

Innehåll

sid

Ordinarie bolagsstämma	2
Ekonomisk information	2
Hufvudstaden i korthet – året, sedan starten	3
VD har ordet	4
Vision, affärsidé, mål och strategier	6
Fem år i sammandrag	7
Hufvudstadens aktie och ägare	8
Marknadsbeskrivning	11
Affärsområde Stockholm	15
Affärsområde NK	16
Affärsområde Göteborg	17
Koncernens varumärken	18
Övrig verksamhet	19
World Trade Center	19
Fastighetsutveckling	20
Personal och organisation	21
Miljö	22
Möjligheter och risker	24
Finansiering	25
Känslighetsanalys	25
Förvaltningsberättelse	26
Resultaträkningar	28
Balansräkningar	29
Kassaflödesanalyser med noter	31
Redovisningsprinciper	32
Noter	34
Förslag till vinstdisposition	40
Revisionsberättelse	40
Styrelse och revisorer	41
Företagsledning	43
Fastighetsförteckning	44
Statistik	46
Definitioner	48
Adresser	50

Ordinarie bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma hålls tisdagen den 21 mars 2000 klockan 17.00 i World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm.

Kallelse till bolagsstämman kommer att införas i Post- och Inrikes Tidningar, Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, skall dels vara införd i den av Värdepapperscentralen VPC AB förda aktieboken senast fredagen den 10 mars 2000, dels anmäla sig till Hufvudstaden senast torsdagen den 16 mars 2000 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.

Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning uppgående till 0,85 kronor per aktie, totalt 143,7 Mkr, lämnas för år 1999. Avstämningsdag är den 24 mars 2000 och beräknad utbetalningsdag den 29 mars 2000.

Adressändring

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

Ekonomisk information

Kvartalsrapport januari – mars 2000	10 maj 2000
Halvårsrapport januari – juni 2000	10 augusti 2000
Kvartalsrapport januari – september 2000	25 oktober 2000
Bokslutskommuniké för 2000	8 februari 2001
Årsredovisning för 2000	mars 2001

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

Hufvudstaden i korthet

1999

Januari. En kontorsfastighet i kvarteret Hästhuvudet vid Hötorget i Stockholm förvärvas. Tillträdesdag 4 januari. Verkställande direktören Tomas Billing meddelar att han önskar lämna sin befattning.

Februari. Samtliga aktier i Hufvudstadens Hotel AB, som äger och driver Sheraton Göteborg Hotel & Towers, säljs. Tillträdesdag 30 april. Projektering för ny- och ombyggnad påbörjas i kvarteret Hästhuvudet i Stockholm. Huvudkontoret flyttas till NK Stockholm, Regeringsgatan 38.

Mars. Galleria Forum i Sundsvall säljs. Tillträdesdag 1 april. Ivo Stopner tillträder som ny verkställande direktör.

April. Gallerierna S:t Per i Uppsala, Punkt i Västerås och Domino i Norrköping säljs. Tillträdesdag 1 juli.

Juni. NK Cityfastigheter AB byter firma till AB Nordiska Kompaniet.

Augusti. En ny affärsplan antas som i korthet innebär att bolaget skall koncentrera sin verksamhet till centrala Stockholm och centrala Göteborg. Verksamheten delas in i tre affärsområden – Stockholm, NK och Göteborg.

November. Hufvudstaden kommer på första plats i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index. Samtliga aktier i Vasaterminalen AB, som äger World Trade Center-byggnaden i Stockholm, förvärvas. Tillträdesdag 1 januari 2000.

December. Projektering påbörjas för nybyggnation i kvarteret Stora Katrineberg i Liljeholmen i Stockholm. 2000-säkring av samtliga fastigheter klar. Hufvudstaden placerar sig på Svensk Miljöfunds Topplista 2000.

Sedan starten

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, framför allt 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. Den utländska verksamheten skiftas ut till aktieägarna och noteras på Stockholms Fondbörs 1997. Det nya bolaget, Hufvudstaden International, köps senare under året upp av Diligentia.

1997. Verksamheten fokuseras på kommersiella fastigheter. Två bostadsfastigheter säljs och därefter äger bolaget inte längre några renodlade bostadsfastigheter.

1998. NK Cityfastigheter AB förvärvas. Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden byter firma till Hufvudstaden AB.

VD har ordet

Positiv ekonomisk utveckling

Den svenska ekonomin fortsatte under året att utvecklas positivt. Inflationen var låg och rörde sig endast marginellt uppåt. Arbetslösheten, som i flera år legat på en för Sverige hög nivå, minskade något till 5,3 procent vid årsskiftet 1999/2000. Svårigheterna att rekrytera kvalificerad arbetskraft ökade. Ränteläget var nominellt lågt trots att räntorna började stiga före halvårsskiftet. Realräntan var dock fortfarande hög.

Den ekonomiska tillväxten i Sverige fortsatte och privatkonsumtionen tog ny fart. Detta bidrog till att detaljhandeln utvecklades starkare än på mycket länge. Den konjunkturavmattning som befarades under hösten uteblev och ersattes av förnyad investeringsvilja och framtidstro. Bilden var dock mycket splittrad med stora skillnader mellan olika orter. I och kring storstadsregionerna förstärktes den redan starka ekonomiska utvecklingen medan man i regionala centralorter och mindre orter med stor utflyttning hade en svagare och i vissa områden negativ ekonomisk utveckling. Den pågående inflyttningen av privatpersoner och företag till storstäderna och den ökade efterfrågan på nya och större lokaler medförde att Hufvudstadens hyresmarknader, framför allt i Stockholm, utvecklades mycket starkt under året.

Årets resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick 1999 till 577,0 Mkr. För 1998 var motsvarande resultat 234,0 Mkr pro forma. Under 1999 avyttrades aktierna i Hufvudstadens Hotel AB och i samtliga galleriabolag med en realisationsvinst på 359,0 Mkr, vilket är den viktigaste förklaringen till skillnaden i resultatet mellan åren.

Resultatet efter skatt uppgick till 524,1 Mkr (218,3 pro forma), vilket motsvarar 3,10 kr per aktie (1,29 pro forma).

Affärsplan och organisation

Under hösten gjordes en översyn av affärsplanen, vilken framgår i sin helhet på sidan 10. Hufvudstadens vision är att företaget alltid skall upplevas som Sveriges attraktivaste fastighetsbolag. Detta innebär att totalprodukten – fastigheten, läget, servicen, medarbetarnas yrkeskunskande och bemötande – skall vara marknadens bästa. Kvalitet i både produkten och servicen gentemot kunden är av stor betydelse för Hufvudstadens utveckling.

Verksamheten skall präglas av närhet till kunden, vilket underlättas av Hufvudstadens starka specialisering och koncentration av fastighetsbeståndet.

För att kunna erbjuda kunden efterfrågad service arbetar Hufvudstaden företrädesvis med egen personal. Vid halvårsskiftet organiserades verksamheten i de tre affärsområdena Stockholm, NK och Göteborg. Syftet är att skapa en enkel och tydlig organisation med klara mandat som på bästa sätt snabbt och effektivt skall kunna tillmötesgå kundens behov och krav.

Nöjd Kund Index 1999

I november utsågs Hufvudstaden än en gång till vinnare av Fastighetsbarometerens Nöjd Kund Index. Av de deltagande företagen, fjorton av Sveriges ledande fastighetsägare, hade Hufvudstaden de mest nöjda kunderna. Hufvudstaden har deltagit fyra gånger och vid samtliga tillfällen placerat sig främst. Jag vill passa på tillfället att tacka våra kunder för det förtroende de visat oss och mina medarbetare för det mycket fina arbete de utfört under året. Jag lovar att vi skall försöka bli en ännu bättre samarbetspartner framöver.

Hufvudstadens marknader

Inflyttningen till Stockholms- och Göteborgsregionerna i kombination med den starka ekonomiska tillväxten innebar en ökad efterfrågan under året på välbelägna kontors- och butikslokaler. Detta gynnade Hufvudstadens moderna, centralt belägna fastigheter med närhet till både kommunikationer och parkeringsmöjligheter. Den stora efterfrågan på lokaler i Stockholm förstärktes ytterligare av att nyproduktionen under året var ytterst begränsad.

Marknadshyran för kontor i Stockholm ökade under året med 20–30 procent. Toppnoteringar på mellan 4 000 och 4 500 kr per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg kunde noteras. I Göteborg ökade marknadshyran för moderna kontor i bästa läge till mellan 1 500 och 1 800 kr per kvm. Hyresutvecklingen för butiker i bästa läge i Stockholm var mycket stark och ett flertal hyresavtal på nivån 15 000 kr per kvm tecknades. Som jämförelse kan nämnas att högsta nivå för två år sedan var cirka 8 000 kr per kvm. I Göteborg uppgick marknadshyran för butiker i bästa läge till cirka 6 000 kr per kvm.

Hufvudstadens hyresvakansgrad uppgick vid årsskiftet till 3,8 procent i Stockholm och 2,7 procent i Göteborg. Ytvakansgraderna uppgick till 4,1 procent respektive 3,7 procent.

Försäljningar och förvärv

Hufvudstaden koncentrerade under året sitt fastighetsbestånd både med avseende på geografi och användning. Under första kvartalet avyttrades aktierna i Hufvudstadens Hotel AB, som drev Sheraton Göteborg Hotel & Towers, till Nordisk Renting AB samt Galleria Forum i Sundsvall AB till Fastighets AB Norrporten. Under andra kvartalet avyttrades aktierna i Galleria S:t Per i Uppsala AB och Punkt Fastighets AB (Västerås) till ArosTornet AB samt Galleria Domino i Norrköping AB till Malmstaden AB.

I januari förvärvades fastigheten Hästhuvudet 3 vid Hötorget i centrala Stockholm. Fastigheten genomgår för närvarande en total ombyggnad. I november förvärvades resterande 66,6 procent av aktierna i Vasaterminalen AB, som äger World Trade Centerbyggnaden i Stockholm, för 891,3 Mkr. World Trade Center är en av Sveriges mest välkända byggnader med en stark identitet och en mycket stark position på hyresmarknaden. Byggnaden har ett av Sveriges bästa kommunikationslägen med direkt anslutning till Stockholms central, tunnelbana, Arlandatrafiken, fjärrbusstrafik och andra kommunikationsmedel. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 45 000 kvm.

Marknadspositionering

Fastighetsbeståndet är efter genomförda försäljningar och förvärv koncentrerat till centrala Stockholm och centrala Göteborg. Hufvudstaden är därmed ett av Sveriges mest specialiserade och koncentrerade fastighetsbolag. Standarden på våra fastigheter är genomgående mycket hög. Äldre lokaler byggs successivt om för att vi skall kunna erbjuda efterfrågad kvalitet och yteffektivitet. Därmed förstärker vi kontinuerligt vår marknadsledande



position inom våra marknadsområden och hos våra viktigaste målgrupper.

Utsikter och trender

Koncentrationen av fastighetsbeståndet medför en kraftsamling av Hufvudstadens resurser till de prioriterade marknaderna centrala Stockholm och centrala Göteborg. Under 1999 initierades ett antal om- och tillbyggnadsprojekt. Om dessa genomförs, tillförs beståndet ny uthyrbar yta. De kommer även att bidra till en positiv hyresut-

veckling i beståndet. Kortsiktigt belastas dock resultatet med högre kostnader för ombyggnader och vakanser. World Trade Center skall integreras i Hufvudstadens organisation och arbetet med att utveckla NK skall fortsätta. NK-fastigheten i Stockholm kommer att moderniseras och förädlas med ny teknik och nya försäljningsytor. Den höga kvaliteten i våra fastigheter, en stabil hyresmarknad och det goda samarbetet med våra kunder gör att Hufvudstaden står väl rustat inför framtiden. Utvecklingen inom Hufvudstadens hyresmarknader förväntas bli fortsatt positiv med tillväxt inom såväl detaljhandeln som kontorssegmentet. Omvandlingen av Göteborg från traditionell industriort till en ort med ett mer tjänsteinriktat näringsliv bedöms komma att påverka hyresutvecklingen positivt. I stort sett all näringslivs- och befolkningstillväxt kommer sannolikt att koncentreras till storstadsområdena, där Stockholm intar en särställning. Jag ser därför med tillförsikt fram mot ett gynnsamt år 2000 för Hufvudstaden och dess kunder.

Stockholm i februari 2000



Ivo Stopner

Verkställande direktör

Vision, affärsidé, mål och strategier

Vision

Hufvudstaden skall alltid upplevas som Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

Affärsidé

Hufvudstaden skall i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Finansiella mål

- Fastighetsindex (CREX) skall överträffas.
- Aktieutdelningen skall utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Justerad soliditet skall uppgå till minst 40 procent över tiden.
- Likviditeten i aktien skall vara hög.

Verksamhetsmål

- Hufvudstaden skall successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- Hufvudstaden skall ha branschens nöjdaste kunder.
- Hufvudstaden skall ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Hufvudstaden skall ha branschens mest professionella medarbetare med passion för kunden, affärsmannskapet och yrkeskunnandet.
- Hufvudstaden skall vara prisledande på alla sina marknader.

Strategier för att uppnå målen

Kundfokus. Hufvudstaden skall arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Kvalitet. Hufvudstaden skall ha kvalitets- och miljösystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling. Hufvudstaden skall på ett systematiskt sätt säkerställa medarbetarnas kompetensutveckling med fokus på både yrkeskunnande och attityder.

Affärsutveckling. Hufvudstaden skall med aktiv affärsutveckling skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Måluppfyllelse 1999

Finansiella mål

- CREX överträffades.
- Aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att utgöra 73,5 procent av vinsten från den löpande verksamheten.
- Justerad soliditet översteg 40 procent vid utgången av 1999.
- Likviditeten var under genomsnittet i CREX.

Verksamhetsmål

- Hufvudstaden ökade resultatet från den löpande verksamheten.
- Hufvudstaden kom på första plats i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index.
- Hufvudstaden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsbeståndet, bland annat genom att skapa nya och ta i anspråk outnyttjade byggrätter.
- Hufvudstaden är prisledande på alla sina viktigaste delmarknader.

Fem år i sammandrag

Resultaträkningar ⁽¹⁾						
Mkr	1999	Pro forma 1998	Legalt 1998	Legalt 1997	Legalt 1996	Legalt 1995
Nettoomsättning						
Fastighetsförvaltning	866	864	734	530	685	679
Övrig verksamhet	79	171	171	175	176	175
	945	1 035	905	705	861	854
Verksamhetens kostnader						
Underhåll, drift och administration	-255	-235	-173	-114	-199	-220
Tomträttsavgifter	-18	-15	-15	-10	-16	-17
Fastighetsskatt	-61	-63	-54	-43	-43	33
Avskrivningar	-128	-134	-100	-61	-50	-66
Fastighetsförvaltning	-462	-447	-342	-228	-308	-270
Övrig verksamhet	-65	-140	-140	-143	-146	-149
Bruttoresultat	418	448	423	334	407	435
varav Fastighetsförvaltning	404	417	392	302	377	409
varav Övrig verksamhet	14	31	31	32	30	26
Central administration	-33	-40	-31	-34	-32	-30
Jämförelsesörörande poster	362	48	48	13	10	201
Rörelseresultat	747	456	440	313	385	606
Finansiella intäkter och kostnader	-170	-222	-184	-55	-162	-216
Resultat före skatter	577	234	256	258	223	390
Skatt	-53	-16	-17	-75	-61	-72
Årets resultat	524	218	239	183	162	318
Balansräkningar ^{(1) (2)}						
Tillgångar						
Fastigheter i Sverige	7 116	7 909	7 909	4 717	1 908	1 492
Fastigheter i utlandet	-	-	-	-	2 637	2 940
Övriga anläggningstillgångar	324	410	410	398	263	311
Omsättningsstillgångar	136	142	142	186	342	386
Summa tillgångar	7 576	8 461	8 461	5 301	5 150	5 129
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	3 310	2 921	2 921	1 663	1 600	1 387
Konvertibla förlagslån	-	-	-	-	-	290
Räntebärande skulder	3 638	4 919	4 919	3 312	3 214	3 125
Övriga skulder	628	621	621	326	336	327
Summa eget kapital och skulder	7 576	8 461	8 461	5 301	5 150	5 129
Fastighetsbeståndet ^{(3) (6)}						
Taxeringsvärde, Mkr	5 736	6 178	6 178	4 067	3 100	3 670
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	429	587	587	341	372	387
Förvärv av fastigheter, Mkr ⁽²⁾	82	3 360	3 360	-	-	-
Investeringar i fastigheter, Mkr ⁽²⁾	66	21	21	17	45	62
Försäljningar av fastigheter, Mkr ^{(2) (5)}	813	146	146	71	15	282
Driftnetto, kr per kvm	1 239	940	839	1 064	870	928
Nyckeltal ⁽¹⁾						
Räntabilitet på eget kapital, % ⁽²⁾	16,8	10,4	10,4	11,2	10,0	23,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, % ⁽²⁾	10,5	7,4	7,4	8,7	8,8	13,8
Synlig soliditet, % ⁽²⁾	43,7	34,5	34,5	31,4	31,1	27,0
Skuldsättningsgrad, ggr ⁽²⁾	1,1	1,7	1,7	2,0	2,0	2,2
Belåningsgrad fastigheter, % ⁽²⁾	51,1	62,2	62,2	70,2	70,7	77,0
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, % ⁽²⁾	4,7	5,2	5,2	5,2	5,9	7,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	1,9	2,2	2,5	2,2	1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr ⁽²⁾	425,6	-	35,7	-	-	-
Årets kassaflöde, Mkr ⁽²⁾	-1,0	-	31,6	-	-	-
Ytvakans, % ⁽²⁾	4,1	3,3	3,3	3,8	6,5	8,0
Hysesvakans, % ⁽²⁾	3,7	2,5	2,5	3,3	5,4	-
Börskurs, serie A vid årets utgång, kr	29,50	23,50	23,50	30,50	49,00	48,00
P/E-tal	9,5	18,2	16,5	22,3	40,6	19,1
Årets resultat per aktie, kr	3,10	1,29	1,42	1,37	1,21	2,51
Eget kapital per aktie, kr ⁽²⁾	19,58	17,28	17,28	12,43	11,96	10,97
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr ⁽²⁾	42,10	46,79	46,79	35,26	33,97	35,03
Årets kassaflöde per aktie, kr ⁽²⁾	-0,01	-	0,19	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr ⁽²⁾	2,52	-	0,21	-	-	-
Utdelning per aktie, kr	0,85 ⁽⁶⁾	0,80	0,80	0,75	-	1,35
Utdelningsandel, %	27,4	61,9	56,5	54,8	-	53,7
Antal aktier vid årets slut	169 017 547	169 017 547	169 017 547	133 755 388	133 755 388	126 517 076

(1) År 1995 är exklusive intresseföretag.

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

(3) Exklusive Förvaltnings AB Bürger Jarl.

(4) Styrelsens förslag.

(5) 1999 såldes endast bolag innehållande fastigheter till ett bokfört värde av 812,7 Mkr.

(6) Åren 1995–1996 är exklusive fastigheter i utlandet.

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 1999 till 845,1 Mkr. Nominellt belopp för aktien är fem kronor.

Aktieslag

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Bägge aktieslagen är registrerade vid OM Stockholmsbörsen. 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

Förändring av aktiekapital, nominellt belopp samt aktieslag och antal							
	Ökning av aktiekapital, Mkr	Aktiekapital, Mkr	Nominellt belopp, kr	Serie A, antal aktier	Serie B, antal aktier	Serie C, antal aktier	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.

serierna 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.

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 27 360. Den största ägaren var Lundbergs med 37,9 procent av kapitalet och 86,1 procent av rösterna. Skandias ägande uppgick till 14,4 procent av kapitalet och 2,9 procent av rösterna och SEB Trygg Livs till 12,0 procent av kapitalet och 2,5 procent av rösterna.

Per den 31 december 1999 ägde institutioner med innehav över 100 000 aktier tillsammans 141 593 725 aktier motsvarande 87,6 procent av totalt antal aktier och 96,2 procent av antalet röster. Av dessa var 37 svenska institutioner, som tillsammans hade ett innehav på 137 908 009 aktier motsvarande 85,5 procent av kapitalet och 95,8 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner med innehav över 100 000 aktier uppgick till 8. Deras innehav uppgick till 3 685 716 aktier, motsvarande 2,2 procent av antalet aktier och 0,4 procent av antalet röster. Därutöver fanns två svenska och en utländsk privatperson som vardera ägde mer än 100 000 aktier.

Antalet aktieägare har under året ökat med 3 373, främst beroende på att NCC under året utskiftat sitt innehav av aktier i Hufvudstaden till NCCs aktieägare.

Andelen utländskt ägande har under året minskat från 3,7 till 2,3 procent av kapitalet. 24 449 aktieägare, 89,4 procent av antalet ägare, ägde 1 000 aktier eller färre. 48 ägare, som vardera ägde mer än 100 000 aktier, innehade 88,5 procent av kapitalet.

Ägarstruktur

31 december 1999	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal aktier	Andel aktier, %
1 - 500	21 809	79,7	3 045 153	1,8
501 - 1 000	2 640	9,7	2 157 413	1,3
1 001 - 2 000	1 396	5,1	2 166 171	1,3
2 001 - 5 000	903	3,3	2 979 434	1,7
5 001 - 10 000	308	1,1	2 393 063	1,4
10 001 - 20 000	146	0,5	2 070 457	1,2
20 001 - 50 000	80	0,3	2 521 999	1,5
50 001 - 100 000	30	0,1	2 146 420	1,3
100 001 -	48	0,2	149 537 437	88,5
Summa	27 360	100,0	169 017 547	100,0

Börsvärde omsättning

Vid utgången av 1999 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 4 993,0 Mkr.

Omsättningen under 1999 i förhållande till börsvärdet uppgick till 21 procent, att jämföra med 94 procent för genomsnittet för de börsnoterade bolagen.

De tio största renodlade fastighetsbolagen

31 december 1999	Börsvärde, Mkr
Drott	9 704
Hufvudstaden	4 993
Diligentia ⁽¹⁾	4 358
Castellum ⁽¹⁾	4 100
Asticus ⁽²⁾	3 669
Tornet	3 468
Wihlborgs	2 840
Balder	2 490
Piren	2 390
Diös	1 200

(1) Under januari 2000 har Castellum lämnat ett bud på Diligentia.

(2) Avnoterat 1999-12-29.

Källa: SIX.

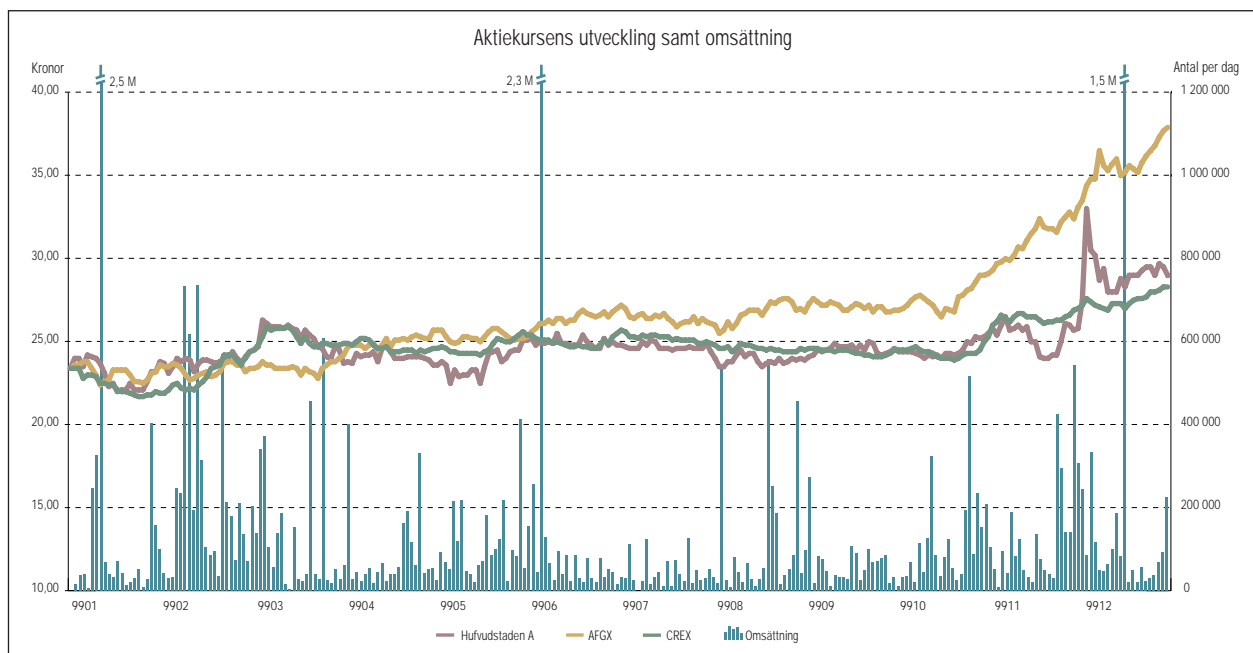
De tio största ägargrupperna

31 december 1999	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Lundbergs	57 563 490	6 540 458	64 103 948	37,9	86,1
Skandia	24 321 636		24 321 636	14,4	2,9
SEB Trygg Liv	20 261 466		20 261 466	12,0	2,5
Robur	12 462 962		12 462 962	7,4	1,5
SPP	7 639 172		7 639 172	4,5	0,9
Försäkringsbolaget Pensionsgaranti	3 321 000		3 321 000	2,0	0,4
Svenska Arbetsgivareföreningen	3 000 000		3 000 000	1,8	0,4
Nordbanken (inklusive fonder)	2 443 983		2 443 983	1,4	0,3
ABN Amro Bank, Nederländerna	1 763 000		1 763 000	1,0	0,2
Stena Fastigheter	1 422 250		1 422 250	0,8	0,2
Övriga aktieägare	28 175 646	102 484	28 278 130	16,8	4,6
Summa	162 374 605	6 642 942	169 017 547	100,0	100,0

Utdelningspolitik

Hufvudstaden avser att löpande dela ut mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt

motiverar en avvikelse. För 1999 föreslås en utdelning om 0,85 kronor per aktie, vilket motsvarar 27,4 procent av nettovinsten eller 73,5 procent av den löpande verksamheten efter skatt (genomsnittlig skattesats).



Ovanstående figur visar aktiekursens utveckling från 1 januari 1991 i relation till Carnegie Real Estate Index (CREX) och Affärsvärldens Generalindex (AFGX).

Data per aktie ⁽¹⁾	Data per aktie ⁽¹⁾				
	1999	Pro forma 1998	Legalt 1997	Legalt 1996	Legalt 1995
Årets resultat, kr	3,10	1,29	1,37	1,21	2,51
Utdelning, kr	0,85 ⁽³⁾	0,80	0,75	-	1,35
Utdelningsandel, %	27,4	61,9	54,8	-	53,7
Eget kapital, kr	19,58	17,28 ⁽²⁾	12,43	11,96	10,97
Fastigheternas bokförda värde, kr	42,10	46,79 ⁽²⁾	35,26	33,97	35,03
Årets kassaflöde, kr	-0,01	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,52	-	-	-	-
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	29,50	23,50	30,50	49,00	48,00
Antal aktier vid årets slut	169 017 547	169 017 547	133 755 388	133 755 388	126 517 076

(1) År 1995 är exklusive intresseföretagsandelar.

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

(3) Föreslagen utdelning.

Marknadsbeskrivning

Hufvudstadens marknader utgörs av Stockholm och Göteborg där bolaget äger kommersiella fastigheter framför allt i citykärnornas mest centrala affärsdistrikt. Detta gör Hufvudstaden till ett av de mest specialiserade och koncentrerade fastighetsbolagen i Sverige.

Den ekonomiska utvecklingen

Den ekonomiska aktiviteten i Sverige, Europa och USA var hög under året med god tillväxt och ökat internationellt intresse för Sverige. Den ökade internationella närvaron märks främst i storstadsregionerna, där allt fler företag från EU och USA etablerar nya verksamheter. Även svenska företag växer och etableringen av nya, IT-relaterade företag ökar starkt. De nya verksamheterna söker sig främst till storstadsområden med ett redan expanderande näringsliv och ett stort utbud av universitet, högskolor och kultur. Särskilt markant är denna utveckling i Stockholms- och Göteborgsregionerna, där Stockholm alltmer tycks inta en särställning i Sverige.

Geografisk koncentration

Fastighetsmarknaderna i Sverige och inom EU präglas starkt av att i stort sett all befolknings- och näringslivstillsväxt koncentreras till storstadsområdena. Stockholmsregionen har idag en större befolkningstillväxt än övriga Sverige sammantaget. Den geografiska koncentrationen är påtaglig och väntas öka under de närmaste åren. Ingen annan region i Sverige kan därför jämföras med Stockholm när det gäller hyror och hyresutveckling för lokaler. Även Göteborg har en mycket positiv utveckling även om den geografiska koncentrationen inte är lika markant som i Stockholm.

Driftsnetto och direktavkastning

Av stor betydelse för fastighetsmarknaden är fastigheters driftsnettoutveckling och direktavkastningskrav. De fastighetsförvärv som under året genomfördes i Stockholm och Göteborgs mest eftertraktade lägen visade att direktavkastningskraven sjönk något. Direktavkastningskraven för moderna kontors- och butiksfastigheter i dessa lägen uppgick i Stockholm till cirka fem procent och i Göteborg till mellan sex och sju procent.

Direktavkastningskraven är främst beroende av förväntad konjunktur- och realränteutveckling. Realräntan är fortfarande hög.

Investeringar i kontors- och butikslokaler

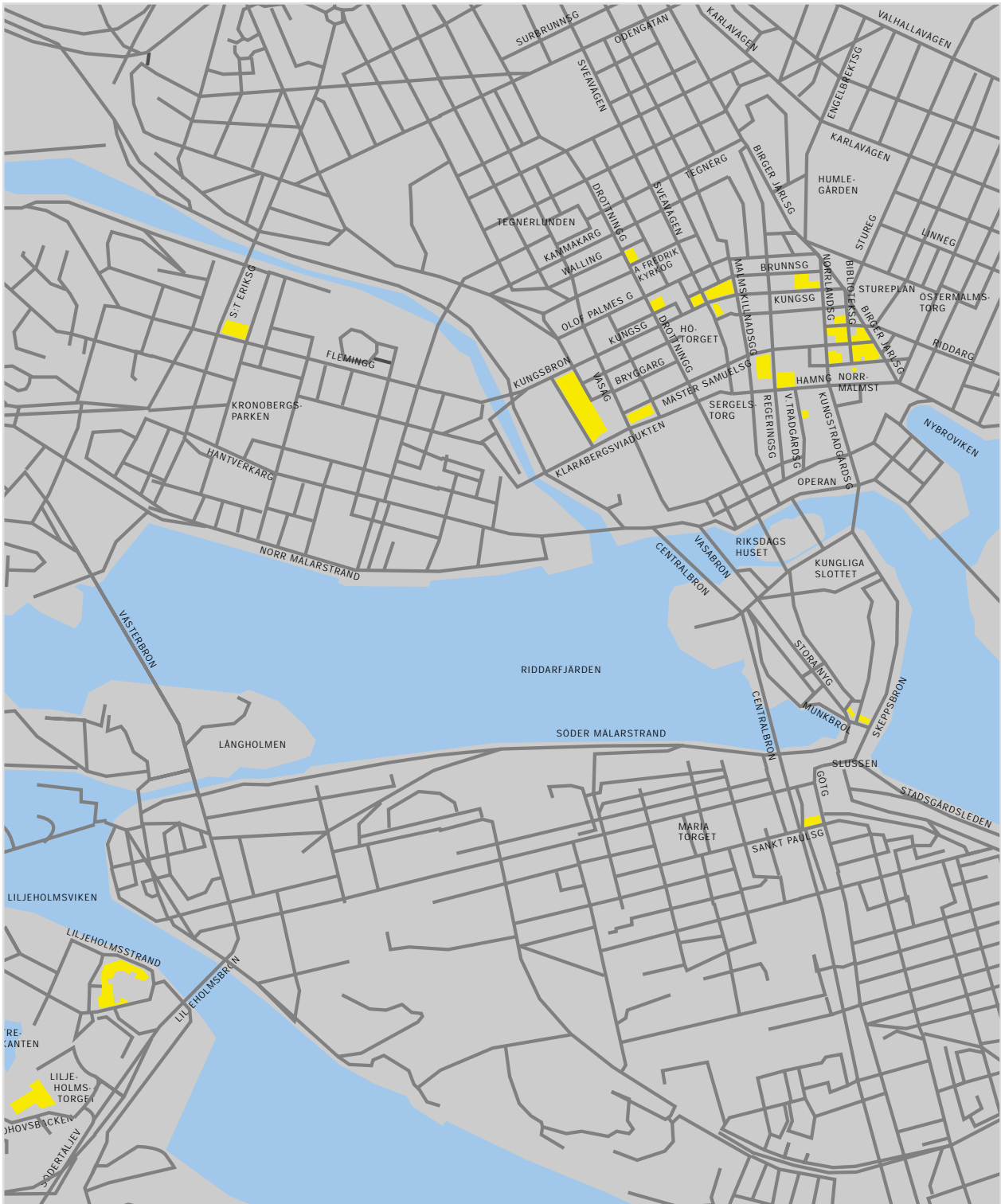
Inom Stockholms stad finns ett fastighetsbestånd omfattande 47 miljoner kvm lokaler. 13 miljoner av dessa utgörs av kommersiella ytor. Investeringar i kommersiella lokaler ökade under året. Tillförseln av nya lokaler är för närvarande 20 000–25 000 kvm per år men detta nyttillskott är för lågt för att motsvara den efterfrågan som finns på moderna, välbelägna kontor och butiker.

Bland större aktuella projekt i city kan nämnas kvarteret Blåmannen vid Drottninggatan och kvarteren Jericho och Grävlingen vid Regeringsgatan. I området runt Stockholms central ökar aktiviteten genom att två nya hotell byggs. I västra city intill Postterminalen Klara planeras ett internationellt kongresscentrum och ytterligare ett stort hotell. Frösundaport, Hagaporten och Södra Frösunda är exempel på större påbörjade kontorsprojekt nära tullarna.

Inom Göteborgs stad finns ett fastighetsbestånd omfattande sex miljoner kvm kontors- och butikslokaler, varav 4,7 miljoner utgör kontorslokaler. I Göteborg bröts de senaste årens trend genom att stora projekt påbörjades eller planeras påbörjas. Bland dessa kan nämnas nybyggnation av 65 000 kvm hotell-, kontors- och garagelokaler vid polishuset, ett projekt om cirka 30 000 kvm kontorslokaler på Södra Gubberogatan, hotell- och kontorsbyggnation vid Nils Ericsonsplatsen, Ericssons etablering vid Lindholmen, en eventuell utveckling av ytterligare 160 000 kvm kommersiella lokaler vid Lindholmen samt tvillingskrapan vid Hotell Gothia.

Hyresmarknaden i Stockholm

Vakansgraderna i Stockholm sjönk under året samtidigt som efterfrågan på kontors-, butiks- och garagelokaler i centrala lägen steg kraftigt. Resultatet blev en totalt sett stärkt hyresmarknad. Att allt färre lediga lokaler finns tillgängliga på marknaden kan främst förklaras av näringslivets ökande behov av större eller nya lokaler i kombination med en begränsad nyproduktion. Ytter-



Hufvudstadens fastigheter i Stockholm.

ligare en orsak är politiska beslut att prioritera bostadsbyggandet i city.

Kontor

Efterfrågan på kontorsytor gällde främst centrala lägen. Efterfrågan styrs alltmer över från traditionella cellkontor till yteffektiva kombikontor eller öppna landskap, varigenom kostnaden per anställd kan sänkas samtidigt som företagsinterna kontakter underlättas.

Marknadshyrorerna för moderna kontor steg under året. Inom den Gyllene Triangeln⁽¹⁾ noterades hyror överstigande 4 000 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg. I angränsande områden vid Stureplan, Kungsgatan, Hötorget, Drottninggatan, Hamngatan, Regeringsgatan och Vasagatan hyrdes kontor ut för mellan 3 000 och 3 500 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg.

Vakansgraderna i Stockholm sjönk under året till mellan 2 och 3 procent i city samt till mellan 4 och 7 procent på malmarna och i närförorter som Kista, Liljeholmen, Alvik, Globen och Nacka Strand.

Butiker

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler ökade kraftigt under året samtidigt som disponibla lokaler i stort sett saknades. De så kallade nyckelpengarna, det vill säga kostnader för att överta ett butikshyresavtal, ökade kraftigt. Den starka efterfrågan berodde i sin tur på hushållens ökade köpkraft, som beräknas fortsätta även under de närmaste åren. De mest eftertraktade butiksträken finns i den Gyllene Triangeln samt vid Stureplan, Kungsgatan, Drottninggatan och Hamngatan. Biblioteksgatan inom den Gyllene Triangeln intar, tillsammans med NK-

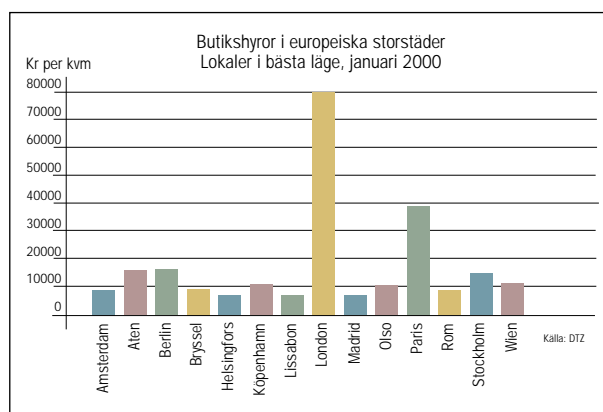
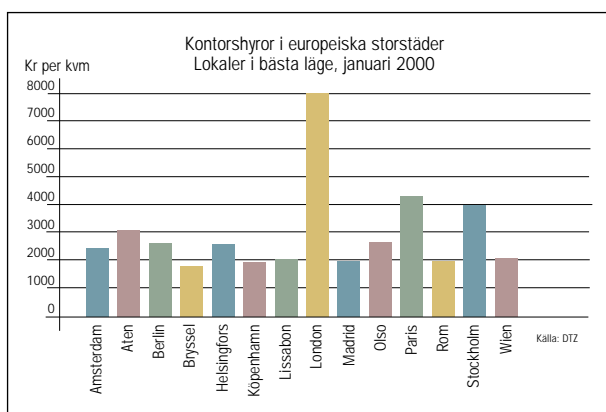
varuhuset vid Hamngatan, en särställning som det mest exklusiva butiksläget. Här utgår hyror för primär försäljningsyta på mellan 10 000 och 15 000 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg. Området har också blivit attraktivt för varumärkesbutiker, så kallade flagship stores.

Hyresmarknaden i Göteborg

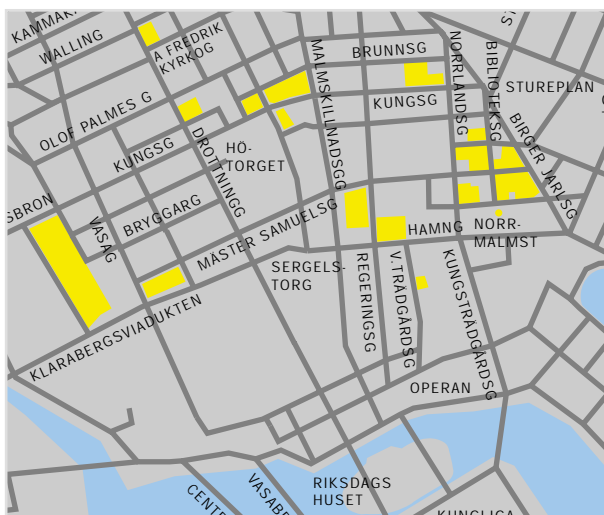
Hyresmarknaden i Göteborg präglades av sjunkande vakanser och stigande hyror. Göteborg stärkte sin ställning som den intressantaste marknaden i Sverige efter Stockholm. I vissa marknadssegment ökade svårigheterna att finna effektiva, moderna lokaler. Intresset för nyetablering i fastigheter med ineffektiva kontorslösningar och bristfällig teknisk standard minskade. Skillnaden i efterfrågan mellan moderna och äldre fastigheter ökade markant.

Kontor

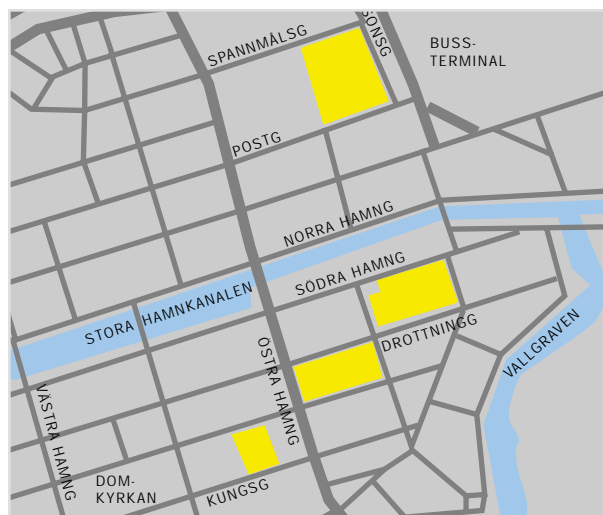
Hyresnivåerna i Göteborgs centrala delar hade en svagare utveckling än i Stockholm. Detta berodde främst på att vakansgraderna inte sjönk under 7–8 procent och att stora nybyggnadsprojekt planeras i stadens centrala delar. Ytterligare betydande kontorsprojekt kan bli aktuella om vakansgraderna fortsätter att sjunka och hyresnivåerna fortsätter att stiga. I de mest attraktiva lägena noterades under året kontorshyror på mellan 1 500 och 1 800 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg. Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstaden, Kungsporsavenyn och Gullbergsvass omkring Skanskas kontorshus.



(1) Det centrala affärsdistriktet mellan Stureplan, Norrmalmstorg och Nybroplan, som avgränsas av Birger Jarlsgatan, Norrlandsgratan och Hamngatan, benämns i dagligt tal Gyllene Triangeln.



Hufvudstadens fastigheter i centrala Stockholm.



Hufvudstadens fastigheter i Göteborg.

Butiker

Hyrorna för butiker i bästa läge steg under året. I Östra Nordstaden noterades hyror i intervallet 5 000 till 8 500 kr per kvm. Handeln hade en positiv utveckling och denna förväntas fortsätta. Utbudet av ledig försäljningsyta i bästa läge var mycket begränsat, uppskattningsvis under en procent, samtidigt som efterfrågan steg kraftigt.

Omvandlingen av Göteborg från en traditionell

industriort till en ort med ett mera differentierat och tjänsteinriktat näringsliv påverkar handeln positivt. Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Östra Nordstaden, Fredsgatan samt Kungsgatan mellan Fredsgatan och Västra Hamngatan. Bästa handelsplatser i Göteborgsregionen bedöms vara centrala staden, Östra Nordstaden, Backaplan, Källered, Frölunda Torg och Angereds Centrum.

Affärsområde Stockholm

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm omfattade vid årsskiftet 32 fastigheter (32)⁽¹⁾. Fastigheterna hade ett bokfört värde om 4 439,4 Mkr (4 369,3). Den uthyrbara ytan uppgick till 282 964 kvm (280 380). Ytvakansgraden uppgick till 5,1 procent (3,1) och hyresvakansgraden till 4,9 procent (2,1). Ökningen beror främst på pågående ombyggnadsprojekt.

Fastighetsbeståndet är praktiskt taget helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde Stockholm var 1999 263,9 Mkr (254,8), en ökning från föregående år med 3,6 procent. Nettoomsättningen uppgick till 492,7 Mkr (433,8), en ökning från föregående år med 13,6 procent. Kostnaderna var 228,8 Mkr (179,0).

Nyuthyrningen var 16 271 kvm (15 771), motsvarande en årshyra om 45,9 Mkr (43,8). Omförhandlade hyresavtal uppgick till 49 965 kvm (29 657), motsvarande en årshyra om 116,7 Mkr (72,5).

Den positiva utvecklingen berodde främst på att den omförhandlingsbara delen av hyresavtalen anpassades till gällande marknadshyror samt att nyuthyrningar skedde till högre nivåer. Den totala bruttohyran ökade med 65,5 Mkr, vilket motsvarar en höjning med 14,7 procent.

Beståndets utveckling

Under året ökade affärsområdets uthyrbara yta med 2 584 kvm, dels genom förvärv av en fastighet på 2 200

kvm vid Hötorget i Stockholm och dels genom förädling och ianspråktagande av outnyttjade byggrätter. Affärsområdet hade vid årsskiftet knappt 6 000 kvm outnyttjade byggrätter.

Hyresmarknaden

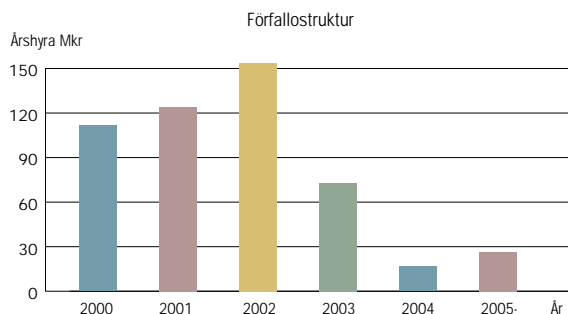
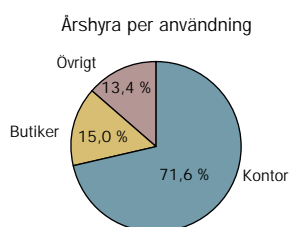
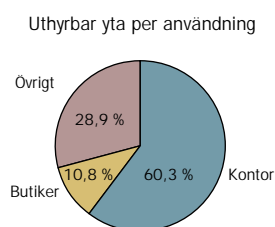
Hyresmarknaden inom affärsområdet utvecklades mycket positivt under året. Efterfrågan på lokaler steg kraftigt. Detta medförde kraftigt stigande marknadshyror på mellan 20 och 30 procent.

Marknadshyror för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena passerade 4 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskatt tillägg och topphyror noterades på nivåer över 4 300 kr per kvm.

För butikslokaler var marknadshyresutvecklingen ännu starkare. I de bästa lägena kunde en uppgång på cirka 40 procent noteras.

Kunder

Kundstrukturen inom Affärsområde Stockholm utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är fondkommissionärer, advokatbyråer, reklambyråer, data- och mediaföretag samt företag inom bank- och finanssektorn. Totalt finns inom affärsområdet 627 kunder fördelade på 262 kontor, 128 butiker, 2 biografier, 21 restauranger och 214 lager. De tio största kunderna hyr 67 164 kvm (69 999), vilket representerar en årshyra om 132,0 Mkr (128,6).



(1) Efter en fastighetsreglering 1999 ingår före detta Hästhuvudet 3, som förvärvades med tillträde 1999-01-04, i Hästhuvudet 13.

Affärsområde NK

Fastighetsbeståndet

Affärsområde NK omfattade vid årsskiftet NK-varuhuset i Stockholm och Göteborg samt kvarteret Hästskon 10 (parkeringshuset Parkaden) i Stockholm. Fastigheterna hade ett bokfört värde om 2 050,2 Mkr (2 085,2). Den uthyrbara ytan uppgick till 88 341 kvm (87 793). Ytvakansgraden uppgick till 0,4 procent (0,3) och hyresvakansgraden till 0,3 procent (0,3).

NK-varuhuset i Stockholm hade vid årsskiftet över hundra butikshyresgäster samt nio restauranger och serveringar. Den uthyrbara varuhusytan uppgick till 24 370 kvm. Försäljningen uppgick till 1 674,1 Mkr (1 561,2). Utöver varuhuset innehöll fastigheten 12 142 kvm kontorslokaler.

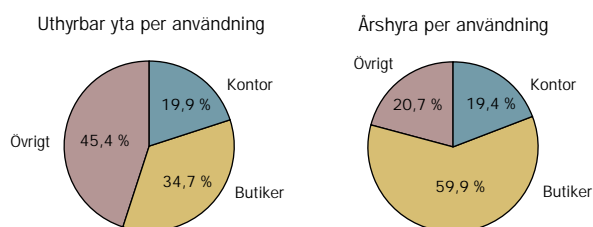
Parkeringshuset Parkaden i Stockholm innehöll vid årsskiftet 800 bilplatser samt lokaler för bland annat butiker, restaurang och gym. Den uthyrbara lokalytan uppgick till 36 353 kvm.

NK-varuhuset i Göteborg hade vid årsskiftet ett fyrtiotal butikshyresgäster, ett restaurangtorg samt kafé och serveringar. Den uthyrbara varuhusytan uppgick till 10 079 kvm. Försäljningen uppgick till 378,2 Mkr (347,1). Utöver varuhuset innehöll fastigheten 5 397 kvm kontorslokaler.

Bruttoresultat ⁽¹⁾

Bruttoresultatet för Affärsområde NK var 1999 73,4 Mkr (74,5), en minskning från föregående år med 1,5 procent. Nettoomsättningen uppgick till 229,3 Mkr (221,6), en ökning från föregående år med 3,5 procent. Av nettoomsättningen utgjorde 22,0 Mkr (20,6) så kallat omsättningshyrestillägg. Kostnaderna var 155,9 Mkr (147,1), varav 21,3 Mkr (23,8) vidaredebiterades på kunderna i form av driftstillägg för förhyrda och gemensamma ytor.

Omförhandlade hyresavtal uppgick till 8 892 kvm (4 004), motsvarande en årshyra om 28,8 Mkr (15,9).



(1) Siffror inom parentes avseende resultaträkningen avser pro forma för 1998 om ej annat anges.

Beståndets utveckling

Ett tjugotal butiker genomförde ombyggnader och utvecklade därigenom sina affärskoncept och sin konkurrensförmåga. 279 kvm säljyta tillkom genom att kontorsyta omvandlades till butiksyta.

Hyres- och detaljhandelsmarknaden

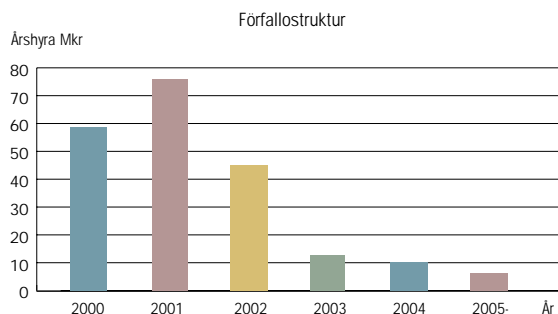
Hyresmarknaden för våra butikslokaler utvecklades på ett positivt sätt. NK-varuhuset ligger i absolut bästa läge i Stockholm och Göteborg.

Detaljhandeln i Sverige redovisade ett bra år. Enligt Handelns Utredningsinstitut (HUI) ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköpshandeln med 5,5 procent. Försäljningen av konfektion ökade också med 5,5 procent.

NK-varuhuset stärkte under året sin ställning inom respektive marknad och ökade försäljningen med 7,5 procent jämfört med föregående år.

Kunder

Affärsområdets kunder representerar ofta starka välkända varumärken med höga krav på etablering inom attraktiva marknadsplatser. I NK-varuhuset finns många av de starkaste internationella och svenska varumärkena representerade. Bland kontorshyresgästerna finns reklambyråer, internationella banker, managementkonsulter, investmentbolag och advokatkontor. Totalt finns inom affärsområdet cirka 375 kunder fördelade på 46 kontor, 160 butiker, 11 restauranger och 158 lager. De tio största kunderna hyr 18 096 kvm (16 747), vilket representerar en årshyra om 69,5 Mkr (52,4).



Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg omfattade vid årsskiftet 4 fastigheter (4). Fastigheterna hade ett bokfört värde om 626,6 Mkr (631,0). Den uthyrbara ytan uppgick till 57 910 kvm (57 777). Ytvakansgraden uppgick till 4,7 procent (8,1) och hyresvakansgraden till 3,9 procent (6,8).

Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av fyra kontorsfastigheter. I den största fastigheten ingår köpcentrat Femmanhuset, som är en del av Östra Nordstadens affärscentrum.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde Göteborg var 1999 48,1 Mkr (46,7), en ökning från föregående år med 3,0 procent. Nettoomsättningen uppgick till 90,5 Mkr (86,1), en ökning från föregående år med 5,1 procent. Kostnaderna var 42,4 Mkr (39,4).

Nyuthyrningen för kontor och butiker var 2 485 kvm (5 372), motsvarande en årshyra om 3,1 Mkr (7,4). Omförhandlade hyresavtal uppgick till 10 115 kvm (3 711), motsvarande en årshyra om 19,8 Mkr (4,1).

Hyresmarknaden

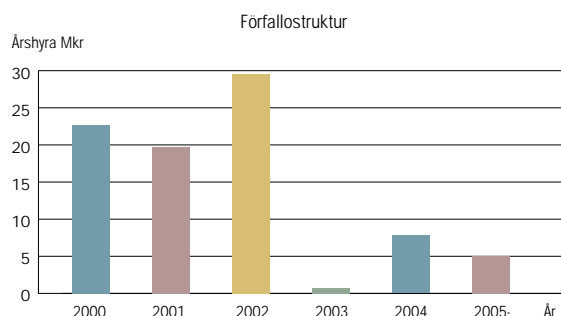
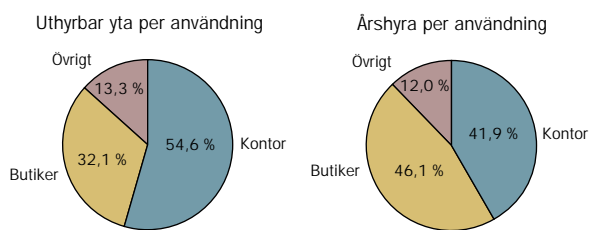
Hyresmarknaden utvecklades under året på ett positivt sätt. Detta märktes främst på att vakanserna minskade samtidigt som hyresnivåerna gick upp.

För Hufvudstadens fastigheter i Göteborgs city var uppgången mellan 10 och 20 procent. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena passerade 1 500 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillägg. För butikslokaler var marknadshyresutvecklingen ännu starkare. Toppnoteringar för bästa försäljningsyta tecknades på nivåer mellan 5 500 och 8 500 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillägg.

Kunder

Affärsområdets kunder utgörs främst av företag som är beroende av centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokatbyråer, revisionsbyråer, media, tele samt myndigheter och föreningar. Totalt finns cirka 194 kunder inom affärsområdet fördelade på 51 kontor, 71 butiker, 1 biograf, 7 restauranger och 64 lager. De tio största kunderna hyr 25 125 kvm (21 948), vilket representerar en årshyra om 33,5 Mkr (28,8).

Nyuthyrningen skedde främst till befintliga kunder som på grund av högkonjunkturen efterfrågade större lokaler.



Koncernens varumärken

Varumärken är idag en värdefull tillgång. Varumärkets värde består av dess positionering på marknaden och hur välkänt det är hos olika målgrupper.

Varumärket skall snabbt identifiera och särskilja ett företags tjänster och produkter från andras och känneteckna en unik produkt med en välkänd image. Varumärket utgör en form av garanti och underlättar kundens valsituation.

Ett väl inarbetat varumärke ger fördelar i form av märkeslojalitet, ökade marknadsandelar och intäkter samt bättre vinstmarginaler.

Den framtida utvecklingen bedöms komma att öka betydelsen av varumärken ytterligare och koncernens tre starka varumärken – Hufvudstaden, NK och World Trade Center (Stockholm) – utgör därför en värdefull tillgång.

Hufvudstaden

Hufvudstaden, som grundades för 85 år sedan, blev snabbt ett av Sveriges ledande fastighetsbolag och är idag ett av landets starkaste varumärken i fastighetsbranschen. Varumärket är välkänt och står för hög kvalitet, god service och långsiktighet i förvaltningen av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärslägen.

NK

NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken. Det har förstärkt och utvecklat sitt värde sedan 1902. Den viktiga uppgiften att värda och bedriva långsiktig varumärkesuppbyggnad är grunden till NKs förmåga att generera ökade hyresintäkter och därigenom höjda fastighetsvärden.

Varumärket NK har i dag en mycket stark ställning bland såväl svenska som internationella konsumenter. Framgången bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare och kunder där samarbetet konkretiserats i genomförandet av innehållet i fastighets- och marknadsföringsplanerna.

World Trade Center (Stockholm)

Varumärket World Trade Center är känt över hela världen och står för centralt belägna, högklassiga kontors- och möteslokaler med högkvalitativ service inom internationell handel. Det är en symbol för trygghet, trovärdighet och kvalitet. Genom styrkan i varumärket kan World Trade Center i Stockholm profilera sig som en internationell, högklassig arbets- och mötesplats. World Trade Center-konceptet ger fastigheten i Stockholm en unik position på hyresmarknaden. Få andra fastigheter i Stockholm kan erbjuda sina hyresgäster ett lika brett utbud av service.

Övrig verksamhet

Parkaden

Parkaden AB, som är ett helägt dotterbolag till Hufvudstaden, driver parkeringsrörelse i tre av Hufvudstaden ägda fastigheter:

- Parkaden, Regeringsgatan 55 (vid NK-varuhuset), 800 platser.
- Continentalgaraget, Mäster Samuelsgatan 69 (vid centralstationen), 300 platser.
- Roddaren, Kronobergsgatan 33 (på Kungsholmen), 115 platser.

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

Intäkterna ökade till 51,4 Mkr (47,4) främst beroende på höjda avgifter. Kostnaderna ökade med 3,5 Mkr till 38,0 Mkr (34,5). Rörelseresultatet uppgick till 13,4 Mkr (12,9).

Resultaträkningar i sammandrag					
Mkr	1999	1998	1997	1996	1995
Nettoomsättning	51,4	47,4	44,1	40,7	37,7
Verksamhetens kostnader	-33,6	-30,9	-23,5	-22,8	-23,6
Avskrivningar	-1,0	-0,9	-1,5	-0,7	-0,8
Bruttoresultat	16,8	15,6	19,1	17,2	13,3
Central administration	-3,4	-2,7	-3,1	-2,7	-2,1
Rörelseresultat	13,4	12,9	16,0	14,5	11,2

World Trade Center

Vasaterminalen AB är ett av Hufvudstaden under 1999 delägt bolag och redovisas som intresseföretag i koncernredovisningen. I november förvärvades 66,6 procent av aktierna i Vasaterminalen AB. Hufvudstaden AB äger därefter samtliga aktier i bolaget. Tillträdesdag var den 1 januari 2000. Vasaterminalen AB äger och driver World Trade Center i Stockholm. Byggnaden har direkt anslutning till Stockholms central, tunnelbana, Arlandatrafiken, fjärrbusstrafik och andra kommunikationsmedel. I byggnaden inryms kontors-, konferens- och utställningslokaler, hotell, restauranger samt Cityterminalen.

Fastighetens yta uppgår till 82 500 kvm med fördelning enligt nedan. Vasaterminalen AB har i byggnaden cirka 45 000 kvm uthyrbar yta samt garage. Tomten uppgår till 22 100 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Vasaterminalen AB av Statens Järnvägar. Avgälden uppgår till 20,0 Mkr per år med nästa avgäldsreglering den 1 mars 2010.

Marknadshyran för bästa kontorsyta var vid årets slut över 4 000 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillägg. Samtliga kontor var uthyrda. Nettoomsättningen

ökade med 11,5 procent till 146,0 Mkr (130,9). Rörelseresultatet ökade till 69,8 Mkr (62,5). Årets vinst efter skatt ökade till 105,8 Mkr (72,2). En tredjedel av periodens vinst, 35,3 Mkr, ingår i Hufvudstadens resultat och redovisas som vinstandel från intresseföretag.

Ytfördelning, 31 december 1999	
Bussterminal och tekniska utrymmen	25 300 kvm
Kontor	37 200 kvm
Hotell	3 500 kvm
Restauranger	1 700 kvm
Konferens och utställning	2 500 kvm
Garage	12 300 kvm
Totalt	82 500 kvm

Resultaträkningar i sammandrag					
Mkr	1999	1998	1997	1996	1995
Nettoomsättning	146,0	130,9	126,4	117,2	101,1
Verksamhetens kostnader	-71,9	-64,8	-59,7	-55,7	-47,7
Avskrivningar	-1,5	-1,1	-0,7	-0,8	-1,1
Bruttoresultat	72,6	65,0	66,0	60,7	52,3
Central administration	-2,8	-2,5	-2,5	-2,3	-2,3
Rörelseresultat	69,8	62,5	63,5	58,4	50,0

Fastighetsutveckling

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndets höga kvalitet och effektivitet. Avsikten är att skapa en god värdetillväxt och att i samarbete med kunderna anpassa kontor och butiker efter nya förutsättningar.

Utvecklingsprojekten kan indelas i tre huvudområden: ombyggnader och investeringar i befintliga fastigheter, utveckling av befintliga och nya byggrätter samt förvärv av projektfastigheter. Under året har 25 500 kvm lokaler i befintliga fastigheter byggts om. Genom dessa ombyggnader har lokalerna fått en högre teknisk standard och yteffektivare planlösningar. Ombyggnaderna har givit kunderna en bättre produkt och Hufvudstaden ett bättre driftsnetto. Under året har projektering av två byggrätter påbörjats.

Kungsgatan i Stockholm

Hufvudstaden förvärvade i januari 1999 fastigheten Hästhuvudet 3 vid Hötorget i Stockholm. Bolaget blev efter köpet ägare till hela kvarteret Hästhuvudet, beläget i korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Hufvudstaden äger därmed alla hörnfastigheter i denna knutpunkt med undantag av Konserthuset.

Under hösten påbörjades ett utvecklingsprojekt i kvarteret som innebär att den nya fastigheten kopplas till den befintliga och att en ny påbyggnad uppförs. Denna lösning förbättrar flexibiliteten, ger effektivare, öppnare planlösningar och ökar den uthyrbara ytan med 300 kvm. Avancerad teknik installeras för att möta de krav som i dag ställs på kontorslokaler samtidigt

som fastighetens typiska tjugotalskaraktär behålls.

Kvarteret Hästhuvudet är ett exempel på hur Hufvudstaden genom en aktiv fastighetsutveckling effektiviserar och kompletterar ett befintligt fastighetsbestånd och skapar nya uthyrbara ytor och ett högre driftsnetto. En kreativ och effektiv miljö med cirka 100 moderna arbetsplatser skapas.

Norrmalmstorg i Stockholm

Fastigheten Skären 9 byggdes av Hufvudstaden 1983–1984. Den innehåller 9 300 kvm uthyrbar yta, främst kontors- och butikslokaler. Ett aktivt arbete för att tillgodose hyresgästers ökade lokalefterfrågan resulterade i att Hufvudstaden under året genomdrev en detaljplaneändring som medförde en ökad byggrätt vid Norrmalmstorg på 1 680 kvm. Denna ger oss bland annat möjlighet att uppföra en ny gårdsbyggnad, som på ett effektivt sätt kompletterar den befintliga fastigheten.

Stora Katrineberg i Liljeholmen i Stockholm

Fastigheten Stora Katrineberg 16 i Liljeholmen ägs av Hufvudstaden sedan 1998 och innehas med tomträtt. Den innehåller 54 300 kvm uthyrbar yta. Vid förvärvet fanns en outnyttjad byggrätt i kvarteret som nu tas tillvara genom att projektering påbörjats för en ny byggnad. Nybyggnaden kommer att tillföra kvarteret cirka 3 000 kvm kontors- och industrilokaler med direkt koppling till den befintliga fastigheten.

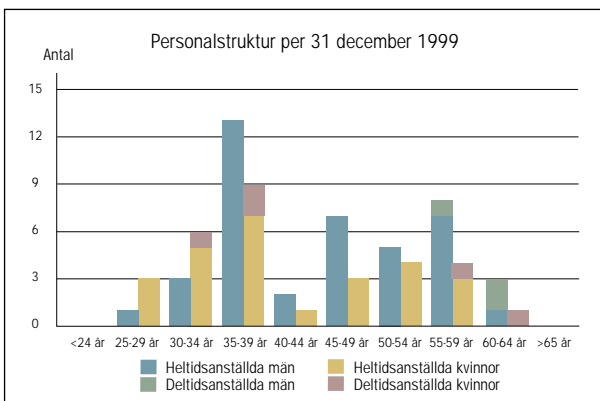
Personal och organisation

Antal anställda

Medelantalet årsanställda uppgick i koncernen till 127, vilket är en minskning med 120 sedan föregående år. Minskningen beror främst på genomförda försäljningar. I koncernen arbetade vid årets slut 28 kvinnor och 43 män, mätt som antalet heltidsanställda. Antalet deltid-arbetande var 5 kvinnor och 3 män. I moderbolaget arbetade vid årets slut 25 kvinnor och 41 män, mätt som antalet heltidsanställda. Antalet deltid-arbetande var 1 kvinna och 2 män.

Medelantal årsanställda i koncernen				
	Män	Kvinnor	Totalt 1999	Totalt 1998
<i>Moderbolaget</i>				
Affärsområde Stockholm	19	4	23	23
Affärsområde NK	7	5	12	13
Affärsområde Göteborg	5	1	6	6
Övriga enheter	11	13	24	32
Summa moderbolaget	42	23	65	74
<i>Dotterbolag</i>				
Parkaden	3	3	6	7
Sheraton Göteborg Hotel & Towers	17	37	54	163
Övriga	0	2	2	3
Summa dotterbolag	20	42	62	173
Totalt	62	65	127	247

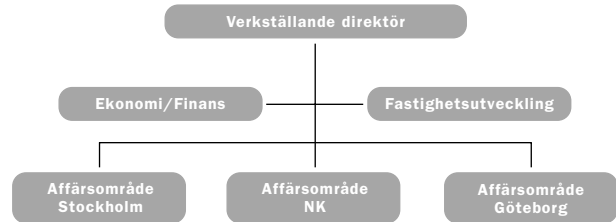
Hufvudstadens styrelse bestod vid årets slut av 8 män och ledningsgruppen av 5 män. I koncernens dotter- och intressebolag var 0 av 44 styrelsemedlemmar kvinnor och 5 av 10 medlemmar i ledningsgrupper kvinnor. Under året slutade 11 medarbetare och 9 nyanställdes.



Antal anställda vid årsskiftet mätt i antal heltidstjänster.

Organisationsschema

Hufvudstadens verksamhet är organiserad i tre affärsområden – Stockholm, NK och Göteborg.



Kompetensutveckling

Under 1999 genomfördes i koncernen 216 kursdeltaganden om sammanlagt 2 390 timmar, motsvarande ett genomsnitt om 33 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 fanns ett bonussystem i koncernen för 1999. Bonus skulle utgå beroende på resultat och kundnöjdhet. Bonusen kunde maximalt utgå med 10 000 kronor per heltidsanställd och var densamma för samtliga anställda med undantag för bolagets ledande befattningshavare.

Då samtliga kriterier uppfylldes under 1999 erhöll medarbetarna efter årets utgång maximalt belopp om totalt 0,6 Mkr.

För 2000 har Hufvudstaden fastställt ett bonussystem baserat på liknande kriterier som för 1999. För Hufvudstadens ledande befattningshavare, som ej kommer att omfattas av detta bonussystem, finns ett individuellt system baserat på individuella mål, bolagets resultat och kundnöjdhet.

Fackliga organisationer

Fackliga organisationer är SIF och Fastighetsanställdas Förbund i moderbolaget samt Transport i Parkaden.

Miljö

Miljöpolicy

Under året antogs en ny miljöpolicy. Denna innebär i korthet att Hufvudstadens vision är att leda utvecklingen i fastighetsbranschen i riktning mot ett miljömässigt hållbart samhälle. Verksamheten skall styras mot övergripande miljömål som säkerställer riktningen på miljöarbetet. Strategin skall vara att välja åtgärder som styr mot miljömålen samtidigt som de skall öka lönsamheten och underlätta kommande förbättringar.

Under 1999 omfattade miljöarbetet bland annat ett antal detaljerade mål som fastställdes i miljöpolicyen.

Miljömål och målpuppfyllnad under 1999

Nedanstående miljömål utformades i miljöpolicyen för 1999.

Utforma ett miljöprogram som tydligt för ut ansvaret för miljöarbetet i organisationen samt skapa verktyg som stödjer det dagliga arbetet. Ansvaret för miljöarbetet har förts ut genom utbildning och ökad integrering av miljöanpassad ombyggnad samt genom miljöstatusbedömningar där fastighetsansvariga deltagit.

Införa ett miljöledningssystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga tjänster. Under hösten påbörjades en planering för att vidareutveckla ett miljöledningssystem.

Kommunicera miljöarbetet till hyresgästerna. Under hösten hölls kvartersmöten för samtliga hyresgäster som informerades om Hufvudstadens miljöarbete och de möjligheter och den hjälp detta kan ge hyresgästerna i deras eget miljöarbete.

Minska den totala energianvändningen med fem procent. Den totala energianvändningen minskade med 20 procent under året jämfört med 1998. Minskningen erhöles huvudsakligen genom avyttringar av fastigheter.

Genomföra miljöstatusredovisning för samtliga fastigheter. Under året genomfördes miljöinventeringar i samtliga fastigheter. I Stockholm utfördes inventeringarna av egen personal. Utbildning av personal och framtagande av inventeringsunderlag skedde i samråd med Det

Naturliga Steget. PCB-inventeringar genomfördes i berörda fastigheter.

Bygga ut källsortering i förvärvade fastigheter. I NK-varuhuset i Göteborg färdigställdes en miljöstation och i Stora Katrineberg 16 i Stockholm byggdes fyra miljöstationer. Källsorteringen utökades i NK-varuhuset och i Stubinen 2 i Stockholm.

Inleda avveckling av oljeförbränningsanläggningen i NK-varuhuset i Stockholm. Genom effektivisering kunde oljeanvändningen minskas med 60 procent jämfört med föregående år. Oljeanläggningen kommer att avvecklas och ersättas med fjärrvärme under år 2000.

Avveckla oljeförbränningsanläggningen i panncentralen i fastigheten Orgelpipan 7 i Stockholm. Under juli månad ersattes anläggningen med fjärrvärme.

Avveckla 1 200 kg HCFC 22, motsvarande cirka 30 procent av återstående mängd. Totalt 1 054 kg avvecklades under året. Dessutom minskade mängden köldmedier med 1 436 kg på grund av fastighetsförsäljningar.

Kvalificera sig till Svensk Miljöfunds Topplista 2000. I december 1999 placerade sig Hufvudstaden på topplistan.

Miljöarbetet har under året dessutom innefattat:

- Samordning av returpappershantering och källsortering hos kunder.
- Utveckling av miljöanpassad ombyggnad.
- Miljöutbildning för de anställda. Samtliga anställda har genomgått en grundläggande miljöutbildning.

Miljöläget vid 1999 års utgång

Energi. Fjärrvärme, olja och gas används för uppvärmning och el för bland annat kylproduktion, ventilation och hissar. Den totala energianvändningen minskade under året från 112 052 MWh till 89 606 MWh, främst som en följd av fastighetsförsäljningar.

För jämförelse mellan åren redovisas den graddagskorrigerade energianvändningen i nedanstående tabell. Av tabellen framgår att den totala energianvändningen

per kvm ökade med 16 procent jämfört med medelvärdena för åren 1995–1998. Ökningen beror främst på ökad el- och fjärrkyleanvändning.

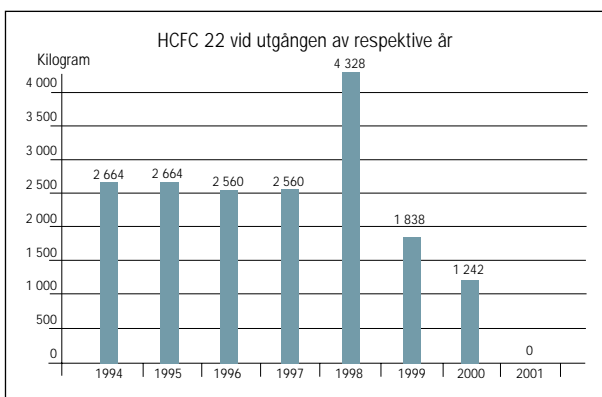
Panncentralen i Orgelpipan 7 i Stockholm avvecklades den 1 juli och ersattes av fjärrvärme. Fjärrvärmecentralen betjänar även fortsättningsvis 15 anslutna fastigheter i Klarakvarteren. Den graddagskorrigerade energianvändningen minskade med 1 procent jämfört med medelvärdena för bränsleåren 1995/96–1997/98.

Energianvändning per år, graddagskorrigerad KWh/m ²					
	1999	1998	1997	1996	1995
Fjärrvärme	82	80	92	97	88
Olja	2	3	0	0	0
Gas	2	2	3	3	3
El	122	106	85	83	82
Fjärrkyla	12	6	15	8	8
Totalt	220	197	195	191	181

Vatten. Den totala vattenanvändningen minskade under året på grund av fastighetsförsäljningar. Vattenanvändningen per uttyrd kvm minskade under året med 5 procent jämfört med medelvärdena för åren 1995–1998.

Köldmedier. Hufvudstaden hade vid utgången av året totalt 1 838 kg köldmedier av typen HCFC 22, så kallade mjuka freoner. Under året avvecklades 1 054 kg. Den påfyllda mängden i förhållande till den installerade mängden minskade under året med 58 procent jämfört med medelvärdena för åren 1995–1998.

Efter utgången av år 2001 råder påfyllningsförbud och all HCFC 22 i Hufvudstadens fastigheter beräknas då vara avveklad. HCFC 22 ersätts kontinuerligt med fjärrkyla respektive mer miljöanpassade köldmedier, i allmänhet HFC, som ej påverkar ozonlagret men som



vid utsläpp bidrar till växthuseffekten. I diagrammet redovisas totala köldmediemängder HCFC 22.

Den kraftiga ökningen 1998 berodde främst på att fastigheter förvärvades. Minskningen 1999 berodde delvis på att fastigheter avyttrades.

Avfall. Källsortering finns i samtliga fastigheter. Under året tillkom fem miljöstationer. I allmänhet sorteras papper, wellpapp, mjukplast, glas, metall, batterier, lysrör, elektronik och övrigt miljöfarligt avfall. De totala avfallsmängderna minskade under året som en följd av fastighetsförsäljningar. Det blandade avfallet minskade med 23 procent jämfört med föregående år.

Mål 2000

Under år 2000 skall Hufvudstaden verka för att uppnå följande detaljerade mål:

- Följa upp resultatet av miljöstatusbedömningarna och lägga upp ett program för mål och åtgärder.
- Utarbeta riktlinjer för miljöarbetet i företagets olika verksamheter.
- Utarbeta och utveckla verktyg för miljöarbetet i företagets olika verksamheter.
- Införa ett miljöledningssystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga tjänster.
- Utveckla och erbjuda fler miljötjänster till kunderna.
- Effektivisera den totala energianvändningen med 5 procent.
- Bygga en miljöstation i NK-varuhuset i Stockholm.
- Avveckla oljeförbränningsanläggningen i NK-varuhuset i Stockholm.
- Avveckla 596 kg HCFC 22, motsvarande cirka 32 procent av totalt återstående mängd.
- Kvalificera sig till Svensk Miljöfunds Topplista 2001.

Ytterligare miljöinformation

Miljöpolicyen i sin helhet samt detaljerad information om miljöorganisationen och miljöarbetet finns på Hufvudstadens hemsida www.hufvudstaden.se

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.

Möjligheter och risker

Hufvudstadens möjligheter att på kort sikt påverka resultatet är begränsade. Intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal, vanligen tre till fem 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 såsom konjunktur och ränteläge men även av politiska beslut. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsföretag krävs därför 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. 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.

Avtalstid

En lång genomsnittlig avtalstid 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 år 2000 förfaller 24,2 procent av avtalsmassan med avseende på årshyra. Huvuddelen av dessa avtal kommer att resultera i höjda hyror från fjärde kvartalet 2000.

Omsättningsbaserade hyror

Omsättningsbaserade hyror tillämpas i huvudsak i NK-varuhusen. Hufvudstaden strävar efter att öka andelen omsättningshyror, 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 utvecklas positivt.

Koncentration till centrala Stockholm och centrala Göteborg

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 och Göteborg är landets starkaste marknadsområden och Sveriges intressantaste tillväxtmarknader. Hufvudstadens fastighetsbestånd är dessutom koncentrerat till de mest kommersiella och eftersökta lägena i centrala Stockholms och centrala Göteborgs 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. Kundförlusterna har under de senaste åren varit låga.

Ränterisk

Den effekt en ränteförändring ger på finansnettot under en viss tidsperiod.

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.

Försäkringar

Hufvudstadens fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Finansiering

Hufvudstadens finansfunktion är en koncernfunktion med ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av den finanspolicy som finns och som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt.

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Detta skall dock inte ske till några kostnadsökningar. Som en följd av detta strävar Hufvudstaden efter att ha en kreditportfölj med spridda kreditförfall som möjliggör eventuella amorteringar. Överskottslikviditet som inte används till amortering får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk.

Finansieringsstruktur

Koncernens upplåning uppgick per årsskiftet till 3 637,9 Mkr (4 918,7) med en genomsnittlig effektivränta på 5,1 procent (4,9). Minskningen av koncernens upplåning beror främst på de under året gjorda försäljningarna. Nettoskulden uppgick till 3 564,1 Mkr (4 843,0). Av den totala upplåningen är 2 947,0 Mkr lång (1 390,7).

Genomsnittlig kapitalbindning är 30 månader (9) och genomsnittlig räntebindning är 33 månader (9) (se tabell 1).

Den 1 februari 2000 uppgick koncernens upplåning till 4 635,6 Mkr med en genomsnittlig effektivränta på 5,0 procent. Ökningen av koncernens upplåning sedan årsskiftet beror främst på den i mitten av januari erlagda likviden avseende förvärvet av Vasaterminalen AB. Av den totala upplåningen är 3 947,1 lång.

Genomsnittlig kapitalbindning är 32 månader och genomsnittlig räntebindning är 24 månader (se tabell 2).

Tabell 1. Kapitalbindningsstruktur, 31 december 1999

Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %
2000	690,9	19
2001	816,2	22
2002	630,3	17
2003	600,5	17
2004	900,0	25
Totalt	3 637,9	100

Räntebindningsstruktur, 31 december 1999

Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektivränta, %
2000	490,9	13	5,2
2001	816,2	22	5,8
2002	830,3	23	4,8
2003	600,5	17	4,4
2004	900,0	25	5,3
Totalt	3 637,9	100	5,1

Tabell 2. Kapitalbindningsstruktur, 1 februari 2000

Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %
2000	688,6	15
2001	816,2	18
2002	1 130,3	24
2003	600,5	13
2004	900,0	19
2005	500,0	11
Totalt	4 635,6	100

Räntebindningsstruktur, 1 februari 2000

Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektivränta, %
2000	1 488,6	32	4,7
2001	816,2	18	5,8
2002	830,3	18	4,8
2003	600,5	13	4,4
2004	900,0	19	5,3
Totalt	4 635,6	100	5,0

Känslighetsanalys

Koncernens resultat stiger med 42 Mkr om hyresnivåerna ökar med 100 kr per kvm. Om ytvakansgraden ökar med en procentenhet, sjunker rörelseresultatet med 13 Mkr. Om drift- och underhållskostnaderna ökar med 10 procent, sjunker rörelseresultatet med 16 Mkr. Om fastighetsskatten ökar med en procentenhet, sjunker rörelseresultatet med 8 Mkr. Vid en höjning av räntenivån med en procentenhet, ökar räntekostnaderna med 5 Mkr.

Förändring i resultat före skatt

	Förändring	Resultateffekt 2000, Mkr
Hyresnivå ⁽¹⁾	+/- 100 kr per kvm	42
Vakansgrad ⁽²⁾	+/- 1 procentenhet	13
Drift och underhåll	+/- 10 procent	16
Fastighetsskatt	+/- 1 procentenhet	8
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	5

(1) Exklusive bostadskontrakt. Hänsyn ej tagen till bundna kontrakt.

(2) Beräknad ytvakans med 3 000 kr per kvm.

Förvaltningsberättelse

Kommentarer till resultaträkningar⁽¹⁾

Fastighetsförvaltning

Nettoomsättning. Nettoomsättningen uppgick under året till 865,5 Mkr (864,2), varav Affärsområde Stockholm svarade för 492,7 Mkr (433,8), Affärsområde NK för 229,3 Mkr (221,6), Affärsområde Göteborg för 90,5 Mkr (86,1) och avyttrade fastigheter för 53,0 Mkr (122,7). I omsättningsökningen, 1,3 Mkr, ingår förvärvade fastigheter med 33,2 Mkr och försålda fastigheter med -69,7 Mkr.

Verksamhetens kostnader. Verksamhetens kostnader uppgick till 461,2 Mkr (446,6), varav Affärsområde Stockholm svarade för 228,8 Mkr (179,0), Affärsområde NK för 155,9 Mkr (147,1), Affärsområde Göteborg för 42,4 Mkr (39,4) och avyttrade fastigheter för 34,1 Mkr (81,1). Kostnadsökningen inom Affärsområde Stockholm härrör främst från förvärvade fastigheter. I verksamhetens kostnader ingår avskrivningar om totalt 128,9 Mkr (136,4).

Övrig verksamhet

Nettoomsättning. Nettoomsättningen uppgick till 79,3 Mkr (170,4), vilken under perioden var hänförlig till Parkaden, 51,4 Mkr (47,4), och till Sheraton Göteborg Hotel & Towers, 27,9 Mkr (122,2).

Verksamhetens kostnader. Verksamhetens kostnader uppgick till 65,5 Mkr (139,8)⁽²⁾, varav Parkaden svarade för 38,0 Mkr (34,5) och Sheraton Göteborg Hotel & Towers för 27,7 Mkr (105,3). I verksamhetens kostnader ingår avskrivningar om totalt 2,4 Mkr (3,2).

Totalt

Bruttoresultat. Bruttoresultatet uppgick till 418,1 Mkr (448,2), varav Fastighetsförvaltning 404,3 Mkr (417,6) och Övrig verksamhet 13,8 Mkr (30,6).

Central administration. Central administration uppgick till 33,0 Mkr (40,1) och omfattar främst löne- och kontorsomkostnader för koncernledning och koncernstaber.

(1) Siffror inom parentes avser pro forma för 1998 om ej annat anges.

(2) Under 1998 och 1999 ingick även ett mindre resultat från den nu avvecklade rörelsen i dotterbolaget Förvaltnings AB Birger Jarl.

(3) Se avsnittet World Trade Center.

Jämförelsestörande poster. I de jämförelsestörande posterna, uppgående till 361,7 Mkr (48,3), ingick främst vinster vid försäljning av Sheraton Göteborg Hotel & Towers, 311,6 Mkr, samt Galleria Forum i Sundsvall, Galleria S:t Per i Uppsala, Galleria Punkt i Västerås och Galleria Domino i Norrköping, totalt 47,4 Mkr.

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

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 30,9 Mkr (24,1), varav Vasaterminalen AB⁽³⁾ 35,3 Mkr (24,1) och FASAB Fastighetssystem AB -4,4 Mkr (-).

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgick till 0,7 Mkr (3,1). Hufvudstaden har som policy att använda överskottslikviditet till att lösa lån, varför ränteintäkter ej uppstår mer än i mindre omfattning.

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till 201,4 Mkr (253,6). Minskningen av denna post uppgående till 52,2 Mkr var främst hänförlig till en lägre lånevolym. I posten ingår även respiträntor på skatteskulder.

Skatt, skattetvist och underskottsavdrag. Koncernens skatt uppgick till 52,9 Mkr (15,7).

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 prövningstillstånd och överklagat till Regeringsrätten. Reservering har gjorts för belopp motsvarande skattemyndighetens krav jämte respitränta på tillkommande skatt.

Hufvudstaden har under året i huvudsak utnyttjat de skattemässiga underskottsavdrag som kvarstod från tidigare år.

Årets resultat. Årets resultat ökade till 524,1 Mkr (218,3).

Kommentarer till balansräkningar

Värdet på Byggnader, Mark och Byggnadsinventarier minskade till följd av avyttringar av fem fastigheter. En

fastighet har förvärvats under året.

Kassa och bank uppgick till 74,7 Mkr. Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Likviditeten används huvudsakligen till amortering av lån.

Koncernens skulder till kreditinstitut minskade till 3 637,9 Mkr (4 918,7). Den lägre upplåningen beror främst på försäljningen av Sheraton Göteborg Hotel & Towers och de fyra gallerierna. Utdelningen till aktieägarna uppgick till 135,2 Mkr (100,3).

Kommentarer till kassaflödesanalyser

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 425,6 Mkr (35,7). Årets kassaflöde uppgick till -1,0 Mkr (31,6).

Förvärv

Under första kvartalet 1999 förvärvades en kontorsfastighet, Hästhuvudet 3, vid Hötorget i Stockholm. Köpeskillingen uppgick till 82,0 Mkr. Förvärvet tillförde 2 200 kvm i uthyrbar yta.

Resterande 66,6 procent av aktierna i Vasaterminalen AB, som äger och driver World Trade Center-byggnaden i Stockholm, förvärvades under slutet av året. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 891,3 Mkr. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 45 000 kvm. Efter förvärvet av aktierna, som tillträdde efter årsskiftet, är Vasaterminalen AB ett helägt dotterbolag till Hufvudstaden.

Avyttringar

Under året avyttrades aktierna i Hufvudstadens Hotel AB inkluderande fastighetsbolag och driftsbolag. Vidare avyttrades aktierna i Galleria Forum i Sundsvall AB, Galleria S:t Per i Uppsala AB, Punkt Fastighets AB (Västerås) och Galleria Domino i Norrköping AB. Försäljningarna medförde koncernmässiga vinster om totalt 359,0 Mkr.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 151,1 Mkr, varav 3,4 Mkr avsåg inventarier, 49,5 Mkr pågående ny- och ombyggnader samt 62,3 Mkr byggnader inklusive byggnadsinventarier och 35,9 Mkr mark.

Moderbolaget

Nettoomsättningen i moderbolaget ökade till 506,4 Mkr (479,4). Verksamhetens kostnader ökade till 209,7 Mkr (196,2). Bruttoresultatet ökade som en följd av ovanstående till 296,7 Mkr (283,2).

Den centrala administrationen uppgick till 35,7 Mkr (28,4). Jämförelsestörande poster uppgick till -27,1 Mkr (33,8), huvudsakligen beroende på realisationsförluster vid försäljning av aktier i koncernföretag (se Not 3). Rörelseresultatet minskade således till 233,9 Mkr (288,6).

Resultat från andelar i koncernföretag uppgick till 251,6 Mkr (240,0), varav 121,6 Mkr avser anteciperad utdelning från dotterföretag.

Av moderbolagets totala nettoomsättning och fastighetskostnader mätt i kronor avser 1,5 procent av nettoomsättningen och 2,5 procent av fastighetskostnaderna andra företag inom koncernen.

SPP

Enligt besked från SPP har företagsanknutna överskottsmedel om 90,7 Mkr allokaterats till Hufvudstadenkoncernen. Överskottsmedlen har ej tagits upp som tillgång i balansräkningen.

Händelser efter årets utgång

Nybyggnad av en gårdsbyggnad påbörjades under februari månad i kvarteret Skären vid Smålandsgatan i Stockholm.

De förvärvade aktierna i Vasaterminalen AB tillträdde den 1 januari 2000.

Resultaträkningar

Mkr	Not	Koncernen			Moderbolaget	
		1999	Pro forma 1998	Legalt 1998	1999	1998
<i>Nettoomsättning</i>						
Fastighetsförvaltning		865,5	864,2	734,1	506,4	479,4
Övrig verksamhet		79,3	170,4	170,4	-	-
		944,8	1 034,6	904,5	506,4	479,4
<i>Verksamhetens kostnader</i>						
Underhåll, drift och administration		-255,0	-234,7	-172,9	-114,8	-102,5
Tomträttsavgälder		-17,7	-15,2	-14,7	-6,6	-6,6
Fastighetsskatt		-61,1	-62,7	-54,2	-39,1	-38,9
Avskrivningar		-127,4	-134,0	-99,9	-49,2	-48,2
Fastighetsförvaltning		-461,2	-446,6	-341,7	-209,7	-196,2
Övrig verksamhet		-65,5	-139,8	-139,8	-	-
		-526,7	-586,4	-481,5	-209,7	-196,2
Bruttoresultat	1-2	418,1	448,2	423,0	296,7	283,2
Varav Fastighetsförvaltning	1	404,3	417,6	392,4	296,7	283,2
Varav Övrig verksamhet	2	13,8	30,6	30,6	-	-
Central administration		-33,0	-40,1	-31,3	-35,7	-28,4
Jämförelsestörande poster	3	361,7	48,3	48,7	-27,1	33,8
Rörelseresultat	4-7	746,8	456,4	440,4	233,9	288,6
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i intresseföretag		30,9	24,1	24,1	102,0	18,5
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	251,6	240,0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-	4,0	4,0	-	4,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0,7	3,1	2,2	26,3	4,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-201,4	-253,6	-214,6	-167,5	-185,3
		-169,8	-222,4	-184,3	212,4	81,8
Resultat efter finansiella poster		577,0	234,0	256,1	446,3	370,4
Bokslutsdispositioner	11	-	-	-	22,5	22,8
Resultat före skatt		577,0	234,0	256,1	468,8	393,2
Skatt	12	-52,9	-15,7	-16,9	-47,9	-
ÅRETS RESULTAT		524,1	218,3	239,2	420,9	393,2

Balansräkningar

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		Legalt		1999-12-31	1998-12-31
		1999-12-31	1998-12-31	1999-12-31	1998-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	13	3 944,1	4 674,9	1 910,1	1 905,0
Mark	14	3 063,7	3 111,5	2 396,7	2 360,8
Byggnadsinventarier	15	56,0	114,8	0,3	0,7
Markanläggningar	16	3,3	5,0	3,3	3,5
Inventarier	17	5,8	19,5	3,1	2,7
Pågående ny- och ombyggnader		49,1	2,5	28,6	0,9
		7 122,0	7 928,2	4 342,1	4 273,6
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	18	-	-	1 723,1	1 972,2
Fordringar hos koncernföretag		-	-	703,8	931,0
Andelar i intresseföretag	19	308,3	383,8	409,1	413,5
Andra långfristiga fordringar		9,4	6,9	8,1	5,6
		317,7	390,7	2 844,1	3 322,3
Summa anläggningstillgångar		7 439,7	8 318,9	7 186,2	7 595,9
Omsättningstillgångar					
<i>Omsättningsfastigheter</i>					
Varulager		-	0,6	-	-
		-	0,6	-	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		24,0	21,8	2,3	2,1
Övriga fordringar		5,9	12,9	0,1	3,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	31,2	31,1	15,2	8,6
		61,1	65,8	17,6	13,7
Kassa och bank		74,7	75,7	73,9	40,8
Summa omsättningstillgångar		135,8	142,1	91,5	54,5
SUMMA TILLGÅNGAR		7 575,5	8 461,0	7 277,7	7 650,4

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		Legalt		1999-12-31	1998-12-31
		1999-12-31	1998-12-31	1999-12-31	1998-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital	21	845,1	845,1	845,1	845,1
Bundna reserver		1 455,0	1 491,5	1 360,2	1 360,2
Summa bundet eget kapital		2 300,1	2 336,6	2 205,3	2 205,3
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver		485,7	345,2	569,8	435,0
Årets resultat		524,1	239,2	420,9	393,2
Summa fritt eget kapital		1 009,8	584,4	990,7	828,2
Summa eget kapital	22	3 309,9	2 921,0	3 196,0	3 033,5
Obeskattade reserver					
Skatteutjämningsreserv		-	-	22,8	45,6
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier		-	-	0,3	-
Periodiseringsfond		-	-	105,9	105,9
		-	-	129,0	151,5
Minoritetsintresse		-	0,7	-	-
Avsättningar					
Avsatt till pensioner		7,2	6,5	7,2	6,5
Latent skatteskuld		174,0	196,7	-	-
		181,2	203,2	7,2	6,5
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23	2 947,0	1 390,7	2 600,2	790,9
Skulder till koncernföretag		-	-	589,7	115,1
Övriga räntefria skulder		0,3	0,2	0,3	0,2
		2 947,3	1 390,9	3 190,2	906,2
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23	690,9	3 528,0	475,6	3 279,8
Leverantörsskulder		17,1	25,7	8,9	8,8
Skulder till koncernföretag		-	-	21,0	-
Skatteskulder		158,5	127,3	84,2	83,6
Övriga räntefria skulder	24	36,9	32,5	16,4	9,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	233,7	231,7	149,2	170,6
		1 137,1	3 945,2	755,3	3 552,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 575,5	8 461,0	7 277,7	7 650,4
Ställda panter					
Inteckningar i fast egendom, övriga	26	2 164,9	1 272,7	1 403,8	277,8
Andra långfristiga fordringar		5,4	4,9	5,4	4,9
		2 170,3	1 277,6	1 409,2	282,7
Ansvarsförbindelser					
Borgensförbindelser övriga		0,6	0,7	0,6	0,7
Garantiförbindelser		0,7	0,8	0,7	0,8
		1,3	1,5	1,3	1,5

Kassaflödesanalyser med noter

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		1999	1998	1999	1998
Den löpande verksamheten					
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		577,0	256,1	446,3	370,4
Avskrivningar		131,7	97,4	50,3	49,7
Realisationsvinster/Realisationsförluster		-359,0	-78,2	29,8	-56,6
Resultat från intresseföretag		75,5	-5,6	4,4	-
Anteciperad utdelning från koncernföretag		-	-	-121,6	-240,0
Förändring av upplupen ränteskuld		10,1	30,9	11,3	27,9
Betald skatt		-47,0	-20,3	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
före förändringar av rörelsekapital	4	388,3	280,3	420,5	151,4
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:					
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar		-21,2	5,0	2,2	6,3
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		58,5	-368,1	-31,6	47,9
Försäljning av omsättningsfastigheter		-	118,5	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		425,6	35,7	391,1	205,6
Investeringsverksamheten					
Förvärv av nettotillgångar i koncernföretag/ aktier och andelar	1	-3,2	-286,3	-3,2	-327,4
Investering i fastigheter		-143,0	-717,1	-117,3	-16,9
Investering i övriga anläggningstillgångar		-5,3	-4,4	-3,5	-1,1
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	2	1 102,8	-	-	-
Avyttring av fastigheter		-	146,0	-	146,0
Avyttring av aktier och andelar i koncernföretag		-	-	71,0	-
Avyttring av övriga anläggningstillgångar		0,2	0,7	-	2,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		951,5	-861,1	-53,0	-197,4
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		-	968,5	-	770,3
Amortering av låneskulder	-1	242,9	-11,2	-994,6	-10,9
Utbetald utdelning		-135,2	-100,3	-135,2	-100,3
Minskning/Ökning utlåning till koncernföretag		-	-	824,8	-660,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 378,1	857,0	-305,0	-1,4
Årets kassaflöde		-1,0	31,6	33,1	6,8
Likvida medel vid årets början		75,7	44,1	40,8	34,0
Likvida medel vid årets slut	3	74,7	75,7	73,9	40,8

Not 1 Förvärv av nettotillgångar i koncernföretag.
Under 1998 förvärvades AB Nordiska Kompaniet.
Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärsanalysen:

Mkr	Koncernen	
	1999	1998
Fastigheter	4,6	2 664,4
Övriga tillgångar	-	26,6
Likvida medel	-	41,1
Minoritetsintresse	0,7	-0,7
Avsättningar	-0,5	-151,3
Långfristiga skulder	-	-650,1
Kortfristiga skulder	-1,6	-483,0
	3,2	1 447,0
Nyemission	-	-1 119,6
Utbetald köpeskilling	3,2	327,4
Likvida medel i det förvärvade bolaget	-	-41,1
Påverkan på koncernens likvida medel	3,2	286,3

Not 2 Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag.
Under året har Sheraton Göteborg Hotel & Towers samt de fyra gallerierna avyttrats. Värdet av de avyttrade tillgångarna och skulderna framgår enligt nedan.

Mkr	Koncernen	
	1999	1998
Fastigheter	812,7	-
Inventarier	12,8	-
Övriga tillgångar	32,5	-
Avsättningar	-29,0	-
Långfristiga skulder	-37,7	-
Kortfristiga skulder	-47,5	-
	743,8	-
Likvida medel i de avyttrade bolagen	-9,1	-
Skulder till koncernföretag	795,0	-
Köpeskilling	316,9	-
Påverkan på koncernens likvida medel	1 102,8	-

Not 3 Likvida medel

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Kassa och bank	74,7	75,7	73,9	40,8
Kortfristiga placeringar	-	-	-	-
Belopp vid årets slut	74,7	75,7	73,9	40,8

Not 4 Erhållna respektive erlagda räntebetalningar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Erhållen ränta	0,7	0,9	26,9	3,2
Erlagd ränta	191,3	182,8	154,0	156,6

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.

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 kost-

nader. Hit hör ombyggnadskostnader av underhållskaraktär, avskrivningar och räntor under byggnadstiden.

Avskrivningar inventarier

Fastighetsförvaltning. Avskrivningar avseende inventarier ingår i administration fastighetsförvaltning.

Övrig verksamhet. Avskrivningar avseende inventarier ingår i kostnader Övrig verksamhet.

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 procent.
- Byggnader: varuhus, parkeringshus, hotell, restauranger 3 procent.
- Byggnadsinventarier: 5–10 procent.
- Markanläggningar: 3,75 procent.

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

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 AB Nordiska Kompaniet har dock värderats till 10 procent. Hufvudstaden har därvid tillämpat undantagsbestämmelsen i Redovisningsrådets rekommendation nummer 1, bilaga 3.

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 balansdagkurs.

Koncernbidrag. Koncernbidrag har redovisats som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital, i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp.

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.

Bolag som förvärvas under året inkluderas i koncernredovisningen med belopp från och med förvärvstillfället.

Övervärden avskrivs enligt reglerna för respektive tillgångslag.

Omräkning av utländska dotterbolags bokslut har skett enligt dagskursmetoden, innebärande att balansräkningarna omräknas till balansdagkurser 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 med hänsyn till nedskrivning.

Obeskattade reserver har uppdelats på latent skatteskuld och eget kapital.

Kassaflödesanalys. Från och med 1999 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation om kassaflöden (RR7). De nya reglerna har inneburit att beloppen i 1998 års finansieringsanalys har anpassats till den nya kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Fastighetsförvaltning, bruttoresultat per affärsområde, koncernen					
Mkr	Affärsområde Stockholm	Affärsområde NK	Affärsområde Göteborg	Övriga	Totalt
<i>1999 Legalt</i>					
Nettoomsättning	492,7	229,3	90,5	53,0	865,5
Underhåll	-57,9	-25,6	-8,7	-4,9	-97,1
Drift och administration	-65,0	-60,2	-18,0	-14,7	-157,9
Tomträttsavgäld	-13,8	-3,9	-	-	-17,7
Fastighetsskatt	-38,0	-14,7	-6,2	-2,2	-61,1
Avskrivningar	-54,1	-51,5	-9,5	-12,3	-127,4
Bruttoresultat	263,9	73,4	48,1	18,9	404,3
<i>1998 Pro forma</i>					
Nettoomsättning	433,8	221,6	86,1	122,7	864,2
Underhåll	-27,7	-18,4	-5,3	-10,8	-62,2
Drift och administration	-58,0	-59,1	-18,4	-37,0	-172,5
Tomträttsavgäld	-11,3	-3,9	-	-	-15,2
Fastighetsskatt	-35,5	-14,2	-6,0	-7,0	-62,7
Avskrivningar	-46,5	-51,5	-9,7	-26,3	-134,0
Bruttoresultat	254,8	74,5	46,7	41,6	417,6
<i>1998 Legalt</i>					
Nettoomsättning	433,8	139,8	86,1	74,4	734,1
Underhåll	-27,7	-7,8	-5,3	-12,8	-53,6
Drift och administration	-58,0	-28,0	-18,4	-14,9	-119,3
Tomträttsavgäld	-11,3	-3,4	-	-	-14,7
Fastighetsskatt	-35,5	-8,1	-6,0	-4,6	-54,2
Avskrivningar	-46,5	-29,5	-9,7	-14,2	-99,9
Bruttoresultat	254,8	63,0	46,7	27,9	392,4

Not 2 Övrig verksamhet, bruttoresultat per verksamhetsområde, koncernen				
Mkr	Hotell- verksamhet ⁽¹⁾	Parkerings- rörelse	Fastighets- utveckling	Totalt
<i>1999 Legalt</i>				
Nettoomsättning	27,9	51,4	-	79,3
Kostnader	-27,7	-38,0	0,2	-65,5
Bruttoresultat	0,2	13,4	0,2	13,8
<i>1998 Legalt</i>				
Nettoomsättning	122,2	47,4	0,8	170,4
Kostnader	-105,3	-34,5	-	-139,8
Bruttoresultat	16,9	12,9	0,8	30,6

(1) Hotellverksamheten avyttrades under andra kvartalet 1999.

Not 3 Jämförelsestörande poster

Mkr	1999	Pro forma 1998	Legalt 1998
<i>Koncernen</i>			
Realisationsvinst fastigheter	359,0	56,6	56,6
Återföring personalreserv	2,7	5,9	5,9
Realisationsvinst försäljning fastighetsutveckling	-	21,7	21,7
Omstruktureringskostnader	-	-15,2	-14,8
Kostnader i samband med uppsägning av managementavtal med Sheraton International	-	-19,7	-19,7
Försäljningskostnader Sheraton	-	-1,0	-1,0
Totalt	361,7	48,3	48,7
<i>Moderbolaget</i>			
Mkr	1999		Legalt 1998
<i>Moderbolaget</i>			
Realisationsförlust aktier i koncernföretag	-29,8		-
Realisationsvinst fastigheter	-		56,6
Omstruktureringskostnader	-		-8,0
Återföring personalreserv	2,7		5,9
Kostnader i samband med uppsägning av managementavtal med Sheraton International	-		-19,7
Försäljningskostnader Sheraton	-		-1,0
Totalt	-27,1		33,8

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	1999	Pro forma 1998	Legalt 1998
<i>Koncernen</i>			
<i>Löner och andra ersättningar</i>			
Styrelse och verkställande direktör	3,6	5,8	5,1
Övriga	37,2	51,7	48,6
Totalt	40,8	57,5	53,7
<i>Sociala kostnader</i>			
Styrelse och verkställande direktör	1,4	2,1	1,8
Övriga	17,6	24,9	23,3
Totalt	19,0	27,0	25,1
<i>Varav pensionskostnader</i>			
Styrelse och verkställande direktör	0,3	1,0	0,8
Övriga	4,1	5,6	5,2
Totalt	4,4	6,6	6,0
<i>Moderbolaget</i>			
<i>Löner och andra ersättningar</i>			
Styrelse och verkställande direktör	3,3		3,5
Övriga	24,3		14,6
Totalt	27,6		18,1
<i>Sociala kostnader</i>			
Styrelse och verkställande direktör	1,4		1,6
Övriga	12,2		8,3
Totalt	13,6		9,9
<i>Varav pensionskostnader</i>			
Styrelse och verkställande direktör	0,3		0,4
Övriga	3,3		3,3
Totalt	3,6		3,7

Not 4 Medelantalet anställda

	1999			Legalt 1998		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Koncernen</i>						
Stockholm	40	25	65	39	23	62
(varav Parkaden)	(3)	(3)	(6)	(3)	(4)	(7)
Göteborg	22	38	60	58	112	170
(varav Sheraton Göteborg)						
Hotel & Towers)	(17)	(37)	(54)	(53)	(110)	(163)
Övriga orter	0	2	2	0	0	0
Totalt	62	65	127	97	135	232
<i>Moderbolaget</i>						
Stockholm	37	21	58	33	15	48
Göteborg	5	2	7	4	1	5
Övriga orter	0	0	0	0	1	1
Totalt	42	23	65	37	17	54
<i>Pro forma 1998</i>						
				Män	Kvinnor	Totalt
<i>Koncernen</i>						
Stockholm				45	28	73
(varav Parkaden)				(3)	(4)	(7)
Göteborg				58	112	170
(varav Sheraton Göteborg)						
Hotel & Towers)				(53)	(110)	(163)
Övriga orter				1	3	4
Totalt				104	143	247
<i>Moderbolaget</i>						
Stockholm				33	15	48
Göteborg				4	1	5
Övriga orter				0	1	1
Totalt				37	17	54

Not 6 Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande erhöll under 1999 240 Tkr. Avgående styrelseledamöten Jan Sjöqvist och tillträdande styrelseledamöten Mats Jansson erhöll 55 Tkr vardera. Övriga fem ej anställda styrelseledamöter erhöll 110 Tkr vardera.

Hufvudstadens verkställande direktör, Ivo Stopner, tillträdde den 1 april 1999 och har för perioden april - december erhållit en ersättning om 1 408 Tkr, varav 150 Tkr utgjorde bonus. För såväl verkställande direktören som övriga ledande befattningshavare avräknas eventuella styrelsearvodet 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.

Den tidigare verkställande direktören, Tomas Billing, lämnade bolaget den 30 april 1999. För perioden januari - april 1999 erhöll Tomas Billing en ersättning om 1 143 Tkr, varav 400 Tkr utgjorde bonus.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare uppgick under 1999 till sammanlagt 6 240 Tkr, varav bonus utgjorde 700 Tkr. 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.

Pensioner till såväl verkställande direktören som övriga ledande befattningshavare följer i allt väsentligt sedvanliga pensionsplaner.

Not 7 Arvodet och andra ersättningar till revisorer

	Koncernen	Moderbolaget
Mkr	1999	1999
<i>SET Revisionsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	0,6	0,6
Andra uppdrag	0,3	0,3
Totalt	0,9	0,9
<i>KPMG Bohlins AB</i>		
Revisionsuppdrag	0,5	0,1
Andra uppdrag	1,0	1,0
Totalt	1,5	1,1

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Mkr	1999	Pro forma	Legalt
		1998	1998
<i>Koncernen</i>			
Utdelning AB Nordiska Kompaniet	-	4,0	4,0
<i>Moderbolaget</i>			
Utdelning AB Nordiska Kompaniet	-		4,0

Not 9 Ränteutgifter och liknande resultatposter

Mkr	1999	Pro forma	Legalt
		1998	1998
<i>Koncernen</i>			
Ränteutgifter, koncernföretag	0,7	3,1	2,2
Totalt	0,7	3,1	2,2
<i>Moderbolaget</i>			
Ränteutgifter, koncernföretag	25,9		1,1
Ränteutgifter, övriga	0,4		2,2
Kursvinster	-		1,3
Totalt	26,3		4,6

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	1999	Pro forma	Legalt
		1998	1998
<i>Koncernen</i>			
Räntekostnader	-201,4	-253,9	-214,9
Kursvinster	-	0,3	0,3
Totalt	-201,4	-253,6	-214,6
<i>Moderbolaget</i>			
Räntekostnader, koncernföretag	-6,1		-
Räntekostnader, övriga	-159,3		-185,3
Kursförluster	-2,1		-
Totalt	-167,5		-185,3

Not 11 Bokslutsdispositioner

Mkr	1999	Legalt
		1998
<i>Moderbolaget</i>		
Förändring av skatteutjämningsreserv K	22,8	22,8
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	-0,3	-
Totalt	22,5	22,8

Not 12 Skatt

Mkr	1999	Pro forma	Legalt
		1998	1998
<i>Koncernen</i>			
Inkomstskatt	-47,0	-20,3	-20,3
Latent skatt	-5,9	4,6	3,4
Totalt	-52,9	-15,7	-16,9
<i>Moderbolaget</i>			
Inkomstskatt	-		-
Latent skatt	-47,9		-
Totalt	-47,9		-

Not 13 Byggnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	3 951,0	1 423,9	1 177,7	1 183,6
Inköp	62,1	2 548,7	53,7	15,7
Försäljningar	-827,3	-21,6	-	-21,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 185,8	3 951,0	1 231,4	1 177,7
Ingående avskrivningar	-498,1	-447,2	-381,1	-369,0
Försäljningar	55,3	12,1	-	12,1
Årets avskrivningar	-86,5	-63,0	-25,5	-24,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-529,3	-498,1	-406,6	-381,1
Ingående uppskrivningar	1 317,3	1 423,9	1 108,4	1 208,4
Försäljningar	-	-76,9	-	-76,9
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-29,7	-29,7	-23,1	-23,1
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	1 287,6	1 317,3	1 085,3	1 108,4
Ingående nedskrivningar	-95,3	-95,3	-	-
Försäljningar	95,3	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0,0	-95,3	-	-
Utgående planenligt restvärde	3 944,1	4 674,9	1 910,1	1 905,0
Taxeringsvärden	4 962,0	5 348,2	3 146,4	3 026,9

Not 14 Mark

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	888,2	180,4	167,9	169,8
Inköp	35,9	709,7	35,9	-
Försäljningar	-83,7	-1,9	-	-1,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	840,4	888,2	203,8	167,9
Ingående uppskrivningar	2 223,3	2 223,8	2 192,9	2 193,4
Försäljningar	-	-0,5	-	-0,5
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	2 223,3	2 223,3	2 192,9	2 192,9
Utgående planenligt restvärde	3 063,7	3 111,5	2 396,7	2 360,8
Taxeringsvärden	774,2	829,4	751,3	708,5

Not 15 Byggnadsinventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	178,7	58,1	10,7	10,7
Inköp	0,2	120,6	-	-
Försäljningar	-99,7	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79,2	178,7	10,7	10,7
Ingående avskrivningar	-63,9	-56,9	-10,0	-9,4
Försäljning	51,8	-	-	-
Årets avskrivningar	-11,1	-7,0	-0,4	-0,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23,2	-63,9	-10,4	-10,0
Utgående planenligt restvärde	56,0	114,8	0,3	0,7

Not 16 Markanläggningar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	14,0	14,1	11,3	11,4
Försäljningar	-2,7	-0,1	-	-0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11,3	14,0	11,3	11,3
Ingående avskrivningar	-9,0	-8,7	-7,8	-7,5
Försäljning	1,3	0,1	-	0,1
Årets avskrivningar	-0,3	-0,4	-0,2	-0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8,0	-9,0	-8,0	-7,8
Utgående planenligt restvärde	3,3	5,0	3,3	3,5

Not 17 Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	97,6	93,6	13,3	12,4
Inköp	3,4	4,7	1,6	0,9
Försäljningar	-72,6	-0,7	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28,4	97,6	14,9	13,3
Ingående avskrivningar	-78,1	-81,1	-10,6	-9,2
Omklassificering ⁽¹⁾	-	7,9	-	-
Försäljningar	59,6	0,4	-	-
Årets avskrivningar	-4,1 ⁽²⁾	-5,3	-1,2	-1,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22,6	-78,1	-11,8	-10,6
Utgående planenligt restvärde	5,8	19,5	3,1	2,7

(1) Omklassificering i samband med ändrade avskrivningsprinciper.

(2) Varav 1,5 Mkr Drift och administration, 0,2 Mkr Avskrivningar, 2,0 Mkr Övrig verksamhet och 0,4 Central administration.

Not 18 Andelar i koncernföretag

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Bokfört värde, Mkr
<i>Aktier i dotterbolag</i>						
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Fastighetsaktiebolaget Stora Katrineberg	556209-4614	Stockholm	100	200	100	-
Förvaltnings AB Norrilen	556011-4216	Stockholm	100	1 592 500	159 250	237,0
Förvaltnings AB Liljeholmstorget	556030-5251	Stockholm	100	1 000	100	-
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 452,5
Förvaltningsaktiebolaget Högsbohus	556009-0648	Stockholm	100	800	800	-
Förvaltnings Aktiebolaget Birger Jarl	556034-0274	Stockholm	100	10 000	1 000	1,1
Grand Hotel i Göteborg AB	556019-5405	Stockholm	100	150	150	-
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,1
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	-
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						1 723,1
<i>Ägda av Förvaltnings AB Norrilen</i>						
Aktiebolaget Hamngatgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,5
Parkaden Aktiebolag	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,3
Hufvudstaden Deutschland GmbH		Berlin	100	1	DEM 100	-
						231,8
<i>Ägda av AB Nordiska Kompaniet</i>						
NK Göteborg Kommanditbolag	916630-7000	Stockholm	99	99 ⁽¹⁾	1	0,0
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
						0,5

(1) Resterande andel ägs av NK Concession Aktiebolag.

Not 19 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 ⁽¹⁾	556233-5249	Stockholm	29,3	10 552	1 319	0,0
						409,1
<i>Koncernen</i>						
Eget kapital i Vasaterminalen						925,1
Andel 33,3 %						308,3
FASAB Fastighetssystem AB						0,0
						308,3

(1) Nedskrivning har under 1999 skett med 4,4 Mkr.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	1999	1998
<i>Koncernen</i>		
Upplupna hyresintäkter	18,8	20,9
Förutbetalda kostnader	3,7	8,7
Upplupna ränteintäkter	6,1	-
Övrigt	2,6	1,5
Totalt	31,2	31,1
<i>Moderbolaget</i>		
Upplupna hyresintäkter	6,7	5,8
Förutbetalda kostnader	0,7	2,8
Upplupna ränteintäkter	6,1	-
Övrigt	1,7	-
Totalt	15,2	8,6

Not 21 Aktiekapital

Fördelning på aktieserier, Mkr	1999	1998
A 162 374 605 stycken aktier	811,9	811,9
C 6 642 942 stycken aktier	33,2	33,2
Totalt 169 017 547 stycken aktier	845,1	845,1

Not 22 Eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
<i>Koncernen</i>					
Vid årets början	845,1	1 491,5	345,2	239,2	2 921,0
Vinstdisposition			239,2	-239,2	0,0
Utdelning i moderbolaget			-135,2		-135,2
Överföring mellan bundna och fria reserver		-35,2	35,2		0,0
Omräkningsdifferenser i utländska dotterbolag		-1,3	1,3		0,0
Årets resultat				524,1	524,1
Vid årets slut	845,1	1 455,0	485,7	524,1	3 309,9
<i>Moderbolaget</i>					
Vid årets början	845,1	1 360,2	435,0	393,2	3 033,5
Vinstdisposition			393,2	-393,2	0,0
Utdelning i moderbolaget			-135,2		-135,2
Lämnade koncernbidrag			-123,2		-123,2
Årets resultat				420,9	420,9
Vid årets slut	845,1	1 360,2 ⁽¹⁾	569,8	420,9	3 196,0

(1) Varav överkursfond 943,3 Mkr.

Not 23 Skulder till kreditinstitut

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Checkräkningskredit	-	-	-	-
Övrigt	3 637,9	4 918,7	3 075,8	4 070,7
Totalt	3 637,9	4 918,7	3 075,8	4 070,7
Beviljad checkräkningskredit	45,0	50,0	45,0	45,0
Förfall 1 år	690,9	3 528,0	475,6	3 279,8
Förfall 2 år	816,2	443,6	600,0	190,6
Förfall 3 år	630,3	816,3	499,9	600,1
Förfall 4 år	600,5	130,5	600,3	0,1
Förfall 5 år	900,0	0,3	900,0	0,1
Totalt	3 637,9	4 918,7	3 075,8	4 070,7

Not 24 Övriga räntefria skulder

Mkr	1999	1998
<i>Koncernen</i>		
Momsavräkning	16,7	12,4
Övrigt	20,2	20,1
Totalt	36,9	32,5
<i>Moderbolaget</i>		
Momsavräkning	10,1	7,5
Övrigt	6,3	2,4
Totalt	16,4	9,9

Not 26 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Fastighetsinteckningar	2 164,9	1 272,7	1 403,8 ⁽¹⁾	277,8

(1) Varav inteckningar i dotterföretags fastigheter om 150,0 Mkr.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Upplupna räntor	57,9	41,7	56,1	38,7
Förskottshyror	112,6	130,2	70,3	92,9
Övrigt	63,2	59,8	22,8	39,0
Totalt	233,7	231,7	149,2	170,6

Förslag till vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 1 009,8 Mkr, varav årets resultat utgör 524,1 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	569,8 Mkr
årets resultat	420,9 Mkr
	<hr/>
990,7 Mkr	
disponeras på följande sätt:	
till aktieägarna utdelas 0,85 kronor per aktie	143,7 Mkr
balanseras i ny räkning	847,0 Mkr
	<hr/>
990,7 Mkr	

Stockholm den 10 februari 2000

Fredrik Lundberg

Ordförande

Claes Boustedt

Bo Ingemarson

Mats Jansson

Lars Lundquist

Curt G Olsson

Bo Waldemarson

Ivo Stopner

Verkställande direktör

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Hufvudstaden AB för år 1999. 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 revisions-sed i Sverige. 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. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om

någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledarmöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 februari 2000

SET Revisionsbyrå AB

KPMG Bohlins AB

Klas Alm

Bo Ribers

Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer



Fredrik Lundberg

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



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: -*



Bo Ingemarson

*f 1950, civilekonom. Ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör i If Skadeförsäkring AB.
Styrelseledamot i Munters AB.
Innehav i Hufvudstaden: -*



Mats Jansson

*f 1951, universitetsstudier. Ledamot sedan 1999.
Verkställande direktör och koncernchef i Oy Karl Fazer Ab, Finland.
Styrelseledamot i Swedish Match 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 och SEB Trygg-Hansa. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under verksamhetsåret 1999 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.



Lars Lundquist

*f 1948, civilekonom. Ledamot sedan 1995.
Vice verkställande direktör i SEB. Ställföreträdande koncernchef
i BfG Bank AG, Tyskland. Styrelseledamot i Fastighets AB Celtica.
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.*



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: -*



Ivo Stopner

*f 1962, civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 1999.
Innehav i Hufvudstaden: 275 aktier (inklusive familj)
samt köpoptioner motsvarande 7 000 aktier.*

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

Revisorer: SET Revisionsbyrå AB, huvudansvarig Klas Alm, auktoriserad revisor.
KPMG Bohlins AB, huvudansvarig Bo Ribers, auktoriserad revisor.

Företagsledning

Företagsledningen består av fem personer, verkställande direktören samt cheferna för avdelningarna Affärsområde Stockholm, Affärsområde NK, Affärsområde Göteborg, Ekonomi och Finans samt Fastighetsutveckling.

Under verksamhetsåret 1999 hade ledningsgruppen regelbundna möten. Ledningsgruppens arbete följer de regler som fastställts för dess arbete. Inga särskilda kommittéer finns.



Ivo Stopner

*f 1962, civilingenjör.
Verkställande direktör och
TF chef Affärsområde NK sedan 1999,
anställd sedan 1990.
Innehav i Hufvudstaden: 275 aktier
(inklusive familj) samt köpoptioner
motsvarande 7 000 aktier.*



Bo Wikare

*f 1963, civilingenjör. Chef Affärsområde
Stockholm sedan 1999, anställd
sedan 1994. Innehav i Hufvudstaden:
50 aktier samt köpoptioner
motsvarande 7 000 aktier.*



Lennart Borggren

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



Clas Hjorth

*f 1963, civilekonom. Chef Ekonomi
och Finans samt anställd sedan 1999.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.*



Eric Nihlmark

*f 1952, civilingenjör. Chef Affärsområde
Göteborg sedan 1999, anställd sedan
1983. Innehav i Hufvudstaden: -*

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/om- byggnadsår	Taxeringsvärde 1999, Mkr	Bokfört värde, Mkr
Affärsområde Stockholm						
<i>Förvaltningsområde Norrmalmstorg</i>						
Kungl Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	48,2	68,9
Kvasten 2	Norrländsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	935	1966	1987	102,7	124,6
Kvasten 6	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6-8	2 075	1915	1917/90	148,8	169,2
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5-9	822	1955	1978/95	95,5	91,1
Norrmalm 2:62 ¹⁾	Norrmalmstorg, Café Palmhuset	0	1992	1993	7,5	6,5
Pumpstocken 10	Birger Jarlsgatan 13, Mäster Samuelsgatan 2	570	1917	1897/1995	56,3	58,0
Pumpstocken 11	Biblioteksgatan 10, Mäster Samuelsgatan 4	736	1991	1897/1996	76,2	144,8
Pumpstocken 12	Birger Jarlsgatan 15, Jakobsbergsgatan 1	792	1978	1901/95	72,5	66,3
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	66,8	51,1
Rännilen 11	Biblioteksgatan 6-8, Mäster Samuelsgatan 5	776	1958	1902/85	56,2	60,5
Rännilen 18 ²⁾	Birger Jarlsgatan 7-9, Smålandsgatan 8-10	1 677	1963	1888/1986	195,0	300,1
Rännilen 19	Norrmalmstorg 14, Biblioteksgatan 2-4, Mäster Samuelsgatan 3	1 544	1931/39	1902/64/90	220,2	262,1
Skären 9	Smålandsgatan 20, Norrländsgatan 10	2 195	1917	1984	253,7	305,6
Vildmannen 7 ²⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 291	1918	1897/1996	61,1	79,7
<i>Summa</i>		14 731			1 460,7	1 788,5
<i>Förvaltningsområde Kungsgatan</i>						
Hästhuvudet 13 ³⁾	Sveavägen 21-23, Kungsgatan 40-42, Apelbergsgatan 35-37, Olofsgatan 2-4	1 302	1929/99	1919/94/99	110,3	186,4
Järnplåten 28	Sveavägen 24-26, Oxtorgsgatan 18-20, Kungsgatan 39	1 086	1928/54	1958/95	128,7	136,6
Käkenhusen 31	Kungsgatan 10, Brunnsgatan 9	839	1921	1930/84	54,2	41,2
Käkenhusen 32	Kungsgatan 8, Brunnsgatan 7	1 026	1921	1928/85	67,5	141,8
Käkenhusen 33	Kungsgatan 6, Brunnsgatan 5	1 030	1921	1928/89	72,0	42,3
Käkenhusen 34	Kungsgatan 4 A-B, Norrländsgatan 29	893	1921	1926/91	94,2	94,7
Orgelpipan 7 ⁴⁾	Klarabergsgatan 56-64, Vasagatan 24-26, Mäster Samuelsgatan 65-73, Klara Norra Kyrkogata 3-5	6 099	1979	1964	271,3	273,4
Oxhuvudet 15 ²⁾	Kungsgatan 38, Sveavägen 28-30, Apelbergsgatan 33	876	1926	1931/89	126,3	115,0
Oxhuvudet 16 ²⁾	Kungsgatan 34-36, Apelbergsgatan 31	2 385	1926	1931/85	247,5	368,4
Oxhuvudet 17 ²⁾	Kungsgatan 32, Malmskillnadsgatan 39, Apelbergsgatan 29	1 106	1926	1931/91	130,0	83,7
<i>Summa</i>		16 642			1 302,0	1 483,5
<i>Förvaltningsområde Malmarna</i>						
Achilles 1 ²⁾	Slussplan 5-9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/ 1974	82,5	57,9
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92-94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	102,5	125,8
Medusa 1 ²⁾⁵⁾	Kornhamnstorget 61, Slussplan 1-3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	44,5	38,7
Roddaren 58	Fleminggatan 40, S:t Eriksgatan 44, Kronobergsgatan 33	4 923	1966	1974	147,7	103,8
Schönborg 6	Götgatan 20, 22 A-B	1 473	1918/42	1960	87,3	70,1
Stora Katrineberg 16 ⁶⁾	Liljeholmsvägen 2-6, 12-18, Liljeholmsstrand 1-7, Katrinebergsvägen 4-16, Mejerivägen 1-3 A	25 496	1998	1984/1992	255,4	572,0
Stubinen 2 ⁷⁾	Liljeholmsstorget 5-11	6 545	1998	1972	145,0	116,3
Svärdfisken 2 ²⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50-52, Olof Palmes Gata 13	1 854	1921	1851/1987	96,2	82,8
<i>Summa</i>		43 546			961,1	1 167,4
Totalt Affärsområde Stockholm		74 919			3 723,8	4 439,4
Affärsområde NK						
<i>Stockholm</i>						
Hästen 19 och 20, Spektern 14 ⁸⁾	Hamngatan 18-20, 29-33, Regerings- gatan 26-32, 36-40	19 733	1998	1915/91	1 026,3	1 578,0
Hästskon 10 ⁹⁾	Regeringsgatan 49-53, Mäster Samuelsgatan 29-33	4 921	1977	1964/95	172,5	211,1
<i>Göteborg</i>						
Inom Vallgraven 10:9 ¹⁰⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 54, Fredsgatan 5-7, Drottninggatan 39, 45	4 519	1998	1964/94	194,9	261,1
Totalt Affärsområde NK		29 173			1 393,7	2 050,2
Affärsområde Göteborg						
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 52	394	1967	1875	5,5	4,4
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49-57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54-60	4 167	1967	1975	117,2	108,1
Inom Vallgraven 20:4 ¹¹⁾	Kungsgatan 46	982	1974	1914	0,0	12,6
Nordstaden 8:24	Postgatan 26-32, Nordstadstorget 6, Spannmålsgränd 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	402,7	452,0
Nordstaden GA:5 ¹²⁾	Nordstadstorget m fl				93,3	49,5
Totalt Affärsområde Göteborg		13 947			618,7	626,6
TOTALT		118 039			5 736,2	7 116,2

Kontor	Butik	Restaurang	Utthyrbar yta, kvm				Bostad	Övrigt	Totalt
			Biograf	Lager	Garage				
2 617	0	0	0	0	0	0	0	2 617	
2 799	327	452	0	285	792	0	0	4 655	
3 578	944	292	1 738	170	480	0	0	7 202	
2 511	738	0	0	303	0	0	0	3 552	
0	59	114	0	0	0	0	0	173	
1 815	717	0	0	110	0	0	0	2 642	
1 637	608	453	0	0	0	192	0	2 890	
2 369	240	1 040	0	179	0	0	0	3 828	
1 931	497	0	0	85	0	0	0	2 513	
1 593	1 310	0	0	0	0	0	0	2 903	
5 393	832	725	0	367	0	0	0	7 317	
5 856	1 639	0	0	174	1 033	0	0	8 702	
6 015	1 855	0	0	160	1 255	0	0	9 285	
1 935	664	856	0	0	0	900	1	4 356	
40 049	10 430	3 932	1 738	1 833	3 560	1 092	1	62 635	
4 829	430	1 122	0	266	0	0	0	6 647	
6 677	1 621	0	0	943	0	0	0	9 241	
2 499	660	0	0	199	0	0	0	3 358	
3 336	602	0	0	327	0	0	0	4 265	
2 798	673	0	0	216	0	0	0	3 687	
3 019	822	555	0	75	0	0	0	4 471	
10 685	3 557	2 724	0	3 631	9 433	0	0	30 030	
3 663	1 458	0	0	726	0	0	0	5 847	
12 388	2 197	0	0	491	1 922	0	5	17 003	
5 525	1 272	0	0	299	0	0	0	7 096	
55 419	13 292	4 401	0	7 173	11 355	0	5	91 645	
4 601	351	0	0	97	0	0	0	5 049	
6 162	377	253	0	2 007	0	0	0	8 799	
1 302	242	259	0	47	0	298	0	2 148	
4 891	2 941	407	0	1 842	3 615	6 519	0	20 215	
3 509	1 028	0	0	95	2 108	4 328	0	11 068	
35 601	0	2 728	0	961	15 022	0	1	54 313	
15 154	1 619	870	0	1 951	0	0	0	19 594	
3 938	175	0	1 807	367	1 211	0	0	7 498	
75 158	6 733	4 517	1 807	7 367	21 956	11 145	1	128 684	
170 626	30 455	12 850	3 545	16 373	36 871	12 237	7	282 964	
12 142	19 880	1 705	0	2 778	0	0	7	36 512	
0	2 699	512	0	8 659	24 482	0	1	36 353	
5 397	8 032	1 349	0	696	0	0	2	15 476	
17 539	30 611	3 566	0	12 133	24 482	0	10	88 341	
393	203	0	0	305	0	0	0	901	
10 237	2 938	408	0	759	1 275	0	0	15 617	
504	466	0	1 184	57	0	0	0	2 211	
20 469	14 967	1 533	0	2 164	0	0	48	39 181	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	
31 603	18 574	1 941	1 184	3 285	1 275	0	48	57 910	
219 768	79 640	18 357	4 729	31 791	62 628	12 237	65	429 215	

- (1) Fastigheten innehas genom arrende.
- (2) Taxeringsvärde för mark ej åsatt. Byggnaden är kulturminnesmärkt.
- (3) Efter en fastighetsreglering ingår före detta Hästhuvudet 3, som förvärvades med tillträde 1999-01-04.
- (4) Tomträtt. Avgälden uppgår till 6,4 Mkr, är bunden till den 31 oktober 2004 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 107,5 Mkr.
- (5) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.
- (6) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget 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 27,2 Mkr.
- (7) Ägs av dotterbolaget Förvaltnings AB Liljeholmsstorget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 4,2 Mkr, är bunden till den 1 februari 2002 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 15,0 Mkr.
- (8) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet. Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälderna uppgår till 0,7 Mkr respektive 0,2 Mkr, är bundna till den 1 oktober 2035 och regleras vart tjugonde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 22,0 Mkr.
- (9) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 3,0 Mkr, är bunden till den 31 augusti 2004 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 58,8 Mkr.
- (10) Ägs av dotterbolaget NK Göteborg Kommanditbolag.
- (11) Taxeringsvärde ej åsatt. Byggnaden är klassad som kulturbyggnad.
- (12) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gägator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel på 29,5 procent, motsvarande 25 359 kvm.

Statistik

	Affärsområde Stockholm				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Totalt			
	1999		1998		1999		1998		1999		1998		1999		1998	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Bruttohyror	511,8	1 808	482,5	1 707	233,6	2 644	226,6	2 581	93,8	1 620	89,6	1 551	839,2	1 955	798,7	1 865
(varav fastighetsskattetillegg)	(33,8)	(119)	(30,5)	(108)	(11,5)	(130)	(11,5)	(131)	(5,0)	(86)	(4,8)	(83)	(50,3)	(117)	(46,8)	(109)
Hyresförluster vakanta lokaler	-18,5	-65	-18,5	-65	-3,1	-35	-3,9	-44	-3,3	-57	-3,9	-68	-24,9	-58	-26,3	-61
Kundförluster	-0,6	-2	0,1	0	-1,2	-14	-1,1	-13			0,4	7	-1,8	-4	-0,6	-1
Nettoomsättning	492,7	1 741	464,1	1 642	229,3	2 595	221,6	2 524	90,5	1 563	86,1	1 490	812,5	1 893	771,8	1 803
Underhåll	-57,9	-205	-34,6	-122	-25,6	-290	-18,4	-210	-8,7	-150	-5,3	-92	-92,2	-215	-58,3	-136
Drift	-48,8	-172	-48,6	-172	-42,7	-483	-47,3	-539	-15,6	-269	-14,8	-256	-107,1	-250	-110,7	-259
Fastighetsskatt	-38,0	-134	-37,3	-132	-14,7	-166	-14,2	-162	-6,2	-108	-6,0	-104	-58,9	-137	-57,5	-134
Tomträttsavgälder	-13,8	-49	-13,8	-49	-3,9	-44	-3,9	-44					-17,7	-41	-17,7	-41
Summa fastighetskostnader	-158,5	-560	-134,3	-475	-86,9	-983	-83,8	-955	-30,5	-527	-26,1	-452	-275,9	-643	-244,2	-570
Driftsnetto	334,2	1 181	329,8	1 167	142,4	1 612	137,8	1 569	60,0	1 036	60,0	1 038	536,6	1 250	527,6	1 233
Administration	-16,2	-57	-14,0	-50	-17,5	-198	-11,8	-133	-2,4	-41	-3,6	-62	-36,1	-84	-29,4	-69
Avskrivningar	-54,1	-191	-53,9	-190	-51,5	-583	-51,5	-587	-9,5	-164	-9,7	-168	-115,1	-268	-115,1	-269
Bruttoresultat	263,9	933	261,9	927	73,4	831	74,5	849	48,1	831	46,7	808	385,4	898	383,1	895
Justering			-7,1										18,9		34,5	
Bruttoresultat enligt redovisning	263,9		254,8		73,4		74,5		48,1		46,7		404,3		417,6	

(1) Jämförbart bestånd 1998 och 1999. Förvärvade fastigheter har uppräknats till helårsvärden. Försälda fastigheter har exkluderats.

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998
Antal fastigheter ⁽²⁾	32	32	3	3	4	4	39	39
Yta, kvm	282 964	282 580	88 341	87 793	57 910	57 777	429 215	428 150
Ytvakans, %	5,1	3,9	0,4	0,3	4,7	8,1	4,1	3,7
Hyresvakans, %	4,9	3,2	0,3	0,3	3,9	6,8	3,7	2,8
Antal uthyrbara garageplatser	1 239	1 239	800	800	51	51	2 090	2 090
Bokfört värde, Mkr	4 439,4	4 369,3	2 050,2	2 085,2	626,6	631,0	7 116,2	7 085,5
- varav årets investeringar	124,2	710,5	16,5	1 888,6	5,0	4,0	145,7	2 603,1

(1) Jämförbart bestånd 1998 och 1999. Förvärvade fastigheter har uppräknats till helårsvärden. Försälda fastigheter har exkluderats.

(2) Efter en fastighetsreglering 1999 ingår före detta Hästhuvudet 3, som förvärvades med tillträde 1999-01-04, i Hästhuvudet 13.

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	Yta, kvm	Årshyra, Mkr	Yta, kvm	Årshyra, Mkr	Yta, kvm	Årshyra, Mkr	Yta, kvm	Årshyra, Mkr
Kontor	170 626	380,2	17 539	41,1	31 603	36,5	219 768	457,8
Butik och restaurang	43 305	104,6	34 177	135,8	20 515	44,9	97 997	285,3
Biografer	3 545	4,0			1 184	1,1	4 729	5,1
Lager och övrigt	16 380	14,0	12 143	13,2	3 333	3,6	31 856	30,8
Garage	36 871	17,7	24 482	21,6	1 275	1,0	62 628	40,3
Bostäder	12 237	10,6					12 237	10,6
Totalt	282 964	531,1	88 341	211,7	57 910	87,1	429 215	829,9

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr
Kontor	6 403	17,5	93	0,1	2 325	3,0	8 821	20,6
Butik och restaurang	1 333	3,5	120	0,4	81	0,1	1 534	4,0
Biografer								
Lager och övrigt	5 069	3,9	127	0,1	70	0,1	5 266	4,1
Garage	1 387	0,8			225	0,2	1 612	1,0
Bostäder	266	0,2					266	0,2
Totalt	14 458	25,9	340	0,6	2 701	3,4	17 499	29,9

Förfallostruktur 1999-12-31 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾							
Antal kontrakt	2000	2001	2002	2003	2004	2005-	Totalt
Affärsområde Sockholm							
Kontor	63	84	72	33	7	4	263
Butiker	32	40	49	5	1	1	128
Övrigt	264	152	91	28	6	10	551
Totalt	359	276	212	66	14	15	942
Andel, %	38,1	29,3	22,5	7,0	1,5	1,6	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	11	13	10	3	2	1	40
Butiker	25	71	47	12	1	1	157
Övrigt	24	35	32	5	1	2	99
Totalt	60	119	89	20	4	4	296
Andel, %	20,3	40,2	30,1	6,8	1,3	1,3	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	9	13	25	3	2	1	53
Butiker	28	13	22	1	5	2	71
Övrigt	24	31	39	9	3	1	107
Totalt	61	57	86	13	10	4	231
Andel, %	26,4	24,7	37,2	5,6	4,4	1,7	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	83	110	107	39	11	6	356
Butiker	85	124	118	18	7	4	356
Övrigt	312	218	162	42	10	13	757
Totalt	480	452	387	99	28	23	1 469
Andel, %	32,7	30,8	26,3	6,7	1,9	1,6	100,0
Årshyra, Mkr ⁽⁴⁾							
Affärsområde Sockholm							
Kontor	75,9	83,4	105,5	65,2	14,0	25,3	369,3
Butiker	16,1	22,9	31,0	4,7	2,3	1,1	78,1
Övrigt	19,6	17,8	15,1	3,1	0,5	0,1	56,2
Totalt	111,6	124,1	151,6	73,0	16,8	26,5	503,6
Andel, %	22,2	24,6	30,1	14,5	3,3	5,3	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	6,3	17,4	4,1	0,2	6,1	1,9	36,0
Butiker	22,3	54,3	36,0	12,2	2,8	1,7	129,3
Övrigt	30,3	4,1	4,9	0,1	1,4	2,6	43,4
Totalt	58,9	75,8	45,0	12,5	10,3	6,2	208,7
Andel, %	28,2	36,3	21,6	6,0	4,9	3,0	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	7,6	5,1	18,6	0,3	2,0	1,3	34,9
Butiker	11,2	11,5	9,0	0,1	4,7	3,6	40,1
Övrigt	3,9	3,1	1,9	0,3	1,1	0,0	10,3
Totalt	22,7	19,7	29,5	0,7	7,8	4,9	85,3
Andel, %	26,6	23,1	34,6	0,8	9,1	5,8	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	89,8	105,9	128,2	65,7	22,1	28,5	440,2
Butiker	49,6	88,7	76,0	17,0	9,8	6,4	247,5
Övrigt	53,8	25,0	21,9	3,5	3,0	2,7	109,9
Totalt	193,2	219,6	226,1	86,2	34,9	37,6	797,6
Andel, %	24,2	27,5	28,3	10,8	4,5	4,7	100,0

(1) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande varvid motsvarande per 99-12-31 gällande hyra exkluderas.

(2) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.

(3) Inklusive Parkaden ABs kontrakt i Affärsområde NK.

(4) Årshyran definieras som bruttohyra exklusive omsättningshyrestillägg.

Årshyra per storlekskategori ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾			
Tkr	Antal kontrakt	Årshyra ⁽⁴⁾	Andel, %
0-99	884	29 024	3,6
100-499	356	96 399	12,1
500-999	176	124 607	15,7
1 000-2 499	165	257 653	32,5
2 500-4 999	44	148 086	18,7
5 000-9 999	5	31 578	4,0
10 000-	6	106 387	13,4
Totalt	1 636	793 734	100,0

(1) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.

(2) Inklusive bostadskontrakt.

(3) Visar kontrakt med årshyra per 99-12-31.

(4) Definieras som bruttohyra exklusive omsättningshyrestillägg.

Definitioner

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

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

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstabber, 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 tomt-rättsavgälder 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.

Freon. Varunamn för halogenerade kolväten, som bryter ner ozonlagret och bidrar till växthuseffekten.

Graddagskorrigering. Korrigering för temperaturskillnader mellan olika år enligt omräkningstal som erhålls från SMHI.

Gyllene Triangeln. Det centrala affärsdistriktet mellan Stureplan, Norrmalmstorg och Nybroplan i Stockholm, som avgränsas av Birger Jarlsgatan, Norrlandsgatan och Hamngatan, benämns i dagligt tal Gyllene Triangeln.

Hyresförluster. Intäktsförluster till följd av vakanser.

Hyresvakans. Vakanta ytor uppskattade till marknadshyra.

Investeringar. Utgifter avseende planerat underhåll och

lokalanpassningar aktiveras respektive kostnadsföres i enlighet med skattelagstiftningen.

Justerad soliditet. Eget kapital samt övervärde fastigheter efter avdrag för latent skatt i förhållande till balansomslutningen.

Legalt 1999. Förvärvade och försålda fastigheter ingår till den del de har innehafts under året. Den förvärvade fastigheten Hästhuvudet 3 ingår med tolv månader. Den försålda fastigheten Sheraton Göteborg Hotel & Towers ingår med fyra månader, Galleria Forum i Sundsvall med tre månader samt Galleriorna S:t Per i Uppsala, Punkt i Västerås och Domino i Norrköping med sex månader.

Legalt 1998. AB Nordiska Kompaniet konsoliderades från och med 30 juni 1998, det vill säga endast resultatet för andra halvåret har medtagits. Förvärvade och försålda fastigheter ingår till den del de har innehafts under året.

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

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

Nyuthyrning. Under året tecknat hyresavtal med ny hyresgäst, annan än den hyresgäst som hyrde lokalen dessförinnan, eller för lokal som tidigare varit vakant.

Omförhandlade hyresavtal. Nytt hyresavtal med befintlig hyresgäst, som efter gjord uppsägning för villkorsändring börjar gälla under året med antingen ändrade eller samma hyresvillkor.

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

Pro forma 1998. Avser Hufvudstaden med AB Nordiska Kompaniet konsoliderat som om det innehafts under hela året. I pro formaredovisningen har Hufvudstadens

och AB Nordiska Kompaniets 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. Den effekt en ränteförändring ger på finansnettot under en viss tidsperiod.

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

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.

Utdelningsandel. Utdelning per aktie dividerad med årets resultat 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. Årets resultat efter skatt i förhållande till antal aktier vid årets slut.

Årshyra. Bruttohyra vid periodens slut uppräknad till årsbasis.

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: 031-710 21 00
Telefax: 031-710 21 88
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: 031-710 10 00
Telefax: 031-710 11 79
Hemsida: www.nk.se

Övrig verksamhet

Parkaden AB
Regeringsgatan 47
111 56 STOCKHOLM
Telefon: 08-20 10 34
Telefax: 08-23 92 10
E-post: parkaden@swipnet.se

World Trade Center

Vasaterminalen AB
Box 70354
107 24 STOCKHOLM
Besöksadress: Klarabergsviadukten 70
Telefon: 08-700 45 00
Telefax: 08-21 06 81
E-post: info@wtc.se
Hemsida: www.wtc.se