

ÅRSREDOVISNING 1998

HUFVUDSTADEN

INNEHÅLL

Ordinarie bolagsstämma	6
Ekonomisk information	6
Året i korthet	7
VD har ordet	8
<i>Förvaltningsberättelse:</i>	
Hufvudstadens aktie och ägare	10
Fastighetsmarknad	14
Koncernöversikt	18
Koncernöversikt - Historik	20
Förvärv av NK Cityfastigheter	21
Fastighetsförvaltning - Fastighetsbestånd	24
Fastighetsförvaltning - Resultatutveckling	31
Trender - Hyror och vakansgrad i Stockholm	34
Affärsområde Kontor	35
Affärsområde Butik	38
NK- Ett av Sveriges starkaste varumärken	41
Övrig verksamhet	44
Intresseföretag	46
Miljö	47
Medarbetare	51
Möjligheter och risker	52
Finansiering och finansiella risker	54
Ekonomisk översikt	55
Resultaträkningar	59
Balansräkningar	60
Finansieringsanalyser	62
Redovisningsprinciper	63
Noter	65
Förslag till vinstdisposition	73
Revisionsberättelse	73
Styrelse och revisor	74
Företagsledning	76
Fem år i sammandrag	77
Fastighetsförteckning	80
Statistik	84
Definitioner	87
Adresser	91

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie bolagsstämma hålls onsdagen den 24 mars 1999 klockan 17.00 i Auditoriet, Moderna Museet, Skeppsholmen i Stockholm.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, skall dels vara införd i den av Värdepapperscentralen VPC AB förda aktieboken senast fredagen den 12 mars 1999, dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 19 mars 1999 klockan 16.00. Anmälan skall ske, helst skriftligen, till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm. Anmälan kan även göras per telefax 08-762 90 01, per e-post på adress anm@hufvudstaden.se eller per telefon 08-762 90 00.

Ärenden

Utöver ärenden, som enligt bolagsordningen skall avhandlas på ordinarie bolagsstämma, föreslår styrelsen att bolags-

stämman skall besluta om ändringar i bolagsordningen föranledda av nya regler i aktiebolagslagen.

Sedvanlig kallelse till bolagsstämman kommer att införas i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.

Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning uppgående till 0,80 kronor per aktie, totalt 135,2 Mkr, lämnas för år 1998. Avstämningsdag är den 29 mars 1999 och beräknad utbetalningsdag den 7 april 1999.

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 konförende institut till Värdepapperscentralen VPC AB.

E K O N O M I S K I N F O R M A T I O N

Delårsrapport januari – mars 1999	6 maj 1999
Halvårsrapport januari – juni 1999	11 augusti 1999
Delårsrapport januari – september 1999	26 oktober 1999
Bokslutskommuniké för 1999	februari 2000
Årsredovisning för 1999	mars 2000

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se

ÅRET I KORTHET

Hufvudstadens nettoomsättning pro forma ökade till 1 034,6 Mkr (997,0 Mkr). Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen ökade med 7,6 procent till 864,2 Mkr (802,8 Mkr).

Årets resultat (efter skatt, pro forma) uppgick till 218,3 Mkr (175,3 Mkr), motsvarande 1,29 kronor (1,04 kronor) per aktie. Rörelseresultatet ökade med 19,6 procent till 456,4 Mkr (381,7 Mkr).

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,80 kronor (0,75 kronor) per aktie.

Hyresmarknaden utvecklades positivt under året. I Stockholm tecknades avtal avseende såväl kontor som butik på nya toppnivåer.

Hyresvakansgraden minskade under året till 2,5 procent och ytvakansgraden förblev oförändrad på 3,3 procent. Under året har två fastigheter förvärvats på Liljeholmen i Stockholm till en köpeskilling om 113,0 Mkr respektive 560,0 Mkr samt uthyrbar yta om 19 770 kvm respektive 54 292 kvm.

Hufvudstaden förvärvade NK Cityfastigheter och blev därmed den största ägaren av såväl kontors- som butikslokaler i centrala Stockholm.

Lundbergs förvärvade 27 procent av kapitalet och 76 procent av rösterna och blev därmed Hufvudstadens störste aktieägare. Ägarförändringen medförde att Fredrik Lundberg tog över ordförandeklubban efter Mats Qviberg i juni 1998.

Hufvudstaden beslutade under året om en ny affärsplan som i korthet innebär att bolaget skall koncentrera sin verksamhet till Stockholm. Verksamheten delades in i två affärsområden – Kontor och Butik.

Hufvudstaden tilldelades en delad förstaplats i Fastighetsbarometerens kundnöjdhetsundersökning. Bolaget placerade sig även på Svensk Miljöfunds topplista 1999.

Händelser efter årets utgång

I januari 1999 förvärvade Hufvudstaden en fastighet, Hästhuvudet 3, invid Hötorget i Stockholm för 82 Mkr. Med detta köp äger Hufvudstaden hela kvarteret, vilket ger intressanta förädlingsmöjligheter.

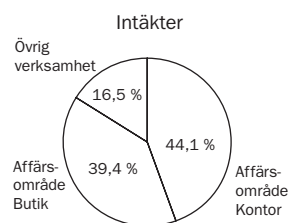
Tomas Billing, Hufvudstadens verkställande direktör, beslöt i januari 1999 att lämna Hufvudstaden för att bli

verkställande direktör i Nordstjärnan. Tomas Billing kvarstår i sin befattning under våren tills ny verkställande direktör utsetts.

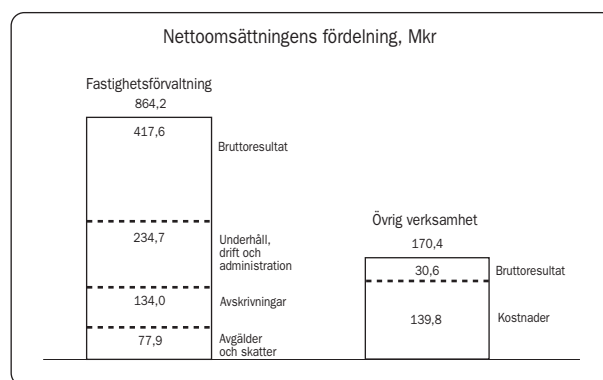
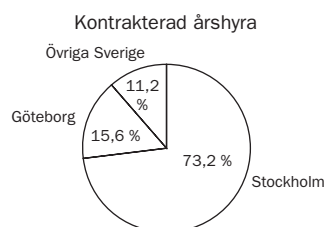
Det nya Hufvudstaden

Hufvudstadens nettoomsättning uppgick till 1 034,6 Mkr (997,0 Mkr). Av omsättningen utgjorde 864,2 Mkr (802,8 Mkr) hyresintäkter.

Fastighetsbeståndet i nya Hufvudstaden omfattar totalt 44 fastigheter med en total uthyrbar yta om 586 738 kvm. Vid utgången av 1998 svarade Affärsområde Kontor för 56,3 procent och Affärsområde Butik för 43,7 procent av koncernens kontrakterade årshyror.



Stockholmsregionen svarade för 73,2 procent av den nya koncernens totala årshyror under 1998.



VD HAR ORDET

Förvärv av NK Cityfastigheter

Det gångna året präglades av förvärvet av NK Cityfastigheter. Förvärvet stärkte Hufvudstaden inom marknadssegmentet butik och skapade en koncern med en ledande position inom kontors- och butikslokaler. Efter sammanslagningen är Hufvudstaden den största ägaren av såväl kontors- som butikslokaler i centrala Stockholm samt ägare av ett av Sveriges starkaste och mest kända varumärken – NK.

Varumärket och NK Cityfastigheters kunnande inom detaljhandel i kombination med Hufvudstadens koncentration till kontors- och butiksfastigheter av hög kvalitet skapar intressanta utvecklingsmöjligheter. Ett starkt varumärke ger Hufvudstaden nya möjligheter att förbättra kundernas affärsmöjligheter. NK har under lång tid byggt upp sitt varumärke som har dragningskraft på konsumenter, något som butikerna inom NK-varuhuset drar nytta av. Hufvudstaden kommer fortsätta att utveckla varumärket NK.

I förra årets VD-ord visade jag att butikshyrorna i Stockholm var låga i ett internationellt perspektiv. Under 1998 ökade butikshyrorna i centrala Stockholm kraftigt och hyrorna för bästa butiksytta steg med mer än 50 procent. Det är inte bara hyrespotentialen som gör butikssegmentet intressant. En historisk tillbakablick visar att butikslokaler i centrala Stockholm har lägre risk än kontorslokaler. Vakansgraden är lägre och hyresutvecklingen jämnare.

Ny huvudägare och ny affärsplan

Hufvudstaden fick under året en ny huvudägare genom att Lundbergs förvärvade 27 procent av kapitalet och 76 procent av rösterna. Ägarförändringarna ledde till att Fredrik Lundberg i juni tog över ordförandeklubban efter Mats Qviberg.

Under hösten presenterade Hufvudstaden en ny affärsplan. Hufvudstaden valde att fokusera i tre dimensioner:

- Geografiskt område – Stockholmsregionen
- Typ av lokaler – butik och kontor
- Aktivitet – förvalta fastigheter

Fastighetsbeståndet koncentreras till Stockholm, vilket innebär Stockholms city och andra starka marknadsplatser i Stockholmsregionen. Ett exempel på en sådan marknads-

plats är Liljeholmen, där Hufvudstaden under året förvärvade två fastigheter. Vid årsskiftet 1998/99 hänfördes 73,2 procent av årshyran till fastigheter i Stockholmsregionen. Hufvudstaden avser att avyttra övriga delar av beståndet.

För ett fastighetsbolag handlar fokusering inte enbart om geografisk lokalisering av beståndet utan även om typ av lokal. Hufvudstaden specialiserar sig på kontors- och butikslokaler. I och med avyttringen av två bostadsfastigheter under våren 1998 slutfördes försäljningen av Hufvudstadens bostads- och industrifastigheter. För att framhäva och utnyttja specialiseringen omorganiserades verksamheten till två affärsområden – Kontor och Butik.

Den tredje dimensionen avser verksamhetens inriktning. Hufvudstaden skall bedriva fastighetsförvaltning och inom detta område vara marknadsledande. Målet för verksamheten är att tjäna pengar på att hyra ut lokaler, inte att köpa och sälja fastigheter.

Genom att koncentrera verksamheten till en region och till en viss typ av lokaler kan Hufvudstaden mer effektivt sköta uthyrning och förvaltning samt bättre tillgodose kundernas behov av service. Koncentrationen kommer att öka vårt kunnande inom vår nisch och stärka Hufvudstadens konkurrenskraft. Dessutom värderas ett fokuserat fastighetsbolag högre.

Nöjda kunder avgörande framgångsfaktor

Servicekvalitet och servicegrad är idag viktiga faktorer vid val av hyresvärd. Kundernas behov omfattar, utöver lokalsläge och storlek, även olika typer av tjänster. Här ser vi möjligheter för oss att bidra till att förbättra våra kunders affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Under året tilldelades vi en delad förstaplats i Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index, en undersökning där de större fastighetsbolagen i Sverige deltog. Vikten och värdet av goda kundrelationer visar sig i att hela 80 procent av Hufvudstadens nyuthyrningar under 1998 skedde till befintliga kunder. Inför 1999 har vi höjt ambitionen vad gäller våra kundrelationer ytterligare. Våra kunder ställer allt större miljökrav och vi arbetar på flera områden för att förbättra verksamheten ur miljösynvinkel. Ett av målen för 1998 var att kvalificera oss till Svensk Miljöfonds topplista, vilket vi lyckades med.

Resultat

Hufvudstadens hyresintäkter inklusive NK Cityfastigheter ökade under 1998 med 7,6 procent till 864,2 Mkr. Efterfrågan var stark, vilket visade sig i stigande hyror. Hyresvakansgraden i Stockholm sjönk under året med 0,9 procentenheter till 1,6 procent. Minskningen skedde trots att Hufvudstaden under året förvärvade två fastigheter på Liljeholmen med relativt sett högre vakansgrad än fastigheterna i city.

Under 1998 omförhandlades hyreskontrakt motsvarande drygt en femtedel av ytan i fastighetsbeståndet.

Hufvudstadens bruttoreultat ökade under 1998 med 8,9 procent till 448,2 Mkr. Resultatet efter skatt ökade med 24,5 procent till 218,3 Mkr.

Fastighetsaktier hade under 1998 en svag utveckling på Stockholmsbörsen, trots en stark fastighetsmarknad och ökande resultat för de flesta fastighetsbolag. Fastighetsindex, med utdelningar inkluderade, ökade med 2,3 procent medan Findatas avkastningsindex noterade en ökning om 13,0 procent. Hufvudstadens totalavkastning var - 20,5 procent.

1999

Det finns flera faktorer som tyder på att den stigande trenden för hyror i Stockholmsregionen kan fortsätta. Medelinkomsten är högre och ökar snabbare än i övriga Sverige och befolkningstillväxten är större. Vakansgraden fortsatte att sjunka under 1998 såväl för Hufvudstadens bestånd som för Stockholm som helhet.

Under 1999 kommer hyreskontrakt motsvarande 21,9 procent av Hufvudstadens yta att omförhandlas och an-

passas till nya hyresnivåer. Av dessa svarar kontorslokaler för 10,3 procentenheter och butikslokaler för 5,8 procentenheter.

Hufvudstadens fokusering förväntas fortsätta under 1999. Beståndet kommer successivt att koncentreras till Stockholmsregionen då fastigheter på andra platser avses säljas. I januari 1999 förvärvade Hufvudstaden en fastighet vid Hötorget i centrala Stockholm.

VD-skifte

Efter ett par stimulerande år på Hufvudstaden kommer jag i sommar att lämna bolaget för att bli verkställande direktör i Nordstjärnan. Under dessa år i Hufvudstaden genomfördes en rad förändringar. Vi utskiftade den utländska verksamheten samt fokuserade beståndet till kontors- och butikslokaler, vilket medförde att vi sålde alla bostads- och industrifastigheter. Under 1998 förvärvade vi NK Cityfastigheter och Lundbergs trädde in som ny huvudägare. Vi förvärvade vidare två fastig-

heter på Liljeholmen. Kundfokuseringen medförde att vi 1998 tilldelades en delad förstaplats i Fastighetsbarometerns kundnöjdhetsundersökning. Hittills under 1999 har en fastighet vid Hötorget i Stockholm förvärvats. Jag önskar min efterträdare på VD-posten lycka till i arbetet att göra Hufvudstaden till ett ännu bättre företag!

Stockholm i mars 1999



Tomas Billing
Verkställande direktör

HUFVUDSTADENS AKTIE OCH ÄGARE

Aktiekapital

Hufvudstaden bildades år 1915 med ett aktiekapital på 0,6 Mkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Fram till dags dato har därefter två nyemissioner, fyra apportemissioner, nio fondemissioner samt fyra aktiesplittar genomförts. Under perioden har tre konvertibla förlagslån getts ut: 1978/88, 1982/92 respektive 1986/96. Samtliga lån är konverterade eller återlösta. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 1998 till 845,1 Mkr. Nominellt belopp för aktien är fem kronor.

Aktieslag

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är registrerade vid Stockholms Fondbörs. Serie A har en röst per aktie och börsposten uppgår till 500 aktier. Serie C har 100 röster per aktie och börsposten uppgår till 500 aktier.

År 1919 bestod aktierna av stamaktier, med 100 röster per aktie, och preferensaktier, med en röst per aktie. 1937 konverterades samtliga stamaktier till serie C, och preferensaktier till serierna A respektive B. Aktier av serierna A

Förändring av aktiekapital, nominellt belopp samt aktieslag och antal

	Ökning av aktiekapital, Mkr	Aktie- kapital, Mkr	Nominellt belopp, kr	Serie A	Serie B	Serie C	Totalt antal aktier
1915 Hufvudstaden grundas	-	0,6	100,00	-	-	-	6 000
1917 Nyemission	1,2	1,8	100,00	-	-	-	18 000
1919 Nyemission	6,2	8,0	100,00	-	-	-	Stam: 10 000 Pref: 70 000
1921 Apportemission	8,0	16,0	100,00	-	-	-	Stam: 10 000 Pref: 150 000
1937 Byte från stam- och preferensaktier till A, B- och C-serier (1)	-	16,0	100,00	86 001	63 999	10 000	160 000
1957 Fondemission 1:4	4,0	20,0	100,00	107 501	79 999	12 500	200 000
1965/66 Fondemission 1:1, split 2:1	20,0	40,0	50,00	430 004	319 996	50 000	800 000
1966 Apportemission	2,0	42,0	50,00	461 614	328 386	50 000	840 000
1971 Fondemission 1:2	21,0	63,0	50,00	692 421	492 579	75 000	1 260 000
1974 Fondemission 1:3	21,0	84,0	50,00	923 228	656 772	100 000	1 680 000
1975 Fondemission 1:3	28,0	112,0	50,00	1 230 971	875 696	133 333	2 240 000
1979 Fondemission 1:3, split 2:1	37,3	149,3	25,00	3 282 590	2 335 188	355 554	5 973 332
1981 Konvertering av förlagslån	0,3	149,6	25,00	3 289 775	2 337 533	355 554	5 982 862
1982 Fondemission 1:2, konvertering av förlagslån	74,8	224,4	25,00	4 935 708	3 507 793	533 331	8 976 832
1983 Konvertering av förlagslån	0,4	224,8	25,00	4 941 820	3 517 734	533 331	8 992 885
1984 Apportemission, konvertering av förlagslån	52,7	277,5	25,00	6 170 370	4 397 410	533 331	11 101 111
1985 Fondemission 1:1, konvertering av förlagslån	277,7	555,2	25,00	12 343 926	8 796 865	1 066 662	22 207 453
1986 Konvertering av förlagslån	14,5	569,7	25,00	12 636 495	9 086 162	1 066 662	22 789 319
1987 Konvertering av förlagslån	18,4	588,1	25,00	13 073 250	9 383 253	1 066 662	23 523 165
1988 Konvertering av förlagslån	20,7	608,8	25,00	13 650 783	9 634 623	1 066 662	24 352 068
1989 Konvertering av förlagslån, split 5:1	1,4	610,2	5,00	68 402 295	48 312 226	5 333 310	122 047 831
1990 Konvertering av förlagslån	0,6	610,8	5,00	68 461 210	48 372 412	5 333 310	122 166 932
1991 Konvertering av förlagslån	17,5	628,3	5,00	70 542 025	49 789 696	5 333 310	125 665 031
1992 Konvertering av förlagslån (2)	4,2	632,5	5,00	121 163 781	-	5 333 310	126 497 091
1993 Konvertering av förlagslån	0,0	632,5	5,00	121 163 846	-	5 333 310	126 497 156
1994 Konvertering av förlagslån	0,1	632,6	5,00	121 183 661	-	5 333 310	126 516 971
1995 Konvertering av förlagslån	0,0	632,6	5,00	121 183 766	-	5 333 310	126 517 076
1996 Konvertering av förlagslån	36,2	668,8	5,00	128 422 078	-	5 333 310	133 755 388
1997 Fondemission, split (3:1), nedsättning av aktiekapital genom inlösen av aktier	0,0	668,8	5,00	128 442 078	-	5 333 310	133 755 388
1998 Apportemission	176,3	845,1	5,00	162 374 605	-	6 642 942	169 017 547

(1)) Serie A och C var bundna och B fria. De gamla stamaktierna hade ett röstvärde på 100 och preferensaktierna 1. 1937 konverterades samtliga stamaktier till serie C, och preferensaktier till serierna A respektive B.

(2)) De bundna aktierna av serie A och C omvandlades till fria, varefter serie A och B slogs samman till serie A.

och C var bundna och serie B fria. 1938 noterades serierna A och B på Stockholms Fondbörs. 1992 omvandlades serierna A och C till fria aktier varefter serierna A och B slogs samman till serie A.

Aktieslag och aktiekapital (1)				
31 december 1998	Antal aktier	Aktiekapital, Mkr	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Serie				
A fria	162 374 605	811,9	96,1	19,6
C fria	6 642 942	33,2	3,9	80,4
Summa	169 017 547	845,1	100,0	100,0

(1) Hufvudstaden har ej några utestående konvertibler eller optionsrätter.

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 23 987. Den största ägaren var Lundbergs med 27,1 procent av kapitalet och 75,8 procent av rösterna. Skandias ägande uppgick till 14,5 procent av kapitalet och 3,0 procent av rösterna, SEB Trygg Livs till 12,0 procent av kapitalet och 2,5 procent av rösterna, Roburs till 9,3 procent av kapitalet och 1,9 procent av rösterna samt NCCs till 8,7 procent av kapitalet och 8,9 procent av rösterna.

Per den 31 december 1998 ägde institutioner med innehav över 100 000 aktier tillsammans 147 243 210 aktier svarande mot 87,1 procent av totalt antal aktier och 96,1 procent av antalet röster. Av dessa var 48 svenska institutioner, som tillsammans hade ett innehav på 141 148 657 aktier svarande mot 83,5 procent av kapitalet och 95,3 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner med innehav över 100 000 aktier uppgick till 11. Deras innehav uppgick till 6 094 553 aktier, svarande mot 3,6 procent av antalet aktier och 0,7 procent av antalet röster. Därutöver fanns en svensk och en utländsk privatperson som vardera ägde mer än 100 000 aktier.

Andelen utländskt ägande har under året minskat

från 4,6 procent till 3,7 procent av kapitalet.

20 972 aktieägare, 87,4 procent av antalet ägare, ägde 1 000 aktier eller färre. 61 ägare som vardera ägde mer än 100 000 aktier innehade 88,0 procent av kapitalet.

Ägarstruktur				
31 december 1998	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal aktier	Andel aktier, %
1 - 500	18 140	75,6	3 108 315	1,8
501 - 1 000	2 832	11,8	2 335 573	1,4
1 001 - 2 000	1 414	5,9	2 200 465	1,3
2 001 - 5 000	974	4,1	3 228 627	1,9
5 001 - 10 000	317	1,3	2 508 850	1,5
10 001 - 20 000	137	0,6	2 013 024	1,2
20 001 - 50 000	81	0,3	2 589 980	1,5
50 001 - 100 000	31	0,1	2 332 754	1,4
100 001 -	61	0,3	148 699 959	88,0
Summa	23 987	100,0	169 017 547	100,0

Börsvärde omsättning

Vid utgången av 1998 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 3 972 Mkr.

Omsättningen under 1998 i förhållande till börsvärdet uppgick till 54 procent, att jämföra med 76 procent för genomsnittet för de börsnoterade bolagen.

De tio största renodlade fastighetsbolagen (1)	
31 december 1998	Börsvärde, Mkr
Drott	8 425
Castellum	4 350
Hufvudstaden	3 972
Diligentia	3 480
Tornet	3 453
Wihlborgs	2 590
Asticus	2 493
Balder	2 097
Piren	1 698
Diös	1 094

(1) Eventuellt onoterade aktier är beräknade till samma kurs som de noterade aktierna (Hufvudstadens C-aktie beräknad till A-aktiens kurs).

Källa: D. Carnegie AB

De tio största ägargrupperna					
31 december 1998	Serie A	Serie C	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Lundbergs	39 909 065	5 865 622	45 774 687	27,1	75,8
Skandia	24 529 490	-	24 529 490	14,5	3,0
SEB Trygg Liv	20 348 262	-	20 348 262	12,0	2,5
Robur	15 625 263	-	15 625 263	9,2	1,9
NCC	14 180 694	590 860	14 771 554	8,7	8,9
SPP	6 872 411	83 906	6 956 317	4,1	1,8
ABN Amro Bank, Nederländerna	3 312 025	-	3 312 025	2,0	0,4
Svenska Arbetsgivareföreningen	2 887 000	-	2 887 000	1,7	0,3
Nordbanken (inklusive fonder)	1 625 000	-	1 625 000	1,0	0,2
Fredrik Lundberg	1 228 641	51 192	1 279 833	0,8	0,8
Övriga aktieägare	31 856 754	51 362	31 940 978	18,9	4,4
Summa	162 374 605	6 642 942	169 017 547	100,0	100,0

Totalavkastning

Totalavkastningen för 1998 speglar den beräknade avkastningen aktieägaren erhållit.

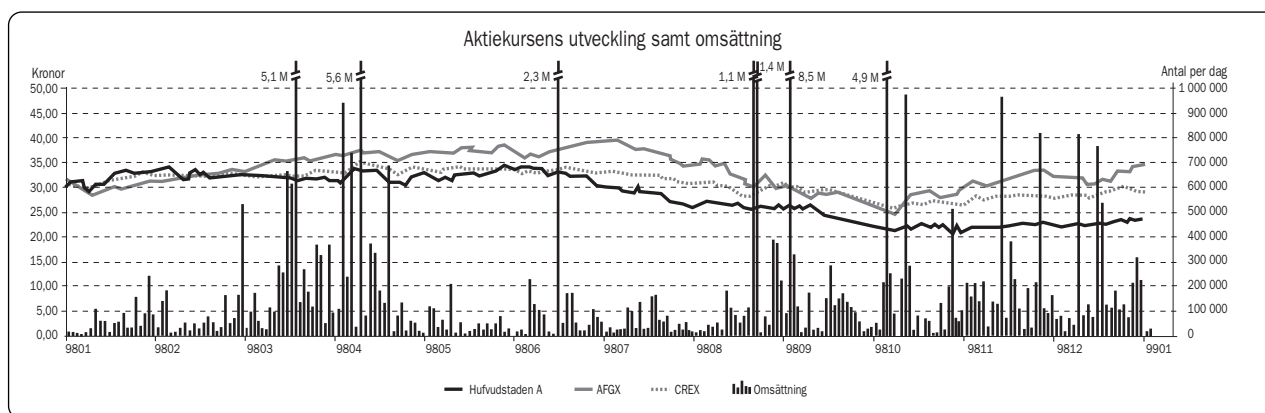
Hufvudstadens aktiekurs 31 december 1997	30,50 kr
Hufvudstadens aktiekurs 31 december 1998	23,50 kr
Utdelning	0,75 kr
Värdeminskning	6,25 kr
Värdeminskning/aktiekurs 31 december 1997	20,5 %

Hufvudstadens totalavkastning uppgick till -20,5 procent (7,9 procent) och kan jämföras med totalavkastningen

för de renodlade fastighetsbolagen på Stockholms Fondbörs. Totalavkastningen för dessa bolag var 2,3 procent (3,8 procent) under 1998.¹

Utdelningspolitik

I enlighet med vad som noterats i avsnittet Koncernöversikt är Hufvudstadens utdelningspolitik följande. "Aktieutdelningen skall utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten." För 1998 föreslås en utdelning om 0,80 kronor per aktie.



Ovanstående figur visar aktiekursens utveckling från 1 januari 1998 i relation till Carnegie Real Estate Index (CREX) och Affärsvärldens Generalindex (AFGX).

Data per aktie (1) (2)

	Pro forma 1998	Pro forma 1997	Legalt 1996	Legalt 1995	Legalt 1994
Resultat efter skatt, kr	1,29	1,04	1,21	2,51	0,89
Resultat efter skatt efter full konvertering, kr	1,29	1,04	1,21	2,38	0,84
Utdelning, kr	0,80 ⁽⁴⁾	0,75	-	1,35	1,20
Utdelningsandel, %	61,9	72,3	-	53,7	135,2
Eget kapital per aktie, kr	17,28 ⁽³⁾	12,43 ⁽³⁾	11,96	10,97	10,04
Eget kapital per aktie efter full konvertering, kr	17,28 ⁽³⁾	12,43 ⁽³⁾	11,96	12,54	11,66
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	46,79 ⁽³⁾	35,26 ⁽³⁾	33,97	35,03	37,10
Substansvärde per aktie, kr	17,28 ⁽³⁾	12,43 ⁽³⁾	11,96	10,97	10,04
Substansvärde per aktie efter full konvertering, kr	17,28 ⁽³⁾	12,43 ⁽³⁾	11,96	12,54	11,66
Kassaflöde, kr	-16,23 ⁽³⁾	10,92 ⁽³⁾	0,23	0,42	-0,21
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	23,50	30,50	49,00	48,00	40,50
Antal aktier vid årets slut	169 017 547	169 017 547 ⁽⁵⁾	133 755 388	126 517 076	126 516 971
Antal aktier efter full konvertering	169 017 547	169 017 547 ⁽⁵⁾	133 755 388	133 760 675	133 760 675

(1) År 1994-95 är exklusive intresseföretagsandelar.

(2) Se avsnittet Definitioner.

(3) Pro forma balansräkningar har inte upprättats. Angivna värden avser de legala enheterna.

(4) Föreslagen utdelning.

(5) Legalt antal aktier 133 755 388.

¹ Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med 0,5 procent under 1998. Till denna avkastning adderas direktavkastningen beräknad till 1,8 procent.

FASTIGHETSMARKNAD

Hufvudstaden har inbjudit Newsec att beskriva utvecklingen på fastighetsmarknaden. Då Hufvudstaden skall fokusera sin verksamhet till Stockholm beskrivs fastighetsmarknaden ur ett Stockholmsperspektiv. Newsec arbetar med rådgivning inom fastighetsområdet i Sverige.

Trender

Följande trender kan skönjas på den svenska fastighetsmarknaden:

1. Marknaden delas in i allt tydligare segment. Det finns en skarp skiljelinje mellan större regionstäder, som har ett koncentrerat, livskraftigt näringsliv och högskola eller universitet, och mindre orter, där grunden för framtida tillväxt är mer osäker. Skillnader i hyrestillväxt, värdeutveckling och direktavkastning visar detta.
2. Gapet mellan fastighetsmarknaden i Stockholm och i andra svenska städer ökade under året. Ingen annan svensk marknad kan jämföras med Stockholm när det gäller hyresnivåer och hyrestillväxt. En stark ekonomisk tillväxt driver upp efterfrågan på fastigheter i Stockholmsregionen⁽¹⁾.
3. Hyrorna för kontor och butiker i bästa läge i Stockholms city nådde nya toppnivåer under 1998. Kombinationen av låg vakansgrad och begränsat nytillskott av lokaler innebär sannolikt fortsatt hyresstegring.
4. Fastighetspriserna är höga i nominella termer, men realligger priserna strax över hälften av den nivå som gällde i slutet av 1980-talet.

Geografisk koncentration till storstadsområden

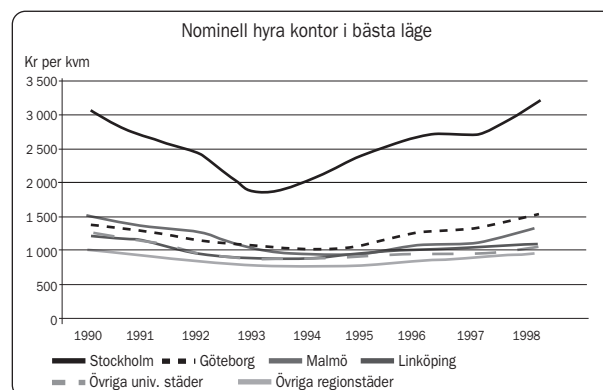
Lokalmarknaden präglas starkt av koncentrationstendenser såväl i Sverige som i övriga Europa. I Sverige koncentreras befolkningen allt mer till storstadsområdena. Befolkningstillväxten i Stockholms län under den kommande tioårsperioden väntas motsvara den samlade befolkningstillväxten i riket. Befolkningen i länet spås öka med 160 000 personer fram till år 2010, motsvarande cirka 9 procent.

Företag lokaliserar sin verksamhet till städer för att få tillgång till infrastruktur, utvecklingsnätverk, kvalificerad arbetskraft och närhet till marknaden. I IT-branschen är mellan 60 och 70 procent av företagen lokaliserade till Stor-

Stockholm. Inom vissa branschsegment är andelen så hög som 90 procent.

I storstadsområden generellt är arbetslösheten lägre och inkomsterna högre. Efterfrågan på högkvalitativa kontor, nya bostäder och detaljhandelslokaler kommer att växa i storstadsområden, medan tillväxten i mindre städer är negativ.

Som en följd av näringslivs- och befolkningskoncentrationen håller fastighetsmarknaden på att segmenteras. Det finns en tudelning mellan å ena sidan större städer med regional dragningskraft och å andra sidan mindre städer, som saknar en ekonomisk motor. Samtidigt står Stockholms fastighetsmarknad i en klass för sig. Dominansen framgår tydligt om man studerar hyresutvecklingen i svenska städer⁽²⁾.



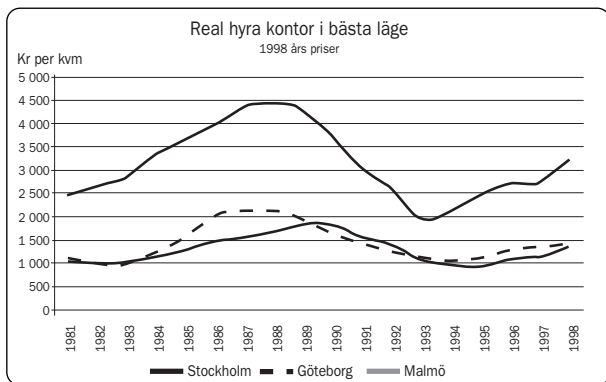
Hyrorna är högre och hyressvängningarna är större i Stockholm än i övriga landet. Göteborgs och Malmös lokalmarknader är starka jämfört med mindre städer, men kan inte jämföras med Stockholmsmarknaden. På små orter, där såväl bostads- som lokalvakanserna är höga, kan det redan idag vara svårt att bedriva fastighetsverksamhet. Riskpremien är hög och likviditeten dålig. Det finns därför fundamentala skäl att fokusera fastighetsinvesteringar till större städer, vilket kan komma att försämra marknaden på små orter ytterligare.

Kontor i Stockholms city

Stockholms kontorshyror är relativt höga i ett europeiskt perspektiv. Den genomsnittliga nominella hyresnivån per kvm för kontor i bästa läge är 75 procent av nivån i Paris och 90 procent av nivån i Frankfurt. Vakansgraden överensstämmer med genomsnittet för Europa.

(1) Stockholms län och Uppsala.

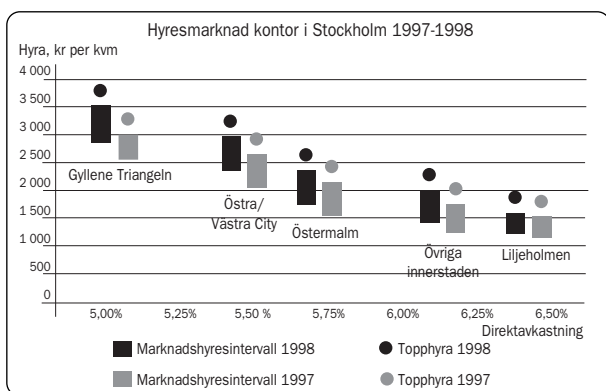
(2) Newsecs hyresuppgifter avser kallhyra exklusive fastighetsskatt.



Den reala hyresnivån motsvarar 1984 års nivå, det vill säga den nivå som gällde före den starka hyresökning som skedde under höginflationsåren i slutet av 1980-talet. Tillväxttakten i hyrorna är lika hög nu som i slutet av 1980-talet.

Stockholmsmarknaden präglas alltjämt av kraftig hyres-tillväxt. Det stora överskottet i efterfrågan som för närvarande råder i city, i kombination med det viktiga fundamentala förhållande att Stockholmsmarknaden som helhet fortsätter att växa i betydelse, tyder på fortsatt tillväxt under 1999.

En förnyad inflyttningstrend har stärkt citys konkurrensposition på lokalk marknaden. Utanför innerstaden koncentreras hyrestillväxten till attraktiva lägen med tydlig profil.

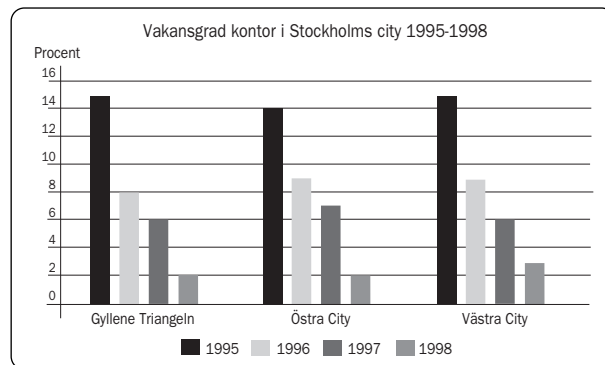


Diagrammet ovan beskriver ett marknadshyresintervall för under åren 1997-98 tecknade kontrakt avseende moderna kontorslokaler för vissa delmarknader i Stockholm. Topphyra avser enstaka kontrakt och utgör den högsta hyran som uppnåtts inom respektive delmarknad. På den horisontella axeln noteras direktavkastningskraven för respektive delmarknad.

(3) Newsecs definition av vakansgrad är andelen faktiskt tom yta.

(4) Newsecs definition skiljer sig från Hufvudstadens.

Vakansgraden har minskat stadigt i Stockholms innerstad de senaste fyra åren. Idag är vakansgraden för kontor i city 2 procent⁽³⁾, vilket i praktiken betyder att det inte finns lediga lokaler som kan möta efterfrågan på marknaden. Även på malmarna och i de mest attraktiva arbetsområdena utanför city har andelen tomma lokaler minskat snabbt de senaste två åren.



Kontor i Gyllene Triangeln

Det centrala affärsdistriktet i Stockholm inryms huvudsakligen i det triangelformade området mellan Stureplan, Norrmalmstorg och Nybroplan och kallas därför den Gyllene Triangeln⁽⁴⁾. Här är byggnaderna av äldre karaktär, vilket innebär begränsade möjligheter att tillföra nya ytor. Större sammanhängande ytor är sällsynta.

Fram till början av 1998 föreföll det som om hyrorna i Gyllene Triangeln nått ett tak. Hyror över 3 000 kr per kvm var ovanliga och flera företag flyttade, eller övervägde att flytta, från city till omgivande områden. En ökad generell efterfrågan på kontor i Stockholm under året skapade dock en förnyad hyrespotential i Gyllene Triangeln. Topphyran var vid årsskiftet cirka 3 800 kr per kvm. Hyrestillväxten beräknas till 10-13 procent under 1998, vilket innebär att tillväxttakten var betydligt högre än under 1997.

Utvecklingsprojekt inom Gyllene Triangeln avser normalt förädling eller marginell förtätning, varför beståndet är i det närmaste konstant. I takt med att nya uthyrningar på topphyresnivå sker i områdets utkant kan man dock hävda att triangeln utvidgas. OM-huset på Norrlandsgatan är ett exempel på detta.

Den främsta konkurrensen till kontor i Gyllene Triangeln finns i omgivande stadsdelar, främst Östermalm. Inom Östermalm steg topphyrorna under 1998 lika mycket som

i city eller mer. Fastigheten Garnisonen på Karlavägen omfattar totalt 180 000 kvm som genomgår en successiv förädling; bland hyresgästerna återfinns några företag som flyttat från Gyllene Triangeln.

Kontor i övriga city

Västra city är centrala Norrmalm mellan World Trade Center och Sveavägen. Östra city är området mellan Gyllene Triangeln och Sveavägen, koncentrerat till Kungsgatan med tvärgator.

Med undantag av några unika objekt i Västra city står kontorshyresnivåerna i Östra och Västra city i ungefärlig paritet med varandra. Nivån är mellan 2 300 och 3 000 kr per kvm med topphyra kring 3 300 kr per kvm för moderna lokaler. Hyrestillväxten under 1998 uppgick till cirka 15 procent. De punktvis högsta hyrorna i området återfanns bland annat i World Trade Center och Hötorgshusen.

Påfallande få utvecklingsprojekt pågår i Östra city för närvarande. Frånvaron av projekt beror till stor del på att det saknas exploateringsmöjligheter. Det enda större utvecklingsprojektet i Östra city är kvarteret Jericho, mellan Norrlandsgatan och Regeringsgatan, där om- och nybyggnad av totalt 50 000 kvm planeras.

I Västra city planeras eller pågår däremot en rad omdaningsprojekt som kommer att göra området mer sammanhängande och attraktivt. Arlandabanan med entré mot Vasagatan färdigställs år 2000 och i området byggs hotell inom kort. Den planerade överbyggnaden av järnvägsspåren parallellt med World Trade Center kommer också att gynna Västra city.

Kontor på Liljeholmen

Liljeholmen ligger strax söder om Hornstull i Stockholm. Kontorsområdet består av två delar, Liljeholmstorget i väster och Marievik i öster. Den nya snabbspårvägen, vars hållplats kommer att ansluta direkt till tunnelbanan på Liljeholmen, i kombination med läget nära centrala Stockholm och E4 är grunden för områdets starka tillväxt.

Kontorsvakanserna på Liljeholmen har sjunkit stadigt och ligger för närvarande i nivån 6-8 procent. Hyresnivån är omkring 1 200-1 600 kr per kvm för moderna lokaler med topphyror över 1 700 kr. En avgörande förändring av hyresgäststrukturen skedde under 1998, genom att flera verksamheter inom bank, informationsteknologi och telekommunikation flyttade dit. Sedan tidigare är Liljeholmen ett centrum för modebranschen. PriFasts exploateringar i

Marievik på totalt 35 000 kvm kommer sannolikt att gynna Hufvudstadens fastigheter på Liljeholmen. Konkurrensen utgörs främst av fastigheter med jämförbara egenskaper i andra områden. Exempel på områden med citynära läge och goda kommunikationer som konkurrerar med Liljeholmen är Alvik och Värtahamnen.

Butiker i Stockholms city

Den viktigaste skillnaden mellan kontors- och butikslokaler är butikens extrema lägesberoende. Medan en kontorshyresgäst normalt flyttar om hyran blir för hög, är butiken beroende av sitt läge för bibehållen omsättning. Detta gör att hyran för den bästa säljytan kan variera extremt mycket mellan olika butikslokaler, medan hyran för sämre säljytor och lagerutrymmen är betydligt lägre och varierar mindre mellan lokaler.

Svenska butikshyror är låga i ett internationellt perspektiv. Under 1998 ägde dock ett trendbrott rum, hyrorna för primära försäljningsytor i bästa läge steg med mer än 50 procent i Stockholms city. Den genomsnittliga hyrestillväxten för hela butikslokaler var dock lägre. Vakanserna var vid årsskiftet nära noll i mest attraktiva butikslägen. Under hela 1990-talet har vakansgraden i city understigit 5 procent. Lokaler står normalt tomma endast i samband med ombyggnad, konkurser eller omflyttningar⁽⁵⁾.

Biblioteksgatan har gynnats av omvandlingen av Stureplan och Norrmalmstorg. Ett antal av de mest kända märkesbutikerna har etablerat sig på Biblioteksgatan eller tvärgator till denna. Marknadsnivån för butikshyror har stigit kraftigt under de senaste åren. Idag varierar butikshyror i citys absolut bästa lägen mellan 5 000 kr per kvm och 9 500 kr per kvm, med toppnoteringar kring 12 000 kr per kvm. Ett större antal uthyrningar i nivån 7 000-9 000 kr per kvm skedde under året.

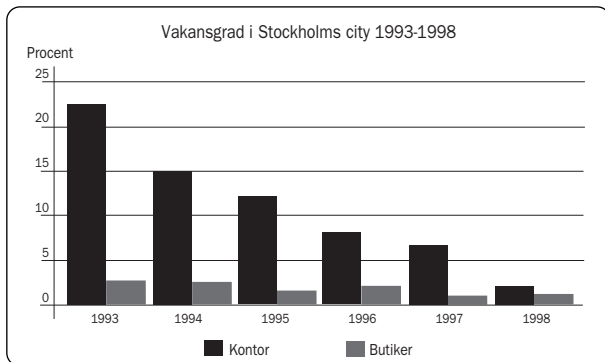
Butiksläget på Kungsgatan mellan Sveavägen och Stureplan har förbättrats avsevärt under senare år. Gatumiljö och fasader har rustats upp, vilket nu börjar ge utdelning i hyresnivå. På Kungsgatan ligger topphyrorna i nivån 5 000-6 000 kr per kvm för bästa försäljningsyta. Hyresnivån för butikslokaler i Västra city steg också under 1997 och 1998. En liknande utveckling noteras på Drottninggatan och delar av Vasagatan, där attraktiviteten för butikslokaler har ökat och butiksstråken expanderat.

Under 1997 och 1998 genomfördes flera ombyggnadsprojekt. Detta ökade attraktiviteten och utbudet av butiker, men påverkade knappast konkurrensbilden. De utveck-

(5) Den marginella ökningen av butiks vakanserna som noteras för 1998 är främst hänförlig till pågående ombyggnadsprojekt i city.

lingsprojekt som pågår förändrar inte balansen mellan de olika polerna i cityhandeln. Det finns ännu en tydlig skiljelinje mellan den västra och den östra delen av city.

Konkurrenter till cityhandeln är främst externhandeln och köpcentra med starkt märkesutbud i Stockholms förorter. Täby Centrum, med en omsättning som motsvarar 75 procent av NKs omsättning, har en stark marknadsposition, även Solna Centrum och Farsta Centrum är uppstickare i specialhandeln.



Omsättningsbaserade hyror i city

Omsättningsbaserade hyror har ännu inte fått stor genomslagskraft på den svenska butikshyresmarknaden, men hyresnivåerna styrs ändå av den omsättning butikerna förmår generera. Exempelvis konfektionsbranschen kan bära

en hyreskostnad på 8-10 procent av omsättningen exklusive mervärdesskatt. Några butiker med ett högt profilerat märkesutbud och få mellanled klarar lokalkostnader över 15 procent av omsättningen.

Den del av Stockholms city som räknas som absoluta shoppingcentrum omfattar Klarabergsgatan, Drottninggatan, Sergelcity, Hötorget, Kungsgatan ned mot Stureplan, Stureplan, Biblioteksgatan, del av Birger Jarlsgatan, Norrlandsgatan, del av Regeringsgatan, Hamngatan och Gallerian. Under 1997 omsatte denna del av Stockholms city cirka åtta miljarder kronor inklusive mervärdesskatt. Varuhuset NK dominerar med närmare en femtedel av den totala omsättningen i city.

NK och de mer exklusiva butikerna i området mellan NK och Sturegallerian har den högsta försäljningen per kvm försäljningsyta. Den genomsnittliga omsättningen per kvm butiksyta ligger i intervallet 45 000 – 65 000 kr i bästa läge. Enstaka mindre butiker med effektiv yta och exklusivt utbud når det dubbla.

Omsättningen i sällanköpshandeln har stigit mer än för andra detaljhandelsbranscher under de senaste två åren. Under 1998 ökade omsättningen i hela detaljhandeln med cirka 4,5 procent i fasta priser. Handels Utredninginstitut (HUI) förutspår en återhållen ökning framöver och bedömer att detaljhandeln kommer att växa med cirka 2,5 procent under 1999.

KONCERNÖVERSIKT

Vision

Hufvudstaden skall verka enbart i Stockholm och vara marknadsledande på högkvalitativa kontors- och butikslokaler. Med marknadsledande menas att Hufvudstaden skall leda utvecklingen på fastighetsmarknaden genom att erbjuda sina kunder den bästa produkten avseende såväl läge som service samt vara prisledande.

Affärsidé

Hufvudstadens affärsidé är att erbjuda högkvalitativa kontors- och butikslokaler i egna fastigheter, vilka skall vara belägna i Stockholms city och inom andra starka marknadsplatser i Stockholmsregionen. Kundernas verksamhet skall vara konkurrenskraftig och Hufvudstadens medarbetare skall erbjuda dem marknadens bästa service.

Mål

Hufvudstadens övergripande mål är att uthålligt ge aktieägarna största möjliga totalavkastning med begränsat risktagande. Detta skall ske genom att följande mål uppnås:

Finansiella mål:

- *Fastighetsindex (CREX) med återlagd utdelning skall överträffas.* Under 1998 avkastade fastighetsindex med återlagd utdelning 2,3 procent att jämföra med Hufvudstadens aktie som avkastade -20,5 procent.
- *Aktieutdelningen skall utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.* Hufvudstadens utdelning föreslås till 0,80 kronor per aktie, vilket är mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- *Justerad soliditet skall uppgå till cirka 40 procent över tiden.* Den justerade soliditeten uppgick till 41,8 procent vid utgången av 1998.
- *Likviditeten i aktien skall vara hög.* Likviditeten i Hufvudstadenaktien förbättrades med 33 procent under 1998. Den genomsnittliga dagsomsättningen uppgick till 6,9 Mkr (5,2 Mkr).⁽¹⁾

Verksamhetsmål:

- *Hufvudstaden skall eftersträva att successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.* Bruttoresultatet ökade med 8,9 procent till 448,2 Mkr (411,7 Mkr) under 1998.

- *Hufvudstaden skall vara prisledande på alla sina marknader.* Newsec bedömer att Hufvudstaden är prisledande för kontor- och butikslokaler i centrala Stockholm.
- *Fastighetsbeståndet skall koncentreras till Stockholm.* Under 1998 medförde ett antal förvärv att den uthyrbare ytan i Stockholm ökade med 37,6 procent. Under hösten 1998 startade Hufvudstaden en försäljningsprocess avseende fastigheterna utanför Stockholm.
- *Hufvudstaden skall ha branschens nöjdaste kunder.* Under 1998 tilldelades företaget en delad förstaplats i Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index, en undersökning där de större fastighetsbolagen i Sverige deltog.
- *Hufvudstaden skall ha branschens mest professionella medarbetare.* I Fastighetsbarometern 1998 tilldelades Hufvudstaden högst kundbetyg vad avser service.

Strategier

Hufvudstadens strategier bygger på koncentrerad tillväxt, kundfokus och kvalitet.

Koncentrerad tillväxt. Hufvudstaden skall koncentrera sin verksamhet till Stockholm. Tillväxt skall ske genom förvärv av fastigheter i Stockholms city och inom andra starka marknadsplatser i Stockholmsregionen. Därutöver skall hyresintäkterna ökas genom strategisk kundsammansättning.

Kundfokus. Hufvudstaden skall arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft. I detta arbete är koncernens varumärken en betydelsefull tillgång.

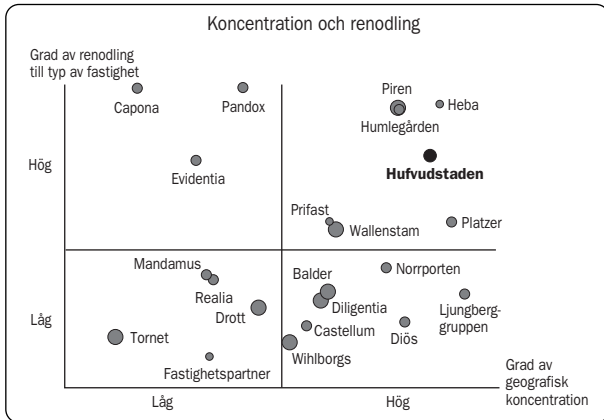
Kvalitet. Hufvudstaden skall ha ett kvalitetssystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Motiv till fokusering och koncentration

Bolag som är geografiskt koncentrerade och renodlade till en viss typ av fastigheter värderas högre än fastighetsbolag med en mer spridd verksamhet. Detta motiveras av att en fokusering av verksamheten leder till hög kompetens inom en nisch, vilket bland annat ger god förhandlingsstyrka. Vidare kan förvaltningen skötas effektivt vilket möjliggör

(1) Källa: Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB.

en hög kvalitet till rimlig kostnad. Koncentrationen medför även att aktien blir ett lättanalyserat och tydligt placeringsalternativ. Hufvudstaden är ett av de mest fokuserade fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.



Bolag med hög grad av renodling till typ av fastighet, till exempel kontorsfastigheter, återfinns högt upp i diagrammet och bolag med hög grad av geografisk koncentration återfinns till höger i diagrammet. Storleken på markeringarna anger börsvärdet.

Källa: Leimdörfer & Partners.

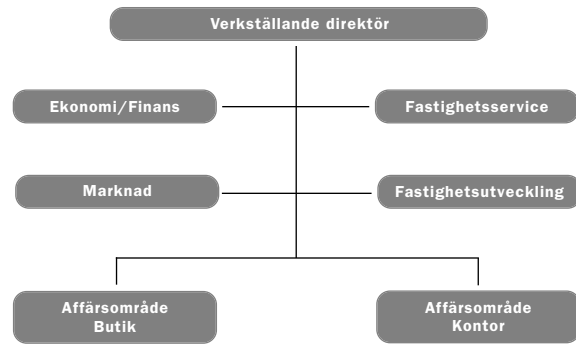
Hufvudstadens fokusering kan sammanfattas i nedanstående punkter:

- Geografiskt område – Stockholmsregionen
- Typ av lokaler – butik och kontor
- Aktivitet – förvalta fastigheter

Ett antal faktorer gör Stockholmsregionen intressant. Medelinkomsten är högre och växer snabbare än i övriga Sverige. Även befolkningstillväxten är betydligt högre än för landet som helhet.

Organisationsschema

Hufvudstadens verksamhet är organiserad efter typ av kund och uppdelad i Affärsområde Kontor och Affärsområde Butik.



Övrig verksamhet i Hufvudstaden består av de helägda verksamheterna Sheraton Göteborg Hotel & Towers samt Parkaden. Parkaden bedriver parkeringsrörelse i Stockholm. Dessa två verksamheter styrs av medlemmar ur Hufvudstadens ledningsgrupp. Därutöver äger Hufvudstaden 33,3 procent av World Trade Center i Stockholm och 29,3 procent av IT-bolaget Fastighetssystem.

Åtgärder inför år 2000

Arbetet med att kartlägga eventuella problem vid millennieskiftet har pågått sedan september 1997. Samtliga anläggningsdelar och system är idag inventerade och riskbedömda. De komponenter som ej klarar millennieskiftet planeras vara åtgärdade senast sommaren 1999. Den återstående kostnaden för åtgärderna beräknas uppgå till maximalt fyra miljoner kronor. På Hufvudstadens hemsida med adress www.hufvudstaden.se finns samtliga fastigheter förtecknade och där kan hyresgästerna informera sig om den egna fastighetens status inför år 2000.

KONCERNÖVERSIKT – HISTORIK

1915

Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden bildas av bland andra Ivar Kreuger.

1919

Hufvudstaden äger 40 fastigheter i Stockholm.

1932

I och med Kreuger-kraschen övergår Hufvudstaden i dåvarande Skandinaviska Bankens ägo.

1933

Vid omstruktureringen av Hufvudstaden tilldelas bolaget aktiemajoriteten i AB Svensk Filmindustri, tidigare ägt av Ivar Kreuger. 1974 säljs film- och biografverksamheten till Dagens Nyheter.

1937

Dåvarande Skandinaviska Banken bildar investmentbolaget Custos i syfte att överta bankens intressen i övertagna företag, framförallt Hufvudstaden.

1938

Hufvudstaden introduceras på Stockholms Fondbörs.

1940

I början av 1940-talet äger Hufvudstaden 68 fastigheter, varav 60 i Stockholm och åtta i landsortsstäder.

1964

Hufvudstadens nya huvudkontor vid Norrmalmstorg står klart.

1967

Hufvudstadens engagemang i Göteborg inleds genom förvärv av tre fastigheter vid Drottninggatan och Södra Hamngatan.

1970

Hufvudstaden inleder en internationell expansion genom att bolaget tillsammans med Ingenjörsvetenskapsakademien och Statsföretag bygger Sweden Center Building i Tokyo.

1984

Hufvudstaden förvärvar från Swedish Match fastighetskoncernen TransMatch med fastigheter i Paris, Oslo, Amsterdam och Lissabon.

1996

Bolagets verksamhet fokuseras på Sverige. Hufvudstadens utländska verksamhet skiftas ut till aktieägarna och noteras på Stockholms Fondbörs 1997. Hufvudstaden International köps senare under året upp av Diligentia.

1997

Verksamheten fokuseras på kommersiella fastigheter. Två bostadsfastigheter säljs under året och därefter äger bolaget inte längre några renodlade bostadsfastigheter.

1998

Under sommaren genomförs sammanslagningen mellan Hufvudstaden och NK Cityfastigheter, varigenom en koncern av kontors- och butiksfastigheter med geografiskt fokus på Stockholm skapas. Bolaget byter firma till Hufvudstaden AB.

1999

Efter 35 år på Norrmalmstorg flyttar Hufvudstaden huvudkontoret till NK Stockholm med besöksadress Regeringsgatan 38.

FÖRVÄRV AV NK CITYFASTIGHETER

Hufvudstaden utvärderade under längre tid olika alternativ för expansion. En utveckling av segmentet butikslokaler i centrala lägen framstod därvid som en intressant tillväxtpotential. NK Cityfastigheter AB bedömdes, efter en utvärdering av svenska fastighetsbolag, ha störst potential att förstärka och utveckla Hufvudstaden.

Styrelsen för Hufvudstaden beslutade mot denna bakgrund att lämna ett offentligt erbjudande till aktieägarna i NK Cityfastigheter den 30 mars 1998. För varje tretal aktier i NK Cityfastigheter erbjöds sju nyemitterade aktier i Hufvudstaden.

Styrelsen för NK Cityfastigheter beslöt den 29 mars att ställa sig positiva till erbjudandet och rekommendera aktieägarna att acceptera budet. Hufvudstadens aktieinnehav i NK Cityfastigheter uppgick den 3 juni till 98,3 procent av kapital och röster. Vid ett extra styrelsemöte den 4 juni beslöt styrelsen i NK Cityfastigheter att ansöka om avnotering av bolaget från Stockholms Fondbörs O-lista från och med den 26 juni 1998.

Genom samgåendet mellan Hufvudstaden och NK Cityfastigheter skapades en koncern med en väl avvägd sammansättning av kontors- och butikslokaler med fokus på lokaler för hyresgäster med höga krav på kvalitet och service. NK Cityfastigheter passar väl in i Hufvudstadens

strategi att erbjuda sina kunder centralt belägna kontors- och butikslokaler av högsta kvalitet. NK Cityfastigheters starka varumärke inom butiker i kombination med Hufvudstadens koncentration till kontors- och butiksfastigheter av hög kvalitet skapade en koncern som efter samgåendet är den största respektive näst största uthyraren av kommersiella lokaler i centrala Stockholm och Göteborg.

Hufvudstaden och NK Cityfastigheter tillför varandra kompetens inom respektive bolags huvudsakliga verksamhetsområde. Detta resulterade under 1998 i synergieffekter vad gäller såväl intäkter som kostnader. Sedan augusti 1998 arbetar den nya koncernen efter en ny affärsplan och i en ny organisatorisk struktur med två affärsområden, Affärsområde Kontor och Affärsområde Butik. Den nya affärsplanen innebär att Hufvudstadens verksamhet skall koncentreras till Stockholm. Detta medför att NK Cityfastigheters bestånd utanför Stockholm planeras att säljas, medan NK Stockholm, som står för över två tredjedelar av NK Cityfastigheters bestånd, kvarstår som en av Hufvudstadens kärnfastigheter.

Integrationsarbetet fungerade väl under 1998, varför förutsättningarna för att ta tillvara synergieffekter under 1999 är goda.

FASTIGHETSFÖRVALTNING – FASTIGHETSBESTÅND



Hufvudstadens fastigheter i Stockholm.

Hufvudstadens fastighetsbestånd är uppdelat i Affärsområde Kontor och Affärsområde Butik. Varje fastighet är placerad i ett affärsområde efter den lokaltyp som dominerar. Detta medför att såväl Affärsområde Kontors som Affärsområde Butiks fastighetsbestånd omfattar både kontorslokaler och butikslokaler samt övriga lokaltyper. De fastigheter som disponeras av Sheraton Göteborg Hotel & Towers samt

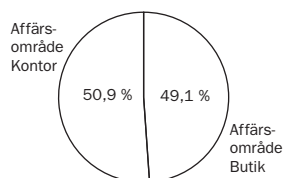
garaget Parkaden ingår i Affärsområde Butik. Sheraton Göteborg Hotel & Towers och Parkaden hyr fastigheterna till marknadsmässig hyra. Ytan och årshyran avseende dessa fastigheter ingår således i följande textavsnitt.^{(1) (2)}

Hufvudstaden äger en tredjedel av Vasaterminalen som redovisas som intresseföretag. Vasaterminalens fastighet, World Trade Center, ingår inte i sammanställningen.

Uthyrbar yta.

Vid årets utgång uppgick den totala uthyrbara ytan i Hufvudstadens fastighetsbestånd till 586 738 kvm fördelad på 44 fastigheter. Av Hufvudstadens totala uthyrbara yta svarade Affärsområde Kontor för 298 872 kvm och Affärsområde Butik för 287 866 kvm.

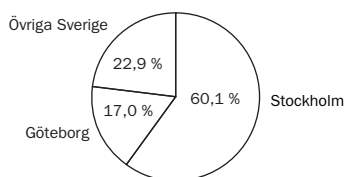
Uthyrbara yta per affärsområde



I Stockholm omfattade fastighetsbeståndet 34 fastigheter med totalt 352 868 kvm uthyrbar yta. 20 av dessa med en uthyrbar yta om totalt 150 730 kvm, är belägna i Gyllene Triangeln, som avgränsas av Regeringsgatan, Hamngatan och Birger Jarlsgatan. Två fastigheter, med en total uthyrbar yta om 74 062 kvm, ligger på Liljeholmen.

I Göteborg omfattade fastighetsbeståndet 6 fastigheter med totalt 99 739 kvm uthyrbar yta. Samtliga fastigheter i Göteborg är belägna i city, till exempel gallerian Femmanhuset i Östra Nordstaden och NK-varuhuset. Fastighetsbeståndet i övriga Sverige omfattade totalt fyra fastigheter med 134 131 kvm uthyrbar yta.

Uthyrbara yta per region



Förutom kontors- och butikslokaler omfattar Hufvudstadens fastighetsbestånd även hotell-, restaurang-, biograf- och lagerlokaler. Av den totala garageytan om 117 355 kvm disponerades 37 492 kvm av dotterbolaget Parkaden. Hotell- ytan, om 36 391 kvm, disponerades i sin helhet dels av Hotel Gillet i Uppsala, dels av Hufvudstadens dotterbolag Hotell AB Bastionen som driver Sheraton Göteborg Hotel & Towers. Biografytan om 5 390 kvm fördelas på två biografer

i Stockholm, Röda Kvarn och Skandia, biografen Victoria i Göteborg samt en vakant biosalong i Västerås. Lagerytorna om 42 244 kvm uthyrdes huvudsakligen till hyresgäster i fastigheterna.

Årshyra

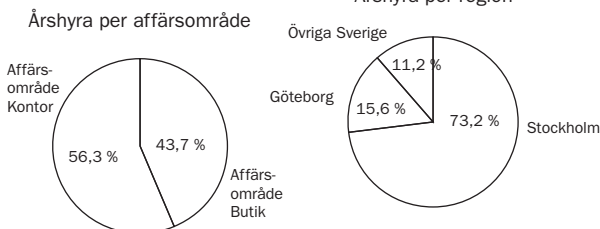
Årshyra definieras som dels kontrakterade hyror vid en specifik tidpunkt uppräknat till årsbasis, dels vakanta ytor med uppskattad marknadshyra. Hufvudstadens totala årshyra uppgick den 31 december 1998 till 900,4 Mkr inklusive fastighetsskattetillegg, men exklusive omsättningsbaserat hyres- tillägg.

Fördelning av årshyra, 1998

	Mkr	%
Bashyra	802,5	89,1
Indextillägg	16,4	1,8
Fastighetsskattetillegg	54,6	6,1
Drift- och underhållstillägg	26,9	3,0
Totalt	900,4	100,0

Av den totala årshyran svarade Affärsområde Kontor för 506,9 Mkr och Affärsområde Butik för 393,5 Mkr. Stockholm svarade för 659,3 Mkr, Göteborg för 140,5 Mkr och övriga Sverige för 100,6 Mkr.

Årshyra per region



Fastighetsbeståndet

31 december 1998	Antal	Yta	Årshyra
Gyllene Triangeln	20	150 730	377,1
Liljeholmen	2	74 062	72,4
Övriga Stockholm	12	128 076	209,8
Göteborg	6	99 739	140,5
Övriga Sverige	4	134 131	100,6
Summa	44	586 738	900,4

Avtalsmassan var väl spridd. Av hyresgästerna hade tre en årshyra på 10 Mkr eller mer och åtta en årshyra mellan 5 till 10 Mkr.

(1) Se avsnitt Statistik.

(2) NK Stockholm och NK Göteborg hyr också in 1 587 kvm butiks- och lagerlokaler från annan fastighetsägare som därefter vidareuthyres till hyresgästerna. Dessa ytor ingår ej i Hufvudstadens fastighetsbestånd och således inte i sammanställningen i föreliggande avsnitt.



Hufvudstadens fastigheter i Sverige.

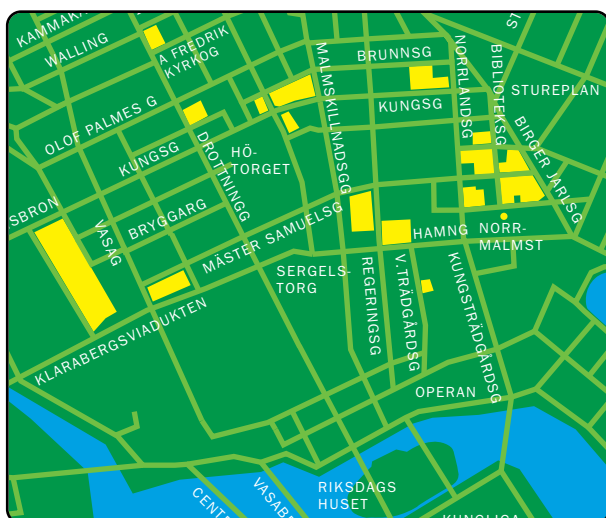
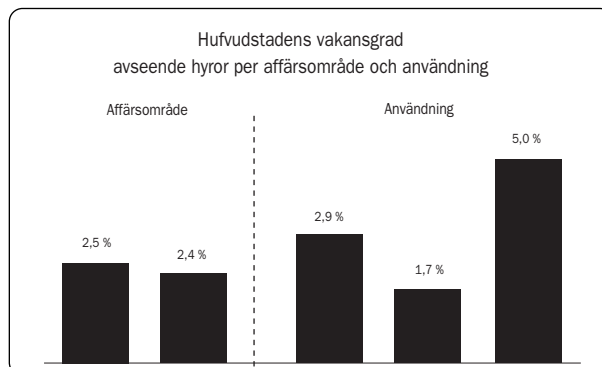
Årshyra per storlekskategori 1998 (1) (2) (3)

Kontraktstorlek, Tkr	Mkr	Andel, %
0 - 99	26,9	3,1
100 - 499	111,0	12,7
500 - 999	144,9	16,6
1 000 - 2 499	259,8	29,8
2 500 - 4 999	137,0	15,7
5 000 - 9 999	69,3	8,0
10 000 -	122,8	14,1
Totalt	871,7	100,0

- (1) Definierat som bruttohyra exklusive omsättningshyreställag.
- (2) Samfälligheterna i Östra Nordstaden och Norrköping ingår ej.
- (3) Exklusive vissa av de ytor som disponeras av Hufvudstaden för kontorsändamål.

Vakansgrad

Hufvudstadens vakansgrad fortsatte att sjunka under 1998. Vid utgången av året var vakansgraden 2,5 procent avseende hyror och 3,3 procent avseende ytor. Ytvakansen var högre än hyresvakansen, eftersom de ytor som återstod att hyra ut var av lägre kvalitet med en lägre hyresnivå. Vakansgraden avseende hyror uppgick till 2,5 procent inom Affärsområde Kontor och till 2,4 procent inom Affärsområde Butik.



Hufvudstadens fastigheter i centrala Stockholm.



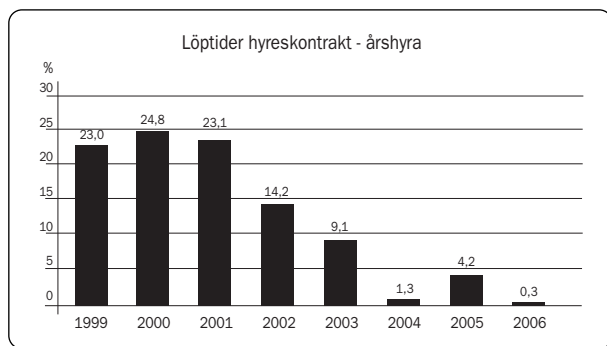
Hufvudstadens fastigheter i Göteborg.

Hyresvakansgraden för kontorslokaler var 2,9 procent och för butikslokaler 1,7 procent. Hufvudstadens vakansgrad bedöms vara lägre än marknadsgenomsnittet för både kontors- och butikslokaler.

Förfallostruktur

Avtalsmassan dominerades av kontrakt med förfalldatum under den närmaste fyraårsperioden. Av den totala avtalsmassan (som andel av den totala årshyran vid utgången av 1998) förfaller 23,0 procent under 1999, 24,8 procent under 2000, 23,1 procent under 2001 samt 14,2 procent under 2002.

Förfallostrukturen skilde sig inte nämnvärt mellan de två affärsområdena.



För att kunna bedöma hyrespotentialen i beståndet kan det vara intressant att studera tabellen på följande sida som visar utgående genomsnittlig hyra per kvm för kontrakt som förfaller respektive år. Exempelvis hade de kontrakt avseende kontor i Affärsområde Kontor som förfaller 1999 en genomsnittlig hyra om 1 810 kr per kvm vilket väsentligt understiger nuvarande marknadsnivå. Allteftersom kontraktet omförhandlas anpassas hyrorna till marknadsnivå.

Avtalstyper

Efter förvärvet av NK Cityfastigheter finns inom Hufvudstaden två huvudsakliga avtalstyper, en för kontor och en för butiker.

Hyreskontrakten för kontor utgår från en bashyra till vilken ersättning för fastighetsskatt debiteras separat. Under kontraktstiden justeras bashyran med förändringar i konsumentprisindex. För kontrakt från NK Cityfastigheter debiteras dessutom för drift- och underhållskostnader.

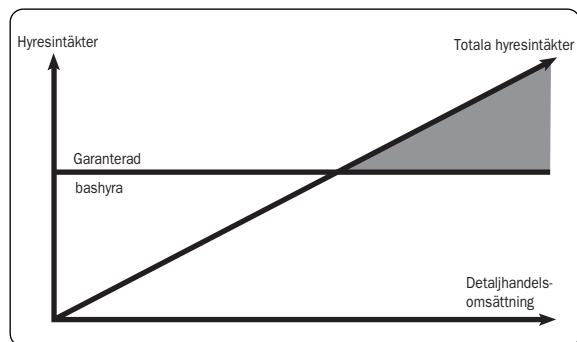
Hyreskontrakt för butiker inom NK-varuhusen samt

flertalet av butikerna i citygallerierna har omsättningshyra kombinerad med minimihyra (bashyra). Därtill debiteras drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt och indextillägg. Butikshyresgäster inom NK-varuhusen samt flertalet av butikerna inom citygallerierna, exklusive galleria Forum, erlägger också separat marknadsföringsbidrag. Hyreskontrakt för butiker i övriga områden utgår från en indexreglerad bashyra med tillägg för fastighetsskatt. Målsättningen är att samtliga butikshyresgäster inom såväl NK-varuhusen som gallerierna skall ha omsättningshyra.

Omsättningshyra

Omsättningshyra tillämpas i stor utsträckning inom NK-varuhusen, gallerierna S:t Per, Domino och Punkt. Omsättningshyra utgår med ett belopp motsvarande en viss procentsats av summan av hyresgästens totala bruttointäkt av försäljningen genom den i butiken bedrivna verksamheten med avdrag för mervärdesskatt. Procentsatserna varierar mellan 3 och 10 procent, beroende på butikens branschtillhörighet.

Av Hufvudstadens 305 butikshyresgäster, beräknas under 1998 omsättningshyra utgå för 205 stycken. I gallerierna har 55 av totalt 96 butikshyresgäster omsättningshyra.



Omsättningsbaserad hyra kombinerad med garanterad bashyra, innebär att det krävs en viss omsättningsvolym innan det omsättningsbaserade hyrestillägget börjar genereras.

Förändringar av beståndet under året

Under året avyttrades två bostadsfastigheter i Stockholm med en total uthyrbar yta om 13 916 kvm, åtta fastigheter med en total uthyrbar yta om 259 640 kvm förvärvades. Till följd av transaktionerna ökade fastighetsbeståndet med 245 724 kvm. Den sammanlagda årshyran steg med 334,1 Mkr. Den genomsnittliga hyresnivån per uthyrbar yta var högre för förvärvade fastigheter än för försålda fastigheter. Vakansgraden var högre i de förvärvade fastigheterna än i de försålda, varför transaktionerna medförde att Hufvudstadens vakansnivå ökade något.

Löptider hyreskontrakt - årshyra/uthyrbar yta (1) (2)

31 december 1998, Hyra i kr per kvm	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
AO Kontor								
Kontor	1 810	1 889	2 070	2 044	2 706	2 384	1 511	-
Butiker	2 329	2 581	2 289	2 378	2 996	2 171	1 195	-
Övrigt	765	700	802	1 476	1 145	-	518	-
AO Butik								
Kontor	1 187	1 261	2 157	1 296	969	-	-	-
Butiker	2 679	2 778	2 359	3 067	1 344	-	1 724	-
Övrigt	861	1 014	1 778	791	1 113	1 894	232	931

(1) Nettohyra exklusive omsättningshyrestillägg, exklusive samfälligheterna i Östra Nordstaden och Norrköping, exklusive bostäder då dessa kontrakt löper tills vidare, exklusive vissa ytor som Hufvudstaden disponerar för kontorsändamål. Ingen indexuppräknning har antagits för åren 2000-2006.

(2) Denna tabell visar utgående genomsnittlig hyra per kvm för kontrakt som förfaller respektive år.

Förändringar av beståndet under året

	Yta kvm	Årshyra Mkr	Ytvakans %	Hyresvakans %	Tillträdesdag	Ort
Försålda (1)						
Snickaren 15	8 435	6,9	1,8	1,6	980401	Stockholm
Rörstrand 33	5 481	5,1	4,1	2,6	980401	Stockholm
Totalt försålda	13 916	12,0				
Förvärvade (2)						
Stubinen 2	19 770	19,9	8,8	8,1	980401	Stockholm
St Katrineberg 16	54 292	52,5	1,2	1,3	980701	Stockholm
NK Cityfastigheter						
NK Stockholm	36 141	137,1	0,5	0,3	980611	Stockholm
NK Göteborg	15 306	36,0	0,7	0,7	980611	Göteborg
Galleria S:t Per	38 510	40,0	2,9	3,0	980611	Uppsala
Galleria Punkt	66 228	27,0	1,2	1,7	980611	Västerås
Galleria Domino	17 197	20,9	10,8	8,4	980611	Norrköping
Galleria Forum	12 196	12,7	18,0	15,7	980611	Sundsvall
Summa NK Cityfastigheter	185 578	273,7				
Totalt förvärvade	259 640	346,1				

(1) Per 980331.

(2) Per 981231.

Bygg- eller ombyggnadsår för fastigheterna (1) (2)

År	Antal	Yta	Andel av yta, %	Akkumulerad andel, %
1995-97	11	161 041	27	27
1990-94	12	135 354	23	50
1985-89	10	133 862	23	73
1980-84	2	12 657	2	75
1975-79	1	15 550	3	78
1970-74	4	84 112	14	92
1965-69	0	0	0	92
1960-64	2	41 050	7	99
-59	2	3 112	1	100
Summa	44	586 738	100	

(1) Befintligt bestånd den 31 december 1998.

(2) Hästhuvudet 3, köpt 1999-01-04, ingår ej i sammanställningen.

Indexklausuler

Hyreskontrakt med indexklausul innebär att hyrorna årligen korrigeras efter inflationen, vilken definieras med hjälp av konsumentprisindex, KPI. Om indextalet någon påföljande oktober månad stiger/sjunker med minst tre enheter, motsvarande cirka en procent, i förhållande till det indextal som gällde vid det senaste tillfället då hyran ändrades, skall tillägg/avdrag utgå i proportion till indexförändringen. Hyresändring sker alltid från och med 1 januari efter det att oktoberindex föranleder omräkning. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än den i kontraktet angivna hyran.

Samtliga butikskontrakt inom NK-varuhuset och flertalet nyare kontrakt inom citygallerierna avviker från ovanstående såtillvida att justering nedåt ej kan ske, samt att justering uppåt sker oavsett storleken på förändring av KPI.

En majoritet av Hufvudstadens hyreskontrakt har indexklausuler.

Marknadsföringsbidrag

Genom hyreskontraktet förbinder sig butikshyresgäst inom NK-varuhuset och gallerierna S:t Per, Domino och Punkt att genomföra marknadsförings- och reklamåtgärder enligt riktlinjer i den så kallade Profilhandboken. Hyresgästens marknadsföringsbidrag utgör dels en fast årlig avgift bestämd i förhållande till storleken på förhyrd yta, dels en i förhållande till omsättningen bestämd årlig avgift.

En butikshyresgäst inom NK-varuhuset betalar 303 kr per kvadratmeter i fast årlig avgift och två procent av butiksomsättningen (exkl. mervärdesskatt) i övrigt bidrag. Dessa medel disponeras enligt följande:

- Den fasta årliga avgiften används till central annonsering och centrala kampanjer.
- Den ena hälften av det omsättningsbaserade bidraget används till annonsering, internmedia samt temaaktiviteter.
- Den andra hälften av det omsättningsbaserade bidraget kanaliseras genom marknadsavdelningen till kostnader för skyltfönster, turistfoldrar, modevisningar, julkataloger, annonsering och därmed liknande åtgärder.

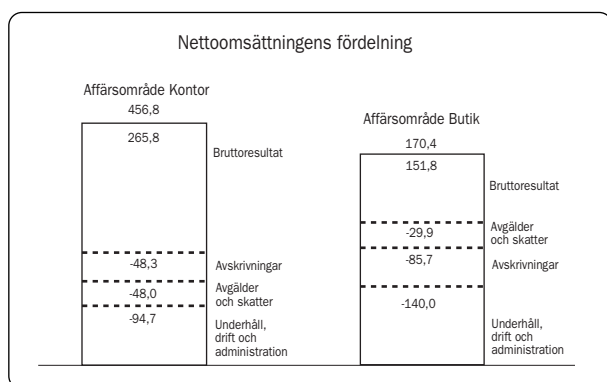
Inom gallerierna, exklusive Galleria Forum, har i viss omfattning under året avtal införts varigenom butikshyresgäst förbinder sig att erlagga marknadsföringsbidrag. Dessa får genomslagskraft under 1999. En butikshyresgäst inom galleria, exklusive Galleria Forum, förbinder sig härigenom att erlagga dels en procent av omsättningen i gemensam annonsering, dels en procent av omsättningen i egen annonsering där gallerian dock skall anges som inköpsställe. Vidare erlägger dessa butikshyresgäster en fast årlig avgift vars storlek bestäms i förhållande till förhyrd yta, dock minst 5 000 kr per år. I Galleria Forum debiteras butikshyresgästerna i stället en s.k. Centrumföreningsavgift vilken utgör ersättning för dels gemensam drift, dels marknadsföring av gallerian.

Hyresvärden bidrar till marknadsföringen genom ett så kallat Fastighetsägarbidrag, vilket inom NK-varuhuset varje år uppgår till cirka 25 procent av hyresgästernas totala marknadsföringsmedel inom ramen för hyresavtalet. Hyresvärden förbinder sig genom hyreskontraktet även att bidra till marknadsföringen av gallerierna.

FASTIGHETSFÖRVALTNING – RESULTATUTVECKLING

De fastigheter som disponeras av Sheraton Göteborg Hotel & Towers, samt garaget Parkaden ingår i Affärsområde Butik. Sheraton Göteborg Hotel & Towers och Parkaden hyr fastigheterna till marknadsmissig hyra. Hyresintäkterna avseende dessa fastigheter ingår således i sammanställningen nedan. Resultatet från Parkadens och Sheratons verksamheter ingår emellertid inte i sammanställningen utan redovisas som intäkter från Övrig verksamhet i koncernens resultaträkning.

Hufvudstaden äger en tredjedel av Vasaterminalen AB som redovisas som intresseföretag. Vasaterminalens fastighet, som inhyser World Trade Center, ingår inte i sammanställningen nedan.



Bruttohyra

Bruttohyran består av bashyra, indextillägg, fastighetsskatt tillägg, tillägg för drift- och underhåll samt omsättningsbaserat hyrestillägg.

Bashyra. Bashyran är den garanterade fasta hyra som hyresgästen betalar till hyresvärden. Bashyran uppgick till 770,0⁽¹⁾ Mkr under 1998.

Indextillägg. De flesta av Hufvudstadens hyreskontrakt har indexklausuler (se faktaruta). Indextilläggen uppgick till 16,2⁽¹⁾ Mkr 1998.

Fastighetsskatt tillägg. En fastighetsskatteklausul innebär att hyresgäst debiteras separat för fastighetsskatt (se faktaruta). Hufvudstaden har fastighetsskatteklausuler i stora delar av avtalsmassan. Av totalt betald fastighetsskatt om 62,7 Mkr

under 1998 debiterades hyresgästerna 49,4 Mkr, motsvarande 78,8 procent av den totala fastighetsskatten.

Tillägg för drift och underhåll. Tillägg för drift och underhåll utgår för hyresgäster i NK-varuhuset och i gallerierna. Ersättning för drift och underhåll debiteras i förhållande till förhyrd yta. Totalt utdebiterades 30,4 Mkr.

I övriga fastigheter utgår i vissa fall hyrestillägg för el, uppvärmning och vatten. Dessa tillägg uppgick 1998 till 1,7 Mkr.

Omsättningsbaserat hyrestillägg. Omsättningsbaserat hyrestillägg utgår då hyresgästens omsättning överstiger en viss nivå beräknat utifrån bashyrans storlek (se faktaruta). Omsättningshyrestillägg utgår främst för NK Stockholm och NK Göteborg samt för delar av galleriafastigheterna. Det omsättningsbaserade hyrestillägget beräknas preliminärt uppgå till 22,5 Mkr för 1998.

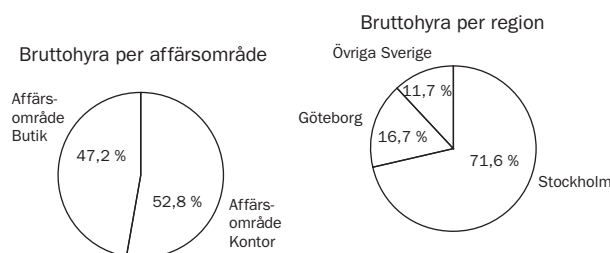
Bruttohyra 1998. Bruttohyran ökade till 890,2 Mkr (841,3 Mkr). Av ökningen om 48,9 Mkr beror 40,6 Mkr på förvärv av fastigheter och -14,9 Mkr på försäljning av fastigheter.

Bruttohyrans fördelning

Mkr	1998
Bashyra (1)	770,0
Indextillägg (1)	16,2
Fastighetsskatt tillägg	49,4
Tillägg för drift och underhåll	32,1
Omsättningsbaserat hyrestillägg	22,5
Bruttohyra, totalt	890,2

(1) Schablonberäknad i proportion till årshyran.

Av den totala bruttohyran svarade Affärsområde Butik för 420,0 Mkr och Affärsområde Kontor för 470,2 Mkr. Stockholm svarade för 637,7 Mkr, Göteborg för 148,5 Mkr och övriga Sverige för 140,0 Mkr.



(1) Schablonberäknad i proportion till årshyran.

Nettoomsättning

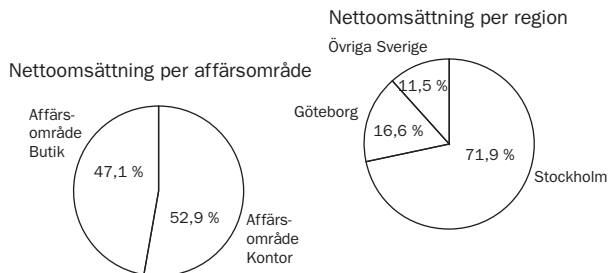
Nettoomsättning definieras som bruttohyra exklusive kund- och hyresförluster.

Kundförluster. Kundförluster utgörs av intäktsbortfall till följd av ej honorerade kundfordringar. Under 1998 uppgick förlusten till 1,0 Mkr (0,2 Mkr).

Hyresförluster. Hyresförluster utgörs av intäktsförluster till följd av vakanser. Hyresförlusterna minskade till 25,0 Mkr (38,3 Mkr) under 1998, trots att Hufvudstaden under året förvärvade två fastigheter med relativt hög vakans.

Nettoomsättning 1998. Nettoomsättningen ökade med 7,6 procent till 864,2 Mkr (802,8 Mkr). Justerat för förändringar i fastighetsbeståndet ökade nettoomsättningen med 4,5 procent från 786,0 Mkr till 821,5 Mkr.

Av Hufvudstadens totala nettoomsättning svarade Affärsområde Kontor för 456,8 Mkr och Affärsområde Butik för 407,4 Mkr. Stockholm svarade för 621,7 Mkr och Göteborg för 143,6 Mkr.

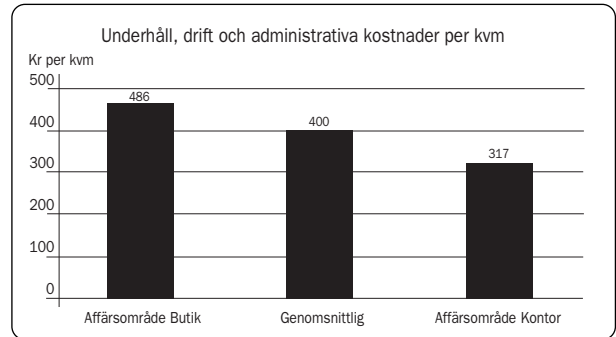


Driftnetto

Underhåll, drift och administration. I underhåll, drift och administration ingår, förutom kostnaden för underhåll, drift och administration nettot av marknadsföringskostnader och marknadsföringsbidrag samt nettointäkterna för lokaler som hyrs in från grannfastigheterna till NK Stockholm och NK Göteborg.

Kostnaderna för underhåll, drift och administration ökade till 234,7 Mkr (219,0 Mkr), motsvarande 400 kr per kvm (408 kr per kvm).

Justerat för köpta/sålda fastigheter ökade förvaltningskostnaderna med 10,8 Mkr till 12,0 Mkr. Ökningen beror



främst på lokalanpassningar för kontor i NK Stockholm och underhåll av gallerierna.

Fastighetsskatt. Fastighetsskatten uppgick 1998 till 62,7 Mkr (59,1 Mkr). Av fastighetsskatten debiterades hyresgästerna 78,8 procent, vilket redovisas bland hyresintäkterna. Av ökningen på 3,6 Mkr svarade köpta/sålda fastigheter för 1,5 Mkr. I genomsnitt uppgick fastighetsskatten till 107 kr per kvm. Fastighetsskatten i Stockholm var i genomsnitt 136 kr per kvm och i Göteborg 95 kr per kvm.

Tomträtsavgälder. Tomträtsavgälderna uppgick till 15,2 Mkr (10,5 Mkr). I beståndet fanns sex fastigheter med tomträtt och en med arrende.

Driftsnetto 1998. Driftsnettot ökade med 7,0 procent till 551,6 Mkr (514,2 Mkr). Justerat för köpta/sålda fastigheter ökade driftsnettot med 4,3 procent till 526,9 Mkr (504,3 Mkr).

Av Hufvudstadens totala driftsnetto svarade Affärsområde Kontor för 314,1 Mkr och Affärsområde Butik för 237,5 Mkr.

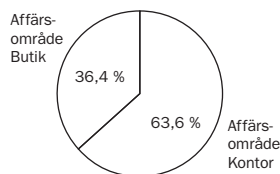
Bruttoresultat

Avskrivningar. Avskrivningarna ökade till 134,0 Mkr (130,7 Mkr). Av förändringen berodde 7,7 Mkr på köp av fastigheter och 2,0 Mkr på försäljning av fastigheter. Av avskrivningarna avsåg 119,5 Mkr (111,0 Mkr) byggnader och 14,1 Mkr (18,7 Mkr) byggnadsinventarier.

Bruttoresultat 1998. Bruttoresultatet efter avskrivningar ökade med 8,9 procent till 417,6 Mkr (383,5 Mkr). Justerat för köpta/sålda fastigheter innebär detta en ökning med 25,0 Mkr motsvarande 6,7 procent.

Av fastighetsförvaltningens totala bruttoresultat svarade Affärsområde Kontor för 265,8 Mkr och Affärsområde Butik för 151,8 Mkr.

Bruttoresultat per affärsområde



Fastighetsskatt

Fastigheter belastas med statlig fastighetsskatt. Skatten utgår med en procentandel av fastigheternas taxeringsvärde. Skatten på bostäder uppgår till 1,5 procent, på kommersiella lokaler till 1,0 procent och på industrienheter till 0,5 procent. Fastighetsskatt betalas för hela taxeringsvärdet, även för fastigheter som innehas med tomträtt.

Taxeringsvärdet åsätts fastigheter vid allmän fastighetstaxering, vilket sker vart sjätte år. För till exempel hyreshus skedde senast fastighetstaxering 1994. Vid den allmänna fastighetstaxeringen fastställs ett så kallat basvärde, som skall motsvara 75 procent av fastighetens marknadsvärde. Basvärdet räknas fram med hjälp av prisstatistik, som grundas på köpeskillningarna två år före året för fastighetstaxering.

Basvärdet skall sedan justeras årligen från och med år 1996 genom att det multipliceras med ett omräkningstal, som skall representera fastighetens värdeökning inom respektive prisutvecklingsområde. Det värde som därvid framkommer är fastighetens taxeringsvärde. Omräkningstalen fastställs av Riksskatteverket. Omräkningsförfarandet omfattar alla typer av fastigheter med undantag av industrienheter. Omräkningstalen uppgick till följande.

Omräkningstal	1998	1997	Ökning, %
Stockholm	1,20	1,17	2,56
Göteborg	1,00	0,95	5,26
Uppsala	1,00	0,85	17,65
Västerås	1,00	0,85	17,65
Norrköping	0,86	0,83	3,61
Sundsvall	0,86	0,83	3,61

Hufvudstaden fördelar, inom respektive fastighet, fastighetsskatten efter två principer. Inom kontorsfastigheter fördelas skatten huvudsakligen efter årshyra och inom butiksfastigheter huvudsakligen efter yta. Fastighetsskatten inom NK Stockholm uppgick till 277 kr per kvm 1998 och ökar till 288 kr per kvm 1999. Inom NK Göteborg uppgick skatten till 129 kr per kvm 1998 och ökar till 132 kr per kvm 1999. 1998 uppgick fastighetsskatten inom Gyllene Triangeln exklusive NK fastigheten till i genomsnitt 166 kr per kvm.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning 1994-1998, per affärsområde

Mkr	Affärsområde Butik						Affärsområde Kontor						Totalt					
	Pro forma			Legalt			Pro forma			Legalt			Pro forma			Legalt		
	1998	1997	1997	1996	1995	1994	1998	1997	1997	1996	1995	1994	1998	1997	1997	1996	1995	1994
Bruttohyra (varav fastighetsskatt)	420,0	405,5	118,1	116,9	115,2	113,5	470,2	435,8	435,8	426,2	429,1	451,2	890,2	841,3	553,9	543,1	544,3	564,7
Hysesförluster outhyrt	(19,5)	(18,5)	(3,9)	(3,4)	(-)	(-)	(29,9)	(24,7)	(24,8)	(16,8)	(-)	(-)	(49,4)	(43,2)	(28,7)	(20,2)	(-)	(-)
Kundförluster	-11,5	-17,5	-3,7	-2,7	-3,5	-4,8	-13,5	-20,8	-20,8	-29,8	-47,8	-84,9	-25,0	-38,3	-24,5	-32,5	-51,3	-89,7
Nettoomsättning	-1,1	-0,8	0,1	-0,8	-0,6	0,3	0,1	0,6	0,6	-0,4	-0,4	0,3	-1,0	-0,2	0,7	-1,2	-1,0	0,6
	407,4	387,2	114,5	113,4	111,1	109,0	456,8	415,6	415,6	396,0	380,9	366,6	864,2	802,8	530,1	509,4	492,0	475,6
Underhåll ²⁾	-37,4	-31,6	-7,8	-3,2	-7,2	-6,7	-35,5	-37,3	-37,3	-66,6	-71,7	-65,7	-72,9	-68,9	-45,1	-69,8	-78,9	-72,4
Drift	-81,5	-76,6	-12,3	-10,2	-10,5	-10,9	-44,8	-43,0	-43,0	-44,9	-54,3	-60,8	-126,3	-119,6	-55,3	-55,1	-64,8	-71,7
Administration	-21,1	-19,4	-4,0	-3,6	-3,7	-3,4	-14,4	-11,1	-10,1	-11,7	-13,8	-14,1	-35,5	-30,5	-14,1	-15,3	-17,5	-17,5
Fastighetsskatt	-25,8	-24,4	-8,3	-7,0	7,2	-	-36,9	-34,7	-34,7	-29,2	31,0	-	-62,7	-59,1	-43,0	-36,2	38,2	-
Tomträttsavgifter	-4,1	-4,0	-3,1	-3,2	-3,0	-3,0	-11,1	-6,5	-6,5	-6,4	-6,4	-6,5	-15,2	-10,5	-9,6	-9,6	-9,4	-9,5
Totala kostnader	-169,9	-156,0	-35,5	-27,2	-17,2	-24,0	-142,7	-132,6	-131,6	-158,8	-115,2	-147,1	-312,6	-288,6	-167,1	-186,0	-132,4	-171,1
Driftsnetto	237,5	231,2	79,0	86,2	93,9	85,0	314,1	283,0	284,0	237,2	265,7	219,5	551,6	514,2	363,0	323,4	359,6	304,5
Avskrivningar	-85,7	-88,2	-18,3	-8,3	-8,5	-8,4	-48,3	-42,5	-42,5	-21,8	-19,9	-19,9	-134,0	-130,7	-60,8	-30,1	-28,4	-28,3
Bruttoresultat	151,8	143,0	60,7	77,9	85,4	76,6	265,8	240,5	241,5	215,4	245,8	199,6	417,6	383,5	302,2	293,3	331,2	276,2
Uthyrbar yta, kvm	287 866	297 775	101 775	101 639	101 567	101 530	298 872	238 895	238 895	269 894	285 934	309 966	586 738	536 670	340 670	371 533	387 501	411 496
Kronor per kvm																		
Nettoomsättning	1 415	1 300	1 125	1 116	1 094	1 074	1 528	1 740	1 740	1 467	1 332	1 183	1 473	1 496	1 556	1 371	1 270	1 156
Totala kostnader	-590	-524	-349	-268	-169	-236	-477	-555	-551	-588	-403	-475	-533	-538	-491	-501	-342	-416
Driftsnetto	825	776	776	848	925	837	1 051	1 185	1 189	879	929	708	940	958	1 066	870	928	740
Bruttoresultat	527	480	596	766	841	754	889	1 007	1 011	798	860	644	712	715	887	789	855	671

(1) Ytor definierade som utgående balans respektive år. 1997 definierad uthyrbar yta i NK Cityfastigheter inkluderar andel av samfälligheten i Norrköping.

(2) Underhåll omfattar akut och planerat underhåll samt lokalanpassningar.

(3) Avskrivningar inventarier redovisades under åren 1994-1996 som Central administration.

TRENDER - HYROR OCH VAKANSGRAD I STOCKHOLM

Nedanstående avsnitt syftar till att belysa utvecklingen för de fastigheter Hufvudstaden äger. NK Cityfastigheter inkluderas endast för 1998 då relevant jämförelse ej finns för tidigare år. För en generell marknadsöversikt, se avsnittet Fastighetsmarknaden.

Hyresutveckling

Hyresmarknaderna för kontor och butiker var fortsatt starka under 1998. Hufvudstadens genomsnittliga hyra minskade dock med 3,2 procent, från 1 586 kr per kvm till 1 535 kr per kvm (inklusive fastighetsskattetillegg). Minskningen beror på att de fastigheter som förvärvats under året har haft en lägre genomsnittlig hyresnivå än Hufvudstadens bestånd vid årets början. Nyförvärven består av NK Cityfastigheter, med bland annat gallerior ute i landet, samt två fastigheter i Liljeholmen.

Om däremot nyförvärven och sålda fastigheter under 1998 exkluderas/inkluderas skulle den genomsnittliga hyran ökat med 4,7 procent, från 1 586 kr per kvm till 1 661 kr per kvm (inklusive fastighetsskattetillegg). Ökningen berodde främst på höjda hyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt höjd fastighetsskatt från årsskiftet 1997/98.

I Stockholm ökade topphyrorna för kontor till 3 800 kr per kvm och för butiker till 9 500 kr per kvm (exklusive fastighetsskattetillegg). Även i Göteborg ökade topphyrorna.

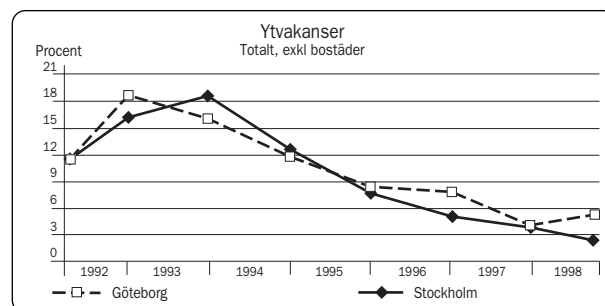
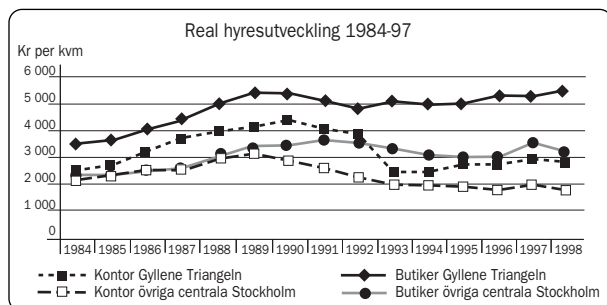
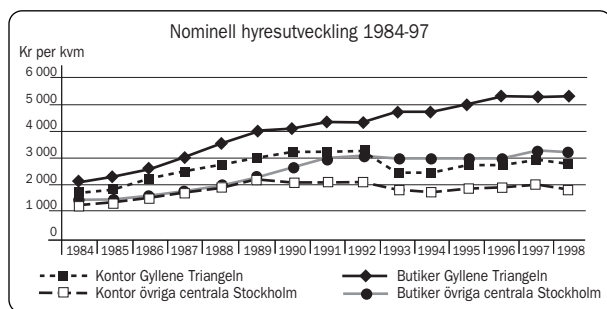
För kontor uppgick de vid årets slut till 1 400 kr per kvm och för butiker till 6 000 kr per kvm (exklusive fastighets-skattetillegg).

I vidstående diagram presenteras den genomsnittliga hyresutvecklingen för de senaste femton åren. Informationen är hämtad från Hufvudstadens prislista och är inte densamma som utgående hyra eller topphyra enligt ovan. Kontorshyrorna har under den senaste tioårsperioden, det vill säga från 1988 till 1998, ökat mer i Gyllene Triangeln än övriga centrala Stockholm, 6,6 procent jämfört med 1,4 procent. Butikshyrorna har över perioden haft en betydligt bättre utveckling än kontorshyrorna. Även i Göteborg har butikshyrorna haft en bättre utveckling än kontorshyrorna under den senaste tioårsperioden.

Den reala hyresutvecklingen visar att dagens hyresnivåer för kontor ligger under nivåerna i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet. Med 1998 års penningvärde uppgick hyresnivån för kontorslokaler i Gyllene Triangeln för år 1998 till cirka 3 000 kr per kvm mot cirka 4 000 kr per kvm som högst år 1988.

Vakansgradsutveckling

Ytvakansgraden inom Hufvudstadens bestånd minskade till 3,3 procent vid årsskiftet 1998/99 från 3,8 procent, exklusive NK Cityfastigheter vid årsskiftet 1997/98. I såväl Stockholm som Göteborg uppgick under perioden 1992-98 vakansgraden som högst till 19 procent. Från och med 1998 ingår NK Stockholm, NK Göteborg och gallerierna i nedanstående diagram.



AFFÄRSOMRÅDE KONTOR

Mål och strategi

Affärsområde Kontors mål är:

- att vara prisledande på samtliga delmarknader inom Stockholmsregionen där affärsområdet bedriver verksamhet,
- att ha branschens nöjdaste kunder, samt
- att ha branschens mest professionella personal.

Affärsområde Kontors strategi för att uppnå målen är:

Kundfokus

- att välja hyresgäster med dokumenterad affärskompetens, starka varumärken och konkurrenskraftig affärsverksamhet,
- att arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Kvalitet

- att skapa ett kvalitetssystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

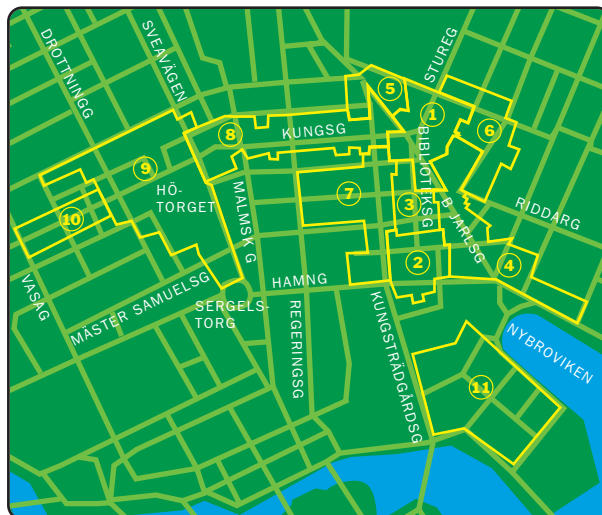
Koncentration

- att koncentrera tillväxten till Stockholmsregionen, påbörja en försäljningsprocess av de delar av fastighetsbeståndet som är lokaliserat utanför Stockholm. Parallellt med detta kommer Affärsområde Kontor att söka efter intressanta förvärvsmöjligheter i Stockholmsregionen.

Hufvudstaden placerade sig under 1998 på en delad förstaplats i Fastighetsbarometerns kundnöjdhetsundersökning. Arbetet med att öka kundfokuseringen kommer att vara prioriterat även i framtiden. Att ha branschens nöjdaste kunder är en förutsättning för att Affärsområde Kontor även fortsättningsvis skall uppnå målet att vara prisledande inom samtliga delmarknader.

Service är den viktigaste faktorn för att kunderna skall vara nöjda. Hufvudstaden genomför regelbundet kundundersökningar, vilka visar att kunderna framförallt värdesätter hyresvärdens förmåga att agera med framförhållning och på ett snabbt och effektivt sätt åtgärda fel. En viktig faktor för att kunden skall känna sig nöjd är också bemötandet i den löpande kontakten med hyresvärderna.

För att kunna erbjuda bra service är det av yttersta vikt att Hufvudstadens personal agerar på ett alltigenom profes-



Marknadsområden i Stockholms city.

1) Stureplan, 2) Norrmalmstorg, 3) Biblioteksgatan, 4) Birger Jarlsgatan, 5) Syd Engelbrektsplan, 6) Grev Turegatan, 7) Norrlandsgatan, 8) Kungsgatan, 9) Hötorget, 10) Kungsgatan/Vasagatan, 11) Blasieholmen.

sionellt sätt och förstår varje enskild kunds behov. Hufvudstaden har som ambition att ha branschens mest professionella personal. Affärsområde Kontor kommer således även i fortsättningen att satsa betydande resurser på utbildning och andra former av personalutveckling.

Arbetsätt

Affärsområde Kontors arbetsområde inom Stockholm är huvudsakligen begränsat till inre city. City är dock inget enhetligt marknadsområde, utan varje del av city präglas av en unik miljö. Områdena konkurrerar därför inte alltid med varandra och kundstrukturen skiljer sig åt.

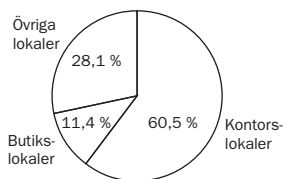
I syfte att skapa en god överblick avseende konkurrenssituationen och bättre kunna leva upp till kundernas krav, arbetar Hufvudstaden med elva delområden för city. För varje delområde kartläggs konkurrens- och marknadsituationen. Även vissa områden utanför city utgör konkurrerande delmarknader, till exempel Liljeholmen, Nacka Strand, Kista, Alvik och Globen. Dessa områden bevakas på liknande sätt.

Verksamheten inom Affärsområde Kontor

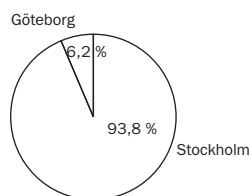
I Affärsområde Kontor ingår framförallt centralt belägna kontorslokaler, men även butikslokaler och andra lokaltyper. Affärsområde Kontors fastighetsbestånd omfattade vid utgången av 1998 totalt 298 872 kvm uthyrbar yta. Av den

totala uthyrbara ytan svarade kontorslokaler för 180 766 kvm och butikslokaler för 33 965 kvm. Stockholm svarade för 280 210 kvm och Göteborg för 18 662 kvm.

Uthyrbar yta per användning
- Affärsområde Kontor



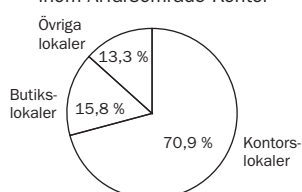
Uthyrbar yta per region
- Affärsområde Kontor



Årshyra per användning

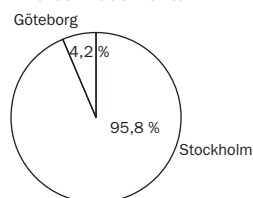
I Affärsområde Kontor ingår samtliga Hufvudstadens fastigheter i Stockholm med undantag av NK-varuhuset, parkeringshuset Parkaden och Palmhuset på Norrmalmstorg. I affärsområdet ingår också tre fastigheter i Göteborg. Årshyran uppgick vid utgången av 1998 till 506,9 Mkr. Kontorslokaler svarade för 359,4 Mkr av den totala årshyran och butikslokaler för 79,7 Mkr. Stockholm svarade för 485,6 Mkr och Göteborg för 21,3 Mkr.

Årshyra per användning
inom Affärsområde Kontor

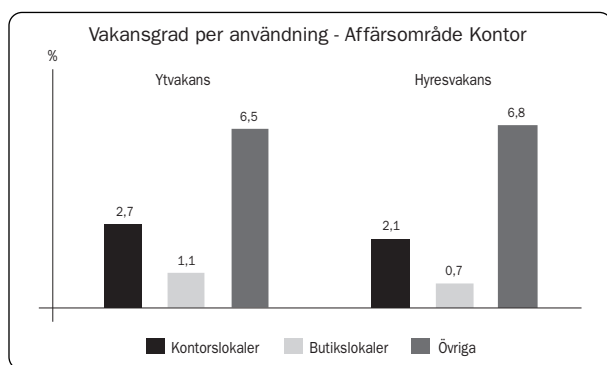


I Övriga lokaler ingår: Restauranger 4,8 %, Biografer 1,1 %, Lager 2,5 %, Garage 3,0 %, Bostäder 2,0 %

Total årshyra per region
- Affärsområde Kontor



Vakansgraden avseende hyror minskade under året från 3,5 procent till 2,5 procent. Exklusive de förvärvade fastigheterna minskade vakansgraden till 2,4 procent.



Årets resultat

Affärsområde Kontors bruttoreultat ökade 1998 med 10,5 procent till 265,8 Mkr (240,5 Mkr). Den positiva resultatutvecklingen förklaras framförallt av följande faktorer:

- De under året förvärvade fastigheterna Stubinen 2 och Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen ökade bruttoreultatet med 15,0 Mkr. Under året försålda fastigheter ingick i resultatet med 2,0 Mkr (7,9 Mkr).
- Vakanserna inom affärsområdet om sammanlagt 10 735 kvm reducerades under året till motsvarande 3,6 procent av ytan från 4,4 procent 1997, vilket påverkade bruttoreultatet positivt med 7,3 Mkr.
- Den höga efterfrågan på kontorslokaler i Stockholms city möjliggjorde en höjning av bashyran vid omförhandlingar och nyuthyrningar med i genomsnitt 17,7 procent. Bruttohyran ökade (exklusive köpta/sålda fastigheter) med 8,7 Mkr motsvarande 2,0 procent.

Under verksamhetsåret 1998 investerades 13,5 Mkr i Affärsområde Kontor. Av investeringarna avsåg cirka 7,7 Mkr lokalanpassningar i samband med att nya kunder flyttade in och att befintliga avtal omförhandlades. Resterande 5,8 Mkr av investeringarna avsåg planerat och akut underhåll.

Förädlingspotential

Förädlingspotentialen inom Affärsområde Kontor utgörs av de mest konkurrenskraftiga kunderna och möjligheten att i samarbete med dem vidareutveckla servicen. Ett fortsatt intensivt arbete i syfte att ytterligare stärka fastigheternas image och attraktionskraft lägger grunden för en positiv utveckling av varumärket och en ökning av Affärsområde Kontors intjäningsförmåga.

Service har en avgörande betydelse för att skapa nöjda kunder. Service är ett viktigare konkurrensmedel för kontorskunder än för butikskunder eftersom av att kontorskunderna i allmänhet inte är lika lägesberoende som butikskunderna.

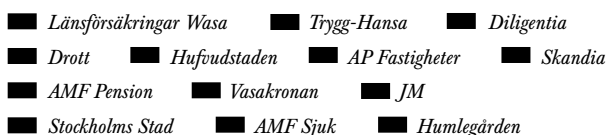
Nöjda kunder flyttar inte lika ofta, men tvingas de ändå byta lokaler är Hufvudstadens mål att de skall välja Hufvudstaden framför någon av konkurrenterna. Långsiktiga hyresrelationer sänker lokalanpassnings- och marknadsföringskostnaderna, vilket bidrar till att öka den långsiktiga intjäningsförmågan.

För fastighetsbeståndet finns följande förädlingsmöjligheter:

- Ianspråktagande av befintliga outnyttjade byggrätter.
- Att skapa nya byggrätter genom detaljplaneändring, genom exempelvis effektivare utnyttjande av gårdar eller påbyggnad av befintliga hus.
- Omvandling av lågkvalitativa ytor, som till exempel lager, till högkvalitativa ytor, som till exempel butiker.



Större fastighetsägare i Stockholms city.



Kunder

Affärsområde Kontors kundkrets avseende kontorsytor i Stockholm kan indelas i olika kategorier: kunder som vill hyra inom Gyllene Triangeln, kunder som vill hyra centralt men inte nödvändigtvis i Gyllene Triangeln samt kunder som vill hyra perifera men effektiva ytor med goda kommunikationer.

De tio enskilt största kunderna är Alfred Berg Fondkommission, Postgirot Bank, WM-data, Advokatfirman Vinge, AU-System, Reuters, Exportkreditnämnden, Stadshypotek, Bonniers Veckotidningar och Aragon Fondkommission. De tio största kunderna svarade vid utgången av 1998 för 25,4 procent av Affärsområde Kontors totala årshyra. Bland nytillkomna större kunder kan nämnas Brummer & Partners, OM-Gruppen, Banco Fonder, Wunderman, Skandia, VPD Konsult, SIDA, DOW Sverige och CMSI.

Konkurrenter

Affärsområde Kontors främsta konkurrenter i Stockholms city är AP Fastigheter, Skandia, Diligentia, Trygg-Hansa, Vasakronan, Länsförsäkringar Wasa, Drott, Humlegården och JM. Inom Gyllene Triangeln är de viktigaste konkur-

renterna AP Fastigheter, Trygg-Hansa och Skandia. På Liljeholmen är konkurrenterna främst PriFast, AMF och Vasakronan.

Viktiga händelser under 1998

Många av affärsområdets befintliga kunder utökade sina lokaler under det gångna året. Av nyuthyrningarna skedde hela 80 procent till befintliga kunder. Hyresgästerna kompenserade ökade ytkostnader med ökad yteffektivitet och efterfrågade därför alltmer öppna och flexibla planlösningar. Affärsområde Kontor tillgodosåg detta behov genom investeringar i bättre arbetsmiljö och kostnadseffektiva tekniska system.

Under året förvärvades två kontorsfastigheter på Liljeholmen med en uthyrbar yta om totalt 74 062 kvm. Hufvudstaden anser att Liljeholmen är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden. Närheten till citykärnan och de goda kommunikationerna skapar unika utvecklingsmöjligheter inför framtiden.

Två bostadsfastigheter avyttrades under 1998. Under året studerades även utvecklingsmöjligheter i befintliga fastigheter och nya byggrätter om cirka 11 000 kvm utreddes.

1999

I januari 1999 förvärvades fastigheten Hästhuvudet 3 intill Hötorget. Fastigheten omfattar 2 200 kvm uthyrbar yta, varav 1 800 kvm kontorslokaler.

Under 1999 fortsätter arbetet med att ytterligare förbättra servicen och öka kundfokuseringen. Under året kommer hyreskontrakt motsvarande 25,0 procent av Affärsområde Kontors totala uthyrbara yta att omförhandlas och anpassas till rådande hyresnivåer. Av dessa svarar kontorslokaler för 54,2 procent och butikslokaler för 16,0 procent.

Liljeholmen är ett av Stockholmsregionens mest intressanta utvecklingsområden. Ett prioriterat projekt under det kommande året är att fortsätta utvecklingen av fastigheterna på Liljeholmen.

I enlighet med Hufvudstadens strategi att koncentrera verksamheten till Stockholmsregionen kommer en försäljning av fastighetsbeståndet utanför Stockholmsregionen att påbörjas. Under 1999 kommer Affärsområde Kontor att söka efter intressanta förvärvsmöjligheter i Stockholmsregionen.

AFFÄRSOMRÅDE BUTIK

Mål och strategi

Affärsområde Butiks mål är:

- att vara prisledande på samtliga delmarknader inom Stockholmsregionen där affärsområdet bedriver verksamhet,
- att ha branschens nöjdaste kunder, samt
- att ha branschens mest professionella personal.

Affärsområde Butiks strategi för att uppnå målen är:

Kundfokus

- att välja hyresgäster med dokumenterad affärskompetens, starka varumärken och konkurrenskraftig affärsverksamhet,
- att arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Kvalitet

- att skapa ett kvalitetssystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Koncentration

- att koncentrera tillväxten till Stockholmsregionen, påbörja en försäljningsprocess av de delar av fastighetsbeståndet som är lokaliserat utanför Stockholm. Parallellt med detta kommer Affärsområde Butik att söka efter intressanta förvärvsmöjligheter i Stockholmsregionen.

Inom Affärsområde Butik har 67,2 procent av butikshyresavtalen omsättningshyra med garanterad bashyra. För att öka Affärsområde Butiks intjäningsförmåga är det viktigt att ha en optimal butikssammansättning i varje enskild fastighet. Genom en strategisk butikssammansättning ökar fastighetens attraktionskraft som marknadsplats vilket bidrar till att öka kundtillströmningen och därmed hyresgästernas omsättning.

Det är också viktigt att de enskilda hyresgästerna bedriver en affärsverksamhet som i sig är konkurrenskraftig och karaktäriseras av hög omsättning och god vinstmarginal. Hyresbetalningsförmågan varierar mellan olika branscher, i genomsnitt kan lokalkostnaden för branscher som konfektion, skor och accessoarer uppgå till 6-10 procent av omsättningen exklusive moms.

Arbetsätt

Inom NK-fastigheterna, galleriafastigheterna och varuhuset ”Femman” i Göteborg arbetar Affärsområde Butik utifrån en specialiserad driftsform, som bygger på en aktiv och strukturerad samverkan mellan hyresvärden och respektive företagarförening, i syfte att stärka och utveckla respektive marknadsplats, fastighetens image och varumärket gentemot slutkonsumenten. Det innebär i praktiken att Affärsområde Butik tillsammans med respektive företagarförening fastställer den kommersiella inriktningen och positionen för varje enskild fastighet. Affärsområde Butik ansvarar för den strategiska butikssammansättningen och valet av butikshyresgäster samt anger ramen för företagarnas verksamhet inom respektive fastighet. Samarbetet konkretiseras i dokumenten Fastighetsplan, Profilhandbok, Drift- och Underhållsplan samt Marknadsföringsplan.

Fastighetsplanen: anger inriktningen och positionen för varje fastighet på den lokala marknaden, butikssammansättningen i fastigheten, samt regionala och lokala analyser av fastighetsmarknad, detaljhandel och samhällsutveckling.

Profilhandboken: innehåller direktiv om de enskilda fastigheternas varumärken och reglerna för deras användning.

Drift- och underhållsplanen: är en beskrivning av fastighetens fysiska kvalitet samt planerade underhållsåtgärder.

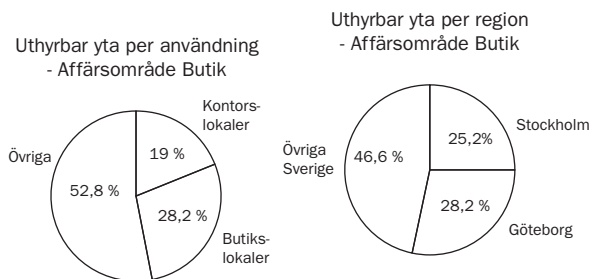
Marknadsföringsplanen: beskriver hur varje enskild fastighets varumärke ska användas i marknadsföring som genomförs tillsammans med butikshyresgästerna. Marknadsföringsplanen innehåller en detaljerad aktivitetsplan över innevarande års kampanjer.

Driftsformen skapar möjligheter till högre hyresintäkter jämfört med traditionell hyresförvaltning, men innebär också högre driftskostnader. Kostnaderna är direkt relaterade till de funktioner som ingår i driftsformen, kostnader för att underhålla och utveckla fastigheten så att den bedöms som en attraktiv marknadsplats, kostnader för att ha tillgång till kompetent personal som hanterar driftsformen samt kostnader för att vårda och utveckla fastighetens varumärke via marknadsföringsinsatser.

Motsvarande samverkan finns ej tillsammans med de butikshyresgäster som har sin verksamhet i de olika kontorsfastigheterna i Stockholm och i Göteborg.

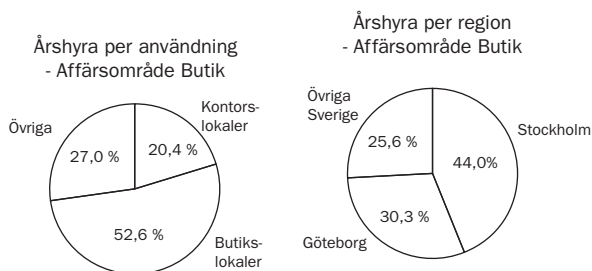
Verksamheten inom Affärsområde Butik

Affärsområde Butiks fastighetsbestånd omfattar framförallt centralt belägna butikslokaler, men också kontorslokaler och andra typer av lokaler. Vid årets utgång omfattade Affärsområde Butiks fastighetsbestånd totalt 287 866 kvm uthyrbar yta. Av den uthyrbara ytan avsåg 81 235 kvm butikslokaler och 54 634 kvm kontorslokaler. Resterande del av ytan utgjordes huvudsakligen av garage-, lager-, hotell- och restauranglokaler.



Affärsområde Butiks fastighetsbestånd omfattar NK-varuhuset, Parkaden samt Palmhuset i Stockholm. I Göteborg omfattar fastighetsbeståndet NK-varuhuset, gallerian "Femman" samt fastigheten som disponeras av Sheraton Göteborg Hotel & Towers. I affärsområdet ingår även galleriafastigheterna i Uppsala, Västerås, Norrköping och Sundsvall.

Årshyran uppgick vid årets utgång till 393,5 Mkr. Butikslokaler svarade för 207,0 Mkr av den totala årshyran och kontorslokaler för 80,3 Mkr. Av den totala årshyran svarade marknadsområde Stockholm för 173,7 Mkr, Göteborg för 119,2 Mkr och marknadsområde Regionstäder för 100,6 Mkr.



Vakansgraden avseende hyror ökade under året från 1,8 procent till 2,4 procent. Trots detta var i stort sett alla butikslokaler fullt uthyrda och den ökade vakansgraden kan till stor del förklaras av friställda lokaler i samband med ombyggnad av nedre plan i Galleria Domino i Norrköping.

Årets resultat

Affärsområde Butiks bruttoresultat uppgick under verksamhetsåret 1998 till 151,8 Mkr (143,7 Mkr), motsvarande en ökning från föregående år med 8,1 Mkr eller 5,6 procent. Den positiva resultatutvecklingen förklaras av bl a följande faktorer:

- Under 1998 ökade detaljhandeln med 4,5 procent, vilket resulterade i en positiv försäljningsutveckling för ett flertal butikshyresgäster. Detta var huvudorsaken till ökningen av det omsättningsbaserade hyrestillägget med 1,4 Mkr, eller 6,8 procent jämfört med 1997.
- Efterfrågan på butikslokaler ökade under året och bidrog till att både underlätta uthyrningen av lediga lokaler och till att möjliggöra en höjning av bashyrorerna för butikslokaler med i genomsnitt 12 procent vid omförhandlingarna.
- Den interna hyran som betalas av Parkaden för garaget i Hästskon 10 ökade med 7,3 Mkr.

Under verksamhetsåret 1998 investerades 8,2 Mkr i Affärsområde Butik. Investeringarna avsåg huvudsakligen byggnader och byggnadsinventarier. De största investeringarna gjordes i NK Stockholm med 4,2 Mkr avseende nya rulltrappor och ny entré.

Förädlingspotential

Förädlingspotentialen inom Affärsområde Butik består framförallt i att ytterligare förfina butiksmixen i fastigheterna och vidareutveckla samarbetet med hyresgästerna. Genom att även fortsättningsvis välja hyresgäster med dokumenterad affärskompetens, starka varumärken och en verksamhet som uppvisar hög omsättning och god marginal skapas förutsättningar för att ytterligare förbättra intjäningsförmågan. Ett fortsatt intensivt samarbete med hyresgästerna i syfte att stärka fastigheternas image, varumärken och attraktionskraft lägger också grunden för en långsiktig positiv utveckling av Affärsområde Butiks intjäningsförmåga.

Kunder

Antalet butikshyresgäster upptäck vid utgången av 1998 till 305. Affärsområde Butiks tio enskilt största kunder avseende årshyra är Hotell Gillet i Galleria S:t Per i Uppsala, Västerås Kommun i Galleria Punkt i Västerås, NK Glas och Porslin i NK Stockholm, Försäkringskassan i Galleria S:t Per i Uppsala, Gunnar Lindh Advokatbyrå i NK Stockholm, Nordisk Herrkonfektion i NK Stockholm, Bain & Co Nordic Inc i NK Stockholm, Tullverket i Galleria Femman i Göteborg, UBS Switzerland i NK Stockholm samt NK Parfym i NK Stockholm.

De tio största kunderna svarade vid slutet av året för 14,2 procent av Affärsområde Butiks totala årshyra.

Konkurrenter

Affärsområde Butiks främsta konkurrenter i Stockholms city är AP Fastigheter, Skandia och Trygg Hansa. I Göteborgs city är de främsta konkurrenterna AP Fastigheter, Vasakronan och Skandia.

Viktiga händelser under 1998

För NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg omförhandlades de bilagor till hyresavtalen som reglerar samarbetet med hyresgästerna, vilket kommer att resultera i tydligare samarbetsformer och kostnadsbesparingar för både Hufvudstaden och hyresgästerna. Omförhandlingarna innebär huvudsakligen en tydligare uppdelning av de fastighetsrelaterade respektive varuhusrelaterade kostnaderna, samt att andelen gemensamma kostnader minimeras till förmån för principen att den som nyttjar en resurs eller tjänst betalar direkt för den.

De tidigare vakanta kontorsytorna om 2 309 kvm inom NK Stockholm iordningställdes till en kostnad av 10,3 Mkr. Merparten av ytan hyrdes ut till befintliga hyresgäster som expanderat sin verksamhet. Två nya kontorshyresgäster tillkom. Därutöver lokalanpassades 750 kvm till en kostnad av 1,7 Mkr för att tillmötesgå behov från hyresgäster som flyttade inom fastigheten. Under hösten startades arbetet med att iordningställa NK Cityfastigheters gamla kontorslokaler för Hufvudstaden.

NK-fastigheten i Göteborg genomgick under 1998 en kommersiell förnyelse. Detta innebar att butiksytan ökade

vilket möjliggjorde att flera nya butikskoncept tillförts fastigheten. Både fastighetens attraktionskraft som marknadsplats och hyresintäkterna ökade därmed. Antalet besökare ökade med 15 procent under 1998 och försäljningen ökade med 8% mot föregående år.

Inom galleriafastigheterna genomfördes förhandlingar med butikshyresgästerna beträffande nya bilagor till hyresavtalen. Ett frivilligt införande av de nya bilagorna möjliggör ett snabbare införande av driftsformen och därmed en mer effektiv och professionell utveckling av respektive galleriafastighet. I Västerås slutfördes den tidigare påbörjade moderniseringen av Galleria Punkt under året. Gallerian har under perioden 1996-98 utrustats med modern styr- och reglerteknik för ventilation, värme och kyla. Nya entréer samt en kommersiell förnyelse av de allmänna ytorna genomfördes till en kostnad om totalt 40 Mkr. I Norrköping påbörjades i Galleria Domino ett kommersiellt effektiviserings- och utvecklingsprogram för att utvinna cirka 750 kvm ytterligare butiksyta.

1999

Under 1999 fortsätter arbetet med att förädla befintliga fastigheter genom att fördjupa samarbetet med hyresgästerna ytterligare och förfina butiksmixen inom respektive område. En större ombyggnad av det nedre planet i NK Stockholm i syfte att öka butiksytan planeras att påbörjas under året.

Under 1999 kommer hyreskontrakt motsvarande 18,8 procent av Affärsområde Butiks totala uthyrbara yta att omförhandlas och anpassas till rådande hyresnivå. Av dessa svarar butikslokaler för 40,3 procent och kontorslokaler för 37,8 procent. När kontrakten omförhandlas är målsättningen att öka andelen omsättningsbaserade hyreskontrakt för butikslokaler.

Under året kommer Affärsområde Butik att, i enlighet med Hufvudstadens strategi, koncentrera verksamheten till Stockholmsregionen och påbörja en försäljningsprocess av de delar av fastighetsbeståndet som är lokaliserade utanför Stockholmsregionen. Parallellt med denna process kommer Affärsområde Butik att söka efter intressanta förvärvsmöjligheter i Stockholmsregionen.

NK – ETT AV SVERIGES STARKASTE VARUMÄRKEN

Konsekvent kvalitetstänkande

Genom förvärvet av NK Cityfastigheter adderades ett av Sveriges absolut starkaste och mest kända varumärken, Nordiska Kompaniet, NK, till Hufvudstaden.

NK grundades 1902 av Josef Sachs med etablering vid Stureplan i Stockholm. 1915 stod varuhuset vid Hamngatan klart för invigning.

Den ursprungliga varuhusrörelsen inom NK utvecklades och expanderade kontinuerligt under näst intill 90 år. 1991 avvecklades verksamheten och ersattes av en radikalt förändrad verksamhetsidé. Varuhusets ytor hyrdes ut till butikshyresgäster och AB Nordiska Kompaniets verksamhet koncentrerades till att äga och förvalta fastigheten samt att utveckla varumärket NK.

Varumärket NK har idag en mycket stark ställning bland såväl svenska som internationella konsumenter. Detta har åstadkommits genom ett konsekvent kvalitetstänkande i fråga om sortiment och kommunikation, mångfald i utbud och en stark drivkraft att alltid vara först med det senaste.

Utöver detta skall NK ständigt erbjuda konsumenter upplevelser i varuhuset. Ambitionen är att det varje dag skall finnas något, utöver det rena produktsortimentet, som lockar konsumenterna. Detta kan ta sig olika uttryck i form av bland annat modevisningar, författarbesök eller utställningar av svenska formgivare.

I NK-varuhuset finns många av de starkaste internationella och svenska varumärkena representerade, bland annat Alessi, Armani, Cerruti 1881, DKNY, Dux, Fieldcrest, Gucci, Hugo Boss, Kosta Boda, Mulberry, Paul Smith, Polo Ralph Lauren, Royal Copenhagen, Sheridan och Tiger. Genom att balansera och utnyttja kraften från såväl NKs varumärke som hyresgästernas varumärken och butikskoncept skapas synergieffekter i marknadsföringen som ökar fastigheternas attraktionskraft.

Idag utgör NK en förstklassig miljö för den mångfald av nationella och internationella varumärken inom mode, hem och fritid som finns representerade i varuhuset i Stockholm och Göteborg.

NK Mission

Konsumenterna ger NK-varuhuset ett mycket högt betyg. I syfte att stärka relatio-

nen med konsumenterna ytterligare kommer NK under 1999 att genomföra ett genomgripande arbete för att utveckla ett gemensamt agerande hos samtliga aktörer i varuhuset.

NKs Missionsprogram fäster uppmärksamhet på de värden som ligger till grund för varuhuset där kvalitetstänkande, hög servicenivå, tidsenlighet och förnyelse är centrala begrepp. Syftet är att alla medarbetare, oavsett roller, skall agera med utgångspunkt från denna värderingsgrund och mötet med kunden skall i än högre grad präglas av engagemang, öppenhet, glädje och ödmjukhet.

NK Herrkonfektion – årets NK-företagare

NK Herrkonfektion valdes till årets NK-företagare 1998. Bedömningen baseras på 12 kriterier, bland annat kommersiell förnyelse, samt utveckling av butikskonceptet och av personalen.

Lars-Åke Tollemark, vice verkställande direktör på Portwear som driver NK Herrkonfektion:

”NK Herrkonfektion är en av nya NKs äldsta hyresgäster. Vi har varit med ända från början då NK omprofilades från ett splittrat varuhus till ett mer modernt inriktat varuhus, framförallt vad gäller herrkonfektion.

NK-konceptet med kombinationen av oerhört välkända varumärken, en aktiv fastighetsägare och över 100 engagerade entreprenörer gör NK till en ledande marknadsplats i både Sverige och Norden.

Blandningen av stora och små butiker ger spänst åt varuhuset. Men det är oerhört viktigt att i denna mångfald skapa ett gemensamt ansikte utåt. Butikshyresgästerna har därför tillsammans med NK tagit fram en profilhandbok som reglerar hur marknadsföringen skall ske in i minsta detalj. Vi gör all vår marknadsföring via NKs marknadsavdelning. På så sätt kan vi stämma av våra aktiviteter mot aktiviteter i övriga huset och mot den övergripande marknadsföringsplanen.

På plan två i NK finns alla världens ledande varumärken representerade och NK Herrkonfektion säljer de viktigaste av dessa. Detta gör att vi är mycket starka på herrkonfektion och vår lönsamhet är därför betydligt bättre än branschsnittet.”

*Lars-Åke Tollemark,
vice verkställande direktör, Portwear*

ÖVRIG VERKSAMHET

Övrig verksamhet omfattar dotterbolagen Hotel AB Bastionen och Parkaden. Under 1997 utvecklades verksamheterna Fastighetsutveckling och NK Concession. Bruttoresultatet för Övrig verksamhet ökade med 8,5 procent till 30,6 Mkr (28,2 Mkr).

Bruttoresultat, Övrig verksamhet (1)										
	Sheraton		Parkaden		Fastighets- utveckling		NK Concession		Totalt	
Mkr	98	97	98	97	98	97	98	97	98	97
Nettoomsättning	122,2	112,2	47,4	44,1	0,8	18,3	-	19,6	170,4	194,2
Verksamhetens kostnader	105,3	110,6	34,5	28,1	-	8,4	-	18,9	139,8	166,0
Bruttoresultat	16,9	1,6	12,9	16,0	0,8	9,9	-	0,7	30,6	28,2

(1) Tabellen visar Övrig verksamhets bidrag till koncernens nettoomsättning, verksamhetens kostnader respektive bruttoresultat. Respektive enhets bruttoresultat motsvarar ej dess bidrag till koncernens bruttoresultat.

Sheraton

Hufvudstadens helägda dotterdotterbolag Hotel AB Bastionen driver Sheraton Göteborg Hotel & Towers under managementavtal med Sheraton Overseas Management Corporation. Sheraton har 311 rum och 34 sviter. Hotellet är det näst största i Göteborg. Sheraton stärkte under 1998 sin ställning som Göteborgs ledande affärshotell före huvudkonkurrenterna Radisson SAS Park Avenue Hotel, Provobis Hotel Europa samt Scandic-kedjan med fem hotell i Göteborg.

Den genomsnittliga hotellrumsbeläggningen uppgick under året till 73 procent (70 procent). Rörelsens intäkter ökade till 122,2 Mkr (112,2 Mkr), och dess kostnader för

De fem största hotellen i Göteborg	
31 december 1998	Antal rum
Provobis Hotel Europa	460
Sheraton Göteborg Hotel & Towers	345
Panorama Hotel och Restaurang	339
Scandic Hotel Crown Göteborg/City	320
Radisson SAS Park Avenue Hotel	318

sålda varor och tjänster samt planenliga avskrivningar ökade till 95,3 Mkr (94,8 Mkr). Bruttoresultatet ökade således till 26,9 Mkr (17,4 Mkr). Rörelseresultatet ökade till 8,6 Mkr (0,2 Mkr). Ökningen av rörelseresultatet beror främst på högre beläggning och högre genomsnittligt rumspris. Resultatet är belastat med marknadsmässig hyra för fastigheten uppgående till 20,5 Mkr (20,5 Mkr). Sheraton hyr fastigheten av Affärsområde Butik.

Flera spännande evenemang ägde rum under 1998 i Göteborg. Det enskilt största arrangemanget under året var Volvo Personvagnars lansering av sin nya S80-modell. Dessutom introducerades nya lastbilsmodeller från Volvo Lastvagnar.

Även ett antal världsartister såsom Rolling Stones, Julio Iglesias, Eric Clapton och Rod Stewart uppträdde i Göteborg och övernattade på Sheraton med sina sällskap.

Hotel AB Bastionen sade under tredje kvartalet upp managementavtalet med Sheraton Overseas Management Corporation. Till följd härav påkallade Sheraton Overseas Management Corporation skiljedomsförfarande. Parterna förlikades dock och rörelsen drivs vidare med ett mer flexibelt managementavtal än tidigare.

I enlighet med Hufvudstadens nya affärsplan inleddes under hösten en försäljningsprocess av hotellet.

Verkställande direktör och hotellchef: Peter Grüner

Resultaträkning i sammandrag					
Mkr	1998	1997	1996	1995	1994
Nettoomsättning	122,2	112,2	109,2	121,5	99,5
Kostnad sålda varor och tjänster	-93,3	-91,2	-96,0	-100,8	-87,9
Planenliga avskrivningar av rörelsens materiella anläggningstillgångar	-2,0	-3,6	-3,4	-3,6	-3,7
Bruttoresultat	26,9	17,4	9,8	17,1	7,9
Försäljningskostnader	-7,3	-7,3	-7,3	-6,2	-5,4
Administrationskostnader	-11,0	-9,9	-8,8	-9,3	-9,3
Rörelseresultat	8,6	0,2	-6,3	1,6	-6,8

Parkaden

Parkaden, som är helägt av Hufvudstaden, driver parkeringsrörelse i Stockholm i tre av Hufvudstaden ägda fastigheter:

- Parkaden: Regeringsgatan 55 (mitt emot NK Stockholm), 800 platser
- Continentalgaraget: Mäster Samuelsgatan 69 (mitt emot Centralstationen), 300 platser
- Roddaren: Kronobergsgatan 33 (Kungsholmen), 115 platser

Parkaden är en viktig servicefunktion till butiker och kontor i cityområdet och erbjuder lättillgängliga och säkra parkeringsplatser i bästa läge.

Under året utökades kameraövervakning i Parkadengaraget i syfte att öka kundens säkerhet och trygghet. Detta arbete fortsätter under 1999. I Continentalgaraget upprustades en av parkeringsvåningarna med ny golvbeläggning, ny färgsättning och nya betalautomater. Under 1999 kommer kameraövervakning att installeras även i Continentalgaraget.

Medeltalet heltidsanställda uppgick under 1998 till 5,5, varav 3 kvinnor och 2,5 män.

Huvudsakliga aktörer i Stockholms city

31 december 1998	Antal platser
CarPark (Nordisk Parkering)	2 100
Stockholm Parkering (Stockholms kommun)	2 711
Parkaden	1 215

Antalet parkerade bilar i Parkadengaraget uppgick till 581 000 (583 000). Intäkterna från samtliga garage ökade till 47,4 Mkr (44,1 Mkr) främst beroende på höjda avgifter. Kostnaderna ökade med 6,4 Mkr till 34,5 Mkr. Av kostnadsökningen svarade den koncerninternerna hyran, som ökade till 27,2 Mkr (19,9 Mkr), för 7,3 Mkr, och sänkt central administration för -0,4 Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 12,9 Mkr (16,0 Mkr). Den koncerninternerna hyran motsvarar 744 (535) kr per kvm och år. Parkaden hyr Parkadengaraget av Affärsområde Butik. Rörelseresultatet före koncerninternerna hyra uppgick till 40,1 Mkr (35,9 Mkr).

Chef: Per Henriksson

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	1998	1997	1996	1995	1994
Nettoomsättning	47,4	44,1	40,7	37,7	33,1
Verksamhetens kostnader	-30,9	-23,5	-22,8	-23,6	-24,5
Avskrivningar	-0,9	-1,5	-0,7	-0,8	-0,9
Bruttoresultat	15,6	19,1	17,2	13,3	7,7
Central administration	-2,7	-3,1	-2,7	-2,1	-1,4
Rörelseresultat	12,9	16,0	14,5	11,2	6,3

Fördelning per garage

Mkr	1998	1997	1996	1995	1994
Nettoomsättning:					
Parkadengaraget	37,3	34,9	32,3	29,8	27,0
Continentalgaraget	8,9	8,1	8,4	7,9	6,1
Roddarengaraget (1)	1,2	1,1	-	-	-
	47,4	44,1	40,7	37,7	33,1
Rörelseresultat:					
Parkadengaraget	9,1	13,2	11,6	9,0	7,4
Continentalgaraget	3,5	2,7	2,9	2,2	-1,0
Roddarengaraget (1)	0,3	0,1	-	-	-
	12,9	16,0	14,5	11,2	6,4

(1) Ingick ej i Parkaden 1994-96.

INTRESSEFÖRETAG

World Trade Center

Vasaterminalen AB är ett av Hufvudstaden delägt bolag och redovisas som intresseföretag i koncernredovisningen. Bolaget äger och driver World Trade Center i Stockholm. Fastigheten inrymmer kontors-, konferens- och utställningslokaler, hotell, flera restauranger samt Cityterminalen.

Fastighetens yta uppgår till 82 500 kvm med fördelning enligt nedan. Av den totala ytan är 45 200 kvm uthyrbar. Tomten uppgår till 22 100 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Vasaterminalen av Statens Järnvägar. Avgälden uppgår till 20,0 Mkr per år med nästa avgäldsreglering den 1 mars 2010.

Marknadshyran för bästa kontorsyta var över 3 500 kr per kvm (inklusive fastighetsskattetillegg). Samtliga kontorslokaler var uthyrda. Nettoomsättningen ökade med 3,6 procent till 130,9 Mkr (126,4 Mkr). Rörelseresultatet minskade till 62,5 Mkr (63,5 Mkr). Anledningen till resultatminskningen är att 1997 års resultat påverkades positivt med 3,3 Mkr avseende återvunnen konkursfordran. Årets vinst efter skatt ökade till 72,2 Mkr (33,7 Mkr). Resultatökningen beror främst på ändrad finansieringsstruktur och högre nettoomsättning. En tredjedel av periodens vinst, 24,1 Mkr, ingår i Hufvudstadens resultat och redovisas som vinstandel från intresseföretag i finansnettot.

Under året moderniserades restaurangerna. Efter ombyggnationen har lunchomsättningen ökat med cirka 30 procent. Antalet evenemang och besökare i huset har också ökat.

Verkställande direktör: Nils Förberg

Ytfördelning, 31 december 1998

Bussterminal och tekniska utrymmen	26 200 kvm
Kontor	41 800 kvm
Hotell	3 500 kvm
Garage	11 000 kvm
Totalt	82 500 kvm

Ägare

31 december 1998	Ägarandel, %
Hufvudstaden	33,3
Lundbergs	33,3
NCC	33,3

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	1998	1997	1996	1995	1994
Nettoomsättning	130,9	126,4	117,2	101,1	98,0
Verksamhetens kostnader	-64,8	-59,7	-55,7	-47,7	-44,7
Avskrivningar	-1,1	-0,7	-0,8	-1,1	-4,5
Bruttoresultat	65,0	66,0	60,7	52,3	48,8
Central administration	-2,5	-2,5	-2,3	-2,3	-2,4
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	62,5	63,5	58,4	50,0	46,4

Fastighetssystem

FASAB Fastighetssystem AB är ett av Hufvudstaden delägt bolag. Bolaget redovisas som aktieinnehav i koncernredovisningen. Bolagets verksamhet omfattar utveckling av datasystem för fastighetsförvaltning.

Bolagets huvudsakliga produkt är fastighetssystemet FastNet. FastNet är ett modernt client/serversystem baserat på Microsofts plattform och introducerat på marknaden 1994. Företagets övriga fastighetssystem är FUSS (stordator) och AdeHyr (minidator).

Under året ökade antalet FastNet-kunder från 22 till 28 och därmed har Fastighetssystem intagit en dominerande ställning som leverantör till kundsegmenten institutionella och privata fastighetsägare. Bolaget hade vid utgången av året 52 (45) anställda. Nettoomsättningen uppgick till 54,3 Mkr (36,1 Mkr) och rörelseresultatet till 2,5 Mkr (1,3 Mkr).

1998 gick Fastighetssystem och delar av Enator Fastighetssystem samman. Genom samgåendet utökades Fastighetssystemets personal med 20 personer, kundbasen utökades med ett tjugotal kunder och produktutbudet utökades med AdeHyr (ett hyresaviseringsystem) samt EnergiReda (ett energiförbrukningssystem).

Verkställande direktör: Ole Arvesen

Ägare

31 december 1998	Ägarandel, %
Hufvudstaden	29,3
JM Bygg	29,3
Enator	25,3
Övriga	16,1
Totalt	100,0

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	1998	1997	1996	1995	1994
Nettoomsättning	54,3	36,1	20,7	22,3	20,2
Personalkostnader	-28,1	-16,7	-11,7	-9,4	-10,5
Avskrivningar	-2,8	-2,3	-1,5	-1,3	-0,6
Övriga rörelsekostnader	-20,9	-15,8	-7,3	-11,5	-9,2
Rörelseresultat	2,5	1,3	0,2	0,1	-0,1

MILJÖ

Hufvudstadens vision är att leda utvecklingen i branschen i riktning mot ett miljömässigt hållbart samhälle. Verksamheten skall styras med de förhållningssätt som beskrivs i nedanstående miljöpolicy.

Hufvudstadens miljöpåverkan härrör främst från kylanläggningar, energi- och vattenanvändning samt avfallsgenerering i fastigheterna. Sedan 1994 har ett strukturerat arbete pågått för att minimera denna miljöpåverkan, och under 1998 har Hufvudstaden arbetat med flera operativa mål i detta syfte.

Efter förvärvet av NK Cityfastigheter och fastigheterna på Liljeholmen hölls under hösten 1998 en miljöutbildning för samtliga anställda samt inleddes en kartläggning av de nyförvärvade fastigheterna i syfte att anpassa dessa till koncernens miljöstandard.

Miljömål och måluppfyllnad under 1998

Nedanstående miljömål utformades i början av 1998.

Placering på Det Naturliga Stegets Svensk Miljöfunds topplista 1999. I december 1998 placerade sig Hufvudstaden på topplistan.

Införande av källsortering i resterande nio fastigheter. Samtliga fastigheter som Hufvudstaden ägde i början av 1998 har numera källsortering.

Reducering av miljöpåverkan från panncentralen i fastigheten Orgelpipan 7. Under året fördes förhandlingar med abonnenterna och Stockholm Energi. Beslut om avveckling har fattats och konvertering till fjärrvärme planeras att genomföras per den 1 juli 1999. Utsläppen från panncentralen har av Stockholm Energi beräknats till 2,8 ton svavel, 8,5 ton kväveoxider och 8 700 ton koldioxid per år.

Konverteringen medför att oljeanvändningen minskar med cirka 3 000 kubikmeter per år i Stockholms innerstad.

Avveckling av köldmediemängder av typen CFC. Samtliga återstående mängder CFC, 156 kg, avvecklades under 1998. Inga köldmedier av typen CFC finns i de nyförvärvade fastigheternas kylanläggningar.

Avveckling av totalt 655 kg köldmediemängder av typen HCFC 22. Totalt 625 kg avvecklades i kvarteren Orgelpipan 7, Järnplåten 28 och Hästskon 10. Tillkommande köldmedie-

mängder av typen HCFC i de nyförvärvade fastigheternas kylanläggningar införlivades i avvecklingsplanen.

Effektivisering av returpappershantering samt införande av källsortering hos hyresgäster. Vid lokalanpassning och nyuthyrning erbjuds hyresgäst system för källsortering. Se även nedan.

Samordning fastighetsvis av returpappershantering från hyresgäster. För att miljöanpassa returpappershanteringen träffade Hufvudstaden avtal med IL Returpapper som innebär att Hufvudstadens hyresgäster i Stockholm erbjuds hämtning till en lägre kostnad. Under året har 241 ton returpapper hämtats från Hufvudstadens hyresgäster i Stockholm och Göteborg.

Utveckling av metoder och redovisning för miljöanpassad ombyggnad. I samarbete med Institutet för Byggekologi togs en handbok för miljöanpassad ombyggnad fram. Inför en ombyggnad görs en miljöinventering av lokalen med avseende på bland annat återanvändning, återvinning och hantering av farligt avfall. Hufvudstaden är ansluten till Svensk Byggmaterialåtervinning, dit material som kan återanvändas transporteras för vidareförsäljning. Institutet för Byggekologis databas över miljövarudeklarerade material används för att miljögranska material.

Fortsatt miljöanpassning av egna lokaler. Källsorteringen förbättrades i egna lokaler i Stockholm och Göteborg. Källsorteringen omfattar i kontorsdelen papper, wellpapp, glas, metall, plast, lampor, batterier och övrigt miljöfarligt avfall. Under året har 3,9 ton returpapper samlats in från Hufvudstadens kontor i Stockholm.

Inledning av miljöstatusredovisning för samtliga fastigheter. Hufvudstaden avser att genomföra miljöinventering av hela fastighetsbeståndet. Miljöinventeringar utfördes under året i fastigheterna Rännilen 18 och 19 samt Kvasten 9.

Behovsanpassat handduksbyte i Sheraton Göteborg Hotel & Towers. Åtgärden utfördes ej på grund av att antalet gäster som stannar under flera dygn är begränsat.

Från och med 1998 redovisas kvartalsvis uppföljning av målen på Hufvudstadens hemsida.

Miljöläget vid 1998 års utgång

Energi. Fjärrvärme, olja och gas används för uppvärmning och el för bland annat kylproduktion, ventilation samt hissar.

Den totala energianvändningen ökade under 1998 till följd av fastighetsförvärv. Med förvärvet av NK Cityfastigheter följde en oljeförbränningsanläggning i NK Stockholm.

MWh/år	1998	1997	1996	1995	1994
Fjärrvärme	43 898	29 935	34 153	29 087	27 922
Olja	1 500	0	0	0	2 230
Gas	955	943	1 069	893	888
El	62 079	28 874	28 258	28 065	28 957
Fjärrkyla	3 620	5 267	2 715	2 788	2 184
Totalt	112 052	65 019	66 195	60 833	62 181

För jämförelse mellan åren redovisas graddagskorrigerade nyckeltal i nedanstående tabell. Graddagskorrigerad innebär korrigering för temperaturskillnader mellan olika år enligt omräkningstal som erhålls från SMHI. Av tabellen nedan framgår att den totala energianvändningen per kvm ökade med 4 procent under 1998 jämfört med medelvärdet för åren 1994-97. Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Exklusive förvärv är den totala användningen under 1998 oförändrad, 188 kWh per kvm jämfört med medelvärdet för åren 1994-97.

KWh/m ²	1998	1997	1996	1995	1994
Fjärrvärme	80	92	97	88	87
Olja	3	0	0	0	7
Gas	2	3	3	3	3
El	106	85	83	82	85
Fjärrkyla	6	15	8	8	6
Totalt	197	195	191	181	188

Energianvändningen i panncentralen, Orgelpipan 7, var relativt konstant. Den graddagskorrigerade oljeanvändningen minskade med 3 procent jämfört med medelvärdet för bränsleåren 1994/95-1996/97.

m ³ /år	97/98	96/97	95/96	94/95
Verklig	2 830	2 912	3 271	3 003
Graddagskorrigerad	3 007	2 921	3 261	3 145

Panncentralen Orgelpipan 7

1964 togs panncentralen i drift på fastigheten Orgelpipan 7 i Stockholm, i vilken eldningsolja (EO 1) förbräns. Hetvatten distribueras via ett rörkolvsystem till 15 anslutna fastigheter i Klarakvarteren, varav Orgelpipan 7 är en. I de anslutna fastigheterna sker därefter beredning av värme och varmvatten. Energiuppgifterna avser den totala produktionen. Hufvudstadens användning av energin ingår i uppgifterna under fjärrvärmeanvändning ovan.

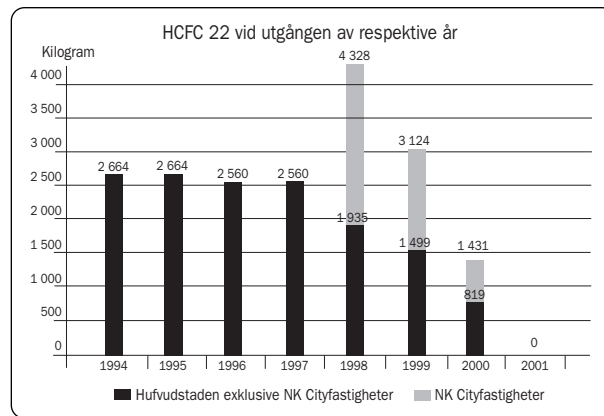
Vatten. Den totala vattenförbrukningen ökade under 1998 som en följd av fastighetsförvärv. Vattenförbrukningen per uttyrd kvm ökade med 8 procent under året jämfört med medelvärdet för åren 1994-97.

	1998	1997	1996	1995	1994
m ³ /år	519 597	283 159	282 285	255 232	251 638
Liter/m ²	886	831	829	749	739
Liter/uttyrd m ²	916	864	879	814	845

Köldmedier. Halogenerade kolväten, mer kända som freoner, bryter ned ozonlagret och bidrar till växthuseffekten. Hufvudstaden hade vid utgången av året totalt 4 328 kg köldmedier av typen HCFC 22, så kallade mjuka freoner. Efter utgången av år 2001 råder påfyllningsförbud och all HCFC 22 i Hufvudstadens fastigheter beräknas då vara avvecklad. För typen CFC, en skadligare variant av freoner, råder påfyllningsförbud sedan 1 januari 1998 och totalt förbud från 1 januari 2000. Dessa är avvecklade i Hufvudstadens fastigheter.

Köldmedierna ersätts med fjärrkyla respektive med mer miljöanpassade köldmedier, i allmänhet HFC som ej påverkar ozonlagret men som vid utsläpp bidrar till växthuseffekten.

I diagrammet nedan redovisas totala köldmediemängder HCFC 22. Förvärvade fastigheter ingår i diagrammet och svarar för den kraftiga ökningen 1998.



Av tabellen nedan framgår att den totala mängden HCFC 22 ökade till 4 328 kg under 1998 till följd av förvärvade fastigheter. Den totalt påfyllda mängden HCFC 22 i förhållande till installerad mängd minskade med 15 procent jämfört med medelvärdet för åren 1994-97.

Totalt installerade köldmediemängder					
	1998	1997	1996	1995	1994
HCFC, kg	4 328	2 560	2 560	20664	2 664
Påfyllt, kg	601	527	440	444	746
Påfyllt, %	14	21	17	17	28
HFC, kg	2 384	170	170	167	0
Påfyllt, kg	327	0	0	0	0
Påfyllt, %	14	0	0	0	0

Avfall. I samtliga Hufvudstadens fastigheter finns källsortering. Avfallet sorteras i allmänhet i papper, wellpapp, mjukplast, glas, organiskt avfall, elektronikavfall, cellplast, lysrör, metaller samt miljöfarligt avfall. Returpappershanteringen från kontor sker i allmänhet direkt hos hyresgästen och ingår ej i nedanstående tabell över avfallsmängder.

Av tabellen nedan framgår att de totala avfallsmängderna ökade under 1998. Detta var en följd av fastighetsförvärv.

Totala avfallsmängder					
	1998	1997	1996	1995	1994
Blandat avfall					
Totalt, m ³	11 017	10 829	12 799	14 382	14 330
Liter/m ²	19	32	38	42	42
Liter uthyrd/m ²	20	33	40	46	48
Totalt, ton	2 323	511	520	516	500
Ton/10 000 m ²	39	15	15	15	15
Ton/10 000 uthyrd m ²	40	16	16	16	17
Källsorterat avfall					
Papper, wellpapp, ton	660	305	206	145	66
Glas, m ³	191	85	0	0	0
Batterier, kg	450	200	0	0	0
Lysrör, st	6 700	6 600	0	0	0
Elektronik, kg	1 710	1 700	0	0	0
Metall, kg	6 600	5 400	0	0	0
Organiskt, m ³	92	29	0	0	0

Transporter. Hufvudstadens egna transporter är begränsade. Under 1998 kördes totalt 13 200 mil med bensindrivna fordon.

Operativa mål för 1999

Under 1999 skall Hufvudstaden verka för att uppnå bland annat följande mål:

- Kvalificering till Svensk Miljöfunds Topplista 2000.
- Utforma ett miljöprogram som tydligt för ut ansvaret för miljöarbetet i organisationen samt skapa hjälpmedel som stödjer det dagliga miljöarbetet.

- Införa ett miljöledningssystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga tjänster.
- Kommunicera miljöarbetet till hyresgästerna.
- Minska den totala energianvändningen med 5 procent.
- Genomföra miljöstatusredovisning för samtliga fastigheter.
- Bygga ut källsortering i förvärvade fastigheter.
- Inleda avvecklingsplaner för oljeförbränningsanläggningen i NK Stockholm.
- Avveckla oljeförbränningsanläggningen i panncentralen i Orgelpipan 7.
- Avveckla 1,2 ton HCFC 22, motsvarande ca 30 procent av totalt återstående mängd.

Miljöpolicy

Hufvudstaden skall genom ett långsiktigt och aktivt ägande bidra till en hållbar utveckling genom att erbjuda kunderna lokaler med effektiv resurshushållning och minsta möjliga miljöpåverkan.

Hufvudstaden skall underlätta för kunderna så att deras verksamhet genererar minsta möjliga miljöpåverkan. Vidare skall Hufvudstaden ställa krav på sina entreprenörer och leverantörer att de reducerar sin miljöpåverkan.

Hufvudstaden skall sträva efter att vara bland de främsta fastighetsbolagen avseende miljöarbetet.

Hufvudstadens miljöpolicy skall implementeras med följande förhållningssätt:

Förekomma lagstiftning. Hufvudstaden skall betrakta miljölagstiftning samt andra aktuella normer och regelverk som lägsta nivå för sitt miljöarbete. Hufvudstaden skall följa utvecklingen inom miljöområdet samt sträva efter att förekomma nya bestämmelser.

Försiktighetsprincipen. Hufvudstaden skall arbeta förebyggande och vidta försiktighetsmått när det befaras att olägenheter kan uppstå för människors hälsa eller för miljön i övrigt.

Produktvalsprincipen. Vid produktval skall Hufvudstaden i första hand välja miljömärkt eller på annat sätt miljöanpassat material.

Hushållningsprincipen och kretsloppsprincipen. Hufvudstaden skall minska användningen av naturresurser bland annat genom återanvändning och återvinning. Återanvändning skall prioriteras före återvinning. Därefter skall energiutvinning väljas och i sista hand deponering. Hufvudstaden skall sträva efter att reducera avfallsmängd och utsläpp.

Principen för bästa teknik. Hufvudstaden skall sträva efter att utnyttja modern teknik för att minimera negativ miljöpåverkan.

Kommunikation. Hufvudstaden skall sträva efter att på ett tillfredsställande sätt hålla hyresgäster, leverantörer, personal och ägare informerade om miljöarbetet.

Ständig förbättring. Hufvudstaden skall ständigt sträva efter att förbättra kunskanndet och öka insatserna inom miljöområdet.

Miljörisker och tvister

Hufvudstaden har inga pågående miljötvister. De miljörisker som bedöms finnas inom Hufvudstadens verksamhetsområde är av sådan art att de täcks av vanliga försäkringar alternativt är förutsedda och ryms i normalt budgeterade kostnader.

Ytterligare miljöinformation

På Hufvudstadens hemsida finns detaljerad information om Hufvudstadens miljöorganisation samt möjligheter att kontinuerligt följa miljöarbetet inom koncernen.

MEDARBETARE

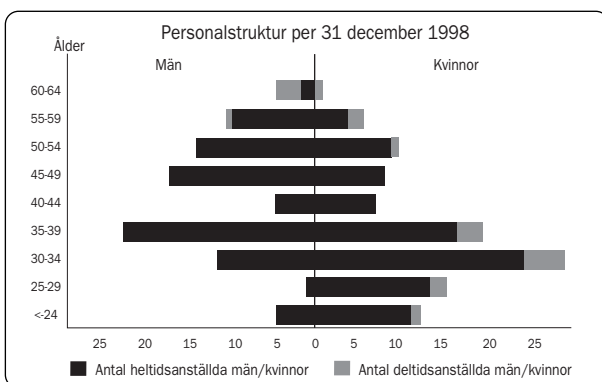
Antal anställda

Medelantalet årsanställda i koncernen uppgick (pro forma inklusive NK Cityfastigheter) till 247, vilket är en minskning med 52 sedan föregående år. Minskningen beror främst på att verksamheter sålts.

Medelantal årsanställda i koncernen, pro forma				
	Män	Kvinnor	Totalt 1998	Totalt 1997
Moderbolaget				
Affärsområde Kontor	5	2	7	7
Affärsområde Butik	2	0	2	0
Övriga avdelningar	30	15	45	45
Summa moderbolaget	37	17	54	52
Dotterbolag				
NK Cityfastigheter	11	12	23	75
Parkaden	3	4	7	7
Sheraton Göteborg Hotel & Towers	53	110	163	165
Summa dotterbolag	67	126	193	247
Totalt	104	143	247	299

I koncernen arbetade vid årets slut 115 kvinnor och 85 män, mätt som antalet heltidsanställda. Antalet deltid arbetande var 12 kvinnor och 3 män. I moderbolaget arbetade vid årets slut 30 kvinnor och 42 män, mätt som antalet heltidsanställda. Antalet deltid arbetande var 1 kvinna och 2 män. Hufvudstadens styrelse bestod av 8 män och ledningsgruppen av 6 män och 1 kvinna. I koncernens dotterbolag och intresseföretag var 2 av 53 styrelsemedlemmar kvinnor och 7 av 18 medlemmar i ledningsgrupperna kvinnor.

Under året slutade 38 medarbetare och 28 nyanställdes.



Antal anställda vid årsskiftet mätt i antal heltidstjänster.

Utbildning

Av koncernens anställda vid årets slut hade 35 universitets- och högskoleutbildning samt 118 gymnasieutbildning.

Kompetensutveckling

Under 1998 genomfördes i moderbolaget 154 kursdeltaganden om sammanlagt 1 350 timmar, motsvarande ett genomsnitt om 18 timmar per anställd. I Sheraton Göteborg Hotel & Towers uppgick utbildningen totalt till 2 500 timmar, motsvarande 15 timmar per anställd, och i Parkaden till 30 timmar motsvarande 5 timmar per anställd.

Kompetensutvecklingen avsåg bland annat datautbildning, ledarskapsträning, utbildning inom kvalitet, miljö och säkerhet.

Bonussystem

I syfte att öka de anställdas motivation och engagemang initierades ett bonussystem i moderbolaget för 1998. Bonus skulle utgå beroende på resultat, kundnöjdhet och miljöarbete. Bonusen kunde maximalt utgå med 10 000 kronor per heltidsanställd och var densamma för samtliga anställda.

Hufvudstaden placerade sig på delad förstaplats i Fastighetsbarometerns kundnöjdhetsundersökning och kvalificerade sig till Svensk Miljöfunds Topplista. Resultatet nådde uppställt mål. Då samtliga kriterier uppfyllts under 1998 kommer medarbetarna att erhålla maximalt belopp om totalt 0,7 Mkr.

För 1999 planerar Hufvudstaden ett bonussystem baserat på liknande kriterier som för 1998. Det maximala beloppet per heltidsanställd avses vara oförändrat. För Hufvudstadens ledande befattningshavare, som ej kommer att omfattas av detta bonussystem, planeras ett individuellt system baserat på individuella mål, bolagets resultat och aktiens utveckling.

Förädlingsvärde

Förädlingsvärdet, det vill säga rörelseresultatet plus lönekostnader, per anställd uppgick 1998 till 2,2 Mkr. Exklusive Sheraton Göteborg Hotel & Towers uppgick förädlingsvärdet till 6,2 Mkr per anställd.

Fackliga organisationer

Fackliga organisationer är SIF och Fastighetsanställdas Förbund i moderbolaget, Transport i Parkaden samt Handels-tjänstemannaförbundet och Hotell- och Restauranganställdas Förbund i Sheraton Göteborg Hotel & Towers.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Hufvudstadens möjligheter att på kort sikt påverka resultatet är begränsade. Intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal, vanligen 3 till 5 år, medan rörelsekostnaderna är svåra att förändra i ett kort perspektiv med bibehållen service och kvalitet. Hufvudstadens lönsamhet och verksamhet påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer som konjunktur och ränteläge men även av politiska beslut. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsbolag krävs lång framförhållning och tydliga strategier.

Hyresutvecklingen

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av Hufvudstadens fokusering på fastigheter med lokaler i de mest intressanta kommersiella lägena. Förvärvet av NK Cityfastigheter medför också en mer balanserad fördelning mellan butiks- och kontorslokaler i fastighetsbeståndet. Detta reducerar risken ytterligare eftersom butikshyror i de mest eftersökta lägena är mindre konjunkturkänsliga än kontorshyror. Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är bundna till konsumentprisindex. Hyresförändringar sker när avtalen förnyas.

Fastighetsskatt

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

Hyresförluster vakanta lokaler

Vid en avmattning av konjunkturen är risken för ökad vakansgrad större för Hufvudstadens kontorslokaler än för koncernens butikslokaler. En viss vakansgrad bör alltid finnas för att möjliggöra ombyggnader, effektiviseringar och test av marknadens villighet att acceptera högre hyresnivåer.

Kontraktstid

Hufvudstadens kontraktstider för befintlig avtalsstock återfinns i avsnittet Statistik. En lång genomsnittlig kontraktstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Alltför täta om- och avflyttningar medför stora kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror. Under 1999 omförhandlas 23 procent av avtalsmassan. Huvuddelen av dessa omförhandlingar kommer att resultera i höjda hyror från fjärde kvartalet 1999.

Omsättningsbaserade hyror

Omsättningsbaserade hyror tillämpas i huvudsak inom NK-varuhuset och gallerierna. Hufvudstaden strävar efter att öka omsättningshyrorna, då de medför en potential uppåt samtidigt som den garanterade bashyran i omsättningsavtalen begränsar risken för hyresfall. Omsättningsbaserade hyror är särskilt intressanta när butikernas försäljning ökar eller när ett butiksstråk eller en galleria utvecklas positivt. (Se faktaruta)

Koncentration

till Stockholmsregionen

Koncentrationen av ett fastighetsbestånd till ett geografiskt marknadsområde kan potentiellt öka risken på grund av minskad diversifiering. I Hufvudstadens fall är dock risken liten eftersom Stockholm är landets starkaste marknadsområde och Sveriges intressantaste tillväxtmarknad. Hufvudstadens fastighetsbestånd är dessutom koncentrerat till de mest kommersiella och eftersökta lägena i centrala Stockholms starkaste delmarknader.

Kundförluster

Kundförluster uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Denna risk finns alltid men är dock låg eftersom Hufvudstaden medvetet väljer kunder med dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet. Hufvudstaden är ett av få företag som aktivt kan välja kunder. Detta beror främst på fastigheternas ofta unika marknadsposition. Risken begränsas också av att avtalsmassan är väl spridd. Kundförlusterna har under de senaste åren varit låga.

Ränterisk

Ränterisk och andra finansiella risker beskrivs i kommande avsnitt.

Försäkringar

Hufvudstadens fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Säkerhet/skalskydd

Fem av Hufvudstadens fastigheter har sedan några år tillbaka kortläsare installerade i porten. Installation av kortläsarsystem i ytterligare 13 fastigheter pågår, och beräknas vara i drift april 1999. Upphandling av kortläsare till övriga fastigheter beräknas ske under 1999.

FINANSIERING OCH FINANSIELLA RISKER

Koncernens upplåning ökade under året med 1 607,3 Mkr till 4 918,7 Mkr (3 311,4 Mkr). Av ökningen svarade likvider vid förvärv och försäljningar av fastigheter för 408,5 Mkr, övertagen upplåning vid förvärvet av NK Cityfastigheter för 1 042,2 Mkr, förvärv av aktier i NK Cityfastigheter 311,8 Mkr, samt utdelning till aktieägarna för 100,3 Mkr.

Finanspolicy

Hufvudstaden fastställde under 1998 en finanspolicy med bland annat följande innebörd.

All finansverksamhet inom koncernen skall ske i moderbolaget. Delägda bolag samt Sheraton Göteborg Hotel & Towers ansvarar dock för sin egen finansfunktion.

De finansiella riskerna skall minimeras inom ramen för affärsmässighet. Vid val av finansieringslösning skall fastigheternas innehavsperiod och driftnetto beaktas. Vidare skall känsligheten i eget kapital och finansnetto vid kraftiga ränteförändringar beaktas. De finansiella riskerna skall mätas, rapporteras och följas upp regelbundet.

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid på upplåningen (inklusive derivat) skall vara mellan tre månader och tre år. Vid årets slut fattades ett strategiskt beslut om en genomsnittlig räntebindningstid mellan sju och tretton månader.

Hufvudstaden skall sträva efter att säkra sitt finansieringsbehov genom lån och bundna kreditlöften uppgående till innevarande kreditbehov och förändringar under normal drift. Säkringen får inte öka Hufvudstadens beräknade kostnader i nämnvärd omfattning. Hufvudstadens ambition är att ha god spridning i kreditlimiternas förfallotidpunkter. Hufvudstaden har som målsättning att likviditetsöverskott först och främst skall användas för amortering av lån. Det förutsätter dock att amorteringarna inte innebär ökade kostnader. Eventuell överskottslikviditet får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg kreditrisk.

Valutarisker skall minimeras.

Derivatinstrument får endast användas i riskeliminering syfte och skall alltid vara kopplade till underliggande exponering.

Finansieringsstruktur och ränterisk

Den enskilt största resultatpåverkande finansiella risken i Hufvudstaden är ränterisk. Ränterisken kan definieras som effekten vid en ränteförändring på finansnettot under en viss tidsperiod.

Hufvudstadens upplåning uppgick vid utgången av året

till 4 918,7 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var knappt nio månader och den genomsnittliga effektivräntan 4,9 procent. Nettoskulden uppgick till 4 843,0 Mkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden och effektivräntan uppgick i moderbolaget till drygt sex månader och 4,6 procent och i dotterbolaget NK Cityfastigheter till knappt 20 månader respektive 6,1 procent. Den upplåning som medföljde NK Cityfastigheter ersätts med upplåning i moderbolaget allt eftersom lånen förfaller.

Finansieringsstruktur (1), 31 december 1998

Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Andel av volymen, %	Genomsnittlig effektivränta, %
1999	3 528,0	71,7	4,4
2000	443,6	9,0	6,3
2001	816,3	16,6	5,8
2002	130,5	2,7	6,5
2003	0,3	0,0	5,5
Totalt	4 918,7	100,0	4,9

(1) Lånens löptider överensstämmer med räntebindningstiderna.

Kreditlimiter och finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som risken att finansiering inte kan erhållas eller endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. Denna risk kan reduceras genom att avtal ingås om kreditlimiter samt genom att bredda upplåningsbasen till fler kreditgivare.

Koncernens upplåning uppgick vid årsskiftet till 4 918,7 Mkr. Av detta svarade långfristiga skulder för 1 390,7 Mkr. Målsättningen är att under 1999 fortsätta arbetet att utöka kreditlimitvolymen samt att ytterligare bredda finansieringsbasen.

Övriga risker

Motpartsrisk. Motpartsrisken är begränsad och främst hänförlig svenska banker.

Valutarisk. Koncernens valutarisker är begränsade.

Aktiekursrisk. Hufvudstaden äger endast rörelserelaterade aktier, varför koncernen ej är direkt exponerad för någon aktiekursrisk.

Finansiella nyckeltal, legalt

	1998	1997
Synlig soliditet, %	34,5	31,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	2,0
Belåningsgrad fastigheter, %	62,2	70,2
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	5,2	5,2
Räntetäckningsgrad, ggr ⁽¹⁾	1,9	2,0
Kassaflöde, Mkr	-2 743	1 461

(1) Pro forma.

EKONOMISK ÖVERSIKT

Förvärvet av NK Cityfastigheter

Hufvudstaden förvärvade NK Cityfastigheter till en köpeskilling om 1 447,0 Mkr. Härvid uppstod ett övervärde netto på 826,0 Mkr. Övervärdet fördelades på mark 461,6 Mkr och på byggnader 456,2 Mkr. (Se tabell nedan för exakt fördelning av koncernvärde.) Övervärdet skrivs av med samma procentsats som för respektive fastighet.

Köpeskilling	
Mkr	
Kontant förvärvade aktier per 980630	308,2
Aktier förvärvade efter 980630	3,6
Nyemitterade aktier	1 119,6
Aktiverade kostnader	15,6
Summa	1 447,0
Förvärvskalkyl	
Mkr	
Köpeskilling	1 447,0
Avgår eget kapital per 980630	-621,7
Minoritet motsvarande 0,11%	0,7
Övervärde (netto)	826,0
Övervärde fastigheter (brutto)	917,8
Latent skatt, 10%	-91,8
Övervärde (netto)	826,0

Latent skatt på förvärvat värde avseende NK Cityfastigheter har värderats till tio procent. Hufvudstaden har därvid tillämpat undantagsbestämmelsen i Redovisningsrådets rekommendation nummer 1, bilaga 3.

Anskaffningsvärde fastigheter	
Mkr	
Fastighetsvärde NK Cityfastigheter	1 744,1
Övervärde fastigheter (brutto)	917,8
Anskaffningsvärde	2 661,9

Under andra halvåret har därefter 50 403 aktier förvärvats på marknaden, vilket redovisats som köpeskilling varvid

Fördelning koncernvärde								
Mkr	Byggnad NK	Byggnadsinv. NK	Mark NK	Bokfört värde NK	Byggnad koncernen	Mark koncernen	Bokfört värde totalt	
Stockholm	537,2	57,9	90,0	685,1	411,2	514,3	1 610,6	
Göteborg	156,7	8,6	23,3	188,6	75,0	8,4	272,0	
Uppsala	348,5	8,8	40,1	397,4	0,0	-15,6	381,8	
Västerås	146,7	21,8	51,5	220,0	0,0	-15,6	204,4	
Norrköping	117,8	18,1	30,8	166,7	0,0	-24,4	142,3	
Sundsvall	68,4	5,5	12,4	86,3	-30,0	-5,5	50,8	
Totalt	1 375,3	120,7	248,1	1 744,1	456,2	461,6	2 661,9	

minoritetsandelen minskat. 22 088 aktier i NK Cityfastigheter var vid årsskiftet därefter utestående. Hufvudstaden har inlett ett tvångsinlösenförfarande.

Beräkning av pro forma. Vid beräkning av pro forma avseende konsolideringen av NK Cityfastigheter har bland annat följande antaganden gjorts.

- Över marknaden förvärvade aktier i NK Cityfastigheter per den 30 juni 1998, cirka 308 Mkr, har räntebäknats till en räntesats om 5,2 procent.
- Från NK Cityfastigheter erhållen utdelningen om 4,0 Mkr ingår i sin helhet.
- Avskrivningsprinciperna för byggnader och mark inom NK Cityfastigheter har harmoniserats med Hufvudstadens avskrivningsprinciper, vilket innebar en resultatförsämring om 13,3 Mkr för första halvåret.
- Avskrivning på det koncernmässiga övervärde som uppstod vid förvärvet av NK Cityfastigheter, 917,8 Mkr, uppgår till 12,3 Mkr per år.

Information till tidigare aktieägare i NK Cityfastigheter. Aktien NK Cityfastigheter avregistrerades från Stockholms Fondbörs per den 26 juni 1998.

För aktieägare som avyttrat aktier i NK Cityfastigheter mot nyemitterade aktier i Hufvudstaden uppkommer, i enlighet med strukturen, ingen skattepliktig realisationsvinst eller avdragsgill realisationsförlust. De mottagna aktierna i Hufvudstaden anses förvärvade för samma skatte-mässiga anskaffningsvärde som gällde för de avyttrade aktierna. Beträffande aktieägare i NK Cityfastigheter som erhållit andelar av en aktie i Hufvudstaden som därefter avyttras vid Stockholms Fondbörs mot kontant betalning medför dock avyttringen av andelar av en aktie i Hufvudstaden realisationsvinstbeskattning. (Se i övrigt Prospektet som utgavs i samband med erbjudandet. Prospektet kan rekvideras på telefon 08-762 90 00.)

Kommentarer till resultaträkningar¹

Nettoomsättning². Nettoomsättningen för koncernen ökade till 1 034,6 Mkr (997,0 Mkr). Av nettoomsättningen var 864,2 Mkr (802,8 Mkr) hänförliga till fastighetsförvaltningen och 170,4 Mkr (194,2 Mkr) till Övrig verksamhet. Övrig verksamhet bestod av Sheraton Göteborg Hotel & Towers 122,2 Mkr (112,1 Mkr), Parkaden 47,4 Mkr (44,1 Mkr), Birger Jarl 0,8 Mkr (18,3 Mkr) samt det under 1997 sålda NK Concession, (19,6 Mkr, 1997). Affärsidén i Birger Jarl var att förvärva och därefter utveckla centralt belägna bostadsfastigheter i Stockholms innerstad med renoveringsbehov. Under 1997 såldes kvarvarande omsättningsfastigheter i Birger Jarl med tillträdesdag 2 februari 1998, varefter ingen verksamhet bedrivs i bolaget. Affärsidén för NK Concession var att skapa möjligheter för internationella och svenska producenter av märkesvaror att sälja dessa inom NKs varuhuskoncept, genom att erbjuda butiks- och administrationsservice samt säljledning.

Verksamhetens kostnader³. Verksamhetens kostnader omfattar dels kostnader som direkt är hänförliga till den löpande fastighetsförvaltningen, dels samtliga kostnader (med undantag av bokslutsdispositioner och skatt) inom Övrig verksamhet.

Verksamhetens kostnader i koncernen uppgick 1998 till 586,4 Mkr (585,3 Mkr). Av kostnaderna var 446,6 Mkr (419,3 Mkr) hänförliga till fastighetsförvaltningen och 139,8 Mkr (166,0 Mkr)⁵ till Övrig verksamhet, varav Sheraton Göteborg Hotel & Towers 105,3 Mkr (110,6 Mkr), Parkaden 34,5 Mkr (28,1 Mkr), Birger Jarl 0,0 Mkr (8,4 Mkr) och NK Concession (18,9 Mkr, 1997).

I verksamhetens kostnader ingår avskrivningar om totalt 139,7 Mkr (136,9 Mkr), varav till fastighetsförvaltningen hänföres 136,4 Mkr (131,9 Mkr), till Parkaden 0,8 Mkr (1,5 Mkr), Sheraton Hotel & Towers 2,4 Mkr (3,0 Mkr), Birger Jarl 0,0 Mkr (0,0 Mkr), samt till NK Concession 0,0 Mkr (0,5 Mkr).

Central administration. Central administration omfattar framför allt löne- och kontorsomkostnader samt arvoden som är av övergripande karaktär. Den centrala administrationen uppgick 1998 till 40,1 Mkr (43,5 Mkr).

Jämförelsestörande poster. De jämförelsestörande posterna uppgick under året till 48,3 Mkr (13,5 Mkr) och bestod bland annat av realisationsvinster vid försäljning av fastigheter (se Avyttringar av fastigheter nedan), 78,3 Mkr, avsättning till omstruktureringsreserv i samband med förvärvet av NK Cityfastigheter, -15,2 Mkr, kostnader i samband med uppsägning av managementavtal med Sheraton International -19,7 Mkr, samt partiell upplösning av personalreserv avsatt i samband med avyttringen av Hufvudstaden International, 5,9 Mkr.

Av omstruktureringsreserven kvarstod 4,9 Mkr vid årets slut. Omstruktureringsreserven beräknas täcka återstående kostnader.

Finansiella intäkter och kostnader. Finansiella intäkter och kostnader består av fyra poster.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 24,1 Mkr (11,2 Mkr), och var i sin helhet hänförlig till Vasaterminalen.

Resultat övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar bestod 1998 till sin helhet av utdelning från NK Cityfastigheter på över marknaden förvärvade aktier. 1997 bestod posten av reavinster på försäljning av aktier 50,7 Mkr, samt aktieutdelning från Sweco (FFNS), 3,0 Mkr.

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgick till 3,1 Mkr (34,9 Mkr). Ränteintäkterna 1997 bestod huvudsakligen av internräntor till Hufvudstaden International, som vid utskiftningen omdefinierades till externräntor. Hufvudstaden har som policy att använda överskottlikviditet till att lösa lån, varför ränteintäkter ej uppstår mer än i mindre omfattning.

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -253,6 Mkr (-229,7 Mkr). Räntekostnaderna har ökat med drygt 70 Mkr huvudsakligen till följd av en utskiftning om 1 872,6 Mkr till aktieägarna under augusti månad 1997. (Se avsnittet Finansiering och finansiella risker.) I posten Räntekostnader ingår även respiträntor på skatteskulder. Räntebidragen i fastighetsförvaltningen uppgick under året till 0,1 Mkr (0,1 Mkr) och ingår i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

(1) Kommentarer avser pro forma.

(2) Fastighetsförvaltningens nettoomsättning diskuteras i detalj i avsnittet Fastighetsförvaltning - resultatutveckling, varför läsaren hänvisas till detta. Sheraton Göteborg Hotel & Towers respektive Parkaden diskuteras i avsnittet Övrig verksamhet.

(3) Fastighetsförvaltningens kostnader diskuteras i detalj i avsnittet Fastighetsförvaltning - resultatutveckling varför läsaren hänvisas till detta. Sheraton Göteborg Hotel & Towers respektive Parkaden diskuteras i avsnittet Övrig verksamhet.

(4) Se avsnittet Word Trade Center.

(5) Föregående är redovisades avskrivningar i Sheraton Göteborg Hotel & Towers, 4,4 Mkr, under posten Avskrivningar men har i detta bokslut omförs till kostnader Övrig verksamhet.

Skatt, skattetvister och underskottsavdrag. Koncernens skatt uppgick 1998 till 15,7 Mkr (76,5 Mkr). Skatten avser huvudsakligen skatt inom NK Cityfastigheter 5,3 Mkr (2,5 Mkr), där koncernbidragsmöjlighet inte förelåg under 1998, samt skatt i det helägda franska bolaget Hufvudstaden Paris SA, 13,9 Mkr (7,2 Mkr).

Skattemyndigheten i Stockholm har upptaxerat moderbolaget samt dotterbolaget Förvaltnings AB Norrilen (före detta Hufvudstaden International AB). Under 1997 har dessa taxeringar avgjorts i Kammarrätten enligt skattemyndighetens yrkande. Hufvudstaden har begärt prövnings-tillstånd och överklagat till Regeringsrätten. Reservering finns för belopp motsvarande skattemyndighetens krav jämte respitränta på tillkommande skatt.

Hufvudstaden hade vid årets utgång cirka 40 Mkr i outnyttjade skattemässiga underskottsavdrag, främst härrörande från avvecklingen av den utländska verksamheten.

Årets resultat. Årets resultat (efter skatt) ökade till 218,3 Mkr (175,3 Mkr), det vill säga med 43,0 Mkr.

Kommentarer till balansräkningar

Värdet på Byggnader och Mark har ökat till följd av förvärv av två fastigheter (se nedan) samt förvärvet av NK Cityfastigheter. Under året har två fastigheter har försålts.

Byggnadsinventarier avser främst NK Stockholm, 55,9 Mkr respektive NK Göteborg, 31,7 Mkr.

Under 1997 försålles kvarvarande omsättningsfastigheter i koncernen med tillträdesdag 2 februari 1998.

Kassa och bank uppgick till 75,7 Mkr. Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Likviditeten används huvudsakligen till amortering av lån.

Den latent skatteskulden har ökat till 196,7 Mkr från 48,9 Mkr. Ökningen avser huvudsakligen latent skatt på övertärdet vid förvärvet av NK Cityfastigheter, 91,2 Mkr, dels tillkommande latent skatt i NK Cityfastigheter, 63,1 Mkr.

Koncernens skulder till kreditinstitut har ökat till 4 918,7 Mkr (3 311,4) Mkr. Ökningen beror dels på förvärvet av NK Cityfastigheter varvid förvärvad upplåning uppgick till 1 042,2 Mkr, förvärv av aktier över marknaden till 311,8 Mkr. Nettot av köpta och sålda fastigheter uppgick till 408,5 Mkr. Utdelningen till aktieägarna uppgick till 100,3 Mkr.

Upplupna kostnader i koncernen uppgick till 231,7 Mkr, en ökning med 136,0 Mkr. Ökningen avsåg bland annat förutbetalda hyresintäkter, 83,5 Mkr, samt upplupna räntor, 30,9 Mkr.

Kommentarer till finansieringsanalyser

Kassaflöde för rörelsen före investeringar uppgick till 477,3 Mkr och efter investeringar till - 2 743,4 Mkr.

Förvärv av fastigheter

Under 1998 förvärvades två fastigheter på Liljeholmen utanför Stockholm, Stubinen 2 och Stora Katrineberg 16. Köpeskillingen uppgick till 113,0 Mkr respektive 560,0 Mkr. Bägge fastigheterna innehas med tomträtt varför investeringarna i sin helhet hänförs till byggnad. Härtill kommer förvärvet av NK Cityfastigheter.

Avyttring av fastigheter

Under 1997 försålles återstående fastigheter i dotterbolaget Birger Jarl med tillträde den 2 februari 1998. Köpeskillingen uppgick till 118,5 Mkr och realisationsvinsten till 21,7 Mkr. Realisationsvinsten ingår i 1998 års resultat.

I februari månad försålles två bostadsfastigheter i Stockholm, Rörstrand 33 och Snickaren 15. Köpeskillingen uppgick till 62,0 Mkr respektive 84,0 Mkr, och realisationsvinsten till 26,1 Mkr respektive 30,5 Mkr.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 3 386,2 Mkr, varav 4,7 Mkr avser inventarier, 2,2 Mkr om- och tillbyggnader samt 2 669,5 Mkr byggnader och 709,8 Mkr mark.

Moderbolaget

Nettoomsättningen i moderbolaget ökade till 479,4 Mkr (473,3) Mkr, huvudsakligen beroende på lägre vakans, högre hyresnivåer och netto förvärvade fastigheter. Verksamhetens kostnader minskade till 196,2 Mkr (203,0) Mkr. Bruttoresultatet ökade som en följd av ovanstående till 283,2 Mkr (270,3) Mkr.

Den centrala administrationen minskade med 1,6 Mkr till 28,4 Mkr. Jämförelsestörande poster ökade från -33,2 till 33,8 Mkr, huvudsakligen beroende på realisationsvinster

Förändring i resultat före skatt

	Förändring	Resultateffekt 1999, Mkr
Hyresnivå (1)	+/- 100 kr per kvm	59
Vakansgrad (2)	+/- 1 procentenhet	15
Drift och underhåll	+/- 10 procent	23
Fastighetsskatt	+/- 10 procent	1
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	30

(1) Hänsyn är ej tagen till bundna kontrakt.

(2) Beräknad ytvakans med 2 500 kr per kvm.

vid försäljning av fastigheter (se Not 12). Rörelseresultatet ökade således till 288,6 Mkr (207,1 Mkr).

Av moderbolagets totala nettoomsättning och fastighetskostnader mätt i kronor avser 5,7 procent av nettoomsättningen och 0,0 procent av fastighetskostnader andra företag inom koncernen.

Känslighetsanalys

Koncernens resultat stiger med 59 Mkr om hyresnivåerna ökar med 100 kr per kvm. Om vakanserna stiger med en procentenhet, sjunker rörelseresultatet med 15 Mkr. Vid en höjning av räntenivån med en procentenhet ökar räntekostnaderna med 30 Mkr.

Händelser efter årets utgång

Efter årets utgång har en fastighet vid Hötorget i Stockholm, Hästhuvudet 3, förvärvat. Köpeskillingen uppgick till 82,0 Mkr och den uthyrbara ytan till 2 200 kvm.

Hufvudstadens verkställande direktör, Tomas Billing, lämnar Hufvudstaden för att tillträda befattningen som verkställande direktör i Nordstjernen AB. Tomas Billing kvarstår i sin funktion under första halvåret 1999 till dess att ny verkställande direktör utsetts.

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	Not	Koncernen				Moderbolaget	
		Pro forma		Legalt		1998	1997
		1998	1997	1998	1997		
<i>Nettoomsättning</i>							
Fastighetsförvaltning	1-3	864,2	802,8	734,1	530,1	479,4	473,3
Övrig verksamhet	4	170,4	194,2	170,4	174,6	-	-
		1 034,6	997,0	904,5	704,7	479,4	473,3
<i>Verksamhetens kostnader</i>							
Underhåll, drift och administration	5	-234,7	-219,0	-172,9	-114,5	-102,5	-107,5
Tomträttsavgälder	6	-15,2	-10,5	-14,7	-9,6	-6,6	-6,6
Fastighetsskatt	7	-62,7	-59,1	-54,2	-43,0	-38,9	-38,8
Avskrivningar	8	-134,0	-130,7	-99,9	-60,8	-48,2	-50,1
Fastighetsförvaltning		-446,6	-419,3	-341,7	-227,9	-196,2	-203,0
Övrig verksamhet	9	-139,8	-166,0	-139,8	-142,7	-	-
		-586,4	-585,3	-481,5	-370,6	-196,2	-203,0
Bruttoresultat	10-11	448,2	411,7	423,0	334,1	283,2	270,3
Varav Fastighetsförvaltning	10-11	417,6	383,5	392,4	302,2	283,2	270,3
Varav Övrig verksamhet	10	30,6	28,2	30,6	31,9	-	-
Central administration		-40,1	-43,5	-31,3	-34,4	-28,4	-30,0
Jämförelsestörande poster	12	48,3	13,5	48,7	13,5	33,8	-33,2
Rörelseresultat	13-15	456,4	381,7	440,4	313,2	288,6	207,1
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>							
Resultat från andelar i intresseföretag		24,1	11,2	24,1	11,2	18,5	-
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	240,0	210,0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	16	4,0	53,7	4,0	53,7	4,0	53,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17	3,1	34,9	2,2	27,3	4,6	66,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-253,6	-229,7	-214,6	-147,2	-185,3	-204,9
		-222,4	-129,9	-184,3	-55,0	81,8	125,0
Resultat efter finansiella poster		234,0	251,8	256,1	258,2	370,4	332,1
Bokslutsdispositioner	19	-	-	-	-	22,8	-139,6
Resultat före skatt		234,0	251,8	256,1	258,2	393,2	192,5
Skatt	20	-15,7	-76,5	-16,9	-75,2	-	-56,0
ÅRETS RESULTAT		218,3	175,3	239,2	183,0	393,2	136,5

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		Legalt		1998-12-31	1997-12-31
		1998-12-31	1997-12-31	1998-12-31	1997-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	21-22	4 674,9	2 305,3	1 905,0	2 023,0
Mark	23	3 111,5	2 404,2	2 360,8	2 363,2
Byggnadsinventarier	24	114,8	1,3	0,7	1,3
Markanläggningar	25	5,0	5,4	3,5	3,9
Inventarier	26	19,5	12,5	2,7	3,2
Pågående ny- och ombyggnader	27	2,5	0,4	0,9	0,3
		7 928,2	4 729,1	4 273,6	4 394,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	28	-	-	1 972,2	525,1
Fordringar hos koncernföretag		-	-	931,0	128,7
Andelar i intresseföretag	29	383,8	378,2	413,5	413,5
Andra långfristiga fordringar		6,9	7,6	5,6	7,6
		390,7	385,8	3 322,3	1 074,9
Summa anläggningstillgångar		8 318,9	5 114,9	7 595,9	5 469,8
Omsättningstillgångar					
<i>Omsättningsfastigheter</i>					
Omsättningsfastigheter	30	-	96,8	-	-
Varulager		0,6	0,6	-	-
		0,6	97,4	-	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		21,8	12,9	2,1	9,7
Övriga fordringar	31	12,9	21,3	3,0	2,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	31,1	10,0	8,6	8,2
		65,8	44,2	13,7	20,0
Kortfristiga placeringar		-	0,3	-	-
Kassa och bank		75,7	43,8	40,8	34,0
Summa omsättningstillgångar		142,1	185,7	54,5	54,0
SUMMA TILLGÅNGAR		8 461,0	5 300,6	7 650,4	5 523,8

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		Legalt		1998-12-31	1997-12-31
		1998-12-31	1997-12-31	1998-12-31	1997-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>	33				
Aktiekapital	34	845,1	668,8	845,1	668,8
Bundna reserver		1 491,5	557,9	1 360,2	416,9
Summa bundet eget kapital		2 336,6	1 226,7	2 205,3	1 085,7
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver		345,2	253,2	435,0	565,5
Årets resultat		239,2	183,0	393,2	136,5
Summa fritt eget kapital		584,4	436,2	828,2	702,0
Summa eget kapital		2 921,0	1 662,9	3 033,5	1 787,7
Obeskattade reserver					
Skatteutjämningsreserv		-	-	45,6	68,4
Valutakursreserv		-	-	-	-
Periodiseringsfond		-	-	105,9	105,9
		-	-	151,5	174,3
Minoritetsintresse		0,7	-	-	-
Avsättningar					
Avsatt till pensioner		6,5	6,4	6,5	6,4
Latent skatteskuld		196,7	48,8	-	-
		203,2	55,2	6,5	6,4
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	35	1 390,7	500,6	790,9	500,6
Skulder till koncernföretag		-	-	115,1	46,7
Övriga räntefria skulder		0,2	0,2	0,2	0,2
		1 390,9	500,8	906,2	547,5
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		3 528,0	2 810,8	3 279,8	2 810,8
Leverantörsskulder		25,7	11,7	8,8	7,4
Skatteskulder		127,3	137,1	83,6	88,2
Övriga räntefria skulder	36	32,5	26,4	9,9	12,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	231,7	95,7	170,6	88,9
		3 945,2	3 081,7	3 552,7	3 007,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 461,0	5 300,6	7 650,4	5 523,8
Ställda panter					
Inteckningar i fast egendom, övriga	38	1 272,7	556,8	277,8	556,7
Andra långfristiga fordringar		4,9	4,6	4,9	4,6
		1 277,6	561,4	282,7	561,3
Ansvarsförbindelser					
Borgensförbindelser övriga		0,7	0,7	0,7	0,7
Garantiförbindelser		0,8	1,3	0,8	1,3
		1,5	2,0	1,5	2,0

FINANSIERINGSANALYSER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget		
	1998	1997	1998	1997	
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	256,1	258,2	370,4	332,1	
Avskrivningar	97,4	66,5	49,7	51,3	
Realisationsvinster	-78,2	-98,6	-56,6	-51,3	
Resultatandel från intressebolag	-24,1	-11,2	-	-	
Koncernbidrag	-	-	-	-162,6	
Inkomstskatt	-16,9	-75,2	-	-56,0	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar	A	234,3	139,7	363,5	113,5
Minskning (+) / Ökning (-) av lager och korta räntefria fordringar		-21,6	-18,5	6,3	-5,2
Försäljning av omsättningsfastigheter		118,5	130,3	-	-
Ökning (+) / Minskning (-) av korta räntefria skulder		146,1	62,4	75,8	46,5
Förändring i rörelsekapital	B	243,0	174,2	82,1	41,3
Kassaflöde före investeringar	A+B	477,3	313,9	445,6	154,8
Investeringar i aktier och andelar		-	-	-1 447,1	-
Investeringar i intresseföretag		18,5	-155,0	-	-155,0
Investeringar i fastigheter		-3 381,5	-16,7	-16,9	-16,6
Nettoinvesteringar i övriga anläggningstillgångar		-3,7	-10,1	1,0	-5,6
Försäljning av aktier och andelar		-	70,9	-	302,7
Försäljning av fastigheter		146,0	71,2	146,0	17,2
Nettolikvid Hufvudstaden International		-	1 186,7	-	-
Nettoinvesteringar	C	-3 220,7	1 147,0	-1 317,0	142,7
Kassaflöde	A+B+C	-2 743,4	1 460,9	-871,4	297,5
Minoritetsintresse		0,7	-	-	-
Lämnad utdelning		-100,3	-	-100,3	-
Nyemission		1 119,6	-	1 119,6	-
Omräkningsdifferenser		-0,3	-0,5	-	-
Utskiftning av Hufvudstaden International		-	-1 872,6	-	-2 874,4
Koncernbidrag		-	-	-166,6	-
Ökad (-) / Minskad (+) utlåning till dotterbolag		-	-	-733,9	1 636,1
Ökad (+) / Minskad (-) upplåning		1 755,3	443,0	759,4	971,8
Förändring i likvida tillgångar		31,6	30,8	6,8	31,0
Specifikation av förändring i likvida tillgångar					
Ökning (+) / Minskning (-) av likvida medel		31,9	30,8	6,8	31,0
Ökning (+) / Minskning (-) av korta placeringar		-0,3	-	-	-
		31,6	30,8	6,8	31,0

REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciper

Hufvudstadens resultaträkningar är funktionsindelade. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Värderingsprinciper, omklassificeringar m m

Interna hyror och kostnader. Koncerninterna hyror och kostnader är marknadsmässiga och redovisas i sin helhet där dessa uppstår, varför någon eliminering ej har utförts.

Driftkostnader. Hyresintäkter avseende externt förhyrda lokaler reducerar driftkostnaderna.

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

Avskrivningar och aktiveringsprinciper. Hufvudstaden belastar resultatet med högsta skattemässigt avdragsgilla kostnader. Hit hör ombyggnadskostnader av underhållskaraktär, avskrivningar och räntor under byggnadstiden.

Avskrivningar inventarier

Fastighetsförvaltning: Avskrivningar avseende inventarier ingår i administration fastighetsförvaltning, till skillnad mot föregående år då dessa klassificerades som central administration. Avskrivningarna hänför sig främst till fastighetsförvaltningen, varför denna omklassificering har skett. Pro forma 1997 har omklassificerats enligt denna princip.

Övrig verksamhet: Avskrivningar avseende inventarier ingår i kostnader övrig verksamhet. Föregående år klassificerades dessa som central administration.

Avskrivningsprinciper: Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningstiden för inventarier är 3-5 år.

Avskrivningar fastigheter

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden i förekommande fall justerade för upp- och nedskrivningar. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivningar sker med följande procentsatser:

- Byggnader: kontor 2%
- Byggnader: varuhus, parkeringshus, hotell, restauranger 3%
- Byggnadsinventarier: 5-10%
- Markanläggningar: 3,75%

Avskrivningar för fastigheter med blandad verksamhet har beräknats genom sammanvägning av respektive ytkategoriens procentsats för avskrivningar. För fastighet med en dominerande kategori har ifrågavarande kategoriens procentsats tillämpats för hela fastigheten.

Från och med 1998 tillämpas en ny avskrivningsprincip avseende byggnadsinventarier, innebärande att avskrivning sker med 5-10 procent. Motsvarande procentsats för tidigare år i Hufvudstaden var 20-30 procent och i NK Cityfastigheter 5-10 procent.

Skatt. Koncernens totala skatt utgörs av betald skatt och latent skatt.

Latent skatt. Latent skatt beräknas på koncernmässiga övervärden samt övriga obeskattade reserver. Beräkningen av latent skatt har gjorts med utgångspunkt från den förväntade skattesatsen för närmast påföljande år. Latent skatt på förvärvat värde avseende NK Cityfastigheter har dock värderats till 10 procent. Hufvudstaden har därvid tillämpat undantagsbestämmelsen i Redovisningsrådets rekommendation nummer 1, bilaga 3.

Omsättningsfastigheter. Omsättningsfastigheter avser de fastigheter som innehafts av Förvaltnings AB Birger Jarl, vilka bedrev fastighetsutvecklingsverksamhet. Samtliga fastigheter är vid årets utgång avyttrade.

Fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta. Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagskurs.

Koncernbidrag. Koncernbidrag har redovisats som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital, i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp. Föregående år redovisades koncernbidrag över resultaträkningen.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och de företag som vid årets slut ägdes direkt eller indirekt till 50 procent 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.

Under året förvärvade bolagsresultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp från och med förvärvstillfället.

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.

Resultat från andelar i intresseföretag avser Vasaterminalen AB, som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. FASAB, Fastighetssystem AB är redovisat till anskaffningsvärdet.

Obeskattade reserver har uppdelats på latent skattekuld och eget kapital.

NOTER

Not 1 Fastighetsförvaltning

Mkr	Hyres- intäkter	Hyres- förluster	Kund- förluster	Netto- hyra
<i>1998 Pro forma</i>				
Affärsområde Kontor	470,2	-13,5	0,1	456,8
Affärsområde Butik	420,0	-11,5	-1,1	407,4
Totalt 1998	890,2	-25,0	-1,0	864,2
<i>1998 Legalt</i>				
Affärsområde Kontor	470,2	-13,5	0,1	456,8
Affärsområde Butik	283,7	-5,9	-0,5	277,3
Totalt 1998	753,9	-19,4	-0,4	734,1
<i>1997 Pro forma</i>				
Affärsområde Kontor	435,8	-20,8	0,6	415,6
Affärsområde Butik	405,5	-17,5	-0,8	387,2
Totalt 1997	841,3	-38,3	-0,2	802,8
<i>1997 Legalt</i>				
Affärsområde Kontor	435,8	-20,8	0,6	415,6
Affärsområde Butik	118,1	-3,7	0,1	114,5
Totalt 1997	553,9	-24,5	0,7	530,1

Anmärkning: Hyresintäkter inkluderar de hyror som föregående år benämndes Bruttohyror respektive Övriga intäkter.

Not 4 Intäkter Övrig verksamhet

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
Hotellverksamhet	122,2	112,2	122,2	112,2
Parkeringsrörelse	47,4	44,1	47,4	44,1
Fastighetsutveckling	0,8	18,3	0,8	18,3
NK Concession	-	19,6	-	-
Totalt	170,4	194,2	170,4	174,6

Anmärkning: Verksamheten inom NK Concession AB avyttrades den 1 september 1997. Affärsidén för bolaget var att skapa möjligheter för internationella och svenska producenter av märkesvaror att sälja dessa inom NK:s varuhuskoncept, genom att erbjuda butiks- och administrationservice samt säljledning.

Not 6 Tomträttsavgälder

	Avgäld per år, Mkr	Nästa avgälds- reglering	Kommentar
Orgelpipan 7	6,4	2004-10-31	
Hästskon 10	3,0	2004-08-31	
Stubinen 2	4,2	2002-01-31	
Stora Katrineberg 16	2,9	2005-06-30	
Hästen 20	0,7	2002-04-30	
Spektern 14	0,2	2005-09-30	
Norrmalm 2:62 (Café Palmhuset)	0,2	2009-12-31	Arrende, uppräknas med konsumentprisindex

Not 2 Tillägg för drift och underhåll för NK-varuhusen och gallerierna

	1998 Mkr	1997 Mkr
NK Stockholm	17,7	17,4
NK Göteborg	6,1	5,7
Galleria S:t Per, Uppsala	3,3	3,6
Galleria Punkt, Västerås	2,0	2,0
Galleria Domino, Norrköping	0,8	0,7
Galleria Forum, Sundsvall	0,5	0,6
Totalt	30,4	30,0

Not 3 Omsättningsbaserat hyrestillägg

	1998 Volym, Mkr	1997 Volym Mkr
NK Stockholm	17,6	16,8
NK Göteborg	3,0	2,5
Galleria S:t Per, Uppsala	1,0	0,9
Galleria Punkt, Västerås	0,3	0,2
Galleria Domino, Norrköping	0,1	0,1
Galleria Forum, Sundsvall	-	-
Femmanhuset, Göteborg	0,5	-
Totalt	22,5	20,5

Not 5 Kostnader Fastighetsförvaltning

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
<i>Koncernen</i>				
Underhållskostnader	72,9	68,9	59,4	45,1
Driftskostnader	126,3	119,6	84,9	55,3
Administration	35,5	30,5	28,6	14,1
Totalt	234,7	219,0	172,9	114,5
<i>Moderbolaget</i>				
Underhållskostnader			35,1	42,6
Driftskostnader			49,4	50,9
Administration			18,0	14,0
Totalt			102,5	107,5

Not 7 Fastighetsskatt

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
<i>Koncernen</i>				
Affärsområde Kontor	36,9	34,7	36,9	34,7
Affärsområde Butik	25,8	24,4	17,3	8,3
Totalt	62,7	59,1	54,2	43,0
<i>Fastighetsskatt ingående i kostnader övrig verksamhet</i>				
	-	1,1	-	1,1

Not 8 Avskrivningar

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
<i>Koncernen</i>				
Administration fastighetsförvaltning				
Inventarier	2,4	1,2	2,1	-
Avskrivningar fastighetsförvaltning				
Byggnader	119,5	111,0	92,5	59,9
Byggnadsinventarier	13,5	13,2	7,0	0,5
Markanläggningar	0,4	0,4	0,4	0,4
Inventarier	0,6	6,1	-	-
	134,0	130,7	99,9	60,8
<i>Övrig verksamhet</i>				
Inventarier	3,2	4,9	3,2	-
Byggnader	0,1	0,1	0,1	0,1
	3,3	5,0	3,3	0,1
<i>Central administration</i>				
Inventarier - fastighetsförvaltning	-	-	-	1,2
Inventarier - övrig verksamhet	-	-	-	4,4
				5,6
<i>Moderbolaget</i>				
Administration fastighetsförvaltning				
Inventarier			1,5	-
Avskrivningar fastighetsförvaltning				
Byggnader			47,3	49,2
Byggnadsinventarier			0,6	0,5
Markanläggningar			0,3	0,4
			48,2	50,1
<i>Central administration</i>				
Inventarier			-	1,2

Anmärkning: Avskrivning Inventarier fastighetsförvaltning redovisades 1997 som Central administration, och redovisas 1998 som Administration fastighetsförvaltning. Avskrivning Övrig verksamhet redovisades 1997 som Central administration, och redovisas 1998 som Övrig verksamhet. I pro forma 1997 har ovan nämnda omklassificering tillämpats.

Not 9 Kostnader Övrig verksamhet

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
Hotellverksamhet	105,3	110,6	105,3	107,8
Parkeringsrörelse	34,5	28,1	34,5	26,5
Fastighetsutveckling	-	8,4	-	8,4
NK Concession	-	18,9	-	-
Totalt	139,8	166,0	139,8	142,7

Anmärkning: Verksamheten inom NK Concession AB avyttrades den 1 september 1997. Affärsidén för bolaget var att skapa möjligheter för internationella och svenska producenter av märkesvaror att sälja dessa inom NK:s varuhuskoncept, genom att erbjuda butiks- och administrationsservice samt säljledning.

Not 10 Bruttoresultat

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
<i>Koncernen</i>				
Affärsområde Kontor	265,8	240,5	265,8	241,5
Affärsområde Butik	151,8	143,0	126,6	60,7
Övrig verksamhet	30,6	28,2	30,6	31,9
	448,2	411,7	423,0	334,1

Not 11 Bruttoresultat per region, pro forma - fastighetsförvaltningen 1997-98

Mkr	Stockholm		Göteborg		Uppsala		Västerås		Norrköping (1)		Sundsvall		Totalt	
	1998	1997	1998	1997	1998	1997	1998	1997	1998	1997	1998	1997	1998	1997
Bruttohyra	637,7	585,7	148,5	150,7	42,2	42,5	28,4	27,6	20,9	22,1	12,5	12,7	890,2	841,3
(varav fastighetsskattetillegg)	(38,4)	(32,3)	(6,7)	(6,3)	(2,1)	(2,4)	(1,1)	(1,1)	(0,7)	(0,7)	(0,4)	(0,4)	(49,4)	(43,2)
Hyresförluster outhyr	-15,4	-25,8	-5,0	-6,4	-0,8	-0,2	-0,4	-0,4	-1,7	-3,1	-1,7	-2,4	-25,0	-38,3
Kundförluster	-0,6	0,2	0,1	0,4	-0,2	-0,2	-	-0,1	-0,1	-0,5	-0,2	-	-1,0	-0,2
Nettoomsättning	621,7	560,1	143,6	144,7	41,2	42,1	28,0	27,1	19,1	18,5	10,6	10,3	864,2	802,8
Underhåll	-49,9	-47,9	-9,7	-14,1	-3,0	-2,6	-3,9	-2,1	-5,4	-1,4	-1,0	-0,8	-72,9	-68,9
Drift	-75,0	-69,2	-24,7	-27,6	-9,8	-7,9	-7,2	-6,6	-4,5	-4,0	-5,1	-4,3	-126,3	-119,6
Administration	-22,0	-20,3	-7,3	-6,7	-2,0	-1,5	-1,8	-0,8	-1,8	-0,8	-0,6	-0,4	-35,5	-30,5
Fastighetsskatt	-48,1	-45,3	-9,5	-9,3	-2,5	-2,1	-1,4	-1,2	-0,7	-0,7	-0,5	-0,5	-62,7	-59,1
Tomträttsavgälder	-15,2	-10,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,2	-10,5
Totala kostnader	-210,2	-193,2	-51,2	-57,7	-17,3	-14,1	-14,3	-10,7	-12,4	-6,9	-7,2	-6,0	-312,6	-288,6
Driftnetto	411,5	366,9	92,4	87,0	23,9	28,0	13,7	16,4	6,7	11,6	3,4	4,3	551,6	514,2
Avskrivningar	-89,7	-88,5	-20,5	-19,9	-11,5	-11,5	-5,9	-4,6	-5,0	-4,8	-1,4	-1,4	-134,0	-130,7
Bruttoresultat	321,8	278,4	71,9	67,1	12,4	16,5	7,8	11,8	1,7	6,8	2,0	2,9	417,6	383,5
Yta, kvm	352 868	292 758	99 739	98 909	38 510	38 957	66 228	66 049	17 197	27 743	12 196	12 254	586 738	536 670
Nettoomsättning, kr per kvm	1 762	1 913	1 440	1 463	1 070	1 081	423	410	1 111	667	869	841	1 473	1 496
Totala kostnader, kr per kvm	-596	-660	-513	-583	-449	-362	-216	-162	-721	-249	-590	-490	-533	-538
Driftnetto, kr per kvm	1 166	1 253	926	880	621	719	207	248	390	418	279	351	940	958
Bruttoresultat, kr per kvm	912	951	721	678	322	424	118	179	99	245	164	237	712	715

(1) 1997 definierad uthyrbar yta enligt NK Cityfastigheter AB, inkluderar andel av samfälligheten i Norrköping.

Not 12 Jämförelsestörande poster

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
<i>Koncernen</i>				
Realisationsvinst fastigheter	56,6	47,9	56,6	47,9
Realisationsvinst försäljning				
Fastighetsutveckling	21,7	-	21,7	-
Omstruktureringskostnader	-15,2	-34,4	-14,8	-34,4
Återföring personalreserv	5,9	-	5,9	-
Kostnader i samband med uppsägning av management-avtal med Sheraton International	-19,7	-	-19,7	-
Försäljningskostnader				
Sheraton	-1,0	-	-1,0	-
Totalt	48,3	13,5	48,7	13,5
<i>Moderbolaget</i>				
Realisationsvinst fastigheter			56,6	1,1
Realisationsvinst inventarier			-	0,1
Omstruktureringskostnader			-8,0	-34,4
Återföring personalreserv			5,9	-
Kostnader i samband med uppsägning av management-avtal med Sheraton International			-19,7	-
Försäljningskostnader Sheraton			-1,0	-
Totalt			33,8	-33,2

Not 14 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
<i>Koncernen</i>				
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse och verkställande direktör	5,8	7,8	5,1	4,9
Övriga	51,7	66,9	48,6	47,8
Totalt	57,5	74,7	53,7	52,7
<i>Sociala kostnader</i>				
Styrelse och verkställande direktör	2,1	12,0	1,8	11,0
Övriga	24,9	30,5	23,3	22,6
Totalt	27,0	42,5	25,1	33,6
<i>Varav pensionskostnader</i>				
Styrelse och verkställande direktör	1,0	9,5	0,8	9,3
Övriga	5,6	7,3	5,2	5,9
Totalt	6,6	16,8	6,0	15,2
<i>Moderbolaget</i>				
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse och verkställande direktör			3,5	3,8
Övriga			14,6	15,7
Totalt			18,1	19,5
<i>Sociala kostnader</i>				
Styrelse och verkställande direktör			1,6	10,6
Övriga			8,3	9,7
Totalt			9,9	20,3
<i>Varav pensionskostnader</i>				
Styrelse och verkställande direktör			0,4	9,2
Övriga			3,3	4,5
Totalt			3,7	13,7

Not 13 Medelantalet anställda, legalt

	1998		1997	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
<i>Koncernen</i>				
Stockholm	39	23	62	33
(varav Parkaden)	(3)	(4)	(7)	(3)
Göteborg	58	112	170	74
(varav Sheraton Göteborg				
Hotel & Towers)	(53)	(110)	(163)	(69)
Västerås	0	0	0	(96)
Norrköping	0	0	0	(165)
Uppsala	0	0	0	
Sundsvall	0	0	0	
Totalt	97	135	232	107
<i>Moderbolaget</i>				
Stockholm	33	15	48	30
Göteborg	4	1	5	5
Västerås	0	0	0	2
Norrköping	0	1	1	7
Uppsala	0	0	0	
Sundsvall	0	0	0	
Totalt	37	17	54	35

Medelantalet anställda, pro forma

	1998		1997	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
<i>Koncernen</i>				
Stockholm	45	28	73	49
(varav Parkaden)	(3)	(4)	(7)	(3)
Göteborg	58	112	170	77
(varav Sheraton Göteborg				
Hotel & Towers)	(53)	(110)	(163)	(69)
Västerås	1	1	2	0
Norrköping	0	1	1	0
Uppsala	0	1	1	0
Sundsvall	0	0	0	0
Totalt	104	143	247	126
<i>Moderbolaget</i>				
Stockholm	33	15	48	30
Göteborg	4	1	5	5
Västerås	0	0	0	0
Norrköping	0	1	1	0
Uppsala	0	0	0	0
Sundsvall	0	0	0	0
Totalt	37	17	54	35

Not 15 Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Styrelsen erhöll under 1998 900 Tkr i ersättning. Av dessa erhöll Fredrik Lundberg, styrelsens ordförande under perioden juli - december, 120 Tkr, Mats Qviberg, styrelsens ordförande under perioden januari - juli, 125 Tkr och Marcus Storch, vice ordförande under perioden januari - juli, 75 Tkr. Övriga ej anställda ledamöter erhöll tillsammans 580 Tkr.

Hufvudstadens verkställande direktör, Tomas Billing, har erhållit en ersättning under 1998 om 2 158 Tkr. Inget tantem har utgått. Tantem utgår beroende på Hufvudstadens totalavkastning i förhållande till fastighetsindex totalavkastning. För såväl verkställande direktören som för övriga ledande befattningshavare avräknas eventuella styrelsearvoden från intresse- och dotterbolag. Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören rätt till en uppsägningstid om två år. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om sex månader. I båda fallen skall eventuell ersättning från ny arbetsgivare avräknas. Verksställande direktören har ett premiebaserat pensionsavtal, vilket innebär att bolaget ej garanterar någon specifik pension och att bolaget ej har någon förpliktelse utöver den premie om 332 Tkr som kostnadsförts under 1998.

För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om ett år från bolagets sida. Vid uppsägning från befattningshavarens sida gäller en uppsägningstid om sex månader. I båda fallen skall eventuell ersättning från ny arbetsgivare avräknas.

Not 16 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
<i>Koncernen</i>				
Utdelning NK Cityfastigheter	4,0	-	4,0	-
Utdelning FFNS	-	3,0	-	3,0
Försäljning av aktier i Paris Development Properties S.A	-	-7,9	-	-7,9
Försäljning av aktier i FFNS, B fria	-	54,6	-	54,6
Försäljning av aktier i Stadshypotek, A fria	-	4,6	-	4,6
Återköp optioner Birger Jarl	-	-0,6	-	-0,6
Totalt	4,0	53,7	4,0	53,7
<i>Moderbolaget</i>				
Utdelning NK Cityfastigheter			4,0	-
Utdelning FFNS			-	3,0
Försäljning av aktier i Paris Development Properties S.A			-	-7,9
Försäljning av aktier i FFNS, B fria			-	54,6
Försäljning av aktier i Stadshypotek, A fria			-	4,0
Återköp optioner Birger Jarl			-	-0,6
Totalt			4,0	53,1

Not 17 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
<i>Koncernen</i>				
	3,1	34,9	2,2	27,3
<i>Moderbolaget</i>				
Ränteintäkter, koncernföretag			1,1	10,5
Ränteintäkter, övriga			2,2	12,4
Kursvinster			1,3	43,9
Totalt			4,6	66,8

Not 18 Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
<i>Koncernen</i>				
Räntekostnader	-253,9	-250,8	-214,9	-168,3
Kursvinster	0,3	21,1	0,3	21,1
Totalt	-253,6	-229,7	-214,6	-147,2
<i>Moderbolaget</i>				
Räntekostnader, övriga			-185,3	-152,9
Kursförluster			-	52,0
Totalt			-185,3	-204,9

Not 19 Bokslutsdispositioner

Mkr	Legalt	
	1998	1997
<i>Moderbolaget</i>		
Koncernbidrag (1)	-	-162,6
Förändring av skatteutjämningsreserv K	22,8	22,8
Avsättning till periodiseringsfond	-	-
Avsättning till valutakursreserv	-	0,2
Totalt	22,8	-139,6

(1) Koncernbidrag redovisas 1998 över eget kapital.

Not 20 Skatt

Mkr	Pro forma		Legalt	
	1998	1997	1998	1997
<i>Koncernen</i>				
Inkomstskatt	-20,3	-82,6	-20,3	-81,8
Latent skatt	4,6	6,1	3,4	6,6
Totalt	-15,7	-76,5	-16,9	-75,2
<i>Moderbolaget</i>				
Inkomstskatt			-	-56,0
Totalt			-	-56,0

Not 21 Byggnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Ingående anskaffningsvärde Sverige	1 423,9	1 431,6	1 183,6	1 175,4
Ingående anskaffningsvärde utlandet	-	1 653,0	-	-
Inköp	2 548,7	16,6	15,7	16,5
Försäljningar	-21,6	-24,3	-21,6	-8,3
Utskiftning utlandet	-	-1 653,0	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 951,0	1 423,9	1 177,7	1 183,6
Ingående avskrivningar Sverige	-447,2	-434,0	-369,0	-348,9
Ingående avskrivningar utlandet	-	-279,8	-	-
Försäljningar	12,1	15,5	12,1	4,4
Utskiftning utlandet	-	279,8	-	-
Årets avskrivningar	-63,0	-28,7	-24,2	-24,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-498,1	-447,2	-381,1	-369,0
Ingående uppskrivningar Sverige	1 423,9	405,2	1 208,4	405,2
Försäljningar	-76,9	-2,7	-76,9	-2,7
Årets uppskrivningar	-	1 052,7	-	830,6
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-29,7	-31,3	-23,1	-24,7
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	1 317,3	1 423,9	1 108,4	1 208,4
Ingående nedskrivningar Sverige	-95,3	-95,3	-	-
Ingående nedskrivningar utlandet	-	-144,6	-	-
Utskiftning utlandet	-	144,6	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-95,3	-95,3	-	-
Utgående planenligt restvärde	4 674,9	2 305,3	1 905,0	2 023,0

Not 22 Taxeringsvärden

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Byggnader	5 348,2	3 342,9	3 026,9	3 003,8
Mark	829,4	724,1	708,5	705,5
Totalt	6 177,6	4 067,0	3 735,4	3 709,3

Not 23 Mark

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Ingående anskaffningsvärde Sverige	180,4	182,7	169,8	170,9
Ingående anskaffningsvärde utlandet	-	1 480,3	-	-
Inköp	709,7	0,1	-	0,1
Försäljningar	-1,9	-2,4	-1,9	-1,2
Utskiftning utlandet	-	-1 480,3	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	888,2	180,4	167,9	169,8
Ingående uppskrivningar Sverige	2 223,8	410,0	2 193,4	410,0
Ingående uppskrivningar utlandet	-	104,3	-	-
Försäljningar	-0,5	-7,9	-0,5	-7,9
Utskiftning utlandet	-	-104,3	-	-
Årets uppskrivningar Sverige	-	1 821,7	-	1 791,3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	2 223,3	2 223,8	2 192,9	2 193,4
Ingående nedskrivningar utlandet	-	-322,5	-	-
Utskiftning utlandet	-	322,5	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående planenligt restvärde	3 111,5	2 404,2	2 360,8	2 363,2

Not 24 Byggnadsinventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Ingående anskaffningsvärde Sverige	58,1	58,2	10,7	10,7
Ingående anskaffningsvärde utlandet	-	81,6	-	-
Inköp	120,6	-0,1	-	-
Försäljningar	-	-81,6	-	-
Utskiftning utlandet	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178,7	58,1	10,7	10,7
Ingående avskrivningar Sverige	-56,9	-56,4	-9,4	-8,9
Ingående avskrivningar utlandet	-	-27,2	-	-
Försäljningar	-	0,1	-	-
Utskiftning utlandet	-	27,2	-	-
Årets avskrivningar	-7,0	-0,5	-0,6	-0,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63,9	-56,8	-10,0	-9,4
Utgående planenligt restvärde	114,8	1,3	0,7	1,3

Not 26 Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Ingående anskaffningsvärde Sverige	93,6	88,8	12,4	12,1
Ingående anskaffningsvärde utlandet	-	29,1	-	-
Inköp	4,7	6,1	0,9	1,6
Försäljningar	-0,7	-1,5	-	-1,3
Utskiftning utlandet	-	-28,9	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97,6	93,6	13,3	12,4
Ingående avskrivningar Sverige	-81,1	-76,7	-9,2	-9,1
Ingående avskrivningar utlandet	-	-18,9	-	-
Omklassificering (1)	7,9	-	-	-
Försäljningar	0,4	1,3	-	1,1
Utskiftning utlandet	-	18,7	-	-
Årets avskrivningar	-5,3	-5,5	-1,4	-1,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78,1	-81,1	-10,6	-9,2
Utgående planenligt restvärde	19,5	12,5	2,7	3,2

(1) Omklassificering i samband med ändrade avskrivningsprinciper.

Not 25 Markanläggningar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Ingående anskaffningsvärde	14,1	14,5	11,4	11,5
Inköp	-	-0,4	-	-
Försäljningar	-0,1	-	-0,1	-0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14,0	14,1	11,3	11,4
Ingående avskrivningar	-8,7	-8,5	-7,5	-7,2
Försäljningar	0,1	0,2	0,1	0,1
Årets avskrivningar	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9,0	-8,7	-7,8	-7,5
Utgående planenligt restvärde	5,0	5,4	3,5	3,9

Not 27 Pågående ny- och ombyggnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Affärsområde Kontor	1,9	0,4	0,9	0,3
Affärsområde Butik	0,6	-	-	-
Totalt	2,5	0,4	0,9	0,3

Not 28 Andelar i koncernföretag

	Organisations- nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Bokfört värde, Mkr
<i>Aktier i dotterbolag</i>						
Fastighets AB Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Fastighets AB Stora Katrineberg	556209-4614	Stockholm	100	200	100	-
Förvaltnings AB Norrilen (1)	556011-4216	Stockholm	100	1 592 500	159 250	237,0
Förvaltnings AB Birger Jarl	556034-0274	Stockholm	100	10 000	1 000	25,0
Förvaltnings AB Liljeholmstorget	556030-5251	Stockholm	100	1 000	100	-
Hufvudstadens Hotel AB	556034-0241	Stockholm	100	5 000	500	230,7
NK Cityfastigheter AB	556008-6281	Stockholm	99,9	19 438 578	97 193	1 447,0
Diverse vilande bolag						0,2
						<u>1 972,2</u>
<i>Ägda av Hufvudstadens Hotel AB</i>						
Hotel AB Bastionen	556129-2037	Göteborg	100	10 000	1 000	1,2
AB Slusskvarnen	556125-0035	Göteborg	100	16 000	1 600	229,5
<i>Ägda av Förvaltnings AB Norrilen (1)</i>						
AB Hamngatagaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,5
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,3
Hufvudstaden Deutschland GmbH		Berlin	100	1	DEM 100	0,0
Hufvudstaden Paris SA		Paris	100	3 220 500	FRF 322 050	846,3
<i>Ägda av NK Cityfastigheter AB</i>						
NK Göteborg KB (2)	916630-7000	Stockholm	99	100	1	-
Galleria S:t Per i Uppsala AB	556536-0764	Stockholm	100	1 000	100	0,1
Punkt Fastighets AB	556048-6978	Stockholm	100	410 000	16 400	123,1
Galleria Domino i Norrköping AB	556536-0756	Stockholm	100	1 000	100	0,1
Galleria Forum i Sundsvall AB	556536-0913	Stockholm	100	1 000	100	0,1
Diverse vilande bolag						0,5

(1) Före detta Hufvudstaden International.

(2) Resterande 1 procent ägs av annat koncernföretag.

Not 29 Andelar i intresseföretag

	Organisations- nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Bokfört värde, Mkr
<i>Ägda av moderbolaget</i>						
Vasaterminalen AB	556118-8722	Stockholm	33,3	674 000	67 400	409,1
FASAB Fastighetssystem AB	556233-5249	Stockholm	29,3	10 552	1 319	4,4
						<u>413,5</u>
<i>Koncernen</i>						
Eget kapital i Vasaterminalen				1 138,4		
Andel	33,3 %			379,4		
FASAB Fastighetssystem AB				<u>4,4</u>		
				383,8		

Not 30 Omsättningsfastigheter

Mkr	1998	1997
Byggnader	-	85,8
Mark	-	11,0
Pågående ny- och ombyggnader	-	-
Totalt	-	96,8

Anmärkning: Avser innehav 1997 i fastighetsutvecklingsverksamheten i dotterbolaget Förvaltnings AB Birger Jarl. Bokförda värden utgör anskaffningsvärden.

Not 31 Övriga fordringar

Mkr	1998	1997
<i>Koncernen</i>		
Försäljningslikvid aktieförsäljningar	0	14,0
Övriga fordringar	12,9	7,3
Totalt	12,9	21,3
<i>Moderbolaget</i>		
Övriga fordringar	3,0	2,1
Totalt	3,0	2,1

Not 32 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	1998	1997
<i>Koncernen</i>		
Upplupna hyresintäkter	20,9	6,2
Förutbetalda kostnader	8,7	2,7
Övrigt	1,5	1,1
Totalt	31,1	10,0
<i>Moderbolaget</i>		
Upplupna hyresintäkter	5,8	6,2
Förutbetalda kostnader	2,8	2,0
Totalt	8,6	8,2

Not 33 Eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
<i>Koncernen</i>					
Vid årets början	668,8	557,9	253,2	183,0	1 662,9
Vinstdisposition	-	-	183,0	-183,0	-
Utdelning i moderbolaget	-	-	-100,3	-	-100,3
Nyemission	176,3	943,3	-	-	1 119,6
Överföring mellan bundna och fria reserver	-	-11,0	11,0	-	-
Omräkningsdifferenser i utländska dotterbolag	-	1,3	-1,7	-	-0,4
Årets resultat	-	-	-	239,2	239,2
Vid årets slut	845,1	1 491,5	345,2	239,2	2 921,0
<i>Moderbolaget</i>					
Vid årets början	668,8	416,9	565,5	136,5	1 787,7
Vinstdisposition	-	-	136,5	-136,5	-
Utdelning i moderbolaget	-	-	-100,3	-	-100,3
Nyemission	176,3	943,3	-	-	1 119,6
Lämnade koncernbidrag	-	-	-166,6	-	-166,6
Årets resultat	-	-	-	393,2	393,2
Vid årets slut	845,1	(1) 360,2	435,0	393,2	3 033,5

(1) Varav överkurs fond 943,3 Mkr.

Not 34 Aktiekapital

Fördelning på aktieserier, Mkr	1998	1997
A 162 374 605 stycken aktier 1998	811,9	
A 128 442 078 stycken aktier 1997		642,1
C 6 642 942 stycken aktier 1998	33,2	
C 5 333 310 stycken aktier 1997		26,7
Totalt	845,1	668,8

Not 36 Övriga räntefria skulder

Mkr	1998	1997
<i>Koncernen</i>		
Momsavräkning	12,4	8,8
Övrigt	20,1	17,6
Totalt	32,5	26,4
<i>Moderbolaget</i>		
Momsavräkning	7,5	7,5
Preliminärskatt	1,0	0,5
Övrigt	1,4	4,6
Totalt	9,9	12,6

Not 38 Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Fastighetsinteckningar	1 272,7	556,8	277,8	556,7

Not 35 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Checkräkningskredit	-	-	-	-
Övrigt	1 390,7	500,6	790,9	500,6
Totalt	1 390,7	500,6	790,9	500,6
Beviljad checkräkningskredit	50,0	21,0	45,0	20,0
Förfall 1 år	443,6	9,8	190,6	9,8
Förfall 2 år	816,3	190,6	600,1	190,6
Förfall 3 år	130,5	300,1	0,1	300,1
Förfall 4 år	0,3	0,1	0,1	0,1
Förfall 5 år	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	1 390,7	500,6	790,9	500,6

Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1998	1997	1998	1997
Upplupna räntor	41,7	10,8	38,7	10,8
Förskottshyror	130,2	44,7	92,9	44,7
Övrigt	59,8	40,2	39,0	33,4
Totalt	231,7	95,7	170,6	88,9

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 584,4 Mkr, varav årets resultat utgör 239,2 Mkr. Ingen avsättning till bundna reserver är erforderlig.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår, att de medel, som enligt balansräkningen står till bolagsstämmans förfogande, nämligen:

balanserad vinst	435,0 Mkr
årets resultat	393,2 Mkr
	<hr/>
	828,2 Mkr

disponeras på följande sätt:

till aktieägarna utdelas 0,80 kronor per aktie	135,2 Mkr
balanseras i ny räkning	693,0 Mkr
	<hr/>
	828,2 Mkr

Stockholm den 19 februari 1999

Fredrik Lundberg
Ordförande

Claes Boustedt

Bo Ingemarson

Lars Lundquist

Curt G Olsson

Jan Sjöqvist

Bo Waldemarson

Tomas Billing
Verkställande direktör

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Hufvudstaden AB för år 1998. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsbedömning. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget eller på annat sätt har handlat i strid mot aktiebolagslagen, årsredo-

visningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen fastställs och
- att vinsten i moderbolaget disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna och verkställande direktören har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 februari 1999
SET Revisionsbyrå AB

Jan Eriksson
Auktoriserad revisor

STYRELSE OCH REVISOR

Fredrik Lundberg

*f 1951, civilingenjör, civilekonom. Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Mo och Domsjö AB och Cardo AB.
Styrelseledamot i Bilia AB och NCC AB. Innehav i Hufvudstaden:
1 303 166 aktier (via privat bolag, inklusive familj).*

Tomas Billing

*f 1963, civilekonom.
Verkställande direktör och ledamot sedan 1997.
Styrelseledamot i Q-Med AB.
Innehav i Hufvudstaden: Köpoptioner motsvarande 315 000 aktier.
Tomas Billing kommer att sluta till sommaren 1999.*

Curt G Olsson

*f 1927, civilekonom. Ledamot sedan 1983.
Styrelseordförande i SEB Skandinaviska Enskilda Banken
Pensionsstiftelse, Ruter Dam, Stiftelsen Bankforskningsinstitutet och
Utvecklingsrådet vid Företagsekonomiska Institutionen vid
Stockholms Universitet. Styrelseledamot i Märta och Gunnar V Philipsons
Stiftelse. Innehav i Hufvudstaden: 4 250 aktier (inklusive familj).*

Bo Waldemarson

*f 1938, gymnasieingenjör, gymnasieekonom. Ledamot sedan 1998.
Direktör i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Vasaterminalen AB.
Innehav i Hufvudstaden: -*

Styrelsen består av åtta ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av bolagsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens större aktieägare Lundbergs, Skandia, SEB Trygg Liv och NCC. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under verksamhetsåret 1998 hade styrelsen tio sammanträden. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns inte en formellt utsedd nomineringskommitté. De större ägarna kontaktas av styrelsens ordförande i god tid före bolagsstämman angående förslag till sammansättning av styrelsen och övriga aktieägare har möjlighet att lämna förslag till styrelsens ordförande.

Bo Ingemarson

*f 1950, civilekonom. Ledamot sedan 1998.
Vice verkställande direktör i Skandia Försäkrings AB.
Verkställande direktör i Skandia Asset Management.
Styrelseordförande i Uppsala Universitets Stiftelseförvaltning.
Styrelseledamot i Munters AB.
Innehav i Hufvudstaden: -*

Lars Lundquist

*f 1948, civilekonom. Ledamot sedan 1995.
Chef SEB Asset Management.
Styrelseordförande i Fastighets AB Celtica.
Styrelseledamot i Riksförsäkringsverkets Fonder.
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.*

Claes Boustedt

*f 1962, civilekonom. Ledamot sedan 1998.
Vice verkställande direktör i L E Lundbergföretagen AB.
Verkställande direktör i L E Lundberg Kapitalförvaltning AB.
Styrelseledamot i FR FastighetsRenting AB.
Innehav i Hufvudstaden: -*

Jan Sjöqvist

*f 1948, civilekonom. Ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i NCC AB.
Styrelseledamot i NCC AB, Stora Enso och Neptun Maritime Abp.
Innehav i Hufvudstaden: -*

Sekreterare: Mats Müllern, f 1944, advokat vid Gedda & Ekdahl Advokatbyrå. Styrelsens sekreterare sedan 1998.

Revisor: SET Revisionsbyrå AB, huvudansvarig Jan Eriksson, auktoriserad revisor.

FÖRETAGSLEDNING

Företagsledningen består av sju personer: verkställande direktören samt cheferna för avdelningarna Affärsområde Kontor, Affärsområde Butik, Ekonomi och Finans, Marknad, Fastighetsutveckling samt Fastighetservice.

Under verksamhetsåret 1998 hade företagsledningen regelbundna möten två gånger i månaden samt extra möten i samband med förvärvet av NK City-fastigheter och utarbetandet av ny affärsplan. Företagsledningens arbete följer de spelregler som fastställts för dess arbete. Inga särskilda kommittéer finns.

Tomas Billing

f 1963, civilekonom. Verkställande direktör och anställd sedan 1997. Styrelseledamot i Q-Med AB. Innehav i Hufvudstaden: Köpoptioner motsvarande 315 000 aktier. Tomas Billing kommer att sluta till sommaren 1999.

Catharina Lagerstam

f 1962, ekonomie doktor, civilingenjör, civilekonom. Chef Ekonomi och Finans sedan 1998, anställd sedan 1997. Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier (via bolag) samt köpoptioner motsvarande 15 000 aktier.

Lars Backemar

f 1950, ekonom. Chef Affärsområde Butik sedan 1999, anställd sedan 1998. Innehav i Hufvudstaden: 1 399 aktier (inklusive familj).

Mats Liedholm

f 1965, civilekonom. Chef Marknad och anställd sedan 1999. Innehav i Hufvudstaden: 466 aktier (inklusive familj).

Ivo Stopner

f 1962, civilingenjör. Chef Affärsområde Kontor sedan 1998, anställd sedan 1990. Innehav i Hufvudstaden: 275 aktier (inklusive familj) samt köpoptioner motsvarande 7 000 aktier.

Lennart Borggren

f 1946, civilingenjör. Chef Fastighetsutveckling sedan 1999, anställd sedan 1981. Verkställande direktör i Parkaden AB. Innehav i Hufvudstaden: 1 322 aktier (inklusive familj) samt köpoptioner motsvarande 15 000 aktier.

Bo Wikare

f 1963, civilingenjör. Chef Fastighetservice sedan 1997, anställd sedan 1994. Innehav i Hufvudstaden: 50 aktier samt köpoptioner motsvarande 7 000 aktier.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkningar (1)					
Mkr	Pro forma 1998	Pro forma 1997	Legalt 1996	Legalt 1995	Legalt 1994
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	864	803	685	679	694
Övrig verksamhet	171	194	176	175	140
	1 035	997	861	854	834
Verksamhetens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-235	-219	-199	-220	-220
Tomträttsavgifter	-15	-10	-16	-17	-18
Fastighetskatt	-63	-59	-43	33	-6
Avskrivningar	-134	-131	-50	-66	-77
Fastighetsförvaltning	-447	-419	-308	-270	-321
Övrig verksamhet	-140	-166	-146	-149	-131
Bruttoresultat	448	412	407	435	382
Central administration	-40	-44	-32	-30	-29
Jämförelsestörande poster	48	14	10	201	62
Rörelseresultat	456	382	385	606	415
Finansiella intäkter och kostnader	-222	-130	-162	-216	-244
Resultat före skatter	234	252	223	390	171
Skatt	-16	-77	-61	-72	-59
Årets resultat	218	175	162	318	112
Balansräkningar (1) (4)					
Tillgångar					
Fastigheter i Sverige	7 909	4 717	1 908	1 492	1 580
Fastigheter i utlandet	-	-	2 637	2 940	2 970
Övriga anläggningstillgångar	410	398	263	311	347
Omsättningstillgångar	142	186	342	386	343
Summa tillgångar	8 461	5 301	5 150	5 129	5 240
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	2 921	1 663	1 600	1 387	1 270
Konvertibla förlagslån	-	-	-	290	290
Räntebärande skulder	4 919	3 312	3 214	3 125	3 231
Övriga skulder	621	326	336	327	449
Summa eget kapital och skulder	8 461	5 301	5 150	5 129	5 240
Svenska fastighetsbeståndet (2)					
Taxeringsvärde, Mkr	6 178	5 704	3 100	3 670	3 565
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	587	536	372	387	411
Förvärv av fastigheter, Mkr ⁽⁴⁾	3 360	-	-	-	-
Investeringar i fastigheter, Mkr ⁽⁴⁾	21	17	45	62	52
Försäljningar av fastigheter, Mkr ⁽⁴⁾	146	71	15	282	68
Driftnetto, kr per kvm	940	958	870	928	740
Nyckeltal (1)					
Räntabilitet på eget kapital, % ⁽⁴⁾	10,4	11,2	10,0	23,9	8,7
Räntabilitet på sysselsatt kapital, % ⁽⁴⁾	7,4	8,7	8,8	13,8	9,0
Synlig soliditet, % ⁽⁴⁾	34,5	31,4	31,1	27,0	24,2
Andel riskbärande kapital, % ⁽⁴⁾	36,8	32,3	32,2	33,7	30,7
Skuldsättningsgrad, ggr ⁽⁴⁾	1,7	2,0	2,0	2,2	2,4
Belåningsgrad fastigheter, % ⁽⁴⁾	62,2	70,2	70,7	77,0	75,0
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, % ⁽⁴⁾	5,2	5,2	5,9	7,8	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	7,9	2,0	2,2	1,6	1,4
Kassaflöde från rörelsen före nettoinvesteringar, Mkr ⁽⁴⁾	478	314	216	-10	17
Kassaflöde, Mkr ⁽⁴⁾	-2 743	1 461	31	53	-27
Ytvakans, % ⁽⁴⁾	3,3	3,3	6,5	8,0	12,6
Hyresvakans, % ⁽⁴⁾	2,5	2,7	5,4	-	-
Börskurs, serie A vid årets utgång, kr	23,50	30,50	49,00	48,00	40,50
P/E	18,2	29,4	40,6	19,1	46,2
P/CE ⁽⁴⁾	neg.	2,8	210,1	114,4	neg.
P/BV ⁽⁴⁾	1,4	2,5	4,1	4,4	4,1
Årets resultat per aktie, kr ⁽⁵⁾	1,29	1,04	1,21	2,51	0,89
Eget kapital per aktie, kr ⁽⁴⁾	17,28	12,43	11,96	10,97	10,04
Eget kapital efter full konvertering, kr ⁽⁴⁾	17,28	12,43	11,96	12,54	11,66
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr ⁽⁴⁾	46,79	35,25	33,97	35,03	37,10
Kassaflöde per aktie, kr ⁽⁴⁾	-16,23	10,92	0,23	0,42	-0,21
Utdelning per aktie, kr	0,80 ⁽³⁾	0,75	-	1,35	1,20
Utdelningsandel, %	61,9	72,3	-	53,7	135,2
Antal aktier vid årets slut	169 017 547	169 017 547 ⁽⁶⁾	133 755 388	126 517 076	126 516 971
Antal aktier vid årets slut efter full konvertering	169 017 547	169 017 547 ⁽⁶⁾	133 755 388	133 760 675	133 760 675

(1) År 1993-95 är exklusive intresseföretagsandelar.

(2) Exklusive Birger Jarl.

(3) Styrelsens förslag.

(4) Pro forma balansräkningar har ej upprättats. Angivna värden avser de legala enheterna.

(5) Årets resultat per aktie legalt 1998 uppgick till 1,42 kr (1,37 kr).

(6) Legalt antal aktier 1997 uppgick till 133 755 338.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomt-areal, kvm	Inköps-år	Bygg-/ombyggnads-år	Taxeringsvärde 1998, Mkr	Fastighets-skatt, Mkr	Bokfört värde, Mkr
Affärsområde Kontor							
STOCKHOLM							
Achilles 1 ¹⁾	Slussplan 5-9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/ 1974	97,2	1,0	58,7
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92-94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	98,4	1,0	127,1
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21-23, Kungsgatan 40, Apelbergsgatan 35	857	1929	1919/94	72,7	0,7	95,8
Järnplåten 28	Sveavägen 24-26, Oxtorgsgatan 18-20, Kungsgatan 39	1 086	1928-54	1958/95	123,6	1,2	138,3
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	46,3	0,5	69,5
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	935	1966	1987	98,6	1,0	125,5
Kvasten 6	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6-8	2 075	1915	1917/90	142,8	1,5	169,8
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5-9	822	1955	1978/95	91,7	0,9	91,7
Kåkenhusen 31	Kungsgatan 10, Brunnsgränd 9	839	1921	1930/84	52,1	0,5	41,4
Kåkenhusen 32	Kungsgatan 8, Brunnsgränd 7	1 026	1921	1928/85	64,8	0,7	139,3
Kåkenhusen 33	Kungsgatan 6, Brunnsgränd 5	1 030	1921	1928/89	69,1	0,7	42,7
Kåkenhusen 34	Kungsgatan 4 A-B, Norrlandsgatan 29	893	1921	1926/91	90,5	0,9	94,8
Medusa 1 ¹⁾²⁾	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1-3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	42,8	0,4	38,9
Orgelpipan 7 ³⁾	Klarabergsgatan 41, 56-64, Vasagatan 24-26, Mäster Samuelsgatan 65-73, Klara Norra Kyrkogata 3-5	6 099	1979	1964	260,4	3,6	279,2
Oxhuvudet 15 ¹⁾	Kungsgatan 38, Sveavägen 28-30, Apelbergsgatan 33	876	1926	1931/89	121,2	1,2	116,1
Oxhuvudet 16 ¹⁾	Kungsgatan 34-36, Apelbergsgatan 31	2 385	1926	1931/85	237,6	2,4	369,7
Oxhuvudet 17 ¹⁾	Kungsgatan 32, Malmskillnadsgatan 39, Apelbergsgatan 29	1 106	1926	1931/91	124,8	1,2	85,1
Pumpstocken 10	Birger Jarlsgatan 13, Mäster Samuelsgatan 2	570	1917	1897/1995	54,0	0,5	58,3
Pumpstocken 11	Biblioteksgatan 10, Mäster Samuelsgatan 4	736	1991	1897/1996	73,2	0,7	145,6
Pumpstocken 12	Birger Jarlsgatan 15, Jakobsbergsgatan 1	792	1978	1901/95	69,6	0,7	66,7
Roddaren 58	Fleminggatan 40, S:t Eriksgatan 44, Kronobergsgatan 33	4 923	1966	1974	143,0	1,6	106,1
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	64,1	0,6	51,4
Rännilen 11	Biblioteksgatan 6-8, Mäster Samuelsgatan 5	776	1958	1902/85	54,0	0,6	60,8
Rännilen 18 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 7-9, Smålandsgatan 8-10	1 677	1963	1888/1986	187,2	1,9	301,2
Rännilen 19	Norrmalmstorg 14, Biblioteksgatan 2-4, Mäster Samuelsgatan 3	1 544	1931/39	1902, 64/90	211,4	2,1	263,7
Schönborg 6	Götgatan 20-22, S:t Paulsgatan 2-4	1 473	1918/42	1960	84,5	0,9	71,6
Skären 9	Smålandsgatan 20, Norrlandsgatan 10	2 195	1917	1984	243,6	2,4	299,6
Stora Katrineberg 16 ⁴⁾	Liljeholmsvägen 2-6, 12-18, Liljeholmsstrand 1-7, Katrinebergsvägen 4-16, Mejerivägen 1-3 A	25 496	1998	i etapper 1984/1992	245,4	1,3	574,5
Stubinen 2 ⁵⁾	Liljeholmstorget 5-11	6 545	1998	1972	139,2	1,2	116,1
Svärdfisken 2 ¹⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50-52, Olof Palmes Gata 13	1 854	1921	1851/1987	92,4	0,9	83,3
Vildmannen 7 ¹⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 291	1918	1897/1996	58,8	0,6	80,2
Totalt Stockholm		74 474			3 555,0	35,4	4 362,7
GÖTEBORG							
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 52	394	1967	1875	5,3	0,1	4,5
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49-57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54-60	4 167	1967	1975	113,8	1,1	109,7
Inom Vallgraven 20:4 ¹⁾¹⁾	Kungsgatan 46	982	1974	1914	0,0	0,0	12,8
Totalt Göteborg		5 543			119,1	1,2	127,0
TOTALT Affärsområde Kontor		80 017			3 674,1	36,6	4 489,7

Kontor	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Större hyresgäster
	Butiker	Restauranger	Bio-grafer	Hotell	Garage	Lager	Bo-städer		
4 688	351	0	0	0	0	0	0	5 039	Statens Fastighetsverk, Generaltullstyrelsen, Swedac, Adia Sverige AB
6 185	379	205	0	0	0	1 910	0	8 679	Centrumutveckling, PRO, Elsäkerhetsverket, Jämställdhetsombudsmannen
2 939	320	1 122	0	0	0	66	0	4 447	Arbetskyddsmyndigheten, Länsarbetsnämnden, Skandinavisk Fastighetsrenting
6 681	1 621	0	0	0	0	933	0	9 235	Carat Sverige AB, Sydkraft Elförsäljning AB, JKL Information AB, Swedfund International AB, Agvald & Partners Annonstryrå AB
2 617	0	0	0	0	0	0	0	2 617	Volvo Personbilar Sverige
2 796	344	452	0	0	759	268	0	4 619	UPM-Kymmene AB, AB Custos, Nordic Strategies AB, Skandia International Insurance Corporation
3 576	930	292	1 738	0	445	139	0	7 120	Aragon Fondkommission AB, Standard & Poor's AB, Svensk Filmindustri AB, Willis Corroon AB
2 520	768	0	0	0	0	272	0	3 560	ABN Amro Bank, Aragon Fondkommission AB, W C J Wunderman Cato Johnson AB
2 541	660	0	0	0	0	162	0	3 363	Svenska EU Programkontoret
3 332	734	0	0	0	0	193	0	4 259	Atlantica Försäkrings AB, Hägglund & Ramm-Ericson KB, Stadium Svenska AB
2 798	867	0	0	0	0	22	0	3 687	Spira AB, OM Gruppen AB, PMS Policy Management Systems Corporation
3 016	822	555	0	0	0	76	0	4 469	Kilroy Travels Sweden AB, Svenska McDonald's AB, Winterthur International
1 302	242	259	0	0	0	47	298	2 148	PMTB Finans AB, Mer Data AB, Kooperationens Pensionsanstalt
10 685	3 571	2 724	0	0	9 423	3 579	0	29 982	Postgirot Bank AB, Apoteksbolaget AB, Systembolaget AB, Parkaden AB
3 645	1 458	0	0	0	0	720	0	5 823	Reuters Svenska AB, Dow Sverige AB
13 662	972	0	0	0	1 798	331	0	16 763	Bay Networks Nordic AB, Bonniers Veckotidningar AB, Exportkreditnämnden, Allianz Nordeuropa, Telia Nära AB
5 520	1 274	0	0	0	0	299	0	7 093	Sparinstitutens Pensionskassa, Heidrick & Struggles AB, InterPares Konsult AB, NHR Neurologiskt Handikappades Riksförbund
1 812	709	0	0	0	0	97	0	2 618	MGA Holding AB, LKC Laserkirurgcentrum AB, Svolder AB, Cyber Com Consulting Group
1 637	603	461	0	0	0	0	192	2 893	Sardus AB, Alrutz Advokatbyrå AB, The Trout & Partners AB, Restaurang Prinsen, AGL Almström, Green & Lillsunde AB
2 369	221	1 028	0	0	0	179	0	3 797	Magnusson Wahlin Advokatbyrå AB, Ormonde Goldie Advokatbyrå AB, Scandinavian Steel AB, VPD Konsult AB
4 891	2 941	407	0	0	3 615	1 815	6 519	20 188	Cigna Insurance Company, Citypolisen i Stockholms län, Länsarbetsnämnden, Svenska Gasföreningen Service AB, Scandinavian Beauty Line
1 909	567	0	0	0	0	19	0	2 495	Alfred Berg Fondkommission AB, Banco Fonder, n3prenör AB,
1 593	1 254	0	0	0	0	0	0	2 847	Allians Service Advokat AB, ACR Venture Management AB
5 562	833	725	0	0	0	185	0	7 305	Alfred Berg Fondkommission AB
5 866	1 677	0	0	0	1 058	174	0	8 775	Alfred Berg Fondkommission AB, Stadshypotek AB, ABN Amro Software Sweden AB, Brummer & Partners Kapitalförvaltning AB,
3 509	1 028	0	0	0	2 108	95	4 328	11 068	Verbum AB, Svenska Kyrkans Press AB
5 284	2 672	0	0	0	1 255	83	0	9 294	Nordbanken AB, Advokatfirman Vinge KB, Globetrotter Sverige AB
35 533	83	2 728	0	0	14 993	955	0	54 292	WM-data, Rikskuponger AB, Roche AB, AU-System
15 291	1 619	870	0	0	0	1 990	0	19 770	Liljeholmens stadsdelsnämnd, Försäkringskassan, VAI VA-Projekt AB, Kommentusgruppen AB
3 938	177	0	1 807	0	1 344	345	0	7 611	Bonnier Carlsen Bokförlag AB, Sweden Reinsurance Company Ltd, Allmänna Pensionsfonden, AIG Europé, Svensk Filmindustri AB
1 935	662	856	0	0	0	1	900	4 354	Erik Penser Fondkommission AB
169 632	30 359	12 684	3 545	0	36 798	14 955	12 237	280 210	
393	203	0	0	0	0	305	0	901	Dolores Records AB
10 237	2 938	408	0	0	1 225	742	0	15 550	Price Waterhouse AB, SAF Service AB, Intrum-Justitia AB, Arthur Andersen KB
504	466	0	1 184	0	0	57	0	2 211	Gahms Försäljningsmagasin AB, Svensk Filmindustri AB
11 134	3 607	408	1 184	0	1 225	1 104	0	18 662	
180 776	33 966	13 092	4 729	0	38 023	16 059	12 237	298 872	

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomt-areal, kvm	Inköps-år	Bygg-/ombyggnads-år	Taxeringsvärde 1998, Mkr	Fastighets-skatt, Mkr	Bokfört värde, Mkr
Affärsområde Butik							
STOCKHOLM							
Hästen 19 och 20, Spektern 13 och 14, Norrmalm 2:34 ⁷⁾	Hamngatan 18-20, 29-33, Regeringsgatan 26-32, 36-40, Kocksgården 6, Västra Trädgårdsgatan 17	19 733	1998	1915/91	985,2	10,1	1 597,2
Hästsken 10 ⁸⁾	Regeringsgatan 49-53, Mäster Samuelsgatan 29-33	4 921	1977	1964/95	165,6	2,2	219,9
Norrmalm 2:62 ⁹⁾	Norrmalmstorg, Café Palmhuset	0	1992	1993	7,2	0,1	6,7
Totalt Stockholm		24 654			1 158,0	12,4	1 823,8
GÖTEBORG							
Inom Vallgraven 1:13 ¹⁰⁾	Södra Hamngatan 59-65, Östra Larmgatan 4-6, Drottninggatan 62-70	5 580	1967	1986	162,6	1,6	56,7
Inom Vallgraven 10:9	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 54, Fredsgatan 5-7 m fl	4 519	1998	1964/94	189,2	1,9	268,1
Nordstaden 8:24	Postgatan 26-32, Nordstadstorget 6, Spannmålsgränd 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	391,0	3,9	456,9
Nordstaden GA:5 ¹²⁾	Nordstadstorget m fl	-	-	-	90,5	0,9	47,1
Totalt Göteborg		18 503			833,3	8,3	828,8
UPPSALA							
Dragarbrunn 15:3 ¹⁴⁾	Svartbäcksgatan 7-11, S:t Persgatan 10, Dragarbrunnsgatan 21	1 289	1998	1972/90	252,0	2,5	376,1
VÄSTERÅS							
Mats 5 ¹⁵⁾	Stora gatan 5-12	10 819	1998	1969/97	137,0	1,4	201,6
NORRKÖPING							
Johannes 21 ¹⁶⁾	Drottninggatan 37, Repslagargatan 12, Prästgatan 17	10 833	1998	1962/97	72,5	0,8	138,6
Ankarstocken GA:1 ¹³⁾	Gamla staden	-	-	-	-	-	-
SUNDSVALL							
Hälsan 7 ¹⁷⁾	Storgatan 28, Torggatan 1-3	3 748	1998	1890/1995	50,7	0,5	50,1
TOTALT Affärsområde Butik		69 846			2 503,5	25,9	3 419,0
TOTALT HUFVUDSTADEN		149 863			6177,6	62,5	7 908,7
SÅLDA FASTIGHETER							
Rörstrand 33	Drottninggatan 75, Wallingatan 8-10	1 228	1952/65	1969	36,1	0,1	0,0
Snickaren 15	Odengatan 28-32, Tulegatan 18, Roslagsgatan 5	1 486	1917/44/63	1966	46,1	0,1	0,0

- 1) Taxeringsvärde för mark ej åsatt. Byggnaden är kulturminnesmärkt.
- 2) Ägs av dotterbolaget Fastighets AB Medusa.
- 3) Tomträtt. Avgälden uppgår till 6,4 Mkr, är bunden till den 31 oktober 2004 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 103,2 Mkr.
- 4) Ägs av dotterbolaget Fastighets AB Stora Katrineberg. Tomträtt. Avgälden uppgår till 2,9 Mkr, är bunden till den 1 juli 2005 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 26,2 Mkr.
- 5) Ägs av dotterbolaget Förvaltnings AB Liljeholmstorget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 4,2 Mkr, är bunden till den 1 februari 2002 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 14,4 Mkr.
- 6) Taxeringsvärde ej åsatt. Fastigheten klassad som kulturbyggnad.
- 7) Ägs av dotterbolaget NK Cityfastigheter AB. Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden uppgår till 0,7 Mkr respektive 0,2 Mkr. Upplåtelseiden sträcker sig knappt 40 år framåt i tiden. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 21,1 Mkr.
- 8) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatgaraget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 3,0 Mkr, är bunden till den 31 augusti 2004 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 56,4 Mkr.

Uthyrbar yta, kvm									Större hyresgäster
Kontor	Butiker	Restauranger	Bio-grafer	Hotell	Garage	Lager	Bo-städer	Totalt	
12 189	19 674	1 705	0	0	0	2 573	0	36 141	NK Glas & Porslin, Gunnar Lindhs Advokatbyrå HB, NK-varuhuset
0	2 693	512	0	0	24 482	8 659	0	36 346	Parkaden AB, Nautilus Gym i Stockholm AB, Bok Skotten, delar av NK-varuhuset
0	69	102	0	0	0	0	0	171	Café Intressenter AB, Pressbyrå Svenska AB, Box Office AB
12 189	22 436	2 319	0	0	24 482	11 232	0	72 658	
0	0	0	0	26 656	0	0	0	26 656	Sheraton Göteborg Hotel & Towers
5 052	7 773	1 491	0	0	0	990	0	15 306	Forsman & Bodenfors AB, STS Resor, NK-varuhuset
20 436	14 802	1 533	0	0	0	2 344	0	39 115	Exxon Chemical Norden AB, Tullmyndigheten, Previa, Advokatfirman Vinge KB, Tele2 AB, Analycen Nordic AB
0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25 488	22 575	3 024	0	26 656	0	3 334	0	81 077	
9 760	9 685	1 487	0	9 735	7 010	833	0	38 510	Hotel Gillet, Försäkringskassan, ICA
610	8 572	1 138	661	0	47 000	8 247	0	66 228	Västerås kommun, N`joy, Hemköp
2 252	11 266	1 168	0	0	0	2 511	0	17 197	KF, Telia AB, Clas Ohlson AB
0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4 335	6 700	293	0	0	840	28	0	12 196	Stadium Sverige AB, Systembolaget, KappAhl
54 634	81 234	9 429	661	36 391	79 332	26 185	0	287 866	
235 410	115 200	22 521	5 390	36 391	117 355	42 244	12 237	586 738	

9) Fastigheten innehas genom arrende.

10) Ägs av dotterbolaget AB Slusskvarken.

11) Ägs av dotterbolaget NK Göteborg KB.

12) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel på 29,5 procent, motsvarande 25 359 kvm.

13) Objektet är gemensamhetsanläggning avseende parkeringsverksamhet. Fastighetens andelstal för kostnaderna för anläggningens utförande och drift är 44,95 procent.

14) Ägs av dotterbolaget Galleria S:t Per i Uppsala AB.

15) Ägs av dotterbolaget Punkt Fastighets AB.

16) Ägs av dotterbolaget Galleria Domino i Norrköping AB.

17) Ägs av dotterbolaget Galleria Forum i Sundsvall AB.

STATISTIK

Effekt på 1998 respektive 1997 års resultat av köpta/sålda fastigheter (1)

Mkr	Stubinen	St.Katrineberg 16	Förvärv i Mkr	Snickaren 15		Rörstrand 33		Fastigheter i Högsbo		Försålt i Mkr		Totalt i Mkr	
	1998	1998	1998	1998	1997	1998	1997	1998	1997	1998	1997	1998	1997
<i>Fastighetsförvaltning</i>													
Nettoomsättning													
Bruttohyra	14,6	26,0	40,6	1,8	7,0	1,3	5,2	0,1	5,9	3,2	18,1	43,8	18,1
(varav fastighets-skattetillegg)	(1,0)	(1,4)	(2,4)	(-)	(0,1)	(-)	(0,1)	(-)	(0,2)	(-)	(0,4)	(2,4)	(0,4)
Hyresförluster outhyr	-0,9	-0,2	-1,1	-0,1	-0,3	-	-0,1	-	-0,9	-0,1	-1,3	-1,2	-1,3
Kundförluster	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1	-	0,1	-	-
Total nettoomsättning	13,7	25,8	39,5	1,7	6,7	1,3	5,1	0,2	5,0	3,2	16,8	42,7	16,8
<i>Kostnader</i>													
Summa underhållskostnader	-2,1	-1,3	-3,4	-	-0,3	-	-0,3	-	-1,1	-0,1	-1,7	-3,5	-1,7
Summa driftskostnader	-3,1	-1,9	-5,0	-0,5	-1,4	-0,3	-0,8	-	-1,3	-0,8	-3,5	-5,8	-3,5
Administration fastighetsförvaltning	-0,4	-0,8	-1,2	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1	-	-0,2	-0,1	-0,5	-1,3	-0,5
Fastighetsskatt	-1,1	-1,4	-2,5	-0,1	-0,6	-0,1	-0,4	-	-0,2	-0,2	-1,2	-2,7	-1,2
Tomträttsavgälder	-3,3	-1,4	-4,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,7	-
Driftnetto	3,7	19,0	22,7	1,0	4,2	0,8	3,5	0,2	2,2	2,0	9,9	24,7	9,9
Avskrivningar	-1,8	-5,9	-7,7	-	-1,2	-	-0,8	-	-	-	-2,0	-7,7	-2,0
Bruttoresultat	1,9	13,1	15,0	1,0	3,0	0,8	2,7	0,2	2,2	2,0	7,9	17,0	7,9
<i>Uthyrningsbar yta, kvm</i>													
Driftnetto, kr per kvm	187,15	349,96	306,50	182,45	765,72	94,84	417,61	-	71,81	143,72	222,45	280,75	222,45
Bruttoresultat, kr per kvm	96,11	241,29	202,53	182,45	546,95	94,84	322,16	-	71,81	143,72	177,51	193,23	177,51

(1) NK Cityfastigheter är ej inkluderade här emedan de redan är korrigerade för i pro formorna. Snickaren och Rörstrand ingår med nio månader 1998. Högsbo ingår med sex månader 1997. Stubinen ingår med nio månader och Stora Katrineberg med sex månader 1998.

Uthyrbar yta per affärsområde och användning (1)

31 december 1998	AO Butik		AO Kontor		Totalt	
	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %
Kontor	54 634	19,0	180 766	60,5	235 400	40,1
Butiker	81 235	28,2	33 965	11,3	115 200	19,6
Hotell	36 391	12,6	-	-	36 391	6,2
Restauranger	9 429	3,3	13 092	4,4	22 521	3,9
Biografer	661	0,3	4 729	1,6	5 390	0,9
Lager	26 184	9,1	16 060	5,4	42 244	7,2
Garage	79 332	27,5	38 023	12,7	117 355	20,0
Bostäder	-	-	12 237	4,1	12 237	2,1
Totalt	287 866	100,0	298 872	100,0	586 738	100,0

(1) Exklusive Hufvudstadens andelar i samfälligheterna i Östra Nordstaden och i Norrköping.

Årshyra per affärsområde och användning (1) (2)

31 december 1998	AO Butik		AO Kontor		Totalt	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
Kontor	80,3	20,4	359,4	70,9	439,7	48,8
Butiker	207,0	52,6	79,7	15,7	286,7	31,8
Hotell	28,7	7,3	-	-	28,7	3,2
Restauranger	23,8	6,1	24,1	4,8	47,9	5,3
Biografer	0,4	0,1	5,3	1,1	5,7	0,6
Lager	21,3	5,4	12,9	2,5	34,2	3,8
Garage	32,0	8,1	15,2	3,0	47,2	5,3
Bostäder	-	-	10,3	2,0	10,3	1,2
Totalt	393,5	100,0	506,9	100,0	900,4	100,0

(1) Definerat som bruttohyra, exklusive omsättningshyrestillägg.
(2) Exklusive Hufvudstadens andelar i samfälligheterna i Östra Nordstaden och i Norrköping

Uthyrbar yta per region och användning (1)

31 december 1998	Stockholm		Göteborg		Uppsala		Västerås		Norrköping		Sundsvall		Totalt	
	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %
Kontor	181 821	51,5	36 622	36,7	9 760	25,3	610	0,9	2 252	13,1	4 335	35,6	235 400	40,1
Butiker	52 795	15,0	26 182	26,3	9 685	25,1	8 572	12,9	11 266	65,5	6 700	54,9	115 200	19,6
Hotell	-	-	26 656	26,7	9 735	25,3	-	-	-	-	-	-	36 391	6,2
Restauranger	15 003	4,2	3 432	3,4	1 487	3,9	1 138	1,7	1 168	6,8	293	2,4	22 521	3,9
Biografer	3 545	1,0	1 184	1,2	-	-	661	1,0	-	-	-	-	5 390	0,9
Lager	26 187	7,4	4 438	4,5	833	2,2	8 247	12,5	2 511	14,6	28	0,2	42 244	7,2
Garage	61 280	17,4	1 225	1,2	7 010	18,2	47 000	71,0	-	-	840	6,9	117 355	20,0
Bostäder	12 237	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 237	2,1
Totalt	352 868	100,0	99 739	100,0	38 510	100,0	66 228	100,0	17 197	100,0	12 196	100,0	586 738	100,0

(1) Exklusive Hufvudstadens andelar i samfälligheterna i Östra Nordstaden och i Norrköping.

Årshyra per region och användning (1) (2)														
31 december 1998	Stockholm		Göteborg		Uppsala		Västerås		Norrköping		Sundsvall		Totalt	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
Kontor	381,0	57,8	41,2	29,3	10,8	27,0	0,6	2,4	2,8	13,3	3,3	25,8	439,7	48,8
Butiker	174,0	26,4	63,3	45,1	15,3	38,1	11,0	40,7	14,1	67,3	9,0	70,8	286,7	31,8
Hotell	-	-	20,5	14,6	8,2	20,6	-	-	-	-	-	-	28,7	3,2
Restauranger	29,7	4,5	8,3	5,9	3,7	9,1	2,2	8,0	3,6	17,6	0,4	3,3	47,9	5,3
Biografer	4,4	0,7	1,0	0,7	-	-	0,3	1,2	-	-	-	-	5,7	0,6
Lager	24,0	3,6	5,2	3,7	0,3	0,8	4,3	15,7	0,4	1,8	0	0,1	34,2	3,8
Garage	35,9	5,4	1,0	0,7	1,7	4,4	8,6	32,0	-	-	-	-	47,2	5,3
Bostäder	10,3	1,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,3	1,2
Totalt	659,3	100,0	140,5	100,0	40,0	100,0	27,0	100,0	20,9	100,0	12,7	100,0	900,4	100,0

(1) Definierat som bruttohyra, exklusive omsättningshyrestillägg.

(2) Exklusive Hufvudstadens andelar i samfälligheterna i Östra Nordstaden och i Norrköping.

Yt- och hyresvakans per affärsområde och användning (1)													
31 december 1998	AO Butik				AO Kontor				Totalt				
	Yta, kvm	Andel av ytan, %	Hyra, Mkr	Andel av brutto-intäkterna, %	Yta, kvm	Andel av ytan, %	Hyra, Mkr	Andel av brutto-intäkterna, %	Yta, kvm	Andel av ytan, %	Hyra, Mkr	Andel av brutto-intäkterna, %	
Kontor	4 964	9,1	5,3	6,6	4 840	2,7	7,6	2,1	9 804	4,2	12,9	2,9	
Butiker	3 941	4,9	4,2	2,0	390	1,1	0,6	0,7	4 331	3,8	4,8	1,7	
Hotell	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Restauranger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Biografer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lager	-	-	-	-	4 472	27,8	3,4	26,4	4 472	10,6	3,4	10,0	
Garage	-	-	-	-	494	1,3	0,4	2,6	494	0,4	0,4	0,8	
Bostäder	-	-	-	-	539	4,4	0,8	8,2	539	4,4	0,8	8,2	
Totalt	8 905	3,1	9,5	2,4	10 735	3,6	12,8	2,5	19 640	3,3	22,3	2,5	

(1) Hyresvakans beräknas inklusive indextillägg, fastighetsskattetillägg samt drift- och underhållstillägg. Exklusive Hufvudstadens andelar i samfälligheterna.

Ytvakans per region och användning (1)														
31 december 1998	Stockholm		Göteborg		Uppsala		Västerås		Norrköping		Sundsvall		Totalt	
	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %	Kvm	Andel, %
Kontor	3 270	1,8	4 097	11,2	576	5,9	48	7,9	210	9,3	1 603	37,0	9 804	4,2
Butiker	323	0,6	494	1,9	523	5,4	760	8,9	1 644	14,6	587	8,8	4 331	3,8
Hotell	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restauranger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Biografer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager	4 415	16,9	57	1,3	-	-	-	-	-	-	-	-	4 472	10,6
Garage	369	0,6	125	10,2	-	-	-	-	-	-	-	-	494	0,4
Bostäder	539	4,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	539	4,4
Totalt	8 916	2,5	4 773	4,8	1 099	2,9	808	1,2	1 854	10,8	2 190	18,0	19 640	3,3

(1) Exklusive Hufvudstadens andelar i samfälligheterna.

Hyresvakans per region och användning (1)														
31 december 1998	Stockholm		Göteborg		Uppsala		Västerås		Norrköping		Sundsvall		Totalt	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
Kontor	5,8	1,5	5,0	12,1	0,6	5,3	0,0	4,9	0,2	5,3	1,3	39,0	12,9	2,9
Butiker	0,6	0,3	0,9	1,3	0,6	4,1	0,4	4,0	1,6	11,4	0,7	8,0	4,8	1,7
Hotell	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restauranger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Biografer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager	3,4	14,0	0,0	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	3,4	10,0
Garage	0,3	0,8	0,1	10,5	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4	0,8
Bostäder	0,8	8,2	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,8	8,2
Totalt	10,9	1,6	6,0	4,3	1,2	3,0	0,4	1,7	1,8	8,4	2,0	15,7	22,3	2,5

(1) Hyresvakans beräknas inklusive indextillägg, fastighetsskattetillägg samt drift- och underhållstillägg. Exklusive Hufvudstadens andelar i samfälligheterna.

Löptider hyreskontrakt - yta (1)										
31 december 1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Totalt	Andel, %
Kvm										%
AO Butik										
Kontor	19 567	8 214	9 634	9 393	340	-	-	-	47 148	8,5
Butiker	20 843	23 708	21 993	6 921	9 449	-	1 726	-	84 640	15,3
Övrigt	11 344	32 830	2 924	27 355	11 407	1 400	54 090	2 500	143 850	26,1
Summa AO Butik	51 754	64 752	34 551	43 669	21 196	1 400	55 816	2 500	275 638	49,9
Andel, %	18,8	23,5	12,5	15,8	7,7	0,5	20,3	0,9	100,0	
AO Kontor										
Kontor	37 460	38 247	39 953	27 357	17 447	2 617	13 015	-	176 096	31,9
Butiker	11 055	6 225	10 784	2 423	1 192	1 042	854	-	33 575	6,1
Övrigt	20 642	23 005	17 118	4 021	1 861	-	121	-	66 768	12,1
Summa AO Kontor	69 157	67 477	67 855	33 801	20 500	3 659	13 990	-	276 439	50,1
Andel, %	25,0	24,4	24,6	12,2	7,4	1,3	5,1	-	100,0	
Totalt	120 911	132 229	102 406	77 470	41 696	5 059	69 806	2 500	552 077	
Andel, %	21,9	24,0	18,5	14,0	7,6	0,9	12,6	0,5	100,0	
Andel kontor, %	25,5	20,8	22,2	16,5	8,0	1,2	5,8	-	100,0	
Andel butiker, %	27,0	25,3	27,7	7,9	9,0	0,9	2,2	-	100,0	

(1) Inkluderar ej Hufvudstadens andelar i samfälligheterna i Östra Nordstaden och Norrköping. Exklusive panncentralen i fastigheten Orgelpipan, exklusive bostäder då dessa kontrakt löper tills vidare, exklusive vissa av de ytor som disponeras av Hufvudstaden för kontorsändamål.

Löptider hyreskontrakt - årshyra (1)										
31 december 1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Totalt	Andel, %
Mkr										%
AO Butik										
Kontor	23,2	10,4	20,8	12,2	0,3	-	-	-	66,9	7,8
Butiker	55,8	65,9	51,9	21,2	12,7	-	3,0	-	210,5	24,4
Övrigt	9,8	33,2	5,2	21,6	12,7	2,7	12,6	2,3	100,1	11,6
Summa AO Butik	88,8	109,5	77,9	55,0	25,7	2,7	15,6	2,3	377,5	43,8
Andel, %	23,6	29,0	20,6	14,6	6,8	0,7	4,1	0,6	100,0	
AO Kontor										
Kontor	67,8	72,3	82,7	55,9	47,2	6,2	19,7	-	351,8	40,8
Butiker	25,8	16,0	24,7	5,8	3,6	2,3	0,8	-	79,1	9,2
Övrigt	15,8	16,1	13,7	5,9	2,1	-	0,1	0	53,7	6,2
Summa AO Kontor	109,4	104,4	121,1	67,6	52,9	8,5	20,7	0	484,6	56,2
Andel, %	22,6	21,5	25,0	14,0	10,9	1,7	4,3	0,0	100,0	
Totalt	198,2	213,9	199,0	122,6	78,6	11,2	36,3	2,3	862,1	
Andel, %	23,0	24,8	23,1	14,2	9,1	1,3	4,2	0,3	100,0	
Andel kontor, %	21,7	19,7	24,7	16,3	11,4	1,5	4,7	-	100,0	
Andel butiker, %	28,2	28,3	26,4	9,3	5,6	0,8	1,4	-	100,0	

(1) Nettohyra exklusive omsättningshyretillägg inkluderar ej Hufvudstadens andelar i samfälligheterna i Östra Nordstaden och Norrköping. Exklusive panncentralen i fastigheten Orgelpipan, exklusive bostäder då dessa kontrakt löper tills vidare, exklusive vissa av de ytor som disponeras av Hufvudstaden för kontorsändamål. Ingen indexuppräknings har antagits för åren 2000-2006.

Löptider hyreskontrakt - kontrakt (1)										
31 december 1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Totalt	Andel, %
Antal										%
AO Butik										
Kontor	22	15	21	11	1	-	-	-	70	4,7
Butiker	85	95	87	23	14	-	1	-	305	20,6
Övrigt	41	19	31	5	7	2	5	1	111	7,5
Summa AO Butik	148	129	139	39	22	2	6	1	486	32,8
Andel, %	30,2	26,5	28,8	8,1	4,6	0,4	1,2	0,2	100,0	
AO Kontor										
Kontor	80	60	88	28	16	1	4	-	277	18,7
Butiker	56	35	46	7	3	1	1	-	149	10,0
Övrigt	294	141	95	25	6	1	2	7	571	38,5
Summa AO Kontor	430	236	229	60	25	3	7	7	997	67,2
Andel, %	43,1	23,7	23,0	6,0	2,5	0,3	0,7	0,7	100,0	
Totalt	578	365	368	99	47	5	13	8	1 483	
Andel, %	39,0	24,6	24,8	6,7	3,2	0,3	0,9	0,5	100,0	
Andel kontor, %	29,4	21,6	31,4	11,2	4,9	0,3	1,2	-	100,0	
Andel butiker, %	31,1	28,6	29,3	6,6	3,8	0,2	0,4	-	100,0	

(1) Exklusive panncentralen i fastigheten Orgelpipan, exklusive bostäder då dessa kontrakt löper tills vidare, exklusive vissa av de ytor som disponeras av Hufvudstaden för kontorsändamål.

DEFINITIONER

Andel riskbärande kapital. Summan av eget kapital, latent skatteskuld och konvertibla förlagslån i procent av balansslutningen.

Aktiekursrisk. Aktiekursrisk definieras som risken att värdet av aktieinnehav påverkas vid en förändring av aktiekurserna. I begreppet inkluderas inte dotterbolagsaktier eller strategiska innehav som ersätter direktinvesteringar i fastigheter eller som behövs för driften av företaget.

Belåningsgrad fastigheter. Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Bruttohyra. Bruttohyra definieras som kontrakterad hyra och inkluderar uppskattad marknadshyra på outhyrda lokaler.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstab, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader. Notera att Central administration hänförlig till Övrig verksamhet ingår i posten kostnader Övrig verksamhet.

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

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

Fastighet. Markområde med eller utan byggnader som utgör rättslig enhet.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Finansieringsrisk. Med finansieringsrisk avses att finansiering inte kan erhållas eller endast till kraftigt ökade kostnader som en följd av störningar i det finansiella systemet eller till följd av störningar i relationen mellan koncernen och dess kreditgivare.

Gyllene Triangeln. Området som avgränsas av Hamngatan, Regeringsgatan, Kungsgatan och Birger Jarlsgatan i Stockholm.

Hyresförluster. Intäktsförluster till följd av vakanser.

Hyresvakans. Vakanta ytor uppskattade till marknadshyra.

Investeringar. Utgifter avseende planerat underhåll och lokal anpassningar aktiveras endast om de är värdehöjande för fastigheten.

Justerad soliditet. Aktuellt börsvärde i förhållande till balansomslutning. Till balansomslutningen adderas skillnaden mellan aktuellt börsvärde och eget kapital.

Kassaflöde. Kassaflöde från rörelsen efter nettoinvesteringar.

Legalt 1998. NK Cityfastigheter har konsoliderats från och med 30 juni 1998, det vill säga endast resultatet för andra halvåret har medtagits. Förvärvade respektive försålda fastigheter ingår till den del de har innehafts under året. Förvärvade Stubinen ingår med 9 månader och Stora Katrineberg med 6 månader. De försålda fastigheterna i dotterbolaget Birger Jarl med en månad samt Snickaren respektive Rörstrand med tre månader.

Legalt 1997. Motsvarar avgiven årsredovisning för 1997 i Hufvudstaden.

Medelantal årsanställda. Den under året utförda arbetsvolymen uttryckt i antalet heltidsanställda. (Betalda närvarotimmar ställda i relation till en inom företaget normal årsarbetstid.)

Nettohyra. Bruttohyra exklusive hyresvakanser.

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

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

P/BV. Börskurs vid årets utgång i förhållande till eget kapital per aktie.

P/CE. Börskurs vid årets utgång i förhållande till kassaflöde per aktie.

Pro forma 1998 och 1997. Avser Hufvudstaden exklusive Hufvudstaden International, men med NK Cityfastigheter konsoliderade som om de innehafts under hela året. I pro forma-redovisningen har Hufvudstadens och NK Cityfastigheters redovisningsprinciper harmoniserats. Korrigeringar har ej gjorts för förvärvade eller försålda fastigheter i övrigt.

Räntabilitet på eget kapital. Årets resultat satt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på sysselsatt kapital. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt plus räntekostnader minus räntebidrag i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Ränterisk. Ränterisk definieras som finansnettorisk, det vill säga effekten vid en ränteförändring på finansnettot under en viss tid.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter Finansiella intäkter och kostnader plus räntekostnader minus räntebidrag i relation till räntekostnader minus räntebidrag.

Självfinansieringsgrad. Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.

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

Synlig soliditet. Eget kapital vid årets slut i förhållande till totala tillgångar.

Sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital avser balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och latent skatteskulder.

Totalavkastning. Totalavkastning är den totala avkastningen en investerare erhållit. Den inkluderar aktiekursutveckling, aktieutdelning och utskiftade tillgångar.

Utdelningsandel. Utdelning per aktie dividerad med vinst per aktie.

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Vakansgrad ytor. Outhyrda lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Vakansgrad hyror. Vakanta ytor uppskattade till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

Valutarisk. Valutarisk definieras som risken att koncernens värde påverkas vid en förändring av valutakurserna.

Ytvakans. Outhyrda lokaler angivna i kvadratmeter.

Årets resultat. Resultat efter periodens skatt.

Årets resultat per aktie. Resultat efter periodens skatt i förhållande till antal aktier vid årets slut.

Årshyra. Bruttohyra vid periodens slut uppräknad till årsbasis.

Hufvudstaden AB (publ)

Organisationsnummer: 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm

*Omslag och sid 30
Regeringsgatan 40*

*Sidan 2-3
Birger Järmsgatan 15*

*Sidan 4
Sveavägen 28-30*

*Sidan 13
Sveavägen 28-30*

*Sidan 13
Norrmalmstorg 14*

*Sidan 13
Sveavägen 24-26*

*Sidan 13
Södra Hamngatan 59-65*

*Sidan 22
Norrländsgatan 16*

*Sidan 23
Biblioteksgatan 9*

*Sidan 23
Biblioteksgatan 9*

*Sidan 23
Repslagargatan 12*

*Sidan 23
Smålandsgatan 20*

*Sidan 23
Stora Torget Sundsvall*

*Sidan 23
Klarabergsgatan 41*

*Sidan 23
Postgatan 26-32*

*Sidan 23
Regeringsgatan 40*

*Sidan 23
Hamngatan 18-20*

*Sidan 42
Birger Järmsgatan 13*

*Sidan 42
Hamngatan 18-20*

*Sidan 42
Repslagargatan 12*

*Sidan 42
Södra Hamngatan 59-65*

*Sidan 43
Regeringsgatan 47*

*Sidan 53
Birger Järmsgatan 7-9*

*Sidan 53
Birger Järmsgatan 15*

*Sidan 53
Smålandsgatan 20*

*Sidan 53
Kornhamnstorg 61*

*Sidan 78
Birger Järmsgatan 15*

*Sidan 78
Slussplan 5-9*

*Sidan 78
Birger Järmsgatan 7-9*

*Sidan 78
Birger Järmsgatan 15*

*Sidan 79
Kungsgatan 32*

*Sidan 89
Slussplan 5-9*

*Omslagets baksida
Mäster Samuelsgatan 6-8*

Produktion: Fenix Reklambyrå, Göteborg. Fotograf: Jäger Arén.

All text skriven av Hufvudstaden i samarbete med Mercurius Financial Communications och Newsec.

Tryckeri: Davidssons Tryckeri, Växjö. Teknisk produktion: Faktorn, Göteborg. Tryckt på Svanpapper Bokpapper 150 gr.

ADRESSER

Hufvudstaden AB (publ)
NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00
Telefax: 08-762 90 01
E-post: info@hufvudstaden.se
Hemsida: www.hufvudstaden.se

Göteborg

Hufvudstaden AB (publ)
Kyrkogatan 54
411 08 GÖTEBORG

Telefon: 031-17 12 55
Telefax: 031-17 12 00
E-post: info@hufvudstaden.se
Hemsida: www.hufvudstaden.se

NK-varuhus

NK Stockholm
NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Hamngatan 18-20

Telefon: 08-762 80 00
Telefax: 08-762 84 60
Hemsida: www.nk.se

NK Göteborg

NK 331
411 07 GÖTEBORG
Besöksadress: Östra Hamngatan 42
Fredsgatan 5

Telefon: 031-10 70 00
Telefax: 031-711 83 16
Hemsida: www.nk.se

Gallerior

S:t Per
753 20 UPPSALA
Besöksadress: Svartbäcksgatan 7-11

Telefon: 018-12 62 20
Telefax: 018-69 42 72

Domino

602 32 NORRKÖPING
Besöksadress: Repslagargatan 12

Telefon: 011-12 63 40
Telefax: 011-12 63 80

Forum

852 34 SUNDSVALL
Besöksadress: Stora Torget

Telefon: 060-17 32 70
Telefax: 060-17 32 70

Punkt

722 12 VÄSTERÅS
Besöksadress: Stora gatan 7-21

Telefon: 021-12 03 00
Telefax: 021-12 69 30

Övrig verksamhet

Sheraton Göteborg Hotel & Towers
Box 288
401 24 GÖTEBORG

Besöksadress: Södra Hamngatan 59-65

Telefon: 031-80 60 00
Telefax: 031-15 98 88
E-post: sheraton_goteborg@ittsheraton.com

Hemsida: www.sweden.sheraton.com

Parkaden AB

Regeringsgatan 47
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08-20 10 34
Telefax: 08-23 92 10
E-post: parkaden@swipnet.se

Intresseföretag

Vasaterminalen AB
Box 70354
107 24 STOCKHOLM
Besöksadress: Klarabergsviadukten 70

Telefon: 08-700 45 00
Telefax: 08-21 06 81
E-post: info@sto.wtc.se
Hemsida: www.sto.wtc.se

FASAB Fastighetssystem AB
S:t Eriksgatan 46
112 34 STOCKHOLM

Telefon: 08-587 290 00
Telefax: 08-587 290 01
E-post: fasab@fasab.se
Hemsida: www.fasab.se