingående eget kapital 2016-01-01 | 1 056,4 | 124,2 | 798,1 | 1 820,5 | 3 799,2 |
| Årets resultat | | | | 583,6 | 583,6 |
| Årets övrigt totalresultat | | | | - | - |
| Årets totalresultat | | | | 583,6 | 583,6 |
| Utdelning i moderbolaget | | | | -639,4 | -639,4 |
| Utgående eget kapital 2016-12-31 | 1 056,4 | 124,2 | 798,1 | 1 764,7 | 3 743,4 |

Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1 104,0 mnkr (1 038,4). Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandling och nyuthyrning. Bruttoresultatet uppgick till 374,2 mnkr (322,9). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrning samt minskade kostnader för vakanser.

Finansiella intäkter och kostnader var netto 216,3 mnkr (208,9). I finansiella poster ingår koncernbidrag från dotterbolag med 357,3 mnkr (331,9).

Likvida medel vid periodens utgång var 1 083,4 mnkr (442,6). Investeringar i befintligt fastighetsbestånd och inventarier uppgick netto till 158,2 mnkr (117,8). Förvärv av dotterföretag uppgick till 62,1 mnkr.

Kassaflödesanalyser

| Mnkr | 2016 | 2015 |
|---|----------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 593,0 | 504,8 |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar | 146,7 | 143,9 |
| Orealiserad värdeförändring räntederivat | -45,4 | -11,8 |
| Koncernbidrag | -357,3 | -331,9 |
| Övriga förändringar | 2,1 | 2,2 |
| Betald inkomstskatt | -97,9 | -89,1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 241,2 | 218,1 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital: | | |
| Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar | 308,6 | 328,2 |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder | 50,7 | 38,3 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 600,5 | 584,6 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av dotterföretag | -62,1 | - |
| Investering i förvaltningsfastigheter | -156,8 | -115,7 |
| Investering i inventarier | -1,6 | -2,1 |
| Försäljning av inventarier | 0,2 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -220,3 | -117,8 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 3 300,0 | 2 200,0 |
| Amortering av låneskuld | -2 400,0 | -2 100,0 |
| Utbetald utdelning | -639,4 | -598,2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 260,6 | -498,2 |
| Årets kassaflöde | 640,8 | -31,4 |
| Likvida medel vid årets början | 442,6 | 474,0 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 083,4 | 442,6 |
| Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser | | |
| Erhållen ränta | 0,5 | 1,6 |
| Erlagd ränta | 134,2 | 119,7 |

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på Nasdaq Stockholm. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm. L E Lundbergföretagen AB, org.nr 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2016 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 16 februari 2017. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 23 mars 2017.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Hufvudstadens resultaträkningar är funktionsindelade och anpassade till verksamheten.

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

Försättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

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

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

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

Bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS gör företagsledningen en del väsentliga redovisningsmässiga uppskattningar. Vidare krävs att företagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

De väsentligaste källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt en variant av orsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknads avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Hufvudstadens interna fastighetsvärdering avstäms med oberoende externa värderingsföretag där ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om cirka +/- 5 procent anges kring det bedömda marknadsvärdet. Om Hufvudstadens värdering ligger utanför osäkerhetsintervallet ges en förklaring till orsaken till avvikelser.

Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen i not 17.

Nya redovisningsprinciper

Nya standarder som trätt i kraft 2016

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2016 har inte medfört någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

Nya standarder som träder i kraft 2017 och framåt

Ett antal nya och ändrade IFRS träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Ändringarna förväntas inte få någon större effekt på koncernens redovisning med undantag av följande:

IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden innebär ny klassificering av finansiella instrument och en ny modell för reservering av kreditförluster samt hantering av säkringsredovisning. Dessa får ingen väsentlig inverkan på Hufvudstaden utöver ändrad dokumentation.

IFRS 15 Intäktsredovisning träder även den 1 januari 2018. Hufvudstadens intäkter utgörs av hyresintäkter som redovisas enligt IFRS 16 varför införandet inte förväntas ge några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

IFRS 16 Leasing ska tillämpas från den 1 januari 2019. Standarden kommer påverka redovisningen av koncernens operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare. För denna typ av leasingavtal ska ett framtida värde beräknas och tas upp i balansräkningen. Koncernen har ett fåtal sådana avtal varför bedömningen är att standarden inte kommer ge någon större effekt på koncernens finansiella rapportering.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på Hufvudstadens finansiella rapportering utöver något ökade upplysningskrav.

Klassificering mm

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

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Som dotterbolag konsolideras de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Om förvärvet inte avser rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, fördelas förvärvskostnaden på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld vid förvärvet. Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Interna fordringar, skulder samt vinster eller förluster som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då ett bestämmande inflytande erhålls och vid avyttringar till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisning av intäkter och kostnader

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning innefattar hyresintäkter samt vidaredebiterade kostnader, till exempel fastighetsskatt och mediakostnader. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Förskottshyrer redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Interna hyror och kostnader

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

Administrationskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter och räntekostnader, utdelningar från dotterbolag samt realiserade och realiserade vinster på finan-

Fortsättning Not 1.

siella placeringar. Ränteutgifter och räntekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de är hänförliga förutom för låneutgifter som är direkt hänförliga till investeringar och där finansieringskostnaden är av materiell betydelse. Ränteutgifter hänförliga till kundfordringar ingår i bruttoresultatet. Ränteutgifter och -kostnader beräknas enligt effektivräntemetoden.

Leasing

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare. Samtliga hyres-, tomrätts- och arrendeavtal som koncernen ingått som leasetagare är klassificerade som operationella leasingavtal. Kostnaderna för dessa kostnadsförs löpande.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och sociala kostnader med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt bonusprogram redovisas vid årets slut.

Beträffande koncernens åtaganden för pensioner omfattas huvuddelen av de anställda tjänstemännen av den så kallade ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta samt de kollektivanställda av avtalspension SAF-LO. För räkenskapsåret 2016 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatt

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

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

Finansiella instrument

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

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Hufvudstaden har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värskontrakt och redovisas separat.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: dels finansiella tillgångar och skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt, dels andra finansiella tillgångar och skulder som företaget initialt valt att placera i denna kategori (enligt så kallad Fair Value Option). Derivat klassificeras som att de innehåller handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

I denna kategori ingår räntederivat.

Lånefordringar och kundfordringar

Fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Kassa och banktillgodohavanden redovisas till nominellt värde. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder.

Fordringar med kvarvarande löptid på mer än tolv månader redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

I denna kategori ingår hyres- och kundfordringar, kassa och bank, lånefordringar samt övriga fordringar.

Andra finansiella skulder

Samtliga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning periodiseras över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Vinst och förlust som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen.

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. I denna kategori ingår lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder.

Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktetsdag och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar ränteswapkontrakt som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Nedskrivning av finansiella instrument

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 60 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. I resultaträkningen redovisas värdeförändringar på egen rad, betalda och upplupna räntor redovisas som finansiell kostnad.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid investeringar aktiveras även direkt hänförliga låneutgifter i de fall finansieringskostnaden är av materiell betydelse.

Avskrivningar fastighetsförvaltning

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

Avskrivningar parkeringsverksamhet

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader parkeringsverksamhet.

Avskrivningsprinciper

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvat direkt hänförbara utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsstifte. För att säkerställa värderingen inhämtas, minst en gång per år, oberoende externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 20–30 procent av det internt bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet och urvalet av fastigheter representerar olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och

Fortsättning Not 1.

byggnadsmässig standard. 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 till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Såväl orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto.

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

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. I koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad.

Nedskrivningar

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

Aktiekapital

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

Resultat per aktie

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

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning samt avvecklad verksamhet

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser (ansvarförbindelser)

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

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

Segmentsredovisning

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen vilken tillhandahåller tjänster som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, Fastighetsförvaltning och Parkeringsverksamhet. Denna uppdelning överensstämmer med hur verksamheten följs upp internt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. Även de uttalanden som Rådet för finansiell rapportering gett ut för noterade bolag har tillämpats. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Erhållna koncernbidrag redovisas inom kategorin finansiella poster och lämnade koncernbidrag som investeringar i aktier i dotterföretag.

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

Fusioner redovisas enligt BFAR 1999:1.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter redovisas enligt koncernens principer för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värde-metoden. Istället tillämpas anskaffningsvärdemetoden med avskrivningar över bedömd nyttjandeperiod för byggnaderna. Anskaffningsvärdet utgörs av förvävspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnads-kostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras ej i moderbolaget. I enlighet med undantagsreglerna i RFR2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnader som en enda avskrivningsenhet utan uppdelning på komponenter.

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

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

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

Information om fastigheternas verkliga värden per balansdagen lämnas i not 17.

Avskrivningar förvaltningsfastigheter

Moderbolagets avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, i förekommande fall justerade för upp- och nedskrivningar och beräknad nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för byggnader är 50–100 år och för byggnadsinventarier 5–20 år.

Avskrivningar för fastigheter med blandad verksamhet har beräknats genom sammanvägning av respektive ytkategori procentsatser för avskrivningar. För fastighet med en dominerande (75 procent) kategori har ifrågavarande kategori procentsatser tillämpats för hela fastigheten. Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid. Procentsatser för avskrivningar redovisas i not 17.

Not 2. Finansiella risker

Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings- och ränterisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för valutakursrisk. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar. Derivatinstrument används endast i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Beslut har fattats om att säkringsredovisning kan tillämpas för framtida räntederivat.

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

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk. Information om upplåning, låneramar och villkor finns i not 25.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha en finansiering från minst tre av de större bankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, behöver bolaget ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Därutöver har bolaget ett certifikatprogram och ett MTN-program. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 6 650 mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,9 år (2,2), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,7 år (2,2) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,1 procent (2,1). Nettoskulden var 5 536,2 mnkr jämfört med 5 306,7 mnkr vid utgången av 2015. Koncernen hade per 2016-12-31 långfristiga lånelöften om 3 mdkr samt kortfristiga om 1 mdkr. Av dessa var 2,0 mdkr outnyttjade, varav 900 mnkr var reserverade för att täcka utestående certifikat. Därutöver fanns certifikatprogram om 2 mdkr, varav 1,1 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 4 mdkr, varav 1,2 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen.

Förfallostruktur räntor och kapital, 2016-12-31

| Förfalloår | Räntebetalingar, mnkr | Varav swap, mnkr | Nominellt belopp, mnkr ¹⁾ | Andel, % |
|---------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------|------------|
| 2017, kv 1 | 61,9 | 18,9 | 250,0 | 4 |
| 2017, kv 2 | 19,5 | 17,7 | 250,0 | 4 |
| 2017, kv 3 | 25,2 | 17,1 | - | - |
| 2017, kv 4 | 24,0 | 15,9 | 1 250,0 | 18 |
| 2018 | 84,7 | 29,2 | 1 200,0 | 18 |
| 2019 | 42,1 | 4,7 | 500,0 | 8 |
| 2020 | 35,0 | - | 900,0 | 14 |
| 2021 | 26,6 | - | 2 000,0 | 30 |
| 2022 | 4,2 | - | 300,0 | 4 |
| Totalt | 323,2 | 103,5 | 6 650,0 | 100 |

1) Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfalltid på 30 dagar, samt derivatinstrument med negativt värde om 91,9 mnkr.

Ränterisk

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

Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Hufvudstadens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker ska bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen ska beaktas vid bestämmande av räntebindningstid samt att det finns en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåningen och risken att få

en signifikant negativ påverkan på resultatet vid en plötslig större ränteförändring. Detta innebär att koncernens räntebindning för nettoskulden i normalfallet ska vara 1–4 år. Upplåning görs normalt till rörlig ränta och för att uppnå önskad räntebindningstid används derivatinstrument. Per 2016-12-31 är koncernens räntebindningstid 1,9 år. En förändring av marknadsräntan (STIBOR 3 månader) med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolyms och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal skulle påverka Hufvudstadens räntekostnad 2017 med +27 mnkr (36), och -20 mnkr (36) vid en förändring av marknadsräntan på -1 procentenhet. Skillnaden mellan räntekostnaden beror på att vissa avtal löper med räntegolv. Ränteförändringen skulle samtidigt innebära en värdeförändring i räntederivat med 45 mnkr (83) i resultatet.

Räntebindningstid, 2016-12-31 (inklusive effekt av räntederivat)

| Förfalloår | Krediter, mnkr | Räntederivat, mnkr | Netto, mnkr | Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾ |
|---------------|----------------|--------------------|----------------|---|
| 2017 | 4 350,0 | -1 750,0 | 2 600,0 | 2,0 |
| 2018 | 500,0 | 1 300,0 | 1 800,0 | 2,1 |
| 2019 | 500,0 | 450,0 | 950,0 | 2,7 |
| 2021 | 1 000,0 | - | 1 000,0 | 1,5 |
| 2022 | 300,0 | - | 300,0 | 2,1 |
| Totalt | 6 650,0 | 0 | 6 650,0 | 2,1 |

1) Kreditmarginalerna fördelas i tabellen i den period som krediten redovisas.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom försiktighet och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden vilka per årsskiftet hade ett samlat bokfört värde om 1 129,0 mnkr vilket innebär att koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker.

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

Koncernens tio största hyresgäster representerar 24 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 7 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad. Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Koncentration av kreditrisk, 2016-12-31¹⁾²⁾

| Årshyra, tkr | Antal kunder | Summa årshyra, tkr | Andel, % |
|---------------|--------------|--------------------|--------------|
| 0 – 99 | 84 | 3 526 | 0,2 |
| 100 – 499 | 89 | 23 764 | 1,5 |
| 500 – 999 | 123 | 92 931 | 5,7 |
| 1 000 – 2 499 | 163 | 255 498 | 15,7 |
| 2 500 – 4 999 | 91 | 323 824 | 19,8 |
| 5 000 – 9 999 | 41 | 288 958 | 17,7 |
| 10 000 – | 30 | 643 556 | 39,4 |
| Totalt | 621 | 1 632 057 | 100,0 |

1) Exklusivt vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.

2) Årshyra per 2016-12-31.

Verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad (till exempel finansiella tillgångar som innehas för handel) baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade priset som används är den aktuella köpkursen. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Verkliga värden fastställs här genom diskontering av framtida betalningsflöden till aktuell marknadsränta för likvärdiga instrument. För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder etcetera vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämmande med redovisat värde då dessa instrument har en mycket kort löptid. Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämmande med dess redovisade värde.

Fortsättning Not 2.

| Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument | | | | | | | | | | |
|--|--|-------|--------------------------|-------|----------------|---------|-------------------------|-------|-----------------------|---------|
| Mnkr | Poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen | | | | | | Icke finansiella poster | | Summa redovisat värde | |
| | Derivat | | Kund- och lånefordringar | | Övriga skulder | | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | | | | |
| KONCERNEN | | | | | | | | | | |
| <i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i> | | | | | | | | | | |
| Långfristiga fordringar | | | 11,9 | 10,3 | | | | | 11,9 | 10,3 |
| Kortfristiga fordringar | | | 41,6 | 72,3 | | | 17,6 | 17,3 | 59,2 | 89,6 |
| Likvida medel | | | 1 113,8 | 443,2 | | | | | 1 113,8 | 443,2 |
| Långfristiga skulder | 67,1 | 129,6 | | | 4 052,2 | 4 690,9 | | | 4 119,3 | 4 820,5 |
| Kortfristiga skulder | 24,8 | 7,8 | | | 2 973,6 | 1 411,2 | 286,3 | 287,2 | 3 284,7 | 1 706,2 |
| MODERBOLAGET | | | | | | | | | | |
| <i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i> | | | | | | | | | | |
| Långfristiga fordringar | | | 11,8 | 10,2 | | | | | 11,8 | 10,2 |
| Kortfristiga fordringar | | | 28,0 | 44,6 | | | 2,7 | 3,2 | 30,7 | 47,8 |
| Likvida medel | | | 1 083,4 | 442,6 | | | | | 1 083,4 | 442,6 |
| Långfristiga skulder | 67,1 | 129,6 | | | 4 049,9 | 4 686,4 | | | 4 117,0 | 4 816,0 |
| Kortfristiga skulder | 24,8 | 7,8 | | | 2 874,0 | 1 296,9 | 169,1 | 172,7 | 3 067,9 | 1 477,4 |

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde. För obligationslån med fast ränta uppgår undervärdet till -44,2 mnkr. Verkligt värde för samtliga instrument som har värderats till verkligt värde i balansräkningen är hänförliga till nivå 2 i IFRS 7, det vill säga; värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Not 3. Segmentinformation

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet. Segmentet fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten. Denna följer huvudsakligen hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader. I moderbolaget finns endast en rörelsegren, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar samt investeringar för de olika affärsområdena året 2016 och jämförelseåret 2015.

Fastighetsförvaltning

| Mnkr | Affärsområde Stockholm Östra City | | Affärsområde Stockholm Västra City | | Affärsområde Göteborg | | Totalt | |
|---|-----------------------------------|----------|------------------------------------|----------|-----------------------|---------|----------|----------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| | KONCERNEN | | | | | | | |
| <i>Intäkter och kostnader ¹⁾</i> | | | | | | | | |
| Nettoomsättning | 751,9 | 703,8 | 666,0 | 636,8 | 285,2 | 270,1 | 1 703,1 | 1 610,7 |
| (varav omsättningshyrestillägg) | (0,8) | (-) | (13,8) | (16,9) | (1,4) | (1,2) | (16,0) | (18,1) |
| Underhåll | -14,7 | -19,9 | -10,8 | -11,8 | -3,5 | -2,7 | -29,0 | -34,4 |
| Drift och administration | -80,9 | -79,8 | -127,7 | -126,3 | -53,6 | -50,4 | -262,2 | -256,5 |
| Tomträttsavgälder | -0,2 | -0,2 | -21,6 | -21,3 | - | - | -21,8 | -21,5 |
| Fastighetsskatt | -78,8 | -76,6 | -57,4 | -50,6 | -28,3 | -26,9 | -164,5 | -154,1 |
| Bruttoresultat Fastighetsförvaltning | 577,3 | 527,3 | 448,5 | 426,8 | 199,8 | 190,1 | 1 225,6 | 1 144,2 |
| Parkeringsverksamhet | | | 36,8 | 27,9 | | | 36,8 | 27,9 |
| Central administration | | | | | | | -42,9 | -38,8 |
| <i>Värdeförändringar</i> | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | | | | | | 4 160,1 | 3 426,5 |
| Räntederivat | | | | | | | 45,4 | 11,8 |
| Rörelseresultat | | | | | | | 5 425,0 | 4 571,6 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | | | | | -141,1 | -123,0 |
| Resultat före skatt | | | | | | | 5 283,9 | 4 448,6 |
| <i>Tillgångar</i> | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 18 085,0 | 15 102,8 | 12 718,4 | 11 571,8 | 5 713,9 | 5 065,9 | 36 517,3 | 31 740,5 |
| Hyresfordringar | -0,2 | 0,8 | 4,8 | 0,8 | 0,9 | 0,9 | 5,5 | 2,5 |
| <i>Investeringar</i> | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter och inventarier | 131,1 | 125,9 | 103,7 | 146,1 | 383,9 | 228,3 | 618,7 | 500,3 |

1) För jämförbart bestånd se Affärsområden i siffror sidan 98.

Fortsättning Not 3.

| Parkeringsverksamhet | | |
|---|-------|-------|
| Segmentet parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB. | | |
| Mnkr | 2016 | 2015 |
| KONCERNEN | | |
| Nettoomsättning | 86,8 | 78,3 |
| Hyreskostnader | -40,9 | -40,6 |
| Drift och administration | -8,6 | -8,7 |
| Avskrivningar | -0,5 | -1,1 |
| Bruttoresultat | 36,8 | 27,9 |
| Totala tillgångar uppgick till 13,9 mnkr (13,7). | | |

Not 4. Resultatutveckling i sammandrag

| Mnkr | Jan – mar | | Apr – jun | | Jul – sep | | Okt – dec | | Jan – dec | |
|------------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|---------|-----------|---------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| KONCERNEN | | | | | | | | | | |
| <i>Fastighetsförvaltning</i> | | | | | | | | | | |
| Nettoomsättning | 410,2 | 395,2 | 416,8 | 390,6 | 431,7 | 397,5 | 444,4 | 427,4 | 1 703,1 | 1 610,7 |
| Underhåll | -5,3 | -8,8 | -9,9 | -7,9 | -6,1 | -7,3 | -7,7 | -10,4 | -29,0 | -34,4 |
| Drift och administration | -65,6 | -64,5 | -61,1 | -63,5 | -58,8 | -58,1 | -76,7 | -70,4 | -262,2 | -256,5 |
| Övriga kostnader | -43,2 | -43,6 | -43,9 | -44,2 | -53,6 | -43,9 | -45,6 | -43,9 | -186,3 | -175,6 |
| Fastighetsförvaltningens kostnader | -114,1 | -116,9 | -114,9 | -115,6 | -118,5 | -109,3 | -130,0 | -124,7 | -477,5 | -466,5 |
| Övrig verksamhet, netto | 8,6 | 5,9 | 9,6 | 5,7 | 7,2 | 5,8 | 11,4 | 10,5 | 36,8 | 27,9 |
| Bruttoresultat | 304,7 | 284,2 | 311,5 | 280,7 | 320,4 | 294,0 | 325,8 | 313,2 | 1 262,4 | 1 172,1 |
| Central administration | -9,2 | -9,0 | -9,2 | -9,4 | -9,3 | -9,3 | -15,2 | -11,1 | -42,9 | -38,8 |
| <i>Värdeförändringar</i> | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 689,3 | 365,9 | 893,1 | 731,5 | 868,2 | 574,4 | 1 709,5 | 1 754,7 | 4 160,1 | 3 426,5 |
| Räntederivat | -5,2 | -22,6 | 11,3 | 20,8 | 18,4 | -4,8 | 20,9 | 18,4 | 45,4 | 11,8 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -32,9 | -29,6 | -39,3 | -30,6 | -35,0 | -31,2 | -33,9 | -31,6 | -141,1 | -123,0 |
| Skatt | -208,4 | -142,1 | -257,2 | -219,0 | -256,1 | -182,1 | -442,0 | -435,3 | -1 163,7 | -978,5 |
| Periodens resultat efter skatt | 738,3 | 446,8 | 910,2 | 774,0 | 906,6 | 641,0 | 1 565,1 | 1 608,3 | 4 120,2 | 3 470,1 |

Not 5. Operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter, som består av kontor, butiker, lager samt övriga lokaler. Återstående löptid är mellan 1 och 15 år.

Förfallostruktur ^{1) 2) 3)}

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022– | Totalt |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| <i>Antal avtal</i> | | | | | | | |
| Kontor | 67 | 83 | 60 | 43 | 31 | 46 | 330 |
| Butiker | 110 | 84 | 66 | 46 | 24 | 23 | 353 |
| Övrigt | 417 | 267 | 132 | 113 | 30 | 49 | 1 008 |
| Totalt koncernen | 594 | 434 | 258 | 202 | 85 | 118 | 1 691 |
| Andel, % | 35,1 | 25,7 | 15,3 | 11,9 | 5,0 | 7,0 | 100,0 |
| Totalt moderbolaget | | | | | | | |
| | 423 | 315 | 189 | 176 | 80 | 99 | 1 282 |
| <i>Årshyra, mnkr</i> | | | | | | | |
| Kontor | 124,7 | 163,9 | 85,6 | 90,7 | 109,4 | 274,2 | 848,5 |
| Butiker | 254,0 | 124,8 | 111,8 | 93,8 | 47,5 | 120,9 | 752,8 |
| Övrigt | 39,3 | 21,1 | 15,6 | 22,2 | 12,2 | 9,3 | 119,7 |
| Totalt koncernen | 418,0 | 309,8 | 213,0 | 206,7 | 169,1 | 404,4 | 1 721,0 |
| Andel, % | 24,3 | 18,0 | 12,4 | 12,0 | 9,8 | 23,5 | 100,0 |
| Totalt moderbolaget | | | | | | | |
| | 176,1 | 224,0 | 157,4 | 169,1 | 164,6 | 267,5 | 1 158,7 |

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

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

3) Exklusive bostadskontrakt.

Not 6. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| <i>Avskrivningar per tillgångsslag</i> | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | - ¹⁾ | - ¹⁾ | 144,1 | 138,8 |
| Materiella anläggningstillgångar | 2,7 | 3,3 | 2,1 | 2,1 |
| Totalt | 2,7 | 3,3 | 146,2 | 140,9 |
| <i>Avskrivningar per funktion</i> | | | | |
| Fastighetsförvaltningen | 2,2 | 2,2 | 146,2 | 140,9 |
| Parkeringsverksamhet | 0,5 | 1,1 | - | - |
| Totalt | 2,7 | 3,3 | 146,2 | 140,9 |

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

Not 7. Medelantal anställda

| Medelantal anställda | 2016 | | 2015 | |
|-----------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | | Varav män, % | | Varav män, % |
| Moderbolaget | 110 | 60 | 102 | 60 |
| (varav ledande befattningshavare) | (7) | (71) | (7) | (71) |
| <i>Helägda dotterbolag</i> | | | | |
| Parkaden AB | 3 | 67 | 3 | 67 |
| Totalt koncernen | 113 | 60 | 105 | 60 |
| (varav ledande befattningshavare) | (7) | (71) | (7) | (71) |

Av koncernens 28 chefer (28) är 7 kvinnor (9) eller 25 procent (32). I moderbolagets styrelse ingick 6 män (7) och 3 kvinnor (2). Inom koncernen finns ytterligare en manlig styrelseledamot (1 man). Koncernen har endast anställda i Sverige.

Not 8. Löner och ersättningar

| Tkr | Koncernen | | | | Moderbolaget | | | |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| | 2016 | Varav bonus | 2015 | Varav bonus | 2016 | Varav bonus | 2015 | Varav bonus |
| <i>Löner och andra ersättningar</i> | | | | | | | | |
| Arvode till styrelsens ordförande | 438 | | 400 | | 438 | | 400 | |
| Arvode till övriga styrelseledamöter | 1 556 | | 1 425 | | 1 531 | | 1 400 | |
| Ersättning och förmåner till verkställande direktör | 4 922 | 545 | 4 909 | 545 | 4 922 | 545 | 4 909 | 545 |
| Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare | 10 105 | 1 165 | 10 310 | 1 025 | 10 105 | 1 165 | 10 310 | 1 025 |
| Ersättning och förmåner till övriga anställda ²⁾ | 62 112 | 4 188 | 55 240 | 3 775 | 60 870 | 4 144 | 53 844 | 3 719 |
| Totalt | 79 133 | 5 898 | 72 284 | 5 345 | 77 866¹⁾ | 5 854 | 70 863¹⁾ | 5 289 |
| <i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i> | | | | | | | | |
| Styrelsens ordförande | 137 | | 126 | | 137 | | 126 | |
| Övriga styrelseledamöter | 446 | | 310 | | 442 | | 302 | |
| Verkställande direktör | 2 168 | | 2 161 | | 2 168 | | 2 161 | |
| Övriga ledande befattningshavare | 3 755 | | 3 660 | | 3 755 | | 3 660 | |
| Övriga anställda ²⁾ | 22 100 | | 21 431 | | 21 698 | | 21 005 | |
| Totalt | 28 606 | | 27 688 | | 28 200 | | 27 254 | |
| <i>Pensionskostnader</i> | | | | | | | | |
| Verkställande direktör | 2 571 | | 2 556 | | 2 571 | | 2 556 | |
| Övriga ledande befattningshavare | 2 666 | | 2 119 | | 2 666 | | 2 119 | |
| Övriga anställda ²⁾ | 10 395 | | 7 687 | | 10 309 | | 7 604 | |
| Totalt | 15 632 | | 12 362 | | 15 546 | | 12 279 | |

1) Löner och andra ersättningar inkluderar även icke monetära förmåner.

2) I beloppen ingår ersättningar enligt anställningsavtal till före detta Chef Ekonomi/Finans från maj 2016 och för hela uppsägningstiden.

Fortsättning Not 8, sidan 79.

Fortsättning Not 8.

Kostnadsförda styrelsearvodet avseende 2016 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 438 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Peter Egardt, Louise Lindh, Sten Peterson och Anna-Greta Sjöberg till 219 000 kronor vardera. Avgående styrelseledamöterna Bengt Braun och Hans Mertzig har erhållit 50 000 kronor vardera och nyvalda styrelseledamöterna Liv Forhaug och Fredrik Persson har erhållit 169 000 kronor vardera. Verkställande direktören Ivo Stopner uppstår ingen ersättning för sitt styrelsearbete. Inom koncernen ingår även Arne Lundin som styrelseledamot i Parkaden AB. Arne Lundin erhölet ett styrelsearvode om 25 000 kronor.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2016 beslöt stämman att följande riktlinjer ska tillämpas:

Lönevillkoren för ledande befattningshavare ska utformas efter marknads-mässiga grunder jämte ett inslag av incitament i form av bonus som utgår endast om bolaget uppvisar positivt resultat utan hänsyn till realiserade värdeförändringar. Sådan bonus ska beslutas för ett år i sänder, vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier och ha ett maximerat takbelopp. Bonusdelen syftar till att ge ledningen ett särskilt incitament att verka för bolagets positiva resultat och därmed stödja aktieägarintresset.

Ersättningen till såväl verkställande direktören som övriga ledande befattningshavare ska bestå av en fast grundlön samt möjlighet till bonus, som på angivet sätt görs beroende av uppnådda mål för företaget och för individen.

Bonus för verkställande direktören kan maximalt utgå med tre månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre månadslöner och 250 000 kronor per person och år. Maximalt kan bonus till nuvarande antal ledande befattningshavare och med nuvarande löneläge komma att uppgå till 2,9 mnkr.

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år, dock med rätt för verkställande direktören eller bolaget att besluta om avgång med full pension från 60 års ålder. Koncernledningens pensioner, inklusive verkställande direktörens, omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören och vice verkställande direktören för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. För verkställande direktören utgår en direkt pension om 1 mnkr per år säkerställd via kapitalförsäkring. Premien har investerats i Hufvudstadenaktier.

Vid uppsägning av verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare från bolagets sida ska fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år för verkställande direktören respektive ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från verkställande direktörens respektive övriga ledande befattningshavares sida ska uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. I samtliga fall ska avräkning för eventuell ersättning från ny arbetsgivare ske.

Dessa riktlinjer ska omfatta de personer som under den tid riktlinjerna gäller ingår i koncernledningen. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter årsstämmans beslut, samt för det fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt.

Gällande riktlinjer har följts sedan årsstämman 2016 och förslag att i huvudsak oförändrade riktlinjer ska tillämpas 2017 kommer att föreläggas årsstämman.

Koncernens anställda inklusive verkställande direktörens pensioner omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ännu ej fastställts definitivt. Alectas preliminära konsolideringsnivå uppgick per 2016-12-31 till 148 procent (153). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

För verkställande direktören och koncernledning fanns under året ett bonusprogram, som bygger på resultat, kundnöjdhet och personliga mål enligt beskrivning ovan. Även övriga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet. För chefer tillkommer även personlig bedömning med individuella mål och bonus utgår med maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare utgår bonus med maximalt en månadslön.

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

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet. För personliga mål görs en reservering motsvarande 75 procent av maximalt utfall. Bonusutfallet 2016 har påverkats av en kostnad avseende 2015 på 150 689 kronor.

Not 9. Arvodet och kostnadsersättning till revisorer

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------|-----------|------|--------------|------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| KPMG AB | | | | |
| Revisionsuppdrag | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Andra uppdrag | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 0,2 |
| Totalt | 1,1 | 1,2 | 1,1 | 1,2 |

Not 10. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

| Leasingbetalningar, mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------|-----------|------|--------------|------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| – 1 år | 26,0 | 25,9 | 13,3 | 13,3 |
| 1 år – 5 år | 89,0 | 75,0 | 51,4 | 51,6 |
| 5 år – | 49,1 | 53,4 | 36,3 | 49,1 |

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

Not 11. Rörelsens kostnader per kostnadslag

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------|-----------|-------|--------------|-------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Underhåll | 28,6 | 33,8 | 299,1 | 301,5 |
| Drift och administration | 224,6 | 230,1 | 74,5 | 80,2 |
| Tomträttsavgälder | 21,8 | 21,5 | 13,0 | 13,1 |
| Fastighetskostnader | 164,5 | 154,1 | 113,5 | 107,6 |
| Av- och nedskrivningar | 2,7 | 3,3 | 146,2 | 141,0 |
| Personalkostnader | 128,2 | 112,9 | 126,4 | 111,0 |
| Totalt | 570,4 | 555,7 | 772,7 | 754,4 |

Not 12. Värdeförändringar

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----------|---------|--------------|------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter | 4 160,1 | 3 426,5 | | |
| Orealiserade värdeförändringar i räntederivat | 45,4 | 11,8 | 45,4 | 11,8 |
| Totalt | 4 205,5 | 3 438,3 | 45,4 | 11,8 |

Not 13. Finansiella intäkter

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------------|-----------|------|--------------|------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Ränteintäkter på banktillgodoavande | – | 0,2 | – | 0,2 |
| Ränteintäkter, övriga | 0,3 | 1,0 | 0,3 | 1,0 |
| Totalt | 0,3 | 1,2 | 0,3 | 1,2 |

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 14. Finansiella kostnader

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Räntekostnader till kreditinstitut | 52,3 | 52,7 | 52,3 | 52,7 |
| Räntekostnader, swap | 78,5 | 65,1 | 78,5 | 65,1 |
| Räntekostnader, övriga | 10,6 | 6,4 | 10,5 | 6,4 |
| Totalt | 141,4 | 124,2 | 141,3 | 124,2 |

Av de finansiella kostnaderna avser 62,9 mnkr (59,1) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 15. Bokslutsdispositioner

| Mnkr | Moderbolaget | |
|--|--------------|------------|
| | 2016 | 2015 |
| Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan | 6,5 | 1,7 |
| Förändring av periodiseringsfond | 150,0 | - |
| Totalt | 156,5 | 1,7 |

Not 16. Skatt

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| <i>Aktuell skattekostnad</i> | | | | |
| Årets skattekostnad | -152,5 | -106,0 | -152,5 | -106,0 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0,2 | 0,5 | -0,1 | 0,6 |
| <i>Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</i> | | | | |
| Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter | -121,6 | -120,4 | -3,7 | -3,7 |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | -915,2 | -753,8 | | |
| Orealiserad värdeförändring räntederivat | -10,0 | -2,6 | -10,0 | -2,6 |
| Effekt avsättning pensioner | 0,4 | 0,5 | 0,4 | 0,4 |
| Effekt avsättning obeskattade reserver | 35,4 | 3,3 | | |
| Total skatt | -1 163,7 | -978,5 | -165,9 | -111,3 |
| <i>Redovisat resultat före skatt</i> | | | | |
| | 5 283,9 | 4 448,6 | 749,5 | 506,5 |
| <i>Skatt enligt gällande skattesats 22 %</i> | | | | |
| | -1 162,5 | -978,7 | -164,9 | -111,4 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0,2 | 0,5 | -0,1 | 0,6 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0,2 | 0,3 | 0,1 | 0,3 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -0,6 | -0,6 | -0,6 | -0,6 |
| Schablonintäkt periodiseringsfond | -0,7 | -1,0 | -0,7 | -1,0 |
| Övrigt | 0,1 | 1,0 | 0,3 | 0,8 |
| Total skatt | -1 163,7 | -978,5 | -165,9 | -111,3 |

I koncernen finns underskottsavdrag om 1,1 mnkr per balansdagen.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

| KONCERNEN | | |
|---|----------|----------|
| Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. | | |
| Mnkr | 2016 | 2015 |
| Förvaltningsfastigheter, koncernen | 36 517,3 | 31 740,5 |

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

| Mnkr | Förvaltningsfastigheter | |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| | Köpta under året | Ägda hela året |
| 2016 | | |
| Ingående verkligt värde | | 31 740,5 |
| Anskaffningsvärde | 78,4 | |
| Investering i fastigheterna | 2,0 | 536,3 |
| Orealiserad värdeförändring | 1,6 | 4 158,5 |
| Utgående verkligt värde | 82,0 | 36 435,3 |

| Mnkr | Förvaltningsfastigheter | |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| | Köpta under året | Ägda hela året |
| 2015 | | |
| Ingående verkligt värde | | 27 817,4 |
| Investering i fastigheterna | | 496,6 |
| Orealiserad värdeförändring | | 3 426,5 |
| Utgående verkligt värde | | 31 740,5 |

Samtliga fastigheter har genererat hyresintäkter under året. För intäkter och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter hänvisas till not 3.

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående ombyggnader. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Fastighetsbeståndet innefattar enbart kommersiella fastigheter med kontor och butiker vilka behandlats som en klass av tillgångar. Verkligt värde baseras på en intern värdering.

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 marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto.

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag. Hufvudstadens genomsnittliga avkastningskrav har sedan 2011-12-31 varierat från 3,9 procent till 4,8 procent och uppgick 2016-12-31 till 3,9 procent. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre.

Driftnettet baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytteknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling.

Intäkterna har justerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 4 procent. Verkligen genomsnittlig vakansgrad har under perioden 2007–2016 varierat mellan 3 och 6 procent och uppgick per 2016-12-31 till 3,9 procent.

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll exklusive vidaredebiterbara kostnader samt del av fastighetsadministration. Dessa baseras på verkligt utfall och justeras för ej bestående avvikelser. Genomsnittlig kostnad per kvm den senaste femårsperioden har legat inom intervallet 400–500 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2016-12-31 låg på motsvarande nivå.

Fortsättning Not 17, sidan 81.

Fortsättning Not 17.

Vid värderingen 2016-12-31 har följande uppgifter använts:

| Kontor och butik | Intervall (vägt snitt) |
|-------------------------------------|------------------------|
| Driftnetto (kr/kvm) | 1 470 – 6 390 (3 830) |
| Vakans (%) | 2 – 5 (4) |
| Direktavkastningskrav Stockholm (%) | 3,5 – 4,0 (3,7) |
| Direktavkastningskrav Göteborg (%) | 4,1 – 4,8 (4,4) |
| Direktavkastningskrav totalt (%) | 3,9 |

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi, JLL och Newsec Advice. De externa värderingarna omfattar 11 fastigheter och motsvarar 34 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 36 procent. 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, Järnplåten 28, Kvasten 2, Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Oxhuvudet 18, Packarhuset 4, Rännilen 11, Rännilen 19 (del av) och Svärdfisken 2 i Stockholm samt Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgick till 12,6 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgick till 12,3 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. 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 marknads-situation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 36,5 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,8 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

| | Förändring, +/- | Värdepåverkan, +/- |
|---------------------|-------------------|--------------------|
| Hysesintäkter | 100 kr per kvm | 1 000 mdkr |
| Fastighetskostnader | 50 kr per kvm | 500 mdkr |
| Hysesvakansgrad | 1,0 procentenhet | 480 mdkr |
| Avkastningskrav | 0,25 procentenhet | 2 350 mdkr |

1) Värdetidpunkt 2016-12-31.

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

| Mnkr | 2016 | 2015 |
|---------------------------|----------|----------|
| Taxeringsvärden byggnader | 9 252,2 | 8 885,6 |
| Taxeringsvärden mark | 7 541,1 | 6 584,2 |
| | 16 793,3 | 15 469,8 |

MODERBOLAGET

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt principerna för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden.

| Mnkr | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Förvaltningsfastigheter, moderbolaget | 8 086,3 | 8 073,6 |

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

| Mnkr | 2016 | 2015 |
|---|----------|----------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 887,5 | 3 771,8 |
| Årets investeringar | 156,8 | 115,7 |
| Utgående anskaffningsvärden | 4 044,3 | 3 887,5 |
| Ingående avskrivningar | -1 126,2 | -1 001,2 |
| Årets avskrivningar | -130,3 | -125,0 |
| Utgående avskrivningar | -1 256,5 | -1 126,2 |
| Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år | 1 063,5 | 1 077,3 |
| Årets avskrivningar | -13,8 | -13,8 |
| Utgående uppskrivningar | 1 049,7 | 1 063,5 |
| Utgående planenligt restvärde | 3 837,5 | 3 824,8 |

Mark

| Mnkr | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|---------|---------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 207,4 | 1 207,4 |
| Utgående anskaffningsvärde | 1 207,4 | 1 207,4 |
| Ingående värde uppskrivningar | 3 041,4 | 3 041,4 |
| Utgående värde uppskrivningar | 3 041,4 | 3 041,4 |
| Utgående planenligt restvärde | 4 248,8 | 4 248,8 |

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

- Byggnader: Kontor 1 procent
- Byggnader: Varuhus, parkeringshus, restauranger 2 procent
- Byggnadsinventarier: 5–10 procent
- Markanläggningar: 3,75–5 procent

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

| Mnkr | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Förvaltningsfastigheter, moderbolaget | 24 502,1 | 20 727,7 |

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

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget

| Mnkr | 2016 | 2015 |
|---------------------------|----------|----------|
| Taxeringsvärden byggnader | 6 195,8 | 5 906,4 |
| Taxeringsvärden mark | 5 472,7 | 4 907,4 |
| | 11 668,5 | 10 813,8 |

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------------|-----------|-------|--------------|-------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Ingående anskaffningsvärde | 34,3 | 32,0 | 16,9 | 16,2 |
| Årets investeringar | 2,2 | 3,7 | 1,6 | 2,1 |
| Försäljning och utrangeringar | -1,6 | -1,4 | -1,6 | -1,4 |
| Utgående anskaffningsvärde | 34,9 | 34,3 | 16,9 | 16,9 |
| Ingående avskrivningar | -26,9 | -25,0 | -12,1 | -11,4 |
| Årets avskrivningar | -2,7 | -3,3 | -2,1 | -2,1 |
| Försäljning och utrangeringar | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -28,3 | -26,9 | -13,0 | -12,1 |
| Utgående planenligt restvärde | 6,6 | 7,4 | 3,9 | 4,8 |

Not 19. Andelar i koncernföretag

| | Organisations- nummer | Säte | Kapital (röster), % | Antal | Nominellt värde, tusental | Redovisat värde 2016, mnkr |
|---|--------------------------|-----------|------------------------|------------|------------------------------|-------------------------------|
| MODERBOLAGET | | | | | | |
| <i>Aktier i dotterbolag</i> | | | | | | |
| AB Citypalatset | 556034-7246 | Stockholm | 100 | 1 200 | 120 | 1 111,1 |
| Fastighetsaktiebolaget Medusa | 556018-7238 | Stockholm | 100 | 300 | 300 | 32,3 |
| Aktiebolaget Hamngatsgaraget | 556068-6601 | Stockholm | 100 | 3 000 | 300 | 231,2 |
| AB Nordiska Kompaniet | 556008-6281 | Stockholm | 100 | 19 460 666 | 97 303 | 1 449,3 |
| Parkaden AB | 556085-3599 | Stockholm | 100 | 5 000 | 500 | 0,6 |
| Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB ¹⁾ | 556724-2531 | Stockholm | 100 | 1 000 | 100 | 62,1 |
| | | | | | | 2 886,6 |
| <i>Aktier i vilande bolag</i> | | | | | | |
| Aktiebolaget Cityparkering | 556020-7440 | Stockholm | 100 | 200 | 100 | 0,0 |
| Fastighets AB Hufvudstaden | 556014-4411 | Stockholm | 100 | 500 | 250 | 0,2 |
| Förvaltnings AB Birger Jarl | 556209-4614 | Stockholm | 100 | 200 | 100 | 0,0 |
| Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1 | 556019-5405 | Stockholm | 100 | 150 | 150 | 0,0 |
| Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB | 556556-7038 | Stockholm | 100 | 200 | 100 | 0,1 |
| | | | | | | 0,3 |
| Moderbolaget totalt | | | | | | 2 886,9 |
| ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG | | | | | | |
| <i>Ägda av AB Citypalatset</i> | | | | | | |
| Fastighetsaktiebolaget Stockholms City | 556019-4358 | Stockholm | 100 | | | |
| <i>Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City</i> | | | | | | |
| Hotel Stockholm Aktiebolag | 556031-4303 | Stockholm | 100 | | | |
| <i>Ägda av AB Nordiska Kompaniet</i> | | | | | | |
| NK Cityfastigheter AB | 556023-1267 | Stockholm | 100 | | | |
| NK Concession Aktiebolag | 556313-8733 | Stockholm | 100 | | | |

1) Förvärvat under 2016. I övrigt är ägandet oförändrat jämfört med föregående år.

I koncernen finns inga utländska dotterbolag.

Koncernintern omsättning avser hyror och uppgick under året till 56,9 mnkr.

Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag

| Mnkr | Moderbolaget | |
|--------------------------|--------------|---------|
| | 2016 | 2015 |
| Ingående redovisat värde | 2 824,8 | 2 824,8 |
| Förvärvat dotterbolag | 62,1 | – |
| Utgående redovisat värde | 2 886,9 | 2 824,8 |

Not 20. Långfristiga fordringar

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|-----------|------|--------------|------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Ingående bokfört värde | 10,3 | 8,4 | 10,2 | 8,4 |
| Värdeförändring räntederivat | - | - | - | - |
| Årets förändring | 1,6 | 1,9 | 1,6 | 1,8 |
| Utgående bokfört värde | 11,9 | 10,3 | 11,8 | 10,2 |

Not 21. Kundfordringar

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------|-----------|------|--------------|------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Kundfordringar | 9,7 | 18,1 | 1,6 | 1,3 |
| Hysesfordringar | 5,5 | 2,5 | 0,9 | 1,8 |
| Totalt | 15,2 | 20,6 | 2,5 | 3,1 |

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

Hysesfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 0,3 mnkr (4,9). Förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar uppgick till 7,1 mnkr (4,5).

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------|-----------|------|--------------|------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Upplupna hyresintäkter | 23,9 | 27,6 | 23,7 | 20,7 |
| Förutbetalda kostnader | 17,6 | 17,6 | 2,7 | 3,5 |
| Totalt | 41,5 | 45,2 | 26,4 | 24,2 |

Not 23. Kassa och bank

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------|-----------|-------|--------------|-------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Likvida medel | 1 113,8 | 443,3 | 1 083,4 | 442,6 |
| Totalt | 1 113,8 | 443,3 | 1 083,4 | 442,6 |

På likvida medel beräknas ränta enligt en rörlig räntesats, som baseras på aktuell placeringsränta.

Not 24. Eget kapital**KONCERNEN****Övrigt tillskjutet kapital**

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Utdelning

Under 2016 lämnades en utdelning om 3,10 kronor per aktie eller totalt 639 423 840 kronor. För 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 3,30 kronor per aktie eller totalt 680 677 579 kronor. Resterande del av fritt eget kapital, 1 084 009 388 kronor, balanseras i ny räkning.

Kapitalhantering

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

Aktiekapital

| Mnkr | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|---------|---------|
| <i>Fördelning på aktieserier</i> | | |
| A 202 996 869 aktier à nominellt 5 kr | 1 015,0 | 1 015,0 |
| C 8 275 064 aktier à nominellt 5 kr | 41,4 | 41,4 |
| Totalt | 1 056,4 | 1 056,4 |

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

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

Hufvudstadens eget innehav uppgår till 5 006 000 A-aktier. Inga återköp av aktier har skett under året. Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår till 206 265 933 vilket är oförändrat från föregående år.

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

Resultat per aktie

Vid beräkning av resultat per aktie har årets totalresultat och genomsnittligt antal aktier används. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare och inga utspädningseffekter föreligger.

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Årets totalresultat, mnkr | 4 120,2 | 3 470,1 |
| Antal utestående aktier | 206 265 933 | 206 265 933 |
| Resultat per aktie, kr | 19,98 | 16,82 |

MODERBOLAGET**Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Reservfond. Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust.

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

Fritt eget kapital

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

Not 25. Räntebärande skulder

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | | |
| Banklån | 1 200,0 | 2 850,0 | 1 200,0 | 2 850,0 |
| Obligationslån | 2 800,0 | 1 800,0 | 2 800,0 | 1 800,0 |
| Totalt | 4 000,0 | 4 650,0 | 4 000,0 | 4 650,0 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | | |
| Banklån | 1 750,0 | - | 1 750,0 | - |
| Obligationslån | - | 300,0 | - | 300,0 |
| Certifikatslån | 900,0 | 800,0 | 900,0 | 800,0 |
| Totalt | 2 650,0 | 1 100,0 | 2 650,0 | 1 100,0 |
| Beviljad checkräkningskredit | 40,0 | 40,0 | 40,0 | 40,0 |
| Lånelöften | 4 000,0 | 4 000,0 | 4 000,0 | 4 000,0 |

Hufvudstaden har per 31 december 2016 långfristiga lånelöften om 3 mdkr samt kortfristiga om 1 mdkr. Lånelöftena är villkorade med åtaganden kring soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årsskiftet var 2,9 mdkr utnyttjat, vilket inkluderar 900 mdkr som reserverats för att täcka utestående certifikat.

Upptagna banklån säkerställs normalt med pantbrev i fastigheter samt kompletteras i ett flertal fall med garanti om soliditet och räntetäckningsgrad. Upptagna obligations- och certifikatslån säkerställs ej.

Nettoskuld

| Mnkr | Koncernen | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2016 | 2015 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 4 000,0 | 4 650,0 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 2 650,0 | 1 100,0 |
| Kassa och bank | -1 113,8 | -443,3 |
| Totalt | 5 536,2 | 5 306,7 |

Information om kapitalbinding, lånevillkor och effektiv ränta.

Upplåning 2016-12-31**Koncernen och moderbolaget**

| Förfalloår | Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾ | Nominellt belopp, mnkr | | |
|---------------|---|------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | | Banklån ²⁾ | Obligationer ³⁾ | Certifikat ⁴⁾ |
| 2017 | 0,0 | 1 750,0 | - | - |
| 2018 | 1,7 | 200,0 | 1 000,0 | - |
| 2019 | 3,4 | - | 500,0 | - |
| 2020 | 0,3 | - | - | 900,0 |
| 2021 | 0,8 | 1 000,0 | 1 000,0 | - |
| 2022 | 2,1 | - | 300,0 | - |
| Totalt | | 2 950,0 | 2 800,0 | 900,0 |

1) Samtliga lån är denominerade i SEK.

2) Räntevillkor är 3 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker kvartalsvis.

3) Som 2) eller fast ränta med årsvis kupong.

4) Räntevillkor är 3-12 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker vid emissionstillfället. Kapitalbinding beräknas utifrån underliggande lånelöften.

Ränteswappar 2016-12-31**Koncernen och moderbolaget**

| Förfalloår | Genomsnittlig effektiv ränta | | | |
|---------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|
| | Fast ränta, % | Rörlig ränta, % ¹⁾ | Nominellt belopp, mnkr | Verkligt värde, mnkr |
| 2017 | 1,6 | -0,6 | 1 500,0 | 24,8 |
| 2018 | 1,7 | -0,6 | 1 300,0 | 44,0 |
| 2019 | 1,9 | -0,6 | 450,0 | 23,1 |
| Totalt | | | 3 250,0 | 91,9 |

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

En beskrivning av finanspolicyn, risker och ränteexponering finns i not 2.

Not 26. Uppskjutna skatteskulder

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Förvaltningsfastigheter | 7 102,4 | 6 065,6 | 924,8 | 921,1 |
| Räntederivat | -20,2 | -30,2 | -20,2 | -30,2 |
| Obeskattade reserver | 161,2 | 196,6 | - | - |
| Pensionsavsättning | -3,2 | -2,8 | -3,2 | -2,8 |
| Summa | 7 240,2 | 6 229,2 | 901,4 | 888,1 |

I koncernen finns underskottsavdrag på 1,1 mdkr (0) per balansdagen. Uppskjuten skattefordran har ej redovisats på detta belopp då osäkerhet råder kring när avdraget kan utnyttjas.

Förändring av uppskjuten skatt

| Mnkr | Balans per 1 januari | Redovisat över resultaträkningen | Balans per 31 december |
|-------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------|
| KONCERNEN | | | |
| 2016 | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 065,6 | 1 036,8 | 7 102,4 |
| Räntederivat | -30,2 | 10,0 | -20,2 |
| Obeskattade reserver | 196,6 | -35,4 | 161,2 |
| Pensionsavsättning | -2,8 | -0,4 | -3,2 |
| | 6 229,2 | 1 011,0 | 7 240,2 |
| 2015 | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 5 191,5 | 874,1 | 6 065,6 |
| Räntederivat | -32,8 | 2,6 | -30,2 |
| Obeskattade reserver | 199,8 | -3,2 | 196,6 |
| Pensionsavsättning | -2,3 | -0,5 | -2,8 |
| | 5 356,2 | 873,0 | 6 229,2 |

Fortsättning Not 26.

| Mnkr | Balans per 1 januari | Redovisat över resultaträkningen | Balans per 31 december |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| MODERBOLAGET | | | |
| 2016 | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 921,1 | 3,7 | 924,8 |
| Räntederivat | -30,2 | 10,0 | -20,2 |
| Pensionsavsättning | -2,8 | -0,4 | -3,2 |
| | 888,1 | 13,3 | 901,4 |
| 2015 | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 917,4 | 3,7 | 921,1 |
| Räntederivat | -32,8 | 2,6 | -30,2 |
| Pensionsavsättning | -2,3 | -0,5 | -2,8 |
| | 882,3 | 5,8 | 888,1 |

Not 27. Övriga avsättningar

I balansräkningen har avsättning gjorts för pensionsskuld motsvarande kapitalförsäkring för verkställande direktör, vice verkställande direktör samt tidigare befattningshavare.

Not 28. Övriga skulder

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------|-----------|-------|--------------|------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Momsavräkning | 42,7 | 41,6 | 63,4 | 22,9 |
| Kortfristiga derivat | 24,8 | 7,8 | 24,8 | 7,8 |
| Övrigt | 90,2 | 59,4 | 5,5 | 6,2 |
| Totalt | 157,7 | 108,8 | 93,7 | 36,9 |

Not 29. Obeskattade reserver

| Mnkr | Moderbolaget | |
|---|--------------|-------|
| | 2016 | 2015 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar utöver plan</i> | | |
| Ingående balans | 105,6 | 107,3 |
| Årets avskrivningar | -6,6 | -1,7 |
| Utgående balans | 99,0 | 105,6 |
| Periodiseringsfonder | 566,0 | 716,0 |
| Totalt | 566,0 | 716,0 |
| Summa obeskattade reserver | 665,0 | 821,6 |

Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------|-----------|-------|--------------|-------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Upplupna räntekostnader | 42,0 | 35,6 | 42,0 | 35,6 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 286,3 | 287,2 | 169,1 | 172,7 |
| Övriga upplupna kostnader | 61,3 | 72,1 | 49,3 | 58,0 |
| Totalt | 389,6 | 394,9 | 260,4 | 266,3 |

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----------|---------|--------------|---------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut | 1 500,4 | 1 451,3 | 1 500,4 | 1 451,3 |
| <i>(varav inteckningar i dotterbolags fastigheter)</i> | | | (704,5) | (704,5) |
| Andra långfristiga fordringar | 11,8 | 10,2 | 11,8 | 10,2 |
| Totalt | 1 512,2 | 1 461,5 | 1 512,2 | 1 461,5 |

Som ställda säkerheter för egna skulder upptas pantbrev i egna fastigheter som Hufvudstaden lämnat som säkerhet för lån. Obelånade pantbrev finns i eget förvar. Inga eventalförpliktelser finns.

Not 32. Närstående

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från L E Lundberg-företagen AB och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med L E Lundbergföretagen AB. Fredrik Lundbergs styrelseavvode avseende 2016 uppgick till 438 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 8.

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer, som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 19.

Not 33. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



BIBLIOTEKSTAN

Mäster Samuelsgatan, Stockholm

CHANEL



BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlsgatan, Stockholm

Förslag till vinstdisposition

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

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

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Balanserad vinst | 1 181 079 277 kr |
| Årets resultat | 583 607 690 kr |
| | <hr/> |
| Till aktieägarna utdelas | 1 764 686 967 kr |
| 3,30 kronor per aktie | 680 677 579 kr ¹⁾ |
| Balanseras i ny räkning | 1 084 009 388 kr |
| | <hr/> |
| | 1 764 686 967 kr |

1) Se Definitioner, sidan 103, Utdelningsbelopp.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 16 februari 2017



Fredrik Lundberg
Styrelseordförande



Claes Boustedt
Styrelseledamot



Peter Egardt
Styrelseledamot



Liv Forhaug
Styrelseledamot



Louise Lindh
Styrelseledamot



Fredrik Persson
Styrelseledamot



Sten Peterson
Styrelseledamot



Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot



Ivo/Stopner
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 februari 2017

KPMG AB



Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hufvudstaden AB (publ.), org. nr 556012-8240

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ.) för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52–88 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella

resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Om inget annat anges avser områdena koncernredovisningen.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se förvaltningsberättelsen sid 58–60, not 12, not 17 och redovisningsprinciper på sid 72–74 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 36 517 mnkr per den 31 december 2016, vilket motsvarar 97 procent av koncernens totala tillgångar, och baseras på en intern värdering av respektive fastighet. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat marknadens avkastningskrav, framtida uthyrningsgrad och hyresnivåer. För att säkerställa värderingen har företagsledningen även inhämtat externa värderingar för en delmängd av fastighetsbeståndet.

Vad gäller värdering av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter tillkommer momenten att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt.

Det finns en risk att de bedömningar som ligger till grund för det redovisade värdet på förvaltningsfastigheterna kan behöva ändras, vilket direkt skulle påverka det redovisade resultatet för perioden.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har utvärderat den interna värderingsprocessen och har genom stickprov kontrollberäknat de upprättade fastighetsvärderingarna.

Antaganden för direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser har bland annat utvärderats mot externa data i form av genomförda transaktioner i liknande bestånd, nivåer på nytecknade hyresavtal inom koncernens bestånd och långsiktig vakans i externa värderingsrapporter.

Vi har bedömt om den tillämpade interna värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet från andra fastighetsbolag och värderare. Vi har därutöver gjort avstämningar mot de externa värderingsrapporter som koncernen

hämtat in för en delmängd av fastighetsbeståndet.

Beträffande investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi för ett urval av pågående projekt genomfört genomgångar med koncernens projektansvariga. Vi har utvärderat koncernens interna kontroll av pågående projekt bland annat genom stickprovskontroll av godkännanden av kalkyl, upphandling av entreprenörer och löpande kostnader. Vi har vidare tagit del av bedömda prognoser och analyser av eventuella avvikelser mot ursprunglig kalkyl för att kunna bedöma riktigheten i prognosen i förhållande till vår tidigare erfarenhet av utfall för slutförda projekt.

Vi har också kontrollerat fullständigheten i de underliggande fakta och omständigheter som presenteras i upplysningarna i årsredovisningen och bedömt om informationen är tillräckligt omfattande för att förstå företagsledningens bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–51 och 92–106. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att lik-

videra bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hufvudstaden AB (publ.) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 20 februari 2017

KPMG AB



Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av årsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens största aktieägare L E Lundbergföretagen AB. Vidare ingår

verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under 2016 hade styrelsen åtta sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsens arbete följer en

av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.



Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom,
ekon dr h c, tekn dr h c.
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef
i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB,
AB Industrivärden och Industrade AB.
Vice styrelseordförande
i Svenska Handelsbanken AB.
Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB
och Skanska AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 950 412 aktier
(eget och via närstående).¹⁾



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



Peter Egardt
f 1949. Fil kand.
Ledamot sedan 2003.
Styrelseordförande i Rymdstyrelsen
och Försvarshögskolan.
Ledamot i Sveriges Riksbanksfullmäktige.
Tidigare erfarenhet bland annat som
verkställande direktör i Stockholms Handels-
kammare, Svenska Handelskammarförbundet
och landshövding i Uppsala län.
Innehav i Hufvudstaden: 18 000 aktier.

1) L E Lundbergföretagen AB innehar vidare 93 377 680 aktier i Hufvudstaden. Fredrik Lundberg med närstående innehar cirka 71 procent av rösterna och Louise Lindh med närstående innehar cirka 1,1 procent av rösterna i L E Lundbergföretagen AB.



Liv Forhaug
f 1970. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Chief Strategy Officer i ICA Gruppen AB.
Styrelseledamot i Thule Group AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som partner
på McKinsey & Company.
Innehav i Hufvudstaden: –.



Louise Lindh
f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007.
Verkställande direktör i
Fastighets AB L E Lundberg.
Styrelseordförande i J2L Holding AB.
Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg,
Holmen AB och L E Lundbergföretagen AB.
Innehav i Hufvudstaden: 29 166 aktier.¹⁾



Fredrik Persson
f 1968. Civilekonom.
Ledamot sedan 2016.
Styrelseordförande i Svensk Handel.
Vice styrelseordförande i ICC Sverige
och Svenskt Näringsliv.
Styrelseledamot i AB Electrolux, Ahlström
Capital Oy och Beijerinvest AB.
Ledamot i Nasdaq Stockholm ABs
Bolagskommitté.
Tidigare erfarenhet bland annat som
verkställande direktör och koncernchef
på Axel Johnson AB.
Innehav i Hufvudstaden: 2 500 aktier.



Sten Peterson
f 1956. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör i Byggnads AB
Karlsson & Wingsjö.
Styrelseledamot i Byggnads AB Karlsson &
Wingsjö, Fastighets AB L E Lundberg,
J2L Holding AB och
L E Lundbergföretagen AB.
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.



Anna-Greta Sjöberg
f 1967. Civilekonom, MBA.
Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör i Crispa AB.
Styrelseledamot i Marginalen Bank
Bankaktiebolag och Tryggstiftelsen.
Tidigare erfarenhet bland annat som
Managing Director i Royal Bank
of Scotland, Nordic Branch.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.



Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot
sedan 1999, inga andra väsentliga
uppdrag utanför koncernen.
Innehav i Hufvudstaden:
3 000 aktier (eget och via närstående),
100 000 köpoptioner samt 27 890 aktier
inom ramen för en kapitalförsäkring som
avser säkerställd direktpension.

Revisorer

KPMG AB med Joakim Thilstedt f 1967, auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor.

Sekreterare

Mattias Karlsson f 1965. Advokat vid Mannheimer Swarling Advokatbyrå AB. Styrelsens sekreterare sedan 2008.

Koncernledning

Ivo Stopner

f 1962. Civilingenjör. Verkställande direktör, anställd 1990. Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier (eget och via närstående), 100 000 köpoptioner samt 27 890 aktier inom ramen för en kapitalförsäkring som avser säkerställd direktpension.

Ivo Stopner inklusive familj har inga väsentliga aktieinnehav eller delägarskap i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Ki Hummelgren

f 1968. Chef Personal, anställd 2008. Innehav i Hufvudstaden: 20 000 köpoptioner. Den 24 januari 2017 meddelade bolaget att Ki Hummelgren sagt upp sig och kommer att lämna bolaget efter en uppsägningstid om sex månader.

Anders Nygren

f 1970. Civilingenjör. Chef Fastighetsutveckling, anställd 2006. Innehav i Hufvudstaden: 10 000 köpoptioner.

Mattias Nygårds

f 1972. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm Västra City, anställd 2011. Innehav i Hufvudstaden: 40 000 köpoptioner.

Fredrik Ottosson

f 1972. Civilingenjör. Chef Affärsområde Göteborg, anställd 2016. Innehav i Hufvudstaden: –.

Åsa Roslund

f 1966. Civilekonom. Chef Ekonomi/Finans, anställd 2005, medlem i koncernledning sedan 2015. Innehav i Hufvudstaden: –.

Bo Wikare

f 1963. Civilingenjör. Vice verkställande direktör, Chef Affärsområde Stockholm Östra City, Chef Affärsutveckling, anställd 1994. Innehav i Hufvudstaden: 62 aktier och 40 000 köpoptioner.





APELBERGSGATAN

Stockholm

Flerårsöversikt – koncernen

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Resultaträkningar, mnkr | | | | | |
| Nettoomsättning | | | | | |
| Fastighetsförvaltning | 1 703 | 1 611 | 1 596 | 1 573 | 1 472 |
| Parkeringsverksamhet | 87 | 78 | 69 | 68 | 70 |
| | 1 790 | 1 689 | 1 665 | 1 640 | 1 542 |
| <i>Verksamhetens kostnader</i> | | | | | |
| Underhåll, drift och administration | -291 | -291 | -280 | -270 | -263 |
| Tomträttsavgälder | -22 | -22 | -17 | -16 | -16 |
| Fastighetskostnader | -165 | -154 | -154 | -152 | -128 |
| Fastighetsförvaltning | -478 | -467 | -451 | -438 | -407 |
| Parkeringsverksamhet | -50 | -50 | -50 | -50 | -49 |
| | -528 | -517 | -502 | -488 | -457 |
| Bruttoresultat | 1 262 | 1 172 | 1 164 | 1 153 | 1 085 |
| – varav Fastighetsförvaltning | 1 226 | 1 144 | 1 145 | 1 135 | 1 065 |
| – varav Parkeringsverksamhet | 37 | 28 | 19 | 18 | 20 |
| Central administration | -43 | -39 | -36 | -36 | -34 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 1 220 | 1 133 | 1 128 | 1 117 | 1 051 |
| <i>Värdeförändringar</i> | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 4 160 | 3 427 | 1 709 | 1 358 | 621 |
| Räntederivat | 45 | 12 | -186 | 60 | -25 |
| Rörelseresultat | 5 425 | 4 572 | 2 650 | 2 534 | 1 646 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -141 | -123 | -130 | -128 | -161 |
| Resultat före skatt | 5 284 | 4 449 | 2 520 | 2 407 | 1 486 |
| Skatt | -1 164 | -979 | -519 | -531 | 454 |
| Årets resultat | 4 120 | 3 470 | 2 001 | 1 876 | 1 939 |
| Balansräkningar, mnkr | | | | | |
| <i>Tillgångar</i> | | | | | |
| Fastigheter | 36 517 | 31 741 | 27 817 | 25 869 | 23 058 |
| Övriga anläggningstillgångar | 19 | 18 | 15 | 49 | 11 |
| Omsättningstillgångar | 1 173 | 564 | 583 | 558 | 585 |
| Summa tillgångar | 37 709 | 32 323 | 28 415 | 26 476 | 23 653 |
| <i>Eget kapital och skulder</i> | | | | | |
| Eget kapital | 23 047 | 19 567 | 16 695 | 15 261 | 13 921 |
| Räntebärande skulder | 6 650 | 5 750 | 5 650 | 5 750 | 4 700 |
| Övriga skulder och avsättningar | 8 011 | 7 006 | 6 070 | 5 465 | 5 032 |
| Summa eget kapital och skulder | 37 709 | 32 323 | 28 415 | 26 476 | 23 653 |
| Fastighetsbeståndet | | | | | |
| Verkligt värde, mdkr | 36,5 | 31,7 | 27,8 | 25,9 | 23,1 |
| Taxeringsvärde, mdkr | 16,8 | 15,5 | 15,5 | 15,8 | 12,9 |
| Uthyrbar yta, 1 000 kvm | 389 | 387 | 387 | 387 | 367 |
| Hyresvakansgrad (EPRA Vacancy Rate), % | 3,9 | 4,5 | 5,6 | 4,0 | 3,7 |
| Ytvakansgrad, % | 5,3 | 6,1 | 7,2 | 5,7 | 5,4 |
| Investeringar i fastigheter, mnkr | 617 | 497 | 240 | 1 454 | 186 |
| Driftnetto, kr per kvm ¹⁾ | 3 151 | 2 955 | 2 958 | 2 956 | 2 900 |
| Finansiella nyckeltal³⁾ | | | | | |
| Överskottsgrad, % | 71 | 69 | 70 | 70 | 70 |
| Avkastning på eget kapital, % | 19,3 | 19,1 | 12,5 | 12,9 | 14,7 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 19,7 | 19,2 | 12,2 | 12,8 | 9,3 |
| Soliditet, % | 61 | 61 | 59 | 58 | 59 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 8,6 | 9,1 | 8,5 | 8,3 | 6,4 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 15,2 | 16,7 | 18,6 | 20,3 | 18,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr | 1 029 | 968 | 881 | 951 | 518 |
| Årets kassaflöde, mnkr | 671 | -31 | -30 | 7 | 151 |
| Medelantal anställda i koncernen | 113 | 105 | 100 | 96 | 94 |
| Data per aktie (ingen utspädningsseffekt finns)³⁾ | | | | | |
| Årets resultat, kr | 19,98 | 16,82 | 9,70 | 9,10 | 9,40 |
| Utdelning, kr | 3,30 ²⁾ | 3,10 | 2,90 | 2,75 | 2,60 |
| Utdelningsandel, % | 81 | 81 | 77 | 74 | 82 |
| Eget kapital, kr | 111,74 | 94,86 | 80,94 | 73,99 | 67,49 |
| Fastigheternas verkliga värde, kr | 177,04 | 153,92 | 134,86 | 125,42 | 111,79 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr | 4,99 | 4,69 | 4,27 | 4,61 | 2,51 |
| Årets kassaflöde, kr | 3,25 | -0,15 | -0,15 | 0,03 | 0,73 |
| Längsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr | 146,00 | 125,00 | 107,00 | 97,00 | 89,00 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr | 138,00 | 118,00 | 100,00 | 92,00 | 84,00 |
| Börskurs serie A vid årets utgång, kr | 143,90 | 119,90 | 101,60 | 86,15 | 81,95 |
| P/E-tal, ggr | 7,2 | 7,1 | 10,5 | 9,5 | 8,7 |
| Börskurs serie A/eget kapital, % | 128,8 | 126,4 | 125,5 | 116,4 | 121,4 |
| Direktavkastning, % | 2,3 | 2,6 | 2,9 | 3,2 | 3,2 |
| Antal utestående aktier vid årets slut | 206 265 933 | 206 265 933 | 206 265 933 | 206 265 933 | 206 265 933 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier under året | 206 265 933 | 206 265 933 | 206 265 933 | 206 265 933 | 206 265 933 |
| Samtliga emitterade aktier vid årets slut | 211 271 933 | 211 271 933 | 211 271 933 | 211 271 933 | 211 271 933 |

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

För Definitioner, se sidan 103.

2) Enligt styrelsens förslag.

3) Hufvudstaden presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Syftet med dessa är att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. De nyckeltal som klassificerats som alternativa nyckeltal har definierats på sid 103.

Affärsområden i siffror

| Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd) | Affärsområde Stockholm Östra City | | | | Affärsområde Stockholm Västra City | | | | Affärsområde Göteborg | | | | Fastighetsförvaltningen totalt | | | |
|--|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2016 | | 2015 | | 2016 | | 2015 | | 2016 | | 2015 | | 2016 | | 2015 | |
| | Mnkr | Kr/kvm | Mnkr | Kr/kvm | Mnkr | Kr/kvm | Mnkr | Kr/kvm | Mnkr | Kr/kvm | Mnkr | Kr/kvm | Mnkr | Kr/kvm | Mnkr | Kr/kvm |
| Bruttohyror inkl debiterade förbrukningsavgifter | 777,7 | 5 151 | 752,0 | 4 981 | 683,4 | 4 578 | 661,8 | 4 441 | 314,8 | 3 549 | 301,1 | 3 391 | 1 775,9 | 4 566 | 1 714,9 | 4 411 |
| (varav fastighetsskattetillegg) | (76,6) | (507) | (71,0) | (470) | (50,5) | (338) | (43,7) | (293) | (25,3) | (285) | (22,1) | (249) | (152,2) | (392) | (136,8) | (352) |
| Hyresförluster vakanta lokaler | -26,2 | -174 | -47,2 | -313 | -17,5 | -117 | -23,0 | -154 | -28,8 | -325 | -27,3 | -308 | -72,5 | -186 | -97,5 | -251 |
| Kundförluster | 0,4 | 3 | -1,0 | -7 | 0,1 | 1 | -2,0 | -13 | -0,8 | -9 | -1,9 | -21 | -0,3 | -1 | -4,9 | -12 |
| Nettoomsättning | 751,9 | 4 980 | 703,8 | 4 661 | 666,0 | 4 462 | 636,8 | 4 274 | 285,2 | 3 215 | 271,9 | 3 062 | 1 703,1 | 4 379 | 1 612,5 | 4 148 |
| Underhåll | -14,7 | -97 | -19,9 | -132 | -10,8 | -72 | -11,8 | -79 | -3,5 | -40 | -2,7 | -31 | -29,0 | -75 | -34,4 | -89 |
| Drift | -47,9 | -317 | -49,5 | -328 | -98,1 | -657 | -99,0 | -664 | -37,0 | -417 | -37,5 | -422 | -183,0 | -470 | -186,0 | -478 |
| Administration | -33,0 | -219 | -30,3 | -201 | -29,6 | -198 | -27,3 | -183 | -16,6 | -187 | -13,3 | -150 | -79,2 | -204 | -70,9 | -182 |
| Tomträttsavgälder | -0,2 | -1 | -0,2 | -1 | -21,6 | -145 | -21,3 | -143 | - | - | - | - | -21,8 | -56 | -21,5 | -55 |
| Fastighetsskatt | -78,8 | -522 | -76,6 | -507 | -57,4 | -385 | -50,6 | -340 | -28,3 | -319 | -27,1 | -305 | -164,5 | -423 | -154,3 | -397 |
| Summa fastighetskostnader | -174,6 | -1 156 | -176,5 | -1 169 | -217,5 | -1 457 | -210,0 | -1 409 | -85,4 | -963 | -80,6 | -908 | -477,5 | -1 228 | -467,1 | -1 201 |
| Bruttoresultat | 577,3 | 3 824 | 527,3 | 3 492 | 448,5 | 3 005 | 426,8 | 2 865 | 199,8 | 2 252 | 191,3 | 2 154 | 1 225,6 | 3 151 | 1 145,4 | 2 947 |

| Fastighetsdata | Affärsområde Stockholm Östra City | | Affärsområde Stockholm Västra City | | Affärsområde Göteborg | | Fastighetsförvaltningen totalt | |
|-------------------------------|--------------------------------------|---------|---------------------------------------|---------|--------------------------|--------|--------------------------------|---------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| 31 december | | | | | | | | |
| Antal fastigheter | 16 | 16 | 9 | 9 | 4 | 3 | 29 | 28 |
| Yta, kvm | 150 976 | 150 978 | 149 274 | 149 009 | 88 707 | 87 236 | 388 957 | 387 223 |
| Hyresvakansgrad, % | 3,3 | 4,2 | 2,9 | 1,9 | 7,6 | 11,4 | 3,9 | 4,5 |
| Ytvakansgrad, % | 4,6 | 6,2 | 3,9 | 3,1 | 8,6 | 11,2 | 5,3 | 6,1 |
| Antal uthyrbara garageplatser | 165 | 165 | 1 296 | 1 296 | 51 | 51 | 1 512 | 1 512 |

| Uthyrbar yta och årshyra | Affärsområde Stockholm Östra City | | Affärsområde Stockholm Västra City | | Affärsområde Göteborg | | Fastighetsförvaltningen totalt | |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------------|----------------|
| | Yta, kvm | Årshyra, mnkr | Yta, kvm | Årshyra, mnkr | Yta, kvm | Årshyra, mnkr | Yta, kvm | Årshyra, mnkr |
| 31 december 2016 | | | | | | | | |
| Kontor | 102 246 | 513,5 | 46 082 | 193,4 | 50 787 | 123,3 | 199 115 | 830,2 |
| Butik och restaurang | 36 623 | 257,0 | 44 937 | 390,2 | 31 242 | 164,9 | 112 802 | 812,1 |
| Lager och övrigt | 6 432 | 12,8 | 18 913 | 34,9 | 4 649 | 9,6 | 29 994 | 57,3 |
| Garage | 4 576 | 6,5 | 39 039 | 41,6 | 1 250 | 1,8 | 44 865 | 49,9 |
| Bostäder | 1 099 | 2,0 | 303 | 0,3 | 779 | 0,8 | 2 181 | 3,1 |
| Totalt | 150 976 | 791,8 | 149 274 | 660,4 | 88 707 | 300,4 | 388 957 | 1 752,6 |

| Yt- och hyresvakans | Affärsområde Stockholm Östra City | | Affärsområde Stockholm Västra City | | Affärsområde Göteborg | | Fastighetsförvaltningen totalt | |
|----------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| | Ytvakans, kvm | Hyresvakans, mnkr | Ytvakans, kvm | Hyresvakans, mnkr | Ytvakans, kvm | Hyresvakans, mnkr | Ytvakans, kvm | Hyresvakans, mnkr |
| 31 december 2016 | | | | | | | | |
| Kontor | 3 225 | 15,2 | 2 443 | 11,5 | 2 723 | 5,8 | 8 391 | 32,5 |
| Butik och restaurang | 1 132 | 7,4 | 830 | 4,6 | 3 327 | 14,1 | 5 289 | 26,1 |
| Lager och övrigt | 1 587 | 2,1 | 2 135 | 3,0 | 1 501 | 2,7 | 5 223 | 7,8 |
| Garage | 688 | 0,9 | 486 | 0,4 | 50 | 0,3 | 1 224 | 1,6 |
| Bostäder | 309 | 0,6 | - | - | - | - | 309 | 0,6 |
| Totalt | 6 941 | 26,2 | 5 894 | 19,5 | 7 601 | 22,9 | 20 436 | 68,6 |

| Förfallostruktur ^{1) 2) 3)} | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 31 december 2016 | | | | | | | |
| Antal kontrakt | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022- | Totalt |
| Affärsområde Stockholm Östra City | | | | | | | |
| Kontor | 25 | 58 | 37 | 26 | 19 | 27 | 192 |
| Butiker | 10 | 13 | 20 | 22 | 5 | 16 | 86 |
| Övrigt | 258 | 160 | 50 | 65 | 16 | 28 | 577 |
| Summa | 293 | 231 | 107 | 113 | 40 | 71 | 855 |
| Andel, % | 34,3 | 27,0 | 12,5 | 13,2 | 4,7 | 8,3 | 100,0 |
| Affärsområde Stockholm Västra City | | | | | | | |
| Kontor | 26 | 14 | 11 | 11 | 8 | 13 | 83 |
| Butiker | 84 | 57 | 30 | 13 | 2 | 1 | 187 |
| Övrigt | 124 | 80 | 54 | 32 | 6 | 11 | 307 |
| Summa | 234 | 151 | 95 | 56 | 16 | 25 | 577 |
| Andel, % | 40,5 | 26,2 | 16,5 | 9,7 | 2,8 | 4,3 | 100,0 |
| Affärsområde Göteborg | | | | | | | |
| Kontor | 16 | 11 | 12 | 6 | 4 | 6 | 55 |
| Butiker | 16 | 14 | 16 | 11 | 17 | 6 | 80 |
| Övrigt | 35 | 27 | 28 | 16 | 8 | 10 | 124 |
| Summa | 67 | 52 | 56 | 33 | 29 | 22 | 259 |
| Andel, % | 25,9 | 20,1 | 21,6 | 12,7 | 11,2 | 8,5 | 100,0 |
| Hufvudstaden totalt | | | | | | | |
| Kontor | 67 | 83 | 60 | 43 | 31 | 46 | 330 |
| Butiker | 110 | 84 | 66 | 46 | 24 | 23 | 353 |
| Övrigt | 417 | 267 | 132 | 113 | 30 | 49 | 1 008 |
| Summa | 594 | 434 | 258 | 202 | 85 | 118 | 1 691 |
| Andel, % | 35,1 | 25,7 | 15,3 | 11,9 | 5,0 | 7,0 | 100,0 |
| Årshyra, mnkr | | | | | | | |
| Affärsområde Stockholm Östra City | | | | | | | |
| Kontor | 66,1 | 119,5 | 55,6 | 59,4 | 60,3 | 158,1 | 519,0 |
| Butiker | 17,8 | 32,6 | 33,1 | 46,0 | 16,2 | 90,2 | 235,9 |
| Övrigt | 5,0 | 10,4 | 1,7 | 16,4 | 6,1 | 1,3 | 40,9 |
| Summa | 88,9 | 162,5 | 90,4 | 121,8 | 82,6 | 249,6 | 795,8 |
| Andel, % | 11,2 | 20,4 | 11,3 | 15,3 | 10,4 | 31,4 | 100,0 |
| Affärsområde Stockholm Västra City | | | | | | | |
| Kontor | 32,4 | 18,3 | 17,7 | 24,0 | 31,2 | 80,3 | 203,9 |
| Butiker | 213,4 | 73,7 | 47,8 | 24,3 | 2,8 | 5,6 | 367,6 |
| Övrigt | 30,0 | 6,3 | 12,5 | 2,4 | 1,3 | 3,1 | 55,6 |
| Summa | 275,8 | 98,3 | 78,0 | 50,7 | 35,3 | 89,0 | 627,1 |
| Andel, % | 44,0 | 15,7 | 12,4 | 8,1 | 5,6 | 14,2 | 100,0 |
| Affärsområde Göteborg | | | | | | | |
| Kontor | 26,2 | 26,1 | 12,3 | 7,3 | 17,9 | 35,8 | 125,6 |
| Butiker | 22,8 | 18,5 | 30,9 | 23,5 | 28,5 | 25,1 | 149,3 |
| Övrigt | 4,3 | 4,4 | 1,4 | 3,4 | 4,8 | 4,9 | 23,2 |
| Summa | 53,3 | 49,0 | 44,6 | 34,2 | 51,2 | 65,8 | 298,1 |
| Andel, % | 17,9 | 16,4 | 14,9 | 11,5 | 17,2 | 22,1 | 100,0 |
| Hufvudstaden totalt | | | | | | | |
| Kontor | 124,7 | 163,9 | 85,6 | 90,7 | 109,4 | 274,2 | 848,5 |
| Butiker | 254,0 | 124,8 | 111,8 | 93,8 | 47,5 | 120,9 | 752,8 |
| Övrigt | 39,3 | 21,1 | 15,6 | 22,2 | 12,2 | 9,3 | 119,7 |
| Summa | 418,0 | 309,8 | 213,0 | 206,7 | 169,1 | 404,4 | 1 721,0 |
| Andel, % | 24,3 | 18,0 | 12,4 | 12,0 | 9,8 | 23,5 | 100,0 |

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

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

3) Exklusive bostadskontrakt.

Fastighetsförteckning

| Fastighetsbeteckning | Adress | Tomtareal, kvm | Inköpsår | Bygg-/ombyggnadsår | Taxeringsvärde 2016, mnkr |
|---|---|-------------------|------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Affärsområde Stockholm Östra City | | | | | |
| <i>Förvaltningsområde Kungsgatan</i> | | | | | |
| Hästhuvudet 13 | Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4 | 1 302 | 1929/99 | 1919/32/94/2001 | 348,0 |
| Järnplåten 28 | Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39 | 1 085 | 1928/54 | 1958/95 | 400,0 |
| Kåkenhusen 40 | Brunngatan 1–9, Norrlandsgatan 29–33, Kungsgatan 4–10 | 4 934 | 1921/2011 | 1926/28/30/32/84/85/89/91 | 1 074,0 |
| Oxhuvudet 18 ¹⁾ | Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 27–33, Malmkillnadsgatan 39 | 4 509 | 1926 | 1931/85/89/91 | 1 286,0 |
| <i>Summa</i> | | 11 830 | | | 3 108,0 |
| <i>Förvaltningsområde Norrmalmstorg</i> | | | | | |
| Kvasten 2 | Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11 | 934 | 1966 | 1987 | 212,0 |
| Kvasten 6 ⁴⁾ | Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8 | 2 075 | 1915 | 1917/90 | 387,0 |
| Kvasten 9 | Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9 | 822 | 1955 | 1978/95 | 213,0 |
| Norrmalm 2:63 ²⁾ | Norrmalmstorg | | 1992 | 1993 | 14,0 |
| Packarhuset 4 ¹⁾³⁾ | Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11 | 2 195 | 2000 | 1932/2003 | 1 008,0 |
| Pumpstocken 10 ¹⁾ | Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3 | 2 886 | 1917/78/91/2000 | 1865/97/1901/29/84/96/97/2006 | 786,3 |
| Rännilen 8 | Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1 | 645 | 1917 | 1900/90 | 174,0 |
| Rännilen 11 | Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5 | 775 | 1958 | 1902/85 | 173,0 |
| Rännilen 18 ¹⁾ | Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10 | 1 677 | 1963 | 1888/1986/2009 | 425,0 |
| Rännilen 19 | Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3 | 2 169 | 1931/39/2007 | 1902/42/64/90/2002 | 651,0 |
| Skären 9 | Smålandsgatan 18–20, Norrlandsgatan 8–10 | 2 195 | 1917 | 1984/2001 | 603,0 |
| Vildmannen 7 ¹⁾ | Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6 | 1 290 | 1918 | 1897/1996 | 208,6 |
| <i>Summa</i> | | 17 663 | | | 4 854,9 |
| Totalt Affärsområde Stockholm Östra City | | 29 493 | | | 7 962,9 |
| Affärsområde Stockholm Västra City | | | | | |
| <i>Förvaltningsområde NK Stockholm</i> | | | | | |
| Hästen 19 ¹⁾⁵⁾ och 20 ⁴⁾⁵⁾ , Spektern 14 ⁴⁾⁵⁾ | Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40 | 8 875 | 1998 | 1915/91 | 2 775,0 |
| <i>Förvaltningsområde NK Göteborg</i> | | | | | |
| Inom Vallgraven 10:9 ⁵⁾ | Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 48–54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39–45 | 4 520 | 1998 | 1964/94 | 691,0 |
| <i>Förvaltningsområde Parkaden</i> | | | | | |
| Hästskon 10 ⁶⁾ | Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsgatan 29–33 | 4 921 | 1977 | 1964/95 | 550,5 |
| <i>Förvaltningsområde Väst</i> | | | | | |
| Achilles 1 ⁷⁾ | Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7 | 1 046 | 1979 | 1600-talet/1974 | 146,0 |
| Grönlandet Södra 11 | Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12 | 1 662 | 1923 | 1911/91 | 270,0 |
| Kungliga Trädgården 5 | Västra Trädgårdsgatan 8 | 673 | 1984 | 1984/95 | 127,0 |
| Medusa 1 ¹⁾⁸⁾ | Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6 | 547 | 1980 | 1878/1991 | 75,4 |
| Orgelpipan 7 ⁹⁾ | Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5 | 6 294 | 1979 | 1964/2001 | 916,0 |
| Svärdfisken 2 ¹⁾¹⁰⁾ | Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13 | 1 853 | 1921 | 1851/1987 | 209,0 |
| <i>Summa</i> | | 12 075 | | | 1 743,4 |
| Totalt Affärsområde Stockholm Västra City | | 30 391 | | | 5 759,9 |
| Affärsområde Göteborg | | | | | |
| <i>Förvaltningsområde Göteborg</i> | | | | | |
| Inom Vallgraven 3:2 ¹¹⁾ | Stora Nygatan 17, Lilla Drottninggatan 3 | 784 | 2016 | 1856 | 24,8 |
| Inom Vallgraven 12:10 | Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60 | 4 157 | 1967 | 1975 | 276,0 |
| Inom Vallgraven 12:11 | Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45–47, Fredsgatan 2–4 | 2 127 | 1967/ 2010/11 | 1875/1929/30 | 170,0 |
| Nordstaden 8:24 | Postgatan 26–32 och 39–43, Nordstadstorget 2–8, Spannmålsgränd 19, Nils Ericssonsgatan 17, Götgatan 9–11, Köpmansgatan 28–34, Östra Hamngatan 26–28 | 12 678 | 1979/2013 | 1972/2005/11 | 2 323,0 |
| Nordstaden GA:5 ¹²⁾ | Nordstadstorget med flera | | | | 276,7 |
| Totalt Affärsområde Göteborg | | 19 746 | | | 3 070,5 |
| TOTALT | | 79 630 | | | 16 793,3 |

| Uthyrbar yta, kvm | | | | | | | | |
|-------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|-----------|----------------|
| Kontor | Butik | Restaurang | Biograf | Lager | Garage | Bostäder | Övrigt | Totalt |
| 4 986 | 1 874 | | | 239 | | | | 7 099 |
| 6 430 | 1 809 | | | 1 028 | | | | 9 267 |
| 17 101 | 3 338 | 1 673 | | 612 | | | | 22 724 |
| 20 787 | 5 078 | | | 2 027 | 1 612 | | 5 | 29 509 |
| 49 304 | 12 099 | 1 673 | | 3 906 | 1 612 | | 5 | 68 599 |
| 2 840 | 800 | | | 281 | 792 | | | 4 713 |
| 2 808 | 3 427 | 243 | | 203 | 206 | | | 6 887 |
| 2 458 | 593 | 144 | | 257 | | | | 3 452 |
| | | 194 | | | | | | 194 |
| 10 864 | 3 304 | 704 | | 438 | | | | 15 310 |
| 7 795 | 3 836 | 495 | | 75 | | 192 | 1 | 12 394 |
| 1 709 | 1 037 | | | 28 | | | | 2 774 |
| 1 630 | 840 | 546 | | 2 | | | | 3 018 |
| 5 199 | 1 328 | 84 | | 289 | | | | 6 900 |
| 7 843 | 2 105 | | | 507 | 861 | | | 11 316 |
| 7 861 | 1 645 | | | 399 | 1 105 | | | 11 010 |
| 1 935 | 1 526 | | | 40 | | 907 | 1 | 4 409 |
| 52 942 | 20 441 | 2 410 | | 2 519 | 2 964 | 1 099 | 2 | 82 377 |
| 102 246 | 32 540 | 4 083 | | 6 425 | 4 576 | 1 099 | 7 | 150 976 |
| 11 569 | 21 953 | 2 259 | | 3 540 | | | 17 | 39 338 |
| 5 160 | 10 180 | | | 1 280 | | | 4 | 16 624 |
| | 2 696 | 515 | | 8 680 | 24 482 | | 1 | 36 374 |
| 4 014 | 351 | | | 604 | | | | 4 969 |
| 7 596 | 379 | 263 | | 871 | | | | 9 109 |
| 2 775 | | | | 8 | | | | 2 783 |
| 1 283 | 242 | 271 | | 103 | | 303 | | 2 202 |
| 9 956 | 3 684 | 1 969 | | 1 350 | 13 450 | | 1 | 30 410 |
| 3 729 | 175 | | 1 893 | 561 | 1 107 | | | 7 465 |
| 29 353 | 4 831 | 2 503 | 1 893 | 3 497 | 14 557 | 303 | 1 | 56 938 |
| 46 082 | 39 660 | 5 277 | 1 893 | 16 997 | 39 039 | 303 | 23 | 149 274 |
| 1 230 | 262 | | | 72 | | | | 1 564 |
| 10 438 | 3 115 | 404 | | 1 107 | 1 250 | | | 16 314 |
| 1 823 | 1 704 | | | 343 | | 779 | | 4 649 |
| 37 296 | 24 116 | 1 641 | | 3 075 | | | 52 | 66 180 |
| 50 787 | 29 197 | 2 045 | | 4 597 | 1 250 | 779 | 52 | 88 707 |
| 199 115 | 101 397 | 11 405 | 1 893 | 28 019 | 44 865 | 2 181 | 82 | 388 957 |

- 1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.
- 2) Fastigheten innehas genom arrende.
- 3) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.
- 4) Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 3,3 mnkr och är bunden till den 30 april 2022. Avgälden för Spektern 14 är föremål för förhandling efter den 30 september 2015. Avgälderna regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 57,0 mnkr.
- 5) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.
- 6) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Hästskon 10 är en tomträtt. Avgälden uppgår till 4,4 mnkr och är bunden till 31 augusti 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 259,6 mnkr. Omprövning har begärts av fastighetstaxering 2013 och 2016.
- 7) Fastigheten är klassificerad som byggnadsminne.
- 8) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.
- 9) Orgelpipan 7 är en tomträtt. Avgälden uppgår till 12,8 mnkr och är bunden till 31 oktober 2024. Taxeringsvärde för mark ingår med 396,0 mnkr.
- 10) Omprövning har begärts av fastighetstaxering 2016.
- 11) Fastigheten förvärvades genom bolagsförvärv med tillträde 1 mars 2016. Ägs av dotterbolaget Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB.
- 12) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 39,4 procent, motsvarande cirka 31000 kvm.

För kartor och bilder
se sidorna 16–17 och 20.



SÖDRA HAMNGATAN

Göteborg

Definitioner och ordlista

Hufvudstaden tillämpar ESMA:s riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som definieras nedan är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Finans

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

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus räntekostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

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

EPRA. European Public Real Estate Association. Intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

EPRA NAV – Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt, för härledning se sidan 59.

EPRA NNAV – Aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt, för härledning se sidan 59.

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

MTN-program. Medium Term Note. Ett obligationsprogram med en löptid på 1 – 15 år.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank, för härledning se sidan 84.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar samt jämförelsestörande poster, belastat med 22 procent (26,3 respektive 28) schablonskatt.

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

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

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

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

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

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Aktie

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

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

Free Float. Aktier tillgängliga för handel exklusive aktier som innehas av kontrollerande ägare.

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

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

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

Utdelningsandel. Utdelning i förhållande till nettovinst från den löpande verksamheten.

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

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

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

Fastighet

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

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

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

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

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning minus kostnader för underhåll, drift och administration, tomträtsavgälder samt fastighetsskatt.

Fastighetsskattetillegg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Fredstan. Området runt Fredstan mellan Brunns-parken och Trädgårdsföreningen, med visionen att erbjuda ett unikt butiks-, kultur- och restaurangutbud.

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanta lokaler.

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

Jämförbart bestånd. Under året avyttrade fastigheter exkluderas. Under året förvärvade fastigheter medtages och föregående år justeras för motsvarande period.

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

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

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

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

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

Ytvakansgrad. Vakant yta i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årshyra. Bruttohyra inklusive tillägg vid årets utgång uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.



FEMMAN
Nordstan, Göteborg

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 23 mars 2017 klockan 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats www.bolagsverket.se/poit samt på bolagets webbplats www.hufvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 17 mars 2017, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier tillfälligtvis måste låta omregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i stämman, vilken registrering måste vara genomförd den 17 mars 2017,

- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 17 mars 2017, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, e-post anm@hufvudstaden.se, telefon 08-762 90 00, eller skriftligen till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, telefonnummer dagtid, antal aktier samt eventuella biträden. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdats av juridisk person, ska kopia av registreringsbevis (eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling) för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress senast den 17 mars 2017. Full-

maktsformulär tillhandahålles på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 3,30 kronor per aktie, totalt 680,7 mnkr, lämnas för år 2016 med avstämningsdag den 27 mars 2017 och beräknad utbetalningsdag den 30 mars 2017.

Adressändring

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

Kalendarium

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Delårsrapport jan – mar 2017 | 5 maj 2017 |
| Halvårsrapport jan – jun 2017 | 23 augusti 2017 |
| Delårsrapport jan – sep 2017 | 9 november 2017 |
| Bokslutskommuniké för 2017 | 15 februari 2018 |
| Årsredovisning för 2017 | mars 2018 |

Kontaktpersoner

| |
|--|
| Ivo Stopner, <i>verkställande direktör</i> |
| Telefon 08-762 90 00, ivo.stopner@hufvudstaden.se |
| Åsa Roslund, <i>chef Ekonomi/Finans</i> |
| Telefon 08-762 90 00, asa.roslund@hufvudstaden.se |

Informationen publiceras även på www.hufvudstaden.se. Årsredovisningen distribueras till samtliga nya aktieägare och i övrigt till de aktieägare som begärt detta.

Adresser

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

Göteborg

Hufvudstaden AB (publ)

Kyrkogatan 54

411 08 GÖTEBORG

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

Parkeringsverksamhet

Parkaden AB

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 47-55

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

NK-varuhusen

NK Stockholm

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Hamngatan 18-20

Telefon 08-762 80 00
 Telefax 08-762 80 01
 Hemsida www.nk.se

NK Göteborg

NK 331

Drottninggatan 39

411 07 GÖTEBORG

Besöksadress: Östra Hamngatan 42

Telefon 031-710 10 00
 Telefax 031-710 11 89
 Hemsida www.nk.se

Varumärken inom koncernen

norrmalmstorg 1



BIBLIOTEKSTAN
 EVOLVED SINCE 1885

BJP
 BIRGER JARLSPASSAGEN

PARKADEN

Nordstan

THE QUARTER
 FEMMAN
 GÖTENEBO



FREDSTAN

Fredsgatan, Göteborg



HUFVUDSTADEN