INNEHÅLL

Året i korthet 1
VD-kommentar 2
Hufvudstaden-aktien 4
Förslag till uppdelning och omkapitalisering av Hufvudstaden-koncernen 6
Hufvudstaden, Fastigheter Sverige 11
Affärsidé, strategi 11
Stockholm 12
Göteborg 14
Hufvudstaden International, Fastigheter Utland 16
Affärsidé, strategi 16
Paris 17
London 19
Övriga fastigheter i utlandet 21
Övriga verksamheter och delägda bolag 22
Förvaltningsberättelse 23
Resultaträkningar 25
Balansräkningar 26
Finansieringsanalyser 28
Bokslutskommentarer 29
Definitioner 29
Förslag till vinstdisposition 34
Revisionsberättelse 34
Styrelse och revisorer 35
Företagsledning, personal 36
Fem år i sammandrag, koncernen 37
Koncernens fastighetsinnehav 38
Adressförteckning 41

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA

hålles onsdagen den 23 april 1997 klockan 16.00 i World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm.

ANMÄLAN M M

Aktieägare som önskar delta i stämman skall dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken senast fredagen den 11 april 1997, dels anmäla sig till bolaget senast fredagen den 18 april 1997 klockan 16.00. Anmälan skall ske helst skriftligen till Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden, Box 7378, 103 91 Stockholm eller per telefax nummer 08 - 611 67 56.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste för att få utöva rösträtt på stämman begära att tillfälligt få aktierna inregistrerade i eget namn hos VPC. Aktieägarna uppmanas att i god tid före fredagen den 11 april 1997 underrätta förvaltaren härom.

ÄRENDEN

Utöver ärenden, som enligt bolagsordningen skall avhandlas på ordinarie bolagsstämma, föreslår styrelsen att bolagsstämman skall besluta i följande ärenden.

1. Fondemission om 2.874 Mkr genom uppskrivning av Hufvudstadens svenska fastighetsinnehav med motsvarande belopp samt höjning av aktiernas nominella belopp.
2. Aktieuppdelning (split) i relationen 3:1.
3. Nedsättning av Hufvudstadens aktiekapital med 1.537 Mkr genom överföring till reservfonden med motsvarande belopp samt minskning av aktiernas nominella belopp.
4. Nedsättning av Hufvudstadens aktiekapital och reservfond med sammanlagt 1.873 Mkr genom inlösen av aktier av serie A respektive C och utbetalning till aktieägarna av 14 kr kontant för varje inlöst aktie.
5. Nedsättning av Hufvudstadens aktiekapital och reservfond med sammanlagt 1.002 Mkr genom inlösen av aktier av serie A respektive C och utskiftning till aktieägarna av en aktie i Hufvudstaden International för varje inlöst aktie.
6. Erforderliga ändringar av Hufvudstadens bolagsordning, innefattande ändring av aktiekapitalgränser och aktiernas nominella belopp, för att kunna möjliggöra ovanstående beslut.

En utförlig beskrivning av motiven till förslagen redovisas med början på sidan 6.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för år 1996. Utdelningen ersätts av ovanstående förslag till inlösen, som beskrivs i detalj på sidorna 6–10.

ADRESSÄNDRING

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

INFORMATION

Delårsrapport över de första sex månaderna 1997 publiceras den 18 augusti 1997.

Omslagsbilden: Hufvudstadens fastighet vid nr 20 St James's Street i West End i London. Fastigheten, byggd 1929, har en total uthyrningsbar area på cirka 5.100 kvadratmeter, varav 4.500 är kontor.

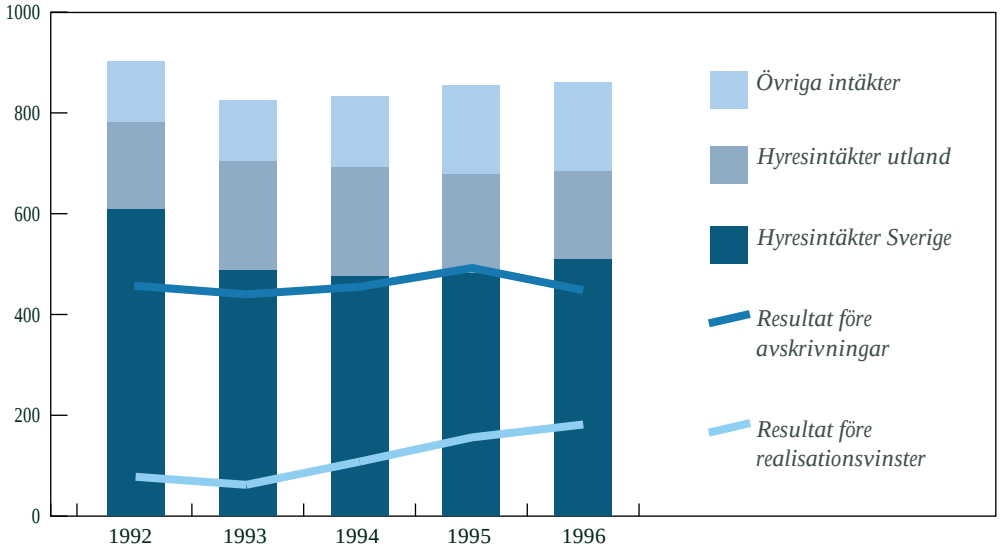
ÅRET I KORTHET

- Ny strategi för såväl den svenska som den utländska verksamheten.
- Hyresintäkter 685 Mkr (föregående år 679).
- Resultat före avskrivningar 449 Mkr (496).
- Resultat före realisationsvinster 184 Mkr (156).
- Årets vinst 153 Mkr (318).
- Nettoinvesteringar i fastigheter 200 Mkr (-5).
- Försäljning av fastigheter under 1996: en fastighet i Malmö och en i Helsingborg har avyttrats.

VIKTIGARE HÄNDELSER HITTILLS UNDER 1997

- Beslut om uppdelning av den utländska och den svenska verksamheten.
- Förslag om inlösen av aktier mot likvid i kontanter och aktier i Hufvudstaden International.
- Förslag om börsnotering av Hufvudstaden International.

INTÄKTER OCH RESULTAT 1992 – 1996



NÅGRA NYCKELTAL 1992-1996

	Mkr	1992	1993	1994	1995	1996
Verksamhetens intäkter		902	826	834	854	861
Resultat före avskrivningar		457	440	455	496	449
Avskrivningar		-69	-85	-84	-73	-58
Finansnetto		-309	-293	-263	-266	-207
Resultat före realisationsvinster		78	62	108	156	184
Realisationsvinster m m		150	50	64	234	30
Årets vinst		178	92	112	318	153
Utdelning		139	139	152	171	-
Utdelning per aktie	kr	1:10	1:10	1:20	1:35	-
Förvärv av fastigheter		5	-	-	144	102
Förvärv av omsättningsfastigheter		-	-	111	41	12
Övriga investeringar i fastigheter		73	105	91	133	113
Övriga investeringar i omsättningsfastigheter		-	-	32	57	72
Försäljning av fastigheter		237	47	68	282	15
Försäljning av omsättningsfastigheter		-	-	-	-	107
Investeringar i aktier och förlagslån		1	15	51	-	-
Försäljning av aktier och förlagslån		-	70	2	50	24
Nettoinvesteringar i fastigheter, aktier och förlagslån exklusive omsättningsfastigheter		-158	4	72	-55	175

Hufvudstaden är ett publikt aktiebolag som bildades 1915 och introducerades på Stockholms Fondbörs 1938.

Bolaget går nu in på sitt 82:a verksamhetsår.

VD-KOMMENTAR

NY STRATEGI

Under många år har Hufvudstadens mål varit att öka bolagets andel utlandsfastigheter, vilket också skett, framför allt efter det att valutaregleringen upphörde i slutet av 1987. Bakgrunden till detta mål var dels att söka skapa en riskspridning från beroendet av den då helt dominerande Stockholmsmarknaden, dels att investerare vid detta tillfälle efterfrågade investeringar i bolag med internationella investeringar. Efter hand har aktiemarknaderna blivit allt mer internationella, och framför allt efterfrågar numera de institutionella investerarna aktier i bolag med tillgångar fokuserade till ett land. Det är en trend som på senare år blivit allt tydligare såväl internationellt som i Sverige.

Mot denna bakgrund beslutade Hufvudstadens styrelse i oktober 1996 om en förändring av bolagets strategi. Hufvudstaden skall helt koncentrera sin verksamhet till Sverige och där i första hand till Stockholm. Under hösten utreddes olika alternativ till avskiljning av den utländska verksamheten. I februari 1997 beslöts att föreslå bolagsstämman att börsnotera Hufvudstaden International. För att Hufvudstaden International skall kunna överta fastigheterna till marknadsvärde utfördes en marknadsvärdering av det utländska beståndet. Denna har legat till grund för en omvärdering av fastighetsvärdena i 1996 års bokslut som en förberedelse för uppdelningen. Sammantaget har fastigheter i utlandet skrivits ned med 405 Mkr och fastigheter i Sverige skrivits upp med samma belopp. Tekniskt föreslås avskiljningen gå till så att Hufvudstaden-aktien delas upp i tre aktier, varefter två löses in, den ena mot likvid i form av 14 kronor kontant och den andra mot likvid av en aktie i Hufvudstaden International, vars egna kapital kommer att uppgå till 7:50 kronor per aktie. Totalt ger inlösenförfarandet aktieägarna 21:50 kronor per aktie. Uppdelningen grundas på en lagändring 1997-01-01, som möjliggör uppskrivning av svenska fastigheter till marknadsvärde.

Tillvägagångssättet finns närmare beskrivet på sidorna 6–10.

I och med uppdelningen i två bolag kommer affärsidén och strategin för respektive bolag att bli tydligare. För den svenska verksamheten kommer affärsidén att vara långsiktig förvaltning i nära samarbete med hyresgästerna och med en fokusering till Stockholm. I strategin för det svenska bolaget ingår även utveckling av egna projekt samt att driva enskilda utvecklingsprojekt.

Koncentrationen till centrala Stockholm bedöms innebära en lägre risk, varför soliditeten i bolaget väsentligt kan sänkas.

För den utländska verksamheten, Hufvudstaden International, kommer affärsidén att vara att utveckla och förvalta fastigheter i bästa lägen i London och Paris. Fastighetsinnehavet utgör resursen för att skapa värde åt aktieägarna genom förvärv, förädling och förvaltning samt realiserande av värden. Inledningsvis kommer verksamheten att koncentreras och konsolideras. Vid hög och bestående substansrabatt på aktier i Hufvudstaden International kommer underliggande värden att realiseras.

Mer om de uppdelade bolagen samt deras affärsidéer och strategier beskrivs på sidorna 11 och 16.

VERKSAMHETEN 1996

1996 var ett relativt stabilt år på de flesta marknader där Hufvudstaden var verksamt. Uthyrningsgrader och hyresnivåer steg i Stockholm och Göteborg. I London steg marknadshyrorna under året medan hyresnivåerna legat stilla i Paris och Tokyo. I Stockholm och Göteborg har de stigande hyresnivåerna fått genomslag på nytecknade och omförhandlade kontrakt. I Paris har förfallande kontrakt legat på högre hyresnivåer. Fastigheten i Berlin har gradvis hyrts ut.

Effekten av de förändrade marknadslägena i respektive marknad är att resultaten har förbättrats i Stockholm och Göteborg medan de har fallit i Paris och Tokyo. I London har resultatet varit oförändrat medan nyuthyrningen i Berlin medfört ett resultattillskott.

För koncernen ökade resultatet före realisationsvinster 1996 med 18 % till 184 Mkr, detta efter en större återbäring av fastighetsskatt 1995 och en återinförd fastighetsskatt 1996. Detta påverkar resultatet mellan 1995 och 1996 negativt med 48 Mkr. Dessutom påverkades året positivt med 14 Mkr av återförda avskrivningar i Paris avseende åren 1993 och 1994.

Förutom fastighetsförvaltningens positiva utveckling i Sverige har de fallande räntekostnaderna medverkat till en resultatförbättring 1996.

Hufvudstadens VD Olov Agri på besök hos en av Hufvudstadens äldsta hyresgäster, Restaurang Prinsen vid Mäster Samuelsgatan 4. Restaurangen har funnits i huset sedan det byggdes 1897, de första 15–20 åren som Café du Prince, sedan som Restaurang Prinsen. Prinsen ligger i ett av de nio sekelskifteshus som Hufvudstaden äger i området kring Biblioteksgatan och som alla rustats upp eller byggts om under senare år. Sedan Hufvudstaden förvärvade fastigheten 1991 har den genomgått en total om- och nybyggnation där vi strävat efter att i största möjliga mån bevara och återskapa byggnaderna till sitt ursprungsskick men med modern teknisk standard.

UTSIKTER

Marknadsutvecklingen förväntas vara positiv på samtliga marknader där Hufvudstaden är verksamt. Med hänsyn till de stora förändringar och uppdelning i två separata bolag som planeras under 1997 lämnas ingen prognos för 1997.

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 81:a verksamhetsår 1996 uppgick aktiekapitalet till 668,8 Mkr (632,6). Antalet aktier var 133.755.388 st (126.517.076). Aktiens nominella värde är 5 kronor.

AKTIESLAG

Uppdelning i aktieslag

Serie	Antal	Andel i % av kapital	Andel i % av röster
A fria	128.422.078	96,0	19,4
C fria	5.333.310	4,0	80,6
	133.755.388	100,0	100,0

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 25 åren

Mkr År	Emission	Aktie-kapital
1971 Fondemission 1:2	21,0	63,0
1974 Fondemission 1:3	21,0	84,0
1975 Fondemission 1:3	28,0	112,0
1979 Fondemission 1:3	37,3	149,3
1982 Fondemission 1:2	74,8	224,4
1984 Apportemission	52,5	277,5
1985 Fondemission 1:1	277,5	555,2
1996 Efter konverteringar		668,8

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare är cirka 13.000. Ägarandel för institutioner med innehav överstigande 500.000 aktier uppgår till 82,1 % av kapitalet och 96,4 % av rösterna. De största aktieägarna var enligt VPC i februari 1997

	Andel i % av kapital	Andel i % av röster
AB Custos	32,4	86,3
Livförsäkrings AB Skandia	17,3	3,5
Trygg ömsesidig livförsäkring	14,9	3,0
Sparbankernas fonder	12,1	2,5
Försäkringsbolaget SPP ömsesidigt	1,5	0,3
Banque Carnegie Luxembourg	0,8	0,2
Wasa Livförsäkring Ömsesidigt	0,8	0,2
Nordbankens Pensionsstiftelse	0,7	0,1
Svenska Handelsbanken Luxembourg	0,6	0,1
Livförsäkrings AB Livia	0,6	0,1
SB-Stiftelsen	0,4	0,1
Övriga aktieägare	17,9	3,6
	100,0	100,0

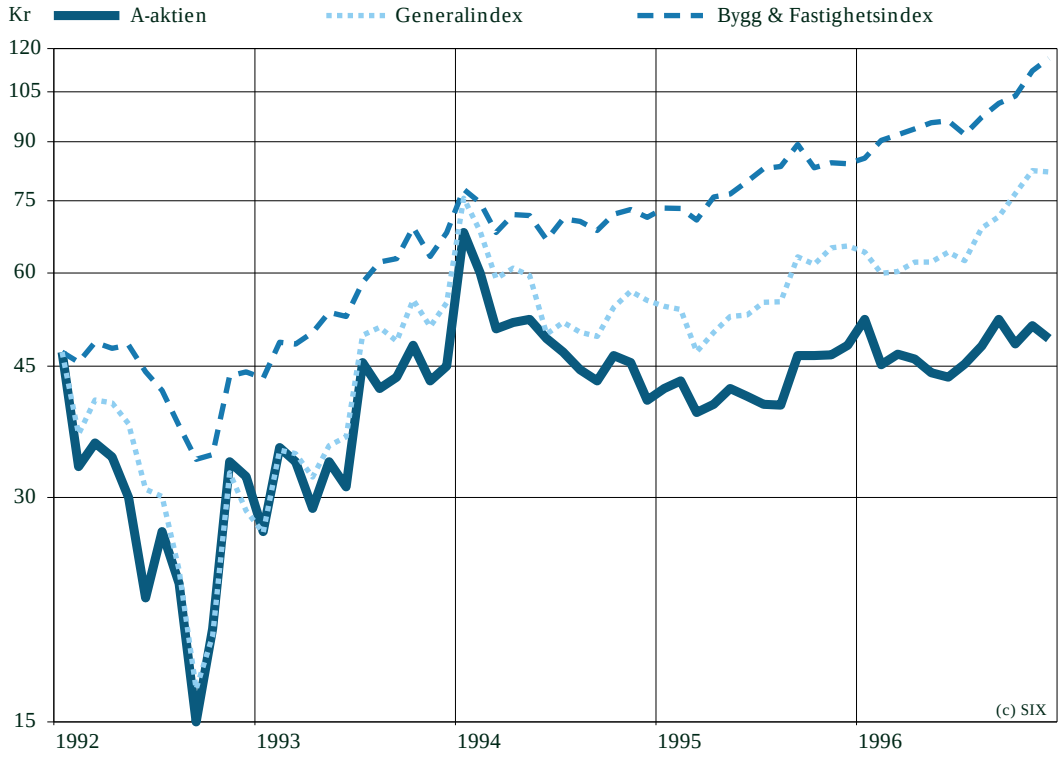
AKTIEDATA (JUSTERAT FÖR EMISSIONER)

		1992	1993	1994	1995	1996
Utdelning per aktie	kr	1:10	1:10	1:20	1:35	–
Utdelningstillväxt	%	–	–	+9	+13	–
Börskurs vid årets slut (serie A)	kr	32	45	41	48	49
Kursutveckling	%	-36	+41	-9	+17	+2
Börsvärde för aktierna vid årets slut	Mkr	4.048	5.692	5.124	6.073	6.554
Antal aktier vid årets slut	Mst	126,5	126,5	126,5	126,5	133,8
Antal aktier efter full konvertering	Mst	133,9	133,9	133,8	133,8	–

BÖRSDATA FÖR KONVERTIBLA SKULDEBREV

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

BÖRSKURSENS UTVECKLING (JUSTERAT FÖR EMISSIONER)



FÖRSLAG TILL UPPDELNING OCH OMKAPITALISERING AV HUFVUDSTADEN-KONCERNEN

TRANSAKTIONEN I KORTHET

Koncernen delas upp i ett svenskt och ett internationellt bolag och Hufvudstaden International börsnoteras.

Hufvudstadenaktien delas upp i tre delar:

1. Den ursprungliga Hufvudstaden-aktien (den svenska verksamheten)
2. En aktie i Hufvudstaden International (den utländska verksamheten), med ett eget kapital på cirka 7:50 kronor per aktie, totalt cirka 1.000 Mkr
3. 14 kronor per aktie kontant, totalt 1.873 Mkr.

Uppdelningen sker genom inlösen av aktier i Hufvudstaden mot kontant betalning samt utskiftning av Hufvudstaden International motsvarande ett inlösenprogram på totalt 2.874 Mkr.

BESKRIVNING AV TRANSAKTIONEN

Styrelsen för Hufvudstaden föreslår att ordinarie bolagsstämma den 23 april 1997 fattar beslut om inlösen av aktier av serie A och serie C i Hufvudstaden mot dels kontant likvid, dels aktier i det helägda dotterbolaget Hufvudstaden International. Det sammanlagda utskiftade beloppet föreslås uppgå till 2.874 Mkr. Under förutsättning av att bolagsstämman fattar beslut enligt styrelsens förslag kommer aktieägarna i Hufvudstaden att för varje aktie av serie A respektive serie C utöver den ursprungliga aktien i Hufvudstaden erhålla dels 14 kronor per aktie kontant, totalt 1.873 Mkr, dels en aktie i Hufvudstaden International med ett eget kapital på cirka 7:50 kronor per aktie, totalt cirka 1.000 Mkr. Något anmälningsförfarande erfordras inte. Aktierna i Hufvudstaden International avses noteras på Stockholms Fondbörs O-lista under augusti månad 1997.

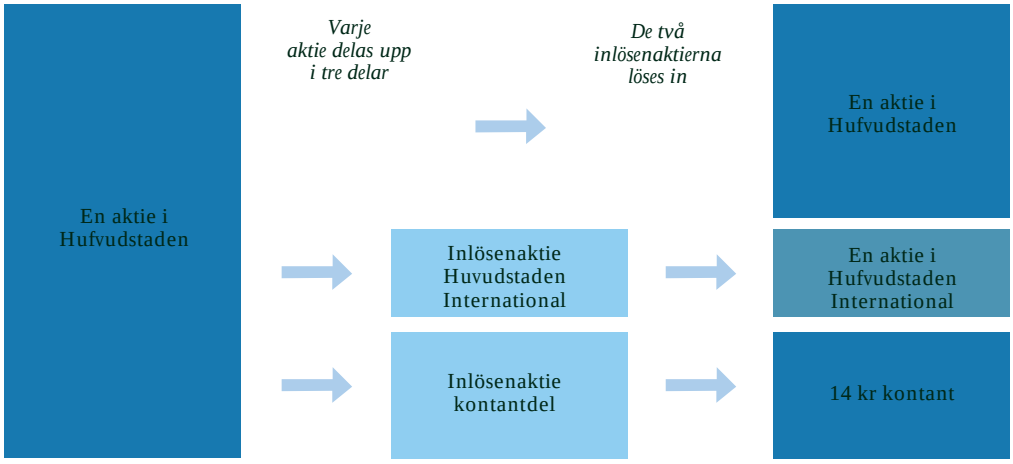
BAKGRUND OCH MOTIV TILL UPPDELNINGEN

Hufvudstadens mål har under en rad år varit att öka bolagets andel utlandsfastigheter. Bakgrunden till denna inriktning var dels att skapa en riskspridning från den då i koncernens portfölj helt dominerande Stockholmsmarknaden, dels att investerare vid detta tillfälle efterfrågade aktier i bolag med ett internationellt innehåll. Avskaffandet av valutaregleringen och internationaliseringen av aktiemarknaden har sedan ändrat beteendet hos investerare. Dessa, såväl i Sverige som internationellt, efterfrågar i allt högre utsträckning aktier i fastighetsbolag med tillgångar som är koncentrerade till ett land. Hufvudstadens styrelse beslutade därför den 25 oktober 1996 att den utländska verksamheten skulle skiljas av från den svenska.

Genom uppdelningen skapas en renodlad affärsstruktur som tydliggör det värde och den värdeökningspotential som finns i såväl det svenska som i det internationella fastighetsbeståndet.

Fastigheterna i båda enheterna är av hög kvalitet. Hufvudstaden blir genom uppdelningen ett renodlat svenskt fastighetsbolag med en unik portfölj och med Stockholm som huvudmarknad. Hufvudstaden International kommer att koncentrera sitt inne-

Bilden illustrerar hur uppdelningen av Hufvudstaden-aktien kommer att ske. Bilden är schematisk och anger inte exakta värderelationer.



hav till London och Paris, där man har attraktiva fastighetsportföljer.

I samband med uppdelningen anpassas kapitalstruktur och finansiering för respektive bolag.

Styrelsens bedömning är att den föreslagna uppdelningen av Hufvudstaden-koncernen tillgodoser aktiemarknadens önskemål. Genom att avskilja Hufvudstaden International till Hufvudstadens aktieägare kan varje aktieägare göra en egen bedömning av om aktieinnehavet i respektive bolag skall behållas eller förändras.

BAKGRUND OCH MOTIV TILL OMKAPITALISERINGEN

Hufvudstadens synliga soliditet uppgår till 32 %, medan aktuellt börsvärde indikerar en justerad soliditet på cirka 70 %. Då Hufvudstadens svenska fastigheter ägts under lång tid finns det ett betydande övervärde jämfört med fastigheternas sammanlagda bokförda värde.

Mot bakgrund av det betydande övervärdet samt att fastigheterna är väl underhållna och har ett lågt framtida investeringsbehov, får Hufvudstaden anses vara högt kapitaliserat. Hufvudstaden bedöms därför kunna minska sin kapitalbas.

FINANSIELLA EFFEKTER

Det finansiella utrymmet att genomföra den föreslagna utskiftningen respektive utbetalningen till aktieägarna skapas genom att svenska fastigheter skrivs upp med 2.874 Mkr. Det bokförda värdet på fastigheterna efter uppskrivningen bedöms fortfarande väl understiga marknadsvärdet. Eftersom uppskrivningen av fastigheter sker med ett belopp som är lika stort som det som skiftas ut till aktieägarna genom inlösenförfarandet, kommer storleken på Hufvudstadens bokförda egna kapital inte att påverkas. Inför uppdelningen kommer Hufvudstaden International att kapitaliseras upp genom ett aktieägartillskott från moderbolaget så att det egna kapitalet efter kapitaltillskottet uppgår till cirka 1.000 Mkr. Hufvudstaden International kommer att refinansiera sina skulder så att samtliga lån blir externa banklån. Med den nya kapitalstrukturen beräknas Hufvudstaden International initialt ha en soliditet på cirka 37 %.

Efter finansiering av den kontanta delen av inlösenlikviden samt kapitalisering och dekonsolidering av Hufvudstaden International beräknas Hufvudstaden öka nettoskuldsättningen med cirka 300 Mkr.

Efter uppdelning av Hufvudstadenkoncernen kommer de två separerade koncernerna att få följande resultat och balansräkningar i sammanfattning. Resultat- och balansräkningarna avser 1996 proforma såväl före som efter uppdelningen och omkapitaliseringen.

TEKNIK FÖR GENOMFÖRANDE AV TRANSAKTIONEN

Inlösen av aktier

Transaktionen genomförs genom att Hufvudstaden löser in aktier mot återbetalning till aktieägarna. Förfarandet består av flera delsteg som vart och ett fordrar beslut på årets bolagsstämma.

RESULTATRÄKNING PRO FORMA 1996 FÖR HUFVUDSTADEN OCH HUFVUDSTADEN INTERNATIONAL

Mkr	Hufvudstaden *före* uppdelningen	Hufvudstaden *efter* uppdelningen	Hufvudstaden International
Rörelsens intäkter	861	686	175
Rörelsens resultat före avskrivningar	449	339	110
Avskrivningar	- 58	- 64	- 34
Rörelsens resultat efter avskrivningar	391	275	76
Finansnetto	- 207	- 193	- 87
Resultat efter finansnetto	184	82	- 11

När inlösen verkställs kommer det egna kapitalet i respektive bolag att ha ändrats, bland annat till följd av att resultat upparbetats under året.

Balansräkning proforma visas på sid 8.

BALANSRÄKNING PRO FORMA 1996-12-31 FÖR HUFVUDSTADEN OCH HUFVUDSTADEN INTERNATIONAL

Mkr	Hufvudstaden *före* uppdelningen	Hufvudstaden *efter* uppdelningen	Hufvudstaden International
Tillgångar			
Omsättningstillgångar	342	264	78
Fastigheter	4.545	4.783	2.637
Övriga anläggningstillgångar	309	297	12
Summa tillgångar	5.196	5.344	2.727
Skulder och eget kapital			
Icke räntebärande skulder	331	235	97
Räntebärande skulder	3.219	3.463	1.628
Eget kapital	1.646	1.646	1.002
Summa skulder och eget kapital	5.196	5.344	2.727
Soliditet, %	32	31	37

Uppskrivning av fastigheter mot fondemission

Med stöd av den nya årsredovisningslagen, som började tillämpas den 1 januari 1997, tillåts att fastigheter skrivs upp till marknadsvärdet. Uppskrivningen av fastigheterna sker mot en fondemission, som resulterar i en ökning av aktiekapitalet genom en ökning av det nominella beloppet per aktie.

Aktieuppdelning (split)

Nästa steg i transaktionen är en aktieuppdelning 3:1. Varje ursprunglig aktie delas upp i tre aktier, varav två löses in ("inlösenaktier"). Den ena löses in mot vederlag om 14 kronor kontant och den andra löses in mot en aktie i Hufvudstaden International med ett eget kapital om cirka 7:50 kronor per aktie. Eftersom inlösenaktierna tillkommer genom aktieuppdelningen kräver förfarandet ingen anmälan från aktieägarna.

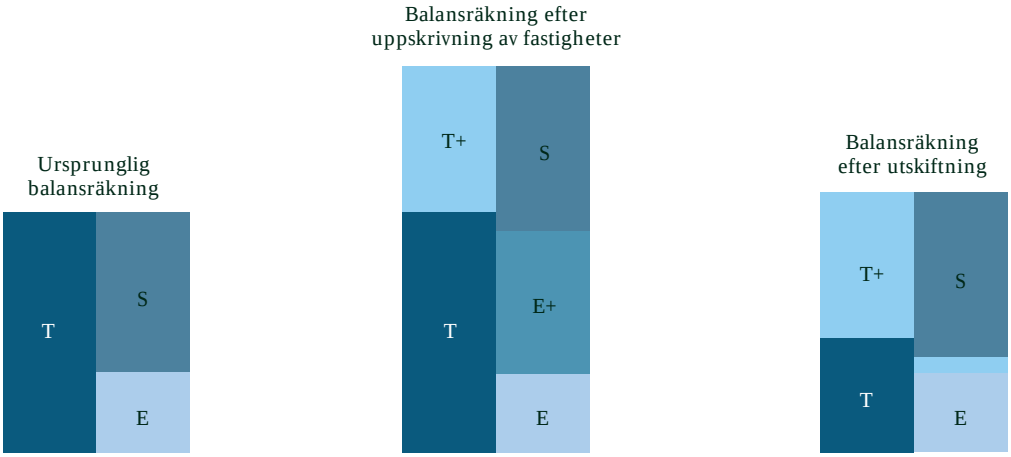
Inlösen av aktier, nedsättning av bundet eget kapital

Beslutet att lösa in aktier kommer på bolagsstämman tekniskt sett att rubriceras som nedsättning av aktiekapitalet och reservfonden genom återbetalning till aktieägarna. Inlösenbeslutet kommer att föregås av ett beslut att sätta ned aktiekapitalet för att skapa erforderlig storlek på reservfonden. Inlösen sker i separata beslut för respektive inlösenaktie och kräver kvalificerad majoritet av de på stämman representerade aktierna. Besluten kommer dock att villkoras av att tingsrätten lämnar erforderligt tillstånd.

FÖRSTA DAG FÖR HANDEL MED HUFVUDSTADENAKTIEN EXKLUSIVE RÄTT TILL DELTAGANDE I SPLIT OCH ERHÅLLANDE AV INLÖSENAKTIER

Första dag för handel i Hufvudstadenaktien exklusive rätt till deltagande i split och

Staplarna är en grafisk illustration av förändringarna i Hufvudstadens balansräkning, efter uppskrivning av fastigheter, samt efter utskiftning av kontant likvid och aktier i Hufvudstaden International. Eftersom aktierna i Hufvudstaden International skiftas ut krymper balansräkningen genom dekonsolidering av detta bolags tillgångar och skulder. Hufvudstadens skulder ökar marginellt i förhållande till utgångsläget. Graferna är schematiska och anger inte exakta storheter eller värderelationer.



T+ = uppskrivning av fastigheter E+ = ökning av eget kapital

erhållande av inlösenaktier föreslås bli fredagen den 2 maj 1997. Hufvudstadenaktien kommer att handlas på Stockholms Fondbörs med det nya nominella beloppet från och med tisdagen den 6 maj 1997.

HANDEL MED INLÖSENAKTIER SAMT AKTIER I HUFVUDSTADEN INTERNATIONAL

Handel beräknas kunna ske i inlösenaktierna innan de faktiskt lösts in.

Handel i inlösenaktier berättigande till kontant likvid beräknas ske vid Stockholms Fondbörs från och med tisdagen den 6 maj 1997.

Handel med inlösenaktier berättigande till aktier i Hufvudstaden International kommer att påbörjas så snart ett noteringsprospekt föreligger och Hufvudstaden International godkänts av Stockholms Fondbörs för notering. Detta beräknas ske i början av juni.

Sista dag för handel i inlösenaktier beräknas infalla åtta bankdagar före utbetalnings- / utskiftningsdagen.

Kontant likvid och aktier i Hufvudstaden International förväntas komma att utbetalas respektive utskiftas under augusti 1997. Notering av Hufvudstaden International på Stockholms Fondbörs O-lista beräknas kunna ske i direkt anslutning till utskiftningen.

Courtage utgår ej.

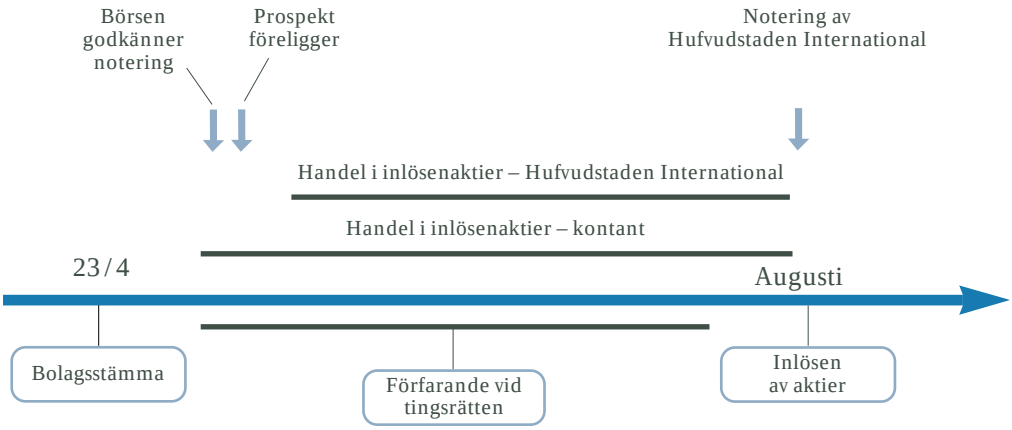
Information om dag för utbetalning respektive utskiftning och sista dag för handel med de aktier som löses in kommer att meddelas vid en senare tidpunkt och är beroende av när tingsrätten lämnar tillstånd till de olika nedsättningsbesluten i inlösenförfarandet.

SKATTEEFFEKTER I SAMBAND MED TRANSAKTIONEN

Nedanstående sammanfattning av vissa skattekonsekvenser är endast avsedd som generell information och skall inte uppfattas som skatterättslig rådgivning.

Aktieägare i Hufvudstaden som genom den ovan beskrivna transaktionen får aktier inlösta skall – i enlighet med ett förhandsbesked från skatterättsnämnden – beskattas inom realisationsvinstsystemet.

Anskaffningsvärdet för aktierna i Hufvudstaden, före genomförd split, skall till följd härav fördelas mellan dessa aktier och inlösenaktierna. Enligt förhandsbeskedet skall fördelningen av anskaffningsvärdet ske med stöd av en proportionering baserad på värdeförändringen på aktierna i Hufvudstaden till följd av att inlösenaktierna skiljs av. Riksskatteverket har överklagat förhandsbeskedet till regeringsrätten och yrkat att anskaff-



Indikativ tidsaxel för inlösenförfarandet.

Koncernen	Eget kapital före inlösen	Uppskrivning mot fondemission	Nedsättning genom inlösen av aktier mot kontant likvid	Nedsättning genom inlösen av aktier mot HINT-aktier	Eget kapital efter inlösen
Bundet eget kapital	1.334	2.874	-1.873	-1.002	1.334
Fritt eget kapital	312				312
Summa / förändring	1.646	2.874	-1.873	-1.002	1.646

I tabellen framgår de olika stegen i samband med förändringen av det egna kapitalet. HINT = Hufvudstaden International.

ningsvärdet skall fördelas med stöd av den s k genomsnittsmetoden, vilket i detta fall innebär att varje aktie efter spliten erhåller en tredjedel av det ursprungliga anskaffningsvärdet.

Vid inlösen av aktier utgör således skillnaden mellan utskiftat belopp (14 kronor per aktie respektive marknadsvärdet för aktierna i Hufvudstaden International) och anskaffningsvärdet för respektive inlösenaktie skattepliktig realisationsvinst. Uppkommer en realisationsförlust, är förlusten enligt ovan nämnda förhandsbesked skattemässigt avdragsgill. Detta förhållande har riksskatteverket inte överklagat till regeringsrätten.

Beträffande realisationsförlust gäller dock vissa allmänna begränsningar avseende avdragsrätten.

För närvarande utgår ingen förmögenhetsskatt för aktier noterade på O-listan.

För utländska aktieägare uttas kupongskatt i Sverige med 30 % på utskiftat kontantbelopp respektive marknadsvärdet för utskiftade aktier i Hufvudstaden International. Skattesatsen för kupongskatt är dock i allmänhet reducerad genom avtal med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

För utländska aktieägare medför försäljning av aktier normalt inte realisationsvinstbeskattning i Sverige. Beträffande fysiska personer som haft skatterättslig hemvist i Sverige någon gång under tio kalenderår närmast före försäljningen gäller dock särskilda regler som kan medföra skattskyldighet i Sverige.

FÖRÄNDRINGAR I HUFVUDSTADEN INTERNATIONALS LEGALA STRUKTUR

Inför uppdelningen kommer Hufvudstaden Internationals legala struktur att förändras.

Huvuddelen av Hufvudstadens utländska fastigheter ägs av bolag i respektive land. Vissa av de utländska fastighetsbolagen ägs av ett holdingbolag i Holland, medan andra ägs direkt av Hufvudstaden International. För att säkerställa den framtida utdelningskapaciteten till Hufvudstaden Internationals aktieägare kommer en ny legal struktur att skapas. Ett nytt svenskt aktiebolag avses bildas med namnet Hufvudstaden International AB (det nuvarande Hufvudstaden International byter namn), som förvärvar de utländska fastighetsägande bolagen till de marknadsvärden de har åsatts enligt en genomförd marknadsvärdering. Hufvudstaden International kommer härigenom att förvärva fastigheter till ett sammanlagt värde av 2.637 Mkr. I den utsträckning de utländska bolagen innehåller en latent skattebelastning görs en reduktion av köpeskillingen med motsvarande belopp.

I samband med internöverlåtelser av bolag inom koncernen kommer latent realisationsvinstskatt att utlösas. Denna skattekostnad beräknas uppgå till cirka 50 Mkr.

HUFVUDSTADEN INTERNATIONALS RELATIONER TILL HUFVUDSTADEN EFTER UPPDELNINGEN

Efter bolagsstämmans beslut kommer Hufvudstaden International att separeras från Hufvudstaden, både operativt, legalt och finansiellt. Legalt sker separationen när inlösen genomförs och utskiftning av aktier i Hufvudstaden International sker. Bolagen kommer att ha olika ledningar och styrelser vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut. Avtal om reglering av samtliga finansiella mellanhavanden mellan bolagen kommer också att vara upprättade vid denna tidpunkt. Hufvudstaden International kommer dock att köpa vissa konsulttjänster till marknadsmässiga villkor av Hufvudstaden.

ÄGARSTRUKTUR

Eftersom aktierna i Hufvudstaden International skiftas ut till Hufvudstadens aktieägare kommer ägarstrukturen att intialt vara identisk med Hufvudstadens avseende kapitalandelar. Röstandelarna kommer dock att vara annorlunda till följd av att Hufvudstaden International endast kommer att ha ett aktieslag med samma rösträtt (en röst per aktie).

STYRELSE

Till styrelse i Hufvudstaden International AB kommer att utses Olov Agri, Tomas Billing, Björn Hall, Håkan Petersson, Mats Qviberg, Anders Rynell och Lars Öberg.

LEDNING

Ledningen i Hufvudstaden International AB kommer att utgöras av Håkan Petersson, VD, Tommy Karlsson, VD för Hufvudstaden France, Carl Larsson, VD för Sweden Center Japan KK och Jörgen Svedin, VD för Hufvudstaden (UK) Limited.

HUFVUDSTADEN (FASTIGHETER SVERIGE)

NY AFFÄRSIDÉ

Hufvudstadens nya affärsidé är att i bästa lägen i Stockholm genom ett långsiktigt och aktivt ägande erbjuda hyresmarknaden lokaler av hög kvalitet och med god service samt att bedriva fastighetsutvecklingsverksamhet i Stockholmsområdet för såväl bostäder som kommersiella lokaler.

STRATEGI

Hufvudstadens strategi är att långsiktigt förvalta centralt belägna kommersiella fastigheter inom områden med rikt utbud på kommunikationer och service. Fokuseringen på centralt belägna fastigheter beror på Hufvudstadens uppfattning att det är i centrala lägen de bästa förutsättningarna föreligger för en god efterfrågan på lokaler från såväl nationella som internationella hyresgäster, vilket leder till en väl fungerande hyresmarknad. Förvaltningen skall ske med en egen kostnadeseffektiv och marknadsorienterad organisation med kundernas behov i fokus. Strategin innebär även en fortsatt kvalitetsinriktad utveckling av fastighetsbeståndet för att kunna tillgodose såväl hyresgästernas behov av yteffektiva och rationella lokaler som fastighetsägarens behov av låga driftskostnader. Vidare ingår i strategin att förvärva och förädla utvecklingsprojekt inom Stockholmsområdet.

DET EKONOMISKA LÄGET

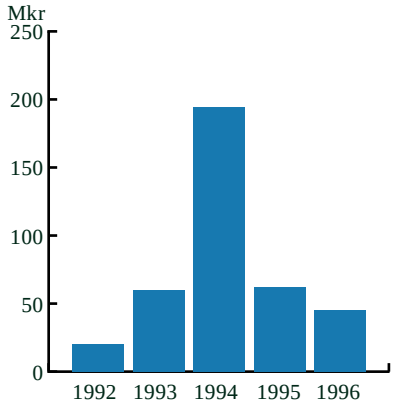
Konjunkturen under 1996 visade en likartad utveckling som 1995. Privatkonsumtionen ökade marginellt medan exportindustrin hade en fortsatt stark efterfrågan även om kronan under året stärktes mot de flesta valutor. Bruttonationalprodukten, BNP, ökade med cirka 1,6 %, medan inflationen uppgick till 1,5 %. De svenska räntorna har fortsatt att falla för både korta och längre löptider.

Under 1997 förväntas efterfrågesituationen förbli stabil på nuvarande nivåer. BNP förväntas öka med 2,2 %, medan inflationen förväntas bli 2,1 %.

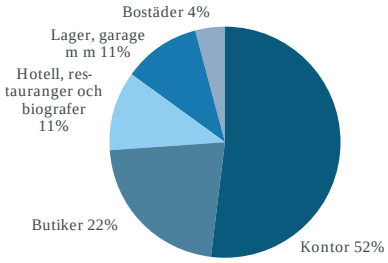
ORGANISATION

Fastigheter Sverige består av tre förvaltningsenheter, två i Stockholm och en i Göteborg. Ett projekt med målsättningen att höja kvaliteten i alla delar av förvaltningen har pågått under ett par år. Under 1996 har flertalet av de åtgärder som identifierades under projektets inledningsfas genomförts. Det är glädjande att notera att detta arbete har resulterat i att Hufvudstaden för andra året i rad är det fastighetsföretag som har de mest nöjda kunderna i den branschstudie som Sveriges Kundbarometer gjort tillsammans med Handelshögskolan i Stockholm.

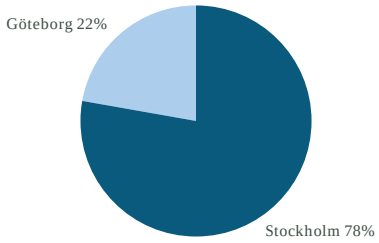
INVESTERINGAR I FASTIGHETER 1992-1996



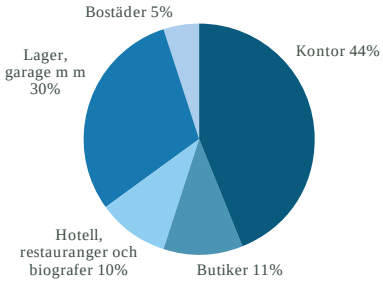
HYRESINTÄKTER 1996 PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE



HYRESINTÄKTER 1996 FÖRDELADE PÅ REGIONER



AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1997-01-01



RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR

	Hyresintäkter			*Förvaltnings-kostnader*			*Resultat före avskrivningar*		
Mkr	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Stockholm	396	370	365	-170	-125	-154	226	245	211
Göteborg	113	111	111	-31	-19	-29	82	92	82
Totalt	509	481	476	-201	-144	-183	308	337	293

SAMMANDRAG AV FASTIGHETSBESTÅNDET 1997-01-01

Uthyrningsbar area, kvm	*Kontor*	*Butiker*	*Hotell, restauranger, biograf*	*Industri, lager, garage*	*Bostäder*	*Totalt*
Stockholm	117.667	24.949	12.085	82.244	19.795	256.740
Göteborg	41.784	17.089	26.775	29.145	0	114.793
Förvaltnings AB Birger Jarl	531	1.131	0	898	24.754	27.314
Totalt	159.982	43.169	38.860	112.287	44.549	398.847

KUNDSTRUKTUR

Hufvudstaden har en mycket diversifierad struktur bland hyresgästerna. Av hyresvärdet för kontorslokaler kommer cirka 36 % från den finansiella sektorn, 11 % från organisationer och 10 % från advokatfirmor. Resterande hyresgäster kommer från ett stort antal branscher, bland annat reklam, konsultverksamhet, data, handel, nyhetsförmedling och förlagsverksamhet.

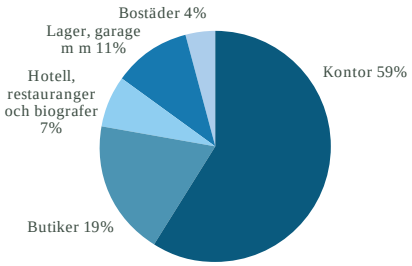
Vid en genomgång av samtliga hyresgästers kreditvärdighet, bedömd av Upplysningscentralen UC, framgår att 85 % av hyresgästerna får den bästa kreditvärdighetsbedömningen 5 (mycket liten kreditrisk) eller 4 (liten kreditrisk). Endast 3 % av hyresgästerna har den högsta riskbedömningen och av dessa är flertalet restauranger.

HUFVUDSTADENS HYRESKONTRAKT

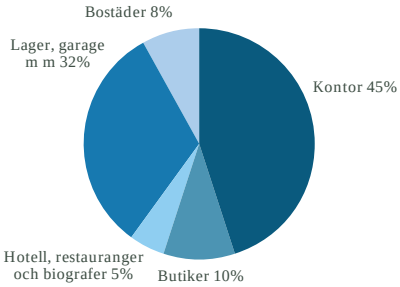
Hufvudstadens hyreskontrakt är genomgående knutna till konsumentprisindex och löper huvudsakligen med treåriga hyresperioder.

STOCKHOLM

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1996



AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1997-01-01



HYROR OCH AREOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1996 Mkr	%	Area 97-01-01 Tkvm	%
Kontor	234	59	118	45
Butiker	75	19	25	10
Hotell, restauranger och biografer	30	7	12	5
Lager, garage m m	42	11	82	32
Fjärrvärmecentral	1	0	0	0
Bostäder	14	4	20	8
Totalt	396	100	257	100
Outhyrt		5	13	5

HYRESMARKNADEN

Kontorshyresmarknaden i Stockholm är uppdelad i ett flertal delmarknader. Merparten av Hufvudstadens fastigheter är belägna dels inom den s k gyllene triangeln, dvs det område som avgränsas av Stureplan, Birger Jarlsgatan, Hamngatan och Norrlandsgatan, och dels vid Kungsgatan. Lokaler inom den s k gyllene triangeln efterfrågas i huvudsak av banker, finansiella företag, advokatfirmor och andra kvalificerade tjänsteföretag, som behöver representativa kontor.

Efterfrågan har varit mycket god under 1996, och Hufvudstadens fastigheter inom detta område är i princip fullt uthyrda. Marknadshyrorna för bästa lägen har passerat 3.000 kronor per kvadratmeter för kontor medan butikshyrorna i bästa lägen har ökat något till cirka 7.000 kronor per kvadratmeter. Även för området vid Kungsgatan har efterfrågan varit mycket god. Marknadshyrorna i detta område steg under året och låg vid årsskiftet på cirka 2.400 kronor per kvadratmeter för kontor med bästa läge och hög standard respektive cirka 4.000 kronor per kvadratmeter för butiker. Efterfrågan på lokaler i detta område kommer bland annat från mediaföretag, reklam- och kommunikationsföretag samt andra som efterfrågar lokaler med större sammanhängande ytor och möjlighet till effektiva kontorslösningar. Efterfrågan totalt för kontor i Stockholmsmarknaden har ökat men utbudsöverskottet är fortfarande stort. Framför allt finns fortfarande stora vakanser i ytterområdena.

Vid årsskiftet 1996 / 1997 höjdes taxeringsvärdena på fastigheter inom dessa områden med 39 %. Detta innebär dels att kostnaderna för hyresgästerna ökar kraftigt, vilket i sin tur reducerar framtida möjligheter till höjda hyresintäkter, dels att kostnaden för den del av fastighetsskatten som inte kan vidaredebiteras på hyresgästerna ökar. För 1996 uppgick denna kostnad till cirka 13 Mkr.

Andelen uthyrda lokaler vid årsskiftet uppgick till 95 % av den uthyrbara arean.

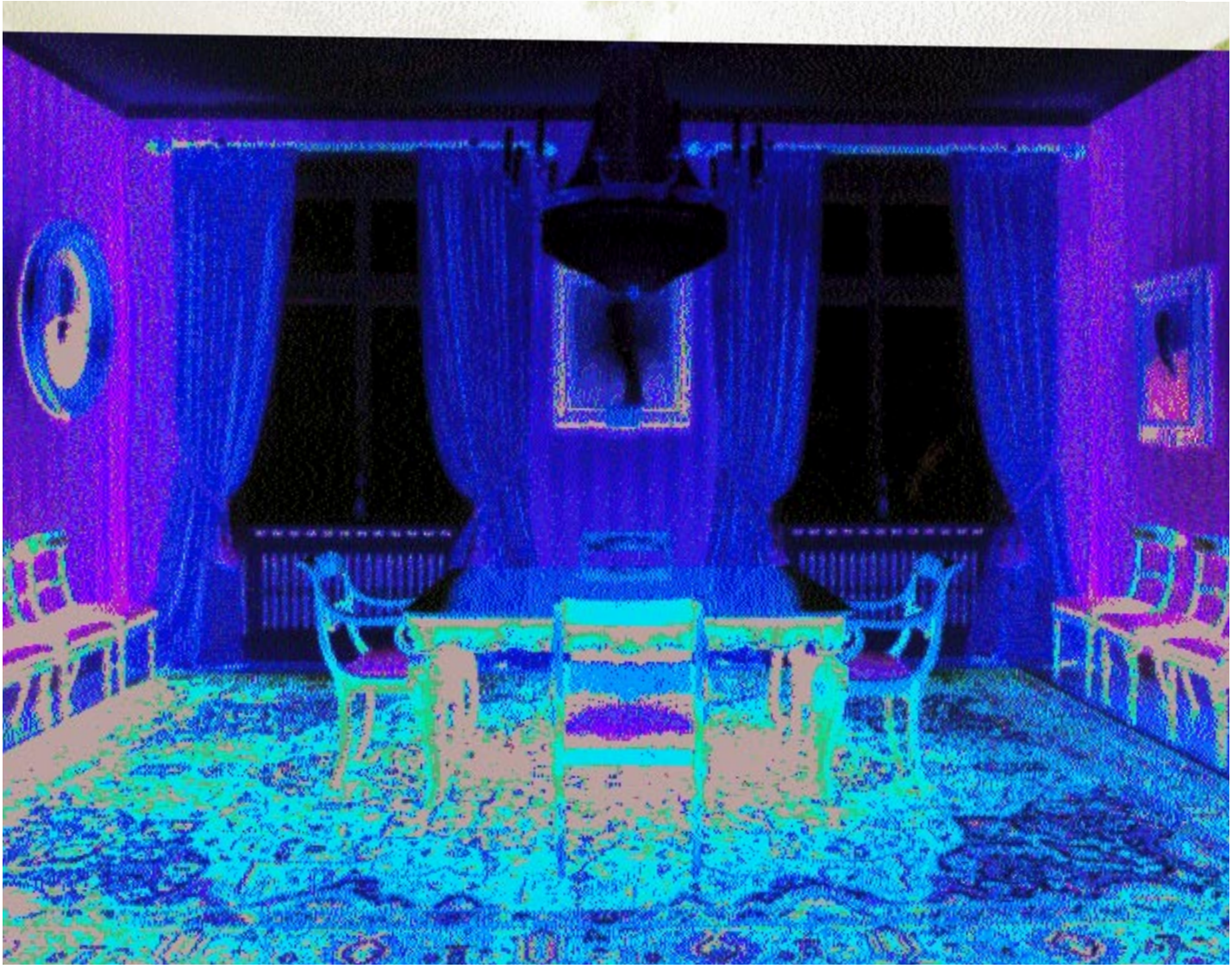
FASTIGHETSMARKNADEN

Under 1996 avskildes flera av bankernas fastighetsbolag från moderbankerna, delades ut till bankernas aktieägare och noterades på Stockholms Fondbörs. Detta skapade ett stort intresse för fastigheter och fastighetsbolag. Vidare skedde ett par fusioner mellan några av de mindre noterade fastighetsbolagen.

Aktivitetsnivån på fastighetsmarknaden inom det område där Hufvudstaden är verksamt var låg under 1996. De f d bankfastighetsbolagen förväntas ha ett stort behov av att omstrukturera i sina innehav, företrädesvis i marknader utanför Stockholm. Gjorda affärer under 1996 ger således begränsad vägledning om vilka avkastningskrav investerare för närvarande har för fastighetsinvesteringar. Vår bedömning är att avkastningskraven för fastighetsinvesteringar, trots en fallande räntenivå, ligger kvar på mellan 5 och 6 %.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstadens fastighetsinnehav i Stockholm omfattade vid årsskiftet 33 fastigheter, samtliga i innerstaden. Dessutom ägs 17 utvecklingsfastigheter av Förvaltnings AB Birger Jarl, vars verksamhet beskrivs under avsnittet för övriga verksamheter (sidan 22).



Interiörer från några av Hufvudstadens fastigheter i Stockholm. Ovan Erik Penser Fondkommission, Biblioteksgatan 9, längst t.v. receptionen hos Dahlman Magnusson Advokatbyrå, Birger Jarlsgatan 15, närmast t.v. Sardus, Mäster Samuelsgatan 4 och nedan receptionen hos Agvald & Partners Annonsbyrå, Sveavägen 24-26.

Investeringar i ny- och ombyggnader har uppgått till 42 Mkr (55).

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

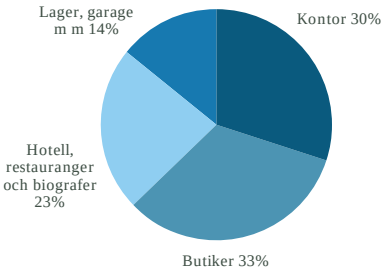
RESULTATET

Hyresintäkterna uppgick till 396 Mkr (370), vilket innebär en ökning med 7 %. Kostnaderna för underhåll har minskat till 63 Mkr (70), beroende på ett minskat antal upprustningsprojekt. Resultatet före avskrivningar minskade till 226 Mkr (245).

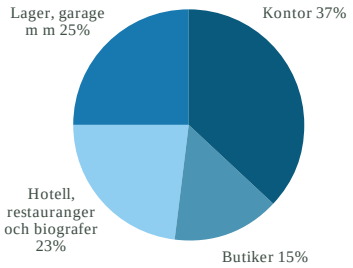
RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1996	1995	1994
Hyresintäkter	396	370	365
Kostnader för			
underhåll	-63	-70	-62
drift	-41	-49	-56
administration	-37	-37	-36
Fastighetsskatt	-29	31	0
Resultat före avskrivningar	226	245	211

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1996



AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1997-01-01



HYROR OCH AREOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1996 Mkr	%	Area 97-01-01 Tkvm	%
Kontor	33	30	42	37
Butiker	38	33	17	15
Hotell, restauranger och biografer	26	23	27	23
Lager, garage m m	16	14	29	25
Bostäder	0	0	0	0
Totalt	113	100	115	100
Outhyrt		5	9	8

GÖTEBORG

HYRESMARKNADEN

I Göteborgs stad är kontorsarean knappt 5 miljoner kvadratmeter.

Under 1996 var nyuthyrningen fortsatt god i Göteborgs city och marknadshyrorna för lokaler i bästa läge och med god kvalitet och effektivitet var cirka 1.100 – 1.200 kronor per kvadratmeter och år.

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 4.500 kr per kvadratmeter och år.

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 har ökat under året. Dock är avsluten få, vilket försvårar prisanalyser. Trenden under 1996 med svagt stigande hyror torde innebära att även fastighetspriserna har utvecklats positivt.

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. Investeringarna i ombyggnader i Göteborg uppgick till 3 Mkr.

RESULTATET

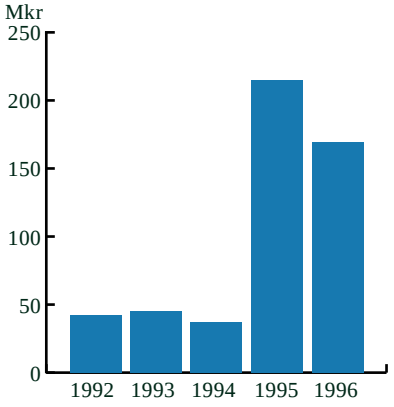
Hyresintäkterna uppgick till 113 Mkr (111). Resultatet före avskrivningar minskade till 82 Mkr (92). Minskningen är i sin helhet hänförlig till återbäringen av fastighetsskatt 1995.

RESULTAT I SAMMANDRAG

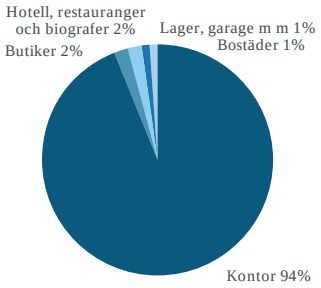
Mkr	1996	1995	1994
Hyresintäkter	113	111	111
Kostnader för			
underhåll	-7	-8	-11
drift	-14	-15	-15
administration	-3	-3	-3
Fastighetsskatt	-7	7	0
Resultat före avskrivningar	82	92	82

Bilden överst visar receptionen och i bakgrunden ett konferensrum hos Trout & Partners i den nybyggda vindsvåningen på Mäster Samuelsgatan 4. Ovan Hufvudstadens eget ombyggda kontor på Norrmalmstorg 14. T.v. S-E-Bankens Call Center, Södra Hamngatan/Drottninggatan i Göteborg. T.h. Scandinavian Steel, Birger Jarlsgatan 15.

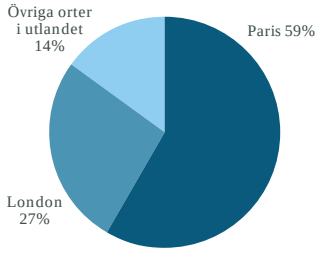
INVESTERINGAR I FASTIGHETER 1992-1996



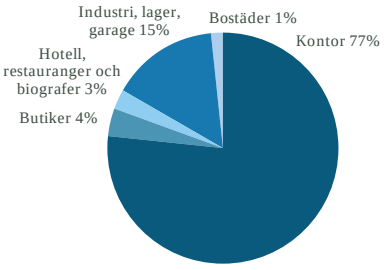
HYRESINTÄKTER 1996 PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE



HYRESINTÄKTER 1996 FÖRDELADE PÅ REGIONER



AREOR PER ANVÄNDNINGS-OMRÅDE 1997-01-01



HUFVUDSTADEN INTERNATIONAL (FASTIGHETER UTLAND)

AFFÄRSIDÉ

Hufvudstaden Internationals affärsidé är att i bästa lägen i London och Paris genom aktiv fastighetsförvaltning och förädling erbjuda marknaden fastigheter och lokaler av hög kvalitet och med god service. Fastighetsinnehavet skall utgöra resursen för att skapa värde åt aktieägarna genom såväl förvärv, förädling och förvaltning som realiserande av värden.

STRATEGI

Hufvudstaden Internationals strategi är inledningsvis att koncentrera fastighetsbeståndet till London och Paris och därmed konsolidera verksamheten. I dessa städer är strategin att förvärva, utveckla, förvalta och sälja centralt belägna kommersiella fastigheter inom områden med rikt utbud på kommunikationer och service. Dessa områden skall sakna möjligheter att genom exploatering skapa tillkommande ytor samt ha en väl fungerande hyresmarknad med långsiktig god efterfrågan på lokaler. Vår uppfattning är att den gyllene triangeln i Paris samt West End i London väl uppfyller dessa kriterier.

Långsiktigt är dessutom målet att bolagets börsvärde över längre perioder måste vara i nivå med det justerade substansvärdet när bolagets tillgångar är marknadsvärderade. Skulle aktien bestående handlas med en substansrabatt kommer styrelsen att överväga att realisera underliggande tillgångar.

ORGANISATION

Hufvudstaden International har egna organisationer i Paris, London och Tokyo. Fastigheterna i Berlin, Amsterdam och Lissabon förvaltas från Londonkontoret.

RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR

	Hyresintäkter			*Förvaltnings-kostnader*			*Resultat före avskrivningar*		
Mkr	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Paris	103	117	127	-30	-33	-30	73	84	97
London	47	48	55	-16	-14	-17	31	34	38
Övriga orter i utlandet	26	33	36	-20	-18	-18	6	15	18
Totalt	176	198	218	-66	-65	-65	110	133	153

SAMMANDRAG AV FASTIGHETSBESTÅNDET 1997-01-01

Uthyrningsbar area, kvm	*Kontor*	*Butiker*	*Hotell, res-tauranger, biograf*	*Industri, lager, garage*	*Bostäder*	*Totalt*
Paris	33.126	1.302	1.012	9.664	275	45.379
London	9.056	743	288	186	0	10.273
Övriga orter i utlandet	8.770	502	669	117	689	10.747
Totalt	50.952	2.547	1.969	9.967	964	66.399

PARIS

DET EKONOMISKA LÄGET

Konjunkturen var fortsatt svag under 1996. BNP steg med 1,3 % medan inflationen var 1,8 %. Räntan har fallit både på långa och korta löptider. Den franska konjunkturen har påverkats negativt av regeringens åtstramningspaket. För 1997 prognostiseras en BNP-tillväxt på 2,5 % medan inflationen väntas falla till 1,3 %.

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.

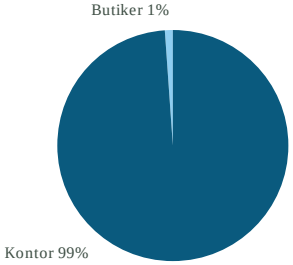
Det centrala affärsdistriktet (Triangle d´or), där sex av Hufvudstadens sju fastigheter är belägna, omfattar cirka 5,5 miljoner kvadratmeter. Marknadshyrorna i detta område steg mycket kraftigt under perioden från mitten av åttiotalet till 1990, då hyrorna nådde nivån 4.500 – 5.000 FRF per kvadratmeter 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 har varit fortsatt stabila under 1996. Marknadshyrorna för moderna kontor i bästa lägen uppgår till cirka 2.500 – 3.000 FRF per kvadratmeter och år. Detta är samma hyresnivå som gällde 1985. Efterfrågan på moderna kontorslokaler är fortsatt god. Dock är tillgången på lediga men ej moderna kontorslokaler i goda lägen stor, vilket även reducerar möjligheten till hyresuppgångar på moderna lokaler. Sammantaget bedöms marknaden för moderna lokaler nu ha nått balans mellan utbud och efterfrågan, vilket kombinerat med en i det närmaste obefintlig nyproduktion beräknas leda till lägre vakansgrader och stigande hyresnivåer.

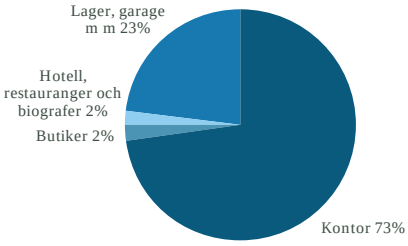
FASTIGHETSMARKNADEN

Sedan i början av 1990-talet har fallande hyresnivåer och ökande avkastningskrav lett till fallande fastighetspriser i Paris. Under 1995 stabiliserades priserna på nivån 50.000 FRF per kvadratmeter. Priserna bedöms ha legat stilla även 1996. Man kan dock notera ett ökat intresse i att investera i fastigheter i Paris från framför allt internationella inves-

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1996



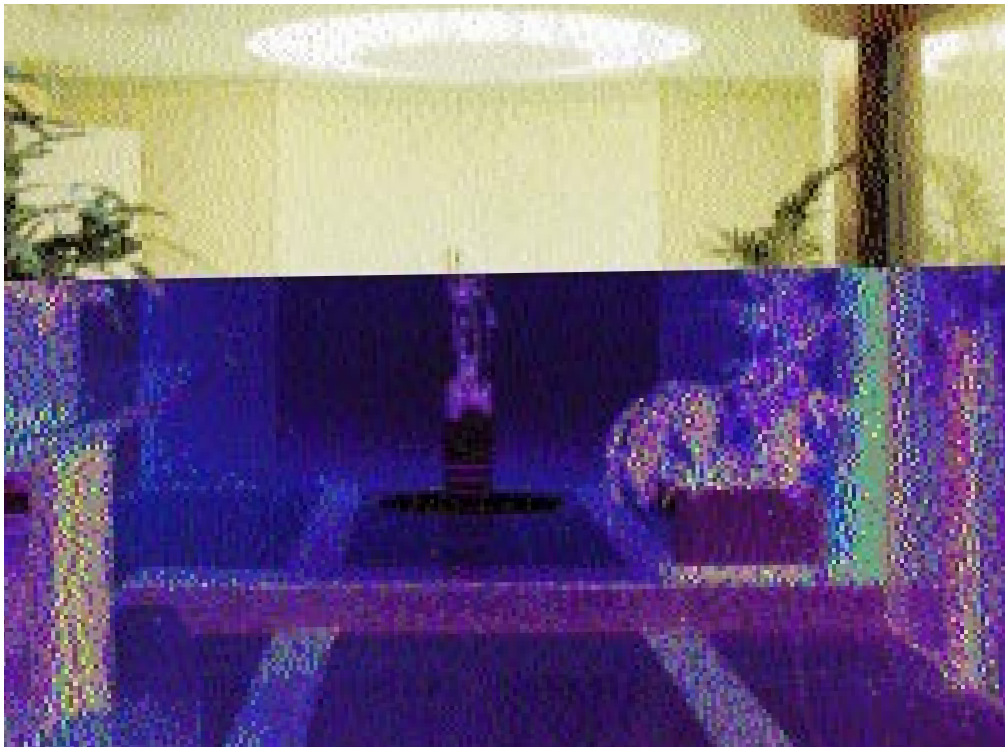
AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1997-01-01



HYROR OCH AREOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1996 Mkr	%	Area 97-01-01 Tkvm	%
Kontor	102	99	33	73
Butiker	1	1	1	2
Hotell, restauranger och biografer	*		1	2
Lager, garage m m	*		10	23
Bostäder	–	–	–	–
Totalt	103	100	45	100
Outhyrt		14	6	14

**Ingår i hyra för kontor*



Sanwa Bank, 7 place Vendôme, Paris är en av Japans ledande banker. Verksamheten i Frankrike täcker även de fransktalande delarna av Afrika. Över 200 japanska företag i Frankrike är kunder hos Sanwa Bank.

terare. Antalet avslut har ökat, men från en låg nivå. Direktavkastningen på de gjorda affärerna ligger på nivån 6 – 7 %. Då räntelläget både på långa och korta löptider har fallit under året erhåller fastighetsinvesterare för första gången i modern tid idag en högre avkastning än marknadsräntan vid investeringar i centralt belägna fastigheter. Detta är ett förhållande som uppmärksammats av framförallt internationella investerare. Situationen är sannolikt temporär men förväntas bestå under de närmaste två åren.

FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstaden Internationals fastighetsinnehav i Paris omfattar cirka 45.000 kvadratmeter i sju kontorsfastigheter, varav sex ligger i det centrala affärsdistriktet (Triangle d´or) och en i La Défense. Upprustningen av fastigheten vid Avenue Hoche slutfördes under hösten och de första uthyrningarna är gjorda till förväntade hyresnivåer. Avenue Hoche ligger alldeles intill Triumfbågen. Renoveringen av fastigheten vid Place Vendôme fortsatte under 1996.

Uthyrningsgraden i Hufvudstaden Internationals förvaltningsfastigheter i Paris uppgick vid årsskiftet till 86 %. Merparten av de tomma ytorna vid årsskiftet bestod av de nyrenoverade ytorna vid Avenue Hoche och Place Vendôme.

RESULTATET

Hyresintäkterna uppgick 1996 till 103 Mkr (117) beroende på dels valutakurseffekter och dels att hyresnivåerna för omförhandlade kontrakt justerats till dagens marknadshyresnivå. Resultatet före avskrivningar minskade till 73 Mkr (84).

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1996	1995	1994
Hyresintäkter	103	117	127
Kostnader för			
underhåll	-2	-4	-4
drift	-18	-22	-16
administration	-6	-5	-6
Fastighetsskatt	-4	-2	-4
Resultat före avskrivningar	73	84	97

Russell Reynolds, amerikanskt företag inom VD- och chefsrekrytering, representeras med 21 kontor över hela världen, bland annat på 7 place Vendôme i Paris.

LONDON

DET EKONOMISKA LÄGET

Den ekonomiska utvecklingen i Storbritannien var stabil under 1996. BNP ökade med 2,4 % medan inflationstakten var 2,6 %. Ränteläget var i stort sett oförändrat mot året innan. För 1997 beräknas BNP öka till 3,3 % medan inflationstakten beräknas bli 2,5 %.

HYRESMARKNADEN

Hyresnivåerna i de flesta marknadssegment var stabila under 1996. Det innebär att marknadshyran för moderna kontor i West End ligger på cirka 40 GBP per kvadratfot och år med en hyresfri period om tre till sex månader vid en nyuthyrning på tio till femton år.

Efterfrågan på lokaler har varit god och vakansgraden i West End bedöms ligga omkring 8 %. Tillgången på moderna lokaler som erbjuder möjlighet till större sammanhängande ytor och effektiva kontorslösningar i West End är låg, varför prognoserna talar för stigande hyresnivåer.

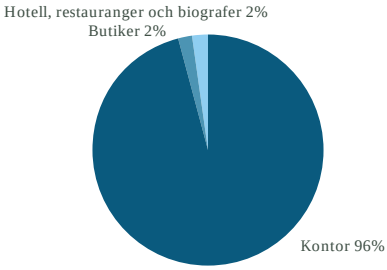
FASTIGHETSMARKNADEN

Aktiviteten på fastighetsmarknaden i West End har varit relativt hög under 1996. Antalet objekt som bjudits ut till försäljning har ökat och särskilt för fastigheter med ombyggnadsprojekt har avsluten indikerat högre fastighetspriser. Direktavkastningen för investeringsobjekt i bästa läge i West End på friköpt mark ligger oförändrat vid cirka 5,0 – 5,5 % vid dagens marknadshyror, medan priset för projektfastigheter indikerar en tro på höjda hyresnivåer framöver.

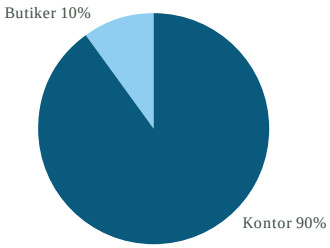
FASTIGHETSINNEHAVET

Hufvudstaden Internationals fastighetsbestånd i London består av fem fastigheter i West End. Tre av dem är s k ”leaseholds”, där avtal och villkor gäller till år 2111, 2116 respektive år 3915, och två ligger på friköpt mark, s k ”freeholds”.

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1996



AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1997-01-01



HYROR OCH AREOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1996 Mkr	%	Area 97-01-01 Tkvm	%
Kontor	44	96	9	90
Butiker	1	2	1	10
Hotell, restauranger och biografer	1	2	0	
Lager, garage m m	–		0	
Bostäder	–		–	
Totalt	46	100	10	100
Outhyrt		12	1	10

Interiör och exteriör av nr 20 St James's Street i London. Interiören från sammanträdesrum hos Emess plc.

Interiör från Emess plc på sjätte våningen i nr 20 St James's Street i London.

Under 1996 förvärvade Hufvudstaden två fastigheter i London. Den ena ligger vid Great Marlborough Street i direkt anslutning till den fastighet som bolaget äger sedan tidigare. Tillsammans kommer de att ingå i ett nybyggnadsprojekt som kommer att omfatta cirka 15.000 kvadratmeter kontor. Projektet har påbörjats under slutet av 1996 och beräknas bli färdigt i mitten av 1999. Vidare förvärvades en projektfastighet vid Conduit Street, som efter ombyggnad kommer att omfatta cirka 2.700 kvadratmeter butiker och kontor. Även detta projekt påbörjades under 1996 och beräknas stå färdigt i början av 1998.

Uthyrningsgraden i Hufvudstaden Internationals förvaltningsfastigheter i London uppgick vid årsskiftet till 90 %.

RESULTATET

Hyresintäkterna uppgick under 1996 till 47 Mkr (48). Kostnaderna ökade till 16 Mkr (14), och resultatet före avskrivningar uppgick till 31 Mkr (34).

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1996	1995	1994
Hyresintäkter	47	48	55
Kostnader för			
underhåll	-1	-1	-1
drift	-7	-6	-9
administration	-7	-7	-7
Fastighetsskatt	-1	–	–
Resultat före avskrivningar	31	34	38

ÖVRIGA FASTIGHETER UTLAND

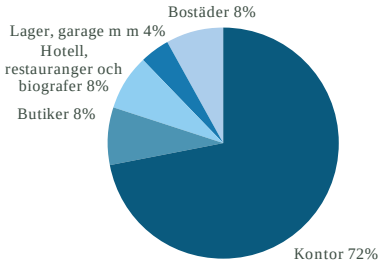
Hufvudstaden Internationals övriga fastigheter finns i Tokyo, Berlin, Lissabon och Amsterdam.

Resultatet för övriga fastigheter föll jämfört med 1995, främst beroende på fallande hyresnivåer samt utflyttning av en större hyresgäst i Tokyo. Den nyligen färdigställda fastigheten i Berlin har gradvis hyrts ut under året och uthyrningsgraden var vid årsskiftet 35 %. I början av 1997 har ytterligare uthyrningar gjorts och uthyrningsgraden har stigit med cirka 70 %.

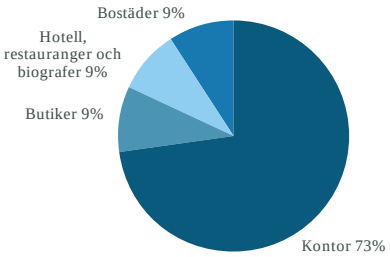
RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1996	1995	1994
Hyresintäkter	25	34	36
Kostnader för			
underhåll	-1	0	-1
drift	-10	-10	-7
administration	-6	-6	-5
Fastighetsskatt	-2	-2	-2
Resultat före avskrivningar	6	16	21

HYROR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1996



AREOR PER ANVÄNDNINGSOMRÅDE 1997-01-01



HYROR OCH AREOR FÖRDELADE PÅ ANVÄNDNINGSOMRÅDEN

	Hyra 1996 Mkr	%	Area 97-01-01 Tkvm	%
Kontor	18	72	8	73
Butiker	2	8	1	9
Hotell, restauranger och biografer	2	8	1	9
Lager, garage m m	1	4	0	0
Bostäder	2	8	1	9
Totalt	25	100	11	100
Outhyrt		31	4	40

ÖVRIGA VERKSAMHETER OCH DELÄGDA BOLAG

RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	1996	1995	1994
Intäkter	176	174	140
Kostnader	-145	-149	-131
Resultat före avskrivningar	31	25	9
Avskrivningar	-4	-3	-3
Resultat efter avskrivningar	27	22	6

HOTELLRÖRELSE

Sheraton Göteborg Hotel drivs av Hufvudstadens dotterbolag Hotel AB Bastionen med managementavtal med Sheraton Management Corporation. Antalet årsanställda var 1996 i medeltal 178 (189).

Marknadsläget för hotell- och restaurangbranschen i Göteborg försvagades något jämfört med 1995 då friidrotts-VM arrangerades i Göteborg. Vidare finns det fortfarande en viss överetablering av hotell i Göteborgsområdet. Sheraton Göteborg Hotels rumsbeläggning var oförändrad 68 %. Omsättningen minskade till 109 Mkr (122).

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

Parkeringsrörelse

Parkaden AB bedriver parkeringsrörelse i Stockholms city i fastigheter tillhöriga Hufvudstaden och är belastat med marknadsmässiga hyror till ett systerbolag. Omsättningen ökade till 41 Mkr (38), och resultatet förbättrades till 15 Mkr (12). 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 år 1999. Under 1996 har bolaget förvärvat en fastighet med totalt cirka 2.100 kvadratmeter för 11 Mkr. Två färdigrenoverade fastigheter har avyttrats. Nettoresultatet från de avyttrade fastigheterna ingår i rörelseresultatet med 10 Mkr. Förvaltnings AB Birger Jarl hade under 1996 intäkter på 26 Mkr (15), inklusive nettoresultatet av de avyttrade fastigheterna, kostnader på 9 Mkr (8) och resultatet före avskrivningar uppgick till 17 Mkr (7). Totalt investerade Birger Jarl 83 Mkr, varav 11 Mkr avsåg fastighetsförvärv.

DELÄGDA BOLAG

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 % (100) av lokalerna uthyrda.

Hyresintäkterna uppgick till 92 Mkr (85) och resultatet efter finansnetto förbättrades till 26 Mkr (9). Hufvudstaden äger en tredjedel av aktierna i Vasaterminalen AB. De övriga delägarna är SIAB och LE Lundbergföretagen AB. Hufvudstadens anskaffningsvärde är 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 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 21 Mkr (22) och resultatet efter finansnetto 0 Mkr (0). Hufvudstaden äger 39 % av aktiekapitalet med anskaffningsvärde 4 Mkr. De övriga större ägarna i FASAB är JM Byggnads och Fastighets AB med 39 % och Skandia med 5 %.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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. Efter årsskiftet har styrelsen beslutat föreslå bolagsstämman att koncernen delas upp i två bolag, ett för den utländska verksamheten och ett för den svenska.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens intäkter ökade med 1 % till 861 Mkr (854). Resultatet efter finansnetto utgjorde 184 Mkr (156). Realisationsvinster på fastigheter och aktier tillkom med 30 Mkr (234). Efter avdrag för skatter uppgår koncernens nettovinst till 153 Mkr (318). I fastighetsförvaltningen ökade hyresintäkterna till 685 Mkr (679), varav i utlandet 176 Mkr (198). Fastighetsförvaltningens kostnader för underhåll, drift och administration uppgick till 224 Mkr (243).

I övriga verksamhetsgrenar, Sheraton Göteborg Hotel, Parkaden AB och Förvaltnings AB Birger Jarl uppgick intäkterna till 176 Mkr (175) medan kostnaderna uppgick till 145 Mkr (148).

Avskrivningarna utgjorde 58 Mkr (73), varav avskrivningar på byggnader 43 Mkr (60). Årets avskrivningar har reducerats med 14 Mkr som en engångseffekt beroende på att avskrivningar i Frankrike under tidigare år varit högre än vad skattemyndigheten godkänt.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

I årets bokslut har moderbolaget gjort nedskrivning av aktier i dotterbolaget Hufvudstaden International mot uppskrivning av svenska fastigheter. Effekten av detta i koncernen innebär att nedskrivning gjorts av utländska fastigheter med 405 Mkr mot uppskrivning av svenska fastigheter.

VÄRDERING AV BÖRSAKTIER

Hufvudstadens har utställt en option att sälja det kvarvarande innehavet av aktier i FFNS. Det totala lösenpriset är 62,8 Mkr och det bokförda värdet på aktieposten är 10,5 Mkr. Hufvudstaden har efter årsskiftet accepterat Handelsbankens bud på Stadshypotek som uppgick till 5,8 Mkr totalt för Hufvudstadens post. Det bokförda värdet vid årsskiftet var 1,2 Mkr.

RESULTAT PER AKTIE

Vinsten per aktie uppgick till 1:14 kr (2:51).

SOLIDITET

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

INVESTERINGAR

Årets investeringar uppgår till 215 Mkr, varav 102 Mkr avser fastighetsförvärv och 113 Mkr om- och tillbyggnader.

I London har två projektfastigheter förvärvats, dels fastigheten 18 Great Marlborough Street för 60 Mkr och dels fastigheten vid 40/41 Conduit Street för 42 Mkr.

I Stockholm har 45 Mkr investerats i ombyggnader av befintliga fastigheter.

I Förvaltnings AB Birger Jarl har omsättningsfastigheter förvärvats för 12 Mkr och renoverats för 72 Mkr.

AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Under året har en fastighet i Helsingborg och en i Malmö avyttrats för totalt 15 Mkr med en realisationsvinst på 9 Mkr.

I Förvaltnings AB Birger Jarl har två omsättningsfastigheter avyttrats för totalt 107 Mkr. Nettoresultatet för dessa försäljningar, vilket ingår i rörelseresultatet, uppgår till 10 Mkr.

AVYTTRINGAR AV AKTIER

Under året har innehavet av FFNS A avyttrats för 24 Mkr med en realisationsvinst på 20 Mkr. En option har utfärdats på hela innehavet av FFNS B med förfallodag 1997-12-31.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet före investeringar uppgick till 216 Mkr (-10), nettoinvesteringarna uppgick till 185 Mkr (-63), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på 31 Mkr (53).

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	1.143,6	904,7	238,9
GBP	67,8	62,0	5,8
JPY	4.966,0	6.995,5	-2.029,5
DEM	17,1	15,7	1,4

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 0,5 Mkr, medan tillgångsmassan ökar med 2,7 Mkr mer än vad skulderna ökar.

RÄNTEBINDNING

Hufvudstaden-koncernen hade per den 31 december 1996 räntebärande skulder uppgående till 3.214,1 (3.124,9). Vid ingången av 1996 hade koncernen lån med ränteförfallotid senare än 1996-12-31 uppgående till 1.032,3 Mkr, varav 49,4 Mkr i svenska kronor. Per 1996-12-31 är förfallostrukturen:

Miljoner / Valuta	SEK	FRF	JPY	GBP	DEM	Summa MSEK Motvärde
Räntebindningstid <1 år, milj	805,7	737,0	4005,5	62,0		2724,9
Snitt räntebindningstid, mån	1,2	3,3	10,8	0,5		2,8
Snitt ränta, %	5,12	5,01	5,64	6,48		5,49
Räntebindningstid >1 år, milj	23,0	167,7	2990		15,6	489,2
Snitt räntebindningstid, mån	21,9	47,7	48,6		47,7	46,7
Snitt ränta, %	11,31	6,7	2,41		5,91	5,25
Totalbelopp per valuta, milj	828,7	904,7	6995,5	62	15,6	3214,1
Snitt räntebindningstid, mån	1,8	11,6	26,9	0,5	47,7	9,5
Snitt ränta, %	5,29	5,33	4,26	6,48	5,91	5,45
Helårseffekt på resultatet vid en ränteförändring om 1 procentenhet *(Nedgång = +)* MSEK	8,1	9,7	2,4	7,2	0	27,4

KAPITALBINDNING

Av de totala räntebärande skulderna har 585 Mkr (1.252) en återstående löptid som överstiger ett år. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa lån är 3,3 år.

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.

Skattemyndigheterna i Stockholm har upptaxerat moderbolaget med fiktiv ränta på under 1990 – 1993 samt Hufvudstaden International med fiktiv ränta på under 1994 – 1995 lämnade räntefria tillskott till utländska dotterbolag under uppbyggnadsskedet. Taxeringarna har överklagats.

Reserveringar har gjorts för ovannämnda ärenden.

ANSTÄLLDA OCH LÖNER

Medeltalet anställda i Hufvudstaden-koncernen uppgick till 264 personer (281), varav 63 (65) i moderbolaget. Redovisning av arbetsställen och utbetalda löner återfinns på sidan 29.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter ökade under året till 443 Mkr (417), allt i fastighetsförvaltningen. Efter finansiella intäkter och kostnader redovisas ett resultat på 112 Mkr (74). Årets vinst uppgick till 351 Mkr (300).

KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden (publ) är dotterbolag till AB Custos (publ).

Av Hufvudstadens hyresintäkter erlades 42 Mkr (42) eller 6 % (6) av koncernbolag.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition framgår av sidan 27.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma hålles onsdagen den 23 april 1997 klockan 16.00 i World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm.

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1996	1995	1996	1995
Verksamhetens intäkter					
Fastighetsförvaltning		684,7	679,2	443,4	416,9
Övriga verksamhetsgrenar	Not 1	176,3	174,5	–	–
		861,0	853,7	443,4	416,9
Verksamhetens kostnader					
Fastighetsförvaltning		-223,7	-242,5	-156,8	-171,9
Fastighetsskatt		-43,5	32,4	-32,4	31,0
Övriga verksamhetsgrenar	Not 2	-145,0	-148,1	–	–
		-412,2	-358,2	-189,2	-140,9
Resultat före avskrivningar					
Fastighetsförvaltning		417,9	470,2	254,2	276,0
Övriga verksamheter		30,9	25,3	–	–
		448,8	495,5	254,2	276,0
Avskrivningar	Not 3	-57,9	-73,4	-25,9	-25,6
Verksamhetens resultat efter avskrivningar		**390,9**	**422,1**	**228,3**	**250,4**
Finansiella intäkter och kostnader					
Utdelning på aktier och andelar i utomstående bolag		3,2	3,6	3,2	3,6
Ränteintäkter		4,6	12,2	31,2	40,7
Räntekostnader		-188,0	-271,9	-142,1	-215,8
Tomträttsavgälder		-15,8	-17,0	-6,6	-6,4
Övriga finansiella poster		-10,5	7,0	-2,0	1,4
		-206,5	-266,1	-116,3	-176,5
Resultat före realisationsvinster		**184,4**	**156,0**	**112,0**	**73,9**
Realisationsvinster m m	Not 4	30,1	233,9	260,0	234,1
Resultat före bokslutsdispositioner och skatter		**214,5**	**389,9**	**372,0**	**308,0**
Bokslutsdispositioner	Not 5	–	–	-6,8	53,8
Resultat före skatter		**214,5**	**389,9**	**365,2**	**361,8**
Skatter	Not 6	-61,5	-71,8	-14,0	-61,3
ÅRETS VINST		**153,0**	**318,1**	**351,2**	**300,5**

BALANSRÄKNINGAR

PER 31 DECEMBER

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1996	1995	1996	1995
TILLGÅNGAR					
Omsättningstillgångar					
Likvida medel		40,8	34,8	3,0	4,7
Kortfristig utlåning		22,5	45,7	–	–
Kundfordringar		21,7	11,9	2,9	2,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11,3	11,0	7,7	8,3
Skattefordran		7,4	26,3	–	–
Övriga fordringar		10,7	14,3	4,1	4,7
Varulager		0,6	0,7	–	–
Omsättningsfastigheter	Not 7	227,1	241,2	–	–
		342,1	385,9	17,7	20,0
Anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i					
dotterbolag	Not 19	–	–	504,4	331,7
utomstående bolag	Not 19	281,3	285,7	281,9	286,3
Fordringar på					
dotterbolag		–	–	1.723,4	2.091,8
utomstående		5,6	3,3	3,7	1,1
Maskiner och inventarier	Not 8	22,3	22,4	3,0	3,4
Byggnadsinventarier	Not 9	56,2	31,1	1,8	2,6
Pågående ny- och ombyggnader	Not 10	91,9	50,8	0,2	13,2
Byggnader	Not 11	2.536,1	2.184,8	1.231,7	775,7
Markanläggningar	Not 12	6,0	6,7	4,3	4,9
Mark	Not 13	1.854,8	2.158,4	580,9	581,5
		4.854,2	4.743,2	4.335,3	4.092,2
SUMMA TILLGÅNGAR		**5.196,3**	**5.129,1**	**4.353,0**	**4.112,2**
Taxeringsvärden (svenska fastigheter)					
Byggnader		2.547,0	3.015,6	2.238,8	2.630,9
Mark		552,7	654,6	530,8	617,0
		3.099,7	3.670,2	2.769,6	3.247,9

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1996	1995	1996	1995
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		27,2	24,7	13,3	15,1
Skatteskulder		122,3	97,4	79,1	68,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80,9	97,6	50,1	62,9
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2.647,8	1.910,2	2.067,0	1.851,2
		2.878,2	2.129,9	2.209,5	1.997,3
Långfristiga skulder					
Skulder till dotterbolag		–	–	5,3	5,2
Konvertibla förlagslån	Not 15	–	289,7	–	289,7
Övriga långfristiga skulder	Not 16	608,5	1.269,0	289,3	468,3
Avsatt till pensioner		4,8	0,5	0,4	0,5
Latent skatteskuld		58,7	52,6	–	–
		672,0	1.611,8	295,0	763,7
Obeskattade reserver					
Skatteutjämningsreserv		–	–	91,2	114,0
Valutakursreserv		–	–	0,2	0,2
Periodiseringsfond		–	–	105,9	55,6
				197,3	169,8
Eget kapital	Not 17				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	Not 18	668,8	632,6	668,8	632,6
Bundna reserver		665,7	405,1	416,9	163,6
Fritt eget kapital					
Fria reserver		158,6	31,6	214,3	84,7
Årets vinst		153,0	318,1	351,2	300,5
		1.646,1	1.387,4	1.651,2	1.181,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**5.196,3**	**5.129,1**	**4.353,0**	**4.112,2**
Ställda panter					
Inteckningar i fast egendom för dotterbolag		–	–	427,6	427,6
Inteckningar i fast egendom, övriga		628,9	695,3	90,5	130,5
		628,9	695,3	518,1	558,1
Ansvarsförbindelser					
Borgensförbindelser för dotterbolag		–	–	494,2	458,6
Borgensförbindelser övriga		0,7	–	0,7	–
Garantiförbindelser		1,4	1,4	1,4	1,4
		2,1	1,4	496,3	460,0

FINANSIERINGSANALYSER

Mkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		1996	1995	1996	1995
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		214,5	389,9	372,0	307,9
Avskrivningar		57,9	73,4	25,9	25,6
Realisationsvinster		-30,1	-233,9	-259,9	-234,1
Koncernbidrag		–	–	49,0	51,9
Aktieägartillskott		–	–	-28,4	–
Inkomstskatt		-54,5	-67,4	-14,0	-61,3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar	**A**	**187,8**	**162,0**	**144,6**	**90,0**
Minskning (+) / Ökning (-) av lager och korta räntefria fordringar		12,5	-9,1	0,5	2,6
Omsättningsfastigheter		14,1	-98,0	–	–
Ökning (+) / Minskning (-) av korta räntefria skulder		1,9	- 64,8	-7,7	-68,0
Förändring i rörelsekapital	**B**	**28,5**	**-171,9**	**-7,2**	**-65,4**
Kassaflöde före investeringar	**A+B**	**216,3**	**-9,9**	**137,4**	**24,6**
Investeringar i aktier och andelar		0	0	-230,7	-5,5
Investeringar i fastigheter		-214,7	-277,1	- 64,4	-15,0
Nettoinvesteringar i övriga anläggningstillgångar		-10,5	8,4	-3,8	-0,8
Desinvesteringar i aktier och andelar		24,3	50,1	255,2	204,7
Desinvesteringar i fastigheter		15,8	281,6	15,7	63,4
Nettoinvesteringar	**C**	**-185,1**	**63,0**	**- 28,0**	**246,8**
Kassaflöde	**A+B+C**	**31,2**	**53,1**	**109,4**	**271,4**
Lämnad utdelning		-170,8	-151,8	-170,8	-151,8
Konvertering av förlagsbevis		289,5	0	289,5	0
Omräkningsdifferenser		34,5	158,8	–	–
Ökad (-) / Minskad (+) utlåning till dotterbolag		–	–	20,3	-231,6
Ökad (+) / Minskad (-) upplåning		-201,6	-124,6	-250,2	68,7
Förändring i likvida tillgångar		**-17,2**	**-64,5**	**-1,8**	**-43,3**
Specifikation av förändring i likvida tillgångar					
Ökning (+) / Minskning (-) av likvida medel		6,0	-7,7	-1,8	-3,3
Ökning (+) / Minskning (-) av korta placeringar		-23,2	-56,8	–	-40,0
		-17,2	**-64,5**	**-1,8**	**-43,3**

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 vakant 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 tillämpar principen att skattemässigt maximalt tillåtna avskrivningar i respektive land belastat resultaträkningen. Vid upprättande av koncernredovisningarna justeras avskrivningstakten för de utländska byggnaderna till de principer som råder i Sverige, dvs de i Sverige skattemässigt maximalt tillåtna. Vidare belastas resultatet med högsta skattemässigt avdragsgilla kostnader. Hit hör ombyggnadskostnader av underhållskaraktär, maximala avskrivningar samt räntor under byggnadstiden.

I Förvaltnings AB Birger Jarl klassas fastigheterna som omsättningsfastigheter. 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	
	1996	1995
Hotellverksamhet	109,2	121,5
Parkeringsrörelse	40,6	37,7
Fastighetsutveckling, hyresintäkter	26,5	15,3
	176,3	174,5

NOT 2
KOSTNADER ÖVRIGA VERKSAMHETSGRENAR

	Koncernen	
	1996	1995
Hotellverksamhet	111,4	115,5
Parkeringsrörelse	25,5	25,7
Fastighetsutveckling, driftskostnader	8,1	6,9
	145,0	148,1

NOT 3
AVSKRIVNINGAR

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Maskiner och inventarier	7,4	6,7	1,1	1,4
Byggnadsinventarier	6,6	5,7	0,8	1,1
Byggnader	43,5	60,4	23,7	22,7
Markanläggningar	0,4	0,6	0,3	0,4
	57,9	73,4	25,9	25,6

NOT 4
REALISATIONSVINSTER M M

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Aktier och andelar	20,1	32,7	250,0	157,8
Fastigheter	10,0	201,2	10,0	76,3
	30,1	233,9	260,0	234,1

NOT 5
BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	1996	1995
Koncernbidrag	49,0	51,9
Förändring av skatteutjämningsreserv K	22,8	22,8
Avsättning till periodiseringsfond	-50,2	-20,7
Avsättning till valutakursreserv	–	-0,2
Aktieägartillskott till Hufvudstaden International AB	-28,4	–
	-6,8	53,8

NOT 6
SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Inkomstskatt	-54,5	-67,4	-14,0	-61,3
Latent skatt	-7,0	-4,4	–	–
	-61,5	-71,8	-14,0	-61,3

Årets skattekostnad i moderbolaget har minskats med 28,4 Mkr avseende skattereservering som överförts till dotterbolag.

NOT 7
OMSÄTTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	1996	1995
Pågående ny- och ombyggnader	41,3	63,3
Byggnader	143,3	130,1
Mark	42,5	47,8
	227,1	241,2

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

NOT 8
MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Anskaffningsvärden	117,9	119,4	12,1	12,4
Ackumulerade avskrivningar	-95,6	-97,0	-9,1	-9,0
Bokfört värde	22,3	22,4	3,0	3,4
Varav bokfört i utlandet	10,1	11,8	–	–

NOT 9
BYGGNADSINVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Anskaffningsvärden	139,8	109,1	10,7	10,7
Ackumulerade avskrivningar	-83,6	-78,0	-8,9	-8,1
Bokfört värde	56,2	31,1	1,8	2,6
Varav bokfört i utlandet	54,4	28,5	–	–

NOT 10
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	Koncernen	
	1996	1995
Fastighetsförvaltning Sverige	0,3	13,2
Fastighetsförvaltning Utlandet	91,6	37,6
	91,9	50,8

NOT 11
BYGGNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Anskaffningsvärden	3.081,5	3.377,7	1.175,4	1.106,2
Uppskrivning	405,2	–	405,2	–
Ack nedskrivningar	-239,9	-262,0	–	–
Ack avskrivningar	-710,7	-930,9	-348,9	-330,5
	2.536,1	2.184,8	1.231,7	775,7
Bokfört värde:				
Fastighetsförvaltning Sverige	1.307,5	875,1		
Fastighetsförvaltning Utlandet	1.228,6	1.309,7		
	2.536,1	2.184,8		

Uppskrivning har skett med 405,2 Mkr av svenska fastigheter mot nedskrivning av aktier i dotterbolag, vilket i koncernen har redovisats som nedskrivning av byggnader och mark.

Nedskrivning av byggnad i utlandet har värderats till dagskurs.

NOT 12
MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Anskaffningsvärden	14,5	14,9	11,5	11,9
Ackumulerade avskrivningar	-8,5	-8,2	-7,2	-7,0
Bokfört värde	6,0	6,7	4,3	4,9
Varav bokfört i utlandet	–	–	–	–

NOT 13
MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Anskaffningsvärden	1.663,0	1.555,6	170,9	171,1
Uppskrivning	514,3	602,8	410,0	410,4
Nedskrivning	-322,5	–	–	–
Bokfört värde	1.854,8	2.158,4	580,9	581,5
Bokfört värde:				
Fastighetsförvaltning Sverige	592,7	594,3		
Fastighetsförvaltning Utlandet	1.262,1	1.564,1		
	1.854,8	2.158,4		

Uppskrivning och nedskrivning av mark i utlandet har värderats till dagskurs.

Se även not 11.

NOT 14
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Räntebärande	2.629,3	1.884,1	2.056,5	1.837,9
Ej räntebärande	18,5	26,1	10,5	13,3
	2.647,8	1.910,2	2.067,0	1.851,2

Förutom inteckningslån i SEK ingår i koncernen lån i utländska valutor MFRF 737,0 (407,0), MGBP 54,5 (52,0) och MJPY 4.005,5 (268,7).

NOT 15
KONVERTIBELT FÖRLAGSLÅN

	1996	1995
Lån III 1986/96	–	289,7

Lånet konverterades 1996-12-15.

NOT 16
ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA LÅN

	Koncernen		Moderbolaget	
	1996	1995	1996	1995
Räntebärande	584,8	1.240,8	289,1	468,3
Ej räntebärande	23,7	28,2	0,2	–
	608,5	1.269,0	289,3	468,3

Förutom inteckningslån i SEK ingår i koncernen lån i utländska valutor MFRF 167,7 (497,7), MGBP 7,5 (0), MDEM 15,6 (15,6) och MJPY 2.990,0 (6.750,0).

NOT 17
EGET KAPITAL

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Koncernen			
Vid årets början	632,6	405,1	349,7
Utdelning i moderbolaget	–	–	-170,8
Konvertering av förlagsbevis	36,2	253,3	–
Fördelning av obeskattade reserver	–	17,7	-17,7
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	0	0
Omräkningsdifferenser i utländska dotterbolag	–	-10,4	-2,6
Årets vinst	–	–	153,0
Vid årets slut	668,8	665,7	311,6
Moderbolaget			
Vid årets början	632,6	163,6	385,1
Utdelning	–	–	-170,8
Konvertering av förlagsbevis	36,2	253,3	–
Årets vinst	–	–	351,2
Vid årets slut	668,8	416,9	565,5

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 7.238.312 aktier serie A.

Fördelning på aktieserie		1996	1995
A	128.422.078 st	642,1	605,9
C	5.333.310 st	26,7	26,7
	133.755.388 st	668,8	632,6

NOT 19
AKTIER OCH ANDELAR 1996-12-31

	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
Hufvudstaden International AB	100	1.592.500	159.250	237,0
Förvaltnings AB Birger Jarl	100	10.000	1.000	25,0
Hufvudstadens Fondförvaltning AB	100	500	250	0,1
Hufvudstadens Hotel AB	100	5.000	500	230,7
Parkaden AB	100	5.000	500	0,3
Diverse vilande bolag*	100	2.750	570	–
Ägda av Hufvudstadens Hotel AB				
Hotel AB Bastionen	100	10.000	1.000	1,2
AB Slusskvarnen	100	16.000	1.600	229,5

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	120,9
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	162.397	NLG	162.397	110,8
Ägda av Hufvudstaden Holding B.V.					
Nedholm Holding B.V.	100	200.000	NLG	200.000	787,7
Amsto Holding B.V.	100	40	NLG	40	5,5
Sweden Center Japan AB	100	30.000	SEK	3.000	782,0
Sweden Center Japan K.K.	100	100.000	JPY	100.000	2,0
Hufvudstaden (U.K.) Ltd	100	40.000.000	GBP	40.000	351,3
Brooksave Ltd	100	2	GBP	0	-
Hufvudstaden (Mayfair) Ltd	100	10.000.000	GBP	10.000	210,0
Hufvudstaden (Marlborough) Ltd	100	16.800.000	GBP	16.800	28,3
Hufvudstaden (Marlborough) Developments Ltd	100	2	GBP	0	-
Holmster Holding B.V.	100	40	NLG	40	-
Hufvudstaden Nederland B.V.	100	300	NLG	300	5,2
Lagan International Amsterdam B.V.	100	5.000	NLG	5.000	8,3
Stockned B.V.	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
Försäkrings AB Svenska Brand		1.708		171	0,2
Paris Development Properties S.A.		100.000	FRF	10.000	10,9
FFNS B fria	13,6 (6,1)	1.141.552		5.708	10,5
Stadshypotek A fria		30.708		768	1,8
					281,9

Noterade aktier	Mkr
Summa anskaffningsvärde	12,4
Summa marknadsvärde 1996-12-31	68,5

Avgår Koncernjustering av anskaffningsvärdet för Stadshypotek	-0,6
Koncernens innehav i utomstående bolag	**281,3**

UTFÄRDADE OPTIONER

Köpoptioner har utfärdats avseende 2.500 aktier i dotterbolaget Förvaltnings AB Birger Jarl. Det bokförda värdet för dessa aktier uppgick till 6,2 Mkr, det totala lösenpriset är 4,0 Mkr och de mottagna premierna, som skuldförts, uppgick till 2,5 Mkr.

Köpoptioner har även utfärdats avseende 1.141.552 B-aktier i FFNS. Det bokförda värdet för dessa aktier uppgick till 10,5 Mkr, det totala lösenpriset är 62,8 Mkr och de mottagna premierna, som skuldförts, uppgick till 2,3 Mkr.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Kapitaltillskott har gjorts i Hufvudstaden International med 348 Mkr.

Nedskrivning av aktier i Hufvudstaden International har gjorts med 405,2 Mkr motsvarande uppskrivning av svenska fastigheter.

*Komplett specifikation kan erhållas från bolaget på begäran

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till kr 311.600.700, varav årets vinst är kr 153.000.183. Erforderlig avsättning till bundna reserver är kr 100.

Till bolagsstämmans förfogande står hos moderbolaget

balanserad vinst	kr	214.318.005
årets vinst	kr	351.230.999
sammanlagda vinstmedel	kr	565.549.004

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

att de sammanlagda vinstmedlen kr 565.549.004 balanseras i ny räkning.

Stockholm den 18 februari 1997

Lars Öberg
Ordförande

Gunnar Dahlsten Christer Gardell Björn Hall

Lars Lundquist Curt G Olsson Mats Qviberg

Olov Agri
Verkställande direktör

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HUFVUDSTADEN (PUBL)

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för år 1996. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

MODERBOLAGET

Årsredovisningen är upprättad 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 1996.

KONCERNEN

Koncernredovisningen är upprättad enligt aktiebolagslagen.

Vi tillstyrker,

att koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställes.

Stockholm den 7 mars 1997
SET – Svensson, Erikson & Tjus Revisionsbyrå AB

Jan Eriksson
Auktoriserad revisor

STYRELSE OCH REVISORER

Hufvudstadens styrelse fr. v.: Lars Lundquist, Lars Öberg, Christer Gardell, Gunnar Dahlsten, Mats Qviberg, Curt G Olsson, Olov Agri och Björn Hall.

STYRELSE

Lars Öberg, f 1936, ordförande, ledamot sedan 1976. Styrelseordförande i Sandblom & Stohne AB, AB Piren och Försäkringsaktiebolaget Svenska Brand. Styrelseledamot i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Aktieinnehav 20.385 A.

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

Christer Gardell, f 1960, ledamot sedan 1996. VD i AB Custos. Styrelseledamot i Perstorp AB, Sandblom & Stohne AB och Benima Ferator Engineering AB.

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 och FFNS Gruppen 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. Styrelseledamot i Atlas Copco AB. Aktieinnehav 3.050 A.

Mats Qviberg, f 1953, ledamot sedan 1996. VD i Investment AB Öresund. Styrelseordförande i Hagströmer & Qviberg AB. Ledamot i AB Custos. Aktieinnehav 50.000 A.

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 och utlandschefer, fr.v: Håkan Petersson, Ivo Stopner, Lennart Borggren, Carl Larsson, Jörgen Svedin, Olov Agri och Tommy Karlsson.

FÖRETAGSLEDNING

Olov Agri	VD t o m 1997-04-23
Jörgen Svedin	London / Berlin
Tommy Karlsson	Paris
Carl Larsson	Tokyo
Ivo Stopner	Stockholm / Göteborg VD fr o m 1997-04-24
Lennart Borggren	Projekt
Håkan Petersson	Ekonomi / Finans / Personal

LÖNER OCH VILLKOR FÖR STYRELSENS ORDFÖRANDE OCH VD

Förmåner till ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande

Arvode till styrelsens ordförande uppgick till 250.000 kronor.

Övriga styrelseledamöter

Arvode till styrelsens ledamöter, exklusive ordföranden samt anställda inom Custoskoncernen, uppgick till 500.000 kronor att fördelas mellan ledamöterna.

Verkställande direktören

VD erhöll under 1996 vederlag med totalt 1.688.750 kronor.

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

Bolagets VD lämnar sin befattning vid årets bolagsstämma men uppbär lön till och med februari 1998. Därefter utgår ersättning motsvarande 70 % av lönen till 65 års ålder. VD skall i samråd med bolagets styrelse och nye VD ansvara för delar av koncernens övriga verksamhet, exklusive fastighetsförvaltningen.

Till ny verkställande direktör från och med den 24 april 1997 har utsetts Ivo Stopner.

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	1996	1995	1996	1995
Styrelser och verkst direktörer*	6,5	6,3	2,2	1,9
Övrig personal	54,6	54,4	17,2	18,2
Lönebikostnader	24,4	24,4	8,3	8,4
Totalt	85,5	85,1	27,7	28,5

* Häri ingår cheferna för utlandsbolagen.

MEDELTAL ÅRSANSTÄLLDA I KONCERNEN

Fördelning på arbetsställen

Koncernen	Män	Kvinnor	Totalt 1996	Totalt 1995
Stockholm	40	23	63	64
(varav Parkaden)	(2)	(5)	(7)	(7)
Göteborg	79	106	185	197
(varav Sheraton)	(73)	(105)	(178)	(189)
Paris	7	2	9	13
London	3	2	5	5
Berlin	–	–	–	–
Tokyo	1	1	2	2
Totalt	130	134	264	281

Moderbolaget	Män	Kvinnor	Totalt 1996	Totalt 1995
Stockholm	38	18	56	57
Göteborg	6	1	7	8
Totalt	44	19	63	65

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN (Mkr)

		1992	1993	1994	1995	1996
Resultaträkningen						
Verksamhetens intäkter						
Fastigheter i Sverige		608	488	476	481	509
Fastigheter i utlandet		173	215	218	198	176
Övriga verksamheter		121	123	140	175	176
Totala intäkter		902	826	834	854	861
Resultat före avskrivningar						
Fastigheter i Sverige		340	316	291	337	308
Fastigheter i utlandet		129	126	155	133	110
Övriga verksamheter		-13	-2	9	26	31
Totalt resultat före avskrivningar		456	440	455	496	449
Avskrivningar		-69	-85	-84	-74	-58
Finansnetto		-309	-293	-263	-266	-207
Resultat före realisationsvinster		78	62	108	156	184
Realisationsvinster m m		150	50	63	234	30
Skatter exklusive fastighetsskatt		-50	-20	-59	-72	-61
Årets vinst före realisationsvinster efter full skatt		62	50	52	76	130
Årets vinst efter realisationsvinster och skatt		178	92	112	318	153
Balansräkningen						
Omsättningstillgångar		154	187	343	386	342
Aktier och förlagsbevis, noterade, bokfört värde		32	32	34	17	12
Aktier och förlagsbevis, noterade, noterat värde		86	128	136	82	69
Fastigheter Sverige		1.576	1.563	1.580	1.492	1.908
Fastigheter i utlandet		2.592	3.042	2.970	2.940	2.637
Fastigheter, totalt		4.168	4.605	4.550	4.432	4.545
Kortfristiga skulder		878	2.375	2.950	2.130	2.878
Långfristiga lån		2.218	1.097	681	1.269	609
Konvertibla förlagslån		305	305	290	290	-
Eget kapital och 72 % av obeskattade reserver (t o m 1992 70 %)		1.250	1.305	1.270	1.387	1.646
Eget kapital efter full konvertering		1.555	1.609	1.560	1.677	-
Sysselsatt kapital		4.308	4.668	4.792	4.802	4.860
Balansomslutning		4.704	5.122	5.240	5.129	5.196
Fastigheterna						
Taxeringsvärde svenska fastigheter		3.157	2.943	3.656	3.670	3.100
Uthyrbar area i Sverige	1.000 kvm	431	421	436	420	399
Uthyrbar area i utlandet	1.000 kvm	64	64	64	70	66
Förvärv av fastigheter		5	0	111	144	102
Övriga investeringar i fastigheter		73	105	123	133	113
Försäljning av fastigheter		237	46	68	282	15
Hufvudstaden-aktien, per aktie						
Årets vinst före realisationsvinster, efter full skatt, före konvertering		0:49	0:39	0:41	0:60	0:97
Dito efter konvertering		0:59	0:50	0:52	0:69	0:97
Årets vinst före konvertering		1:41	0:73	0:89	2:51	1:14
Dito efter konvertering		1:46	0:82	0:96	2:50	1:14
Börskurs vid årets slut (serie A)		32	45	41	48	49
Utdelning (1996 styrelsens förslag)		1:10	1:10	1:20	1:35	-
Antal aktier vid årets slut		126,5	126,5	126,5	126,5	133,8
Relationstal och övriga nyckeltal						
Räntabilitet på eget kapital före konvertering	%	15,1	7,2	8,7	23,9	10,1
Räntabilitet på eget kapital efter konvertering	%	13,1	6,9	8,1	20,7	10,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	12,8	8,9	9,0	13,8	8,3
Redovisad soliditet	%	26,6	25,5	24,2	27,0	31,7
Andel riskbärande kapital	%	34,2	32,2	30,7	33,7	32,8
Räntebärande skulder / balansomslutning	%	65,0	65,7	67,2	66,6	61,9
Räntetäckningsgrad		1,24	1,21	1,42	1,57	1,98
Kassaflöde från rörelsen före nettoinvesteringar		173	113	160	-10	216
Kassaflöde		326	107	-27	53	31

KONCERNENS FASTIGHETSINNEHAV

1997-01-01

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	3.575	493	2.004	1.119	0	7.191	100,0
Biblioteksg. 6-8, Mäster Samuelsg. 5	Rännilen 11		776	1902 / 1985	1.693	625	0	529	0	2.847	37,8
Biblioteksg. 7, Jakobsbergsg. 5-9	Kvasten 9		822	1978	2.550	538	0	502	0	3.590	64,2
Biblioteksg. 9, Jakobsbergsg. 6	Vildmannen 7	2)	1.291	1897 / 1996	1.935	339	856	309	899	4.338	41,4
Biblioteksg. 10, Mäster Samuelsg. 4	Pumpstocken 11		736	1897 / 1996	1.657	293	441	310	192	2.893	35,4
Birger Jarlsg. 7-9, Smålandsg. 8-10	Rännilen 18	2)	1.677	1888 / 1986	5.376	685	343	907	0	7.311	131,0
Birger Jarlsg. 11, Mäster Samuelsg. 1	Rännilen 8		645	1900 / 1990	1.904	267	0	284	0	2.455	44,9
Birger Jarlsg. 13, Mäster Samuelsg. 2	Pumpstocken 10		570	1897 / 1995	1.904	424	0	277	0	2.605	37,8
Birger Jarlsg. 15, Jakobsbergsg. 1	Pumpstocken 12		792	1901 / 1995	2.393	182	848	421	0	3.844	48,7
Drottningg. 75, Walling. 8-10	Rörstrand 33		1.228	1969	464	550	0	1.912	2.558	5.484	26,6
Drottningg. 82, Apelbergsg. 50-52, Olof Palmes Gata 13	Svärdfisken 2	2)	1.854	1851 / 1987	3.923	115	1.807	1.602	0	7.447	64,7
Drottningg. 92-94, Walling. 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	Grönlandet Södra 11		1.662	1911 / 85 / 91	7.424	309	117	829	0	8.679	68,9
Engelbrektsplan 2, Birger Jarlsg. 28-30, Flemingg. 40, S:t Eriksg. 44, Kronobergsg. 33	Roddaren 58		4.923	1974	4.425	2.303	302	6.638	6.519	20.187	103,7
Götg. 20-22, S:t Paulsg. 2-4	Schönborg 6		1.473	1960	3.058	730	0	3.110	4.328	11.226	61,2
Klarabergsg. 41, 56-64, Vasag. 24-26, Mäster Samuelsg. 65-73, Klara Norra Kyrkog. 3-5	Orgelpipan 7	3)	6.099	1964	11.098	2.565	1.879	14.555	0	30.097	182,3
Kornhamnstorg 61, Slussplan 1-3, Järntorgsg. 6	Medusa 1	2)4)	547	1878 / 1991	1.302	228	163	148	298	2.139	30,5
Kungsg. 4 A-B, Norrlandsg. 29	Kåkenhusen 34		893	1926 / 1991	3.296	366	318	444	0	4.424	63,3
Kungsg. 6, Brunnsg. 5	Kåkenhusen 33		1.030	1928 / 1989	2.761	867	0	74	0	3.702	48,4
Kungsg. 8, Brunnsg. 7	Kåkenhusen 32		1.026	1928 / 1985	3.341	602	0	305	0	4.248	45,4
Kungsg. 10, Brunnsg. 9	Kåkenhusen 31		839	1930 / 1984	2.516	518	0	303	0	3.337	36,5
Kungsg. 32, Malmskillnadsg. 39, Apelbergsg. 29	Oxhuvudet 17	2)	1.106	1931 / 1991	5.602	1.139	0	469	0	7.210	87,4
Kungsg. 34-36, Apelbergsg. 31	Oxhuvudet 16	2)	2.385	1931 / 1985	12.209	1.314	0	3.562	0	17.085	166,3
Kungsg. 38, Sveav. 28-30, Apelbergsg. 33	Oxhuvudet 15	2)	876	1931 / 1989	3.772	1.268	0	813	0	5.853	84,8
Norrlandsg. 16, Jakobsbergsg. 11	Kvasten 2		935	1987	2.774	197	430	1.305	0	4.706	69,1
Norrmalmstorg 14, Biblioteksg. 2-4, Mäster Samuelsg. 3	Rännilen 19		1.544	1902 / 64 / 90	5.820	1.315	0	1.602	0	8.737	148,0
Odeng. 28-32, Tuleg. 18, Roslagsg. 5	Snickaren 15		1.486	1966	0	843	0	2.506	5.001	8.350	35,0
Regeringsg. 49-53, Mäster Samuelsg. 29-33	Hästskon 10	5)6)	4.921	1964 / 1995	0	2.197	512	33.187	0	35.896	115,9
Slussplan 5-9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsg. 7	Achilles 1	2)	1.046	1974	4.003	173	0	863	0	5.039	68,0
Smålandsg. 20, Norrlandsg. 10	Skären 9		2.195	1984	6.002	1.941	0	1.329	0	9.272	170,5
Sveav. 21-23, Kungsg. 40, Apelbergsg. 35	Hästhuvudet 13		857	1919 / 1994	3.052	105	778	510	0	4.445	50,9
Sveav. 24-26, Oxtorgsg. 18-20, Kungsg. 39	Järnplåten 28		1.086	1958 / 1995	6.406	1.389	0	1.520	0	9.315	86,5
Västra Trädgårdsg. 8	Kungl Trädgården 5		673	1984 / 1995	1.432	0	1.185	0	0	2.617	32,4
Norrmalmstorg, Café Palmhuset	Norrmalm 2:62	7)		1972 / 1993	0	69	102	0	0	171	5,0

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
Göteborg											
Drottningg. 52	Inom Vallgraven 12:8		394	1875	413	142	0	346	0	901	4,5
Fältspatsg. 2-12, Olof Asklunds Gata 22	Högsbo 3:6 m fl	8)	29.517	1963	7.320	0	722	18.297	0	26.339	47,1
Fältspatsg. 14	Högsbo 3:5 m fl	9)	11.786	–	0	0	0	0	0	0	1,9
Kungsg. 46	Inom Vallgraven 20:4	10)	982	1914	646	203	1.085	178	0	2.112	–
Olof Asklunds Gata 14	Högsbo 3:9		4.728	1971	2.714	0	0	1.585	0	4.299	17,0
Postg. 26-32, Nordstadstorget 6, Spannmålsg. 19, Nils Ericssonsg. 17	Nordstaden 8:24		8.404	1972	20.388	14.176	1.275	3.077	0	38.916	328,4
Södra Hamng. 49-57, Östra Larmg. 1, Drottningg. 54-60	Inom Vallgraven 12:10		4.167	1975	10.303	2.239	240	2.788	0	15.570	95,6
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	136,6
Nordstadstorget m fl	Nordstaden GA:1-6	12)	–	–	–	–	–	–	–	–	76,1
OMSÄTTNINGSFASTIGHETER I STOCKHOLM											
Förvaltnings AB Birger Jarl											
Atterbomsvägen 26	Solsången 5		912	1937	0	80	0	0	1.667	1.747	5,5
Atterbomsvägen 32	Solsången 8		1.305	1937	0	62	0	45	1.433	1.540	5,2
Bjurholmsplan 33	Harven 47		423	1928 / 1996	0	0	0	0	1.150	1.150	3,4
Bondegatan 53	Veken 4		648	1930	0	0	0	0	1.547	1.547	4,5
Högalidsgatan 33	Propellern 7		447	1929 / 1995	115	0	0	0	712	827	2,5
Igeldammsgatan 20	Isbrytaren 46		513	1932 / 1995	0	159	0	0	1.573	1.732	14,5
Industrigatan 5	Skutan 36		717	1939	384	0	0	590	1.693	2.667	7,0
Kungsholmsstrand 153-155	Isbrytaren 36		435	1932	32	0	0	140	2.295	2.467	7,1
Kungsholmsstrand 163	Isbrytaren 28		871	1929 / 1995	0	78	0	65	1.397	1.540	4,8
Pilgatan 13	Päronträdet 8		670	1932	0	214	0	0	1.616	1.830	5,9
Slipgatan 2	Slipen 40		458	1938 / 1996	0	140	0	0	1.788	1.928	5,5
Stagneliusvägen 31	Stjärnsången 3		849	1936	0	110	0	0	2.016	2.126	6,8
Stagneliusvägen 40	Vintergatan 5		653	1936	0	0	0	0	1.596	1.596	5,2
Tavastgatan 15	Kattryggen 1		225	1942	0	58	0	58	738	854	2,6
Tavastgatan 16	Katthuvudet 27		544	1931	0	95	0	0	930	1.025	3,2
Tobaksspinnargatan 6	Turbinen 21		474	1930	0	0	0	0	1.105	1.105	3,2
Tobaksspinnargatan 8	Turbinen 26		470	1930	0	135	0	0	1.498	1.633	4,8
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	2.045	212	0	0	0	2.257	-
16 Boulevard Malesherbes		14)	724	1870 / 1987	2.684	43	0	3.200	0	5.927	-
16 Rue Chauveau-Lagarde		14)	523	1870 / 1988	2.287	0	0	0	0	2.287	-
42 Rue de Bassano		14)	442	1897 / 1993	1.468	0	0	378	32	1.878	-
55 Avenue Hoche		15)	559	1920 / 1996	2.311	0	0	270	0	2.581	-
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							
40 / 41 Conduit Street		16)	700	1915 / 1998							
18 Great Marlborough Street		17)	980	1960 / 1999							

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	3.711	0	0	0	0	3.711	–
Amsterdam, Nederländerna											
Honthorststraat 22		19)	530	1965 / 1991	715	0	0	0	0	715	–
Lissabon, Portugal											
Rua Rodrigo da Fonseca 53		20)	500	1970	1.450	197	0	0	0	1.647	–
Tokyo, Japan											
Sweden Center Building, 6-chome, 11-9 Roppongi, Minato-ku		21)	1.660	1972	2.894	305	669	117	689	4.674	–
SAMMANFATTNING											
Stockholm			50.068		117.667	24.949	12.085	82.244	19.795	256.740	2.392,5
Göteborg			65.558		41.784	17.089	26.775	29.145	0	114.793	707,2
Förvaltnings AB Birger Jarl (omsättningsfastigheter)			10.614		531	1.131	0	898	24.754	27.314	91,7
Summa Hufvudstaden (Fastigheter Sverige)			126.240		159.982	43.169	38.860	112.287	44.549	398.847	3.191,4
Paris			8.847		33.126	1.302	1.012	9.664	275	45.379	–
London			4.927		9.056	743	288	186	0	10.273	–
Övriga orter i utlandet			4.394		8.770	502	669	117	689	10.747	–
Summa Hufvudstaden International (Fastigheter Utland)			18.168		50.952	2.547	1.969	9.967	964	66.399	–
Totalt koncernen			**144.408**		**210.934**	**45.716**	**40.829**	**122.254**	**45.513**	**465.246**	**3.191,4**

1) Gällande taxeringsvärde 1996.
2) Taxeringsvärde för mark ej åsatt. Byggnaden är kulturminnesmärkt.
3) Tomträtt. Taxeringsvärdet för mark tillkommer med 72,2 Mkr.
4) Ägs av dotterbolaget Fastighets AB Medusa.
5) Tomträtt. Taxeringsvärdet för mark tillkommer med 39,5 Mkr.
6) Ägs av dotterbolaget Hufvudstaden International AB.
7) Fastigheten innehas genom arrende.
8) Ägs av dotterbolaget Förvaltnings AB Högsbohus.
9) Obebyggd tomt.
10) Taxeringsvärde ej åsatt. Fastigheten klassad som kulturbyggnad.
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 på 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 dotterbolaget 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

HUFVUDSTADEN

Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden (publ)
Besöksadress Norrmalmstorg 14
Postadress Box 7378
103 91 Stockholm
Telefon +46(8)407 77 00
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

HUFVUDSTADEN INTERNATIONAL

Stockholm
Hufvudstaden International
Besöksadress Norrmalmstorg 14
Postadress Box 7378
103 91 Stockholm
Telefon +46(8)407 77 00
Telefax +46(8)611 67 56

London
Hufvudstaden (U.K.) Ltd
20 St James's Street
St James's
London SW1A 1ES
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