FASTIGHETS-
AKTIEBOLAGET

HUFVUDSTADEN

ÅRS-
REDOVISNING

1994

STOCKHOLM
GÖTEBORG
PARIS
LONDON
TOKYO
BERLIN

HUFVUDSTADEN
1915 80 1995
ÅR

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
Finanseringsanalyser 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

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA

hålles torsdagen den 27 april 1995 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 torsdagen den 13 april 1995, dels anmäla sig till bolaget senast måndagen den 24 april 1995 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 torsdagen den 13 april 1995.

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 kontoförande institut till VPC AB.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att utdelning för år 1994 lämnas med kr 1:20 per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås onsdagen den 3 maj 1995. Utdelning beräknas komma att utsändas av VPC onsdagen den 10 maj 1995.

INFORMATION

Delårsrapport över de första sex månaderna 1995 beräknas publiceras den 23 augusti 1995.

HUFVUDSTADEN 1915 80 1995 ÅR

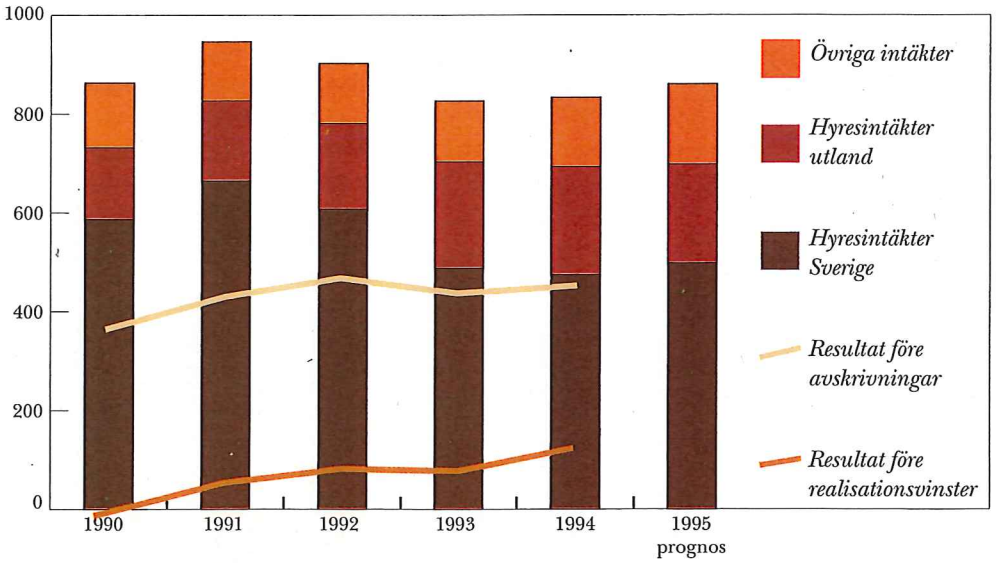
Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden bildades 1915 och introducerades på Stockholms Fondbörs 1938. Bolaget går nu in på sitt 80:e verksamhetsår.

Omslagsbilden: Hufvudstadens fastighet på Birger Jarlsgatan 7–9 i Stockholm, ett av stadens tidigaste kontorshus, uppfört 1888. Den ursprungliga byggnaden hade en rikt dekorerad putsfasad. Hörnpartiets barockgavel var prydd med en medaljong av S:t Erik och ovanför denna en elva meter hög staty av Birger Jarl. Fastigheten förvärvades av Hufvudstaden år 1961. Den har i samband med ombyggnader fått en renare och enklare fasad, senast 1986 då Hufvudstaden lyfte fastigheten till nybyggnadsstandard.

SAMMANFATTNING NYCKELTAL

- Hyresintäkter 694 Mkr (föregående år 703)
- Resultat före avskrivningar 455 Mkr (440)
- Resultat före realisationsvinster 108 Mkr (62)
- Årets vinst 112 Mkr (92)
- Styrelsen föreslår att utdelningen höjs till 1:20 kronor per aktie
- Nettoinvesteringar i fastigheter 166 Mkr (59)
- Försäljning av fastigheter under 1994: En fastighet i Stockholm och en i Malmö har avyttrats
- Försäljning av fastigheter hittills under 1995: Avtal har träffats om avyttring av en mindre fastighet i Göteborg
- Förvärv av fastigheter under 1994: 14 bostadsfastigheter med renoveringsbehov har förvärvats i Stockholm
- Förvärv av fastigheter hittills under 1995: Avtal har träffats om att förvärva delägares andel i en gemensamt ägd fastighet i London. Dessutom har avtal träffats om rätt till förvärv av en kontorsfastighet i Paris

INTÄKTER OCH RESULTAT 1990 – 1994 SAMT PROGNOS 1995



NÅGRA NYCKELTAL 1990-1994

	Mkr	1990	1991	1992	1993	1994
Verksamhetens intäkter		863	946	902	826	834
Resultat före avskrivningar		353	415	457	440	455
Avskrivningar		-78	-68	-69	-85	-84
Finansnetto		-287	-301	-309	-293	-263
Resultat före realisationsvinster		-12	45	78	62	108
Realisationsvinster m m		150	107	150	50	64
Årets vinst		118	118	178	92	112
Utdelning (1994 förslag)		122	138	139	139	152
Utdelning per aktie (1994 förslag)	kr	1:00	1:10	1:10	1:10	1:20
Förvärv av fastigheter		61	350	5	–	111
Övriga investeringar i fastigheter		205	74	73	105	123
Försäljning av fastigheter		8	194	237	47	68
Investeringar i aktier och förlagslån		98	–	1	15	51
Försäljning av aktier och förlagslån		159	23	–	70	2
Nettoinvesteringar i fastigheter, aktier och förlagslån		197	207	-158	4	215

VD-KOMMENTAR

Den ekonomiska utvecklingen i Västeuropa har förbättrats under 1994. Av de marknader där Hufvudstaden är verksamt har både England och Tyskland visat en positiv ekonomisk utveckling. I Frankrike verkar konjunkturen ha nått sitt bottenläge under slutet av året. Konjunkturprognoserna för 1995 förutspår en uppgång i konjunkturen för såväl Sverige som för övriga Västeuropa och Japan. Det är glädjande att konstatera att när Hufvudstaden under 1995 firar 80-årsjubileum så kan fastighetskrisen sägas vara över i Hufvudstadens marknader. I Stockholm började hyresnivåerna i bästa läge att stiga under 1994 och uppgången bedöms fortsätta under 1995. Även i London West End stiger marknadshyrorna medan hyresnivåerna i Paris och Berlin bedöms ha nått botten. En svag nedgång av marknadshyrorna i Tokyo har skett under 1994.

Lokalefterfrågan är starkt beroende av konjunkturen och även efter en vändning i konjunkturen dröjer det en tid innan efterfrågan på lokaler åter ökar. Den för Hufvudstaden viktiga kontorsmarknaden har historiskt reagerat snabbast på förändringar i konjunkturen. I en uppåtgående konjunktur blir hyresgästen mer kvalitativt inriktad, differentieringen mellan olika delmarknader ökar och återinflyttning till större städers cityområden påbörjas. Samtidigt är utbudsökningen i form av nybyggda kontor låg.

Hyresmarknaden i Stockholm, som svarar för cirka 52% 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 vände trenden till att bli en nettoinflyttning till innerstaden. Under 1994 har efterfrågan på lokaler i city varit stark och Hufvudstadens vakansgrad i Stockholm har sjunkit från 19% till 13% vid utgången av 1994. Den goda efterfrågan har även lett till att hyresnivåerna åter har börjat stiga.

I Sverige har 1994 präglats av valrörelsen och folkomröstningen om EU. I och med regeringsskiftet har företag och fastighetsägare fått ett delvis förändrat regelverk. Förändrade eller "återställda" regler har aviserats, bl a avseende fastighetsskatt, förmögenhetsskatt och arbetsmarknadslagar. Dessa snabba förändringar skapar osäkerhet i marknader och branscher som kräver långsiktighet och uthållighet. För att undvika kortsiktiga spekulationer och befrämja en långsiktig fastighetsmarknad är det angeläget att fastighetsbranschen ges stabila regler.

Hufvudstadens strategi är att förvärva, förädla och i egen regi förvalta fastigheter i bästa läge i några utvalda storstäder. För att denna strategi skall vara framgångsrik bör staden i fråga uppfylla ett antal kriterier. Den bör 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.

Hufvudstadens hyreskontrakt varierar mellan de olika marknaderna.

I Sverige är kontrakten i huvudsak treåriga med full indexuppräkning med konsumentprisindex. Marknadshyrornas förändring får här förhållandevis snabbt genomslag.

I Frankrike är kontraktstiden tre gånger tre år med rätt för hyresgästen att säga upp kontraktet vart tredje år och för hyresvärden att säga upp kontraktet efter nio år. Detta leder till att en ökning av marknadshyrorna långsamt påverkar hyresintäkterna.

I England har kontrakten långa löptider, ibland upp till 25 år, med hyresjustering vart femte år och då endast om marknadshyran är högre än aktuell hyra.

I Japan kan hyresgästerna ofta omförhandla hyrorna relativt snart då marknadshyrorna faller medan hyresvärdens möjlighet att höja hyrorna för befintliga hyresgäster är begränsad.

Hufvudstaden har sedan länge aktivt arbetat med att koncentrera fastighetsbeståndet och öka andelen fastigheter utomlands. Under året har avtal träffats om förvärv av en fastighet i Paris. Totalt har 233 Mkr investerats i förvärv samt om- och nybyggnad av fastigheter, varav 111 Mkr avser förvärven av utvecklingsprojekt inom Förvaltnings AB Birger Jarl. Under 1994 har en fastighet i Stockholm innehållande butiker och bostäder samt en fastighet i Malmö avyttrats.

Resultatet efter maximalt skattemässigt tillåtna avskrivningar samt finansnetto har ökat med 46 Mkr till 108 Mkr. Förbättringen består dels av förbättrat finansnetto och dels av förbättrat resultat både för fastighets-

rörelsen och för övriga verksamheter. Kassaflödet före investeringar uppgick till 160 Mkr och den synliga soliditeten uppgick till 24% (25).

UTSIKTER

Hyresintäkterna i Sverige beräknas öka under 1995 främst beroende på att hyresförluster för vakanta lokaler minskar då vakansgraden har sjunkit men även beroende på att marknadshyrorna i city åter börjat stiga.

Upprustningen av fastigheter i Stockholm fortsätter och leder till att kostnaderna kommer att öka 1995. Trots detta bedöms resultatet för den svenska verksamheten bli bättre än tidigare.

Resultatet i Paris kommer att falla, främst beroende på fallande marknadshyror och stigande hyresförluster i samband med större ombyggnadsprojekt.

I London förbättras resultatet då fastigheten vid Regent Street var fullt uthyrd vid utgången av 1994.

Resultaten för Sheraton Göteborg Hotel och Parkaden AB förväntas att fortsätta förbättras under 1995 då vidtagna besparingsåtgärder och förbättrad efterfrågan får genomslag.

Verksamheten i Förvaltnings AB Birger Jarl, som under 1994 köpt 14 bostadsfastigheter med renoveringsbehov, löper planenligt. Samtliga fastigheter planeras vara renoverade till nybyggnadsstandard inom en femårsperiod. Under 1995 beräknas 40 Mkr att investeras i renoveringsprojekten inom Birger Jarl.

Koncernens resultat efter finansnetto förväntas minska i huvudsak beroende på vikande hyresintäkter i Paris samt högre räntekostnader.

Investeringarna förväntas bli högre under 1995. Detta beror dels på att investeringar i ombyggnader och renoveringar ökar, dels på att upprustningsinvesteringarna i Birger Jarl tillkommer. Ett avtal har träffats innebärande att Hufvudstaden har rätt men inte skyldighet att under första halvåret 1995 förvärva en fastighet i Paris. Vidare har en principöverenskommelse träffats med Arcona AB om förvärv av deras femtioprocentiga andel i den gemensamt ägda fastigheten vid Great Marlborough Street i London.

Hufvudstadens finansiella situation är stark med en justerad soliditet inklusive dolda reserver i fastigheter som är betydligt högre än den redovisade. Kassaflödet före investeringar väntas bli positivt även 1995.

Hufvudstadens VD Olov Agri, fotograferad på balkongen till vindslägenheten i fastigheten Birger Jarlsgatan 13. Byggnaden uppfördes år 1897 och förvärvades av Hufvudstaden 1917. Till höger syns fastigheten Birger Jarlsgatan 11, uppförd år 1900 och förvärvad av Hufvudstaden 1917.

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 79:e verksamhetsår 1994 uppgick aktiekapitalet till 632,6 Mkr (632,5). Antalet aktier var 126.516.971 st (126.497.156). 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	Andel i % av röster
A fria	121.183.661	95,8	18,5
C fria	5.333.310	4,2	81,5
	126.516.971	100,0	100,0

Efter full konvertering 133.760.675 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 24 åren

Mkr År	Emission	Aktiekapital
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
1994 Efter konverteringar		632,6

KONVERTIBELT FÖRLAGSLÅN

Emissioner		Lån III
Emissionsbelopp		296,5
Skuld 94-12-31		289,7
Ränta	%	8,0
Konverteringskurs	kr	40
Kurs 94-12-31	%	117
Direktavkastning	%	6,8
Löptid		1986/96
Ränteförfallodatum		15/12
Konverteringstid		880104-961201

Konvertibellån II, som var riktat till personalen, har i sin helhet lösts utan konvertering.

Lån III är noterat vid Stockholms fondbörs. Vid full konvertering av lånets kvarstående belopp ökar antalet aktier av serie A med 7.243.704 st eller 5,7%.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare är cirka 9.700. Ägarandel för institutioner med innehav överstigande 500.000 aktier uppgår till 80,1% av kapitalet och 96,3% av rösterna. De största aktieägarna var enligt VPC i februari 1995:

	Andel i % av kapital	Andel i % av röster
AB Custos	32,2	86,9
Livförsäkrings AB Skandia	16,9	3,3
Trygg ömsesidig livförsäkring	13,8	2,7
Sparbankernas Allemansfond 1-7	7,8	1,5
Sparbankernas Aktiesparfond	2,2	0,4
Försäkringsbolaget SPP ömsesidigt	1,3	0,3
Föreningsbankens Allemansfond 1	1,2	0,2
SPP Fritt Val Livförsäkrings AB	1,1	0,2
Arbetsmarknadens Försäkrings AB	0,9	0,2
Övriga aktieägare	22,6	4,3
	100,0	100,0

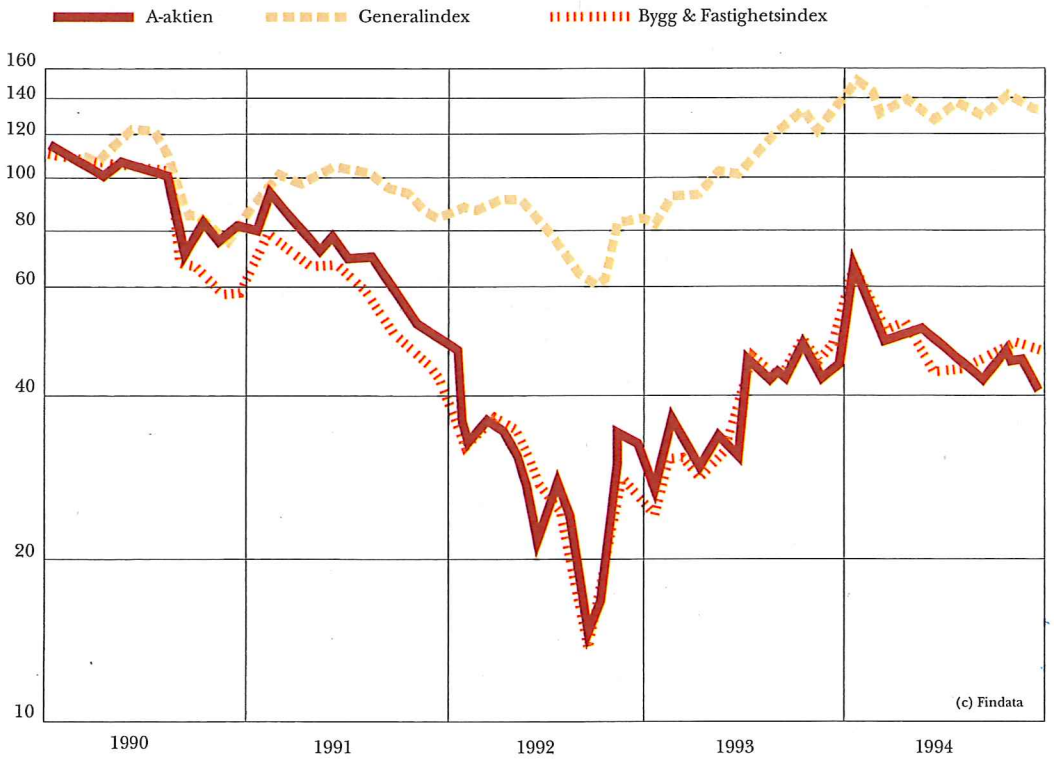
AKTIEDATA (JUSTERAT FÖR EMISSIONER)

		1990	1991	1992	1993	1994	Förändring/år fem år
Utdelning per aktie (1994 förslag)	kr	1:00	1:10	1:10	1:10	1:20	
Utdelningstillväxt	%	+18	+10	–	–	+9	+7
Börskurs vid årets slut (serie A)	kr	80	50	32	45	41	
Kursutveckling	%	-31	-37	-36	+41	-10	-16
Börsvärde för aktierna vid årets slut	Mkr	9.773	6.283	4.048	5.692	5.124	
Antal aktier vid årets slut	Mst	122,2	125,7	126,5	126,5	126,5	
Antal aktier efter full konvertering	Mst	133,9	133,9	133,9	133,9	133,8	

BÖRSDATA FÖR KONVERTIBLA SKULDEBREV

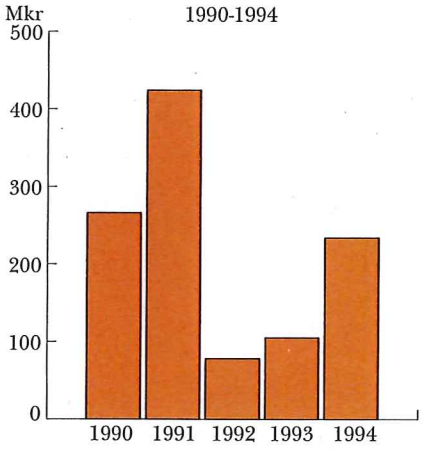
Börskurser vid årets slut, % av nominellt värde						
Lån II 1982/92	%	500	410	–	–	–
Lån III 1986/96	%	160	120	99	117	117
Börsvärde för konvertiblerna vid årets slut	Mkr	716	388	288	340	339

BÖRSKURSENS UTVECKLING (JUSTERAT FÖR EMISSIONER)

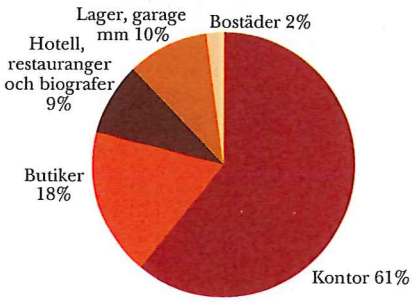


FASTIGHETSRÖRELSEN

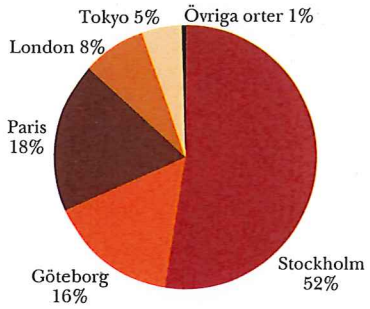
INVESTERINGAR I FASTIGHETER 1990-1994



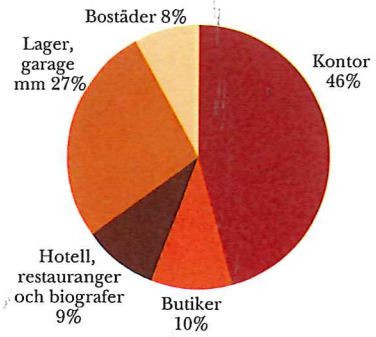
KONCERNENS HYRESINTÄKTER 1994 PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE



KONCERNENS HYRESINTÄKTER 1994 FÖRDELADE PÅ REGIONER



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1995-01-01 KONCERNEN



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 och Paris 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.

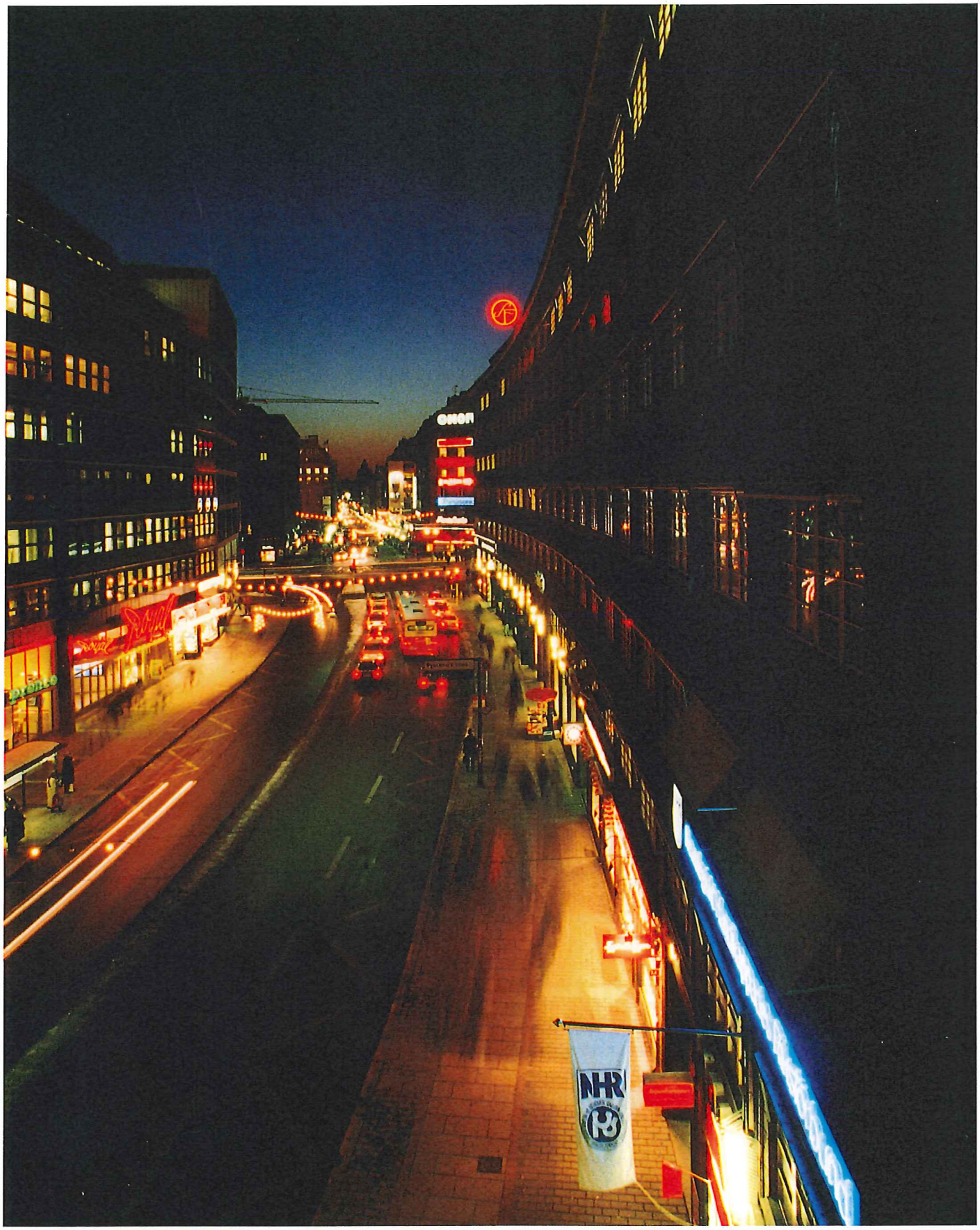
De olika marknaderna och vår verksamhet på dessa marknader redovisas på följande sidor för städerna Stockholm, Göteborg, Paris, London, Tokyo och Berlin.

RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR

Ort	*Hyresintäkter*			*Förvaltnings-kostnader*			*Resultat före avskrivningar*		
Mkr	1994	1993	1992	1994	1993	1992	1994	1993	1992
Stockholm	365	376	488	-154	-142	-218	211	234	270
Göteborg	111	112	120	-29	-31	-50	82	81	70
Paris	127	139	109	-30	-30	-19	97	109	90
London	55	44	41	-17	-40	-11	38	4	30
Tokyo	34	30	22	-15	-15	-10	19	15	12
Övriga orter utland	2	2	1	-3	-3	-3	-1	-1	-2
Totalt	694	703	781	-248	-261	-31	446	442	470

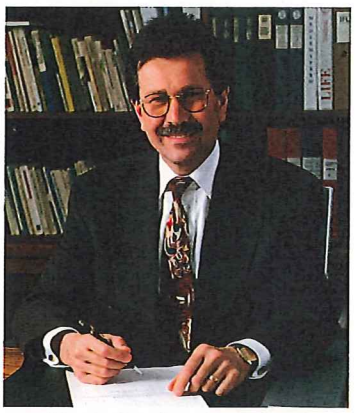
SAMMANDRAG AV FASTIGHETSBESTÅNDET 1995-01-01

Lägenhetsyta (ly) kvm	*Kontor*	*Butiker*	*Hotell, restauranger, biografer*	*Industri, lager, garage*	*Bostäder*	*Totalt*
Stockholms innerstad	138.903	25.491	11.906	82.537	19.948	278.785
Göteborg	41.907	20.121	28.773	41.703	207	132.711
Förvaltnings AB Birger Jarl	663	1.168	0	447	22.344	24.622
Paris	31.236	1.338	1.012	9.394	275	43.255
London	11.331	501	288	354	0	12.474
Tokyo	2.851	292	675	117	737	4.672
Övriga orter i utlandet	2.194	193	0	495	42	2.924
Totalt koncernen	229.085	49.104	42.654	135.047	43.553	499.443



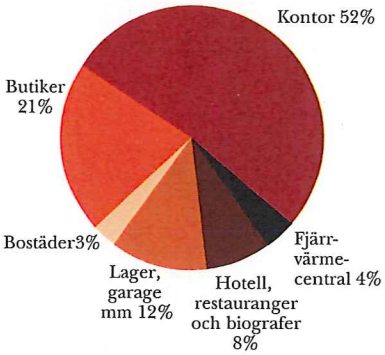
Utsikt från Hufvudstadens fastighet på Kungsgatan 32–38, det s k Centrumhuset, uppfört i egen regi under åren 1928–31. Arkitekt var den berömde Cyrillus Johansson. "Grundläggning och betongarbeten uföras av Kreuger & Tolls Byggnadsaktiebolag" upplyste en byggskylt på platsen. 1939 kom en av Hufvudstadens äldsta hyresgäster, Ströms herrekipering till huset. 1954 öppnades tunnelbanestation och 1964 provades här "den tyska idén med storarbetsrum" Stockholms fastighetskontor flyttade in i landets första kontorslandskap. I fastigheten har också SF, Svensk Filmindustri, nära lierat med Hufvudstaden under ett antal år, varit hyresgäst.

STOCKHOLM

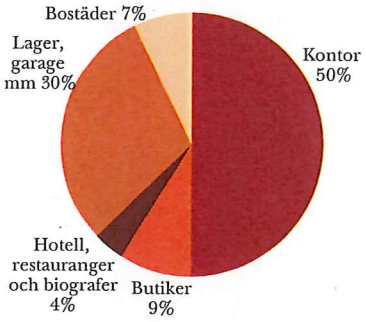


Jörgen Svedin, Sverigechef

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1994



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1995-01-01



HYROR OCH YTOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1994 Mkr	%	Yta 95-01-01 Tkvm	%
Kontor	190	52	139	50
Butiker	75	21	25	9
Hotell, restauranger och biografer	29	8	12	4
Lager, garage m m	44	12	83	30
Fjärrvärme-central	14	4	–	–
Bostäder	13	3	20	7
Totalt	365	100	279	100
Outhyrt			36	13

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1994	1993	1992
Hyresintäkter	365	376	488
Kostnader för			
underhåll	-62	-59	-34
drift	-56	-54	-52
administration	-36	-39	-40
Fastighetsskatt	0	10	-92
Resultat före avskrivningar	211	234	270

DET EKONOMISKA LÄGET

Konjunkturen vände uppåt under slutet av 1993 och 1994 blev ett starkt år för delar av den svenska ekonomin. Exportinriktade företag har haft en stark efterfrågan medan företag inriktade mot den svenska marknaden hade ett sämre konjunkturläge. Bruttonationalprodukten ökade med 2,1% medan inflationen uppgick till 2,3%. Finansmarknaderna oroades av ett ökande budgetunderskott och reagerade med stigande långräntor och kronförsvagning. Oron på finansmarknaderna ledde till skattehöjningar vilka kombinerat med vissa utgiftsnedskärningar bedöms dämpa privatkonsumtionen under 1995.

Under 1995 förväntas industriinvesteringarna att öka. Exportindustrin fortsätter att ha en stark konjunktur, vilket förväntas leda till en ökning av BNP med ca 2,2%.

För fastighetsbranschen fortsätter marknaden att förbättras, om än från en låg nivå. Framför allt i Stockholms city kommer troligen efterfrågan för välbelägna lokaler att vara fortsatt stor.

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 indelas på:

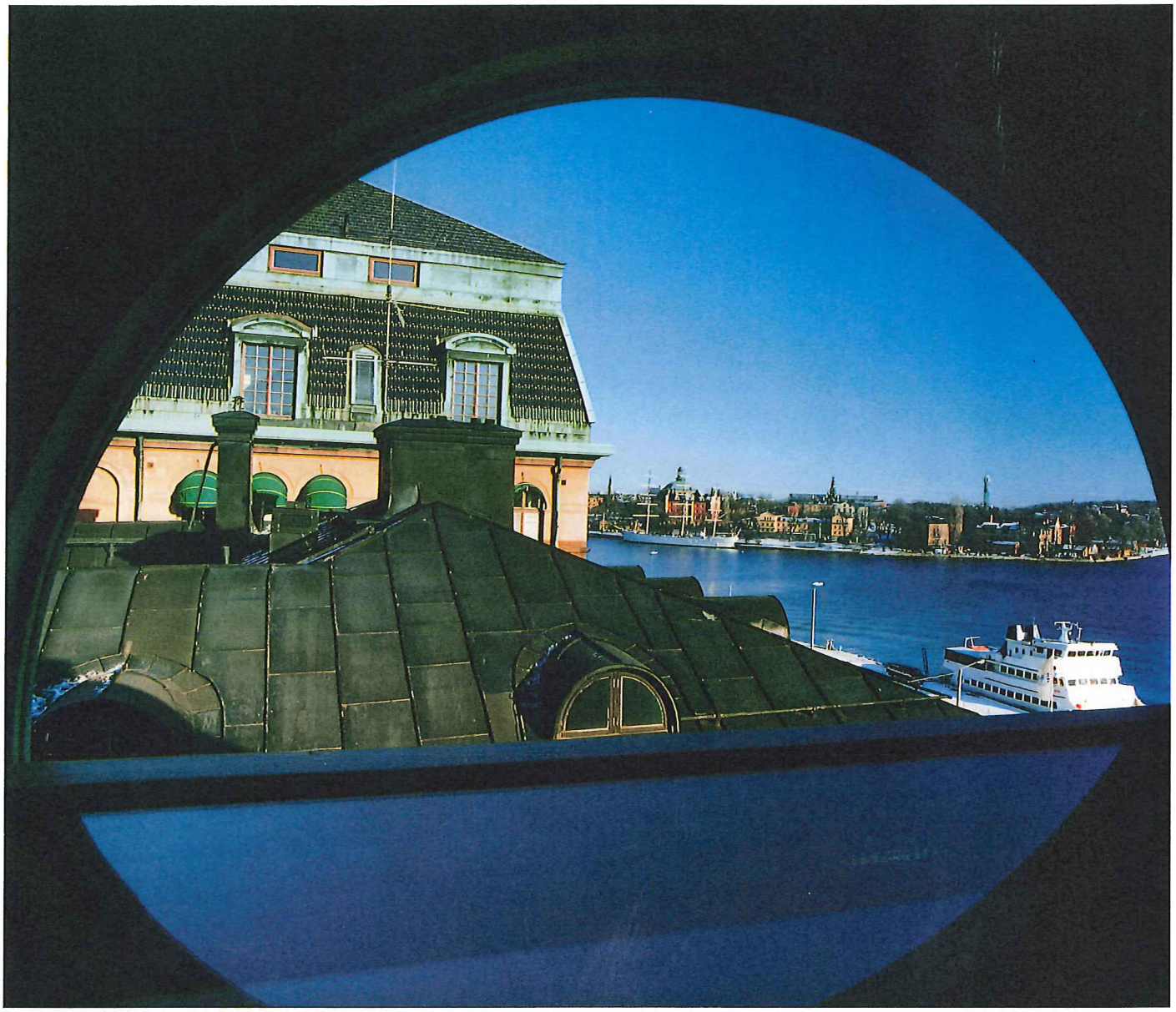
- Representationskontor 225.000 kvm
- Moderna kontor 540.000 kvm
- Stora 1960/70-tals kontor 300.000 kvm
- Nybyggda projekt 105.000 kvm
- Övriga kontor 330.000 kvm

Tillsammans utgör representationskontor, moderna kontor och nybyggda projekt i city ca 11% av den totala kontorsarean i Stockholmsområdet. Det är i huvudsak på denna delmarknad och på butiksmarknaden i city som Hufvudstaden är verksam. För kontorsmarknaden totalt i Stockholm har en smärre efterfrågeökning kunnat noteras, men utbudsöverskottet är fortfarande stort. Framför allt i ytterområdena står fortfarande stora nybyggda projekt tomma. För Stockholms innerstad totalt har vakansgraden fallit med cirka 5 procentenheter. I triangeln Stureplan - Norrmalmstorg – Sergels Torg har däremot efterfrågan på lokaler varit mycket god under året. I de mest centrala delarna av city förväntas hyresmarknaden nå balans mellan tillgång och efterfrågan. Marknadshyran för kontor med god kvalitet och service i dessa lägen är cirka 2.500-2.600 kronor per kvadratmeter. Butikshyran i motsvarande lägen har ökat något under året till cirka 6.000 kronor per kvadratmeter.

Den ökade uthyrningen i Stockholms city beror dels på en in- och återinflyttning till city, dels på att befintliga hyresgäster fått ökade lokalbehov. Den förbättrade lönsamheten inom svenskt näringsliv leder också till att företag och organisationer återigen efterfrågar och är villiga att betala för effektiva, ändamålsenliga och välbelägna lokaler med fastighetsägare som kan erbjuda god kvalitet och service.

FASTIGHETSMARKNADEN

Läget på fastighetsmarknaden har fortsatt att stabiliseras under 1994. Räntenedgången i slutet av 1993 och början av 1994 stimulerade intresset för fastighetsplaceringar vilket resulterade i ett ökat antal affärsavslut. Framför allt var intresset stort för centralt belägna bostadsfastigheter med stigande priser som följd. Flera överlåtelser av större kommersiella fastigheter ägde rum under året, där prisnivåerna indikerar avkastningskrav på mellan 6 och 6,5%. I början av 1995 har avslut gjorts till priser motsvarande en avkastning på 5,2%. Banker och andra kreditinstitut har i begränsad omfattning sålt fastigheter, medan institutioner och pensionsfonder har noterats bland köparna.



Utsikt mot Skeppsholmen från Hufvudstadens fastighet på Slussplan 5–9. Det så kallade Räntmästarhuset är delvis från 1600-talet och pietetsfullt renoverat och ombyggt på 1970-talet. Fastigheten förvärvades av Hufvudstaden 1979.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 35 fastigheter, varav 34 i innerstaden. Investeringar i ny- och ombyggnader har uppgått till 50 Mkr (59).

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

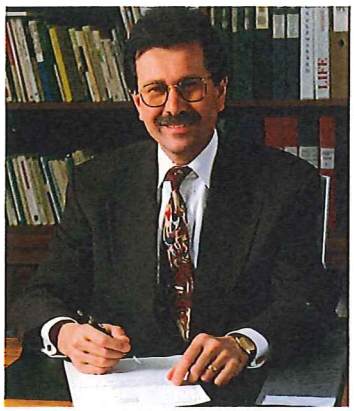
Hufvudstadens hyreskontrakt är genomgående knutna till konsumentprisindex och löper huvudsakligen med treåriga hyresperioder. Andelen kontrakt med fastighetsskatteklausul ligger för närvarande på cirka 80%.

Vakansgraden minskade under året från 19% till 13%.

RESULTATET

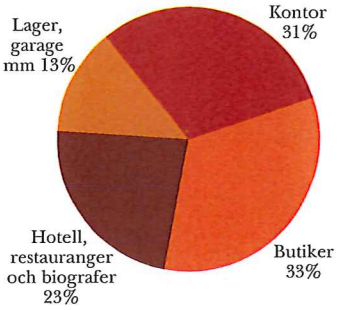
Hyresintäkterna minskade med 3% till 365 Mkr (376). Minskningen beror huvudsakligen på att den relativt stora nedjustering av hyresnivåerna, som skedde vid omförhandlingar under 1993, har fått fullt genomslag i hyresintäkterna under 1994. Kostnaderna för underhåll har ökat till 62 Mkr (59) beroende på kostnader i samband med den ökade nyuthyrningen. Resultatet före avskrivningar minskade till 211 Mkr (234).

GÖTEBORG

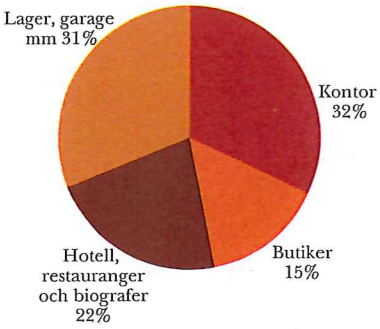


Jörgen Svedin, Sverigechef

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1994



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1995-01-01



HYROR OCH YTOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1994 Mkr	%	Yta 95-01-01 Tkvm	%
Kontor	34	31	42	32
Butiker	37	33	20	15
Hotell, restauranger och biografer	26	23	29	22
Lager, garage m m	14	13	42	31
Bostäder	–	–	–	–
Totalt	111	100	133	100
Outhyrt			16	13

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1994	1993	1992
Hyresintäkter	111	112	120
Kostnader för			
underhåll	-11	-12	-12
drift	-15	-16	-17
administration	-3	-3	-5
Fastighetsskatt	0	0	-16
Resultat före avskrivningar	82	81	70

HYRESMARKNADEN

I Göteborgs stad är kontorsarean knappt 5 miljoner kvadratmeter. Till skillnad från Stockholm finns i centrums absoluta närhet möjligheter att skapa nya kommersiella ytor. Även om man i Göteborg kan definiera en specifik delmarknad i city, så är avstånden till andra närområden inte större än att större delen av staden i viss utsträckning kan uppfattas som en enda marknad. Detta medför att marknadshyrorna utjämnas och att pris och kvalitet blir mer avgörande konkurrensfaktorer än läget. Under lågkonjunkturen, då hyresgästerna mer efterfrågade lågt pris än god kvalitet, blev därför prispressen stor i Göteborg. Under 1994 var nyuthyrningen god i Göteborgs city, och marknadshyrorna för lokaler i bästa läge och med god kvalitet och effektivitet stabiliserades eller ökade marginellt till nivån 1.000 – 1.100 kronor per kvadratmeter och år. Butikshyresmarknaden var liksom i Stockholm stabil under hela lågkonjunkturen och har utvecklats positivt under 1994. Större delen av Hufvudstadens bestånd av butikslokaler finns i Femmanhuset köpcentrum i Östra Nordstaden, som har ökat sina marknadsandelar inom detaljhandeln i Göteborg. Marknadshyran för bästa butikslägen ligger på drygt 4.000 kr per kvadratmeter och år.

FASTIGHETSMARKNADEN

Intresset från investerare, som var svagt under lågkonjunkturen, har ökat något. Dock är avsluten få vilket försvårar prisanalyser. I slutet av året har intresset från större institutioner ökat och ett par avslut har gjorts på två större centralt belägna kommersiella fastigheter. Hufvudstadens uppfattning är att trenden med oförändrade eller svagt stigande hyror består under 1995, vilket innebär att även fastighetspriserna kommer att vara oförändrade eller något stigande.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsbestånd i Göteborg omfattade vid årsskiftet nio fastigheter, varav sex i centrala Göteborg. Innehavet domineras av tre större objekt, Femmanhuset köpcentrum i Östra Nordstaden med kontor och butiker, Sheraton Hotell samt en större kontors- och butiksfastighet vid Södra Hamngatan. Avtal har under 1994 träffats om att under 1995 avyttra en mindre fastighet i city. Investeringarna i ombyggnader uppgick till 2 Mkr.

Hufvudstadens hyreskontrakt är genomgående knutna till konsumentprisindex och löper huvudsakligen med treåriga hyresperioder.

Vakansgraden minskade under året från 16% till 13%.

RESULTATET

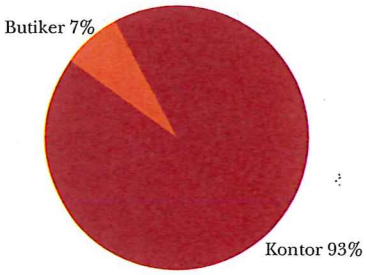
Hyresintäkterna minskade till 111 Mkr (112). Resultatet före avskrivningar ökade till 82 Mkr (81).

Utsikt från Hufvudstadens fastighet Södra Hamngatan 53 mot Brunnsparken. Fastigheten byggdes i egen regi 1975. Bland hyresgästerna kan nämnas Intrum-Justitia, Price Waterhouse, Svenska Arbetsgivareföreningen, Arthur Andersen Revisionsbyrå och Skandinaviska Enskilda Banken. I fastigheten har Hufvudstaden sitt Göteborgskontor.

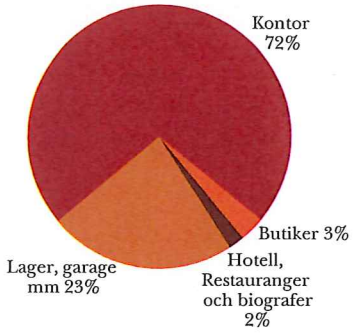
PARIS

Tommy Karlsson, VD

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1994



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1995-01-01



HYROR OCH YTOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1994 Mkr	%	Yta 95-01-01 Tkvm	%
Kontor	118	93	31	72
Butiker	9	7	1	3
Hotell, restauranger och biografer	*	–	1	2
Lager, garage m m	*	–	10	23
Bostäder	–	–	0	–
Totalt	127	100	43	100
Outhyrt			7	16

**Ingår i hyra för kontor*

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1994	1993	1992
Hyresintäkter	127	139	109
Kostnader för			
underhåll	-4	-3	-2
drift	-16	-16	-12
administration	-6	-6	-4
Fastighetsskatt	-4	-5	-1
Resultat före avskrivningar	97	109	90

DET EKONOMISKA LÄGET

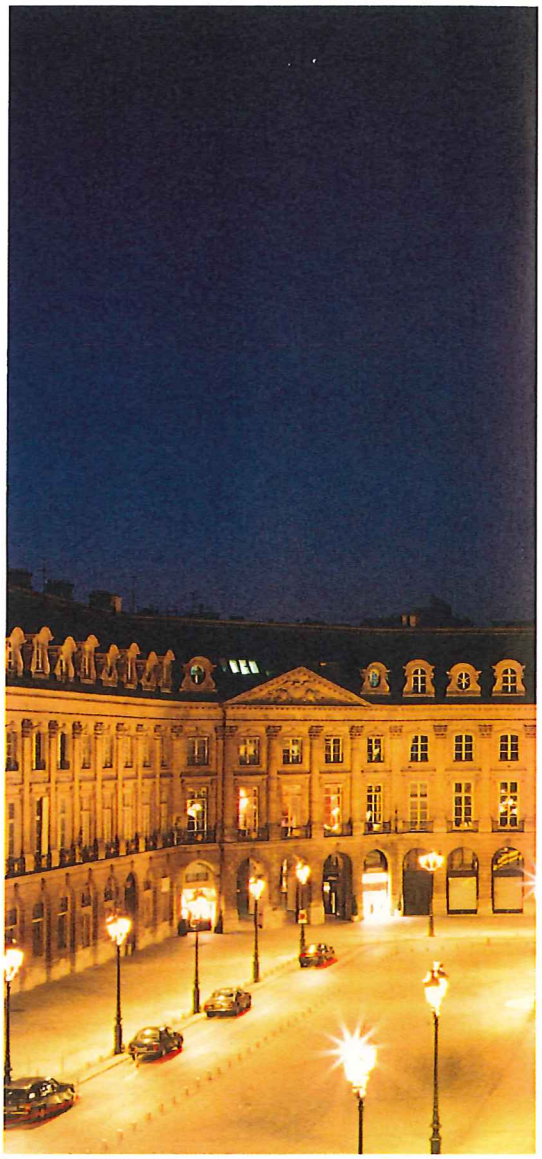
Den franska ekonomin vände åter uppåt och bruttonationalprodukten steg med cirka 2,5% efter att under 1993 ha minskat med 1,5%. Uppgången var i början av året exportledd, men efter hand ökade även såväl privatkonsumtion som industriinvesteringar. Inflationen har varit låg under ett flertal år och uppgick till 1,5% under 1994. Den korta räntan föll till cirka 5,5%, medan räntan för längre löptider steg till cirka 7,5%.

HYRESMARKNADEN

Parismarknaden, som med förorter har en kontorsarea uppgående till cirka 40 miljoner kvadratmeter, kan indelas i ett antal delmarknader. Förorterna svarar för drygt 60%, medan Paris innanför ringleden står för knappt 40% eller cirka 15 miljoner kvadratmeter.

Det centrala affärsdistriktet (Triangle d´or), där fem av Hufvudstadens sex fastigheter är belägna, omfattar cirka 5,5 miljoner kvadratmeter. Marknadshyrorna i detta område steg mycket kraftigt under perioden från mitten av åttiotalet till 1990, då hyrorna planade ut på nivån 4.500 till 5.000 FRF per kvadratmeter och år för moderna lokaler i bästa läge. Detta ledde till en utflyttning till nyproducerade fastigheter med lägre hyra i Paris utkanter. Sedan 1985 har den totala kontorsarean i Parisområdet ökat med cirka 50%, varav praktiskt taget hela tillväxten i yta återfinns i området utanför ringvägen.

Hyresnivåerna fortsatte att sjunka under 1994 men en stabilisering noterades under slutet av året. I Paris centrum noteras en ökning av efterfrågan på moderna lokaler, delvis beroende på återflyttning till city, delvis beroende på att hyresgäster i äldre centralt belägna fastigheter söker sig till moderna fastigheter inom samma område. Marknadshyrorna för välbelägna moderna kontor i området uppgår till cirka 2.500 till 3.200 FRF per kvadratmeter och år.



Hyresmarknaden för moderna lokaler förväntas fortsätta att utvecklas positivt i centrala Paris med god efterfrågan och något stigande hyresnivåer. För Paris ytterområden kommer utbudsöverskottet att bestå under de närmaste åren, med hög vakansgrad och fortsatt fallande hyror som följd.

FASTIGHETSMARKNADEN

Redan under 1992 minskade aktiviteten på fastighetsmarknaden i Paris och den förblev låg under 1993 och 1994. Den förbättrade ekonomin och en starkare hyresmarknad i Paris centrum förväntas leda till att intresset

att investera i fastigheter i detta område kommer att öka. Avkastningskravet för moderna kontorsfastigheter i centrum var 6,5-7% vid slutet av året.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsinnehav 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. Under slutet av året tecknades en "promesse de vente" innebärande att Hufvudstaden har rätt men inte skyldighet att förvärva en fastighet vid Avenue Hoche, inom det centrala affärsdistriktet (Triangle d´or). Fastigheten, som är på cirka 2.500 kvadratmeter, uppfyller Hufvudstadens krav på läge, kvalitet och förväntade hyres- och avkastningsnivåer. Fastigheten kommer att genomgå en total ombyggnad och renovering till modern standard under 1995/96. Delar av fastigheten vid Place Vendôme genomgår under 1994/1995 en omfattande renovering.

Under 1995 förväntas hyresintäkterna falla något beroende på att omförhandlade hyreskontrakt kommer att anpassas till dagens marknadshyra. Hyresförlusterna under 1995 väntas öka på grund av ombyggnader och ett par aviserade avflyttningar under första halvåret. Vakansgraden i Hufvudstadens Parisfastigheter ökade under året från 6% till 16%.

RESULTATET

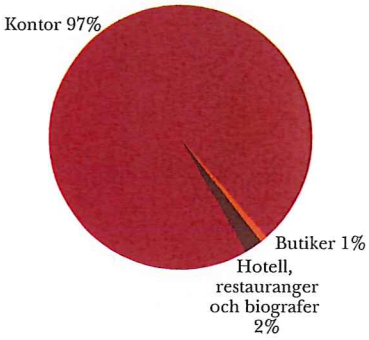
Hyresintäkterna under 1994 uppgick till 127 Mkr (139), och resultatet före avskrivningar minskade till 97 Mkr (109).

Utsikt från Hufvudstadens fastighet 7 Place Vendôme över den berömda platsen i Paris, komponerad redan i slutet av 1600-talet. Byggnaden hade enligt hävderna sin förste ägare 1703 och har därefter härbärgerat hyresgäster av de mest skilda slag. Bland annat var Paris kommendant och hans stab stationerade här under franska revolutionen. 1930 förvärvades fastigheten av Cie Foncière Vendôme, ett fastighetsbolag inom Kreuger-sfären. Bolaget klarade sig genom Kreugerkraschen och förvärvades av Hufvudstaden 1984.

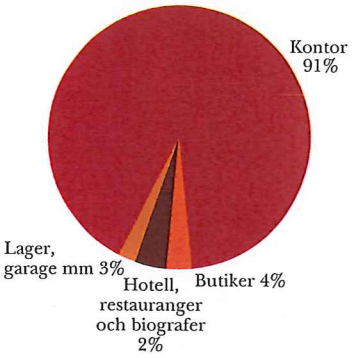
LONDON

Dan Broström, VD

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1994



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1995-01-01



HYROR OCH YTOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1994 Mkr	%	Yta 95-01-01 Tkvm	%
Kontor	53	97	11	91
Butiker	1	1	1	4
Hotell, restauranger och biografer	1	2	0	2
Lager, garage m m	0	0	0	3
Bostäder	–	–	–	–
Totalt	55	100	12	100
Outhyrt			0	3

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1994	1993	1992
Hyresintäkter	55	44	41
Kostnader för			
underhåll	-1	-27	–
drift	-9	-6	-4
administration	-7	-7	-7
Fastighetsskatt	–	–	–
Resultat före avskrivningar	38	4	30

DET EKONOMISKA LÄGET

Den engelska ekonomin utvecklades positivt under 1994 med en ökning av bruttonationalprodukten med 4%. Budgetunderskottet sjönk från 7% till 5% av BNP medan inflationen var oförändrad 2,5%. Marknadsräntorna för kortare löptider steg under andra halvåret med cirka en procentenhet till drygt 6%.

1995 förväntas en fortsatt god tillväxt, cirka 3,5%, samt en oförändrad inflationstakt.

HYRESMARKNADEN

Hyresnivåerna i de flesta marknadssegment var stabila eller steg något under 1994. Vid förlängning av hyreskontrakt eller nyuthyrning är det praxis i den engelska marknaden att hyresgästen erhåller bidrag för vissa lokalanpassningar samt en viss hyresfri period. När hyresmarknaden var som sämst var den hyresfria perioden i West End cirka 18-24 månader vid ett tioårskontrakt. I dagsläget har den hyresfria perioden reducerats till cirka 6-9 månader. I West End har efterfrågan under året varit god och marknadshyrorna har stigit med cirka 5% till 40 GBP per kvadratfot och år. Tillgången på moderna kontor i West End bedöms vara mycket låg, varför prognoserna talar för fortsatt stigande hyresnivåer. I det finansiella distriktet i London (City) har utbudsöverskottet för moderna kontor minskat markant men är fortfarande stort, med oförändrade hyresnivåer som följd. I slutet av 1994 fanns cirka 1 miljon kvadratfot moderna kontorslokaler tillgängliga för uthyrning i West End medan 2,3 miljoner kvadratfot fanns tillgängliga i City.

FASTIGHETSMARKNADEN

Det intresse att investera i fastigheter som noterades under 1993 har fortsatt under 1994. Fastighetspriserna har stigit, beroende både på fallande avkastningskrav och förväntningar om framtida högre hyresnivåer. Direktavkastningen har fallit till cirka 5,5% för fastigheter i bästa läge. I West End har antalet avslut varit få, då säljarna har avvaktat en förväntad uppgång i fastighetspriserna. I City har aktiviteten varit högre och ett antal transaktioner har gjorts.

Den tidigare aviserade sänkningen av fastighetsskatten i London kommer inte att fullföljas i den utsträckning som var planerat. Enligt det nu gällande förslaget kommer fastighetsskatten, som i England i sin helhet bärs av hyresgästerna, att sänkas med endast cirka 3% under 1995.

FASTIGHETSINNEHAVET

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

Fastigheten vid 20 St James´s Street har varit fullt uthyrd under hela 1994, med endast en avflyttning i december. Denna yta, cirka 350 kvadratmeter, beräknas vara uthyrd igen under första halvåret 1995.

Fastigheten på Regent Street har successivt hyrts ut under året och var vid årsskiftet fullt uthyrd.

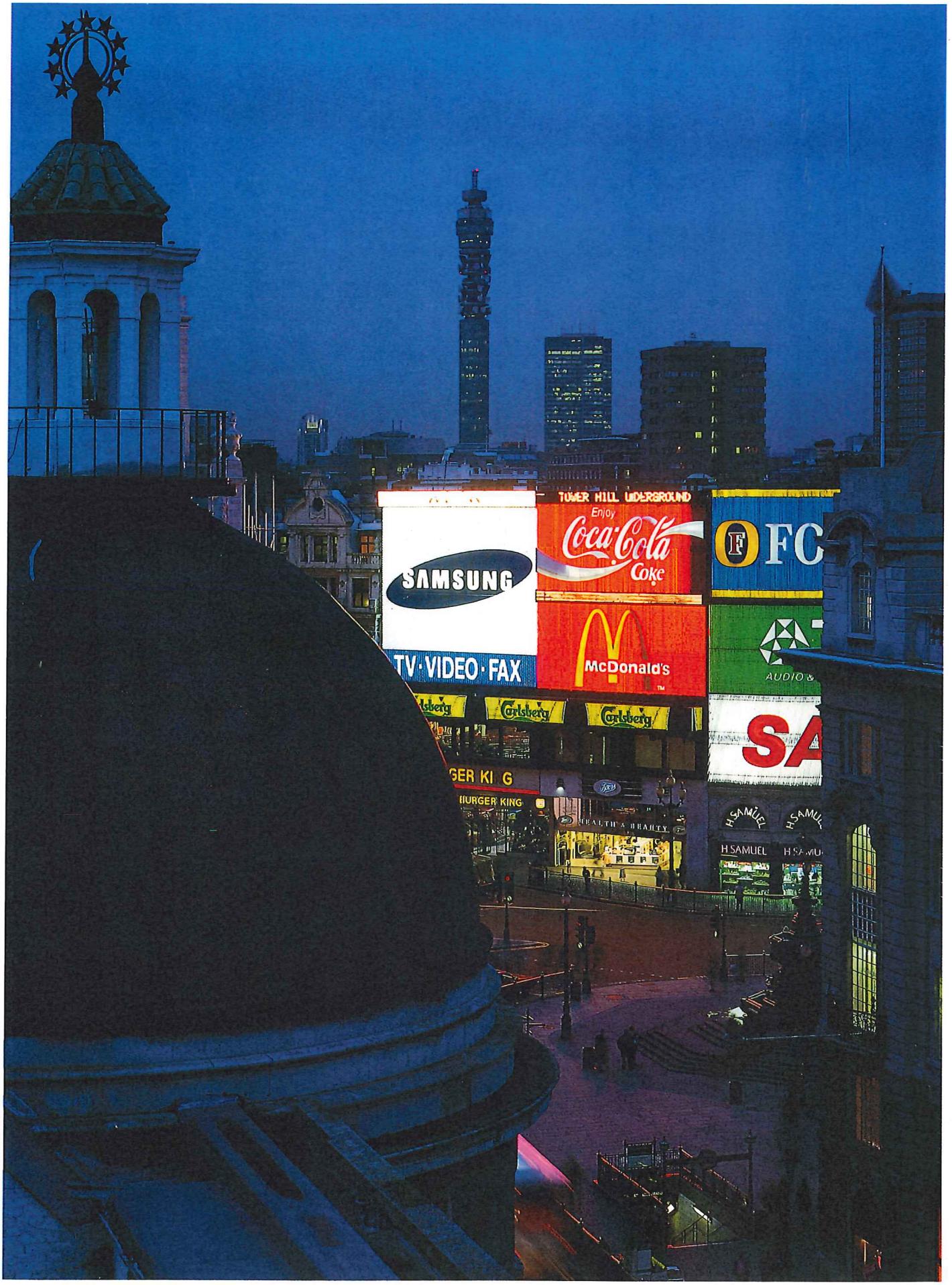
I den hälftenägda fastigheten vid Great Marlborough Street, som har 6.276 kvadratmeter uthyrbar yta, kommer 1.390 kvadratmeter att rivas i början av 1995. Den övriga delen av fastigheten är uthyrd till slutet av 1996, då även den kommer att rivas och nybyggnation kan påbörjas.

Vakansgraden i Hufvudstadens Londonfastigheter minskade under året från 18% till 3%.

RESULTATET

Hyresintäkterna under 1994 uppgick till 55 Mkr (44). Kostnaderna minskade till 17 Mkr (40) beroende på en engångskostnad på 25 Mkr i samband med nyuthyrning 1993. Resultatet före avskrivningar uppgick till 38 Mkr (4). Hyresintäkterna och resultatet väntas öka under 1995 i och med att uthyrningarna under 1994 får full effekt.

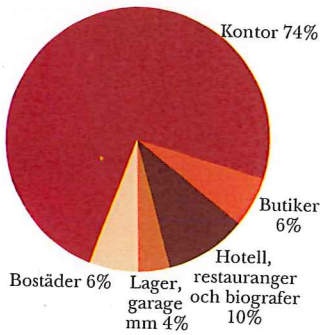
Utsikt över Piccadilly Circus från Hufvudstadens fastighet på 15 Regent Street – Cunard House. Byggnaden uppfördes 1838 av Decimus Burton. Adressen är i redarsammanhang känd världen över. Här hade nämligen förr det klassiska Cunard-rederiet sin hemvist. Fastigheten förvärvades av Hufvudstaden 1988 varefter den byggdes om och innehåller idag ca 5.000 kvm moderna kontorslokaler innanför en bibehållen fasad.


TOWER HILL UNDERGROUND
Enjoy
Coca-Cola
Coke
SAMSUNG
TV·VIDEO·FAX
McDonald's
Carlsberg
Carlsberg
Carlsberg
HEALTH & BEAUTY
H SAMUEL
H SAMUEL

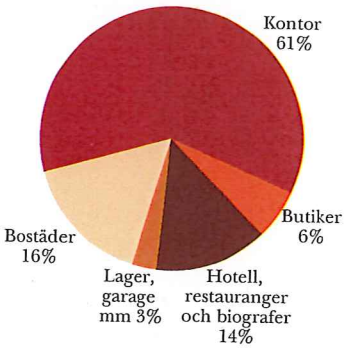
TOKYO

Olle Hedquist, VD

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1994



YTOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1995-01-01



HYROR OCH YTOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1994 Mkr	%	Yta 95-01-01 Tkvm	%
Kontor	25	74	3	61
Butiker	2	6	0	6
Hotell, restauranger och biografer	4	10	1	14
Lager, garage m m	1	4	0	3
Bostäder	2	6	1	16
Totalt	34	100	5	100
Outhyrt			1	14

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1994	1993	1992
Hyresintäkter	34	30	22
Kostnader för			
underhåll	-1	-2	-1
drift	-7	-6	-5
administration	-5	-5	-3
Fastighetsskatt	-2	-2	-1
Resultat före avskrivningar	19	15	12

DET EKONOMISKA LÄGET

Den japanska ekonomin började under 1994 visa tecken på en återhämtning efter den recession som började 1991. Bruttonationalprodukten ökade med 1,0% och inflationen var 1,0%.

Den japanska exporten har varit stabil och ökat inom vissa sektorer under 1994 och en viss exportökning prognosticeras även för 1995. BNP förväntas under 1995 öka med cirka 1,5% och inflationen prognosticeras till 1%. Japan bedöms på sikt kunna dra fördel av den kraftiga ekonomiska tillväxten i Kina och övriga Asien.

HYRESMARKNADEN

Hyresmarknaden karaktäriserades även 1994 av ett utbudsöverskott, då efterfrågan på grund av lågkonjunkturen fortsatte att vara låg. Dessutom tillfördes marknaden nya ytor då ett antal projekt, dock färre än tidigare år, färdigställdes. Utbudsöverskottet ledde under 1994 till att hyresnivåerna fortsatte att falla, om än i en långsammare takt än under 1991-1992. Under 1995 förväntas hyresnivåerna för moderna kontor att stabiliseras, medan en viss ytterligare nedjustering av hyresnivåerna prognosticeras för äldre omoderna kontor.

FASTIGHETSMARKNADEN

Aktivitetsnivån på fastighetsmarknaden fortsatte att vara låg under 1994. Antalet avslut var få men prisnivån förefaller ha varit stabil. Dock finns det risk för ett latent utbudsöverskott då finansinstitut, som tvingats att realisera panter, på sikt kommer att avveckla sina fastighetsinnehav. Nybyggnationen har minskat och endast ett fåtal projekt kommer att påbörjas under det närmaste året. I ett längre perspektiv kvarstår dock behovet av att modernisera stora delar av fastighetsbeståndet inom vissa stadsdelar av Tokyo. Fastighetspriserna bedöms bli stabila under 1995.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstaden äger fastigheten Sweden Center i stadsdelen Roppongi i Tokyo. Byggnaden uppfördes 1971. Den ägs genom dotterbolaget Sweden Center Japan KK som är helägt av Hufvudstaden sedan 1987.

Hufvudstadens affärsidé är att Sweden Center skall underlätta för skandinaviska företag att etablera sig i Japan. Verksamheten i byggnaden inriktas på att vara ett centrum och en samlingsplats med anknytning till Sverige och Skandinavien i storstaden Tokyo. Hyresgästerna är följaktligen huvudsakligen skandinaviska företag som hyr kontor, butiker, utställning, restaurang och bostäder. Planering pågår för en ny stadsplan i området där Sweden Center ligger. Den nya stadsplanen innebär på sikt intressanta utvecklingsmöjligheter för Sweden Center.

Hälften av bostadsytan var vid årsskiftet vakant, vilket har lett till att vakansgraden ökat från 2% till 14%.

RESULTATET

Hyresintäkterna uppgick till 34 Mkr (30) och resultatet före avskrivningar till 19 Mkr (15).

Utsikt från Hufvudstadens fastighet Sweden Center Building i Tokyo, uppförd 1971.

BERLIN

DET EKONOMISKA LÄGET

En kraftig högkonjunktur 1991 förbyttes i en djup recession 1993. För ett år sedan utvisade prognoserna för 1994 en oförändrad bruttonationalprodukt. Men med draghjälp av den starka konjunkturella uppgången i övriga västeuropa, samt en stark tillväxt inom byggnadsindustrin, blev tillväxten av BNP 2%. Arbetslösheten är oförändrad 10% men är ojämt fördelad mellan de olika landsdelarna. Inflationen har under året legat kvar på 3% vilket även prognosticeras för 1995 och 1996.

HYRESMARKNADEN

Berlinmarknaden beräknas uppgå till totalt cirka 12,5 miljoner kvadratmeter kontor med gamla västcentrum runt Kurfürstendamm och gamla östcentrum kring Friedrichstrasse/Unter den Linden som centralpunkter. Aktiviteten på hyresmarknaden, som gick ned under lågkonjunkturen, ökade åter något under 1994. Totalt beräknas nyuthyrningen uppgå till cirka 200.000 kvadratmeter, vilket är en ökning med 15%. Topphyrorna för välbelägna kontor i bästa läge har sjunkit något och ligger för närvarande på cirka 840 DEM per kvadratmeter och år. Marknadshyrorna ligger för närvarande cirka 50-60% under den nivå som rådde vid Tysklands återförening 1989. Andelen outhyrda lokaler beräknas vara cirka 2% av beståndet, varav gamla östcentrum beräknas ligga något över genomsnittet.

Efterfrågan på lokaler beräknas vara mycket stor under hela slutet av 1990 talet. I och med att Berlin blir Tysklands huvudstad kommer förbundsdag, regeringsfunktioner samt vissa organisationer och företag att lokaliseras dit. För att kunna tillgodose den stora efterfrågan kommer nyproduktionen att vara stor framför allt i gamla östcentrum kring Friedrichstrasse /Unter den Linden. I gamla västcentrum kring Kurfürstendamm kommer däremot nybyggnationen att vara mer begränsad.

FASTIGHETSMARKNADEN

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har ökat något under året. Ett antal nybyggnadsprojekt, som sköts på framtiden när konjunkturnedgången började, kommer att påbörjas när marknaden stabiliseras. Intresset att investera i uthyrda fastigheter är fortfarande stort. Avkastningskraven för objekt med bästa läge ligger på cirka 5,5% både för området kring Kurfürstendamm och för området vid Friedrichstrasse/ Unter den Linden.

FASTIGHETSINNEHAVET

Det kontorshus som Hufvudstaden uppför på Cicerostrasse 21 och som beräknas bli färdigt under första kvartalet 1995, omfattar cirka 3.600 kvadratmeter kontor av hög internationell klass fördelade på fem våningsplan. På Cicerostrasse, som ligger omedelbart söder om Kurfürstendamm i direkt anslutning till västra Berlins city, uppförs för närvarande fem ytterligare kontorsprojekt på totalt cirka 12.000 kvadratmeter. När området är färdigbyggt kommer det att vara ett av västra Berlins mest koncentrerade och moderna kontorsområden.

Dan Broström, VD

Vy från ett våningsplan i Hufvudstadens nyuppförda kontorsfastighet vid Cicerostrasse 21 i centrala Berlin. Tomten med gammal hantverksbebyggelse förvärvades 1991. Den nya byggnaden färdigställs i början av 1995.

ÖVRIGA VERKSAMHETER OCH DELÄGDA BOLAG

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1994	1993	1992
Intäkter	140	123	121
Kostnader	-131	-125	-134
Resultat före avskrivningar	9	-2	-13
Avskrivningar	-3	-4	-4
Resultat efter avskrivningar	6	-6	-17

ÖVRIGA VERKSAMHETER

Hotellrörelse

Sheraton Göteborg Hotel drivs av Hufvudstadens dotterbolag Hotel AB Bastionen med managementavtal med Sheraton Management Corporation. Antalet årsanställda var 1994 i medeltal 200 (203).

Marknadsläget för hotell- och restaurangbranschen i Göteborg har förbättrats under året då konjunkturen och efterfrågan har förbättrats. Dock finns det fortfarande en viss överetablering av hotell i Göteborgsområdet. Sheraton Göteborg Hotels rumsbeläggning minskade till 60% (62) och omsättningen ökade till 100 Mkr (93).

Resultatet före avskrivningar förbättrades till -2 Mkr (-7) och är belastat med marknadsmässiga hyror till ett systerbolag.

Parkeringsrörelse

Parkaden AB bedriver parkeringsrörelse i Stockholms city i fastigheter tillhöriga Hufvudstaden. Omsättningen ökade till 33 Mkr (30) och resultatet före avskrivningar förbättrades till 7 Mkr (5).

Resultatförbättringen beror dels på att resultatet 1993 belastades av kostnader i samband med renovering, dels på ökad beläggning i Parkadengaraget.

Fastighetsutvecklingsverksamhet

Förvaltnings AB Birger Jarl har som affärsidé att förvärva och utveckla centralt belägna bostadsfastigheter med renoveringsbehov. Under 1994 har bolaget förvärvat 14 fastigheter med totalt cirka 25.000 kvadratmeter för 111 Mkr. Hela beståndet beräknas vara renoverat efter cirka fem år.

Förvaltnings AB Birger Jarl hade under 1994 hyresintäkter på 8 Mkr och kostnader på 4 Mkr. Resultatet före avskrivningar uppgick till 4 Mkr. Totalt investerade Birger Jarl 143 Mkr, varav 111 Mkr avsåg fastighetsförvärv.

DELÄGDA BOLAG

FFNS Gruppen

FFNS är Sveriges största arkitektföretag knappt 500 anställda (350) på drygt 20 orter i landet. FFNS innehar ett betydande fastighetsbestånd huvudsakligen beläget i Stockholm. Den finansiella ställningen är stark.

Koncernens omsättning uppgick till 322 Mkr (248) och resultatet efter finansnetto till 54 Mkr (43). FFNS-aktien är sedan 1987 noterad på Stockholms fondbörs. Hufvudstaden äger 19% av kapitalet och 28% av röstvärdet. På bokslutsdagen var värdet av aktieposten 76 Mkr (75). Anskaffningsvärdet är 15 Mkr.

Vasaterminalen AB

Vasaterminalen äger och driver 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 samt 23.000 kvadratmeter bussterminal och garage. Vid årsskiftet var vakansgraden 10% (25).

Hyresintäkterna minskade till 84 Mkr (95) och resultatet efter finansnetto förbättrades till 5 Mkr (-44). Under året tillfördes Vasaterminalen ett ovillkorat aktieägartillskott om 150 Mkr, varav Hufvudstadens andel är 50 Mkr. Det villkorade aktieägartillskott på 510 Mkr, varav Hufvudstadens andel var 170 Mkr, som 1992 gavs till Vasaterminalen har under 1994 omvandlats till ovillkorat aktieägartillskott. Hufvudstaden äger en tredjedel av aktierna i Vasaterminalen AB med ursprungligt anskaffningsvärde 81 Mkr, som efter nedskrivning 1993 är bokförda till 34 Mkr. Hufvudstadens totala bokförda värde på innehavet i Vasaterminalen AB är därmed 254 Mkr.

VBBgruppen

VBBgruppen är ett av Europas största teknikkonsultföretag med knappt 2.000 anställda (2.000). Koncernens omsättning ökade 1994 till 1.320 Mkr (1.175) och nettoresultatet förbättrades till -2 Mkr (-8).

VBBgruppen bedriver teknisk konsultverksamhet inom bygg, infrastruktur, energi, vatten och miljö, mekanik och elektronik. Konsultrörelsens resultat förbättrades till 84 Mkr (40).

Hufvudstaden äger 14% av kapitalet och 38% av röstetalet i VBBgruppen. På bokslutsdagen var värdet av aktieposten 57 Mkr (53). Anskaffningsvärdet 225 Mkr skrevs 1991 och 1992 ned till 17 Mkr.

FASAB Fastighetssystem AB

FASAB Fastighetssystem AB är ett dataföretag med inriktning på fastighetsdatasystem. Till företagets kunder hör ett antal av Sveriges ledande fastighetsägare och förvaltare. Omsättningen var 20 Mkr (22) och resultatet efter finansnetto 0 Mkr (1). Hufvudstaden äger 39% av aktiekapitalet med anskaffningsvärde 4 Mkr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 1994

ORGANISATION

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

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

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens intäkter ökade med 1% till 834 Mkr (826). Resultatet efter finansnetto utgjorde 108 Mkr (62). Realisationsvinster på fastigheter och aktier tillkom med 64 Mkr (50). Efter avdrag för skatter uppgår koncernens nettovinst till 112 Mkr (92).

I fastighetsförvaltningen minskade hyresintäkterna till 694 Mkr (703), varav i utlandet 218 Mkr (215).

Fastighetsförvaltningens kostnader för underhåll, drift och administration minskade till 242 Mkr (264), främst beroende på att i kostnaderna för 1993 ingick en engångskostnad på 25 Mkr i samband med en nyuthyrning i London. Fastighetsskatt utgick under 1994 endast för bostadsfastigheter. 1993 erhölls restitution med 11 Mkr på tidigare för högt debiterad fastighetsskatt. Detta förklarar varför fastighetsskatten synes öka till -6 Mkr (+2,9).

I övriga verksamhetsgrenar, Sheraton Göteborg Hotel, Parkaden i Stockholm och Förvaltnings AB Birger Jarl uppgick intäkterna till 140 Mkr (123) medan kostnaderna uppgick till 131 Mkr (125).

Avskrivningarna uppgick till 84 Mkr (85), varav avskrivningar på byggnader 72 Mkr (67).

Finansnettot förbättrades med 30 Mkr till 263 Mkr beroende på lägre genomsnittliga räntesatser.

VÄRDERING AV BÖRSAKTIER

Hufvudstadens innehav av aktier i VBB, FFNS och Stadshypotek hade vid årsskiftet ett marknadsvärde på 136 Mkr och ett bokfört värde på 34 Mkr. Den dolda reserven uppgick därmed till 102 Mkr (96).

RESULTAT PER AKTIE

Vinsten per aktie uppgick till 0:89 kr (0:73).

SOLIDITET

Den synliga soliditeten uppgick till 24% (25) och andelen riskbärande kapital till 31% (32). Med existerande övervärden är justerat eget kapital betydligt högre än det redovisade, vilket ger en hög justerad soliditet.

INVESTERINGAR

I fastighetsutvecklingsbolaget Birger Jarl har fastigheter förvärvats för 111 Mkr. Under året har 30 Mkr investerats i nybyggnad vid Cicerostrasse i Berlin. Fastighetsbeståndet i Paris har förädlats för cirka 6 Mkr och cirka 86 Mkr har investerats i förädling av det svenska beståndet. Totalt uppgår årets investeringar i fastigheter till 233 Mkr.

Moderbolaget har tillfört Vasaterminalen AB ett ovillkorat aktieägartillskott om 50 Mkr. Dessutom har det villkorade aktieägartillskottet till Vasaterminalen AB, som gavs 1992, omvandlats till ovillkorat aktieägartillskott.

AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Under året har en fastighet i Stockholm och en i Malmö sålts för totalt 70 Mkr med en realisationsvinst på 62 Mkr. Dessutom har avtal träffats om att under 1995 avyttra en mindre fastighet i Göteborg för 13 Mkr med en realisationsvinst på 12 Mkr.

AVYTTRINGAR AV AKTIER

Under året har innehavet i Stockholms Fondbörs avyttrats för 1,6 Mkr med en realisationsvinst på 1,4 Mkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet före investeringar uppgick till 160 Mkr (113), nettoinvesteringarna uppgick till 187 Mkr (6), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på – 27 Mkr (107).

VALUTAEXPONERING

Vid årsskiftet hade koncernen följande nettotillgångar (bokfört värde på 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	1.066	838	228
GBP	54	49	5
JPY	9.516	6.870	2.646
DEM	32	14	18

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 1 Mkr, medan tillgångsmassan ökar med 7 Mkr mer än vad skulderna ökar.

RÄNTEBINDNING

Hufvudstaden-koncernen hade per 1994-12-31 räntebärande skulder exklusive konvertibla förlagslån uppgående till 3.231 Mkr (3.059). Vid ingången av 1994 hade koncernen lån med ränteförfallotid senare än 1994-12-31 uppgående till 1.048 Mkr, varav 87 Mkr i svenska kronor. Den övriga delen av låneportföljen har under året rullats med korta räntebindningstider.

Per 1994-12-31 är förfallostrukturen:

	M SEK	Snitt Räntebindning Månader	Utländsk valuta (SEK motvärde)	Snitt Ränte bindning månader
Lån med räntebindningstid < 1 år	849	1,0	1.774	5,0
Lån med räntebindningstid > 1 år	62	34,8	546	34,9
Helårseffekt på resultatet vid en ränteförändring om 1 % (Nedgång = +)	±8		±10	

KAPITALBINDNING

Av de totala räntebärande skulderna har 606 Mkr (1.048) en återstående löptid som överstiger ett år. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa lån är 2,9 år (3,1).

SKATTER

I bokslutet har den latenta skatteskulden ökats med hänsyn till de nya reglerna för upplösning av K-surv. Detta innebär att 19 Mkr ökar 1994 års skattekostnad.

Vid eventuella försäljningar av svenska fastigheter som förvärvats före 1990 får Hufvudstaden, som fastighetsförvaltande bolag och icke rörelsedrivande i handel med fastigheter, vid beräkning av beskattningsbar realisationsvinst behålla de till och med 1990 uppnådda indexerade anskaffningsvärdena till och med år 1999.

TVISTER

Efter det att Hufvudstaden 1988 sålt det norska dotterbolaget restes oväntade skattekrav mot såväl det sålda bolaget som mot Hufvudstaden. Dessutom reste köparen krav mot Hufvudstaden Holding BV i Holland och mot moderbolagen i Sverige. Reserveringar har gjorts i tidigare bokslut för dessa krav. Under året har en uppgörelse träffats med köparen om en nedsättning av köpeskillingen och återkallande av samtliga krav. Nedsättningen av köpeskillingen understeg den reservering som tidigare avsatts. Den överskjutande reserveringen kommer inte att upplösas förrän processen angående det kvarvarande skattekravet har slutförts.

Skattemyndigheterna i Stockholm har upptaxerat moderbolaget med ränta på under 1990-1993 lämnade räntefria tillskott till utländska dotterbolag under uppbyggnadsskedet. Reserveringar har gjorts i tidigare års bokslut. Taxeringarna har överklagats.

ANSTÄLLDA OCH LÖNER

Medeltalet anställda i Hufvudstaden-koncernen uppgick till 296 personer (301), varav 69 (69) i moderbolaget. Redovisning av arbetsställen och utbetalda löner återfinns på sidan 32.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter minskade under året till 396 Mkr (409), allt i fastighetsförvaltningen. Efter finansiella intäkter och kostnader redovisas ett resultat på 64 Mkr (147). Årets vinst uppgick till 170 Mkr (110).

KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden är dotterbolag till AB Custos. Av koncernens hyresintäkter erlades 42 Mkr (40) eller 6% (6) av koncernbolag.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition framgår av sidan 30.

VIKTIGARE HÄNDELSER UNDER 1995

Efter årsskiftet har en delägd fastighet i centrala Stockholm sålts för totalt 126,9 Mkr varav Hufvudstadens andel uppgår till 40% eller 50,8 Mkr. Försäljningen ger Hufvudstaden en realisationsvinst på 21,8 Mkr.

Ett avtal har träffats innebärande att Hufvudstaden har rätt men inte skyldighet att under första halvåret 1995 förvärva en fastighet i Paris. Vidare har en principöverenskommelse träffats med Arcona AB om förvärv av deras femtioprocentiga andel i den gemensamt ägda fastigheten vid Great Marlborough Street i London.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma hålles torsdagen den 27 april 1995 klockan 16.00 i World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm.

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1994	1993	1994	1993
Verksamhetens intäkter					
Fastighetsförvaltning		693,7	703,0	396,1	408,7
Övriga verksamhetsgrenar	Not 1	140,3	123,0	–	–
		834,0	826,0	396,1	408,7
Verksamhetens kostnader					
Fastighetsförvaltning		-241,6	-263,9	-167,1	-167,0
Fastighetsskatt		-6,0	2,9	-0,2	10,1
Övriga verksamhetsgrenar	Not 2	-131,3	-125,4	–	–
		-378,9	-386,4	-167,3	-156,9
Resultat före avskrivningar					
Fastighetsförvaltning		446,1	442,0	228,8	251,8
Övriga verksamheter		9,0	-2,4	–	–
		455,1	439,6	228,8	251,8
Avskrivningar	Not 3	-84,4	-85,0	-24,7	-24,4
Verksamhetens resultat efter avskrivningar		**370,7**	**354,6**	**204,1**	**227,4**
Finansiella intäkter och kostnader					
Utdelning på aktier och andelar					
i dotterbolag		–	–	–	85,0
i utomstående bolag		3,3	2,5	3,3	2,5
Ränteintäkter		4,1	8,1	43,8	27,5
Räntekostnader		-254,6	-288,4	-187,3	-193,4
Tomträttsavgälder		-17,8	-17,7	-6,4	-6,4
Övriga finansiella poster		2,2	2,4	6,5	4,3
		-262,8	-293,1	-140,1	-80,5
Resultat före realisationsvinster		**107,9**	**61,5**	**64,0**	**146,9**
Realisationsvinster m m	Not 4	63,8	50,4	63,8	50,4
Resultat före bokslutsdispositioner och skatter		**171,7**	**111,9**	**127,8**	**197,3**
Bokslutsdispositioner	Not 5	–	–	76,5	-57,0
Resultat före skatter		**171,7**	**111,9**	**204,3**	**140,3**
Skatter	Not 6	-59,4	-19,7	-34,5	-30,8
ÅRETS VINST		**112,3**	**92,2**	**169,8**	**109,5**

BALANSRÄKNINGAR

PER 31 DECEMBER

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1994	1993	1994	1993
TILLGÅNGAR					
Omsättningstillgångar					
Likvida medel		42,5	68,9	8,0	49,2
Kortfristig utlåning till utomstående		102,5	33,7	40,0	–
Kundfordringar		19,9	23,1	6,9	10,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16,4	19,3	8,9	9,9
Skattefordran		7,7	13,7	–	–
Övriga fordringar på utomstående		10,2	27,2	2,0	23,5
Varulager		0,8	0,7	–	–
		200,0	186,6	65,8	93,2
Anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i					
dotterbolag	Not 19	–	–	331,7	307,7
utomstående bolag	Not 19	305,3	84,3	327,6	106,0
Fordringar på					
dotterbolag		–	–	1.858,4	1.374,7
utomstående		23,8	227,1	1,4	180,2
Maskiner och inventarier	Not 7	17,5	19,3	3,7	4,3
Byggnadsinventarier	Not 8	27,7	30,9	1,4	2,0
Pågående ny- och ombyggnader	Not 9	110,9	52,2	3,2	4,7
Byggnader	Not 10	2.258,5	2.243,0	768,3	743,3
Markanläggningar	Not 11	9,5	10,1	5,3	5,7
Mark	Not 12	2.286,7	2.268,8	596,1	598,1
		5.039,9	4.935,7	3.897,1	3.326,7
SUMMA TILLGÅNGAR		**5.239,9**	**5.122,3**	**3.962,9**	**3.419,9**
Taxeringsvärden (svenska fastigheter)					
Byggnader		2.971,9	2.081,1	2.370,8	1.698,1
Mark		667,8	861,9	592,4	775,0
		3.639,7	2.943,0	2.963,2	2.473,1

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1994	1993	1994	1993
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		42,0	33,7	26,3	19,3
Skatteskulder		107,8	75,1	66,0	37,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		166,9	206,2	127,6	160,5
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2.633,3	2.060,2	2.195,7	1.455,2
		2.950,0	2.375,2	2.415,6	1.672,4
Långfristiga skulder					
Skulder till dotterbolag		–	–	3,4	4,8
Konvertibla förlagslån	Not 14	289,7	305,1	289,7	305,1
Övriga långfristiga lån	Not 15	681,0	1.097,3	49,3	210,8
Avsatt till pensioner		0,5	0,6	0,5	0,6
Latent skatteskuld		48,4	39,1	–	–
		1.019,6	1.442,1	342,9	521,3
Obeskattade reserver					
Skatteutjämningsreserv		–	–	136,8	225,0
Periodiseringsfond		–	–	35,0	–
		–	–	171,8	225,0
Eget kapital	Not 16				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	Not 17	632,6	632,5	632,6	632,5
Bundna reserver		442,3	531,0	163,6	162,9
Fritt eget kapital					
Fria reserver		83,1	49,3	66,6	96,3
Årets vinst		112,3	92,2	169,8	109,5
		1.270,3	1.305,0	1.032,6	1.001,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**5.239,9**	**5.122,3**	**3.962,9**	**3.419,9**
Ställda panter					
Inteckningar i fast egendom för dotterbolag		–	–	480,3	450,3
Inteckningar i fast egendom, övriga		926,9	1.891,5	131,3	1.207,6
		926,9	1.891,5	611,6	1.657,9
Ansvarsförbindelser					
Borgensförbindelser för dotterbolag		–	–	561,0	1.002,4
Garantiförbindelser		0,8	2,7	0,8	1,7
		0,8	2,7	561,8	1.004,1
Ansvar som delägare i Förvaltningsbolaget Marievik HB	Not 18				

FINANSIERINGSANALYSER

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1994	1993	1994	1993
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		171,7	111,9	127,8	197,3
Avskrivningar		84,4	85,0	24,7	24,4
Realisationsvinster		-63,8	-50,4	-63,8	-50,4
Koncernbidrag		–	–	23,3	-3,0
Inkomstskatt		-50,1	-32,8	-34,5	-30,8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar	**A**	**142,2**	**113,7**	**77,5**	**137,5**
Minskning (+) / Ökning (-) av lager och korta räntefria fordringar		28,9	-22,3	26,1	-10,3
Ökning (+)/Minskning (-) av korta räntefria skulder		-11,3	21,9	5,7	-1,3
Förändring i rörelsekapital	**B**	**17,6**	**-0,4**	**31,8**	**-11,6**
Kassaflöde före investeringar	**A+B**	**159,8**	**113,3**	**109,3**	**125,9**
Investeringar i aktier och andelar		-51,2	-15,0	-75,9	-15,0
Investeringar i fastigheter		-233,4	-105,4	-48,9	-52,9
Nettoinvesteringar i övriga anläggningstillgångar		28,2	-2,2	7,9	-1,1 *)
Desinvesteringar i aktier och andelar		1,6	69,6	1,6	69,6
Desinvesteringar i fastigheter		67,8	46,5	67,8	46,5
Nettoinvesteringar	**C**	**-187,0**	**-6,5**	**-47,5**	**47,1**
Kassaflöde	**A+B+C**	**-27,2**	**106,8**	**61,8**	**173,0**
Lämnad utdelning		-139,1	-138,9	-139,1	-138,9
Konvertering av förlagsbevis		0,8	0	0,8	0
Omräkningsdifferenser		53,7	-312,0	–	–
Ökad (+) / Minskad (-) utlåning till dotterbolag		–	–	-485,1	-101,3
Ökad (+) / Minskad (-) upplåning		**154,2**	354,4	560,4	87,7
Förändring i likvida tillgångar		**42,4**	**10,3**	**-1,2**	**20,5**
Specifikation av förändring i likvida tillgångar					
Ökning (+) / Minskning (-) av likvida medel		-26,4	-5,1	-41,2	20,5
Ökning (+) / Minskning (-) av korta placeringar		68,8	15,4	40,0	–
		42,4	**10,3**	**-1,2**	**20,5**

*) Nettoinvesteringar i övriga anläggningstillgångar har justerats avseende utlåning till dotterbolag, som särredovisas.

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.

Avkastning på eget kapital
Årets resultat efter realisationsvinster och skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

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.

Räntetäckningsgrad
Resultat före realisationsvinster plus räntekostnader dividerat med räntekostnaderna.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

För Förvaltnings AB Birger Jarl anses fastigheterna vara förvärvade som ombyggnadsprojekt varför samtliga renoveringskostnader aktiveras. Dock kostnadsföres även här räntor under byggnadstiden.

Verksamhetens resultat efter avskrivningar samt finansiella intäkter och kostnader utgör ett centralt mått i bedömningen av måluppfyllelsen. Med avvikelse från Redovisningsrådets rekommendation RR4 redovisas därför realisationsvinster efter finansnetto.

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
INTÄKTER ÖVRIGA VERKSAMHETSGRENAR

	Koncernen 1994	1993
Hotellverksamhet	99,5	93,4
Parkeringsrörelse	33,1	29,6
Fastighetsutveckling, hyresintäkter	7,7	–
	140,3	123,0

NOT 2
KOSTNADER ÖVRIGA VERKSAMHETSGRENAR

	Koncernen 1994	1993
Hotellverksamhet	101,9	100,3
Parkeringsrörelse	25,9	25,1
Fastighetsutveckling, driftskostnader	3,5	–
	131,3	125,4

NOT 3
AVSKRIVNINGAR

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

	Koncernen 1994	1993	Moderbolaget 1994	1993
Maskiner och inventarier	7,0	7,6	1,6	1,8
Byggnadsinventarier	4,8	9,2	0,6	0,9
Byggnader	71,9	67,5	22,1	21,3
Markanläggningar	0,7	0,7	0,4	0,4
	84,4	85,0	24,7	24,4

NOT 4
REALISATIONSVINSTER M M

	Koncernen 1994	1993	Moderbolaget 1994	1993
Aktier	1,4	54,9	1,4	54,9
Fastigheter	62,4	42,4	62,4	42,4
Nedskrivning av aktier	–	-46,9	–	-46,9
	63,8	50,4	63,8	50,4

Vid försäljning av aktier i Stockholms Fondbörs uppkom en realisationsvinst på 1,4 Mkr. Försäljning av en bostadsfastighet i Stockholm och en fastighet i Malmö gav en realisationsvinst på 62,4 Mkr.

NOT 5
BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget 1994	1993
Koncernbidrag	23,3	-3,0
Förändring av skatteutjämningsreserv K	88,2	-54,0
Avsättning till periodiseringsfond	-35,0	–
	76,5	-57,0

NOT 6
SKATTER

	Koncernen 1994	1993	Moderbolaget 1994	1993
Inkomstskatt	-50,0	-32,8	-34,5	-30,8
Förändring av latent skatt	-19,2	27,4	–	–
Latent skatt	9,8	-14,3	–	–
	-59,4	-19,7	-34,5	-30,8

Latent skatt på skatteutjämningsreserven har ökat med 19,2 Mkr på grund av nya skatteregler. Årets avsättning och upplösning av obeskattade reserver medför en minskad latent skatt på 9,8 Mkr.

NOT 7
MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen 1994	1993	Moderbolaget 1994	1993
Anskaffningsvärden	114,9	100,0	11,4	10,6
Ackumulerade avskrivningar	-97,4	-80,7	-7,7	-6,3
Bokfört värde	17,5	19,3	3,7	4,3
Varav bokfört i utlandet	6,4	6,7	–	–

NOT 8
BYGGNADSINVENTARIER

	Koncernen 1994	1993	Moderbolaget 1994	1993
Anskaffningsvärden	107,7	109,7	8,4	8,4
Ackumulerade avskrivningar	-80,0	-78,8	-7,0	-6,4
Bokfört värde	27,7	30,9	1,4	2,0
Varav bokfört i utlandet	26,3	28,8	–	–

NOT 9
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	Koncernen 1994	1993
Fastighetsförvaltning Sverige	3,1	11,8
Fastighetsförvaltning Utlandet	75,3	40,4
Fastighetsutveckling	32,5	–
	110,9	52,2

NOT 10
BYGGNADER

	Koncernen 1994	Koncernen 1993	Moderbolaget 1994	Moderbolaget 1993
Anskaffnings-värden	3.506,5	3.440,9	1.079,3	1.035,9
Ackumulerade nedskrivningar	-287,2	-298,8	–	–
Ackumulerade avskrivningar	-960,8	-899,1	-311,0	-292,6
	2.258,5	2.243,0	768,3	743,3
Bokfört värde:				
Fastighetsförvaltning Sverige	946,4	918,0		
Fastighetsförvaltning Utlandet	1.235,1	1.325,0		
Fastighets-utveckling	77,0	–		
	2.258,5	2.243,0		

Nedskrivning av byggnad i utlandet har värderats till dagskurs.

NOT 11
MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen 1994	Koncernen 1993	Moderbolaget 1994	Moderbolaget 1993
Anskaffningsvärden	18,8	18,8	11,9	11,9
Ackumulerade avskrivningar	-9,3	-8,7	-6,6	-6,2
Bokfört värde	9,5	10,1	5,3	5,7
Varav bokfört i utlandet	–	–	–	–

NOT 12
MARK

	Koncernen 1994	Koncernen 1993	Moderbolaget 1994	Moderbolaget 1993
Anskaffningsvärden	1.667,7	1.647,7	185,4	186,9
Uppskrivning	619,0	621,1	410,7	411,2
Bokfört värde	2.286,7	2.268,8	596,1	598,1
Bokfört värde:				
Fastighetsförvaltning Sverige	619,1	621,1		
Fastighetsförvaltning Utlandet	1.633,9	1.647,7		
Fastighets-utveckling	33,7	–		
	2.286,7	2.268,8		

Uppskrivning av mark i utlandet har värderats till dagskurs.

NOT 13
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 1994	Koncernen 1993	Moderbolaget 1994	Moderbolaget 1993
Räntebärande	2.596,6	2.010,5	2.188,0	1.450,8
Ej räntebärande	36,7	49,7	7,7	4,4
	2.633,3	2.060,2	2.195,7	1.455,2

Förutom inteckningslån i SEK ingår i koncernen lån i utländska valutor med motvärdet till MFRF 837,7 (507,7), MGBP 49,1 (47,8), MDEM 13,5 (5,6) och MJPY 2.900 (0).

NOT 14
KONVERTIBLA FÖRLAGSLÅN

	1994	1993
Lån III 1986/96	289,7	290,5
Lån IV 1989/94	–	14,6
	289,7	305,1

Lån III löper med 8% ränta. Lånet förfaller den 15 december 1996. Bolaget har dock rätt att efter fyra månader dessförinnan verkställd uppsägning den 15 december under något av åren 1992/95 på en gång återbetala hela det då utestående kapitalbeloppet.

Lån IV löstes under året utan konvertering

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

NOT 15
ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA LÅN

	Koncernen 1994	Koncernen 1993	Moderbolaget 1994	Moderbolaget 1993
Räntebärande	634,9	1.048,4	49,3	210,8
Ej räntebärande	46,1	48,9	–	–
	681,0	1.097,3	49,3	210,8

Förutom inteckningslån i SEK ingår i koncernen lån i utländska valutor med motvärdet till MFRF 0 (330,0) och MJPY 3.700 (6.600).

NOT 16
EGET KAPITAL

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Koncernen			
Vid årets början	632,5	531,0	141,5
Utdelning i moderbolaget	–	–	-139,1
Konvertering av förlagsbevis	0,1	0,7	–
Fördelning av obeskattade reserver	–	-61,4	61,4
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	1,5	-1,5
Omräkningsdifferenser i utländska dotterbolag	–	-29,5	20,8
Årets vinst	–	–	112,3
Vid årets slut	632,6	442,3	195,4
Moderbolaget			
Vid årets början	632,5	162,9	205,7
Utdelning	–	–	-139,1
Konvertering av förlagsbevis	0,1	0,7	–
Årets vinst			169,8
Vid årets slut	632,6	163,6	236,4

NOT 17
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 19.815 aktier. Vid full konvertering av förlagslånen ökar antalet aktier med 7.243.704 st eller 5,7%. Se även sidan 4.

Fördelning på aktieserie		1994	1993
A	121.183.661 st	605,9	605,8
C	5.333.310 st	26,7	26,7
	126.516.971 st	632,6	632,5

NOT 18
ANSVAR SOM DELÄGARE I FÖRVALTNINGSBOLAGET MARIEVIK HB

Moderbolaget har som delägare i Marievik HB solidariskt ansvar för handelsbolagets skulder. Dessa uppgick till 114,6. I koncernen ingår hälften, dvs 57,3 Mkr i koncernens skulder samt 57,3 Mkr i koncernens ansvarsförbindelser.

NOT 19
AKTIER OCH ANDELAR 1994-12-31

	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
Förvaltnings AB Birger Jarl	100	10.000		1.000	25,0
Hotel AB Bastionen	100	10.000		1.000	1,0
Hufvudstadens Fondförvaltning AB	100	500		250	0,1
Parkaden AB	100	5.000		500	0,3
AB Norrilen	100	1.000		100	–
Diverse vilande bolag*	100	8.250		1.120	–
					331,7
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	128,6
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
Compagnie Foncière Étoile	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
					979,0

NOT 19 (fortsättning)

	Kapital (röster)	Antal		Nominellt värde tusental	Bokfört värde Mkr
Ägda av Hufvudstaden Holding B.V.					
Nedholm Holding B.V.	100	200.000	NLG	200.000	860,1
Amsto Holding B.V.	100	40	NLG	40	6,0
Sweden Center Japan AB	100	30.000	SEK	3.000	853,9
Sweden Center Japan K.K.	100	100.000	JPY	100.000	2,0
Hufvudstaden (Regent) Ltd	100	40.000.000	GBP	40.000	173,7
Holmster Holding B.V.	100	40	NLG	40	–
Marlborough (West End) Ltd	50	8.400.000	GBP	8.400	83,5
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
					1.994,0

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	254,1
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
FFNS A fria		419.098		2.095	4,4
FFNS B fria	18,5 (28,5)	1.141.552		5.708	10,5
VBB A fria		1.559.116		7.796	12,7
VBB B fria	13,8 (37,7)	561.744		2.809	4,6
Stadshypotek A fria		30.708		768	1,8
					327,6

Noterade aktier	Mkr
Summa anskaffningsvärde	242,4
Nedskrivning 1991**	- 200,0
Nedskrivning 1992 **	-8,3
Summa bokfört värde	34,1
Summa marknadsvärde 1994-12-31	136,0

Ägda av dotterbolag	
Diverse bolag och ekonomiska föreningar	2,3
	329,9
Avgår Förvaltningsbolaget Marievik HB	- 24,0
Avgår Koncernjustering av anskaffningsvärdet för Stadshypotek	-0,6
Koncernens innehav i utomstående företag	305,3

UTFÄRDADE OPTIONER

Köpoptioner har utfärdats avseende 2 500 aktier i dotterbolaget Förvaltnings AB Birger Jarl. Det bokförda värdet för dessa aktier uppgick till 6,2 Mkr, det totala lösenpriset är 4,0 Mkr och de skuldförda premierna uppgick till 2,5 Mkr.

Köpoptioner har utfärdats avseende 50 000 aktier VBB, B fria. Det bokförda värdet för dessa aktier uppgick till 0,4 Mkr, det totala lösenpriset är 2,2 Mkr och de skuldförda premierna uppgick till 0,1 Mkr.

* 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 195.449.431, varav årets vinst är kr 112.314.752. Erforderlig avsättning till bundna reserver är kr 100.

Till bolagsstämmans förfogande står hos moderbolaget

balanserad vinst	kr	66.625.509
årets vinst	kr	169.841.652
sammanlagda vinstmedel	kr	236.467.161

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

att till aktieägare utdelas kr 1:20 per aktie	kr	151.820.365
samt *att* återstoden balanseras i ny räkning.	kr	84.646.796

Stockholm den 6 mars 1995

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 1994. 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 1994.

KONCERNEN

Koncernredovisningen är uppgjord enligt aktiebolagslagen.

Vi tillstyrker,

att koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställes.

Stockholm den 16 mars 1995
SET – Svensson, Erikson & Tjus Revisionsbyrå AB

Jan Eriksson
Auktoriserad revisor

STYRELSE OCH REVISORER

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

STYRELSE

Lars Öberg, f 1936, ordförande, ledamot sedan 1976. VD i AB Custos. Styrelseordförande i Sandblom & Stohne AB och Försäkringsaktiebolaget Svenska Brand. Styrelseledamot i AB Custos, Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, Svenska Cellulosa AB SCA, Skanska AB och Skandinaviska Enskilda Banken. Konverteringslån III 575.400 kronor.

Gunnar Dahlsten, f 1927, ledamot sedan 1970. Styrelseledamot i bl a AB Catena, Perstorp AB, Atlet AB, AB Tumba Bruk och Frövifors AB.

Björn Hall, f 1942, ledamot sedan 1987. Vice VD i Skandia. Styrelseledamot i bl a SSAB Svenskt Stål, FFNS Gruppen AB och Lodet Fastighets AB.

Björn Kårfalk, f 1944, ledamot sedan 1991. Styrelseledamot i OM-Gruppen AB och Home Holdings Inc.

Curt G Olsson, f 1927, ledamot sedan 1983. Styrelseordförande i Skandinaviska Enskilda Banken. Styrelseledamot i Atlas Copco AB. Aktieinnehav 2.200 A. Konverteringslån III 30.000 kronor.

Olov Agri, f 1938, verkställande direktör, ledamot sedan 1988. Ordförande i Stadshypotek Stockholm. Styrelseledamot i Stadshypotek AB, VBBgruppen AB och Vasaterminalen AB. Aktieinnehav 2.530 A.

REVISOR

SET – Svensson, Erikson & Tjus Revisionsbyrå AB, huvudansvarig Jan Eriksson, auktoriserad revisor.

FÖRETAGSLEDNING OCH PERSONAL

Hufvudstadens ledningsgrupp fr. v. Martin Tufvesson, Håkan Petersson, Lennart Borggren, Olov Agri och Jörgen Svedin.

FÖRETAGSLEDNING

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

PERSONAL

Utvecklingen inom fastighetsbranschen under de senaste åren har lett till att kunderna ställer högre krav på service och kvalitet. Hufvudstaden har därför under ett par år haft ett program för utveckling och utbildning av sina medarbetare. Under 1994 har samtliga anställda genomgått en utbildning med temat kvalitet.

I början av året genomfördes en omorganisation inom den svenska fastighetsförvaltningen.

Hufvudstadens London-organisation ansvarar sedan årsskiftet 1994/95 för förvaltningen av fastigheten i Berlin.

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 1994 vederlag med totalt 1.559.031 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 Hufvudstaden-koncernen. 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 LÖNEBIKOSTNADER

	Koncernen		*Moderbolaget*	
Mkr	1994	1993	1994	1993
Styrelser och verkst direktörer*	6,8	6,2	1,9	1,7
Övrig personal	53,0	52,7	18,1	17,1
Lönebikostnader	22,8	21,8	8,0	7,5
Totalt	82,6	80,7	28,0	26,3

*Häri ingår cheferna för utlandsbolagen.

MEDELTAL ÅRSANSTÄLLDA I KONCERNEN

Fördelning på arbetsställen

Koncernen	Män	Kvinnor	Totalt 1994	Totalt 1993
Stockholm	43	22	65	67
(varav Parkaden)	(2)	(4)	(6)	(8)
Göteborg	96	114	210	213
(varav Sheraton)	(88)	(112)	(200)	(203)
Paris	11	2	13	13
London	3	2	5	5
Berlin	1	0	1	1
Tokyo	1	1	2	2
Totalt	155	141	296	301

Moderbolaget	Män	Kvinnor	Totalt 1994	Totalt 1993
Stockholm	41	18	59	59
Göteborg	8	2	10	10
Totalt	49	20	69	69

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN (Mkr)

		1990	1991	1992	1993	1994
Resultaträkningen						
Verksamhetens intäkter						
Fastigheter i Sverige		587	665	608	488	476
Fastigheter i utlandet		145	162	173	215	218
Övriga verksamheter		131	119	121	123	140
Totala intäkter		863	946	902	826	834
Resultat före avskrivningar						
Fastigheter i Sverige		248	308	340	316	291
Fastigheter i utlandet		104	118	129	126	155
Övriga verksamheter		1	-11	-13	-2	9
Totalt resultat före avskrivningar		353	415	456	440	455
Avskrivningar		-78	-68	-69	-85	-84
Finansnetto		-287	-302	-309	-293	-263
Resultat före realisationsvinster		-12	45	78	62	108
Realisationsvinster m m		150	107	150	50	63
Skatter exklusive fastighetsskatt		-20	-34	-50	-20	-59
Nettovinst		118	118	178	92	112
Räntetäckningsgrad		0,96	1,14	1,24	1,21	1,42
Avkastning på eget kapital	%	11	11	15	7	9
Balansräkningen						
Omsättningstillgångar		414	354	154	187	200
Aktier och förlagsbevis, noterade		369	79	32	32	34
Fastigheter		3.295	3.817	4.168	4.605	4.693
Kortfristiga skulder		1.647	1.303	878	2.375	2.950
Långfristiga lån		1.292	1.852	2.218	1.097	681
Konvertibla förlagslån		356	315	305	305	290
Eget kapital och 72% (t.o.m. 1989 50%, t.o.m. 1992 70%) av obeskattade reserver		1.102	1.104	1.250	1.305	1.270
Redovisad soliditet	%	25	24	27	25	24
Andel riskbärande kapital	%	33	31	34	32	31
Balansomslutning		4.398	4.593	4.704	5.122	5.240
Fastigheterna						
Taxeringsvärde svenska fastigheter		2.918	3.182	3.157	2.943	3.687
Lägenhetsyta Sverige	1.000 kvm	503	466	431	421	436
Lägenhetsyta i utlandet	1.000 kvm	57	65	64	64	64
Förvärv av fastigheter		61	350	5	0	111
Övriga investeringar i fastigheter		205	74	73	105	122
Försäljning av fastigheter		8	204	237	46	68
Aktier och förlagsbevis, noterade						
Noterat värde		382	174	86	128	136
Bokfört värde		369	79	32	32	34
Hufvudstaden-aktien, per aktie						
Årets vinst före konvertering	kr	0:97	0:94	1:41	0:73	0:89
Årets vinst efter full konvertering	kr	1:03	1:01	1:46	0:82	0:96
Utdelning (1994 styrelsens förslag)	kr	1:00	1:10	1:10	1:10	1:20
Börskurs vid årets slut (serie A)	kr	80	50	32	45	41
Antal årsanställda, medeltal		372	345	308	301	296

KONCERNENS FASTIGHETSINNEHAV

1995-01-01

Stad/Adress	Fastighets beteckning		Tomt-areal kvm	Bygg./ omb. år	Lägenhetsyta (ly) kvm Kontor	Butiker	Hotell, restau-ranger, biografer	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	493	2.004	1.048	0	7.182	119,0
Biblioteksg. 6-8, Mäster Samuelsg. 5	Rännilen 11		776	1902/85	1.713	633	0	501	0	2.847	45,0
Biblioteksg. 7, Jakobsbergsg. 5-9	Kvasten 9		822	1978	2.550	538	0	531	0	3.619	76,4
Biblioteksg. 9, Jakobsbergsg. 6	Vildmannen 7	2)	1.291	1897/1987	1.791	374	856	306	897	4.224	49,0
Biblioteksg. 10, Mäster Samuelsg. 4	Pumpstocken 11		736	1897	1.417	231	441	310	347	2.746	42,0
Birger Jarlsg. 7-9, Smålandsg. 8-10	Rännilen 18	2)	1.677	1888/1986	5.376	705	343	920	0	7.344	156,0
Birger Jarlsg. 11, Mäster Samuelsg. 1	Rännilen 8		645	1900/90	1.901	267	0	284	0	2.452	53,4
Birger Jarlsg. 13, Mäster Samuelsg. 2	Pumpstocken 10		570	1897	1.932	406	0	287	0	2.625	45,0
Birger Jarlsg. 15, Jakobsbergsg. 1	Pumpstocken 12		792	1901	2.398	479	525	421	0	3.823	58,0
Drottningg. 75, Walling. 8-10	Rörstrand 33		1.228	1969	542	472	0	1.959	2.558	5.531	30,3
Drottningg. 82, Apelbergsg. 50-52, Olof Palmes Gata 13	Svärdfisken 2	2)	1.854	1851/1987	3.923	120	1.807	1.646	0	7.496	77,0
Drottningg. 92-94, Walling. 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	Grönlandet Södra 11		1.662	1911/85/91	7.496	309	117	757	0	8.679	82,0
Engelbrektsplan 2, Birger Jarlsg. 28-30, Humlegårdsg. 31	Landbyska V. 5	16)	384	1914/90	1.353	130	226	194	0	1.903	22,9
Flemingg. 40, S:t Eriksg. 44, Kronobergsg. 33	Roddaren 58		4.923	1974	4.425	1.948	302	7.139	6.519	20.333	119,8
Götg. 20-22, S:t Paulsg. 2-4	Schönborg 6		1.473	1960	3.058	730	0	3.105	4.328	11.221	70,8
Klarabergsg. 56-64, Vasag. 24-26, Mäster Samuelsg. 65-73, Klara Norra Kyrkog. 3-5	Orgelpipan 7	4)	6.099	1964	14.138	3.194	1.603	11.197	0	30.132	–
Kornhamnstorg 61, Slussplan 1-3, Järntorgsg. 6	Medusa 1	2)10)	547	1878/1991	1.273	242	58	268	298	2.139	36,1
Kungsg. 4 A-B, Norrlandsg. 29	Kåkenhusen 34		893	1926/91	3.230	432	318	444	0	4.424	75,4
Kungsg. 6, Brunnsg. 5	Kåkenhusen 33		1.030	1928/89	2.761	867	0	74	0	3.702	57,6
Kungsg. 8, Brunnsg. 7	Kåkenhusen 32		1.026	1928/85	3.342	602	0	287	0	4.231	54,0
Kungsg. 10, Brunnsg. 9	Kåkenhusen 31		839	1930/84	2.472	518	0	409	0	3.399	43,4
Kungsg. 32, Malmskillnadsg. 39, Apelbergsg. 29	Oxhuvudet 17	2)	1.106	1931/91	5.831	1.135	0	373	0	7.339	104,0
Kungsg. 34-36, Apelbergsg. 31	Oxhuvudet 16	2)	2.385	1931/85	12.124	1.314	0	2.312	0	15.750	198,0
Kungsg. 38, Sveav. 28-30, Apelbergsg. 33	Oxhuvudet 15	2)	876	1931/89	4.125	915	0	983	0	6.023	101,0
Norrlandsg. 16, Jakobsbergsg. 11	Kvasten 2		935	1987	2.782	228	430	1.208	0	4.648	82,2
Norrmalmstorg 14, Biblioteksg. 2-4, Mäster Samuelsg. 3	Rännilen 19		1.544	1902/64/90	5.823	1.370	0	1.595	0	8.788	176,2
Odeng. 28-32, Tuleg. 18, Roslagsg. 5	Snickaren 15		1.486	1966	0	950	0	2.473	5.001	8.424	38,9
Regeringsg. 47-55, Mäster Samuelsg. 29-33	Hästskon 10	3)5)	4.921	1964	0	2.664	512	32.798	0	35.974	137,9
Slussplan 5-9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsg. 7	Achilles 1	2)	1.046	1974	5.026	0	0	0	0	5.026	81,0
Smålandsg. 20, Norrlandsg. 10	Skären 9		2.195	1984	6.079	1.597	0	1.795	0	9.471	203,0
Sveav. 21-23, Kungsg. 40, Apelbergsg. 35	Hästhuvudet 13		857	1919	3.052	105	778	510	0	4.445	60,6
Sveav. 24-26, Oxtorgsg. 18-20, Kungsg. 39	Järnplåten 28		1.086	1958	6.379	1.375	0	1.530	0	9.284	103,0

Stad/Adress	Fastighets beteckning		Tomt-areal kvm	Bygg./ omb. år	Lägenhetsyta (ly) kvm Kontor	Butiker	Hotell, restau-ranger, biografer	Industri, lager, garage	Bo-städer	Totalt	Tax värde totalt Mkr
Västra Trädgårdsg. 8	Kungl Trädgården 5	11)	673	1984	1.772	0	845	0	0	2.617	38,6
Årstaängsv. 1-5	Marievik 15	9)	7.378	1983	15.182	79	639	4.873	0	20.773	136,7
Norrmalmstorg, Café Palmhuset	Norrmalm 2:62	12)		1972/93	0	69	102	0	0	171	6,0
Malmö											
Ystadsg. 17, Fosiev. 2	Västerbotten 9		17.041	1914	1.051	2.820	0	9.966	0	13.837	10,8
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	413	142	0	346	0	901	5,3
Fältspatsg. 2-12, Olof Asklunds Gata 22	Högsbo 3:6 m fl	8)	29.517	1963	5.234	448	722	19.935	0	26.339	61,1
Fältspatsg. 14	Högsbo 3:5 m fl	15)	11.786	–	0	0	0	0	0	0	1,9
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	9,5
Postg. 26-32, Nordstadstorget 6, Spannmålsg. 19, Nils Ericssonsg. 17	Nordstaden 8:24		8.404	1972	20.343	14.157	1.275	2.954	0	38.729	391,0
Södra Hamng. 49-57, Östra Larmg. 1, Drottningg. 54-60	Inom Vallgraven 12:10		4.167	1975	10.461	1.842	199	3.027	0	15.529	113,8
Södra Hamng. 59-65, Östra Larmg. 4-6, Drottningg. 62-70	Inom Vallgraven 1:13	7)	5.580	1986	0	329	23.453	2.874	0	26.656	191,6
Östra Hamng. 46-48, Kyrkog. 29	Inom Vallgraven 8:1	1)	1.063	1886	1.001	180	1.282	42	0	2.505	–
Förvaltnings AB Birger Jarl											
Atterbomsv. 26	Solsången 5		912	1937	72	105	0	0	1.640	1.817	5,8
Atterbomsv. 32	Solsången 8		1.305	1937	0	62	0	45	1.433	1.540	5,4
Bondeg. 53	Veken 4		648	1930	0	0	0	0	1.566	1.566	4,7
Eriksdalsg. 33, Gräsg. 4-10	Gräset 2		2.410	1930	412	0	0	72	3.192	3.676	10,0
Eriksdalsg. 31, Veteg. 3-9	Gräset 3		2.653	1930	64	334	0	137	3.119	3.654	10,1
Högalidsg. 33, Bergsundsg. 1	Propellern 7		447	1929	115	0	0	0	712	827	2,2
Högalidsg. 39, Slipg. 2	Slipen 40		458	1938	0	140	0	0	1.788	1.928	5,8
Igeldammsg. 20	Isbrytaren 46		513	1932	0	165	0	0	1.574	1.739	5,4
Kungsholmsstrand 163	Isbrytaren 28		871	1929	0	79	0	65	1.435	1.579	5,2
Stagneliusv. 40	Vintergatan 5		653	1936	0	0	0	0	1.596	1.596	5,4
Tavastg. 15, Blecktornsgr. 8	Kattryggen 1		225	1942	0	58	0	58	756	872	2,8
Tavastg. 16	Katthuvudet 27		544	1931	0	90	0	23	930	1.043	3,3
Tobaksspinnarg. 6	Turbinen 21		474	1930	0	0	0	0	1.105	1.105	3,4
Tobaksspinnarg. 8, Verkstadsg. 8	Turbinen 26		470	1930	0	135	0	47	1.498	1.680	5,0

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I UTLANDET

Paris, Frankrike										
14 Boulevard Malesherbes	19)	436	1870/1988	2.103	204	0	0	0	2.307	–
16 Boulevard Malesherbes	19)	724	1870/1987	2.830	87	0	3.200	0	6.117	–
7 Place Vendôme, 362-366 Rue St Honoré	13)	2.473	1929	9.081	1.047	0	361	243	10.732	–
16 Rue Chauveau-Lagarde	19)	523	1870/1988	2.504	0	0	0	0	2.504	–
119-125 Rue des Trois Fontanot, 32 Boulevard de Pesaro	13)	3.690	1987	13.250	0	1.012	5.455	0	19.717	–
42 Rue de Bassano	19)	442	1897	1.468	0	0	378	32	1.878	–

Stad/Adress	Fastighets beteckning		Tomt-areal kvm	Bygg./ omb. år	Lägenhetsyta (ly) kvm Kontor	Butiker	Hotell, restau-ranger, biografer	Industri, lager, garage	Bo-städer	Totalt	Tax värde totalt Mkr
London, England											
20 St James´s Street, 23-25 Ryder Street		17)	800	1929/88	4.508	299	288	0	0	5.095	–
15 Regent Street, 4 Babmae´s Street		18)	895	1839/91	4.548	202	0	186	0	4.936	–
14-17 Great Marlborough Street		20)	776	1950/55	2.275	0	0	168	0	2.443	–
Berlin, Tyskland											
Cicerostrasse 21		22)	1.704	1994	0	0	0	0	0	0	–
Amsterdam, Nederländerna											
Honthorststraat 22		14)	530	1965/91	689	0	0	0	0	689	–
Lissabon, Portugal											
Rua Rodrigo da Fonseca 53		21)	500	1970	1.505	193	0	495	42	2.235	–
Tokyo, Japan											
Sweden Center Building, 6-chome, 11-9 Roppongi, Minato-ku		6)	1.660	1972	2.851	292	675	117	737	4.672	–

SAMMANFATTNING

Stockholms innerstad	50.452	123.721	25.412	11.267	77.664	19.948	258.012	2.643,5
Stockholm övrigt	7.378	15.182	79	639	4.873	0	20.773	136,7
Göteborg	66.621	40.221	17.301	28.001	31.459	0	116.982	774,2
Övriga orter i Sverige	17.819	1.686	2.820	772	10.244	207	15.729	10,8
Förvaltnings AB Birger Jarl	12.583	663	1.168	0	447	22.344	24.622	74,5
Summa Sverige	154.853	181.473	46.780	40.679	124.687	42.499	436.118	3.639,7
Paris	8.288	31.236	1.338	1.012	9.394	275	43.255	–
London	2.471	11.331	501	288	354	0	12.474	–
Tokyo	1.660	2.851	292	675	117	737	4.672	–
Övriga orter i utlandet	2.734	2.194	193	0	495	42	2.924	–
Summa utlandet	15.153	47.612	2.324	1.975	10.360	1.054	63.325	–
Totalt koncernen	**170.006**	**229.085**	**49.104**	**42.654**	**135.047**	**43.553**	**499.443**	**3.639,7**

1) Taxeringsvärde ej åsatt. Fastigheten klassad som kulturbyggnad.
2) Taxeringsvärde för mark ej åsatt. Byggnaden är kulturminnesmärkt.
3) Tomträtt. Taxeringsvärdet avser endast byggnad.
4) Tomträtt. Taxeringsvärde ej åsatt. Fastigheten klassad som kommunikationsbyggnad.
5) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget.
6) Ägs av dotterbolaget Sweden Center Japan KK.
7) Ägs av dotterbolaget AB Slusskvarnen.
8) Ägs av dotterbolaget Förvaltnings AB Högsbohus.
9) Ägs av Förvaltningsbolaget Marievik HB. Taxeringsvärde, lägenhetsyta och tomtareal här upptagna med Hufvudstadens 50%.
10) Ägs av dotterbolaget Fastighets AB Medusa.
11) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden International AB.
12) Fastigheten innehas genom arrende.
13) Ägs av Cie Foncière Vendôme respektive Cie Foncière Le Vermont, dotterbolag till Hufvudstaden France.
14) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden Nederland BV.
15) Obebyggd tomt.
16) Taxeringsvärde, lägenhetsyta och tomtareal här upptagna med Hufvudstadens 40%.
17) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden (UK) Ltd.
18) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden (Regent) Ltd.
19) Ägs av Cie Foncière med samma namn, dotterbolag till Hufvudstaden France. SA
20) Ägs av Marlborough (West End) Ltd. Lägenhetsyta och tomtareal här upptagna med Hufvudstadens 50%.
21) Ägs av dotterbolaget Amsto Holding BV.
22) 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
Cicerostrasse 21
D-10709 Berlin
Tyskland
Telefon Hufvudstaden (U.K.) Ltd +44(171)321 0868
Telefax Hufvudstaden (U.K.) Ltd +44(171)321 0867

LONDON
Hufvudstaden (U.K.) Ltd
15 Lower Regent Street
St James´s
London SW1Y 4LR
England
Telefon +44(171)321 0868
Telefax +44(171)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

HUFVUDSTADEN