FASTIGHETS-
AKTIEBOLAGET

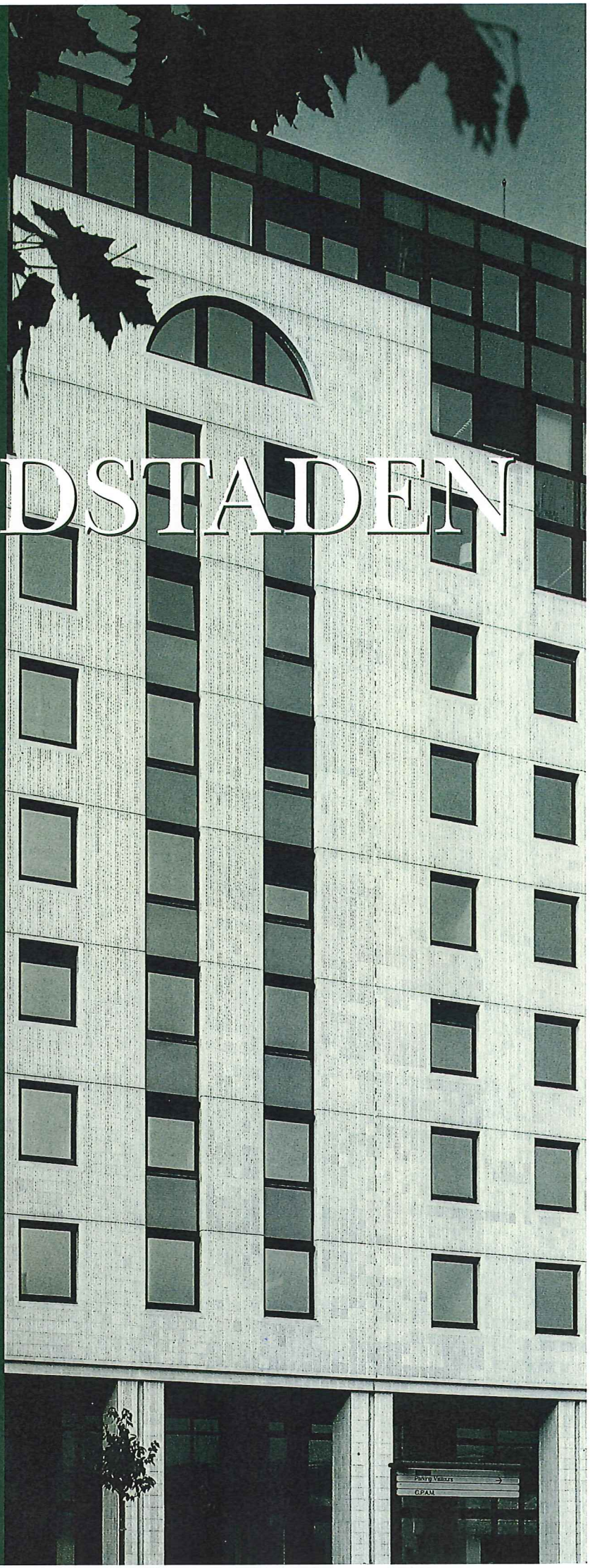
HUFVUDSTADEN

ÅRS-
REDOVISNING

1995

DET 80:E
VERKSAMHETSÅRET

STOCKHOLM
GÖTEBORG
PARIS
LONDON
TOKYO
BERLIN



VD-KOMMENTAR

Den ekonomiska utvecklingen har varit god på de flesta marknader där Hufvudstaden är verksamt. Undantagen är Frankrike och Japan, där lågkonjunkturen fortsatt under 1995. Prognoser för 1996 förutspår en fortsatt tillväxt av BNP, om än i en lugnare takt såväl för Sverige som för övriga Västeuropa exklusive Frankrike. I Japan och Frankrike förväntas den ekonomiska aktiviteten åter börja förbättras, dock från en låg nivå.

Lokalefterfrågan är starkt beroende av konjunkturen och även efter en vändning av konjunkturen dröjer det en tid innan efterfrågan på lokaler åter ökar. Under 1995 har efterfrågan på lokaler varit god i Stockholm, Göteborg och London. Även i Paris har efterfrågan på högkvalitativa kontor i bästa läge varit förhållandevis god, även om hyresnivåerna fallit på grund av att det totala utbudet av kontor varit stort. I Berlin är för närvarande utbudet större än efterfrågan, vilket även gäller Tokyo.

Hyresmarknaden i Stockholms city, vilket är den delmarknad i Stockholm som Hufvudstaden verkar på och som svarar för ca 54 % av koncernens hyresintäkter, har utvecklats starkt under året. Efterfrågan har varit stor, vilket medfört att marknadshyrorna för kontor i bästa läge passerat 2.800 kr per kvadratmeter exklusive fastighetsskatt. Uthyrningsgraden för Hufvudstadens fastighetsbestånd i Stockholm har stigit till 92 %.

Under 1995 fattades beslut om att återinföra fastighetsskatten på kommersiella lokaler, vilken senast avvecklades 1993. Skulle ränteläget stiga, i stället för att falla från dagens nivåer vilket de flesta verkar anta, kan vissa underkapitaliserade fastighetsägare komma att få akuta problem, vilket vore skadligt för hela branschen. Dessa snabba förändringar i regelverk skapar osäkerhet i marknader och branscher som kräver långsiktighet och uthållighet. För att 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 i Europa. 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.

Hufvudstaden har sedan realisationsvinstbeskattningen i Sverige för fastighetsbolag mildrades 1990 aktivt arbetat med att koncentrera fastighetsbeståndet och öka andelen fastigheter utomlands. Under året har en fastighet i Paris samt den andra hälften av en tidigare hälftenägd kontorsfastighet i London förvärvats. Vid utgången av 1995 genererade det utländska fastighetsbeståndet 29 % av de totala hyresintäkterna och utgjorde 24 % av den totala arean.

Under de senaste åren har Hufvudstaden aktivt arbetat med ett projekt med syfte att höja kvaliteten i alla delar av företaget. Ett stort antal projektgrupper har arbetat med att kartlägga olika processer och hur dessa kan genomföras effektivare, med högre kvalitet och nöjdare kunder som slutmål. De olika åtgärdsprogram som därmed framtagits har börjat att genomföras under 1995. Det är särskilt glädjande att notera, att Hufvudstaden är det fastighetsföretag som under 1995 hade de mest nöjda kunderna. Detta konstateras i den studie som Sveriges Kundbarometer i samarbete med Handelshögskolan i Stockholm genomfört, för första året avseende fastighetsbranschen. Detta innebär dock inte att vi slår oss till ro, utan det strävsamma arbetet att kontinuerligt förbättra kvaliteten i vår verksamhet fortsätter.

Hufvudstaden arbetar även sedan länge med miljöfrågor. Vårt sätt att förvalta fastigheter syftar till att i största möjliga mån bevara äldre välbyggda byggnader, och vid renoveringsbehov skapa ett "gammalt hus med nybyggnadsstandard". I detta arbete har äldre fungerande konstruktioner om möjligt behållits. Nybyggnationer genomförs med hög kvalitet och med noga utvalda och helst återvinningsbara material. Vi har även under lång tid arbetat med att modernisera våra installationer, i syfte att våra fastigheter skall vara så energisnåla som möjligt kombinerat med en hög inomhuskomfort. Vi har i detta sammanhang blivit uppmärksammade av stiftelsen Det Naturliga Steget som satt upp Hufvud-

staden på listan över de 29 företag som kan ingå i Svensk miljöfond, som är en aktiefond förvaltad av Banco Fonder.

Resultatet före realisationsvinster har ökat med 48 Mkr till 156 Mkr. Realisationsvinsterna har uppgått till 234 Mkr, vilket innebär att resultatet före skatt uppgår till 390 Mkr (172 Mkr).

Kassaflödet före investeringar uppgick till -10 Mkr.

Investeringar i förvärv samt ny- och ombyggnader uppgick till 277 Mkr, varav 144 Mkr avser fastighetsförvärv och 133 Mkr om- och nybyggnader.

UTSIKTER

Hyresintäkterna i Sverige beräknas öka 1996, beroende dels på att hyresförluster för vakanta lokaler minskar då uthyrningsgraden fortsätter att stiga och dels på att marknadshyrorna i city fortsätter att stiga.

Kostnaderna för upprustning av fastigheterna i Stockholm kommer att minska under 1996 då det upprustningsprogram som pågått under ett antal år slutförs. Fastighetsskattens införande beräknas belasta resultatet med 16 Mkr under 1996. Resultatet för den svenska verksamheten beräknas dock minska något under 1996 jämfört med 1995 eftersom resultatet för 1995 innehöll en restitution av tidigare år för högt debiterad fastighetsskatt på 39 Mkr.

Resultatet i utlandet kommer att minska, främst beroende på att förfallande kontrakt i Paris omförhandlas till dagens marknadshyresnivå. Dessutom ökar kostnaderna för ombyggnader i Paris och London samtidigt som avskrivningarna ökar då två projekt färdigställs.

Hufvudstadens VD Olov Agri på byggarbetsplatsen i den nybyggda vindsvåningen i fastigheten Mäster Samuelsgatan 4 i Stockholm. Den gamla vindsvåningen har helt rivits och förvandlats till en större vindsvåning för ett modernt kontor med moderna installationer.

Med färdigställandet av denna fastighet i kvarteret Pumpstocken närmar sig Hufvudstadens stora ombyggnadsprogram i centrala Stockholm sitt slut. Under 1995 har ombyggnader pågått i Mäster Samuelsgatan 4, Birger Jarlsgatan 13 och 15 samt Sveavägen 24 – 26, sammanlagt cirka 11.000 kvadratmeter uthyrningsbar area. I september 1996 avslutas ombyggnaderna med den sista etappen i kvarteret Vildmannen, då nio bostadslägenheter på Jakobsbergsgatan 6 står klara för inflyttning.

Resultatet för övriga verksamheter förväntas bli förbättrat 1996.

Koncernens resultat efter finansnetto förväntas bli på samma nivå som 1995.

Investeringarna exklusive fastighetsförvärv beräknas 1996 bli av samma storleksordning som 1995, cirka 200 Mkr.

Hufvudstadens finansiella ställning är stark med en justerad soliditet inklusive dolda reserver i fastigheter som är betydligt högre än den redovisade. Kassaflödet före investeringar väntas bli positivt 1996.

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 80:e verksamhetsår 1995 uppgick aktiekapitalet till 632,6 Mkr (632,6). Antalet aktier var 126.517.076 st (126.516.971). Aktiens nominella värde är 5 kronor. Efter beslut av ordinarie bolagsstämma 1992 är alla bolagets aktier fria.

AKTIESLAG

Uppdelning i aktieslag

Serie	Antal	kapital	Andel i % av röster
A fria	121.183.766	95,8	18,5
C fria	5.333.310	4,2	81,5
	126.517.076	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
1995 Efter konverteringar		632,6

KONVERTIBELT FÖRLAGSLÅN

Emissioner		Lån III
Emissionsbelopp		296,5
Skuld 95-12-31		289,7
Ränta	%	8,0
Konverteringskurs	kr	40
Kurs 95-12-31	%	120,5
Direktavkastning	%	6,6
Löptid		1986/96
Ränteförfallodatum		15/12
Konverteringstid		880104-961201

Lånet är noterat vid Stockholms fondbörs. Vid full konvertering av lånets kvarstående belopp ökar antalet aktier av serie A med 7.243.599 st eller 5,7 %.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare är cirka 11.800. 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 1996:

	kapital	Andel i % av röster
AB Custos	32,2	86,9
Livförsäkrings AB Skandia	18,1	3,5
Trygg ömsesidig livförsäkring	14,1	2,7
Sparbankernas fonder	12,4	2,4
Försäkringsbolaget SPP ömsesidigt	1,3	0,3
Föreningsbankens fonder	0,8	0,2
Wasa Livförsäkring ömsesidigt	0,8	0,2
Arbetsmarknadens Försäkrings AB	0,4	0,1
Övriga aktieägare	19,9	3,7
	100,0	100,0

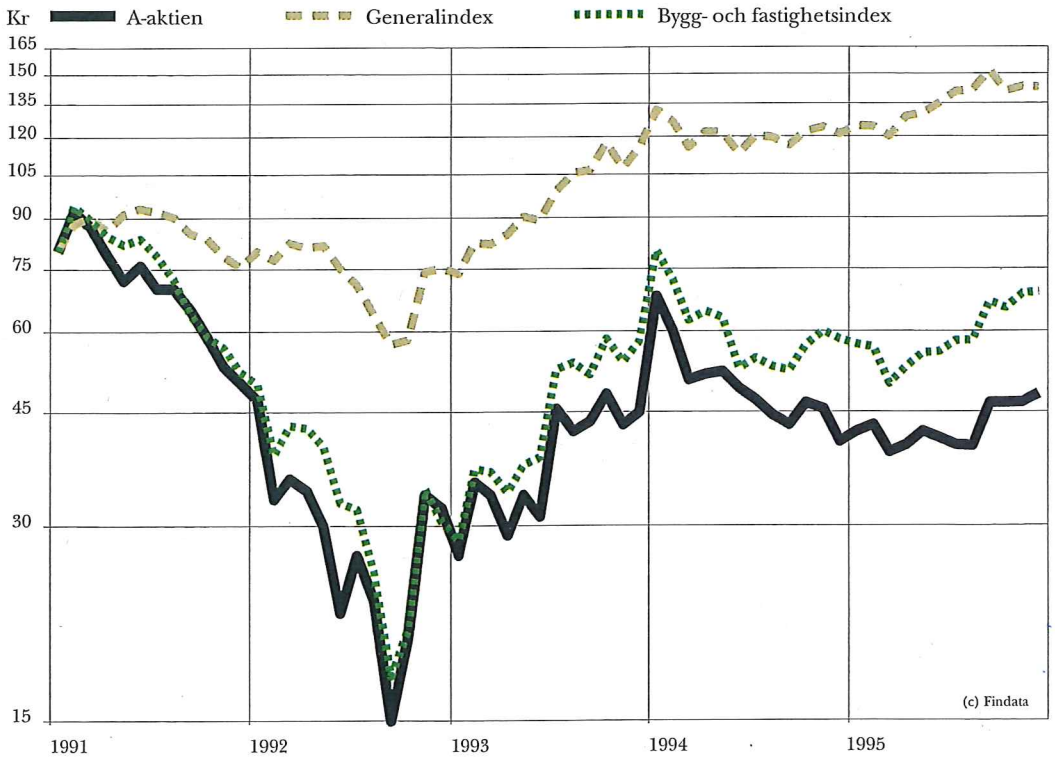
AKTIEDATA (JUSTERAT FÖR EMISSIONER)

		1991	1992	1993	1994	1995	Föränd-ring/år fem år
Utdelning per aktie (1995 förslag)	kr	1:10	1:10	1:10	1:20	1:35	
Utdelningstillväxt	%	+10	–	–	+9	+13	+6
Börskurs vid årets slut (serie A)	kr	50	32	45	41	48	
Kursutveckling	%	-37	-36	+41	-10	+17	
Börsvärde för aktierna vid årets slut	Mkr	6.283	4.048	5.692	5.124	6.073	
Antal aktier vid årets slut	Mst	125,7	126,5	126,5	126,5	126,5	
Antal aktier efter full konvertering	Mst	133,9	133,9	133,9	133,8	133,8	

BÖRSDATA FÖR KONVERTIBLA SKULDEBREV

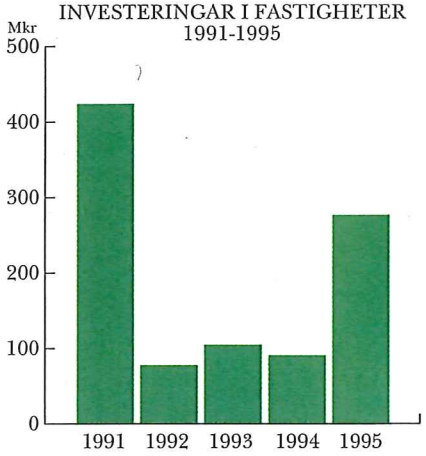
Börskurser vid årets slut, % av nominellt värde						
Lån II 1982/92	%	410	–	–	–	–
Lån III 1986/96	%	120	99	117	117	120,5
Börsvärde för konvertiblerna vid årets slut	Mkr	388	288	340	339	349

BÖRSKURSENS UTVECKLING (JUSTERAT FÖR EMISSIONER)

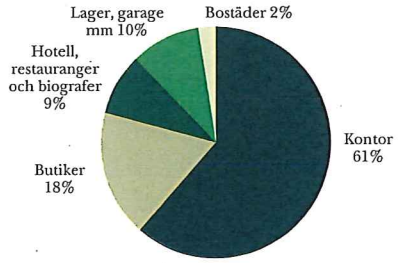


FASTIGHETSRÖRELSEN

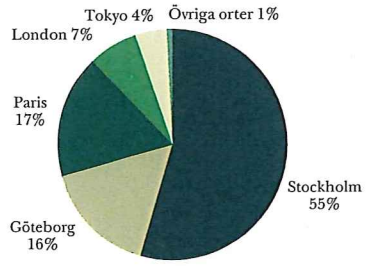
INVESTERINGAR I FASTIGHETER 1991-1995



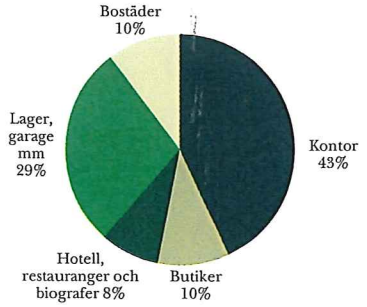
KONCERNENS HYRESINTÄKTER 1995 PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE



KONCERNENS HYRESINTÄKTER 1995 FÖRDELADE PÅ REGIONER



AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1996-01-01 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	1995	1994	1993	1995	1994	1993	1995	1994	1993
Stockholm	370	365	376	-125	-154	-142	245	211	234
Göteborg	111	111	112	-19	-29	-31	92	82	81
Paris	117	127	139	-33	-30	-30	84	97	109
London	48	55	44	-14	-17	-40	34	38	4
Tokyo	30	34	30	-16	-15	-15	14	19	15
Övriga orter utland	3	2	2	-2	-3	-3	1	-1	-1
Totalt	679	694	703	-209	-248	-261	470	446	442

SAMMANDRAG AV FASTIGHETSBESTÅNDET 1996-01-01

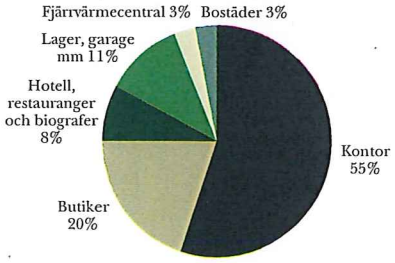
Uthyrningsbar area, kvm	*Kontor*	*Butiker*	*Hotell, restauranger, biografer*	*Industri, lager, garage*	*Bostäder*	*Totalt*
Stockholms innerstad	118.373	24.633	11.875	82.473	19.793	257.147
Göteborg	39.267	19.070	27.547	44.263	207	130.354
Förvaltnings AB Birger Jarl	1.079	1.382	0	1.177	29.023	32.661
Paris	31.236	1.338	1.012	9.394	275	43.255
London	13.607	743	288	690	0	15.328
Tokyo	2.896	292	675	117	694	4.674
Berlin	3.471	0	0	240	0	3.711
Övriga orter i utlandet	2.194	193	0	495	42	2.924
Totalt koncernen	212.123	47.651	41.397	138.849	50.034	490.054

Utblick mot Biblioteksgatan med Hufvudstadens huvudkontor på Norrmalmstorg i Stockholm i förgrunden. Biblioteksgatan utgör nerven i förvaltningsområde Norrmalstorg, Hufvudstaden äger tio fastigheter utmed gatan. Förutom kontor finns här många butikslokaler, där man bland hyresgästerna återfinner några av Stockholms elegantaste butiker och populäraste restauranger.

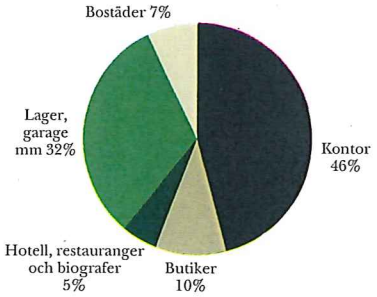
STOCKHOLM

Ivo Stopner, fastighetschef Sverige

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1995



AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1996-01-01



HYROR OCH AREOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1995 Mkr	%	Area 96-01-01 Tkvm	%
Kontor	206	55	119	46
Butiker	74	20	25	10
Hotell, restauranger och biografer	28	8	12	5
Lager, garage m m	39	11	82	32
Fjärrvärmecentral	10	3	–	–
Bostäder	13	3	20	7
Totalt	370	100	258	100
Outhyrt		7	20	8

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1995	1994	1993
Hyresintäkter	370	365	376
Kostnader för			
underhåll	-70	-62	-59
drift	-49	-56	-54
administration	-37	-36	-39
Fastighetsskatt	31	0	10
Resultat före avskrivningar	245	211	234

DET EKONOMISKA LÄGET

Konjunkturen under 1995 fortsatte att vara stark för exportindustrin, medan den inhemska efterfrågan fortsatte att vara svag. Bruttonationalprodukten ökade med cirka 3 %, medan inflationen uppgick till 2,9 %. De svenska räntorna, framför allt för längre löptider, har fallit under året och den svenska kronan har förstärkts.

Under 1996 förväntas en svag avmattning av exportkonjunkturen, medan privatkonsumtionen väntas ligga kvar på en låg nivå. BNP förväntas öka med cirka 2 %.

HYRESMARKNADEN

Kontorshyresmarknaden i Stockholm är uppdelad i ett flertal delmarknader. Merparten av Hufvudstadens fastigheter är belägna dels inom det område som avgränsas av Stureplan, Birger Jarlsgatan, Hamngatan och Norrlandsgatan, och dels vid Kungsgatan. Lokaler inom området Stureplan – Birger Jarlsgatan – Hamngatan – Norrlandsgatan efterfrågas i huvudsak av banker, finansiella företag, advokatfirmor och andra kvalificerade tjänsteföretag som behöver representativa kontor. Efterfrågan har varit mycket god under 1995, och Hufvudstadens fastigheter inom detta område är i princip fullt uthyrda. Marknadshyrorna har passerat 2.800 kronor per kvadratmeter för kontor, medan butikshyrorna i bästa lägen har ökat något till cirka 6.500 kronor per kvadratmeter. Även för området vid Kungsgatan har efterfrågan varit mycket god. Uthyrningsgraden har stigit och balans väntas mellan tillgång och efterfrågan under 1996. Efterfrågan på lokaler i detta område kommer bland annat från mediaföretag, reklam- och kommunikationsföretag, och andra som efterfrågar lokaler med större sammanhängande ytor och möjlighet till effektiva kontorslösningar. För Stockholmsmarknaden totalt för kontor har efterfrågan ökat, men utbudsöverskottet är fortfarande stort. Framförallt i ytterområdena finns fortfarande stora vakanser. Under 1996 återinförs fastighetsskatt med 1 % på kommersiella lokaler. Detta innebär cirka 8 % i tillägg ovanpå gällande hyresnivåer för kontor i bästa lägen.

Hufvudstadens hyreskontrakt är genomgående knutna till konsumentprisindex och löper huvudsakligen med treåriga hyresperioder. Andelen uthyrda lokaler vid årsskiftet uppgick till 92 % av den uthyrbara arean.

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden har 1995 präglats av en större aktivitet än under de senaste åren. Tilltron till och den positiva utvecklingen i Stockholms olika hyresmarknader är den grundläggande orsaken till att fler fastighetsaffärer har genomförts avseende såväl bostadshyreshus som kommersiella fastigheter.

I marknaden för bostadshyreshus har de allmännyttiga företagen haft en framträdande roll, främst som köpare men också som säljare. Flera institutionella placerare riktar också sina blickar i allt större utsträckning mot bostadsfastigheter eller fastigheter med både bostäder, butiker och kommersiella lokaler.

För kommersiella fastigheter i Stockholms city är det fortfarande ett fåtal aktörer som står för huvudparten av de fastighetsförvärv som genomförts. Priserna har i de affärer som genomförts motsvarat avkastningskrav mellan 5,0 och 6,0 % vilket är lägre än tidigare år och speglar en tilltagande optimism avseende den framtida hyresutvecklingen.

En ytterligare tendens under året har varit att ett antal fastighetsrelaterade aktieaffärer genomförts i samband med dels sammanslagningar av fastighetsbolag, och dels fastighetsförvärv med likvid i nyemitterade aktier.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 33 fastigheter, samtliga i innerstaden. Dessutom ägs 18 utvecklingsfastigheter av Förvaltnings AB Birger Jarl, vars verksamhet beskrivs under avsnittet för övriga verksamheter (sid 18) .

Investeringar i ny- och ombyggnader har

uppgått till 55 Mkr (59). Under året har två delägda fastigheter i Stockholm, Marievik 15 och Landbyska Verket 5, avyttrats.

Två fastigheter innehas med tomträtt. Avgälderna uppgår till sammanlagt 9 Mkr och är bundna till år 2005.

RESULTATET

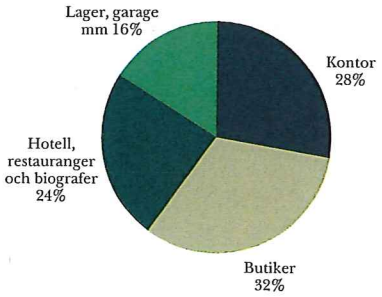
Hyresintäkterna uppgick till 370 Mkr (365). För de fastigheter som ägdes vid utgången av 1995 har hyresintäkterna ökat med 9 % till 370 Mkr (340 Mkr). Kostnaderna för underhåll har ökat till 70 Mkr (62) beroende på kostnader i samband med större upprustningsprojekt. Restitution har erhållits på för tidigare år för högt debiterad fastighetsskatt med 32 Mkr. Resultatet före avskrivningar ökade till 245 Mkr (211).

Hufvudstadens fastighet Biblioteksgatan 10/Mäster Samuelsgatan 4 i Stockholm. Fastigheten, byggd 1897, förvärvades av Hufvudstaden 1991 och har under 1995 genomgått en varsam ombyggnad där befintliga planlösningar och ursprunglig inredning behållits i stor omfattning. Efter ombyggnaden kommer den att innehålla 1.909 kvm uthyrningsbar kontorsarea.

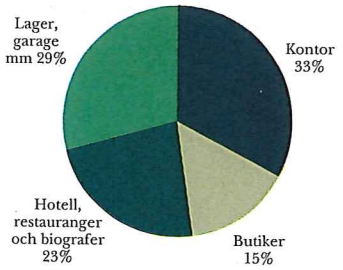
GÖTEBORG

Ivo Stopner, fastighetschef Sverige

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1995



AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1996-01-01



HYROR OCH AREOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1995		Area 96-01-01	
	Mkr	%	Tkvm	%
Kontor	30	28	38	33
Butiker	35	32	17	15
Hotell, restauranger och biografer	26	24	27	23
Lager, garage m m	17	16	33	29
Bostäder	–	–	–	–
Totalt	108	100	115	100
Outhyrt		5	10	8

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1995	1994	1993
Hyresintäkter	111	111	112
Kostnader för			
underhåll	-8	-11	-12
drift	-15	-15	-16
administration	-3	-3	-3
Fastighetsskatt	7	0	0
Resultat före avskrivningar	92	82	81

HYRESMARKNADEN

I Göteborgs stad är kontorsarean knappt 5 miljoner kvadratmeter. Till skillnad från Stockholm finns i citys 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 längre 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 1995 var nyuthyrningen fortsatt god i Göteborgs city, och marknadshyrorna för lokaler i bästa läge och med god kvalitet och effektivitet var cirka 1.000 – 1.100 kronor per kvadratmeter och år. Från 1996 tillkommer fastighetsskatt med cirka 8 % i tillägg ovanpå gällande hyresnivåer.

Butikshyresmarknaden har varit stabil under en längre period. Större delen av Hufvudstadens bestånd av butikslokaler finns i köpcentret Femman-huset i Östra Nordstaden. Marknadshyran för bästa butikslägen med en area på cirka 100 kvm ligger på drygt 4.100 kr per kvadratmeter och år. Hufvudstadens hyreskontrakt är genomgående knutna till konsumentprisindex och löper huvudsakligen med treåriga hyresperioder. Uthyrningsgraden vid årsskiftet uppgick till 92 % av den uthyrbara arean, en större del av de vakanta ytorna avser kontors- och lagerlokaler i fastigheterna i Högsbo.

FASTIGHETSMARKNADEN

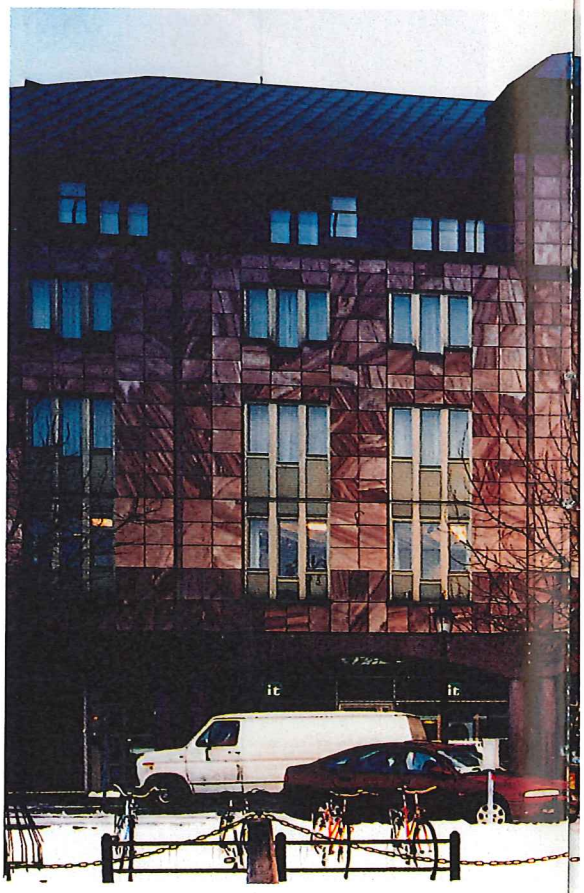
Intresset från investerare, som var svagt under lågkonjunkturen, har ökat något. Dock är avsluten få, vilket försvårar prisanalyser. Trenden med oförändrade eller svagt stigande hyror, som varit förhärskande under 1995, torde innebära att även fastighetspriserna har varit oförändrade eller något stigande.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsbestånd i Göteborg omfattade vid årsskiftet nio fastigheter, varav sex i centrala Göteborg. Innehavet domineras av tre större objekt, köpcentret Femman-huset i Östra Nordstaden med kontor och butiker, Sheraton Göteborg Hotel samt en större kontorsfastighet vid Södra Hamngatan. Under 1995 avyttrades en mindre fastighet i city, Inom Vallgraven 8:1. Investeringarna i ombyggnader i Göteborg uppgick till 7 Mkr.

RESULTATET

Hyresintäkterna var oförändrade 111 Mkr. Restitution har erhållits för tidigare år för högt debiterad fastighetsskatt med 7 Mkr. Resultatet före avskrivningar ökade till 92 Mkr (82).



Sheraton Göteborg Hotel drivs av Hufvudstadens dotterbolag Hotel AB Bastionen.

Hotellet, invigt i maj 1986, har 345 rum och sviter av högsta internationella standard, välutrustade konferenslokaler, butiker, restaurang och bar.

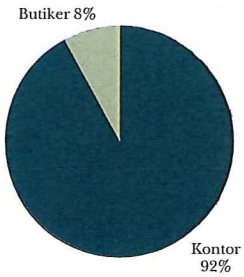
Under 1995 har hotellets restaurang samt köks- och baravdelningar byggts om för ett mer ändamålsenligt nyttjande.

Bilden till vänster visar den ombyggda Restaurang Frascati, som färdigställts under våren och kan hälsa gästerna välkomna till hotellets 10-årsjubileum i maj 1996.

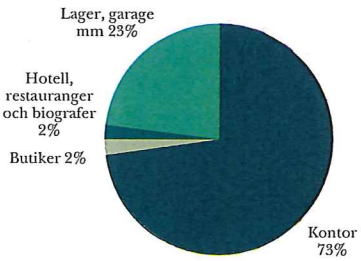
PARIS

Tommy Karlsson, VD

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1995



AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1996-01-01



HYROR OCH AREOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1995 Mkr	%	Area 96-01-01 Tkvm	%
Kontor	108	92	31	73
Butiker	9	8	1	2
Hotell, restauranger och biografer	*	–	1	2
Lager, garage m m	*	–	10	23
Bostäder	–	–	–	–
Totalt	117	100	43	100
Outhyrt		12	4	9

**Ingår i hyra för kontor*

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1995	1994	1993
Hyresintäkter	117	127	139
Kostnader för			
underhåll	-4	-4	-3
drift	-22	-16	-16
administration	-5	-6	-6
Fastighetsskatt	-2	-4	-5
Resultat före avskrivningar	84	97	109

DET EKONOMISKA LÄGET

Den franska bruttonationalprodukten steg med cirka 2,7 % (2,5 %). Exportindustrin hade relativt god efterfrågan, medan privatkonsumtionen och industriinvesteringarna stagnerade. Inflationen har varit låg under ett flertal år, och uppgick till 1,8 % under 1995. Den korta räntan föll till cirka 5,5 %, medan räntan för längre löptider låg på cirka 6,5 %. För 1996 prognostiseras en tillväxt av BNP på cirka 1,5 % och en inflationstakt på 1,5 %.

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 sex av Hufvudstadens sju 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 area återfinns i området utanför ringleden.

Hyresnivåerna, som sjönk under 1994, har varit stabila under 1995. Efterfrågan på moderna kontorslokaler i Paris centrum har varit god under året. Marknadshyrorna för välbelägna moderna kontor i området uppgår till cirka 2.500 till 3.000 FRF per kvadratmeter och år. De fallande hyresnivåerna har föranlett ett stort antal företag att omförhandla sina hyreskontrakt. Många omförhandlingar har resulterat i flyttning från gamla och omoderna kontorslokaler till nyproducerade och ändamålsenliga lokaler. En tudelning av hyresmarknaden blir alltmer tydlig med god efterfrågan för moderna lokaler och en trög marknad för orenoverade och gamla kontor.

Utbudet av kontorslokaler i Parisregionen minskade för första gången sedan krisens början 1990. Det är framförallt utbudet av moderna kontorslokaler som minskat. Fördelningen mellan tillgängliga gamla och nya kontorslokaler, som var 66 % respektive 34 % i början av året, har förändrats till 80 % respektive 20 % i slutet av 1995. Förutom en relativt stor efterfrågan på nya kontorslokaler, beror förändringen på att tilllskottet genom nyproduktion kraftigt reducerats under året.

FASTIGHETSMARKNADEN

Som ett resultat av fallande hyror och ökande avkastningskrav har fastighetspriserna kontinuerligt sjunkit sedan krisens början 1990. Dagens fastighetspriser på cirka FRF 50.000 per kvadratmeter ligger på samma nivå som för 10 år sedan och långt ifrån toppnivån på cirka FRF 100.000 per kvadratmeter som rådde under åren 1990 – 1991. De traditionella aktörerna på fastighetsmarknaden har, i den mån de har överlevt krisen, tvingats in i ett defensivt agerande med omstruktureringar och krisprogram. Bankerna, som tvingats ta över stora fastighetsbestånd på grund av nödlidande krediter, kan och vill endast i liten utsträckning finansiera fastighetsförvärv eller projekt. Detta leder till att mycket få avslut noteras på marknaden, trots att lönsamhet och direktavkastning är god. Ett flertal av av de investeringar som ägt rum har gjorts av utländska investerare till direktavkastningar mellan 6,0 och 6,5 % för fastigheter i bästa läge.

Uthyrningsgraden i Hufvudstadens fastigheter uppgick vid årsskiftet till 91 % (84).

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsinnehav i Paris omfattar 43.255 kvadratmeter i sju kontorsfastigheter varav sex ligger i det centrala affärsdistriktet (Triangle d´or) och en i La Défense. Under året förvärvades en fastighet vid Avenue Hoche, alldeles intill Triumf-

Hufvudstaden förvärvade under 1995 en fastighet vid nr 55 Avenue Hoche, alldeles intill Triumfbågen, inom det centrala affärsdistriktet (Triangle d'or). Bakom kamouflageväven döljer sig en fastighet på cirka 2.500 kvadratmeter kontorsarea, som för närvarande genomgår en total ombyggnad till modern standard. Ombyggnaden beräknas vara klar i september 1996.

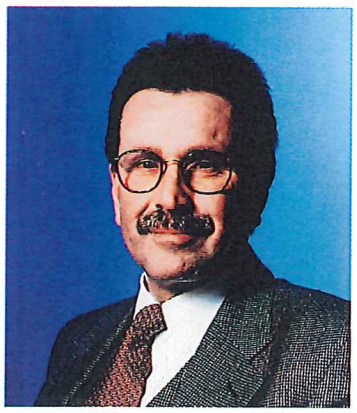
bågen, inom det centrala affärsdistriktet (Triangle d´or). Fastigheten som är på cirka 2.500 kvadratmeter, uppfyller Hufvudstadens krav på läge, kvalitet och förväntade hyres- och avkastningsnivåer. Fastigheten genomgår för närvarande en total ombyggnad till modern standard och väntas vara färdigställd under slutet av 1996.

Delar av fastigheten vid Place Vendôme fortsätter att renoveras under 1996 för att lyfta fastigheten till modern standard.

RESULTATET

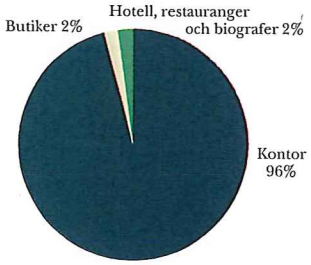
Hyresintäkterna under 1995 uppgick till 117 Mkr (127) och resultatet före avskrivningar minskade till 84 Mkr (97).

LONDON

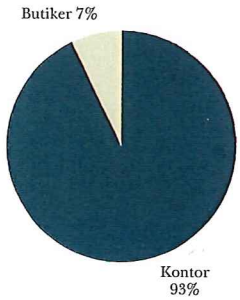


Jörgen Svedin, VD

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1995



AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1996-01-01



HYROR OCH AREOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1995 Mkr	%	Area 96-01-01 Tkvm	%
Kontor	46	96	14	93
Butiker	1	2	1	7
Hotell, restauranger och biografer	1	2	–	–
Lager, garage m m	–			
Bostäder	–	–	–	–
Totalt	48	100	15	100
Outhyrt		12	2	10

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1995	1994	1993
Hyresintäkter	48	55	44
Kostnader för			
underhåll	-1	-1	-27
drift	-6	-9	-6
administration	-7	-7	-7
Fastighetsskatt	–	–	–
Resultat före avskrivningar	34	38	4

DET EKONOMISKA LÄGET

Den engelska ekonomin utvecklades i en något långsammare takt än förväntningarna från början av året. Bruttonationalprodukten ökade med 2,7 %. Budgetunderskottet fortsatte att sjunka från 5 % till 4 % av BNP, medan inflationen ökade till cirka 3,4 % (2,5 %). Marknadsräntorna för kortare löptider låg vid utgången av året på drygt 6 %, vilket var ungefär oförändrat från året innan.

1996 förväntas BNP öka med cirka 2,5 %, och inflationstakten prognostiseras till 3,0 %.

HYRESMARKNADEN

Hyresnivåerna i de flesta marknadssegment var stabila eller steg något under 1995. Vid förlängning av hyreskontrakt eller nyuthyrning är det praxis i den engelska marknaden att hyresgästen erhållit 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 på högkvalitativa lokaler ökat, men marknadshyrorna har trots detta legat kvar på cirka 40 GBP per kvadratfot och år. Tillgången på moderna lokaler som erbjuder möjlighet till större sammanhängande ytor och effektiva kontorslösningar i West End är låg, varför prognoserna talar för fortsatt stigande hyresnivåer. I det finansiella distriktet i London (city), är utbudsöverskottet, trots att det minskat, fortsatt stort för moderna kontor, med oförändrade hyresnivåer som följd. I slutet av 1995 fanns cirka 0,7 miljoner kvadratfot moderna kontorslokaler tillgängliga för uthyrning i West End, medan 7,2 miljoner kvadratfot fanns tillgängliga i City.

FASTIGHETSMARKNADEN

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har ökat något under 1995 men från en låg nivå. Antalet objekt i West End som bjudits ut till försäljning har varit något fler än under 1994 och priserna vid avsluten indikerar, att köparna har starka förväntningar om en snar uppgång av marknadshyrorna. Även i City har antalet avslut ökat, men till högre direktavkastningar än i West End. Direktavkastningen har varit oförändrad vid cirka 5,5 % för fastigheter i bästa läge i West End och cirka 6 % i City.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsbestånd i London består av tre fastigheter i West End. Två av dem är s k "leaseholds", där avtal och villkor gäller till år 2111 respektive år 2116, och en ligger på friköpt mark, s k "freehold". Fastigheten vid 20 St James´s Street har haft en lokal på cirka 350 kvadratmeter vakant under året. Fastigheten på Regent Street har varit fullt uthyrd under året.

Under 1995 förvärvade Hufvudstaden den hälft av fastigheten vid Great Marlborough Street, som tidigare ägdes av Arcona. Fastigheten, som är en s k "freehold" och har 6.276 kvadratmeter uthyrbar area, kommer att rivas i slutet av 1996 då den nuvarande hyresgästens hyreskontrakt förfaller. Det projekt som då påbörjas beräknas vara färdigt under andra halvåret 1998 och kommer att omfatta cirka 10.000 kvadratmeter. Under 1996 har avtal träffats om förvärv av en projektfastighet på Conduit Street i West End som efter ombyggnad kommer att omfatta cirka 2.700 kvadratmeter kontor.

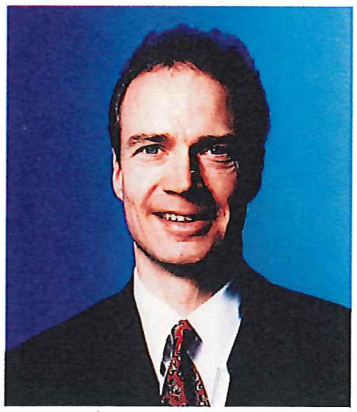
Uthyrningsgraden i Hufvudstadens Londonfastigheter minskade till 90 % (98) vid årets utgång beroende på att en hyresgäst försatts i konkurs.

RESULTATET

Hyresintäkterna under 1995 uppgick till 48 Mkr (55). Kostnaderna minskade till 14 Mkr (17), och resultatet före avskrivningar uppgick till 34 Mkr (38).

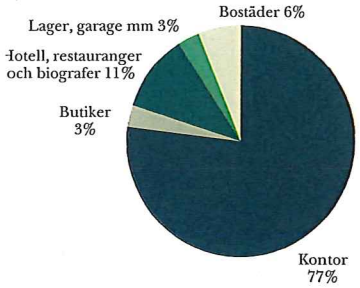
Bilden visar Hufvudstadens senaste förvärv och fjärde fastighet i London, Washington House vid 40-41 Conduit Street. Byggnaden, som är uppförd 1914, har ett strategiskt läge i Mayfair, West End mellan Regent Street och New Bond Street. Fastigheten är en projektfastighet som efter ombyggnad kommer att omfatta cirka 2.700 kvadratmeter uthyrningsbar area av kontor och butiker. Ombyggnaden beräknas vara klar i december 1997.

TOKYO

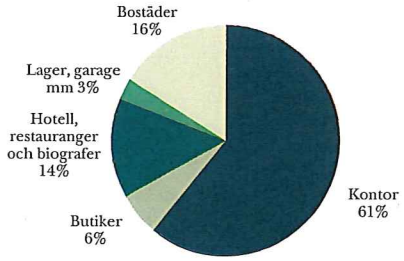


Carl Larsson, VD

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1995



AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1996-01-01



HYROR OCH AREOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1995 Mkr	%	Area 96-01-01 Tkvm	%
Kontor	23	77	3	61
Butiker	1	3	–	6
Hotell, restauranger och biografer	3	11	1	14
Lager, garage m m	1	3	–	3
Bostäder	2	6	1	16
Totalt	30	100	5	100
Outhyrt		15	1	16

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1995	1994	1993
Hyresintäkter	30	34	30
Kostnader för			
underhåll	-2	-1	-2
drift	-7	-7	-6
administration	-5	-5	-5
Fastighetsskatt	-2	-2	-2
Resultat före avskrivningar	14	19	15

DET EKONOMISKA LÄGET

Den japanska ekonomin förbättrades något under 1995 och BNP växte med cirka 0,3 % samtidigt som inflationen var 0 %. Den interna efterfrågan har varit fortsatt svag, men en viss ökning av investeringsnivån inom industrin har noterats. Privatkonsumtionen har varit oförändrad på en för Japan låg nivå. Arbetslösheten uppgår till cirka 3,5 %. Den inhemska ekonomin hämmas dessutom av problem inom banksektorn, som har en stor del nödlidande lån, vilket hämmar ny kreditgivning. Regeringen söker stimulera ekonomin genom särskilda budgetsatsningar inom den offentliga sektorn och genom att underlätta kreditgivning till mindre företag. Yenen har fallit under året, vilket beräknas ge en ökad export under 1996. BNP förväntas öka med cirka 1,5 % och inflationen prognostiseras till 1 %.

HYRESMARKNADEN

Utbudsöverskottet på hyresmarknaden bestod under 1995 vilket ledde till att hyresnivåerna justerades ytterligare något nedåt. De flesta projekt som under senare år varit under produktion har nu färdigställts och färre nya startas för närvarande.

FASTIGHETSMARKNADEN

Aktivitetsnivån på fastighetsmarknaden var låg under 1995. Problemen inom den finansiella sektorn gör finansiering av fastighetsinvesteringar svår. I ett längre perspektiv kvarstår dock behovet av att modernisera stora delar av fastighetsbeståndet inom vissa stadsdelar av Tokyo. Fastighetspriserna är osäkra på grund av den låga omsättningen.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstaden äger fastigheten Sweden Center i stadsdelen Roppongi i Tokyo. Byggnaden uppfördes 1970 – 1971 och togs i bruk 1972. Den ägs genom dotterbolaget Sweden Center Japan KK, som är helägt av Hufvudstaden sedan 1987.

Hufvudstadens affärsidé med Sweden Center är att 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. Under 1995 fastställdes en ny stadsplan för området där Sweden Center ligger. Den nya stadsplanen innebär en utökad byggrätt och på sikt intressanta utvecklingsmöjligheter för Sweden Center.

Uthyrningsgraden i Sweden Center uppgick till 84 % (86).

RESULTATET

Hyresintäkterna uppgick till 30 Mkr (34) och resultatet före avskrivningar till 14 Mkr (19).

Hufvudstadens fastighet i Tokyo, Sweden Center Building i stadsdelen Roppongi, ur en spännande vinkel.

BERLIN

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1995	1994	1993
Hyresintäkter	1	–	–
Kostnader för			
underhåll	–	–	–
drift	-2	–	–
administration	–	–	–
Fastighetsskatt	–	–	–
Resultat före avskrivningar	-1	–	–

DET EKONOMISKA LÄGET

Den tyska bruttonationalprodukten växte under 1995 med 1,9 % (2,0). Under slutet av året kunde vissa tendenser till avmattning i ekonomin noteras. Inflationen var fortsatt låg, 1,8 %, och arbetslösheten låg kvar på cirka 9 %. Marknadsräntorna har fallit något under året och räntan på korta löptider ligger strax under 4 %. Under 1996 förväntas BNP växa med cirka 1,5 % och inflationen prognostiseras till 1,7 %.

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. Efterfrågan på kommersiella lokaler har varit svag under 1995, vilket medfört att topphyrorna för välbelägna kontor i bästa läge har fallit till cirka 600 DEM per kvadratmeter och år.

Andelen outhyrda lokaler beräknas vara cirka 2 % av beståndet, varav gamla östcentrum beräknas ligga något över genomsnittet.

I och med att Berlin blir Tysklands huvudstad planeras förbundsdag, regeringsfunktioner samt vissa organisationer och företag att lokaliseras dit under perioden fram till sekelskiftet. För att kunna tillgodose den stora beräknade inflyttningen till Berlin förväntas nyproduktionen att vara stor framförallt i gamla östcentrum kring Friedrichstrasse/Unter den Linden. I gamla västcentrum runt Kurfürstendamm förväntas däremot produktionen vara mer begränsad.

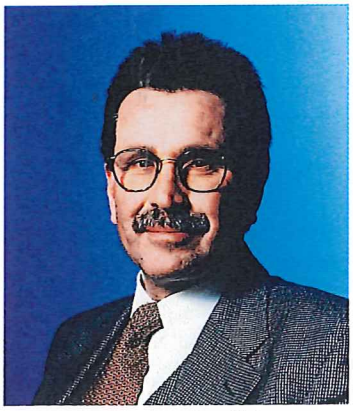
FASTIGHETSMARKNADEN

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har varit fortsatt hög under året. Ett flertal nybyggnadsprojekt pågår i gamla östcentrum. Intresset att investera i uthyrda fastigheter anses vara fortsatt stort. Avkastningskraven för objekt med bästa läge har varit oförändrat cirka 5,5 %, både för området kring Kurfürstendamm och för området vid Friedrichstrasse/Unter den Linden.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighet i Berlin ligger på Cicerostrasse 21 och omfattar cirka 3.700 kvadratmeter kontor av hög internationell klass, fördelade på fem våningsplan. Cicerostrasse, som ligger omedelbart söder om Kurfürstendamm i direkt anslutning till västra Berlins city, har blivit ett av västra Berlins mest koncentrerade och modernaste kontorsområden. Utöver Hufvudstadens fastighet, har nyligen fem ytterligare kontorsprojekt på totalt cirka 12.000 kvadratmeter uppförts i området.

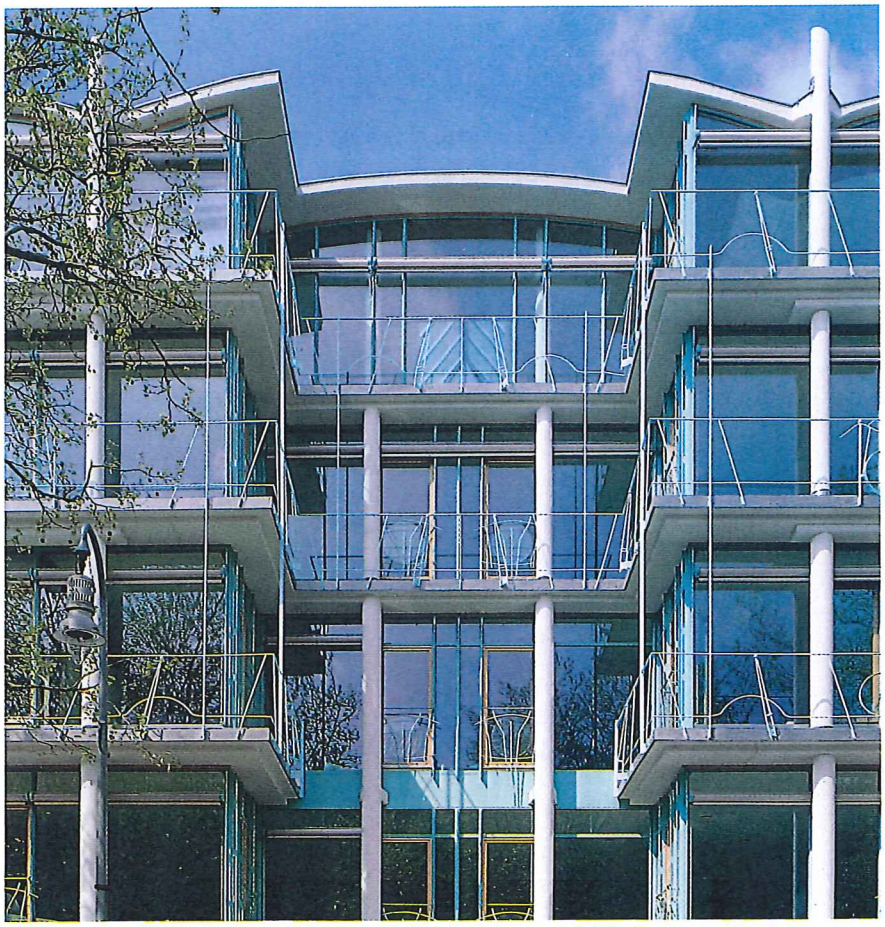
Uthyrningsgraden i Hufvudstadens fastighet uppgick till 35 % vid årsskiftet.



Jörgen Svedin, VD

HYROR OCH AREOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1995 Mkr	%	Area 96-01-01 Tkvm	%
Kontor	1	100	4	100
Totalt	1	100	4	100
Outhyrt		63	2	65



Hufvudstadens fastighet vid Cicerostrasse 21 i centrala Berlin har färdigställts under 1995. Uthyrning pågår av cirka 3.700 kvadratmeter kontorsarea av hög internationell klass.

ÖVRIGA VERKSAMHETER OCH DELÄGDA BOLAG

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1995	1994	1993
Intäkter	174	140	123
Kostnader	-149	-131	-125
Resultat före avskrivningar	25	9	-2
Avskrivningar	-3	-3	-4
Resultat efter avskrivningar	22	6	-6

ÖVRIGA VERKSAMHETER

Hotellrörelse

Sheraton Göteborg Hotel drivs av Hufvudstadens dotterbolag Hotel AB Bastionen med managementavtal med Sheraton Management Corporation. Antalet årsanställda var 1995 i medeltal 189 (200).

Marknadsläget för hotell- och restaurangbranschen i Göteborg har förbättrats under året då konjunkturen och efterfrågan har förbättrats. Dessutom har friidrotts-VM, som arrangerades i Göteborg under sommaren, positivt bidragit till en förbättring av beläggningsgrad och prisbild. Dock finns det fortfarande en viss överetablering av hotell i Göteborgsområdet. Sheraton Göteborg Hotels rumsbeläggning ökade till 68 % (60), och omsättningen ökade till 122 Mkr (100).

Resultatet före avskrivningar förbättrades till 6 Mkr (-2) och är belastat med marknadsmässiga hyror till ett systerbolag.

Parkeringsrörelse

Parkaden AB bedriver parkeringsrörelse i Stockholms city i fastigheter tillhöriga Hufvudstaden. Omsättningen ökade till 38 Mkr (33), och resultatet förbättrades till 12 Mkr (7). Resultatförbättringen beror på ökad beläggning i Parkadengaraget.

Fastighetsutvecklingsverksamhet

Förvaltnings AB Birger Jarl har som affärsidé att förvärva centralt belägna bostadsfastigheter med renoveringsbehov. Hela beståndet beräknas vara renoverat efter cirka fem år. Under 1995 har bolaget förvärvat fyra fastigheter med totalt cirka 8.000 kvadratmeter för 41 Mkr. Förvaltnings AB Birger Jarl hade under 1995 intäkter på 15 Mkr (8), kostnader på 8 Mkr (4) och resultatet före avskrivningar uppgick till 7 Mkr (4). Totalt investerade Birger Jarl 98 Mkr, varav 41 Mkr avsåg fastighetsförvärv.

DELÄGDA BOLAG

FFNS Gruppen

FFNS är Sveriges största arkitektföretag med drygt 500 medarbetare (500) på tjugotalet orter i Sverige och vid tre kontor i Tyskland. FFNS innehar ett betydande fastighetsbestånd, huvudsakligen beläget i Stockholm.

Den finansiella ställningen är stark. Koncernens omsättning uppgick till 406 Mkr (322) och resultatet efter finansnetto till 63 Mkr (54). FFNS-aktien är sedan 1987 noterad på Stockholms fondbörs. Hufvudstaden äger 19 % av kapitalet och 28 % av röstvärdet. På bokslutsdagen var värdet av aktieposten 78 Mkr (76). Anskaffningsvärdet är 15 Mkr.

Under 1995 förvärvade FFNS Hufvudstadens hela innehav av aktier i VBB-gruppen AB.

Vasaterminalen AB

Vasaterminalen AB äger och driver World Trade Center, ett kontorskomplex över spårområdet vid Stockholms Central. Byggnaden har en uthyrbar area på 45.000 kvadratmeter kontor, hotell och restaurang m m, vartill kommer 23.000 kvadratmeter bussterminal och garage. Vid årsskiftet var 100 % (90) av lokalerna uthyrda.

Hyresintäkterna uppgick till 85 Mkr (84) och resultatet efter finansnetto förbättrades till 9 Mkr (5). Hufvudstaden äger en tredjedel av aktierna i Vasaterminalen AB med anskaffningsvärde 81 Mkr, som efter nedskrivning 1993 är bokförda till 34 Mkr. Hufvudstaden har dessutom lämnat ovillkorade aktieägartillskott till Vasaterminalen AB uppgående till 220 Mkr. Sammantaget är det totala bokförda värdet på innehavet i Vasaterminalen AB är 254 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 22 Mkr (20) och resultatet efter finansnetto 0 Mkr (0). Hufvudstaden äger 39 % av aktiekapitalet med anskaffningsvärde 4 Mkr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 1995

ORGANISATION

Hufvudstaden är ett publikt aktiebolag. Hufvudstaden-koncernen har egen organisation i fem städer, Stockholm, Göteborg, London, Paris och Tokyo. I Stockholm är fastighetsförvaltningen decentraliserad till två geografiska förvaltningsområden. I övrig verksamhet återfinns i Stockholm parkeringsgaragen Parkaden och Continentalgaraget samt fastighetsutvecklingsverksamheten i Förvaltnings AB Birger Jarl och i Göteborg hotellverksamheten Sheraton Göteborg Hotel.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens intäkter ökade med 2 % till 854 Mkr (834). Resultatet efter finansnetto utgjorde 156 Mkr (108). Realisationsvinster på fastigheter och aktier tillkom med 234 Mkr (64). Efter avdrag för skatter uppgår koncernens nettovinst till 318 Mkr (112). I fastighetsförvaltningen minskade hyresintäkterna till 679 Mkr (694), varav i utlandet 198 Mkr (218). Fastighetsförvaltningens kostnader för underhåll, drift och administration uppgick till 243 Mkr (242). Restitution erhölls av tidigare år för högt debiterad fastighetsskatt, 39 Mkr, varefter fastighetsskatten totalt blev en intäkt på 32 Mkr (1994 en kostnad på 6 Mkr).

I övriga verksamhetsgrenar, Sheraton Göteborg Hotel, Parkaden AB och Förvaltnings AB Birger Jarl uppgick intäkterna till 175 Mkr (140) medan kostnaderna uppgick till 148 Mkr (131).

Avskrivningarna minskade till 73 Mkr (84), varav avskrivningar på byggnader 60 Mkr (72). Av minskningen av avskrivning på byggnad hänför sig 15 Mkr till att redovisningsprinciperna ändrats så att avskrivningar på byggnader i utlandet i koncernredovisningen anpassats till de avskrivningsregler som Hufvudstaden tillämpar i Sverige. Finansnettot försämrades med 3 Mkr till -266 Mkr (-263).

Försäljningen av aktierna i Grönvold 1988 ledde till krav från köpare att köpeskillingen skulle nedsättas. En uppgörelse har nu träffats som innebär att återstående del av tidigare avsatta reserver, 43 Mkr, skulle kunna upplösas. Skattemyndigheterna i Norge har emellertid krävt att beskattning av uppkommen realisationsvinst skall ske i Norge, varför reserven har överförts till en skattereserv.

VÄRDERING AV BÖRSAKTIER

Hufvudstadens innehav av aktier i FFNS och Stadshypotek hade vid årsskiftet ett marknadsvärde på 82 Mkr och ett bokfört värde på 17 Mkr. Den dolda reserven uppgick därmed till 65 Mkr (102).

RESULTAT PER AKTIE

Vinsten per aktie uppgick till 2:51 kr (0:89).

SOLIDITET

Den synliga soliditeten uppgick till 27 % (24) och andelen riskbärande kapital till 34 % (31). Med existerande övervärden är justerat eget kapital betydligt högre än det redovisade, vilket ger en hög justerad soliditet.

INVESTERINGAR

Årets investeringar uppgår till 277 Mkr, varav 144 avser fastighetsförvärv och 133 Mkr om- och nybyggnader.

I Paris har en fastighet vid 55 Avenue Hoche förvärvats för 98 Mkr medan investeringar i ombyggnader uppgår till totalt 47 Mkr.

I London har resterande 50 % av fastigheten vid Great Marlborough Street förvärvats för 45 Mkr.

I Stockholm har 55 Mkr investerats i ombyggnader av befintliga fastigheter.

I Förvaltnings AB Birger Jarl har omsättningsfastigheter förvärvats för 41 Mkr och renoverats för 57 Mkr.

AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Under året har två delägda fastigheter i Stockholm och en helägd fastighet i Göteborg sålts för totalt 282 Mkr med en realisationsvinst på 159 Mkr.

AVYTTRINGAR AV AKTIER

Under året har innehavet i VBBgruppen AB avyttrats för 50 Mkr med en bokföringsmässig reavinst på 32 Mkr och en skattemässig reaförlust på 171 Mkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet före investeringar uppgick till -10 Mkr (17), nettoinvesteringarna uppgick till -63 Mkr (44), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på 53 Mkr (-27).

VALUTAEXPONERING

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

Miljoner/ Valuta	Netto-tillgångar	Externa lån	Netto exponering
FRF	1.150,4	904,7	245,7
GBP	57,1	52,0	5,1
JPY	9.707,0	7.018,7	2.688,3
DEM	35,0	15,6	19,4

I koncernen omräknas alla utländska bolags balansräkningar liksom svenska bolags utländska fordringar och skulder till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenserna redovisas som bundna och fria medel i eget kapital. Vid en momentan kursförändring med ovanstående totala exponering skulle en försvagning av den svenska kronan med 1 % innebära att resultatet försämras med 0,9 Mkr, medan tillgångsmassan ökar med 6,5 Mkr mer än vad skulderna ökar.

RÄNTEBINDNING

Hufvudstaden-koncernen hade per den 31 december 1995 räntebärande skulder exklusive konvertibla förlagslån uppgående till 3.124,9 (3.231). Vid ingången av 1995 hade koncernen lån med ränteförfallotid senare än 1995-12-31 uppgående till 608 Mkr, varav 62 Mkr i svenska kronor. Under december 1995 förlängdes räntebindningstiden genom att lån med fem års löptid med fast ränta upptogs i FRF, DEM och JPY och ersatte då förfallande lån med samma belopp. Den övriga delen av låneportföljen har under året rullats med korta räntebindningstider. Per 1995-12-31 är förfallostrukturen:

Valutor	SEK	FRF	JPY	GBP	DEM	Summa SEK Motvärde
Räntebindningstid <1 år, milj	778,3	557	268	52,0		2.092,6
Snitt räntebindningstid, mån	0,8	1,6	–	1,2		1,2
Snitt ränta, %	9,13	5,78	3,26	6,9		7,30
Räntebindningstid >1 år, milj	49,4	347,7	6.750		15,6	1.032,3
Snitt räntebindningstid, mån	26,8	41,2	40,6		59,7	41,6
Snitt ränta, %	12,15	8,07	4,34		5,91	6,53
Totalbelopp per valuta, milj	827,7	904,7	7018	52,0	15,6	3.124,9
Snitt räntebindningstid, mån	2,3	16,8	39,0	1,2	59,7	14,5
Snitt ränta, %	9,31	6,66	4,30	6,91	5,91	7,04
Helårseffekt på resultatet vid en ränteförändring om 1% *(Nedgång = +)*	7,3	6,6	0	4,7	0	18,6

KAPITALBINDNING

Av de totala räntebärande skulderna, har 1.252 Mkr (606) en återstående löptid som överstiger ett år. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa lån är 3,2 år (2,9).

SKATTER

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 i Norge. Dessa skattekrav har överklagats och reserveringar har gjorts.

Skattemyndigheterna i Stockholm har upptaxerat moderbolaget med fiktiv ränta på under 1990 – 1993 lämnade räntefria tillskott till utländska dotterbolag under uppbyggnadsskedet. Taxeringarna har överklagats.

ANSTÄLLDA OCH LÖNER

Medeltalet anställda i Hufvudstaden-koncernen uppgick till 281 personer (296), varav 65 (69) i moderbolaget. Redovisning av arbetsställen och utbetalda löner återfinns på sidan 32.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter ökade under året till 417 Mkr (396), allt i fastighetsförvaltningen. Efter finansiella intäkter och kostnader redovisas ett resultat på 74 Mkr (64). Årets vinst uppgick till 300 Mkr (170).

KONCERNFÖRHÅLLANDEN

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition framgår av sidan 30.

VIKTIGARE HÄNDELSER UNDER 1996

Under 1996 har en fastighet vid 40/41 Conduit Street i London förvärvats för 3,5 MGBP. Befintlig byggnad kommer att rivas och en ny kontorsbyggnad på cirka 3.000 kvadratmeter, beräknas vara inflyttningsklar i slutet av 1997.

En fastighet i Malmö har avyttrats för 10,8 Mkr med en realisationsvinst på 6,3 Mkr.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma hålles torsdagen den 25 april 1996 klockan 16.00 i World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm.

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1995	1994	1995	1994
Verksamhetens intäkter					
Fastighetsförvaltning		679,2	693,7	416,9	396,1
Övriga verksamhetsgrenar	Not 1	174,5	140,3	–	–
		853,7	834,0	416,9	396,1
Verksamhetens kostnader					
Fastighetsförvaltning		-242,5	-241,6	-171,9	-167,1
Fastighetsskatt		32,4	-6,0	31,0	-0,2
Övriga verksamhetsgrenar	Not 2	-148,1	-131,3	–	–
		-358,2	-378,9	-140,9	-167,3
Resultat före avskrivningar					
Fastighetsförvaltning		470,2	446,1	276,0	228,8
Övriga verksamheter		25,3	9,0	–	–
		495,5	455,1	276,0	228,8
Avskrivningar	Not 3	-73,4	-84,4	-25,6	-24,7
Verksamhetens resultat efter avskrivningar		**422,1**	**370,7**	**250,4**	**204,1**
Finansiella intäkter och kostnader					
Utdelning på aktier och andelar i utomstående bolag		3,6	3,3	3,6	3,3
Ränteintäkter		12,2	4,1	40,7	43,8
Räntekostnader		-271,9	-254,6	-215,8	-187,3
Tomträttsavgälder		-17,0	-17,8	-6,4	-6,4
Övriga finansiella poster		7,0	2,2	1,4	6,5
		-266,1	-262,8	-176,5	-140,1
Resultat före realisationsvinster		**156,0**	**107,9**	**73,9**	**64,0**
Realisationsvinster m m	Not 4	233,9	63,8	234,1	63,8
Resultat före bokslutsdispositioner och skatter		**389,9**	**171,7**	**308,0**	**127,8**
Bokslutsdispositioner	Not 5	–	–	53,8	76,5
Resultat före skatter		**389,9**	**171,7**	**361,8**	**204,3**
Skatter	Not 6	-71,8	-59,4	-61,3	-34,5
ÅRETS VINST		**318,1**	**112,3**	**300,5**	**169,8**

BALANSRÄKNINGAR

PER 31 DECEMBER

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1995	1994	1995	1994
TILLGÅNGAR					
Omsättningstillgångar					
Likvida medel		34,8	42,5	4,7	8,0
Kortfristig utlåning		45,7	102,5	–	40,0
Kundfordringar		11,9	19,9	2,3	6,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11,0	16,4	8,3	8,9
Skattefordran		26,3	7,7	–	–
Övriga fordringar		14,3	10,2	4,7	2,0
Varulager		0,7	0,8	–	–
Omsättningsfastigheter	Not 7	241,2	143,2	–	–
		385,9	343,2	20,0	65,8
Anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i					
dotterbolag	Not 19	–	–	331,7	331,7
utomstående bolag	Not 19	285,7	305,3	286,3	327,6
Fordringar på					
dotterbolag		–	–	2.091,8	1.858,4
utomstående		3,3	23,8	1,1	1,4
Maskiner och inventarier	Not 8	22,4	17,5	3,4	3,7
Byggnadsinventarier	Not 9	31,1	27,7	2,6	1,4
Pågående ny- och ombyggnader	Not 10	50,8	78,4	13,2	3,2
Byggnader	Not 11	2.184,8	2.181,4	775,7	768,3
Markanläggningar	Not 12	6,7	9,5	4,9	5,3
Mark	Not 13	2.158,4	2.253,1	581,5	596,1
		4.743,2	4.896,7	4.092,2	3.897,1
SUMMA TILLGÅNGAR		**5.129,1**	**5.239,9**	**4.112,2**	**3.962,9**
Taxeringsvärden (svenska fastigheter)					
Byggnader		3.015,6	2.978,4	2.630,9	2.429,1
Mark		654,6	677,4	617,0	624,7
		3.670,2	3.655,8	3.247,9	3.053,8

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1995	1994	1995	1994
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		24,7	42,0	15,1	26,3
Skatteskulder		97,4	107,8	68,1	66,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97,6	166,9	62,9	127,6
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1.910,2	2.633,3	1.851,2	2.195,7
		2.129,9	2.950,0	1.997,3	2.415,6
Långfristiga skulder					
Skulder till dotterbolag		–	–	5,2	3,4
Konvertibla förlagslån	Not 15	289,7	289,7	289,7	289,7
Övriga långfristiga lån	Not 16	1.269,0	681,0	468,3	49,3
Avsatt till pensioner		0,5	0,5	0,5	0,5
Latent skatteskuld		52,6	48,4	–	–
		1.611,8	1.019,6	763,7	342,9
Obeskattade reserver					
Skatteutjämningsreserv		–	–	114,0	136,8
Valutakursreserv		–	–	0,2	–
Periodiseringsfond		–	–	55,6	35,0
		–	–	169,8	171,8
Eget kapital	Not 17				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	Not 18	632,6	632,6	632,6	632,6
Bundna reserver		405,1	442,3	163,6	163,6
Fritt eget kapital					
Fria reserver		31,6	83,1	84,7	66,6
Årets vinst		318,1	112,3	300,5	169,8
		1.387,4	1.270,3	1.181,4	1.032,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**5.129,1**	**5.239,9**	**4.112,2**	**3.962,9**
Ställda panter					
Inteckningar i fast egendom för dotterbolag		–	–	427,6	480,3
Inteckningar i fast egendom, övriga		695,3	926,9	130,5	131,3
		695,3	926,9	558,1	611,6
Ansvarsförbindelser					
Borgensförbindelser för dotterbolag		–	–	458,6	561,0
Garantiförbindelser		1,4	0,8	1,4	0,8
		1,4	0,8	460,0	561,8

FINANSIERINGSANALYSER

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1995	1994	1995	1994
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		389,9	171,7	307,9	127,8
Avskrivningar		73,4	84,4	25,6	24,7
Realisationsvinster		-233,9	-63,8	-234,1	-63,8
Koncernbidrag		–	–	51,9	23,3
Inkomstskatt		-67,4	-50,1	-61,3	-34,5
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar	**A**	**162,0**	**142,2**	**90,0**	**77,5**
Minskning (+) / Ökning (-) av lager och korta räntefria fordringar		-9,1	28,9	2,6	26,1
Omsättningsfastigheter		-98,0	-143,2	–	–
Ökning (+)/Minskning (-) av korta räntefria skulder		-64,8	-11,3	-68,0	5,7
Förändring i rörelsekapital	**B**	**-171,9**	**-125,6**	**-65,4**	**31,8**
Kassaflöde före investeringar	**A+B**	**-9,9**	**16,6**	**24,6**	**109,3**
Investeringar i aktier och andelar		0	-51,2	-5,5	-75,9
Investeringar i fastigheter		-277,1	-90,2	-15,0	-48,9
Nettoinvesteringar i övriga anläggningstillgångar		8,4	28,2	-0,8	7,9
Desinvesteringar i aktier och andelar		50,1	1,6	204,7	1,6
Desinvesteringar i fastigheter		281,6	67,8	63,4	67,8
Nettoinvesteringar	**C**	**63,0**	**-43,8**	**246,8**	**-47,5**
Kassaflöde	**A+B+C**	**53,1**	**-27,2**	**271,4**	**61,8**
Lämnad utdelning		-151,8	-139,1	-151,8	-139,1
Konvertering av förlagsbevis		0	0,8	0	0,8
Omräkningsdifferenser		158,8	53,7	–	–
Ökad (-) / Minskad (+) utlåning till dotterbolag		–	–	-231,6	-485,1
Ökad (+) / Minskad (-) upplåning		–124,6	154,2	68,7	560,4
Förändring i likvida tillgångar		**-64,5**	**42,4**	**-43,3**	**-1,2**
Specifikation av förändring i likvida tillgångar					
Ökning (+) / Minskning (-) av likvida medel		-7,7	-26,4	-3,3	-41,2
Ökning (+) / Minskning (-) av korta placeringar		-56,8	68,8	-40,0	40,0
		-64,5	**42,4**	**-43,3**	**-1,2**

BOKSLUTSKOMMENTARER (Mkr)

DEFINITIONER

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

Uthyrningsgrad
Uthyrd lokalarea i procent av totalt uthyrbar area. I totalt uthyrningsbar area ingår area under ombyggnad men ej area kontrakterad för inflyttning.

Sysselsatt kapital
Summan av eget kapital och räntebärande skulder.

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

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

Räntabilitet på sysselsatt kapital
Resultatet före bokslutsdispositioner och skatter plus räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

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.

Räntetäckningsgrad
Resultat före realisationsvinster plus räntekostnader dividerat med räntekostnaderna.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden har hittills tillämpat principen att skattemässigt maximalt tillåtna avskrivningar i respektive land belastat resultaträkningen. Detta har inneburit att avskrivningstakten på byggnader har varierat mellan de marknader där Hufvudstaden är verksamt. Enligt redovisningsrådets rekommendation ändrar Hufvudstaden från och med den 1 januari 1995 vid upprättande av koncernredovisningarna avskrivningstakten för de utländska byggnaderna till de principer som råder i Sverige, dvs de i Sverige skattemässigt maximalt tillåtna. Beloppsmässigt innebär ändringen av principerna att avskrivningarna på byggnad i Hufvudstaden-koncernen under 1995 minskar med 15 Mkr till 60 Mkr. Jämförelsesiffrorna för 1994 är ej korrigerade för denna ändring. Övriga redovisningsprinciper är oförändrade från tidigare år, vilket innebär att högsta skattemässigt avdragsgilla kostnader belastas resultatet. Hit hör ombyggnadskostnader av underhållskaraktär, maximala avskrivningar samt räntor under byggnadstiden.

I Förvaltnings AB Birger Jarl har fastigheterna klassats om till omsättningsfastigheter. Föregående års siffror har ändrats för jämförbarhetens skull. Samtliga fastigheter anses vara förvärvade som ombyggnadsprojekt, varför samtliga renoveringskostnader aktiveras. Dock kostnadsföres även här räntor under byggnadstiden.

KONCERNREDOVISNING

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och de företag som vid årets slut ägdes till 50 % eller mer.

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	
	1995	1994
Hotellverksamhet	121,5	99,5
Parkeringsrörelse	37,7	33,1
Fastighetsutveckling, hyresintäkter	15,3	7,7
	174,5	140,3

NOT 2
KOSTNADER ÖVRIGA VERKSAMHETSGRENAR

	Koncernen	
	1995	1994
Hotellverksamhet	115,5	101,9
Parkeringsrörelse	25,7	25,9
Fastighetsutveckling, driftskostnader	6,9	3,5
	148,1	131,3

NOT 3
AVSKRIVNINGAR

Avskrivningarna motsvarar högsta i Sverige skattemässigt avdragsgilla belopp. Härtill kommer i koncernen avskrivningar av koncernmässiga övervärden i byggnader.

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1995	1994	1995	1994
Maskiner och inventarier	6,7	7,0	1,4	1,6
Byggnadsinventarier	5,7	4,8	1,1	0,6
Byggnader	60,4	71,9	22,7	22,1
Markanläggningar	0,6	0,7	0,4	0,4
	73,4	84,4	25,6	24,7

NOT 4
REALISATIONSVINSTER M M

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1995	1994	1995	1994
Aktier och andelar	32,7	1,4	157,8	1,4
Fastigheter	201,2	62,4	76,3	62,4
	233,9	63,8	234,1	63,8

NOT 5
BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	1995	1994
Koncernbidrag	51,9	23,3
Förändring av skatteutjämningsreserv K	22,8	88,2
Avsättning till periodiseringsfond	-20,7	-35,0
Avsättning till valutakursreserv	-0,2	–
	53,8	76,5

NOT 6
SKATTER

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1995	1994	1995	1994
Inkomstskatt	-67,4	-50,0	-61,3	-34,5
Förändring av latent skatt pga nya skatteregler	–	-19,2	–	–
Latent skatt	-4,4	9,8	–	–
	-71,8	-59,4	-61,3	-34,5

NOT 7
OMSÄTTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	1995	1994
Pågående ny- och ombyggnader	63,3	32,5
Byggnader	130,1	77,0
Mark	47,8	33,7
	241,2	143,2

Avser innehav i fastighetsutvecklingsverksamheten i dotterbolaget Förvaltnings AB Birger Jarl. Bokförda värden utgör anskaffningsvärden.

NOT 8
MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1995	1994	1995	1994
Anskaffningsvärden	119,4	114,9	12,4	11,4
Ackumulerade avskrivningar	-97,0	-97,4	-9,0	-7,7
Bokfört värde	22,4	17,5	3,4	3,7
Varav bokfört i utlandet	11,8	6,4	–	–

NOT 9
BYGGNADSINVENTARIER

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1995	1994	1995	1994
Anskaffningsvärden	109,1	107,7	10,7	8,4
Ackumulerade avskrivningar	-78,0	-80,0	-8,1	-7,0
Bokfört värde	31,1	27,7	2,6	1,4
Varav bokfört i utlandet	28,5	26,3	–	–

NOT 10
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	Koncernen	
	1995	1994
Fastighetsförvaltning Sverige	13,2	3,1
Fastighetsförvaltning Utlandet	37,6	75,3
	50,8	78,4

NOT 11
BYGGNADER

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1995	1994	1995	1994
Anskaffningsvärden	3.377,7	3.429,4	1.106,2	1.079,3
Ack nedskrivningar	-262,0	-287,2	–	–
Ack avskrivningar	-930,9	-960,8	-330,5	-311,0
	2.184,8	2.181,4	775,7	768,3
Bokfört värde:				
Fastighetsförvaltning Sverige	875,1	946,4		
Fastighetsförvaltning Utlandet	1.309,7	1.235,0		
	2.184,8	2.181,4		

Nedskrivning av byggnad i utlandet har värderats till dagskurs.

NOT 12
MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1995	1994	1995	1994
Anskaffningsvärden	14,9	18,8	11,9	11,9
Ackumulerade avskrivningar	-8,2	-9,3	-7,0	-6,6
Bokfört värde	6,7	9,5	4,9	5,3
Varav bokfört i utlandet	–	–	–	–

NOT 13
MARK

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1995	1994	1995	1994
Anskaffningsvärden	1.555,6	1.634,1	171,1	185,4
Uppskrivning	602,8	619,0	410,4	410,7
Bokfört värde	2.158,4	2.253,1	581,5	596,1
Bokfört värde:				
Fastighetsförvaltning Sverige	594,3	619,2		
Fastighetsförvaltning Utlandet	1.564,1	1.633,9		
	2.158,4	2.253,1		

Uppskrivning av mark i utlandet har värderats till dagskurs.

NOT 14
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1995	1994	1995	1994
Räntebärande	1.884,1	2.596,6	1.837,9	2.188,0
Ej räntebärande	26,1	36,7	13,3	7,7
	1.910,2	2.633,3	1.851,2	2.195,7

Förutom inteckningslån i SEK ingår i koncernen lån i utländska valutor MFRF 407,0 (657,7), MGBP 52,0 (49,1), MDEM 0 (13,5) och MJPY 268,7 (2.900).

NOT 15
KONVERTIBELT FÖRLAGSLÅN

	1995	1994
Lån III 1986/96	289,7	289,7

Lån III löper med 8% ränta. Lånet förfaller den 15 december 1996.

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

NOT 16
ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA LÅN

	Koncernen		*Moderbolaget*	
	1995	1994	1995	1994
Räntebärande	1.240,8	634,9	468,3	49,3
Ej räntebärande	28,2	46,1	–	–
	1.269,0	681,0	468,3	49,3

Förutom inteckningslån i SEK ingår i koncernen lån i utländska valutor MFRF 497,7 (180), MDEM 15,6 (0) och MJPY 6.750,0 (3.700).

NOT 17
EGET KAPITAL

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Koncernen			
Vid årets början	632,6	442,3	195,4
Utdelning i moderbolaget	–	–	-151,7
Konvertering av förlagsbevis	0	0	–
Fördelning av obeskattade reserver	–	8,2	-8,2
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	20,7	-20,7
Omräkningsdifferenser i utländska dotterbolag	–	-66,1	16,8
Årets vinst	–	–	318,1
Vid årets slut	632,6	405,1	349,7
Moderbolaget			
Vid årets början	632,6	163,6	236,4
Utdelning	–	–	-151,7
Konvertering av förlagsbevis	0	0	–
Årets vinst	–	–	300,5
Vid årets slut	632,6	163,6	385,2

NOT 18
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 105 aktier. Vid full konvertering av förlagslånen ökar antalet aktier med 7.243.599 st eller 5,7%. Se även sidan 4.

Fördelning på aktieserie		1995	1994
A	121.183.766 st	605,9	605,9
C	5.333.310 st	26,7	26,7
	126.517.076 st	632,6	632,6

NOT 19
AKTIER OCH ANDELAR 1995-12-31

	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
Diverse vilande bolag*	100	9.250	1.220	–
				331,7

NOT 19 (fortsättning)

	Kapital (röster) %	Antal		Nominellt värde tusental	Bokfört värde Mkr
Ägda av Hufvudstaden International AB					
Hufvudstaden Deutschland GmbH	100	1	DEM	100	0,4
Hufvudstaden France S.A.	100	6.276.230	FRF	627.623	707,1
Compagnie Foncière Vendôme	100	68.000	FRF	1.020	125,4
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 Etoile	100	1.000	FRF	100	0,1
Hufvudstaden Holding B.V.	100	158.807	NLG	158.807	628,1
Marlborough (West End) Ltd	50	8.400.000	GBP	8.400	16,2
Vilande bolag	100	500	SEK	50	0,1
Ägda av Hufvudstaden Holding B.V.					
Nedholm Holding B.V.	100	200.000	NLG	200.000	829,9
Amsto Holding B.V.	100	40	NLG	40	5,8
Sweden Center Japan AB	100	30.000	SEK	3.000	823,9
Sweden Center Japan K.K.	100	100.000	JPY	100.000	2,0
Hufvudstaden (U.K.) Ltd	100	40.000.000	GBP	40.000	370,1
Brooksave Ltd	100	2	GBP	0	–
Hufvudstaden Ltd	100	10.000.000	GBP	10.000	188,1
Holmster Holding B.V.	100	40	NLG	40	–
Marlborough (West End) Ltd	50	8.400.000	GBP	8.400	80,5
Hufvudstaden Nederland B.V.	100	300	NLG	300	5,4
Lagan International Amsterdam B.V.	100	5.000	NLG	5.000	8,7
Vilande bolag	100	40	NLG	40	0,2

AKTIER I UTOMSTÅENDE BOLAG

Ägda av moderbolaget					
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
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
Stadshypotek A fria		30.708		768	1,8
					286,3

Noterade aktier	Mkr
Summa anskaffningsvärde	16,7
Summa bokfört värde	16,7
Summa marknadsvärde 1995-12-31	82,1

Avgår Koncernjustering av anskaffningsvärdet för Stadshypotek	-0,6
Koncernens innehav i utomstående bolag	**285,7**

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 mottagna premierna, som skuldförts, uppgick till 2,5 Mkr.

*Komplett specifikation kan erhållas från bolaget på begäran

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till kr 349.767.775, varav årets vinst är kr 318.153.744. Erforderlig avsättning till bundna reserver är kr 100.

Till bolagsstämmans förfogande står hos moderbolaget

balanserad vinst	kr	84.656.795
årets vinst	kr	300.451.621
sammanlagda vinstmedel	kr	385.108.416

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

att till aktieägare utdelas

kr 1:35 per aktie	kr	170.798.053
samt *att* återstoden	kr	214.310.363

balanseras i ny räkning.

Stockholm den 5 mars 1996

Lars Öberg
Ordförande

Gunnar Dahlsten Björn Hall Lars Lundquist

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 1995. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

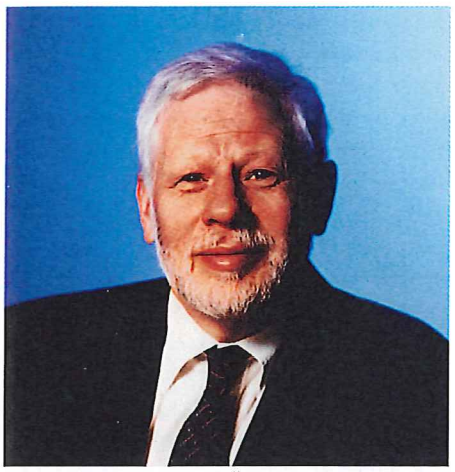
MODERBOLAGET
Årsredovisningen är uppgjord enligt aktiebolagslagen.
Vi tillstyrker,
att resultaträkningen och balansräkningen fastställes,
att vinsten disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för år 1995.

KONCERNEN
Koncernredovisningen är uppgjord enligt aktiebolagslagen.
Vi tillstyrker,
att koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställes.

Stockholm den 11 mars 1996
SET – Svensson, Erikson & Tjus Revisionsbyrå AB

Jan Eriksson
Auktoriserad revisor

STYRELSE OCH REVISORER

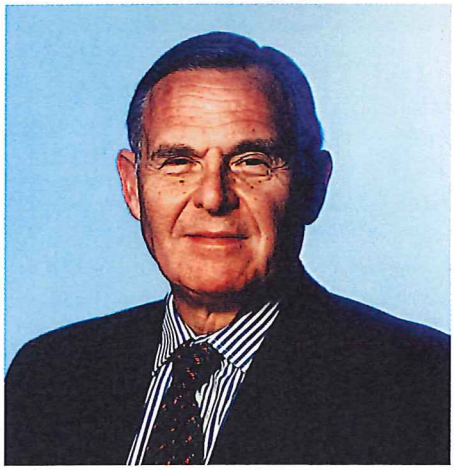


Lars Öberg

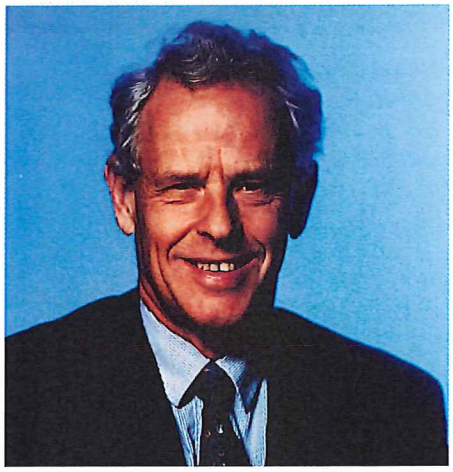
Gunnar Dahlsten

Björn Hall

Lars Lundquist



Curt G Olsson



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 Perstorp AB, Atlet AB, AB Tumba Bruk, Frövifors AB och RFSU.

Björn Hall, f 1942, ledamot sedan 1987. Vice VD i Skandia. Styrelseordförande i Skandia Asia Ltd, Skandia Investment AB och Nordic Capital Svenska AB. Styrelseledamot i bl a SSAB Svenskt Stål, FFNS Gruppen AB och Lodet Fastighets AB.

Lars Lundquist, f 1948, ledamot sedan 1995. Finansdirektör i Trygg-Hansa. Styrelseordförande i Fastighets AB Celtica. Styrelseledamot i Riksförsäkringsverkets Fonder.

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. Styrelseledamot i Stadshypotek AB, Aktieinnehav 2.630 A.

REVISOR

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

FÖRETAGSLEDNING OCH PERSONAL

Hufvudstadens ledningsgrupp stående fr. v. Lennart Borggren, Håkan Petersson och Ivo Stopner, Sittande fr. v. Olov Agri och Martin Tufvesson.

FÖRETAGSLEDNING

Olov Agri	VD
Jörgen Svedin	London/Berlin
Tommy Karlsson	Paris
Carl Larsson	Tokyo
Ivo Stopner	Stockholm/Göteborg
Lennart Borggren	Projekt
Håkan Petersson	Ekonomi/Finans/Personal
Martin Tufvesson	Affärsutveckling

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 1995 har samtliga anställda deltagit i olika projekt med syfte att höja kvaliteten i bolagets förvaltning, både internt och externt.

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.

Övriga styrelseledamöter

Arvodet till styrelsen uppgick till 340.000 kronor och fördelades mellan ledamöterna exklusive ordförande och VD.

Verkställande direktören

VD erhöll under 1995 vederlag med totalt 1.587.570 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	1995	1994	1995	1994
Styrelser och verkst direktörer*	6,3	6,8	1,9	1,9
Övrig personal	54,4	53,0	18,2	18,1
Lönebikostnader	24,4	22,8	8,4	8,0
Totalt	85,1	82,6	28,5	28,0

* Häri ingår cheferna för utlandsbolagen.

MEDELTAL ÅRSANSTÄLLDA I KONCERNEN

Fördelning på arbetsställen

Koncernen	Män	Kvinnor	Totalt 1995	Totalt 1994
Stockholm	43	21	64	65
(varav Parkaden)	(2)	(5)	(7)	(6)
Göteborg	86	111	197	210
(varav Sheraton)	(80)	(109)	(189)	(200)
Paris	11	2	13	13
London	3	2	5	5
Berlin	–	–	–	1
Tokyo	1	1	2	2
Totalt	144	137	281	296

Moderbolaget	Män	Kvinnor	Totalt 1995	Totalt 1994
Stockholm	41	16	57	59
Göteborg	6	2	8	10
Totalt	47	18	65	69

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN (Mkr)

		1991	1992	1993	1994	1995
Resultaträkningen						
Verksamhetens intäkter						
Fastigheter i Sverige		665	608	488	476	481
Fastigheter i utlandet		162	173	215	218	198
Övriga verksamheter		119	121	123	140	175
Totala intäkter		946	902	826	834	854
Resultat före avskrivningar						
Fastigheter i Sverige		308	340	316	291	337
Fastigheter i utlandet		118	129	126	155	133
Övriga verksamheter		-11	-13	-2	9	26
Totalt resultat före avskrivningar		415	456	440	455	496
Avskrivningar		-68	-69	-85	-84	-74
Finansnetto		-302	-309	-293	-263	-266
Resultat före realisationsvinster		45	78	62	108	156
Realisationsvinster m m		107	150	50	63	234
Skatter exklusive fastighetsskatt		-34	-50	-20	-59	-72
Årets vinst före realisationsvinster efter full skatt		30	62	50	52	76
Årets vinst efter realisationsvinster och skatt		118	178	92	112	318
Balansräkningen						
Omsättningstillgångar		354	154	187	343	386
Aktier och förlagsbevis, noterade, bokfört värde		79	32	32	34	17
Aktier och förlagsbevis, noterade, noterat värde		174	86	128	136	82
Fastigheter Sverige		1.552	1.576	1.563	1.580	1.492
Fastigheter i utlandet		2.265	2.592	3.042	2.970	2.940
Fastigheter, totalt		3.817	4.168	4.605	4.550	4.432
Kortfristiga skulder		1.303	878	2.375	2.950	2.130
Långfristiga lån		1.852	2.218	1.097	681	1.269
Konvertibla förlagslån		315	305	305	290	290
Eget kapital och 72 % av obeskattade reserver (t.o.m. 1992 70 %)		1.104	1.250	1.305	1.270	1.387
Eget kapital efter full konvertering		1.419	1.555	1.609	1.560	1.677
Sysselsatt kapital		4.295	4.308	4.668	4.792	4.802
Balansomslutning		4.593	4.704	5.122	5.240	5.129
Fastigheterna						
Taxeringsvärde svenska fastigheter		3.182	3.157	2.943	3.656	3.670
Uthyrbar area i Sverige	1.000 kvm	466	431	421	436	420
Uthyrbar area i utlandet	1.000 kvm	65	64	64	64	70
Förvärv av fastigheter		350	5	0	111	144
Övriga investeringar i fastigheter		74	73	105	123	133
Försäljning av fastigheter		204	237	46	68	282
Hufvudstaden-aktien, per aktie						
Årets vinst före realisationsvinster, efter full skatt, före konvertering		0:24	0:49	0:39	0:41	0:60
Dito efter konvertering		0:36	0:59	0:50	0:52	0:69
Årets vinst före konvertering		0:94	1:41	0:73	0:89	2:51
Dito efter konvertering		1:01	1:46	0:82	0:96	2:50
Börskurs vid årets slut (serie A)		50	32	45	41	48
Utdelning (1995 styrelsens förslag)		1:10	1:10	1:10	1:20	1:35
Antal aktier vid årets slut		125,7	126,5	126,5	126,5	126,5
Relationstal och övriga nyckeltal						
Räntabilitet på eget kapital före konvertering	%	10,9	15,1	7,2	8,7	23,9
Räntabilitet på eget kapital efter konvertering	%	9,4	13,1	6,9	8,1	20,7
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	11,3	12,8	8,9	9,0	13,8
Redovisad soliditet	%	24,0	26,6	25,5	24,2	27,0
Andel riskbärande kapital	%	31,3	34,2	32,2	30,7	33,7
Räntebärande skulder/balansomslutning	%	69,5	65,0	65,7	67,2	66,6
Räntetäckningsgrad		1,14	1,24	1,21	1,42	1,57
Kassaflöde från rörelsen före nettoinvesteringar		106	173	113	160	-10
Kassaflöde		-150	326	107	-27	53

KONCERNENS FASTIGHETSINNEHAV

1996-01-01

Stad/Adress	Fastighets-beteckning		Tomt-areal kvm	Bygg./ omb. år	Uthyrningsbar area, 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	1917/1990	3.637	493	2.004	1.084	0	7.218	119,0
Biblioteksg. 6-8, Mäster Samuelsg. 5	Rännilen 11		776	1902/1985	1.691	622	0	532	0	2.845	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	1)	1.291	1897/1987	1.735	307	856	373	897	4.168	49,0
Biblioteksg. 10, Mäster Samuelsg. 4	Pumpstocken 11		736	1897/1996	1.510	293	441	310	192	2.746	42,0
Birger Jarlsg. 7-9, Smålandsg. 8-10	Rännilen 18	1)	1.677	1888/1986	5.376	759	343	829	0	7.307	156,0
Birger Jarlsg. 11, Mäster Samuelsg. 1	Rännilen 8		645	1900/1990	1.904	267	0	284	0	2.455	53,4
Birger Jarlsg. 13, Mäster Samuelsg. 2	Pumpstocken 10		570	1897/1995	1.930	406	0	277	0	2.613	45,0
Birger Jarlsg. 15, Jakobsbergsg. 1	Pumpstocken 12		792	1901/1995	2.393	321	709	461	0	3.884	58,0
Drottningg. 75, Walling. 8-10	Rörstrand 33		1.228	1969	542	472	0	1.953	2.558	5.525	30,3
Drottningg. 82, Apelbergsg. 50-52, Olof Palmes Gata 13	Svärdfisken 2	1)	1.854	1851/1987	3.923	120	1.807	1.691	0	7.541	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, Flemingg. 40, S:t Eriksg. 44, Kronobergsg. 33	Roddaren 58		4.923	1974	4.503	1.948	302	7.109	6.519	20.381	119,8
Götg. 20-22, S:t Paulsg. 2-4	Schönborg 6		1.473	1960	3.058	729	0	3.121	4.328	11.236	70,8
Klarabergsg. 56-64, Vasag. 24-26, Mäster Samuelsg. 65-73, Klara Norra Kyrkog. 3-5	Orgelpipan 7	2)	6.099	1964	11.098	2.556	1.913	14.558	0	30.125	217,0
Kornhamnstorg 61, Slussplan 1-3, Järntorgsg. 6	Medusa 1	1)3)	547	1878/1991	1.281	242	58	260	298	2.139	36,1
Kungsg. 4 A-B, Norrlandsg. 29	Kåkenhusen 34		893	1926/1991	3.296	366	318	444	0	4.424	75,4
Kungsg. 6, Brunnsg. 5	Kåkenhusen 33		1.030	1928/1989	2.761	867	0	74	0	3.702	57,6
Kungsg. 8, Brunnsg. 7	Kåkenhusen 32		1.026	1928/1985	3.341	602	0	287	0	4.230	54,0
Kungsg. 10, Brunnsg. 9	Kåkenhusen 31		839	1930/1984	2.472	518	0	345	0	3.335	43,4
Kungsg. 32, Malmskillnadsg. 39, Apelbergsg. 29	Oxhuvudet 17	1)	1.106	1931/1991	5.624	1.192	0	416	0	7.232	104,0
Kungsg. 34-36, Apelbergsg. 31	Oxhuvudet 16	1)	2.385	1931/1985	12.219	1.314	0	3.774	0	17.307	198,0
Kungsg. 38, Sveav. 28-30, Apelbergsg. 33	Oxhuvudet 15	1)	876	1931/1989	3.772	1.268	0	752	0	5.792	101,0
Norrlandsg. 16, Jakobsbergsg. 11	Kvasten 2		935	1987	2.782	227	430	1.242	0	4.681	82,2
Norrmalmstorg 14, Biblioteksg. 2-4, Mäster Samuelsg. 3	Rännilen 19		1.544	1902/64/90	5.823	1.315	0	1.583	0	8.721	176,2
Odeng. 28-32, Tuleg. 18, Roslagsg. 5	Snickaren 15		1.486	1966	0	925	0	2.475	5.001	8.401	38,9
Regeringsg. 47-55, Mäster Samuelsg. 29-33	Hästskon 10	4)5)	4.921	1964/1995	0	2.197	512	33.187	0	35.896	138,0
Slussplan 5-9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsg. 7	Achilles 1	1)	1.046	1974	4.706	320	0	12	0	5.038	81,0
Smålandsg. 20, Norrlandsg. 10	Skären 9		2.195	1984	6.002	1.597	0	1.706	0	9.305	203,0
Sveav. 21-23, Kungsg. 40, Apelbergsg. 35	Hästhuvudet 13		857	1919/1994	3.052	105	778	510	0	4.445	60,6
Sveav. 24-26, Oxtorgsg. 18-20, Kungsg. 39	Järnplåten 28		1.086	1958/1995	6.464	1.369	0	1.536	0	9.369	103,0
Västra Trädgårdsg. 8	Kungl Trädgården 5	6)	673	1984/1995	1.432	0	1.185	0	0	2.617	38,6
Norrmalmstorg, Café Palmhuset	Norrmalm 2:62	7)		1972/1993	0	69	102	0	0	171	6,0
Malmö											
Ystadsg. 17, Fosiev. 2	Västerbotten 9		17.041	1914	1.051	2.225	0	10.461	0	13.737	10,8

Stad/Adress	Fastighets-beteckning		Tomt-areal kvm	Bygg./ omb. år	Uthyrningsbar area, kvm: Kontor	Butiker	Hotell, restau-ranger, biografer	Industri, lager, garage	Bo-städer	Totalt	Tax värde totalt Mkr
Helsingborg											
Karlsg. 7	Karl XI, Norra 5	8)	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	9)	29.517	1963	3.492	0	722	22.129	0	26.343	47,1
Fältspatsg. 14	Högsbo 3:5 m fl	10)	11.786	–	0	0	0	0	0	0	1,9
Kungsg. 46	Inom Vallgraven 20:4	8)	982	1914	646	203	1.085	178	0	2.112	–
Olof Asklunds Gata 14	Högsbo 3:9		4.728	1971	2.395	0	0	1.904	0	4.299	9,5
Postg. 26-32, Nordstadstorget 6, Spannmålsg. 19, Nils Ericssonsg. 17	Nordstaden 8:24		8.404	1972	20.332	14.172	1.275	3.065	0	38.844	391,0
Södra Hamng. 49-57, Östra Larmg. 1, Drottningg. 54-60	Inom Vallgraven 12:10		4.167	1975	10.303	1.999	240	3.028	0	15.570	113,8
Södra Hamng. 59-65, Östra Larmg. 4-6, Drottningg. 62-70	Inom Vallgraven 1:13	11)	5.580	1986	0	329	23.453	2.874	0	26.656	162,6
Nordstadstorget m fl	Nordstaden GA:1-6	12)	–	–	–	–	–	–	–	–	90,5
OMSÄTTNINGSFASTIGHETER											
Förvaltnings AB Birger Jarl											
Atterbomsvägen 26	Solsången 5		912	1937	72	105	0	0	1.640	1.817	5,8
Atterbomsvägen 32	Solsången 8		1.305	1937	0	62	0	45	1.433	1.540	5,4
Bjurholmsplan 33	Harven 47		423	1928/1968	0	0	0	0	1.094	1.094	3,5
Bondegatan 53	Veken 4		648	1930	0	0	0	0	1.566	1.566	4,7
Gräsgatan 4-10	Gräset 2		2.410	1930	412	0	0	72	3.192	3.676	10,0
Högalidsgatan 33	Propellern 7		447	1929/1995	115	0	0	0	712	827	2,2
Igeldammsgatan 20	Isbrytaren 46		513	1932/1995	0	165	0	0	1.574	1.739	15,2
Industrigatan 5	Skutan 36		717	1939	384	0	0	590	1.693	2.667	7,6
Kungsholmsstrand 153-155	Isbrytaren 36		435	1932/1977	32	0	0	140	2.295	2.467	7,4
Kungsholmsstrand 163	Isbrytaren 28		871	1929	0	79	0	65	1.435	1.579	5,2
Pilgatan 13	Päronträdet 8		670	1932	0	214	0	0	1.616	1.830	6,3
Slipgatan 2	Slipen 40		458	1938	0	140	0	0	1.788	1.928	5,8
Stagneliusvägen 40	Vintergatan 5		653	1936	0	0	0	0	1.596	1.596	5,4
Tavastgatan 15	Kattryggen 1		225	1942	0	58	0	58	737	853	2,8
Tavastgatan 16	Katthuvudet 27		544	1931	0	90	0	23	930	1.043	3,4
Tobaksspinnargatan 6	Turbinen 21		474	1930	0	0	0	0	1.105	1.105	3,4
Tobaksspinnargatan 8	Turbinen 26		470	1930	0	135	0	47	1.498	1.680	5,0
Vetegatan 3-9	Gräset 3		2.653	1930	64	334	0	137	3.119	3.654	10,1
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I UTLANDET											
Paris, Frankrike											
7 Place Vendôme, 362-366 Rue St Honoré		13)	2.473	1929/1996	9.081	1.047	0	361	243	10.732	–
119-125 Rue des Trois Fontanot, 32 Boulevard de Pesaro		13)	3.690	1987	13.250	0	1.012	5.455	0	19.717	–
14 Boulevard Malesherbes		14)	436	1870/1988	2.103	204	0	0	0	2.307	–
16 Boulevard Malesherbes		14)	724	1870/1987	2.830	87	0	3.200	0	6.117	–
16 Rue Chauveau-Lagarde		14)	523	1870/1988	2.504	0	0	0	0	2.504	–
42 Rue de Bassano		14)	442	1897/1993	1.468	0	0	378	32	1.878	–
55 Avenue Hoche		15)	559	1920/1996							
London, England											
20 St James´s Street, 23-25 Ryder Street		16)	800	1929/1988	4.508	299	288	0	0	5.095	–
15 Regent Street, 4 Babmae´s Street		16)	895	1839/1991	4.548	444	0	186	0	5.178	–
14-17 Great Marlborough Street		17)	1.552	1950/1955	4.551	0	0	336	0	4.887	–

Stad/Adress	Fastighets-beteckning		Tomt-areal kvm	Bygg./ omb. år	Uthyrningsbar area, kvm: Kontor	Butiker	Hotell, restau-ranger, biografer	Industri, lager, garage	Bo-städer	Totalt	Tax värde totalt Mkr
Berlin, Tyskland											
Cicerostrasse 21		18)	1.704	1994	3.471	0	0	240	0	3.711	–
Amsterdam, Nederländerna											
Honthorststraat 22		19)	530	1965/1991	689	0	0	0	0	689	–
Lissabon, Portugal											
Rua Rodrigo da Fonseca 53		20)	500	1970	1.505	193	0	495	42	2.235	–
Tokyo, Japan											
Sweden Center Building, 6-chome, 11-9 Roppongi, Minato-ku		21)	1.660	1972	2.896	292	675	117	694	4.674	–
SAMMANFATTNING											
Stockholm			50.068		118.373	24.633	11.875	82.473	19.793	257.147	2.837,7
Göteborg			65.558		37.581	16.845	26.775	33.524	0	114.725	821,7
Övriga orter i Sverige			17.819		1.686	2.225	772	10.739	207	15.629	10,8
Förvaltnings AB Birger Jarl (omsättningsfastigheter)			14.828		1.079	1.382	0	1.177	29.023	32.661	109,2
Summa Sverige			148.273		158.719	45.085	39.422	127.913	49.023	420.162	3.779,4
Paris			8.288		31.236	1.338	1.012	9.394	275	43.255	–
London			3.247		13.607	743	288	522	0	15.160	–
Tokyo			1.660		2.896	292	675	117	694	4.674	–
Berlin			1.704		3.471	0	0	240	0	3.711	–
Övriga orter i utlandet			1.030		2.194	193	0	495	42	2.924	–
Summa utlandet			15.929		53.404	2.566	1.975	10.936	1.011	69.892	–
Totalt koncernen			**164.202**		**212.123**	**47.651**	**41.397**	**138.849**	**50.034**	**490.054**	**3.779,4**

1) Taxeringsvärde för mark ej åsatt. Byggnaden är kulturminnesmärkt.
2) Tomträtt. Taxeringsvärdet för mark tillkommer med 86 Mkr.
3) Ägs av dotterbolaget Fastighets AB Medusa.
4) Tomträtt. Taxeringsvärdet för mark tillkommer med 47,1 Mkr.
5) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget.
6) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden International AB.
7) Fastigheten innehas genom arrende.
8) Taxeringsvärde ej åsatt. Fastigheten klassad som kulturbyggnad.
9) Ägs av dotterbolaget Förvaltnings AB Högsbohus.
10) Obebyggd tomt.
11) Ägs av dotterbolaget AB Slusskvarnen.
12) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bl a avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel cirka 30 %.
13) Ägs av Cie Foncière Vendôme respektive Cie Foncière Le Vermont, dotterbolag till Hufvudstaden France.
14) Ägs av Cie Foncière med samma namn, dotterbolag till Hufvudstaden France.
15) Ägs av Cie Foncière Etoile, dotterbolag till Hufvudstaden France.
16) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden (UK) Ltd.
17) Ägs av Marlborough (West End) Ltd.
18) Ägs av dotterbolaget Lagan International Amsterdam BV.
19) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden Nederland BV.
20) Ägs av dotterbolaget Amsto Holding BV.
21) Ägs av dotterbolaget Sweden Center Japan KK.

ADRESSER

STOCKHOLM
Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden (publ)
Besöksadress Norrmalmstorg 14
Postadress Box 7378
103 91 Stockholm
Telefon +46(8)678 22 20
Telefax +46(8)611 67 56

GÖTEBORG
Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden (publ)
Drottninggatan 56
411 07 Göteborg
Telefon +46(31)80 12 55
Telefax +46(31)15 20 47

AMSTERDAM
Hufvudstaden Nederland B.V.
Besöksadress Honthorststraat 22
Postadress P.O. Box 1469
NL-1000 BL Amsterdam
Nederländerna
Telefon +31(20)629 8033
Telefax +31(20)629 4661

BERLIN
Hufvudstaden
c/o Jones Lang Wootton
Charlottenstrasse 57
D-10117 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.
16 Rue Chauveau-Lagarde
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