FASTIGHETS-
AKTIEBOLAGET

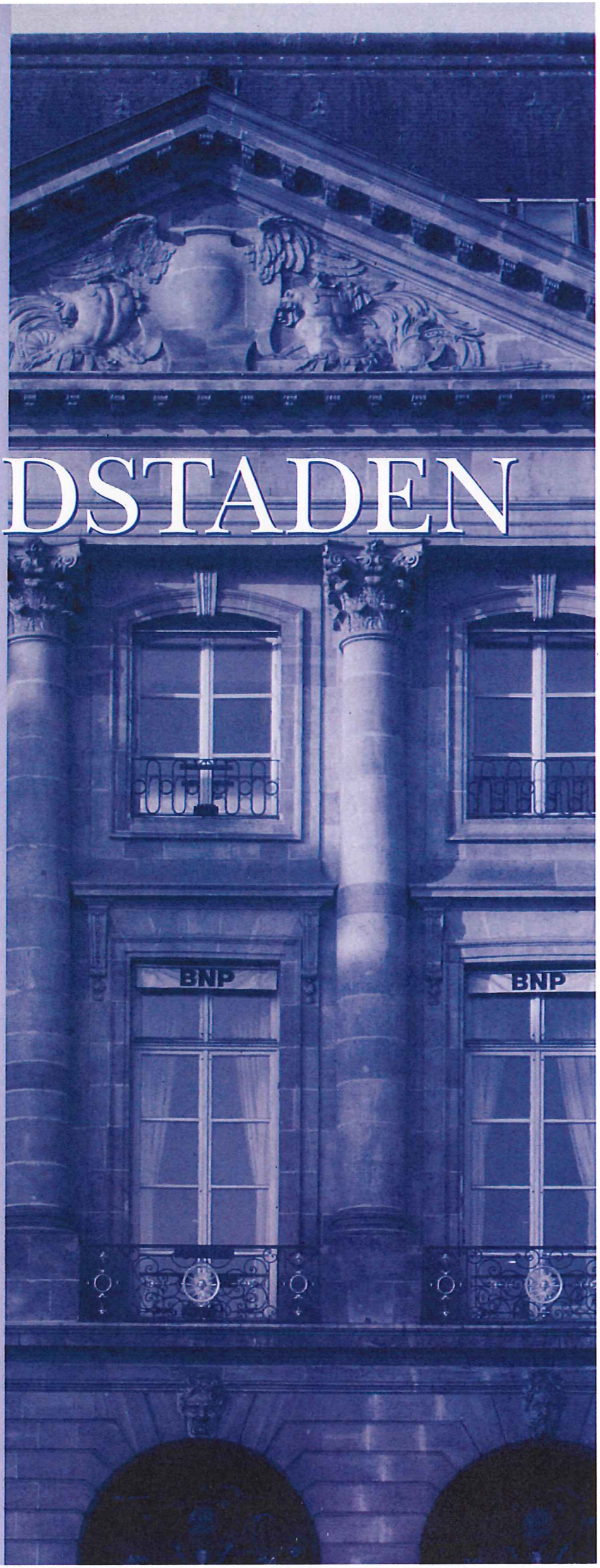
HUFVUDSTADEN

ÅRS-
REDOVISNING

1993

DET 78:E
VERKSAMHETSÅRET

STOCKHOLM
GÖTEBORG
PARIS
LONDON
TOKYO
BERLIN



INNEHÅLL

Sammanfattning 1
VD-kommentar 2
Hufvudstaden-aktien 4
Fastighetsrörelsen; affärsidé och strategi 6
Stockholm 8
Göteborg 10
Paris 12
London 14
Tokyo 16
Berlin 17
Övriga verksamheter 18
Förvaltningsberättelse 19
Resultaträkningar 21
Balansräkningar 22
Finansieringsanalyser 24
Bokslutskommentarer 25
Förslag till vinstdisposition 30
Revisionsberättelse 30
Styrelse och revisorer 31
Företagsledning, personal 32
Koncernen, fem år i sammandrag 33
Koncernens fastighetsinnehav 34
Adressförteckning 37

Finansiering och skatter redovisas i förvaltningsberättelsen.

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA

hålles torsdagen den 28 april 1994 klockan 16.00 i World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm

ANMÄLAN M M

Aktieägare som önskar delta i stämman skall dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken senast måndagen den 18 april 1994, dels anmäla sig till bolaget senast måndagen den 25 april 1994 klockan 16.00. Anmälan skall ske helst skriftligen till Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden, Box 7378, 103 91 Stockholm.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste för att få utöva rösträtt på stämman tillfälligt ha inregistrerat aktierna i eget namn hos VPC senast måndagen den 18 april 1994.

ADRESSÄNDRING

Aktieägare, som är juridisk person eller ej är kyrkobokförd i Sverige, och som har ändrat namn, adress eller kontonummer, bör snarast anmäla ändringen via sin bank eller direkt till Värdepapperscentralen VPC AB, 171 18 Solna.

UTDELNING

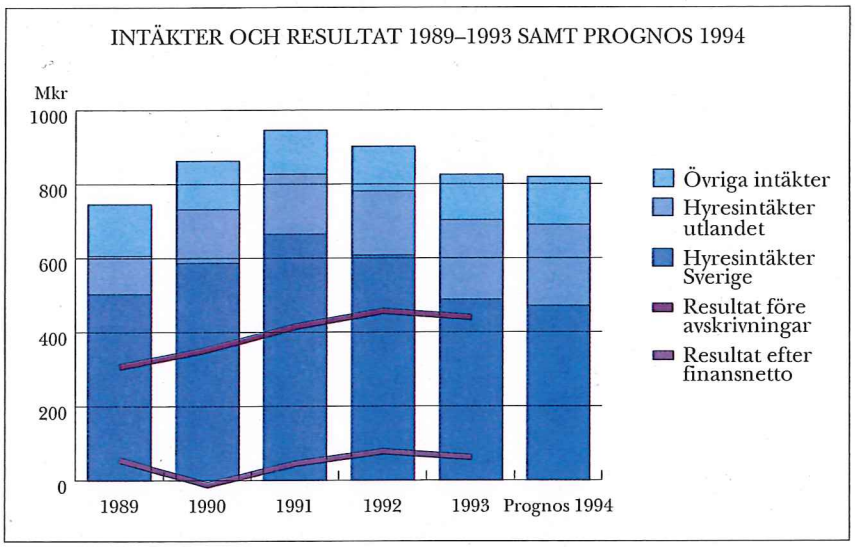
Styrelsen föreslår att utdelning för år 1993 lämnas med kr 1:10 per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 3 maj 1994. Utdelning beräknas komma att utsändas av VPC tisdagen den 10 maj 1994.

INFORMATION

Delårsrapport över de första sex månaderna 1994 beräknas publiceras den 22 augusti 1994.

SAMMANFATTNING NYCKELTAL

- Hyresintäkter 703 Mkr (föregående år 781).
- Resultat före avskrivningar 440 Mkr (457).
- Resultat efter finansnetto 62 Mkr (78).
- Årets vinst 92 Mkr (178).
- Styrelsen föreslår oförändrad utdelning med 1:10 kronor per aktie.
- Nettoinvesteringar i fastigheter 59 Mkr (–159).
- Försäljning av fastigheter under 1993:
  Två bostadsfastigheter i Lund samt en i Malmö har avyttrats.
- Försäljning av fastigheter hittills under 1994:
  En bostadsfastighet i Stockholm har avyttrats.



NÅGRA NYCKELTAL 1989-1993

	Mkr	1989	1990	1991	1992	1993
Verksamhetens intäkter		746	863	946	902	826
Resultat före avskrivningar		307	353	415	457	440
Avskrivningar		–61	–78	–68	–69	–85
Finansnetto		–191	–287	–301	–309	–293
Resultat efter finansnetto		55	-12	45	78	62
Realisationsvinster m m		111	150	107	150	50
Årets vinst		150	118	118	178	92
Utdelning (1993 förslag)		104	122	138	139	139
Utdelning per aktie (1993 förslag)	Kr	0:85	1:00	1:10	1:10	1:10
Förvärv av fastigheter		683	61	350	5	–
Övriga investeringar i fastigheter		54	205	74	73	105
Försäljning av fastigheter		211	8	194	237	47
Investeringar i aktier och förlagslån		144	98	–	1	15
Försäljning av aktier och förlagslån		2	159	23	–	70
Nettoinvesteringar i fastigheter, aktier och förlagslån		668	197	207	–158	4

Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden bildades 1915 och introducerades på Stockholms Fondbörs 1938. Bolaget går nu in på sitt 79:e verksamhetsår.

VD-KOMMENTAR

Den ekonomiska utvecklingen i Västeuropa har varit fortsatt svag under 1993. Av de marknader där Hufvudstaden är verksamt är det endast England som uppvisar en positiv ekonomisk utveckling. För 1994 bedöms konjunkturläget vara fortsatt svagt i Frankrike, Tyskland och Japan. I England och Sverige ökar den ekonomiska aktiviteten. Under 1993 sjönk marknadshyrorna för kontor på alla våra prioriterade marknader med undantag för London. Under senare delen av året stabiliserades även Stockholmsmarknaden.

Lokalefterfrågan är starkt beroende av konjunkturen och även efter en vändning i konjunkturen dröjer det en tid innan efterfrågan åter ökar. Den del av hyresmarknaden som Hufvudstaden bearbetar, dvs högklassiga, välbelägna kontor, har historiskt reagerat snabbast på förändringar i konjunkturen. I en uppåtgående konjunktur blir hyresgästen mer kvalitativt inriktad. Differentieringen ökar och återinflyttning till större städers cityområden påbörjas. Samtidigt är utbudsökningen i form av nybyggda kontor låg.

Hyresmarknaden i Stockholm, som svarar för cirka 53% av koncernens hyresintäkter, har undergått stora förändringar de senaste åren. Utflyttningen av kontorshyresgäster från innerstad till förort inleddes 1991. Först under senare delen av 1993 bedöms utvecklingen ha vänts till en mindre nettoinflyttning till innerstaden. I takt med att konjunkturen förbättras bedöms inflyttningen öka medan utflyttningen i stort sett upphör. Redan under 1994 bedöms vakansgraderna i Stockholms innerstad sjunka.

I Sverige kan slutet på bankkrisen skönjas. Flertalet banker har bildat egna fastighetsbolag där fastigheter från bolag som ej överlevt fastighetskrisen har placerats. I två fall har banker övertagits av staten. I övriga fall synes bankerna ha kunnat förbättra sin kapitaltäckning utan att sälja någon väsentlig del av sitt fastighetsbestånd. Med den akuta bankkrisen bakom sig verkar det som om bankerna kan avvakta en prisuppgång på fastighetsmarknaden innan fastigheterna avyttras. Detta undanröjer risken för ett utbudsöverskott med snedvridande priseffekter såväl i fastighets- som hyresmarknaderna.

Hufvudstadens strategi är att förvärva, förädla och i egen regi förvalta fastigheter i bästa läge i några utvalda storstäder i Europa. För att denna strategi skall vara framgångsrik måste staden i fråga uppfylla ett antal kriterier. Den måste ha ett lätt urskiljbart område där de mest prestigefyllda kontoren finns. I detta område skall potentialen för nytillkommande ytor vara låg. Staden måste ha ett väl diversifierat näringsliv, med inslag av både offentlig förvaltning, finansiella institutioner, privata företag och organisationer. Vidare bör Hufvudstaden ha en rimlig möjlighet att kunna bygga upp en lägsta kritisk massa för att kunna ha en effektiv förvaltning. Vi anser att Stockholm, Paris och London idag uppfyller dessa kriterier.

I Sverige har Hufvudstaden sedan realisationsvinstbeskattningen för fastighetsbolag mildrades 1990 aktivt arbetat med att koncentrera fastighetsbeståndet till kommersiella lokaler i Stockholm och Göteborg.

Vi vet att det är viktigt för våra hyresgäster hur deras närområden utvecklas. Detta har bland annat inneburit att vi drivit på och aktivt deltagit i upprustning av Kungsgatan och Norrmalmstorg i Stockholm.

Resultatet efter maximalt skattemässigt tillåtna avskrivningar samt finansnetto uppgick till 62 Mkr (78). Kassaflödet före investeringar uppgick till 113 Mkr (173) och den synliga soliditeten uppgick till 25 % (27).

Under 1993 har koncernen investerat 105 Mkr i fastigheter, varav 42 Mkr avser nybyggnaden av en kontorsfastighet i Berlin och renoveringen av en fastighet vid Rue de Bassano i Paris. Under året har tre bostadsfastigheter i Malmö och Lund avyttrats.

UTSIKTER

Hyresintäkterna i Sverige bedöms minska under 1994. Under 1992 och 1993 har huvuddelen av kontrakt med hyror överstigande marknadshyran omförhandlats. I Stockholm kompenseras detta delvis av att antalet uppsagda kontrakt minskat och att nyuthyrningen i början av 1994 ökat.

Upprustning av vissa fastigheter i samband med nyuthyrningar beräknas leda till ökade kostnader i Sverige varför resultatet beräknas bli sämre 1994.

Resultatet i utlandet beräknas bli oförändrat 1994. De vikande marknadshyrorna i Paris beräknas kompenseras av nyuthyrningar i London.

Investeringarna 1994 beräknas bli högre än 1993. Detta beror i första hand på färdigställandet av fastigheten i Berlin samt upprustning av fastigheten vid Place Vendôme i Paris.

Hufvudstadens VD Olov Agri i entrén till Palmhuset på Norrmalmstorg i Stockholm. Palmhusets ombyggnad var det första steget i den totala omdaning och upprustning av Norrmalmstorg som pågått under 1992/93 och som är klar i maj 1994.

Under 1994 avser Hufvudstaden att förvärva ett antal utvecklingsprojekt i form av bostadsfastigheter i centrala Stockholm.

I början av 1994 har en bostads- och butiksfastighet i Stockholm sålts.

Hufvudstadens finansiella situation är betryggande med en justerad soliditet inklusive dolda reserver i fastigheter som är betydligt högre än den redovisade. Kassaflödet före investeringar beräknas bli positivt även under 1994.

HUFVUDSTADEN-AKTIEN

AKTIEKAPITAL

Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden bildades 1915 med aktiekapitalet 0,6 Mkr. Vid introduktionen på Stockholms fondbörs 1938 var aktiekapitalet 16,0 Mkr. Sedan dess har aktiekapitalet ökats genom åtta fondemissioner, två apportemissioner och konverteringar ur tre förlagslån.

Vid utgången av bolagets 78:e verksamhetsår 1993 uppgick aktiekapitalet till 632,5 Mkr (632,5). Antalet aktier var 126.497.156 st. (126.497.091) Aktiens nominella värde är 5 kronor. Efter beslut av ordinarie bolagsstämma 1992 är alla bolagets aktier fria.

AKTIESLAG

Uppdelning i aktieslag

Serie	Antal	Andel i % av kapital	röster
A fria	121.163.846	95,8	18,5
C fria	5.333.310	4,2	81,5
	126.497.156	100,0	100,0

Efter full konvertering 133.876.975 st.

Serie A är registrerad vid Stockholms fondbörs och har en röst per aktie. Serie C har 100 röster per aktie. Samtliga C-aktier innehas av AB Custos.

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITAL

Aktieemissioner under de senaste 23 åren

Mkr År		Emission	Aktie-kapital
1971	Fondemission 1:2	21,0	63,0
1974	Fondemission 1:3	21,0	84,0
1975	Fondemission 1:3	28,0	112,0
1979	Fondemission 1:3	37,3	149,3
1982	Fondemission 1:2	74,8	224,4
1984	Apportemission	52,5	277,5
1985	Fondemission 1:1	277,5	555,2
1993	Efter konverteringar		632,5

KONVERTIBLA FÖRLAGSLÅN

Emissioner		Lån III	Lån IV
Emissionsbelopp		296,5	14,6
Skuld 93-12-31		290,5	14,6
Ränta	%	8,0	8,5
Konverteringskurs	kr	40	125
Kurs 93-12-31	%	117	
Direktavkastning	%	6,8	8,5
Löptid		1986/96	1989/94
Ränteförfallodatum		15/12	15/6
Konverteringstid		880104-961201	910617-940715

Lån III är noterat vid Stockholms fondbörs. Lån IV utgavs 1989 till personalen.

Vid full konvertering av lånens kvarstående belopp ökar antalet aktier av serie A med 7.379.819 st eller 5,8%.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare är cirka 9.300. Ägarandel för institutioner med innehav överstigande 500.000 aktier uppgår till 82,1% av kapitalet och 96,7% av rösterna. De största aktieägarna var enligt VPC i februari 1994

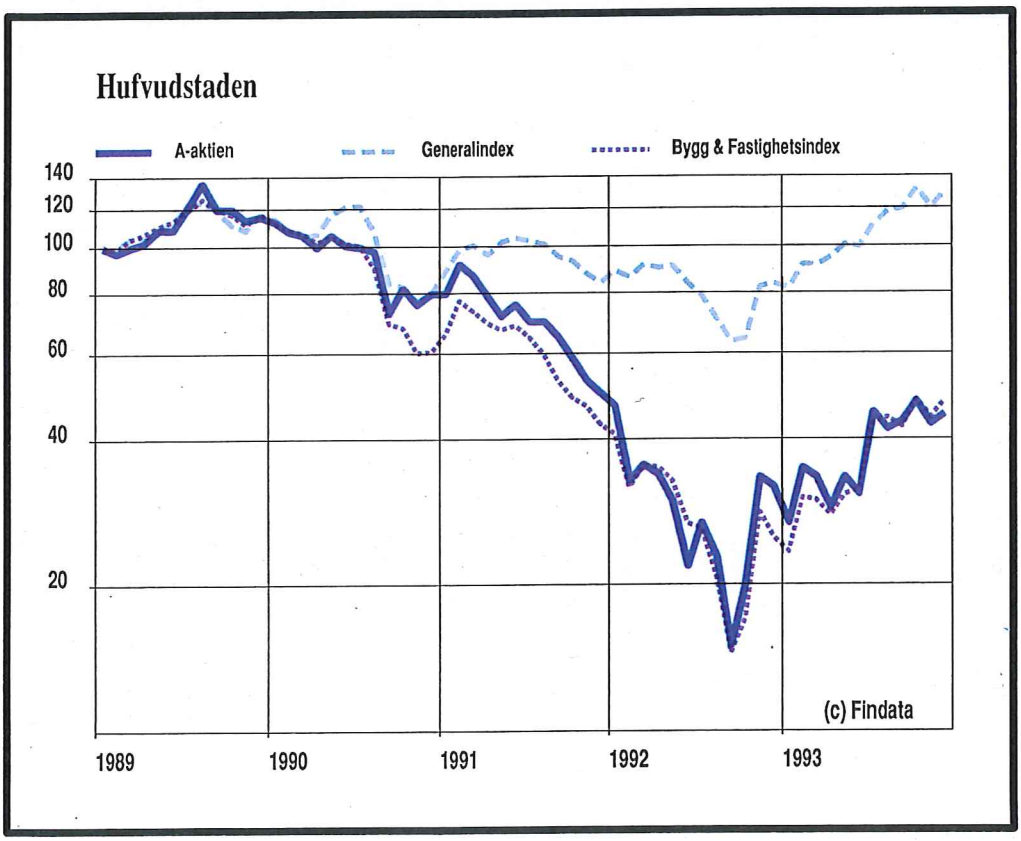
	Andel i % av kapital	röster
AB Custos	32,1	86,9
Livförsäkrings AB Skandia	18,2	3,5
Trygg ömsesidig livförsäkring	13,8	2,7
Sparbankernas Allemansfond 1-7	7,4	1,4
Sparbankernas Aktiesparfond	2,4	0,5
Trygg-Hansa SPP Livförsäkrings AB	1,6	0,3
Föreningsbankens Allemansfond 1	1,4	0,3
Försäkringsbolaget SPP ömsesidigt	1,3	0,3
Arbetsmarknadens Försäkrings AB	1,2	0,2
Övriga aktieägare	20,6	3,9
	100,0	100,0

AKTIEDATA (JUSTERAT FÖR EMISSIONER)

		1989	1990	1991	1992	1993	Förändring/år fem år
Utdelning per aktie (1993 förslag)	kr	0:85	1:00	1:10	1:10	1:10	
Utdelningstillväxt	%	+21	+18	+10	–	–	+10
Börskurs vid årets slut (serie A)	kr	116	80	50	32	45	
Kursutveckling	%	+7	–31	–37	-36	+41	–16
Börsvärde för aktierna vid årets slut	Mkr	14.158	9.773	6.283	4.048	5.692	
Antal aktier vid årets slut	Mst	122,0	122,2	125,7	126,5	126,5	
Antal aktier efter full konvertering	Mst	133,9	133,9	133,9	133,9	133,9	

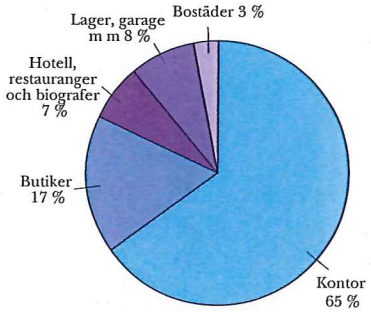
BÖRSDATA FÖR KONVERTIBLA SKULDEBREV

Börskurser vid årets slut, % av nominellt värde						
Lån II 1982/92	%	735	500	410	–	–
Lån III 1986/96	%	213	160	120	99	117
Börsvärde för konvertiblerna vid årets slut	Mkr	998	716	388	288	340

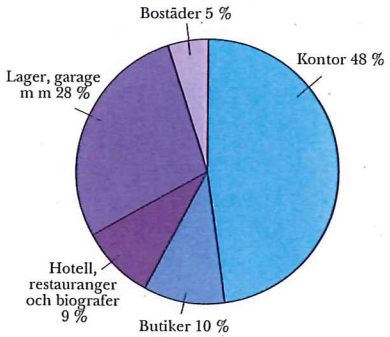


FASTIGHETSRÖRELSEN

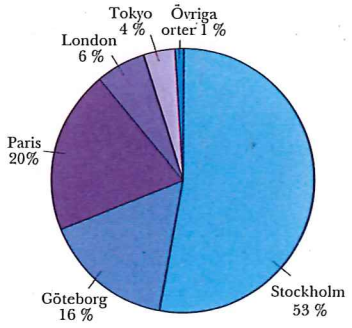
KONCERNENS HYRESINTÄKTER 1993 PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1994-01-01 KONCERNEN



KONCERNENS HYRESINTÄKTER 1993 FÖRDELADE PÅ REGIONER



AFFÄRSIDÉ

Affärsidén är "att i bästa lägen i utvalda städer, nationellt och internationellt, genom ett långsiktigt och aktivt ägande erbjuda hyresmarknaden kommersiella lokaler av hög kvalitet och med god service".

STRATEGI

Hufvudstaden har sedan bolagets grundande 1915 haft inriktningen att förvärva, förädla och långsiktigt förvalta centralt belägna kommersiella fastigheter. Koncentrationen på utvalda citykärnor beror på Hufvudstadens uppfattning att centralt belägna väl avgränsade områden med ett rikt utbud av kommunikationer och service har bäst förutsättningar för en god efterfrågan på lokaler från såväl nationella som internationella hyresgäster. Därmed tillförsäkras fastighetsägaren väl fungerande hyresmarknader.

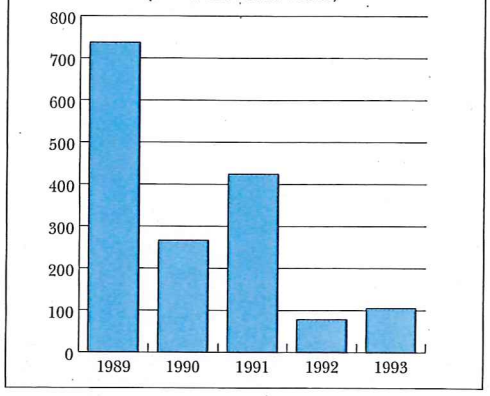
En marknadsorienterad förvaltning genom egna organisationer med kundernas behov i fokus och en fortsatt kvalitetsinriktad utveckling av fastighetsbeståndet är också en del av Hufvudstadens strategi.

RISKSPRIDNING

Olika hyresmarknader kan förväntas utvecklas olika med avseende på hyrestillväxten varför en internationell riskspridning har ansetts befogad. De prioriterade städerna Stockholm, London, Paris och Berlin bedöms långsiktigt ha goda förutsättningar att erbjuda en intressant marknadsutveckling men även inom det övriga fastighetsbeståndet i koncernen finns möjligheter till en positiv utveckling med en aktiv och professionell förvaltning.

De olika marknaderna och vår verksamhet på dessa marknader redovisas på följande sidor för städerna Stockholm, Göteborg, London, Paris, Berlin och Tokyo.

INVESTERINGAR I FASTIGHETER 1989–1993 (exkl World Trade Center)



RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR (MKR)

Ort	*Hyresintäkter*			*Förvaltnings-kostnader*			*Resultat före avskrivningar*		
	1993	*1992*	*1991*	*1993*	*1992*	*1991*	*1993*	*1992*	*1991*
Stockholm	376	488	539	–142	–218	–294	234	270	245
Göteborg	112	120	126	–31	–50	–64	81	70	62
Paris	139	109	104	–30	–19	–22	109	90	82
London	44	41	39	–40	–11	–8	4	30	31
Tokyo	30	22	18	–15	–10	–10	15	12	8
Övriga orter utland	2	1	1	–3	–3	–3	–1	–2	–2
Totalt	703	781	827	–261	–311	–401	442	470	426

SAMMANDRAG AV FASTIGHETSBESTÅNDET 1994-01-01

	Lägenhetsyta (ly) kvm					
	Kontor	*Butiker*	*Hotell, restauranger, biografer*	*Industri, lager, garage*	*Bostäder*	*Totalt*
Stockholms innerstad	120.874	24.581	11.623	82.915	23.588	263.581
Stockholm övrigt	15.182	79	638	3.680	0	19.579
Göteborg	44.765	17.596	28.862	25.416	0	116.639
Övriga orter i Sverige	2.753	3.802	2.387	12.036	311	21.289
Summa Sverige	183.574	46.058	43.510	124.047	23.899	421.088
Paris	31.236	1.338	1.012	9.394	275	43.255
London	11.982	743	288	398	0	13.411
Tokyo	3.058	292	675	117	510	4.652
Övriga orter i utlandet	2.194	193	0	495	42	2.924
Summa utlandet	48.470	2.566	1.975	10.404	827	64.242
Totalt koncernen	232.044	48.624	45.485	134.451	24.726	485.330

Reuters, som är ett av världens ledande informationsföretag, har valt att etablera sitt nordiska huvudkontor i Hufvudstadens fastighet på Kungsgatan 36 i Stockholm. Lokalerna, som invigdes i september 1993, har i samarbete med Reuters anpassats för att tillgodose högt ställda krav på informations- och driftsäkerhet.

STOCKHOLM

Jörgen Svedin, Sverigechef

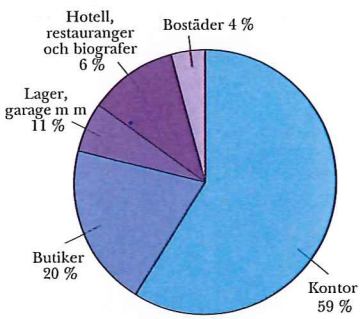
RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1993	1992	1991
Hyresintäkter	376	488	539
Kostnader för			
underhåll	–59	–34	–100
drift	–54	–52	–56
administration	–39	–40	–46
Fastighetsskatt	10	–92	-92
Resultat före avskrivningar	234	270	245

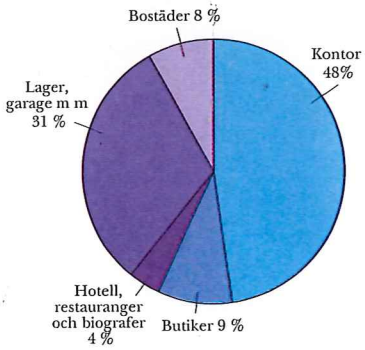
HYROR OCH YTOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1993 Mkr	%	Yta 94-01-01 tkvm	%
Kontor	223	59	136	48
Butiker	74	20	25	9
Hotell, restauranger och biografer	21	6	12	4
Lager, garage m m	43	11	87	31
Bostäder	15	4	24	8
Totalt	376	100	284	100
Outhyrt			54	19

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1993



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1994-01-01



DET EKONOMISKA LÄGET

Försämringen av Sveriges ekonomi fortsatte under 1993 med oförminskad takt. Bruttonationalprodukten minskade med cirka 2% och investeringarna med 13%. Såväl privat som offentlig konsumtion sjönk, med cirka 4% respektive cirka 2%. Inflationen ökade till nära 5% främst orsakad av fördyrad import genom deprecieringen av kronans värde.

Bostadsinvesteringarna sjönk 1993 med drygt 20% och väntas falla under 1994. Detta har fått till följd att priset på byggentreprenader sjunkit med cirka 15-20%.

Räntorna fortsatte att sjunka under året. Trots detta är realräntan ännu hög, vilket tillsammans med det låga kapacitetsutnyttjandet i industrin hämmar investeringsviljan.

För 1994 är utsikterna oförändrat svaga för konsumtion och investeringar även om en god tillväxt inom exportindustrin lyfter BNP cirka 2%. För fastighetsbranschen blir 1994 ännu ett svagt år trots att hyresmarknaden i Stockholms city stabiliseras och också vänder uppåt för välbelägna lokaler.

HYRESMARKNADEN

Kontorshyresmarknaden i Stockholm är uppdelad i ett flertal delmarknader som uppvisar väsentliga olikheter till sin struktur, omfattning och marknadssituation.

Den totala lokalarean i Stockholm med närkommuner uppgår till cirka 25 miljoner kvadratmeter, varav cirka 8 miljoner utgör kontor. Av dessa är cirka 20% eller 1,5 miljoner kvadratmeter belägna i Stockholms city. Kontoren i city kan översiktligt indelas på:

- Representationskontor 225.000 kvadratmeter
- Moderna kontor 540.000
- Stora 60/70-talskontor 300.000
- Nybyggda projekt 105.000
- Övriga kontor 330.000

Tillsammans utgör representationskontor, moderna kontor och nybyggda projekt i city cirka 11% av den totala kontorsarean i Stockholmsområdet. På denna delmarknad och på butiksmarknaden i city koncentrerar Hufvudstaden sina insatser.

Vakansgraden för kontor i Stockholms city är mellan 15 och 20%, vilket motsvarar cirka 250.000 kvadratmeter, men med stora variationer inom olika delmarknader.

På butikslokaler var efterfrågan hög under året trots minskad privat konsumtion och minskande marginaler i butiksledet. Orsaken torde vara att butikerna söker sig till bättre lägen när möjlighet nu ges och hyresskillnaden minskar mellan city och ytterområden.

Marknadshyran för kontor i bästa läge och med god kvalitet har planat ut i intervallet 2.300-2.600 kronor per kvadratmeter och år. Butikshyran i motsvarande läge är oförändrat cirka 5.500 kronor per kvadratmeter. I stor utsträckning prioriterar hyresgästerna läge, kvalitet och service och en ekonomiskt stabil hyresvärd.

Hufvudstadens hyreskontrakt är genomgående knutna till konsumentprisindex och löper med huvudsakligen treåriga hyrestider. Andelen outhyrda lokaler uppgick vid årsskiftet 1993/94 till 19% av den uthyrbara ytan.

FASTIGHETSMARKNADEN

Läget på fastighetsmarknaden har stabiliserats något under året, även om antalet avslut varit begränsat. Banker och andra kreditgivare har endast i begränsad omfattning sålt fastigheter. Samtidigt har samma kreditgivare varit restriktiva med krediter för fastighetsförvärv. Avkastningskraven för fastighetsinvesteringar har fallit under året, främst beroende på att det allmänna räntetläget fallit. I vissa delmarknader, som Stockholms city, har den mer positiva synen på hyresmarknaden bidragit till de lägre avkastningskraven. Då hyresutvecklingen uppvisar stora olikheter beroende på läge och lokalslag, uppvisar även fastighetspriserna kraftiga variationer.

För Stockholms city har en uppgång av fastighetspriserna noterats i slutet av året bland annat på grund av att marknadens avkastningskrav har fallit.

Interiör från Willis Faber AB. Företaget har sitt ursprung i en engelsk försäkringsmäklare, grundad 1828. Idag har moderbolaget, Willis Corroon Group plc över 11.000 anställda i ca. 70 länder.

1991 etablerade sig Willis Faber AB i Hufvudstadens fastighet på Mäster Samuelsgatan 1 i Stockholm som gruppens representant i Sverige och Finland.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsbestånd i Stockholm omfattade vid årsskiftet 36 fastigheter varav 35 i innerstaden.

Hufvudstaden har under 1993 i samarbete med Stockholms stad och övriga fastighetsägare runt Norrmalmstorg inlett en total omdaning och försköning av torget. Projektet blir färdigt våren 1994.

Övriga investeringar i ny- och ombyggnader har under året uppgått till 59 Mkr (16).

Endast två fastigheter innehas med tomträtt. Avgälderna uppgår till 9 Mkr och är bundna till år 2005.

RESULTATET

Hyresintäkterna minskade med 23% till 376 Mkr (488). Minskningen beror på borttagandet av fastighetsskatt, som ingick i hyresintäkterna för 1992 med 42 Mkr, samt på fallande marknadshyror.

Kostnaderna för underhåll har ökat till till 59 Mkr (34) beroende på ökade kostnader i anslutning till nyuthyrning. Under året erhölls restitution på 11 Mkr avseende tidigare år för högt debiterad fastighetsskatt.

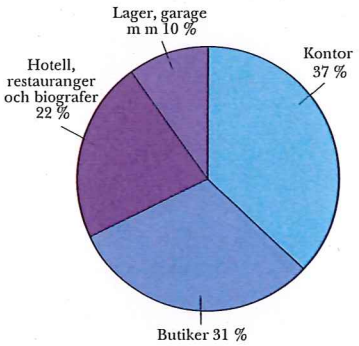
Resultatet före avskrivningar minskade till 234 Mkr (270).

GÖTEBORG

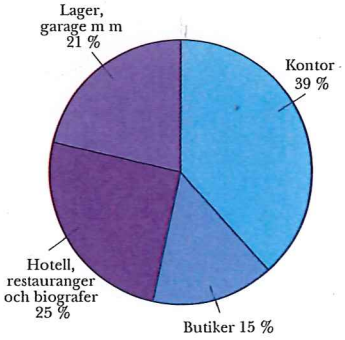
Jörgen Svedin, Sverigechef

HYRORNA OCH YTOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN	Hyra 1993 Mkr	%	Yta 94-01-01 tkvm	%
Kontor	41	37	45	39
Butiker	35	31	17	15
Hotell, restauranger och biografer	25	22	29	25
Lager, garage m m	11	10	25	21
Bostäder	–	–	–	–
Totalt	112	100	116	100
Outhyrt			19	16

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1993



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1994-01-01



RESULTAT I SAMMANDRAG Mkr	1993	1992	1991
Hyresintäkter	112	120	126
Kostnader för			
underhåll	–12	–12	–24
drift	–16	–17	–20
administration	–3	–5	–4
Fastighetsskatt	0	–16	–16
Resultat före avskrivningar	81	70	62

HYRESMARKNADEN

I Göteborgs stad är kontorsarean knappt 5 miljoner kvadratmeter, dvs ungefär hälften av vad som finns i Stockholms stad. I Göteborg är det dessutom möjligt att i citys absoluta närhet skapa nya kommersiella lokaler.

Även om man i Göteborg kan definiera en specifik delmarknad i city så är avstånden till andra närområden och delmarknader inte större än att hela staden i viss utsträckning upplevs som en enda marknad. Detta medför att hyrorna utjämnas och att priset blir ett avgörande konkurrensmedel. Göteborgs city har därför utsatts för en kraftig prispress. Marknadshyran för kontor i bästa läge och med god kvalitet har sjunkit till cirka 1.000 kronor per kvadratmeter. För motsvarande butikshyra är läget ganska oförändrat cirka 4.000 kronor per kvadratmeter och år.

Hufvudstadens hyreskontrakt är genomgående knutna till konsumentprisindex och löper med huvudsakligen treåriga hyrestider. Andelen outhyrda lokaler uppgick vid årsskiftet 1993/94 till 16% av den uthyrbara ytan.

FASTIGHETSMARKNADEN

Intresset från investerare har varit fortsatt svagt. Den låga omsättningen försvårar prisanalyser.

Hufvudstadens bedömning är att trenden med oförändrade eller svagt sjunkande hyresnivåer består under 1994, vilket innebär att även fastighetspriserna kommer att vara oförändrade eller svagt sjunkande.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsbestånd i Göteborg omfattade vid årsskiftet nio fastigheter, varav sex i centrala Göteborg. Innehavet domineras av tre större objekt, Femman Shopping Center i Östra Nordstaden med kontor och butiker, Sheraton Hotell samt en kontorsfastighet vid Södra Hamngatan.

Investeringarna i ombyggnader uppgick under året till 1 Mkr (4).

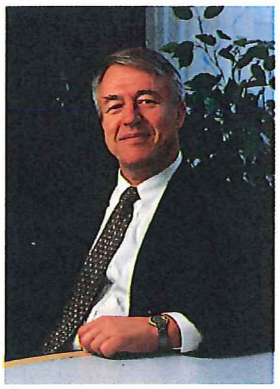
RESULTATET

Hyresintäkterna minskade med 7% till 112 Mkr (120). Minskningen beror på borttagandet av fastighetsskatt, som ingick i hyresintäkterna för 1992 med 6 Mkr, samt på fallande marknadshyror.

Resultatet före avskrivningar ökade till 81 Mkr (70).

Intrum Justitia är Europas största företag i inkassobranschen. Företaget grundades ursprungligen 1923 och är sedan 1989 noterat vid Londons fondbörs. I Göteborg har Intrum Justitia sitt kontor i Hufvudstadens fastighet på Södra Hamngatan 53.

PARIS



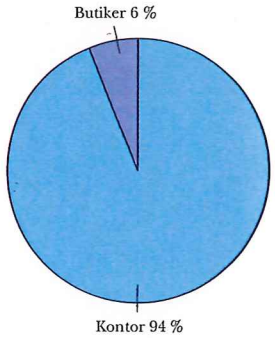
Tommy Karlsson, VD

HYROR OCH YTOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

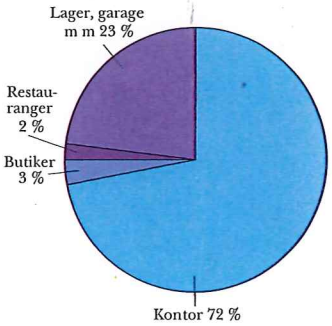
	Hyra 1993 Mkr	%	Yta 94-01-01 tkvm	%
Kontor	130	94	31	72
Butiker	9	6	1	3
Hotell, restauranger och biografer	*	–	1	2
Lager, garage m m	*	–	10	23
Bostäder	–	–	0	–
Totalt	139	100	43	100
Outhyrt			3	6

* Ingår i hyra för kontor.

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1993



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1994-01-01



RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1993	1992	1991
Hyresintäkter	139	109	104
Kostnader för			
underhåll	–3	–2	–6
drift	–16	–12	–11
administration	–6	–4	–4
Fastighetsskatt	–5	–1	–1
Resultat före avskrivningar	109	90	82

DET EKONOMISKA LÄGET

Lågkonjunkturen förstärktes i Frankrike under 1993.

Den franska francen skakades ordentligt men var vid årets slut relativt stark. Inflationen blev endast cirka 2%. I december hade den korta räntan nästan halverats i jämförelse med situationen vid årets början.

Vissa bedömare anser att ekonomin kommer att vända uppåt igen under 1994 medan andra tror att en uppgång dröjer till 1995.

HYRESMARKNADEN

Paris med en kontorsarea på ungefär 39,5 miljoner kvadratmeter utgör jämte London den största hyresmarknaden i Europa. Parismarknaden är långt ifrån enhetlig och kan indelas i ett antal delmarknader. Förorterna svarar för drygt 60%, medan Paris innanför ringvägen står för knappt 40% eller cirka 15,0 miljoner kvadratmeter.

Det centrala affärsdistriktet (Triangle d'or), där fem av Hufvudstadens sex fastigheter är belägna, omfattar cirka 5,5 miljoner kvadratmeter. Hyresutvecklingen var här mycket fördelaktig från mitten av åttiotalet fram till 1990, då hyrorna planade ut på nivån 4.500 till 5.000 FRF per kvadratmeter och år för moderna lokaler i de mest attraktiva lägena.

Den konjunkturnedgång som inleddes 1992 medförde att företagen reducerade sina kostnader genom att minska ytorna och i många fall flytta ut till lokaler med lägre hyror i förorterna. Resultatet blev att andelen outhyrt i det centrala affärsdistriktet ökade från någon procentenhet till cirka 10%.

Våren 1993 ökade aktiviteten på hyresmarknaden i Triangle d'or igen. Antalet avslut ökade men till hyresnivåer på 3.000 till 3.500 FRF per kvadratmeter, 30 till 40% under nivån toppåret 1990.

Den ökande marknadsaktiviteten drivs av minskade lokalbehov och sjunkande marknadshyror. Nya hyreskontrakt tecknas till lägre hyror. Andelen outhyrt ökar ännu.

Strömmen börjar nu emellertid vända och en viss inflyttning till centrum från förorterna förekommer. För att en varaktig förbättring skall äga rum krävs emellertid en konjunkturförbättring.

FASTIGHETSMARKNADEN

Redan under 1992 minskade aktiviteterna på fastighetsmarknaden och 1993 förblev aktiviteten låg. De ökande vakansgraderna har gjort att potentiella investerare avvaktar att investera tills en uppgång i ekonomin kan skönjas. Den minskade efterfrågan hos investerare har åtminstone delvis motverkats av räntenedgången under året. Avkastningskraven för kontorsfastigheter har stigit till cirka 7%.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsbestånd i Paris omfattar 43.255 kvadratmeter i sex kontorsfastigheter varav fem ligger i det centrala affärsdistriktet (Triangle d'or) och en i yttre La Défense. Innehavet krönes av fastigheten 7 Place Vendôme. Trots det svaga läget på hyresmarknaden har endast en mindre ökning av vakansgraden ägt rum. Hyresnivåerna på omförhandlade hyreskontrakt väntas falla något under 1994.

Fastigheten vid Rue de Bassano, det senaste förvärvet, har under 1992/93 genomgått en genomgripande förädling.

RESULTATET

Hyresintäkterna under 1993 uppgick till 139 Mkr (109) och resultatet före avskrivningar ökade till 109 Mkr (90).

Interiör från Hufvudstadens kontor vid nr 42, Rue de Bassano i Paris.

HUFVUDSTADEN

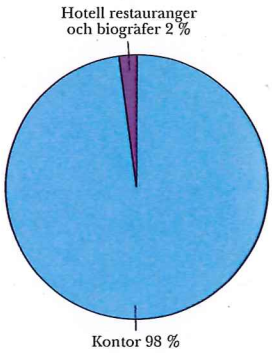
LONDON

Dan Broström, VD

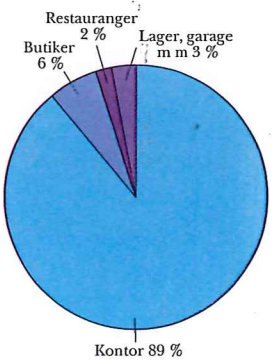
HYROR OCH YTOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1993 Mkr	%	Yta 94-01-01 tkvm	%
Kontor	43	98	12	89
Butiker	0	0	1	6
Hotell, restauranger och biografer	1	2	0	2
Lager, garage m m	–	–	0	3
Bostäder	–	–	–	–
Totalt	44	100	13	100
Outhyrt			2	18

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1993



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1994-01-01



RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1993	1992	1991
Hyresintäkter	44	41	39
Kostnader för			
underhåll	–27	–	–
drift	–6	–4	–3
administration	–7	–7	–5
Fastighetsskatt	–	–	–
Resultat före avskrivningar	4	30	31

DET EKONOMISKA LÄGET

Efter devalveringen och räntesänkningen i slutet av 1992 vände Englands ekonomi långsamt uppåt under 1993. Tillväxttakten för året beräknas till cirka 2%, låg inflation på runt 2% samt stadigt sjunkande korträntа till nuvarande 5% bådar gott för Englands ekonomi de närmaste åren.

1994 väntas en BNP-tillväxt på cirka 2,5%. Antalet arbetslösa, som de senaste åren stigit oavbrutet till nära tre miljoner, minskar nu sakta.

HYRESMARKNADEN

Hyresnivåerna i de flesta marknadssegmenten i London fortsatte att falla under större delen av 1993 men verkar vid årsskiftet 1993/94 ha nått sin botten. Hyrorna är i stort sett halverade jämfört med toppnoteringarna åren 1989/90. Idag är kontorshyrorna i bästa läge i City runt 320 GBP per kvadratmeter och i West End 375 GBP per kvadratmeter. I samband med nyuthyrning är därtill hyresfria perioder samt kundanpassningskostnader vanliga.

Ett ökande antal uthyrningar har skett under 1993 års senare hälft vilket medfört att ett efterfrågeöverskott inom vissa delmarknader för kontorslokaler kan skönjas. Detta gäller framförallt moderna lokaler i bra lägen i West End.

Tillskottet av nybyggda lokaler minskar nu snabbt och är det lägsta sedan 1970-talet.

Detta torde komma att återspeglas i en försiktig höjning av hyrorna inom detta segment under 1994.

Samtidigt blir ett stort antal lokaler av lägre kvalitet tomma då hyresperioderna löper ut och hyresgästerna föredrar att flytta till moderna lokaler.

Område	*Outhyrda ytor Mkvm*	*Hyra GBP/kvm*	*Direktavkastning %*
City	1,0	320	6
West End	0,7	375	6
Docklands	0,4	215	8-10

FASTIGHETSMARKNADEN

I och med att uthyrningsgraden ökat för goda lokaler och hyresnivån slutat gå ned under 1993 har fastighetsköparna kommit tillbaka starkt i marknaden. I första hand har investeringar gjorts i fastigheter med förstklassiga hyresgäster och långa hyreskontrakt vari endast hyreshöjningar kan ske. Direktavkastningen har varierat mellan 8 och 10%. Detta har inneburit att investerarna idag kan få en högre direktavkastning på fastigheter än på obligationer och andra värdepapper. De flesta av dessa investeringsobjekt har hyror som ibland kan vara dubbla marknadshyrorna, vilket ändå inte har avskräckt investerarna med tanke på säkerheten i kontrakten och den höga direktavkastningen.

Även om hyresnivån i West End successivt kommer att röra sig uppåt kommer den totala kontorskostnaden ej omedelbart att öka då fastighetsskatten, speciellt i Londonområdet, väntas minska med mellan 25 och 50% för moderna kontorslokaler i de centrala delarna från och med 1995. Detta kan innebära minskningar på 50 GBP per kvadratmeter eller mer.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsbestånd i London består av två helägda och en hälftenägd fastighet i West End.

Fastigheten vid 20 St James´s Street var fullt uthyrd under 1993. Inga väsentliga avflyttningar väntas under 1994. I fastigheten 15 Regent Street har under 1993 3.500 kvadratmeter av kontorsytan uthyrts till tidskriften The Economist på ett långtidskontrakt. Förhandlingar angående uthyrningen av den resterande ytan pågår.

I den hälftenägda fastigheten vid Great Marlborough Street på 6.276 kvadratmeter kommer cirka 1.390 kvadratmeter att stå tomma i avvaktan på att nybyggnad kan påbörjas.

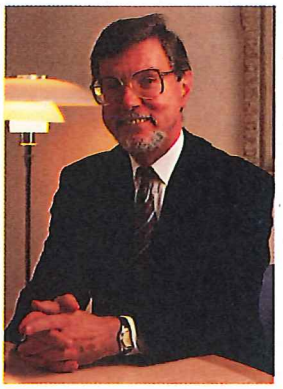
Vakansgraden i Hufvudstadens Londonfastigheter minskade till cirka 18% (41) och väntas falla ytterligare under 1994.

Receptionen på Emess Plc's kontor i Hufvudstaden (UK) Ltd's fastighet på 20 St James's Street i London. Emess Plc, som bildades 1976, är en internationell tillverkare av belysning och armaturer för både kontors- och bostadsfastigheter.

RESULTATET

Hyresintäkterna under 1993 uppgick till 44 Mkr (41). Kostnaderna ökade till 40 Mkr (12) beroende på en engångskostnad på 26 Mkr i samband med uthyrningen av 15 Regent Street. Resultatet före avskrivningar uppgick till 4 Mkr (30). Hyresintäkterna och resultatet väntas öka 1994 i och med att vakansgraden faller.

TOKYO

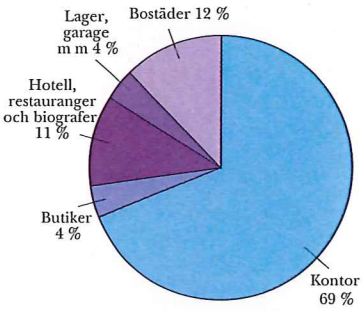


Olle Hedqvist, VD

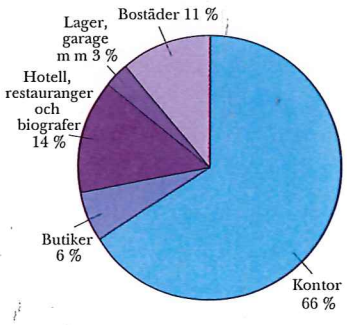
HYROR OCH YTOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1993 Mkr	%	Yta 94-01-01 tkvm	%
Kontor	21	69	3	66
Butiker	1	4	0	6
Hotell, restauranger och biografer	3	11	1	14
Lager, garage m m	1	4	0	3
Bostäder	4	12	1	11
Totalt	30	100	5	100
Outhyrt			0	2

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1993



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1994-01-01



RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1993	1992	1991
Hyresintäkter	30	22	18
Kostnader för			
underhåll	–2	–1	–3
drift	–6	–5	–4
administration	–5	–3	–2
Fastighetsskatt	–2	–1	–1
Resultat före avskrivningar	15	12	8

DET EKONOMISKA LÄGET

Recessionen i Japan, som började 1991, fortsatte under 1993. BNP minskade med cirka 0,1%. Också för 1994 förutses negativ tillväxt. Nedgången sammanhänger främst med fallande investeringar. Kapacitetsutnyttjandet i industrin är lågt, cirka 80%, vilket medfört att den synliga arbetslösheten stigit till 2,8% vid slutet av 1993.

Den privata konsumtionen är i fallande. Den enda sektor som ökat under 1993 är privat bostadsbyggande som stimulerats av sänkt räntenivå och lägre markpriser.

Räntenivån är den lägsta i modern tid med den korta räntan sänkt till cirka 3-4%. Detta plus stimulanspaket för ökad offentlig konsumtion och investeringar utgör regeringens åtgärder för att stimulera den inhemska efterfrågan.

Yenen har legat på en hög nivå 1993 på grund av fortsatt högt exportöverskott.

HYRESMARKNADEN

Det ökade utbudet i Tokyo av kontors- och affärslokaler i nya byggnader, som var särskilt stort 1990/92, avtog under 1993 genom minskat nybyggande. Efterfrågan på lokaler ligger dock fortfarande under utbudet vilket pressat ner hyrorna ytterligare under året. Jämfört med 1992 har hyrorna sjunkit med cirka 13% till i nivå med 1989. För 1994 förutses en mer stabil hyresnivå trots ett ökande utbudsöverskott. Vakansgraden ökade under 1993 till cirka 10% och bedöms öka ytterligare under 1994.

FASTIGHETSMARKNADEN

Priserna för kontorsfastigheter fortsatte att falla också under 1993. Dock var fallet mindre än under 1992.

Antalet överlåtelser är fortfarande lågt och situationen liknar i stort den i Sverige och Europa med ett stort antal fastigheter ägda av banker efter realisation av fastighetspanter. Bankerna har stiftat ett gemensamt institut som övertagit en del av dessa fastigheter samt de nödlidande lånen. Fastighetspriserna bedöms bli stabila under 1994.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstaden äger Sweden Center Building i området Roppongi i Tokyo. Byggnaden uppfördes 1970/71 och togs i bruk 1972. Den ägs genom dotterbolaget Sweden Center Japan KK, som är helägt av Hufvudstaden sedan 1987.

Hyresgästerna i Sweden Center är huvudsakligen svenska och skandinaviska företag i Tokyo, som hyr kontor, butiker, utställning, restaurang och bostäder. Hufvudstadens idé är att underlätta för skandinaviska företag att etablera sig i Japan. Vidare inriktas verksamheten i byggnaden på att fungera som ett centrum och en samlingsplats med etikett Sverige och Skandinavien i storstaden Tokyo. Under året startades en permanent utställning av svenska möbler.

Under 1993 var vakansgraden fortsatt låg. Dock minskade hyresintäkterna i lokal valuta något jämfört med 1992 på grund av fallande hyresnivå.

Arbete pågår med en ny stadsplan i området där Sweden Center ligger. Den nya stadsplanen innebär på sikt intressanta utvecklingsmöjligheter för Sweden Center.

RESULTATET

Hyresintäkterna uppgick till 30 Mkr (22) och resultatet före avskrivningar till 15 Mkr (12).

Interiör från Hufvudstadens fastighet i Sweden Center Building i Tokyo.

BERLIN

Björn Lorentzon, VD

DET EKONOMISKA LÄGET

Den tyska ekonomin har från en kraftig högkonjunktur 1991 sjunkit till djup recession 1993. För 1994 prognostiseras nolltillväxt. Strukturförändringen inom den tyska industrin kommer dock att medföra en ytterligare ökad arbetslöshet.

Under 1993 har den tyska korta räntan gradvis justerats nedåt till cirka 6% trots att Bundesbank fört en restriktiv penningpolitik. Inflationen väntas 1994 bli cirka 4% vilket är något lägre än under 1993.

Hur Bundestagsvalet samt det femtontal regionala val som genomförs under 1994 kommer att påverka Tysklands ekonomiska utveckling är en osäkerhetsfaktor.

HYRESMARKNADEN

Aktiviteten på hyresmarknaden i Berlin har under 1993 mattats, främst beroende på recessionen i ekonomin. Nyuthyrningen av kontor låg på 1991 års nivå, drygt 1% av det befintliga beståndet.

Topphyrorna för kontor i Berlin har under året sjunkit med cirka 25% och ligger kring 850 DEM per kvadratmeter. En fortsatt negativ utveckling av hyrorna kan befaras under 1994 innan det allmänna ekonomiska läget förbättras.

Andelen outhyrda kontorslokaler beräknas dock vara endast cirka 1-1,5% totalt i Berlin.

I centrala västra Berlin, den delmarknad där Hufvudstadens fastighet ligger, beräknas cirka 0,2 miljoner kvadratmeter kontor nyproduceras under de närmaste två åren. Fram till år 2000 är därmed potentialen för nyproduktion inom detta område nästan uttömd. Motsvarande siffror för hela Berlin är cirka 1,8 miljoner kvadratmeter nyproducerade kontorslokaler inom två år respektive cirka 4,5 miljoner kvadratmeter fram till år 2000.

FASTIGHETSMARKNADEN

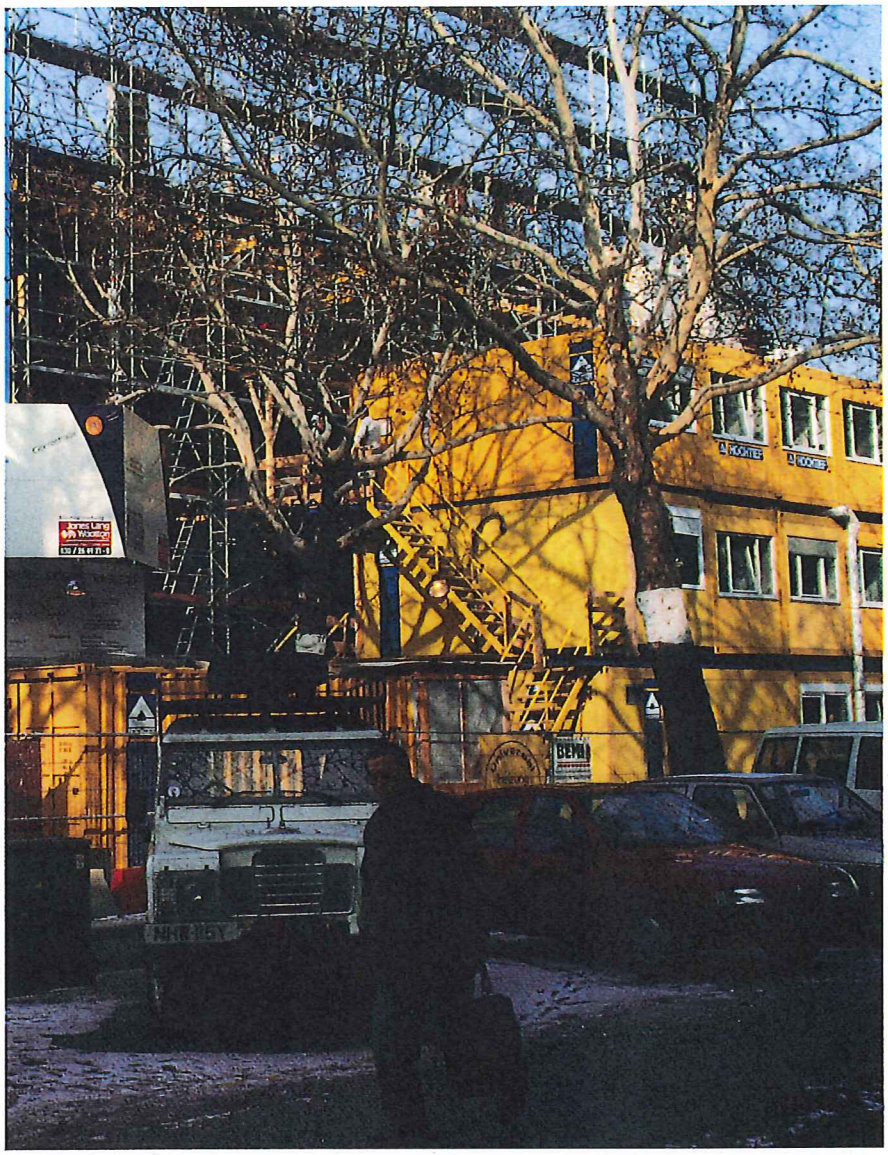
Trots hög likviditet är investerarna återhållsamma med utvecklingsprojekt samtidigt som utbudet av rena s k investeringsobjekt fortfarande är litet. Uthyrda fastigheter anses dock relativt lättplacerade trots att säljsidan för objekt med goda lägen har höga prisförväntningar.

Direktavkastningen för objekt med bästa läge vid Kurfürstendamm i västra Berlin motsvarar cirka 5,5%. Den är cirka en kvarts procent lägre vid Friedrichstrasse/Unter den Linden i östra Berlin.

FASTIGHETSINNEHAVET

Det kontorshus som Hufvudstaden uppför på Cicerostrasse 21 och som blir färdigt 1994, omfattar cirka 3.600 kvadratmeter kontor av hög internationell klass, fördelade på fem våningsplan. I ett därunder liggande garage bereds parkeringsplatser för 60 bilar.

Cicerostrasse ligger söder om Kurfürstendamm, i direkt anslutning till västra Berlins city, S-bahn, buss, Stadtautobahn och de mest attraktiva bostadsområdena i Berlin.



Hufvudstadens pågående projekt i Berlin omfattar ett kontorshus vid Cicerostrasse 21, som kommer att vara klart 1994.

ÖVRIGA VERKSAMHETER OCH DELÄGDA BOLAG

ÖVRIGA VERKSAMHETER

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1993	1992	1991
Intäkter	123	121	119
Kostnader	–125	–134	–130
Resultat före avskrivningar	–2	–13	–11
Avskrivningar	–4	–4	–3
Resultat efter avskrivningar	–6	–17	–14

HOTELLRÖRELSE

Sheraton Göteborg Hotel drivs av Hufvudstadens dotterbolag Hotel AB Bastionen med managementavtal med Sheraton Management Corporation. Antalet årsanställda var 1993 i medeltal 203 (210).

Marknadsläget för hotell- och restaurangbranschen i Göteborg är fortsatt svagt beroende på allmänt svag konjunktur och överetablering av hotell. Sheraton Göteborg Hotel´s rumsbeläggning ökade dock till 62% (55). Omsättningen uppgick till 93 Mkr (91).

Resultatet före avskrivningar förbättrades till –7 Mkr (–14) och är belastat med marknadsmässiga hyror till ett systerbolag.

PARKERINGSRÖRELSE

Parkaden AB driver parkeringsrörelse i Stockholms city i fastigheter tillhöriga Hufvudstaden. Omsättningen var 30 Mkr (29). Resultatet före avskrivningar var 5 Mkr (1) och har belastats med marknadsmässiga hyror.

DELÄGDA BOLAG

FFNS GRUPPEN

FFNS är Sveriges största arkitektföretag med knappt 350 anställda (400) på drygt 20 orter i landet. FFNS innehar ett betydande fastighetsbestånd, huvudsakligen beläget i Stockholm. Den finansiella ställningen är stark.

Koncernens omsättning uppgick till 248 Mkr (271) och resultatet efter finansnetto till 43 Mkr (42). FFNS-aktien är sedan 1987 noterad på Stockholms Fondbörs. Hufvudstaden äger 19% av kapitalet och 28% av röstvärdet. På bokslutsdagen var värdet av aktieposten 75 Mkr (47). Anskaffningsvärdet är 15 Mkr.

VASATERMINALEN AB

Vasaterminalen äger World Trade Center, ett kontorskomplex över spårområdet vid Stockholms Central som färdigställdes 1990. Byggnaden har en uthyrbar area på 45.000 kvadratmeter kontor, hotell och restaurang m m, vartill kommer 23.000 kvadratmeter bussterminal och garage. Vid årsskiftet var 75% (91) av lokalerna uthyrda.

Hyresintäkterna minskade till 100 Mkr (136) och resultatet efter finansnetto var –44 Mkr (–23). Under 1992 omvandlades ett 5% förlagslån på 510 Mkr till villkorat aktieägartillskott, varav Hufvudstadens andel är 170 Mkr. Hufvudstaden äger en tredjedel av aktierna i Vasaterminalen AB med anskaffningsvärde 81 Mkr. Det bokförda värdet är 34 Mkr efter årets nedskrivning med 47 Mkr.

VBBGRUPPEN

VBBgruppen är ett av Europas största konsultföretag med knappt 2.000 anställda (2.100). Koncernens omsättning minskade 1993 till 1.146 Mkr (1.344) och nettoresultatet förbättrades till –8 Mkr (–65).

VBBgruppen bedriver teknisk konsultverksamhet inom bygg, infrastruktur, energi, vatten och miljö, mekanik och elektronik.

Konsultrörelsens resultat förbättrades till 40 Mkr (18). Under 1993 såldes fastigheter för 180 Mkr samt hela det återstående aktieinnehavet i AB Piren.

Hufvudstaden äger 14% av kapitalet och 38% av röstetalet i VBBgruppen. På bokslutsdagen var värdet av aktieposten 53 Mkr. Anskaffningsvärdet 225 Mkr skrevs 1991 och 1992 ned till 17 Mkr.

FASAB FASTIGHETSSYSTEM AB

FASAB Fastighetssystem är ett databolag med inriktning på fastighetsdatasystem. Till företagets kunder hör ett antal av Sveriges ledande fastighetsägare och förvaltare. Omsättningen var 22 Mkr (24) och resultatet efter finansnetto 1 Mkr (2). Hufvudstaden äger 39% av aktiekapitalet med anskaffningsvärde 4 Mkr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 1993

ORGANISATION

Hufvudstaden-koncernen har egen organisation i sex städer, Stockholm, Göteborg, London, Berlin, Paris och Tokyo.

I Stockholm är fastighetsförvaltningen decentraliserad till tre geografiska förvaltningsområden. I övrig verksamhet återfinns i Stockholm parkeringsgaragen Parkaden och Continentalgaraget samt i Göteborg hotellverksamhet, Sheraton Göteborg Hotel.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens intäkter minskade med 8% till 826 Mkr (902). Resultatet efter finansnetto utgjorde 62 Mkr (78). Realisationsvinster på fastigheter och aktier tillkom med 50 Mkr (150). Efter avdrag för skatter uppgår koncernens nettovinst till 92 Mkr (178).

I fastighetsförvaltningen minskade hyresintäkterna till 703 Mkr (781), varav i utlandet 215 Mkr (173).

Fastighetsförvaltningens kostnader för underhåll, drift och administration ökade till 264 Mkr (201), främst beroende på ökade renoverings- och ombyggnadskostnader i samband med nyuthyrningar. Erlagd fastighetsskatt minskade till 8 Mkr (111), beroende på att fastighetsskatten avseende kommersiella lokaler i Sverige slopats. Dessutom erhölls restitution med 11 Mkr på tidigare för högt debiterad fastighetsskatt.

I övriga verksamhetsgrenar, Sheraton Göteborg Hotel och Parkaden i Stockholm blev intäkterna 123 Mkr (121) medan kostnaderna minskade till 125 Mkr (134).

Avskrivningarna ökade till 85 Mkr (70), varav avskrivningar på byggnader 67 Mkr (57).

Finansnettot förbättrades med 16 Mkr till –293 Mkr huvudsakligen beroende på det fallande ränteläget.

VÄRDERING AV BÖRSAKTIER

Hufvudstaden äger aktier i VBB och FFNS. De hade totalt ett marknadsvärde vid årsskiftet på 128 Mkr och ett bokfört värde på 32 Mkr. Den dolda reserven uppgick därmed till 96 Mkr (54).

RESULTAT PER AKTIE

Vinsten per aktie uppgick till 0:73 kr (1:41).

SOLIDITET

Den synliga soliditeten uppgick till 25 % (27) och andelen riskbärande kapital uppgick till 32 % (34). Med existerande övervärden är justerat eget kapital betydligt högre än det redovisade, vilket ger en hög justerad soliditet.

INVESTERINGAR

Årets investeringar i fastigheter uppgår till 105 Mkr (78), varav 17 Mkr avser Rue de Bassano i Paris och 25 Mkr Cicerostrasse i Berlin. Resterande investeringar avser i huvudsak förädling av det svenska beståndet.

AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Under året har två fastigheter i Lund och en i Malmö sålts för totalt 49 Mkr med en reavinst på 42 Mkr.

AVYTTRINGAR SAMT NEDSKRIVNING AV AKTIER

Samtliga aktier i Fabege AB har avyttrats för 62 Mkr med en reavinst på 47 Mkr. Dessutom har samtliga aktier i de riskkapitalbolag som bildats vid utskiftning ur förutvarande löntagarfonderna sålts för 8 Mkr med en reavinst på 8 Mkr. Aktier i Vasaterminalen AB har skrivits ned med 47 Mkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet före investeringar uppgick till 113 Mkr (173), nettoinvesteringarna uppgick till 6 Mkr (–153), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på 107 Mkr (326).

VALUTAEXPONERING

Vid årsskiftet hade koncernen följande nettotillgångar (totala tillgångar minus lokala räntefria externa skulder i de utländska bolagen) samt externa lån till bokförda värden uttryckt i lokal valuta.

Miljoner/Valuta	Netto-tillgångar	Externa lån	Netto-exponering
FRF	1.068,4	837,7	230,7
GBP	51,2	47,8	3,4
JPY	9.459,0	6.600,0	2.859,0
DEM	24,5	6,7	17,8

I koncernen omräknas alla utländska bolags balansräkningar liksom svenska bolags utländska fordringar och skulder till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenserna redovisas som bundna och fria medel i eget kapital.

Vid en momentan kursförändring med ovanstående totala exponering skulle en försvagning av den svenska kronan med 1% innebära att resultatet försämras med 0,5 Mkr, medan tillgångsmassan uttryckt i svenska kronor ökar med 6 Mkr mer än vad skulderna ökar.

RÄNTEBINDNING

Hufvudstaden-koncernen hade per 1993-12-31 en räntebärande nettoskuld exklusive konvertibla förlagslån uppgående till 3.059 Mkr (2.726). Vid ingången av 1993 hade koncernen lån med ränteförfallotid senare än 1993-12-31 uppgående till 918 Mkr, varav 117 Mkr i svenska kronor. Den övriga delen av låneportföljen har under året rullats med korta räntebindningstider. Per 1993-12-31 är förfallostrukturen:

	MSEK	Snitt Räntebindn. Månader	Utländsk valuta (SEK motvärde)	Snitt Räntebindn. Månader
Lån med räntebindningstid < 1 år	672	1,5	1.338	1,7
Lån med räntebindningstid > 1 år	87	38,7	961	36,9
Helårseffekt på resultatet vid en räntefördändring om 1 % (Nedgång = +)	±6		±11	

KAPITALBINDNING

Av de totala räntebärande skulderna, har 1.048 Mkr en återstående löptid som överstiger ett år. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa lån är 3,1 år.

SKATTER

I bokslutet har den latenta skatteskulden på föregående års K-survavsättning minskats i enlighet med de nya skattereglerna. Detta innebär att 27 Mkr minskar 1993 års skattekostnad.

Vid eventuella försäljningar av svenska fastigheter som förvärvats före 1990, får Hufvudstaden som fastighetsförvaltande och icke rörelsedrivande bolag vid beräkningen av beskattningsbar realisationsvinst behålla de till och med 1990 uppnådda indexerade anskaffningsvärdena till och med år 2000.

TVISTER

Ersättningskraven mot Hufvudstaden Holding BV i Holland och moderbolagen i Sverige med anledning av de oväntade skattekraven på det 1988 sålda dotterbolaget i Norge prövas för närvarande i första instans. Processen bedöms bli långvarig. Redan köparens skatteprocess väntas ta åtskilliga år. Risken för Hufvudstaden bedöms vara begränsad.

Skattemyndigheterna i Stockholm har upptaxerat moderbolaget med ränta på under 1990, 1991 och 1992 lämnade räntefria tillskott till utländska dotterbolag under uppbyggnadsskedet. Taxeringarna har överklagats.

Med anledning av ett allmänt hållet "letter of comfort" från tidigare delägare i Reinhold International BV i Nederländerna till svensk affärsbank ställer banken krav på ersättning. Hufvudstaden bestrider på goda grunder bankens krav.

ANSTÄLLDA OCH LÖNER

Medelantalet anställda i Hufvudstaden-koncernen uppgick till 301 personer (308), varav 69 (65) i moderbolaget. Redovisning av arbetsställen och utbetalda löner återfinns på sidan 32.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter minskade under året till 409 Mkr (512), allt i fastighetsförvaltningen. Efter finansiella intäkter och kostnader redovisas ett resultat på 147 Mkr (47). Årets vinst uppgick till 110 Mkr (88).

KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden är dotterbolag till AB Custos. Av koncernens hyresintäkter erlades 40 Mkr (41) eller 6% (5) av koncernbolag.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition framgår av sidan 30.

VIKTIGARE HÄNDELSER UNDER 1994

Efter årsskiftet har fem mindre bostadsfastigheter i centrala Stockholm förvärvats för sammanlagt 49 Mkr. Fastigheterna, som skall renoveras, äges av ett särskilt rörelsedrivande dotterbolag.

Efter årsskiftet har en bostadsfastighet i Stockholm sålts för 45 Mkr med en reavinst på 40 Mkr.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma hålles torsdagen den 28 april 1994 klockan 16.00 i World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm.

RESULTATRÄKNINGAR
(MKR)

	Koncernen		Moderbolaget	
	1993	1992	1993	1992
Verksamhetens intäkter				
Fastighetsförvaltning	703,0	781,3	408,7	511,9
Övriga verksamhetsgrenar	123,0	120,5	–	–
	826,0	901,8	408,7	511,9
Verksamhetens kostnader				
Fastighetsförvaltning	–263,9	–200,8	–167,0	–140,3
Fastighetsskatt	2,9	–110,7	10,1	–91,3
Övriga verksamhetsgrenar	–125,4	–133,7	–	–
	–386,4	–445,2	–156,9	–231,6
Resultat före avskrivningar				
Fastighetsförvaltning	442,0	469,8	251,8	280,3
Övriga verksamheter	–2,4	–13,2	–	–
	439,6	456,6	251,8	280,3
Avskrivningar Not 1	–85,0	–69,5	–24,4	–23,4
Verksamhetens resultat efter avskrivningar	354,6	387,1	227,4	256,9
Finansiella intäkter och kostnader				
Utdelning på aktier och andelar				
i dotterbolag	–	–	85,0	–
i utomstående bolag	2,5	4,1	2,5	4,1
Ränteintäkter	8,1	26,5	27,5	48,0
Räntekostnader	–288,4	–320,5	–193,4	–252,6
Tomträttsavgälder	–17,7	–13,7	–6,4	–6,4
Övriga finansiella poster	2,4	–5,3	4,3	–3,4
	–293,1	–308,9	–80,5	–210,3
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	61,5	78,2	146,9	46,6
Realisationsvinster m m Not 2	50,4	150,1	50,4	146,1
Resultat före bokslutsdispositioner och skatter	111,9	228,3	197,3	192,7
Bokslutsdispositioner Not 3	–	–	–57,0	–94,9
Resultat före skatter	111,9	228,3	140,3	97,8
Skatter Not 4	–19,7	–50,1	–30,8	–10,0
Årets vinst	92,2	178,2	109,5	87,8

BALANSRÄKNINGAR

PER 31 DECEMBER (MKR)

		Koncernen		Moderbolaget	
		1993	1992	1993	1992
TILLGÅNGAR					
Omsättningstillgångar					
Likvida medel		68,9	74,0	49,2	28,8
Kortfristig utlåning till utomstående		33,7	18,3	–	–
Kundfordringar		23,1	21,3	10,6	14,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19,3	23,0	9,9	16,5
Skattefordran		13,7	2,6	–	–
Övriga fordringar på utomstående		27,2	13,9	23,5	2,7
Varulager		0,7	0,8	–	–
		186,6	153,9	93,2	62,4
Anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i					
dotterbolag	Not 18	–	–	307,7	307,7
utomstående bolag	Not 18	84,3	130,6	106,0	152,6
Fordringar på					
dotterbolag		–	–	1.374,7	1.280,9
utomstående	Not 5	227,1	232,0	180,2	180,7
Maskiner och inventarier	Not 6	19,3	20,0	4,3	4,6
Byggnadsinventarier	Not 7	30,9	22,3	2,0	1,3
Pågående ny- och ombyggnader	Not 8	52,2	141,7	4,7	3,8
Byggnader	Not 9	2.243,0	1.983,0	743,3	715,8
Markanläggningar	Not 10	10,1	10,8	5,7	6,1
Mark	Not 11	2.268,8	2.010,0	598,1	600,7
		4.935,7	4.550,4	3.326,7	3.254,2
SUMMA TILLGÅNGAR		5.122,3	4.704,3	3.419,9	3.316,6
Taxeringsvärden (svenska fastigheter)					
Byggnader		2.081,1	2.264,5	1.698,1	1.861,8
Mark		861,9	892,8	775,0	777,8
		2.943,0	3.157,3	2.473,1	2.639,6

	Koncernen		Moderbolaget	
	1993	1992	1993	1992
SKULDER OCH EGET KAPITAL				
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	33,7	29,2	19,3	19,5
Skatteskulder	75,1	83,0	37,4	40,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206,2	206,1	160,5	151,4
Övriga kortfristiga skulder ... Not 12	2.060,2	559,4	1.455,2	547,2
	2.375,2	877,7	1.672,4	758,2
Långfristiga skulder				
Skulder till dotterbolag	–	–	4,8	12,3
Konvertibla förlagslån ... Not 13	305,1	305,1	305,1	305,1
Övriga långfristiga lån ... Not 14	1.097,3	2.218,4	210,8	1.038,8
Avsatt till pensioner	0,6	0,6	0,6	0,6
Latent skatteskuld	39,1	52,2	–	–
	1.442,1	2.576,3	521,3	1.356,8
Obeskattade reserver				
Skatteutjämningsreserv	–	–	225,0	171,0
Eget kapital ... Not 15				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital ... Not 16	632,5	632,5	632,5	632,5
Bundna reserver	531,0	360,4	162,9	162,9
Fritt eget kapital				
Fria reserver	49,3	79,2	96,3	147,4
Årets vinst	92,2	178,2	109,5	87,8
	1.305,0	1.250,3	1.001,2	1.030,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5.122,3	4.704,3	3.419,9	3.316,6
Ställda panter				
Inteckningar i fast egendom för dotterbolag	–	–	450,3	360,6
Inteckningar i fast egendom, övriga	1.891,5	1.693,7	1.207,6	1.222,2
	1.891,5	1.693,7	1.657,9	1.582,8
Ansvarsförbindelser				
Borgensförbindelser för dotterbolag	–	–	1.002,4	717,2
Garantiförbindelser	2,7	2,5	1,7	1,6
	2,7	2,5	1.004,1	718,8
Ansvar som delägare i Förvaltningsbolaget Marievik HB ... Not 17				

FINANSIERINGSANALYSER
(MKR)

	Koncernen		Moderbolaget	
	1993	1992	1993	1992
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	111,9	228,3	197,3	192,7
Avskrivningar	85,0	69,5	24,4	23,4
Realisationsvinster	–50,4	–150,1	–50,4	–146,2
Koncernbidrag	–	–	–3,0	20,5
Inkomstskatt	–32,8	–16,2	–30,8	–10,0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar A	113,7	131,5	137,5	80,4
Minskning (+) / Ökning (–) av lager och korta räntefria fordringar	–22,3	50,4	–10,3	38,3
Ökning (+) / Minskning (–) av korta räntefria skulder	21,9	–8,6	–1,3	–20,8
Förändring i rörelsekapital B	–0,4	41,8	–11,6	17,5
Kassaflöde före investeringar A+B	113,3	173,3	125,9	97,9
Investeringar i aktier och andelar	–15,0	–1,3	–15,0	–1,3
Investeringar i fastigheter	–105,4	–78,0	–52,9	–23,3
Nettoinvesteringar i övriga anläggningstillgångar	–2,2	–5,0	–94,8	384,0
Desinvesteringar i aktier och andelar	69,6	–	69,6	–
Desinvesteringar i fastigheter	46,5	237,3	46,5	228,7
Nettoinvesteringar C	–6,5	153,0	–46,6	588,1
Kassaflöde A+B+C	106,8	326,3	79,3	686,0
Lämnad utdelning	–138,9	–138,2	–138,9	–138,2
Konvertering av förlagsbevis	0	9,7	0	9,7
Omräkningsdifferenser	–312,0	–238,0	–	–
Ökad (+) / Minskad (–) upplåning	354,4	–109,6	80,1	–709,0
Förändring i likvida tillgångar	10,3	–149,8	20,5	–151,5
Specifikation av förändring i likvida tillgångar				
Ökning (+) / Minskning (–) av kassa och bank	–5,1	22,2	20,5	13,5
Ökning (+) / Minskning (–) av korta placeringar	15,4	–172,0	–	–165,0
	10,3	–149,8	20,5	–151,5

BOKSLUTSKOMMENTARER
(MKR)

DEFINITIONER

Kassaflöde
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt
+ Avskrivningar
– Realisationsvinster
– Inkomstskatt
+/– Minskning/ökning av rörelsekapital
– Nettoinvesteringar
= Kassaflöde

Soliditet
Eget kapital i procent av den totala balansomslutningen.

Andelen riskbärande kapital
Summan av eget kapital, latent skatteskuld och konvertibla förlagslån i procent av balansomslutningen.

Vinst per aktie efter full konvertering
Årets vinst, ökad med den kostnadsränta som efter skatt är hänförlig till de konvertibla förlagslånen, dividerat med antal aktier efter full konvertering.

Vakansgrad
Ytan i lokaler tillgänglig för uthyrning i procent av totalt uthyrbar yta. I ytor tillgängliga för uthyrning ingår yta under ombyggnad men ej ytor kontrakterade för inflyttning.

REDOVISNINGSPOLITIK

Hufvudstadens redovisningspolitik innebär att högsta skattemässigt avdragsgilla kostnader belastas resultat. Hit hör ombyggnadskostnader av underhållskaraktär, maximala avskrivningar samt räntor under byggnadstiden.

KONCERNREDOVISNING

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och de företag som vid årets slut ägdes till 50% eller mer. Förvaltningsbolaget Marievik HB och Marlborough (West End) Ltd, som ägs till 50%, redovisas i koncernen med hälften av sina olika resultatposter, tillgångar och skulder.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att i koncernens eget kapital medräknas dotterbolagens vinstmedel endast till den del de uppkommit efter förvärvet. Förvärvat eget kapital och obeskattade reserver har således eliminerats.

Skillnaden mellan anskaffningsvärde och förvärvat eget kapital har som övervärde tillförts huvudsakligen mark. Övervärden avskrivs enligt reglerna för respektive tillgångsslag.

Omräkning av utländska dotterbolags bokslut har skett enligt dagskursmetoden, innebärande att balansräkningarna omräknas till balansdagskurser och resultaträkningarna till årets genomsnittskurser. Differenser framkomna vid omräkningen har i balansräkningen redovisats som bundna och fria reserver ingående i eget kapital.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagskurs. I moderbolaget och i Hufvudstaden International AB har långfristiga fordringar på dotterbolag, till den del de utgör ett led i finansieringen av dotterbolagets verksamhet, värderats till kursen vid investeringstillfället. Motsvarande direkta upplåning i utländsk valuta har likaledes värderats till kursen vid investeringstillfället.

Obeskattade reserver har uppdelats på latent skatteskuld och eget kapital.

NOT 1 AVSKRIVNINGAR

Avskrivningarna motsvarar högsta i respektive land skattemässigt avdragsgilla belopp. Härtill kommer i koncernen avskrivningar av övervärden i byggnader.

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1993	1992	1993	1992
Maskiner och inventarier..	7,6	7,4	1,8	2,0
Byggnadsinventarier	9,2	4,8	0,9	0,6
Byggnader	67,5	56,6	21,3	20,3
Markanläggningar	0,7	0,7	0,4	0,5
	85,0	69,5	24,4	23,4

NOT 2 REALISATIONSVINSTER M M

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1993	1992	1993	1992
Aktier.....	54,9	4,0	54,9	–
Fastigheter.....	42,4	196,1	42,4	196,1
Nedskrivning av aktier.....	–46,9	–50,0	–46,9	–50,0
	50,4	150,1	50,4	146,1

Vid försäljning av aktier i Atle Förvaltnings AB och Kap N AB uppkom en realisationsvinst på 8,0. Försäljning av aktieinnehav i Fabege gav en realisationsvinst på 46,9. Aktier i Vasaterminalen AB har skrivits ned med 46,9.

Försäljning av tre bostadsfastigheter i Skåne gav en realisationsvinst på 42,4.

NOT 3 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	1993	1992
Koncernbidrag.....	–3,0	20,5
Avsättning till skatteutjämningsreserv	–54,0	–115,4
	–57,0	–94,9

NOT 4 SKATTER

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1993	1992	1993	1992
Inkomstskatt	–32,8	–16,2	–30,8	–10,0
Upplösning av latent skatt.....	27,4	–	–	–
Latent skatt.....	–14,3	–33,9	–	–
	–19,7	–50,1	–30,8	–10,0

Latent skatt på skatteutjämningsreservens ingående balans har minskat på grund av nya skatteregler.

NOT 5 FORDRINGAR PÅ UTOMSTÅENDE

Till delägda Vasaterminalen AB lämnades 1992 ett villkorat aktieägartillskott på 170,0 genom omvandling av förlagslån.

NOT 6 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1993	1992	1993	1992
Anskaffningsvärden	100,0	92,6	10,6	9,6
Ackumulerade avskrivningar	–80,7	–72,6	–6,3	–5,0
Bokfört värde	19,3	20,0	4,3	4,6
Varav bokfört i utlandet	6,7	6,0	–	–

NOT 7 BYGGNADSINVENTARIER

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1993	1992	1993	1992
Anskaffningsvärden	109,7	90,2	8,4	6,8
Ackumulerade avskrivningar.....	–78,8	–67,9	–6,4	–5,5
Bokfört värde.....	30,9	22,3	2,0	1,3
Varav bokfört i utlandet	28,8	16,1	–	–

NOT 8 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	Koncernen 1993	Koncernen 1992
Sverige	11,8	4,3
Utlandet	40,4	137,4
	52,2	141,7

NOT 9 BYGGNADER

	Koncernen 1993	Koncernen 1992	Moderbolaget 1993	Moderbolaget 1992
Anskaffningsvärden	3.440,9	2.938,5	1.035,9	988,8
Ackumulerade nedskrivningar	–203,5	–176,1	–	–
Ackumulerade nedskrivningar med medel från särskild investeringsfond	–95,3	–95,3	–	–
Ackumulerade avskrivningar	–899,1	–676,4	–292,6	–265,3
Ackumulerade extra nedskrivningar	–	–7,7	–	–7,7
Bokfört värde	2.243,0	1.983,0	743,3	715,8
Varav bokfört i utlandet	1.325,0	1.085,8	–	–

NOT 10 MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen 1993	Koncernen 1992	Moderbolaget 1993	Moderbolaget 1992
Anskaffningsvärden	18,8	18,8	11,9	11,9
Ackumulerade avskrivningar	–8,7	–8,0	–6,2	–5,8
Bokfört värde	10,1	10,8	5,7	6,1
Varav bokfört i utlandet	0	0	–	–

NOT 11 MARK

	Koncernen 1993	Koncernen 1992	Moderbolaget 1993	Moderbolaget 1992
Anskaffningsvärden	1.617,1	1.392,1	156,3	158,9
Uppskrivning	651,7	617,9	441,8	441,8
Bokfört värde	2.268,8	2.010,0	598,1	600,7
Varav bokfört i utlandet	1.647,7	1.352,2	–	–

Uppskrivning av mark i utlandet har värderats till dagskurs.

NOT 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 1993	Koncernen 1992	Moderbolaget 1993	Moderbolaget 1992
Räntebärande	2.010,5	535,0	1.450,8	535,0
Ej räntebärande	49,7	24,4	4,4	12,2
	2.060,2	559,4	1.455,2	547,2

Förutom inteckningslån i SEK ingår lån i utländska valutor med motvärdet till MFRF 507,7, MGBP 47,8 och MDEM 5,6.

NOT 13 KONVERTIBLA FÖRLAGSLÅN

	1993	1992
Lån III 1986/96	290,5	290,5
Lån IV 1989/94	14,6	14,6
	305,1	305,1

Lån III löper med 8% ränta och lån IV med 8,5%.

Den 15 december 1996 förfaller lån III. Bolaget har dock rätt att efter fyra månader dessförinnan verkställd uppsägning den 15 december under ettdera av åren 1992/95 på en gång återbetala hela det då utestående kapitalbeloppet. Lån IV förfaller till betalning den 29 juli 1994.

Konvertering av förlagsbevis kan för lån III ske senast den 1 december 1996 och för lån IV senast den 15 juli 1994. Konverteringskursen är för lån III 40 kronor och lån IV 125 kronor. I övrigt hänvisas till de fullständiga villkoren för konverteringslånen.

NOT 14 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA LÅN

	Koncernen 1993	Koncernen 1992	Moderbolaget 1993	Moderbolaget 1992
Räntebärande	1.048,4	2.190,5	210,8	1.038,8
Ej räntebärande	48,9	27,9	–	–
	1.097,3	2.218,4	210,8	1.038,8

Förutom inteckningslån i SEK ingår lån i utländska valutor med motvärdet till MFRF 330,0 (837,7), MGBP 0 (47,5), MJPY 6.600 (6.600) och MDEM 0 (0,7). Omklassificering av vissa lån från långfristigt till kortfristigt har skett i årets bokslut.

NOT 15 EGET KAPITAL

	Aktie-kapital	*Bundna reserver*	*Fria reserver*
Koncernen			
Vid årets början	632,5	360,4	257,4
Utdelning i moderbolaget	–	–	–138,9
Konvertering av förlagsbevis	0	0	–
Fördelning av obeskattade reserver	–	64,3	–64,3
Omräkningsdifferenser i utländska dotterbolag	–	106,3	–4,9
Årets vinst	–	–	92,2
Vid årets slut	632,5	531,0	141,5
Moderbolaget			
Vid årets början	632,5	162,9	235,2
Utdelning	–	–	–138,9
Konvertering av förlagsbevis	0	0	–
Årets vinst	–	–	109,5
Vid årets slut	632,5	162,9	205,8

NOT 16 AKTIEKAPITAL

Moderbolaget

Nominellt värde per aktie är 5 kronor.

Serie A är registrerad vid Stockholms Fondbörs, och har en röst per aktie, serie C har 100 röster per aktie.

Antalet aktier har under året genom konverteringar ökat med 65 aktier. Vid full konvertering av förlagslånen ökar antalet aktier med 7.379.819 st eller 5,8%. Se även sidan 4.

Fördelning på aktieserie		1993	1992
A	121.163.846 st	605,8	605,8
C	5.333.310 st	26,7	26,7
	126.497.156 st	632,5	632,5

NOT 17 ANSVAR SOM DELÄGARE I FÖRVALTNINGSBOLAGET MARIEVIK HB

Moderbolaget har som delägare i Marievik HB solidariskt ansvar för handelsbolagets skulder. Dessa uppgick till 124,1. I koncernen ingår motsvarande skulder med 62,0.

NOT 18 AKTIER OCH ANDELAR 1993-12-31

	Kapital (röster)	*Antal*		*Nominellt värde tusental*	*Bokfört värde Mkr*
AKTIER I DOTTERBOLAG					
Ägda av moderbolaget					
Fastighets AB Medusa	100	300		300	–
Förvaltnings AB Högsbohus	100	800		800	–
AB Hamngatsgaraget	100	3.000		300	11,3
AB Slusskvarnen	100	16.000		1.600	–
Hufvudstaden International AB	100	1.592.500		159.250	294,0
Hotel AB Bastionen	100	10.000		1.000	1,0
Hufvudstadens Fondförvaltning AB	100	500		250	0,1
AB Norrilen	100	1.000		100	–
Parkaden AB	100	5.000		500	0,3
Diverse vilande bolag*	100	18.250		2.120	1,0
					307,7
Ägda av Hufvudstaden International AB					
Hufvudstaden Deutschland GmbH	100	1	DEM	100	0,4
Hufvudstaden France S.A.	100	3.526.230	FRF	352.623	332,0
Compagnie Foncière Vendôme	100	68.000	FRF	1.020	131,0
Compagnie Foncière Le Vermont	100	1.000	FRF	100	0,1
Compagnie Foncière Chauveau-Lagarde	100	1.000	FRF	100	0,1
Compagnie Foncière Malesherbes 14	100	1.000	FRF	100	0,1
Compagnie Foncière Malesherbes 16	100	1.000	FRF	100	0,1
Compagnie Foncière De Bassano	100	1.000	FRF	100	0,1
Hufvudstaden (U.K.) Ltd	100	10.000.000	GBP	10.000	98,6
Hufvudstaden Holding B.V.	100	110.000	NLG	110.000	418,7
Vilande bolag	100	500	SEK	50	0,1
					981,3
Ägda av Hufvudstaden Holding B.V.					
Nedholm Holding B.V.	100	50.000	NLG	50.000	861,1
Amsto Holding B.V.	100	40	NLG	40	6,0
Sweden Center Japan AB	100	30.000	SEK	3.000	854,9
Sweden Center Japan K.K.	100	100.000	JPY	100.000	2,0
Hufvudstaden (Regent) Ltd	100	40.000.000	GBP	40.000	173,9
Holmster Holding B.V.	100	40	NLG	40	–
Marlborough (West End) Ltd	50	4.800.000	GBP	4.800	40,2
Hufvudstaden Nederland B.V.	100	300	NLG	300	5,6
Lagan International Amsterdam B.V.	100	5.000	NLG	5.000	9,0
Vilande bolag	100	40	NLG	40	0,2
					1.952,9
AKTIER OCH ANDELAR I UTOMSTÅENDE FÖRETAG					
Ägda av moderbolaget					
Förvaltningsbolaget Marievik HB	50,0	1		24.000	24,0
Vasaterminalen AB	33,3	674.000		67.400	34,1
FASAB Fastighetssystem AB	39,2	10.552		1.319	4,4
Uppsala Medicininvest AB	25,0	125		12	–
Försäkrings AB Svenska Brand		1.708		171	0,2
Greater London Properties Svenska AB		2.000		2	–
Paris Development Properties S.A.		100.000	FRF	10.000	10,9
Stockholms Fondbörs AB		1.601		160	0,2
FFNS A fria		419.098		2.095	2,9
FFNS B fria	18,5 (28,5)	1.141.552		5.708	11,9
VBB A fria		1.559.116		7.796	12,8
VBB B fria	13,5 (36,7)	561.744		2.809	4,6
					106,0

NOTERADE AKTIER:	Mkr
Summa anskaffningsvärde	240,5
Nedskrivning 1991**	– 200,0
Nedskrivning 1992 **	– 8,3
Summa bokfört värde	32,2
Summa marknadsvärde 1993-12-31	127,9

ÄGDA AV DOTTERBOLAG	
Diverse bolag och ekonomiska föreningar	2,3
	108,3
Avgår Förvaltningsbolaget Marievik HB	– 24,0
KONCERNENS INNEHAV I UTOMSTÅENDE FÖRETAG	84,3

*Komplett specifikation kan erhållas från bolaget på begäran **Uppskrivning av mark har gjorts med motsvarande belopp

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till kr 141.474.912, varav årets vinst är kr 92.204.161. Erforderlig avsättning till bundna reserver är kr 187.150.

Till bolagsstämmans förfogande står hos moderbolaget

balanserad vinst	kr 96.252.539
årets vinst	kr 109.494.807
sammanlagda vinstmedel	kr 205.747.346

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

att till aktieägare utdelas kr 1:10 per aktie	kr 139.146.872
samt att återstoden balanseras i ny räkning.	kr 66.600.474

Stockholm den 7 mars 1994

Lars Öberg
Ordförande

Gunnar Dahlsten Björn Hall Björn Kårfalk

Curt G Olsson Olov Agri
Verkställande direktör

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HUFVUDSTADEN

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för år 1993. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Moderbolaget
Årsredovisningen är uppgjord enligt aktiebolagslagen.

Vi tillstyrker,
att resultaträkningen och balansräkningen fastställes,
att vinsten disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för år 1993.

Koncernen
Koncernredovisningen är uppgjord enligt aktiebolagslagen.

Vi tillstyrker,
att koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställes.

Stockholm den 24 mars 1994

SET - Svensson, Erikson & Tjus Revisionsbyrå HB

Jan Eriksson
Auktoriserad revisor

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen fr. v. Gunnar Dahlsten, Lars Öberg, Curt Olsson, Björn Hall, Björn Kårfalk och Olov Agri.

STYRELSE

Lars Öberg, f1936, ordförande, ledamot sedan 1976. VD i AB Custos. Styrelseordförande i Sandblom & Stohne AB och Försäkringsaktiebolaget Svenska Brand. Styrelseledamot i FFNS Gruppen AB, AB Custos, Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, Svenska Cellulosa AB SCA, Skanska AB och Skandinaviska Enskilda Banken. Konverteringslån III 575.400 kronor och konverteringslån IV 237.500 kronor.

Gunnar Dahlsten, f1927, ledamot sedan 1970. Styrelseledamot i bl a Domänverket, AB Catena, AB Custos, Perstorp AB, Atlet AB och AB Tumba Bruk.

Björn Hall, f1942, ledamot sedan 1987. Vice VD och finansdirektör i Skandia. Styrelseledamot i bl a SSAB Svenskt Stål och FFNS Gruppen AB.

Björn Kårfalk, f1944, ledamot sedan 1991. Vice VD och finansdirektör i Trygg-Hansa SPP. Styrelseledamot i Argonaut AB, OM-Gruppen AB och Home Holdings Inc.

Curt G Olsson, f1927, ledamot sedan 1983. Styrelseordförande i Skandinaviska Enskilda Banken. Styrelseledamot i Atlas Copco AB. Aktieinnehav 2.200 A. Konverteringslån III 30.000 kronor.

Olov Agri, f1938, verkställande direktör, ledamot sedan 1988. Ordförande i Stadshypotek Stockholm. Styrelseledamot i Stadshypotek AB, VBBgruppen AB och Vasaterminalen AB. Aktieinnehav 2.530 A. Konverteringslån IV 600.000 kronor.

REVISOR

SET - Svensson, Erikson & Tjus Revisionsbyrå HB, huvudansvarig Jan Eriksson, auktoriserad revisor.

FÖRETAGSLEDNING OCH PERSONAL

Ledningsgruppen för den svenska verksamheten fr. v. Håkan Petersson, Lennart Borggren, Olov Agri, Martin Tufvesson och Jörgen Svedin.

FÖRETAGSLEDNING

Olov Agri	VD
Dan Broström	London
Tommy Karlsson	Paris
Björn Lorentzon	Berlin
Olle Hedqvist	Tokyo
Jörgen Svedin	Stockholm/Göteborg
Lennart Borggren	Projekt
Håkan Petersson	Ekonomi/Finans/ Personal
Martin Tufvesson	Marknad

PERSONAL

I början av 1994 omorganiserades den svenska fastighetsförvaltningen innebärande att antalet förvaltningsenheter reducerades från fem till fyra. Anledningen är de senaste årens utförsäljningar av framför allt bostadsfastigheter som minskat resursbehovet i förvaltningen.

LÖNER OCH VILLKOR FÖR STYRELSENS ORDFÖRANDE OCH VD

Förmåner till ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande

Moderbolaget Custos svarar för alla ersättningar, pensionsåtaganden och avgångsvederlag avseende Custos-koncernen inklusive Hufvudstaden.

Verkställande direktören

VD erhöll under 1993 vederlag med totalt 1.404.982 kronor.

VD är tillförsäkrad tjänstepensionsförsäkring enligt den s k ITP-planen. Pensionsåldern skall därvid vara 65 år.

Såväl bolaget som VD har rätt att utan angivande av skäl påkalla VD:s avgång från och med 60 år. Vid sådan förtida avgång föreligger skyldighet för VD att i skälig omfattning utföra arbetsuppgifter inom Hufvudstadenkoncernen. Vid förtida avgång och fram till dess VD uppnår 65 år utgår ersättning från bolaget motsvarande 75% av lönen vid tidpunkten för avgången.

Vid uppsägning från bolagets sida eller efter uppsägning från VD:s sida i det fall bolaget upphört att vara s k aktiemarknadsbolag, utgår, utöver lön under uppsägningstiden sex månader, ett avgångsvederlag motsvarande 36 månadslöner.

Övriga ledande befattningshavare

För övriga ledande befattningshavare tillämpas de pensionsvillkor som regleras i centrala avtal mellan arbetsmarknadens parter. Summan av avgångsvederlag och uppsägningstid understiger i samtliga fall 12 månader.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR SAMT LÖNEKOSTNADER

Mkr	Koncernen 1993	Koncernen 1992	Moderbolaget 1993	Moderbolaget 1992
Styrelser och verkst direktörer*	6,2	4,6	1,7	1,5
Övrig personal	52,7	51,2	17,1	15,1
Lönebikostnader	21,8	23,7	7,5	7,8
Totalt	80,7	79,5	26,3	24,4

*Häri ingår cheferna för utlandsbolagen.

MEDELTAL ÅRSANSTÄLLDA I KONCERNEN

Fördelning på arbetsställen:

Koncernen	Män	Kvinnor	Totalt 1993	Totalt 1992
Stockholm	43	24	67	66
(varav Parkaden)	(2)	(6)	(8)	(12)
Göteborg	97	116	213	221
(varav Sheraton)	(89)	(114)	(203)	(210)
Paris	11	2	13	14
London	3	2	5	5
Berlin	1	0	1	1
Tokyo	1	1	2	1
Totalt	156	145	301	308

Moderbolaget	Män	Kvinnor	Totalt 1993	Totalt 1992
Stockholm	41	18	59	54
Göteborg	8	2	10	11
Totalt	49	20	69	65

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN (MKR)

	1989	1990	1991	1992	1993
RESULTATRÄKNINGEN					
Verksamhetens intäkter					
Fastigheter i Sverige	503	587	665	608	488
Fastigheter i utlandet	103	145	162	173	215
Övriga verksamheter	140	131	119	121	123
Totala intäkter	746	863	946	902	826
Resultat före avskrivningar					
Fastigheter i Sverige	234	248	308	340	316
Fastigheter i utlandet	68	104	118	129	126
Övriga verksamheter	5	1	–11	–13	–2
Totalt resultat före avskrivningar	307	353	415	456	440
Avskrivningar	–61	–78	–68	–69	–85
Finansnetto	–191	–287	–302	–309	–293
Resultat efter finansnetto	55	–12	45	78	62
Realisationsvinster m m	111	150	107	150	50
Bokslutsdispositioner	2	–	–	–	–
Skatter exklusive fastighetsskatt	–17	–20	–34	–50	–20
Nettovinst	150	118	118	178	92
BALANSRÄKNINGEN					
Omsättningstillgångar	646	414	354	154	187
Aktier och förlagsbevis, noterade	161	369	79	32	32
Fastigheter	2.987	3.295	3.817	4.168	4.605
Kortfristiga skulder	1.472	1.647	1.303	878	2.375
Långfristiga lån	1.419	1.292	1.852	2.218	1.097
Konvertibla förlagslån	357	356	315	305	305
Eget kapital och 72% (t.o.m. 1989 50%, t.o.m. 1992 70%) av obeskattade reserver	1.001	1.102	1.104	1.250	1.305
Redovisad soliditet %	24	25	24	27	25
Andel riskbärande kapital %	32	33	30	34	32
Balansomslutning	4.254	4.398	4.593	4.704	5.122
FASTIGHETERNA					
Taxeringsvärde svenska fastigheter	2.733	2.918	3.182	3.157	2.943
Lägenhetsyta Sverige 1.000 kvm	502	503	466	431	421
Lägenhetsyta i utlandet 1.000 kvm	56	57	65	64	64
Förvärv av fastigheter	683	61	350	5	0
Övriga investeringar i fastigheter	54	205	74	73	105
Försäljning av fastigheter	211	8	204	237	46
AKTIER OCH FÖRLAGSBEVIS, NOTERADE					
Noterat värde	568	382	174	86	128
Bokfört värde	161	369	79	32	32
HUFVUDSTADEN-AKTIEN, PER AKTIE					
Årets vinst före konvertering kr	1:23	0:97	0:94	1:41	0:73
Årets vinst efter full konvertering kr	1:23	1:03	1:01	1:46	0:82
Utdelning (1993 styrelsens förslag) kr	0:85	1:00	1:10	1:10	1:10
Börskurs vid årets slut (serie A) kr	116	80	50	32	45
ANTAL ÅRSANSTÄLLDA, medeltal	388	372	345	308	301

KONCERNENS FASTIGHETSINNEHAV

1994-01-01

Stad/Adress	Fastighets-beteckning		Tomt-areal kvm	Bygg./ omb. år	Lägenhetsyta (ly) kvm: Kontor	Butiker	Hotell, restau-ranger, biograf	Industri, lager, garage	Bo-städer	Totalt	Tax. värde-totalt Mkr
Förvaltningsfastigheter i Sverige											
Stockholm											
Biblioteksg. 5, Mäster Samuelsg. 6-8	Kvasten 6		2.075	1917/90	3.637	556	1.894	1.144	0	7.231	69,0
Biblioteksg. 6-8, Mäster Samuelsg. 5	Rännilen 11		776	1902/85	1.793	520	0	551	0	2.864	40,0
Biblioteksg. 7, Jakobsbergsg. 5-9	Kvasten 9		822	1978	2.728	498	0	571	0	3.797	52,0
Biblioteksg. 9, Jakobsbergsg. 6	Vildmannen 7	2)	1.291	1897/1987	1.791	355	856	325	897	4.224	33,9
Biblioteksg. 10, Mäster Samuelsg. 4	Pumpstocken 11		736	1897	1.472	169	237	521	347	2.746	25,1
Birger Jarlsg. 7-9, Smålandsg. 8-10	Rännilen 18	2)	1.677	1888/1986	5.376	617	293	1.042	0	7.328	109,0
Birger Jarlsg. 11, Mäster Samuelsg. 1	Rännilen 8		645	1900/90	1.897	424	0	127	0	2.448	53,0
Birger Jarlsg. 13, Mäster Samuelsg. 2	Pumpstocken 10		570	1897	1.959	376	0	325	0	2.660	29,7
Birger Jarlsg. 15, Jakobsbergsg. 1	Pumpstocken 12		792	1901	2.398	479	525	421	0	3.823	43,0
Drottningg. 75, Walling. 8-10	Rörstrand 33		1.228	1969	763	251	0	1.918	2.558	5.490	14,7
Drottningg. 82, Apelbergsg. 50-52, Olof Palmes Gata 13	Svärdfisken 2	2)	1.854	1851/1987	3.923	120	1.807	1.702	0	7.552	53,0
Drottningg. 90 A-B, Adolf Fredriks Kyrkog. 15	Islandet 15		1.632	1938	735	345	221	1.026	3.640	5.967	18,0
Drottningg. 92-94, Walling. 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	Grönlandet Södra 11		1.662	1911/85/91	6.833	309	205	669	0	8.016	74,0
Engelbrektsplan 2, Birger Jarlsg. 28-30, Humlegårdsg. 31	Landbyska V. 5	15)	384	1914/90	1.353	130	226	194	0	1.903	14,9
Flemingg. 40, S:t Eriksg. 44, Kronobergsg. 33	Roddaren 58		4.923	1974	4.435	1.948	302	7.256	6.519	20.460	61,4
Götg. 20-22, S:t Paulsg. 2-4	Schönborg 6		1.473	1960	3.058	729	0	3.105	4.328	11.220	35,4
Klarabergsg. 56-64, Vasag. 24-26, Mäster Samuelsg. 65-73, Klara Norra Kyrkog. 3-5	Orgelpipan 7	3)	6.099	1964	11.102	3.007	1.603	14.439	0	30.151	315,0
Kornhamnstorg 61, Slussplan 1-3, Järntorgsg. 6	Medusa 1	2)9)	547	1878/1991	1.273	242	51	275	298	2.139	19,0
Kungsg. 4 A-B, Norrlandsg. 29	Kåkenhusen 34		893	1926/91	3.230	432	318	444	0	4.424	60,0
Kungsg. 6, Brunnsg. 5	Kåkenhusen 33		1.030	1928/89	2.761	571	0	370	0	3.702	48,0
Kungsg. 8, Brunnsg. 7	Kåkenhusen 32		1.026	1928/85	3.342	341	0	287	0	3.970	63,0
Kungsg. 10, Brunnsg. 9	Kåkenhusen 31		839	1930/84	2.472	779	0	444	0	3.695	43,0
Kungsg. 32, Malmskillnadsg. 39, Apelbergsg. 29	Oxhuvudet 17	2)	1.106	1931/91	5.714	1.135	0	337	0	7.186	38,0
Kungsg. 34-36, Apelbergsg. 31	Oxhuvudet 16	2)	2.385	1931/85	12.249	1.834	0	1.822	0	15.905	121,0
Kungsg. 38, Sveav. 28-30, Apelbergsg. 33	Oxhuvudet 15	2)	876	1931/89	3.732	1.546	0	573	0	5.851	36,0
Norrlandsg. 16, Jakobsbergsg. 11	Kvasten 2		935	1987	2.782	212	390	1.353	0	4.737	102,0
Norrmalmstorg 14, Biblioteksg. 2-4, Mäster Samuelsg. 3	Rännilen 19		1.544	1902/64/90	5.817	1.343	0	1.597	0	8.757	200,0
Odeng. 28-32, Tuleg. 18, Roslagsg. 5	Snickaren 15		1.486	1966	0	904	0	2.543	5.001	8.448	20,4
Regeringsg. 47-55, Mäster Samuelsg. 29-33	Hästskon 10	3)4)	4.921	1964	0	1.339	970	33.639	0	35.948	159,0
Slussplan 5-9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsg. 7	Achilles 1	2)	1.046	1974	5.026	0	0	0	0	5.026	16,6
Smålandsg. 20, Norrlandsg. 10	Skären 9		2.195	1984	6.001	1.585	0	1.774	0	9.360	197,0
Sveav. 21-23, Kungsg. 40, Apelbergsg. 35	Hästhuvudet 13		857	1919	3.071	105	778	510	0	4.464	52,0
Sveav. 24-26, Oxtorgsg. 18-20, Kungsg. 39	Järnplåten 28		1.086	1958	6.379	1.311	0	1.611	0	9.301	108,0
Västra Trädgårdsg. 8	Kungl Trädgården 5	10)	673	1984	1.772	0	845	0	0	2.617	62,0
Årstaängsv. 1-5	Marievik 15	8)	7.378	1983	15.182	79	638	3.680	0	19.579	83,0
Norrmalmstorg, Café Palmhuset	Norrmalm 2:62	11)		1972/93	0	69	102	0	0	171	2,0

Stad/Adress	Fastighets-beteckning		Tomt-areal kvm	Bygg./ omb. år	Lägenhetsyta (ly) kvm: Kontor	Butiker	Hotell, restau-ranger, biograf	Industri, lager, garage	Bo-städer	Totalt	Tax. värde-totalt Mkr
Malmö											
Söderg. 28, Kalendeg. 27	S:t Jörgen 7		2.278	1924	1.516	982	1.615	1.343	104	5.560	6,7
Ystadsg. 17, Fosiev. 2	Västerbotten 9		17.041	1914	602	2.820	0	10.415	0	13.837	6,2
Helsingborg											
Karlsg. 7	Karl XI, norra 5	1)	778	1918	635	0	772	278	207	1.892	–
Göteborg											
Drottningg. 52	Inom Vallgraven 12:8		394	1875	393	142	0	366	0	901	2,6
Fältspatsg. 2-12, Olof Asklunds Gata 22	Högsbo 3:6 m fl	7)	29.517	1963	9.976	448	722	14.951	0	26.097	32,8
Fältspatsg. 14	Högsbo 3:5 m fl	14)	11.786	-	0	0	0	0	0	0	1,8
Kungsg. 46	Inom Vallgraven 20:4	1)	982	1914	646	203	1.070	121	0	2.040	–
Olof Asklunds Gata 14	Högsbo 3:9		4.728	1971	2.123	0	0	2.160	0	4.283	6,6
Postg. 26-32, Nordstadstorget 6, Spannmålsg. 19, Nils Ericssonsg. 17	Nordstaden 8:24		8.404	1972	20.309	14.264	1.226	2.850	0	38.649	185,0
Södra Hamng. 49-57, Östra Larmg. 1, Drottningg. 54-60	Inom Vallgraven 12:10		4.167	1975	10.317	1.999	240	2.952	0	15.508	59,0
Södra Hamng. 59-65, Östra Larmg. 4-6, Drottningg. 62-70	Inom Vallgraven 1:13	6)	5.580	1986	0	360	24.322	1.974	0	26.656	162,0
Östra Hamng. 46-48, Kyrkog. 29	Inom Vallgraven 8:1		1.063	1886	1.001	180	1.282	42	0	2.505	9,2
Förvaltningsfastigheter i utlandet											
Paris, Frankrike											
14 Boulevard Malesherbes		18)	436	1870/1988	2.103	204	0	0	0	2.307	–
16 Boulevard Malesherbes		18)	724	1870/1987	2.830	87	0	3.200	0	6.117	–
7 Place Vendôme, 362-366 Rue St Honoré		12)	2.473	1929	9.081	1.047	0	361	243	10.732	–
16 Rue Chauveau-Lagarde		18)	523	1870/1988	2.504	0	0	0	0	2.504	–
119-125 Rue des Trois Fontanot, 32 Boulevard de Pesaro		12)	3.690	1987	13.250	0	1.012	5.455	0	19.717	–
42 Rue de Bassano		18)	442	1897	1.468	0	0	378	32	1.878	–
London, England											
20 St James´s Street, 23-25 Ryder Street		16)	800	1929/88	4.508	299	288	0	0	5.095	–
15 Regent Street, 4 Babmae´s Street		17)	895	1839/91	4.548	444	0	186	0	5.178	–
14-17 Great Marlborough Street		19)	776	1950/55	2.926	0	0	212	0	3.138	–
Berlin, Tyskland											
Cicerostrasse 21		21)	1.704	1994	0	0	0	0	0	0	–
Amsterdam, Nederländerna											
Honthorststraat 22		13)	530	1965/91	689	0	0	0	0	689	–
Lissabon, Portugal											
Rua Rodrigo da Fonseca 53		20)	500	1970	1.505	193	0	495	42	2.235	–
Tokyo, Japan											
Sweden Center Building, 6-chome, 11-9 Roppongi, Minato-ku		5)	1.660	1972	3.058	292	675	117	510	4.652	–

Stad/Adress	Tomt-areal kvm	Lägenhetsyta (ly) kvm						Tax. värde-totalt Mkr
		Kontor	Butiker	Hotell, restau-ranger, biograf	Industri, lager, garage	Bo-städer	Totalt	
Sammanfattning								
Stockholms innerstad	52.084	120.874	24.581	11.623	82.915	23.588	263.581	2.388,1
Stockholm övrigt	7.378	15.182	79	638	3.680	0	19.579	83,0
Göteborg	66.621	44.765	17.596	28.862	25.416	0	116.639	459,0
Övriga orter i Sverige	20.097	2.753	3.802	2.387	12.036	311	21.289	12,9
Summa Sverige	146.180	183.574	46.058	43.510	124.047	23.899	421.088	2.943,0
Paris	8.288	31.236	1.338	1.012	9.394	275	43.255	–
London	2.471	11.982	743	288	398	0	13.411	–
Tokyo	1.660	3.058	292	675	117	510	4.652	–
Övriga orter i utlandet	2.734	2.194	193	0	495	42	2.924	–
Summa utlandet	15.153	48.470	2.566	1.975	10.404	827	64.242	–
Totalt koncernen	161.333	232.044	48.624	45.485	134.451	24.726	485.330	2.943,0

1) Taxeringsvärde ej åsatt. Fastigheten klassad som kulturbyggnad.
2) Taxeringsvärde för mark ej åsatt. Byggnaden är kulturminnesmärkt.
3) Tomträtt/hela taxeringsvärdet angivet.
4) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget.
5) Ägs av dotterbolaget Sweden Center Japan KK.
6) Ägs av dotterbolaget AB Slusskvarnen.
7) Ägs av dotterbolaget Förvaltnings AB Högsbohus.
8) Ägs av Förvaltningsbolaget Marievik HB. Taxeringsvärde, lägenhetsyta och tomtareal här upptagna med Hufvudstadens 50%.
9) Ägs av dotterbolaget Fastighets AB Medusa.
10) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden International AB.
11) Fastigheten innehas genom arrende.
12) Ägs av Cie Foncière Vendôme respektive Cie Foncière Le Vermont, dotterbolag till Hufvudstaden France S.A.
13) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden Nederland BV.
14) Obebyggd tomt.
15) Taxeringsvärde, lägenhetsyta och tomtareal här upptagna med Hufvudstadens 40%.
16) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden (UK) Ltd.
17) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden (Regent) Ltd.
18) Ägs av Cie Foncière med samma namn, dotterbolag till Hufvudstaden France S.A.
19) Ägs av Marlborough (West End) Ltd. Lägenhetsyta och tomtareal här upptagna med Hufvudstadens 50%.
20) Ägs av dotterbolaget Amsto Holding BV.
21) Ägs av dotterbolaget Lagan International Amsterdam BV. Nybyggnad pågår.

ADRESSER

Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden
Besöksadress Norrmalmstorg 14, 5 tr
Postadress Box 7378
103 91 Stockholm
Telefon 08-678 22 20
Telefax 08-611 67 56

Göteborg
Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden
Södra Hamngatan 53
411 06 Göteborg
Telefon 031-80 12 55
Telefax 031-15 20 47

Amsterdam
Hufvudstaden Nederland B.V.
Besöksadress Hoekenrode 6
Postadress P.O. Box 1469
NL-1000 BL Amsterdam
Nederländerna
Telefon +31(20)629 80 33
Telefax +31(20)629 46 61

Berlin
Hufvudstaden Deutschland GmbH
Besöksadress Friedrichstrasse 95
Postadress Postfach 90
D-10117 Berlin
Tyskland
Telefon +49(30)26 43 24 78
Telefax +49(30)26 43 24 79

London
Hufvudstaden (U.K.) Ltd
15 Lower Regent Street
St James´s
London SW1Y 4LR
England
Telefon +44(71)321 0868
Telefax +44(71)321 0867

Paris
Hufvudstaden France S.A.
42 Rue de Bassano
F-75008 Paris
Frankrike
Telefon +33(1)42 96 82 17
Telefax +33(1)47 03 45 21

Tokyo
Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden
Sweden Center Japan K.K.
Sweden Center Building
6-chome, 11-9 Roppongi
Minato-ku, Tokyo 106
Japan
Telefon +81(3)3403 1351
Telefax +81(3)3403 6567