HUFVUDSTADEN

2000

Norrmalmstorg 1, Stockholm

Innehåll

Ordinarie bolagsstämma	4
Ekonomisk information	4
Hufvudstaden i korthet	5
VD har ordet	6
Affärsidé, mål och strategier	10
Fem år i sammandrag	11
Aktiekapital och ägarstruktur	12
Marknadsöversikt	16
Affärsområde Stockholm	19
Affärsområde Göteborg	21
Affärsområde NK	22
Förvärv och försäljningar	24
Fastighetsutveckling	28
Koncernens varumärken	29
Personal och organisation	32
Miljö	33
Möjligheter och risker	34
Finansiering	35
Känslighetsanalys	35
Förvaltningsberättelse	38
Resultaträkningar	41
Balansräkningar	42
Kassaflödesanalyser med noter	44
Redovisningsprinciper	45
Noter	47
Förslag till vinstdisposition	53
Revisionsberättelse	53
Styrelse och revisorer	54
Företagsledning	56
Fastighetsförteckning	60
Statistik	62
Definitioner	64
Adresser	66

Omslagets framsida: Norrmalmstorg 1, Stockholm

Omslagets baksida: Mäster Samuelsgatan 6–8, Stockholm

Ordinarie bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma hålls onsdagen den 21 mars 2001 klockan 17.00 på Operaterrassen, Operahuset i Stockholm.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, skall dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken senast fredagen den 9 mars 2001, dels anmäla sig till Hufvudstaden senast torsdagen den 15 mars 2001 klockan 16.00. Anmälan skall ske, helst skriftligen, till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm. Anmälan kan även göras per telefax 08-762 90 01, per e-post på adress anm@hufvudstaden.se eller per telefon 08-762 90 00.

Ärenden

Utöver ärenden, som enligt bolagsordningen skall avhandlas på ordinarie bolagsstämma, föreslår styrelsen att bolagsstämman skall besluta om ändring av bolagsordningen så att möjlighet skall finnas att omvandla C-aktier till A-aktier.

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

Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning uppgående till 0,85 kronor per aktie, totalt 179,6 Mkr, lämnas för år 2000. Avstämningsdag är den 26 mars 2001 och beräknad utbetalningsdag den 29 mars 2001.

Adressändring

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

Ekonomisk information

Kvartalsrapport januari – mars 2001	11 maj 2001
Halvårsrapport januari – juni 2001	21 augusti 2001
Delårsrapport januari – september 2001	24 oktober 2001
Bokslutskommuniké för 2001	7 februari 2002
Årsredovisning för 2001	mars 2002

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

Hufvudstaden i korthet

2000

Hufvudstadens nettoomsättning ökade till 1 144,7 Mkr (944,8). Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen ökade med 20,4 procent till 1 042,4 Mkr (865,5). Rörelseresultatet minskade med 1,1 procent till 738,5 Mkr (746,8). Årets resultat efter skatt uppgick till 363,3 Mkr (524,1), motsvarande 2,06 kronor per aktie (2,86).

Hyresvakansgraden minskade under året till 1,9 procent (3,7) och ytvakansgraden minskade till 2,6 procent (4,1).

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,85 kronor per aktie (0,78)[1].

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

Resterande två tredjedelar av aktierna i Vasaterminalen AB, som äger World Trade Centerbyggnaden i Stockholm, tillträddes den 1 januari.

Med tillträde den 1 september förvärvades fastigheten Pumpstocken 13 vid Biblioteksgatan 12 i Stockholm för 184 Mkr.

Fastigheten Citypalatset vid Norrmalmstorg i Stockholm förvärvades för 1 100 Mkr inklusive övertagna skulder. Tillträde skedde den 2 oktober.

Efter beslut vid extra bolagsstämma den 21 september genomfördes en nyemission om 845 Mkr.

Fastigheterna Stubinen 2 och Stora Katrineberg 16 på Liljeholmen i Stockholm såldes med tillträde 19 december. Köpeskillingen uppgick till 900 Mkr och realisationsvinsten till 211 Mkr.

Hufvudstaden placerade sig på Svensk Miljöfonds topplista 2001.

Sedan starten 1915

1915. Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden bildas av bland andra Ivar Kreuger.

1919. Hufvudstaden äger 40 fastigheter i Stockholm.

1932. I och med Kreugerkraschen övergår Hufvudstaden i dåvarande Skandinaviska Bankens ägo.

1933. Vid omstruktureringen av Hufvudstaden tilldelas bolaget aktiemajoriteten i AB Svensk Filmindustri, tidigare ägt av Ivar Kreuger. Film- och biografverksamheten säljs senare 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 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.

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.

1999. Verksamheten koncentreras till centrala Stockholm och centrala Göteborg. En kontorsfastighet vid Hötorget i Stockholm förvärvas. Resterande två tredjedelar av aktierna i Vasaterminalen AB, som äger World Trade Centerbyggnaden i Stockholm, förvärvas. Sheraton Göteborg Hotel & Towers samt fyra galleriafastigheter utanför Stockholm avyttras. Huvudkontoret flyttas till NK-fastigheten i Stockholm.

(1) Omräknat med en korrektionsfaktor avseende nyemissionen.

VD har ordet

Positivt år som helhet

Den svenska ekonomin utvecklades starkt under årets första nio månader. Ökningstakten planade dock ut något under årets sista kvartal, främst beroende på allt tydligare signaler om en avmattning i USAs ekonomi med en ökad risk för en global konjunkturavmattning som följd. Under våren vände börsutvecklingen nedåt efter flera års uppgång. Nedgången leddes främst av IT-relaterade verksamheter.

För den svenska ekonomin får dock året som helhet betecknas som positivt. Inflationen var låg och arbetslösheten sjönk ytterligare till 3,7 procent vid årsskiftet 2000/2001. Förutom neddragningar inom IT-sektorn var efterfrågan på kvalificerad arbetskraft fortsatt stor. Ränteläget var nominellt lågt samtidigt som realräntan var hög.

Privatkonsumtionen var under första halvåret fortsatt stark, vilket gynnade detaljhandeln. Höstens konjunkturutplaning i kombination med den milda väderleken medförde dock att detaljhandeln i oktober mattades något för att avslutas med en återigen stark julhandel. Året som helhet blev ett starkare år än 1999 för detaljhandeln.

Den pågående inflyttningen av privatpersoner och företag till storstäderna fortsatte och medförde att efterfrågan på centralt belägna lokaler ökade. Hyresmarknaderna i centrala Stockholm och centrala Göteborg utvecklades mycket starkt under året.

Årets resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 509,4 Mkr (577,0). I resultatet ingår jämförelsestörande poster om 271,2 Mkr (361,7), främst avseende realisationsvinster vid försäljningen av Liljeholmsfastigheterna samt återbäring från SPP.

Resultat efter skatt uppgick till 363,3 Mkr (524,1), vilket motsvarar 2,06 kronor per aktie (2,86).

NK – ett varuhus i världsklass

Hufvudstadens vision är att alltid uppfattas som Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag. Detta innebär bland annat att koncernens varumärken ständigt måste vårdas och utvecklas.

Hufvudstaden äger genom AB Nordiska Kompaniet varumärket NK som är ett av Sveriges starkaste och mest kända varumärken. Under året gjordes en översyn av AB Nordiska Kompaniets affärsplan, vilken utmynnade i visionen att NK skall vara ett varuhus i världsklass. Med affärsplanen som plattform startades under året ett systematiskt arbete i syfte att inom en 3–5-årsperiod uppnå detta mål. Affärsplanen framgår i sin helhet på sidan 23.

Hufvudstadens marknader

Inflyttningen till Stockholms- och Göteborgsregionerna i kombination med fortsatt gynnsam ekonomisk tillväxt innebar en ökad efterfrågan på välbelägna kontors- och butikslokaler. Detta gynnade Hufvudstadens moderna, centralt belägna fastigheter med närhet till både kommunikationer och parkeringsmöjligheter.

Marknadshyran för kontor i Stockholm ökade under året med 30–50 procent. Toppnoteringar på mellan 6 000 och 7 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg kunde noteras. I Göteborg ökade marknadshyran för kontor i bästa läge till mellan 1 800 och 2 000 kr per kvm.

Hyresutvecklingen för butiker i bästa läge i Stockholm var stark och marknadshyran uppgick till 10 000 – 15 000 kr per kvm. I Göteborg uppgick marknadshyran för butiker i bästa läge till 5 000– 8 500 kr per kvm.

Hufvudstadens hyresvakansgrad uppgick vid årsskiftet till 2,0 procent (3,8) i Stockholm och 1,4 procent (2,7) i Göteborg. Ytvakansgraden uppgick till 2,7 procent (4,1) respektive 1,8 procent (3,7).

Förvärv och försäljningar

I linje med Hufvudstadens strategi har det under året genomförts ett antal förvärv och försäljningar som ytterligare koncentrerar fastighetsbeståndet till centrala Stockholm och centrala Göteborg. I januari 2000 tillträddes resterande två tredjedelar av aktierna i Vasaterminalen AB, som äger World Trade Centerbyggnaden i centrala Stockholm.

I juni förvärvades för 184 Mkr en kontorsfastighet i kvarteret Pumpstocken vid Biblioteksgatan i Stockholm. Fastigheten är belägen i bästa butiksläge i den så kallade Gyllene Triangeln. Efter förvärvet äger Hufvudstaden hela kvarteret Pumpstocken.

I augusti förvärvades Citypalatset vid Norrmalmstorg i Stockholm för 1 100 Mkr, inklusive övertagna skulder. Genom fastighetens unika läge bedömer vi att det finns betydande samordningsvinster med bolagets övriga fastigheter inom den så kallade Gyllene Triangeln och NK-fastigheten på Hamngatan.

I december såldes Hufvudstadens två fastigheter på Liljeholmen i Stockholm. Köpeskillingen uppgick till 900 Mkr med möjlighet att under en femårsperiod erhålla tilläggsköpeskillingar om maximalt 70 Mkr, förutsatt att vissa byggrätter kan tillskapas på fastigheterna. Den koncernmässiga realisationsvinsten, räknad på 900 Mkr, uppgår till 211 Mkr. Ovanstående förvärv och försäljningar möjliggör för Hufvudstaden att kraftsamla sina resurser till centrala Stockholm och därigenom ytterligare utveckla och förädla både fastigheterna och deras närmiljöer så att bästa möjliga avkastning erhålles.

Projekt

Under det senaste året har ett antal utvecklingsprojekt genomförts eller startats. Dessa medför på sikt en ökad hyrestillväxt för fastighetsbeståndet.

Under hösten avslutades en total ombyggnad av den nyförvärvade fastigheten i kvarteret Hästhuvudet vid Hötorget i Stockholm. Fastigheten är fullt uthyrd med hyresnivåer på 4 000 till 5 000 kr per kvm exklusive fastighetsskattetillägg.

I kvarteret Orgelpipan vid Vasagatan i Stockholm påbörjades en omfattande ombyggnad av cirka 10 000 kvm kontor.

I kvarteret Skären i den så kallade Gyllene Triangeln i Stockholm uppförs en ny byggnad om cirka 1 700 kvm kontor.

I december beslutades att bygga kommunikationsbalkonger på galleriafastigheten i Östra Nordstaden i Göteborg.

Därutöver planeras flera projekt inom NK-varuhusen.

Nyemission

I september fattade en extra bolagsstämma beslut om en nyemission om 845 Mkr, vilken fulltecknades. Motivet till nyemissionen var att till en del finansiera de fastighetsförvärv om cirka 2 200 Mkr som skett under året. Genom nyemissionen stärks Hufvudstadens finansiella ställning, vilket också ger utrymme för nya investeringar i såväl befintligt fastighetsbestånd som nya fastigheter inom ramen för Hufvudstadens strategi.

Framtid

Vår avsikt under de närmaste åren är att i första hand utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet. Hufvudstaden skall vara ledande inom sina marknadsområden genom att erbjuda kunderna branschens bästa produkter och service. En prioriterad uppgift är även att integrera de under året genomförda förvärven med befintligt fastighetsbestånd så att högsta möjliga avkastning erhålls på dessa investeringar.

På längre sikt kommer Hufvudstaden i linje med bolagets strategi att förvärva fastigheter som på ett naturligt sätt kompletterar befintligt bestånd. Hyresutvecklingen har under de senaste åren varit stark. En utplaning framöver kan därför inte uteslutas. Vi gör dock bedömningen att Hufvudstadens hyresmarknader kommer att ha en fortsatt positiv utveckling i ett längre perspektiv.

Stockholm i februari 2001

Ivo Stopner
Verkställande direktör

World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm

Varumärket World Trade Center är känt över hela världen och är synonymt med högkvalitativa kontors- och möteslokaler. Det unika läget med direktanslutning till Stockholms central, tunnelbana, Arlandatrafiken och fjärrbussar gör World Trade Center till en av Stockholms mest kända byggnader. Fastigheten inrymmer restauranger, hotell, kontors-, konferens- och utställningslokaler. Få andra fastigheter kan erbjuda sina hyresgäster ett lika brett utbud av service.

World Trade Center
World Trade Center
PROFFICE
Burson-Marsteller
DELICATO

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) med återlagd utdelning 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 var 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, affärsmannaskapet 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

Finansiella mål

- CREX har ej överträffats.
- Aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att utgöra 106 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Justerad soliditet översteg 40 procent vid utgången av 2000.
- Likviditeten i aktien var under genomsnittet i CREX.

Verksamhetsmål

- Hufvudstaden ökade under året resultatet från den löpande verksamheten med 11 procent.
- Hufvudstaden kom på tredje plats i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index.
- Hufvudstaden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsbeståndet. Under året förvärvades World Trade Center, Pumpstocken 13 och Citypalatset samt såldes Stubinen 2 och Stora Katrineberg 16, samtliga i Stockholm. Flera projekt påbörjades eller avslutades och nya byggrätter tillskapades eller togs i anspråk.
- Hufvudstaden påbörjade under hösten 2000 ett individanpassat utvecklingsprogram som kommer att omfatta samtliga medarbetare.
- Hufvudstaden är prisledande på alla sina viktigaste delmarknader.

Fem år i sammandrag

Resultaträkningar

Mkr	2000	1999	1998	1997	1996
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	1 043	866	734	530	685
Övrig verksamhet	102	79	171	175	176
	1 145	945	905	705	861
Verksamhetens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-326	-255	-173	-114	-199
Tomträttsavgälder	-38	-18	-15	-10	-16
Fastighetsskatt	-91	-61	-54	-43	-43
Avskrivningar	-116	-128	-100	-61	-50
Fastighetsförvaltning	-571	-462	-342	-228	-308
Övrig verksamhet	-78	-65	-140	-143	-146
	-649	-527	-482	-371	-454
Bruttoresultat	496	418	423	334	407
varav Fastighetsförvaltning	472	404	392	302	377
varav Övrig verksamhet	24	14	31	32	30
Central administration	-29	-33	-31	-34	-32
Jämförelsestörande poster [1]	271	362	48	13	10
Rörelseresultat	738	747	440	313	385
Finansiella intäkter och kostnader	-229	-170	-184	-55	-162
Resultat före skatter	509	577	256	258	223
Skatt	-146	-53	-17	-75	-61
Årets resultat	363	524	239	183	162

Balansräkningar

Tillgångar					
Fastigheter	9 178	7 116	7 909	4 717	4 545
Övriga anläggningstillgångar	213	324	410	398	263
Omsättningstillgångar	363	136	142	186	342
Summa tillgångar	9 754	7 576	8 461	5 301	5 150
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	4 369	3 310	2 921	1 663	1 600
Räntebärande skulder	4 248	3 638	4 919	3 312	3 214
Övriga skulder	1 137	628	621	326	336
Summa eget kapital och skulder	9 754	7 576	8 461	5 301	5 150

Fastighetsbeståndet [2] [3]

Taxeringsvärde, Mkr	8 357	5 736	6 178	4 067	3 100
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	430	429	587	341	372
Förvärv av fastigheter, Mkr	2 720	82	3 360	–	–
Investeringar i fastigheter, Mkr	134	66	21	17	45
Försäljningar av fastigheter, Mkr	676	813	146	71	15
Driftnetto, kr per kvm [4]	1 368	1 239	839	1 064	870

Nyckeltal

Bruttomarginal, %	43,3	44,3	46,8	47,4	47,3
Räntabilitet på eget kapital, %	9,5	16,8	10,4	11,2	10,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	9,7	10,5	7,4	8,7	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,9	2,2	2,5	2,2
Synlig soliditet, %	44,8	43,7	34,5	31,4	31,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,1	1,7	2,0	2,0
Belåningsgrad fastigheter, %	46,3	51,1	62,2	70,2	70,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	331,6	425,6	35,7	313,9	–
Årets kassaflöde, Mkr	150,9	-1,0	31,6	30,9	–
Ytvakansgrad, %	2,6	4,1	3,3	3,8	6,5
Hyresvakansgrad, %	1,9	3,7	2,5	3,3	5,4
Medelantal anställda i koncernen	108	127	232	224	264

Data per aktie [5]

Årets resultat, kr	2,06	2,86	1,31	1,26	1,12
Utdelning, kr	0,85	0,78	0,74	0,69	–
Utdelningsandel, %	49,4	27,4	56,5	54,8	–
Eget kapital, kr [6]	20,68	18,07	15,95	11,47	11,04
Fastigheternas bokförda värde, kr [6]	43,44	38,86	43,19	32,54	31,35
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,88	2,33	0,19	2,17	–
Årets kassaflöde, kr	0,85	-0,01	0,18	0,21	–
Börskurs serie A vid årets utgång, kr [7]	31,00	27,23	21,69	28,15	45,23
P/E-tal, ggr	15,0	9,5	16,5	22,3	40,5
Börskurs/eget kapital, % [6]	149,9	150,7	136,0	245,4	409,7
Direktavkastning, %	2,7	2,9	3,4	2,5	–
Genomsnittligt antal aktier under året	176 059 944	–	–	–	–
Antal aktier vid årets slut	211 271 933	169 017 547	169 017 547	133 755 388	133 755 388

(1) Jämförelsestörande poster avser främst realisationsvinster i samband med fastighetsförsäljningar.
(2) Exklusive Förvaltnings AB Birger Jarl 1996–1998.
(3) 1996 är exklusive fastigheter i utlandet.
(4) Beräkningen har baserats på antal kvm vid årets utgång.
(5) Jämförelsetal har räknats om med en korrektionsfaktor avseende nyemissionen.
(6) Beräkningen har baserats på antalet aktier vid årets slut.
(7) Under 1997 utskiftades tillgångar till ett värde av 2,9 miljarder.

För definitioner, se sidan 64.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktiekapital

Hufvudstaden bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 Mkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Fram till dags dato har därefter tre nyemissioner, fyra apportemissioner, nio fondemissioner samt fyra aktiesplittar genomförts. Tre konvertibla förlagslån har getts ut. Samtliga lån är konverterade eller återlösta. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2000 till 1 056,4 Mkr. Nominellt belopp för aktien är fem kronor.

Aktiekapitalets utveckling

		Ökning av aktiekapital, Mkr	Aktie-kapital, Mkr	Nominellt belopp, kr	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier
1995	Ingående		632,6	5,00	121 183 661	5 333 310	126 516 971
1995	Konvertering av förlagslån		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		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
2000	Nyemission 1:4	211,3	1 056,4	5,00	202 968 256	8 303 677	211 271 933

Aktieslag

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C.

Av det totala antalet aktier i bolaget utgör 202 968 256 aktier av serie A och 8 303 677 aktier av serie C. Båda aktieslagen är registrerade på OM Stockholmsbörsens A-lista. Serie A har en röst per aktie och en börspost uppgår till 500 aktier. Serie C har 100 röster per aktie och en börspost uppgår till 500 aktier.

Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 medan aktierna av serie C noterades 1998.

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 23 847. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen med 43,1 procent av kapitalet och 87,1 procent av rösterna. Livförsäkringsaktiebolaget Skandias ägande uppgick till 15,0 procent av kapitalet och 3,1 procent av rösterna samt SEB Trygg Livs till 11,3 procent av kapitalet och 2,3 procent av rösterna.

Per den 31 december 2000 ägde institutioner med innehav över 100 000 aktier tillsammans 189 595 380 aktier svarande mot 89,8 procent av totalt antal aktier och 96,2 procent av antalet röster. Av dessa var 39 svenska institutioner, som tillsammans hade ett innehav på 184 379 690 aktier svarande mot 87,3 procent av kapitalet och 96,2 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner med innehav över 100 000 aktier uppgick till tolv. Deras innehav uppgick till 5 215 690 aktier, svarande mot 2,5 procent av antalet aktier och 0,5 procent av antalet röster. Därutöver fanns åtta svenska och en utländsk privatperson som vardera ägde mer än 100 000 aktier.

Antalet aktieägare minskade under året med 734. Andelen utländskt ägande ökade från 2,3 till 2,6 procent av kapitalet. 20 480 aktieägare, 85,8 procent av antalet ägare, ägde vid årets slut 1 000 aktier eller färre. 61 ägare som vardera ägde mer än 100 000 aktier innehade 91,0 procent av kapitalet.

Börsvärde omsättning

Vid utgången av 2000 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 6 549 Mkr. I diagrammet visas kursut-

De tio största renodlade fastighetsbolagen

31 december 2000	Börsvärde, Mkr
Drott	13 220
Hufvudstaden	6 549
Castellum	4 472
Wihlborgs	4 056
Tornet	3 984
Pandox	2 390
Kungsleden	1 729
Ljungberggruppen	1 402
Mandamus	1 335
Wallenstam	1 160

Källa: SIX.

veckling och omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året. Korrigering har skett för genomförd nyemission.

Utdelningspolitik

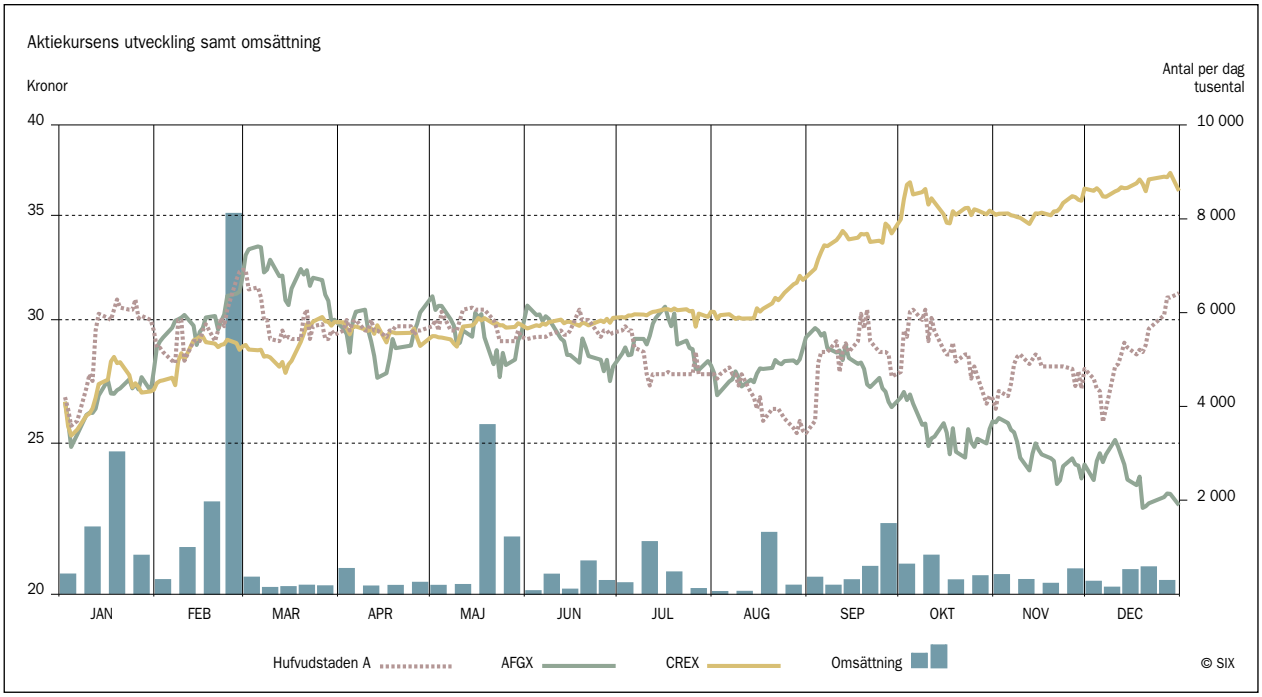
Hufvudstaden avser att löpande dela ut mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För 2000 föreslås en utdelning om 0,85 kronor per aktie, vilket motsvarar 49,4 procent av årets resultat eller 106 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.

Ägarstruktur per 31 december 2000 enligt VPC

	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal aktier	Andel aktier, %
1 – 500	17 755	74,4	2 271 642	1,1
501 – 1 000	2 725	11,4	1 884 608	0,9
1 001 – 2 000	1 761	7,4	2 462 291	1,2
2 001 – 5 000	993	4,2	3 169 525	1,5
5 001 – 10 000	282	1,2	2 023 236	1,0
10 001 – 20 000	161	0,7	2 325 868	1,1
20 001 – 50 000	80	0,3	2 557 879	1,2
50 001 – 100 000	29	0,1	2 064 200	1,0
100 001 –	61	0,3	192 512 684	91,0
Summa	23 847	100,0	211 271 933	100,0

De tio största ägarna per 31 december 2000 enligt VPC

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
L E Lundbergföretagen AB	82 822 829	8 175 935	90 998 764	43,1	87,1
Skandia	31 676 996		31 676 996	15,0	3,1
SEB Trygg Liv	23 820 557		23 820 557	11,3	2,3
Investment AB Latour	7 500 000		7 500 000	3,5	0,7
SPP	5 798 964		5 798 964	2,7	0,6
Försäkringsbolaget Pensionsgaranti	4 296 875		4 296 875	2,0	0,4
Svenska Arbetsgivareföreningen	3 375 000		3 375 000	1,6	0,3
BSDT ABN 15% Omnibus, USA	2 248 275		2 248 275	1,1	0,2
Robur	1 698 255		1 698 255	0,8	0,2
Östersjöstiftelsen	1 673 750		1 673 750	0,8	0,2
Övriga aktieägare	38 056 755	127 742	38 184 497	18,1	4,9
Summa	202 968 256	8 303 677	211 271 933	100,0	100,0



Ovanstående figur visar aktiekursens utveckling från 1 januari 2000 i relation till Carnegie Real Estate Index (CREX) och Affärsvärldens Generalindex (AFGX).

joy

Pumpstocken 13, Biblioteksgatan 12 i Stockholm

Idag äger Hufvudstaden hela kvarteret Pumpstocken som består av cirka 12 000 kvm uthyrbar yta. Bland hyresgästerna finns såväl butiker som kontor. Förvärvet av Pumpstocken 13 ingår i Hufvudstadens strategi att koncentrera beståndet till de mest attraktiva och centrala delarna av Stockholm och Göteborg.

Marknadsöversikt

Hufvudstadens marknader utgörs av Stockholm och Göteborg där bolaget äger kommersiella kontors- och butiksfastigheter 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 var hög under året med god tillväxt och ökat internationellt intresse för landet. Den ökade internationella närvaron märktes främst i storstadsregionerna, där allt fler företag från EU och USA etablerade nya verksamheter. Förutsättningarna för en fortsatt utveckling av den svenska ekonomin bedöms som goda även om en utplaning av ökningstakten inte kan uteslutas.

Den ekonomiska tillväxten är särskilt tydlig i storstadsområdena där Stockholm intar en särställning i Sverige. Även Göteborg förväntas få en fortsatt positiv utveckling.

Expansiva regioner

Fastighetsmarknaden i Sverige, liksom i övriga Europa, präglas starkt av att befolknings- och näringslivstillväxten koncentreras till storstadsregionerna.

Stockholmsområdet har länge haft rollen som motor i landets ekonomi och tillhör de starkast växande regionerna i Europa. Stockholms läns BRP (bruttoregionprodukt) ökar dubbelt så snabbt som BNP och svarar nu för mer än halva landets BNP-tillväxt. Arbetslösheten i Stockholm är lägst i Sverige och minskar snabbast. Ingen annan region i Sverige kan därför jämföras med Stockholm när det gäller hyror och hyresutveckling för lokaler. En regions storlek och befolkningstillväxt har stor betydelse för den ekonomiska utvecklingen. Stockholmsområdet har för närvarande en större befolkningstillväxt än övriga Sverige sammantaget. Även Göteborg har haft en positiv utveckling och Göteborgsregionen får en allt större betydelse för utvecklingen i västra Sverige.

Fastighetsmarknaden

Fastigheternas driftsnettoutveckling och direktavkastningskrav har stor betydelse för fastighetsmarknaden. De fastighetsförvärv som under året genomfördes i Stockholms och Göteborgs mest centrala lägen visade att direktavkastningskraven var i stort sett oförändrade. Direktavkastningskraven för moderna kontors- och butiksfastigheter i dessa lägen uppgick i Stockholm till cirka 5 procent och i Göteborg till mellan 6 och 7 procent.

Direktavkastningskraven är främst beroende av förväntad konjunktur- och realränteutveckling.

Investeringar i kontors- och butiksfastigheter

I Stockholms kommun finns ett fastighetsbestånd omfattande 27 miljoner kvm lokaler. 13 miljoner av dessa utgörs av kommersiella ytor. Investeringarna i kommersiella lokaler ökade under året och uppgick till 28 miljarder kronor. Nytillskottet av lokaler är för närvarande för lågt för att motsvara efterfrågan på moderna, välbelägna kontor och butiker. Behovet av nya lokaler har beräknats till 250 000 – 300 000 kvm per år. Pågående och planerade projekt beräknas ge drygt 500 000 kvm färdigställda ytor under den närmaste treårsperioden.

Bland större pågående projekt i city kan nämnas Klara Zenit vid Drottninggatan samt City Cronan och Jericho vid Regeringsgatan. Dessa projekt är i huvudsak uthyrda.

Inom Göteborgs Stad finns ett fastighetsbestånd omfattande 6 miljoner kvm kontors- och butikslokaler, varav 4,7 miljoner utgör kontorslokaler. I Göteborg påbörjades och planeras flera större kontorsprojekt. Bland dessa kan nämnas nybyggnation av 8 000 kvm kontor vid Lilla Bommen, 15 000 kvm kontorslokaler vid Södra Gubberogatan, 36 000 kvm i Centralhuset vid centralstationen, 36 000 kvm kontorslokaler vid Kallebäck, 70 000 kvm nya lokaler mellan gamla och nya Ullevi, Ericssons etablering på 50 000 kvm vid Lindholmen samt en eventuell utveckling av ytterligare 300 000 kvm i samma område.

Hyresmarknaden i Stockholm

Vakanserna i Stockholm sjönk under året samtidigt som efterfrågan på kontors-, butiks- och garagelokaler i centrala lägen ökade. Resultatet blev en stärkt hyresmarknad med stigande hyror.

Att allt färre lokaler finns tillgängliga på marknaden kan främst förklaras av näringslivets ökande behov av

större eller nya lokaler i kombination med en begränsad nyproduktion. En annan orsak är politiska beslut att prioritera bostadsbyggandet i city.

Kontor

Efterfrågan på kontorsytor gällde främst centrala lägen inom tullarna och inom närförorter i direkt anslutning till tullarna och allmänna kommunikationer. Efterfrågan styrs alltmer över från traditionella cellkontor till yteffektiva kombikontor eller öppna landskap, varigenom kostnaden per anställd kan sänkas samtidigt som företagsinterna kontakter underlättas.

Marknadshyrorna för moderna kontor steg under året. Inom den Gyllene Triangeln noterades hyror överstigande 6 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I angränsande områden vid Stureplan, Hötorget, Drottninggatan, Hamngatan, Regeringsgatan, Vasagatan och World Trade Center hyrdes kontor ut för mellan 5 000 och 6 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Vakansgraderna i Stockholm sjönk under året till mellan 1 och 2 procent (2–3) i city samt till mellan 2 och 4 procent (4–7) 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. Den starka efterfrågan berodde i sin tur på hushållens ökade köpkraft. De mest eftertraktade butiksstråken finns i Gyllene Triangeln samt vid Stureplan, delar av Grev Turegatan, Citypalatset, 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 år exklusive fastighetsskattetillägg. 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 ytterligare sin ställning som den intressantaste marknaden i Sverige efter Stockholm. Inom kontorssegmentet ökade svårigheterna att finna effektiva och moderna lokaler.

Kontor

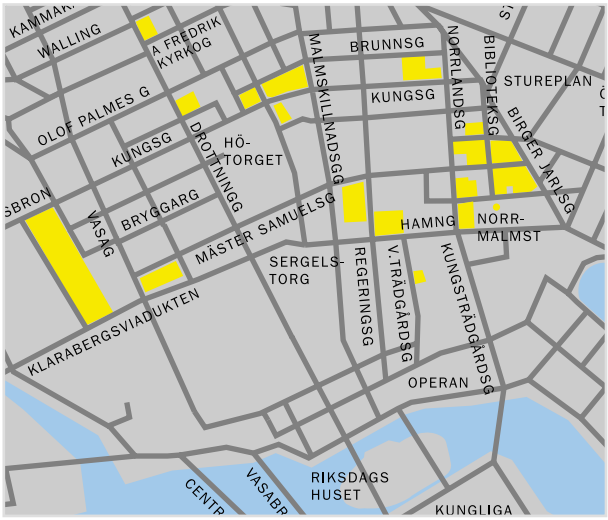
Hyresnivåerna i Göteborgs centrala delar hade en svagare utveckling än i Stockholm. Detta berodde främst på att vakansgraderna var något högre och att stora nybyggnadsprojekt genomfördes i stadens centrala delar. Ytterligare betydande kontorsprojekt kan bli aktuella om vakansgraderna fortsätter att sjunka och hyresnivåerna fortsätter att stiga. Nyproduktion av kontorslokaler planeras för cirka 5 miljarder kronor under de närmaste åren. I de mest attraktiva lägena noterades under året kontorshyror på mellan 1 800 och 2 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstaden, Kungsportsavenyn och Gullbergsvass. Vakanserna i Göteborg sjönk under året till mellan 4 och 6 procent (7–8) i de centrala delarna.

Butiker

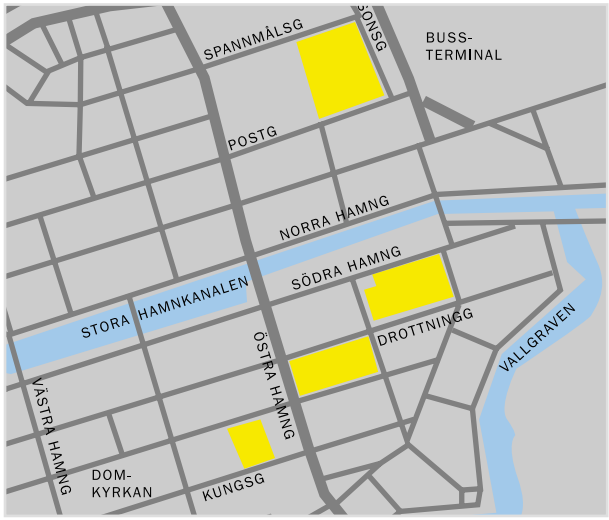
Hyrorna för butiker i bästa läge steg svagt under året. I Östra Nordstaden noterades hyror i intervallet 5 000 till 7 500 kr per kvm exklusive fastighetsskattetillägg. Handeln hade en positiv utveckling under året. Utbudet av ledig försäljningsyta var mycket begränsat, uppskattningsvis under 1 procent, 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.

Marknadshyror december 2000, Stockholm och Göteborg
(exklusive fastighetsskattetillägg)

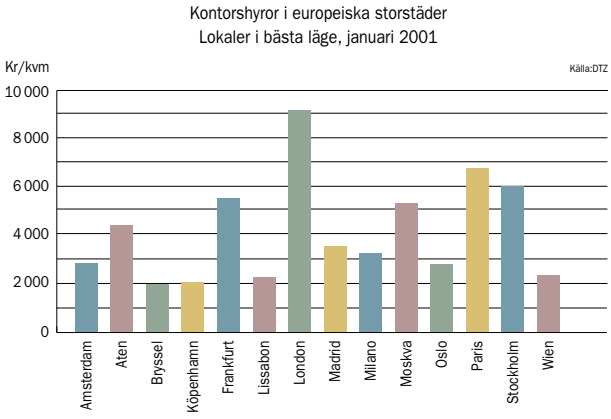
Delmarknad	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Stockholm		
Gyllene Triangeln	5 500 – 6 000	7 500 – 15 000
Övriga city	4 500 – 5 500	3 500 – 10 000
Östermalm	3 000 – 4 500	3 000 – 8 500
Gamla Stan	3 000 – 4 000	2 500 – 5 000
Slussen/Södermalm	2 500 – 3 500	2 500 – 4 000
Kungsholmen	2 500 – 3 000	2 000 – 4 000
Liljeholmen	1 800 – 2 500	1 200 – 1 800
Globen	1 800 – 2 500	3 500 – 4 500
Kista	1 600 – 2 500	3 500 – 5 000
Göteborg		
Centrala Göteborg	1 800 – 2 000	5 000 – 8 500

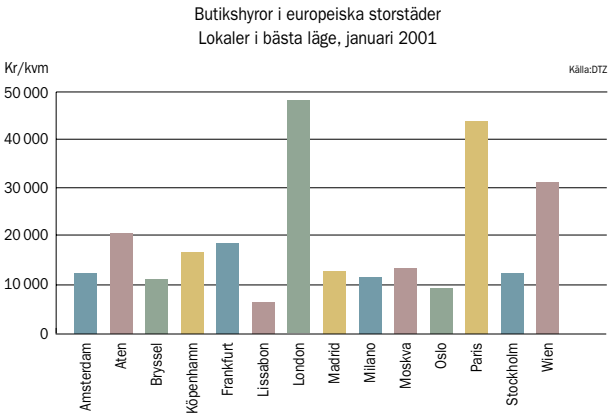


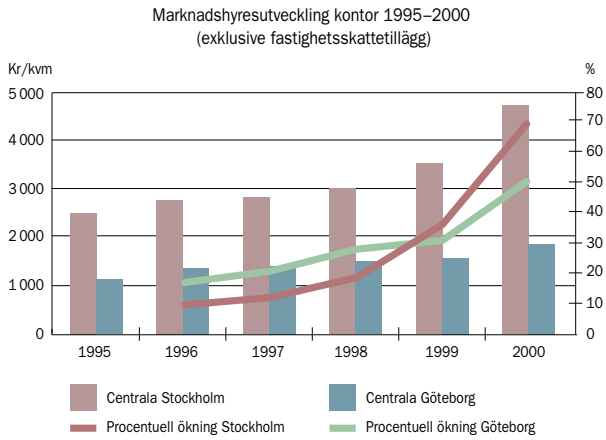
Hufvudstadens fastigheter i Stockholm.

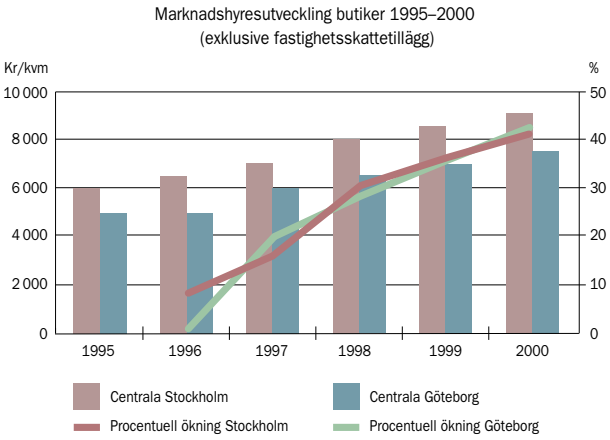


Hufvudstadens fastigheter i Göteborg.









Affärsområde Stockholm

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm omfattade vid årsskiftet 28 fastigheter (32). Under året genomfördes två fastighetsregleringar, varvid sju fastigheter i kvarteren Kåkenhusen och Oxhuvudet slogs samman till två. Fastigheterna hade ett bokfört värde av 6 535,3 Mkr (4 439,4). Den uthyrbara ytan uppgick till 283 173 kvm (282 964). Ytvakansgraden uppgick till 3,4 procent (5,1) och hyresvakansgraden till 2,5 procent (4,9).

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

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde Stockholm var 328,5 Mkr (263,9), en ökning från föregående år med 24,5 procent. Nettoomsättningen uppgick till 699,6 Mkr (492,7), en ökning från föregående år med 42,0 procent. Kostnaderna uppgick till 371,1 Mkr (228,8).

För jämförbart fastighetsbestånd uppgick bruttoresultatet till 309,0 Mkr (330,6). Nettoomsättningen uppgick till 653,8 Mkr (581,7), en ökning med 12,4 procent. Kostnaderna uppgick till 344,8 Mkr (251,1). Av kostnadsökningen avser 29,2 Mkr särskilda projekt.

Nyuthyrningen var 29 572 kvm (16 271), motsvarande en årshyra på 117,3 Mkr (45,9). Omförhandlade hyresavtal omfattade 46 795 kvm (49 965), motsvarande en årshyra på 137,2 Mkr (116,7).

Beståndets utveckling

Under året förändrades affärsområdets fastighetsbestånd, dels genom förvärv av tre fastigheter på cirka 74 000 kvm, dels genom nybyggnad på cirka 300 kvm, dels genom avyttring av två tomträtter på cirka 74 000 kvm.

I fastigheten Orgelpipan 7 påbörjades under hösten två utvecklingsprojekt, dels en ombyggnad för Postgirot Bank AB på cirka 10 000 kvm kontorslokaler, dels en ombyggnad av den nyligen nedlagda panncentralen till 135 parkeringsplatser i Continentalgaraget. I kvarteret Hästhuvudet vid Hötorget färdigställdes under sommaren en om- och tillbyggnad, som ökade den uthyrbara ytan i kvarteret med 300 kvm. I kvarteret Skären vid Norrmalmstorg pågår i samarbete med och för vår hyresgäst i kvarteret, Advokatfirman Vinge KB, en nybyggnad av ett gårdshus, vilket vid färdigställandet i april 2001 ökar den uthyrbara ytan inom fastigheten med cirka 1 700 kvm.

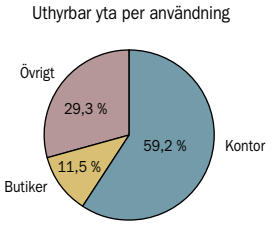
I december avyttrades fastigheterna Stubinen 2 och Stora Katrineberg 16 på Liljeholmen på cirka 74 000 kvm.

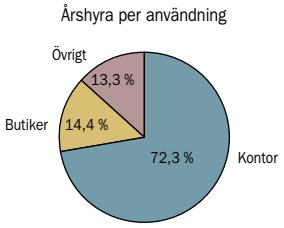
Hyresmarknaden

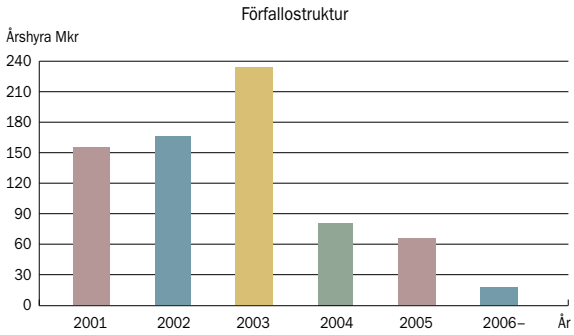
Hyresmarknaden inom affärsområdet utvecklades mycket positivt under året. Efterfrågan på lokaler steg kraftigt, vilket medförde att marknadshyrorna steg med mellan 30 och 50 procent.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick till mellan 5 500 och 6 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg och topphyror noterades på nivåer mellan 6 000 och 7 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

För butikslokaler var hyresmarknaden fortsatt stark. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 10 000 och 15 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.







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 675 kunder fördelade på 247 kontor, 138 butiker, 1 biograf, 16 restauranger samt 273 lager och övrigt. De tio största kunderna hyr 51 997 kvm (67 164), vilket representerar en årshyra på 161,7 Mkr (132,0).

Övrig verksamhet[1]

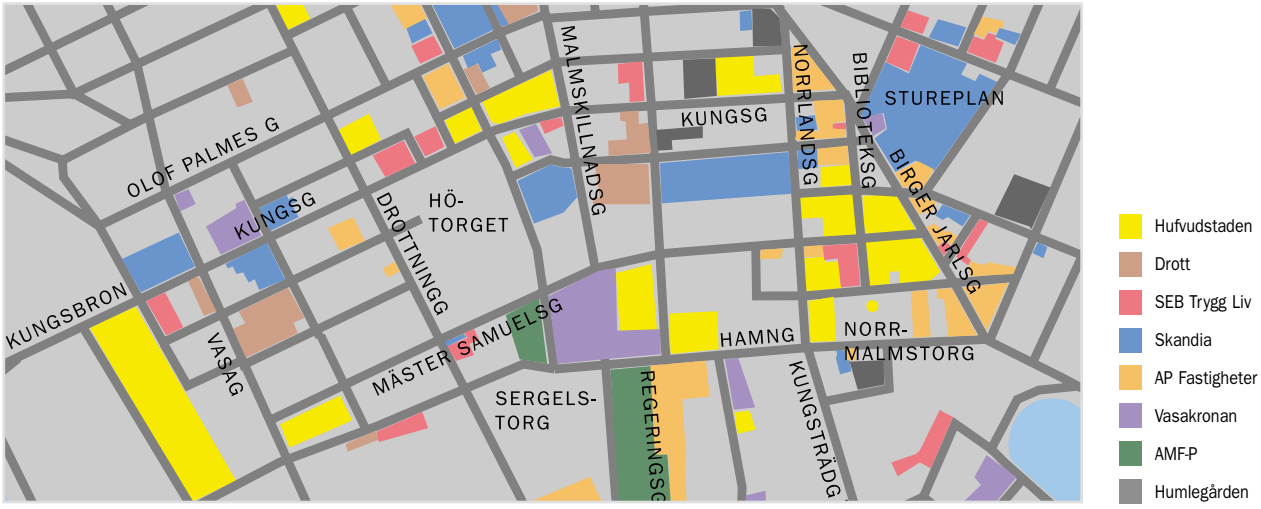
Övrig verksamhet inom Affärsområde Stockholm avser tre under året förvärvade verksamheter.

I World Trade Center drivs i helägda dotterbolag en konferens- och restaurangrörelse med en omsättning på 33,2 Mkr samt en parkeringsrörelse med en omsättning på 7,0 Mkr.

I Citypalatset drivs en hotellrörelse i ett helägt dotterbolag. Omsättningen uppgick under perioden oktober – december till 5,4 Mkr.

Intäkterna för Övrig verksamhet inom Affärsområde Stockholm uppgick till 45,6 Mkr (0), kostnaderna till 39,7 Mkr (0) och rörelseresultatet till 5,9 Mkr (0).

(1) För information om omsättning och resultat 1999–2000, se not 2, sidan 47.



Större fastighetsägare i Stockholms city.

Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg omfattade vid årsskiftet 4 fastigheter (4). Fastigheterna hade ett bokfört värde av 622,0 Mkr (626,6). Den uthyrbara ytan uppgick till 57 969 kvm (57 910). Ytvakansgraden uppgick till 2,2 procent (4,7) och hyresvakansgraden till 2,0 procent (3,9).

Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av fyra kontors- och butiksfastigheter. I den största fastigheten ingår köpmannavaruhuset Femman, som är en del av Östra Nordstadens affärscentrum.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde Göteborg var 49,0 Mkr (48,1), en ökning från föregående år med 1,9 procent. Nettoomsättningen uppgick till 94,3 Mkr (90,5), en ökning från föregående år med 4,2 procent. Kostnaderna var 45,3 Mkr (42,4).

Nyuthyrningen för kontor och butiker var 1 879 kvm (2 485), motsvarande en årshyra på 3,0 Mkr (3,1). Omförhandlade hyresavtal uppgick till 9 538 kvm (10 115), motsvarande en årshyra på 15,9 Mkr (19,8).

Beståndets utveckling

Under december beslutades att bygga kommunikationsbalkonger på Femmanhuset i Östra Nordstaden. Ombyggnaden kommer att genomföras under första halvåret 2001.

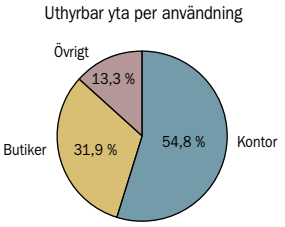
Hyresmarknaden

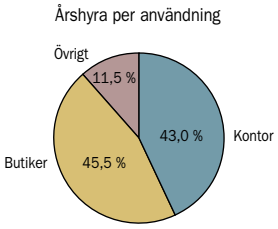
Hyresmarknaden utvecklades under året på ett positivt sätt. Främst märktes detta på att vakanserna minskade samtidigt som hyresnivåerna gick upp.

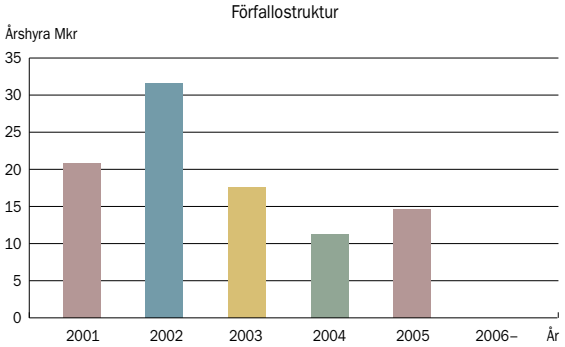
För Hufvudstadens fastigheter i Göteborgs city var uppgången mellan 15 och 30 procent. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 800 och 2 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För butikslokaler var marknadshyresutvecklingen fortsatt stark. Toppnoteringar för bästa försäljningsyta upp till 100 kvm tecknades på nivån över 7 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskatt.

Kunder

Affärsområdets kunder utgörs främst av företag som är beroende av centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokatbyråer, revisionsbyråer, media och telekom samt myndigheter och föreningar. Totalt finns 141 kunder inom affärsområdet fördelade på 52 kontor, 74 butiker, 1 biograf, 4 restauranger samt 10 lager och övrigt. De tio största kunderna hyr 25 891 kvm (25 125), vilket representerar en årshyra på 38,6 Mkr (33,5).







Affärsområde NK

Fastighetsbeståndet

Affärsområde NK omfattade vid årsskiftet NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg samt parkeringshuset Parkaden i Stockholm. Fastigheterna hade ett bokfört värde av 2 021,0 Mkr (2 050,2). Den uthyrbara ytan uppgick till 88 400 kvm (88 341). Ytvakansgraden uppgick till 0,3 procent (0,4) och hyresvakansgraden till 0,2 procent (0,3).

NK-varuhuset i Stockholm hade vid årsskiftet över 100 butiker samt 9 restauranger och serveringar. Den uthyrbara varuhusytan var 24 402 kvm (24 370). Försäljningen uppgick till 1 764,0 Mkr (1 674,1). Utöver varuhuset innehöll fastigheten 12 100 kvm (12 142) 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 (36 353).

NK-varuhuset i Göteborg hade vid årsskiftet ett fyrtiotal butiker, ett restaurangtorg samt kafé och servering. Den uthyrbara varuhusytan uppgick till 10 112 kvm (10 079). Försäljningen uppgick till 405,0 Mkr (378,2). Utöver varuhuset innehöll fastigheten 5 433 kvm (5 397) kontorslokaler.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde NK var 94,1 Mkr (73,4), en ökning från föregående år med 28,2 procent. Nettoomsättningen uppgick till 248,5 Mkr (229,3), en ökning från föregående år med 8,4 procent. Av nettoomsättningen utgjorde 20,7 Mkr (22,0) så kallat omsättningshyrestillägg och 21,8 Mkr (21,3) vidaredebiterade driftstillägg för förhyrda och gemensamma ytor. Kostnaderna var 154,4 Mkr (155,9).

Nyuthyrningen för kontor och butiker var 628 kvm (708), motsvarande en årshyra på 2,1 Mkr (3,1). Omförhandlade hyresavtal uppgick till 7 903 kvm (8 892), motsvarande en årshyra om 26,4 Mkr (28,8).

Beståndets utveckling

Ett tjugotal butiker genomförde ombyggnader och utvecklade därigenom sina affärskoncept och sin konkurrensförmåga. I NK Stockholm upprustades varuhusets tekniska system vad gäller bland annat el och ventilation.

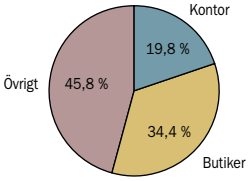
Hyres- och detaljhandelsmarknaden

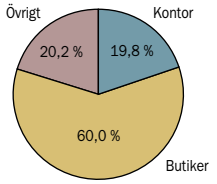
Hyresmarknaden för butikslokaler utvecklades på ett positivt sätt. NK-varuhusen ligger i absolut bästa läge i Stockholm och Göteborg.

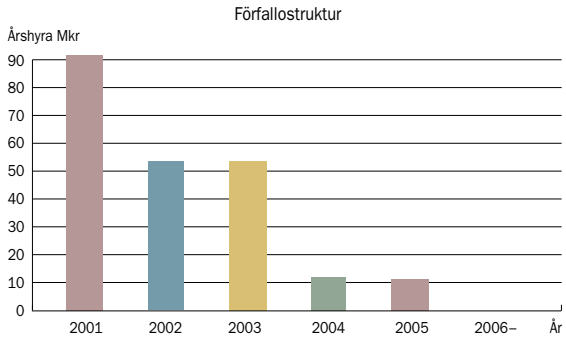
Detaljhandeln i Sverige redovisade ett bra år. Enligt Handelns Utredningsinstitut (HUI) ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköpshandeln med 7,1 procent. Försäljningen av konfektion ökade med 3,8 procent. NK Stockholm ökade försäljningen med 5 procent och NK Göteborg med 7 procent jämfört med föregående år.

Kunder

Affärsområdets kunder representerar starka, välkända varumärken med höga krav på etablering inom attraktiva marknadsplatser. I NK-varuhusen finns många av de starkaste internationella och svenska varumärkena representerade. Bland kontorshyresgästerna finns reklambyråer, internationella banker, managementkonsulter, investmentbolag och advokatkontor. Totalt finns inom affärsområdet 133 kunder fördelade på 15 kontor, 98 butiker, 9 restauranger samt 11 lager och övrigt. De 10 största kunderna hyr cirka 16 844 kvm (18 096), vilket representerar en årshyra på 69,8 Mkr (69,5).







Övrig verksamhet[1]

I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i tre av Hufvudstaden ägda fastigheter, Parkaden med 800 platser, Continentalgaraget med 300 platser och Roddaren med 120 platser. Antalet uthyrbara parkeringsplatser kommer att öka med 135 när ombyggnaden i Continentalgaraget är klar i mars 2001.

Intäkterna för Övrig verksamhet inom Affärsområde NK ökade med 10,3 procent till 56,7 Mkr (51,4). Kostnaderna ökade till 38,2 Mkr (38,0). Rörelseresultatet uppgick till 18,5 Mkr (13,4).

Ny affärsplan

Under hösten fastställdes en ny affärsplan för Nordiska Kompaniet[2], NK[3], med följande lydelse.

Vision

NK skall vara ett varuhus i världsklass.

Affärsidé

Nordiska Kompaniet skall äga, driva och utveckla varuhusen under varumärket NK, med ett väl avvägt urval av branscher, varumärken och entreprenörer som bidrar till NK-konceptet[4]. NK skall vända sig till konsumenter med internationellt perspektiv, vilka söker inspiration och har höga förväntningar på köpupplevelser.

Verksamhetsmål

- Nordiska Kompaniet skall successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- NK-varuhusen skall av konsumenten upplevas som en marknadsplats i världsklass avseende utbud, bemötande, atmosfär och funktion.
- Nordiska Kompaniet skall säkerställa ett väl avvägt urval av branscher, varumärken och nydanande entreprenörer som värnar om och bidrar till NK-konceptet.
- Nordiska Kompaniet skall ha branschens mest professionella medarbetare med passion för kunden/konsumenten, affärsmannaskapet, yrkeskunnandet och NK-konceptet.
- NK-företagarna skall ha branschens mest professionella medarbetare med passion för konsumenten, affärsmannaskapet, yrkeskunnandet och NK-konceptet.

Strategier för att uppnå målen

Kundfokus

- Nordiska Kompaniet skall genom aktiv samverkan och tät dialog stimulera och inspirera företagarna att utveckla sina respektive verksamheter inom NK-konceptet.
- Nordiska Kompaniet skall systematiskt och omsorgsfullt vid varje tillfälle utvärdera och välja NK-företagare.
- Nordiska Kompaniet skall systematiskt utveckla kunskap om kundens verksamhet respektive bransch samt marknaden.

Kompetensutveckling

- Nordiska Kompaniet skall på ett systematiskt sätt säkerställa medarbetarnas kompetensutveckling med fokus på både yrkeskunnande och attityder.
- Nordiska Kompaniet skall på ett systematiskt sätt säkerställa att NK-företagarna kompetensmässigt utvecklar sina medarbetare med fokus på både yrkeskunnande och attityder.

Affärsutveckling

Nordiska Kompaniet skall med aktiv affärsutveckling skapa mervärden i varumärket NK.

(1) För information om omsättning och resultat 1999–2000, se not 2, sidan 47.
(2) Företagsnamnet, som syftar på företaget med den juridiska firman AB Nordiska Kompaniet.
(3) Registrerat varumärke och logotype. Den starka identitet som används i dagligt tal som en definition på varuhusen i Stockholm och Göteborg.
(4) NKs driftsform, som innebär att verksamheten drivs under varumärket NK under varuhusliknande former i samhörighet mellan entreprenörer och Nordiska Kompaniet och att man utåt uppträder som en enad varuhusrörelse.

Förvärv och försäljningar

Fastighet	Ort	Köpeskilling	Tillträde	Uthyrbar yta
Förvärv				
Terminalen 1 (World Trade Center) [1]	Stockholm	894 Mkr	2000-01-01	56 700 kvm [2]
Pumpstocken 13	Stockholm	184 Mkr	2000-09-01	2 800 kvm
Packarhuset 4 (Citypalatset) [3]	Stockholm	957 Mkr	2000-10-02	14 400 kvm
Försäljningar				
Stubinen 2/Stora Katrineberg 16	Stockholm	900 Mkr	2000-12-19	74 000 kvm

(1) Förvärv av resterande två tredjedelar av aktierna i Vasaterminalen AB som äger och driver World Trade Center.
(2) Avser hela fastigheten.
(3) Förvärv av samtliga aktier i Beheer-en Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V., som äger Citypalatset. Köpeskilling samt övertagna skulder uppgår till 1 100 Mkr.

World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm

World Trade Center, WTC, som är upplåtet med tomträtt av Statens Järnvägar, är en av Stockholms mest välkända byggnader med en stark identitet och en stark position på hyresmarknaden.

Byggnaden har ett av Sveriges bästa kommunikationslägen med direkt anslutning till Stockholms central, tunnelbana, Arlandatrafiken, fjärrbusstrafik och andra kommunikationsmedel. WTC är en modern och effektiv byggnad som bedöms ha en positiv hyrespotential. Byggnaden inrymmer kontors-, konferens- och utställningslokaler, hotell, restauranger samt Cityterminalen.

Större hyresgäster i fastigheten är bland andra Stora Enso, McKinsey & Co, SAAB, Autoliv AB och Wistrands Advokatbyrå.

Fastighetens uthyrbara yta uppgår till cirka 56 700 kvm med fördelning enligt nedan. Tomten uppgår till cirka 22 000 kvm. Utgående hyror på årsbasis, baserade på löpande kontrakt, uppgår till cirka 136 Mkr exklusive fastighetsskattetillägg.

Lokaltyp	Yta, kvm	Andel, %
Kontor	37 300	66
Hotell	3 500	6
Konferens, utställning och restauranger	4 300	8
Garage	10 900	19
Övrigt	700	1
Totalt	56 700	100

Marknadshyran för kontor bedöms till 4 500 – 5 500 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Hufvudstaden bedömer att nuvarande marknadshyra för fastigheten på årsbasis uppgår till 170 – 200 Mkr exklusive fastighetsskattetillägg.

Pumpstocken 13, Biblioteksgatan 12 i Stockholm

I och med förvärvet av Pumpstocken 13 äger nu Hufvudstaden hela kvarteret Pumpstocken. Förvärvet, som är i linje med Hufvudstadens strategi att koncentrera beståndet längs de mest attraktiva stråken i centrala Stockholm och centrala Göteborg, kompletterar Hufvudstadens övriga bestånd i den så kallade Gyllene Triangeln. Härigenom kan synergier uppnås med övriga fastigheter i området. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 2 800 kvm och inrymmer både kontors- och butikslokaler med fördelning enligt nedan. Utgående hyror på årsbasis, baserade på löpande kontrakt, uppgår till cirka 8,5 Mkr exklusive fastighetsskattetillägg.

Lokaltyp	Yta, kvm	Andel, %
Kontor	1 800	64
Butiker	900	32
Övrigt	100	4
Totalt	2 800	100

Marknadshyran för kontor bedöms till 5 000 – 5 500 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Hufvudstaden bedömer att nuvarande marknadshyra för fastigheten på årsbasis uppgår till 15 – 17 Mkr exklusive fastighetsskattetillägg.

Citypalatset, Norrmalmstorg 1 i Stockholm

Förvärvet av Citypalatset, som är en unik kommersiell profilfastighet i bästa läge vid Norrmalmstorg, är i linje med Hufvudstadens strategi att koncentrera beståndet till de mest attraktiva lägena i centrala Stockholm och centrala Göteborg.

Citypalatset omfattar hela kvarteret Packarhuset och har inte omsatts på fastighetsmarknaden sedan byggnaden uppfördes 1932. Fastigheten är uppförd på fri och egen grund och är en av Stockholms mest välkända byggnader med en stark identitet. Norrmalmstorg har under senare år genomgått en omfattande upprustning och utgör en viktig knutpunkt för företag inom advokat-, finans- och banksektorn.

Genom fastighetens centrala läge bedömer Hufvudstaden att det finns betydande samordningsvinster med Hufvudstadens övriga fastigheter inom den så kallade Gyllene Triangeln och NK-fastigheten på Hamngatan. Fastigheten inrymmer flera möjligheter till framtida förädling, bland annat genom en ökning av butiks- och kontorsytorna. Fastighetens pelardäckskonstruktion (byggnaden är uppbyggd med pelare i stället för bärande väggar) medger en stor flexibilitet, vilket innebär att kontors- och butikslokaler på ett effektivt sätt kan anpassas efter hyresgästernas behov.

Hufvudstaden avser att aktivt arbeta med utvalda branscher, varumärken och entreprenörer inom detaljhandeln. Detta kommer på sikt att leda till att butikerna i Citypalatset ytterligare kommer att förstärka detaljhandeln i området mellan Biblioteksgatan och Hamngatan. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 14 400 kvm och fördelar sig enligt tabellen.

Utgående hyror på årsbasis för Citypalatset, baserade på löpande kontrakt, uppgår till cirka 37 Mkr exklusive fastighetsskattetillägg. Hufvudstaden bedömer att nuvarande marknadshyra för fastigheten på årsbasis, exklusive effekter av förädlingsprojekt, uppgår till 65–75 Mkr exklusive fastighetsskattetillägg.

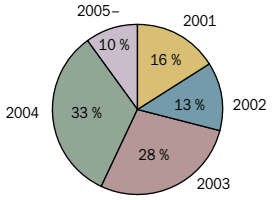
Lokaltyp	Yta, kvm	Andel, %
Kontor	7 900	55
Hotell	2 800	19
Butiker	3 700	26
Totalt	14 400	100

Stubinen 2 och Stora Katrineberg 16 på Liljeholmen i Stockholm

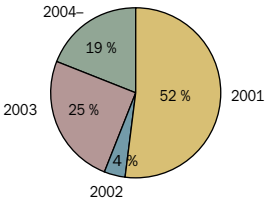
I december avyttrades fastigheterna Stubinen 2, med en uthyrbar yta på cirka 20 000 kvm, och Stora Katrineberg 16, med en uthyrbar yta på cirka 54 000 kvm. Tillträde av fastigheterna skedde den 19 december. Köpeskillingen uppgick till 900 Mkr. Därutöver har Hufvudstaden möjlighet att erhålla tilläggsköpeskillingar om maximalt 70 Mkr under kommande femårsperiod, beroende på om vissa byggrätter kan skapas på fastigheterna. Den koncernmässiga realisationsvinsten, baserad på 900 Mkr uppgår till 211 Mkr. Hyresvärdet på årsbasis, baserat på löpande kontrakt, uppgick på tillträdesdagen till cirka 87 Mkr inklusive fastighetsskattetillägg.

Försäljningen av fastigheterna, som innehades med tomträtt, medför att andelen tomträttsbaserad uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet minskar med cirka 38 procent till cirka 125 000 kvm.

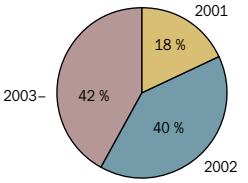
World Trade Center
Förfallostruktur hyresavtal 31 december 2000
Andel av total årshyra



Pumpstocken 13
Förfallostruktur hyresavtal 31 december 2000
Andel av total årshyra



Citypalatset
Förfallostruktur hyresavtal 31 december 2000
Andel av total årshyra



HOTEL STOCKHOLM
McDonald's

Citypalatset, Norrmalmstorg 1 i Stockholm

Byggnadsfirman Kreuger & Toll uppförde 1931–32 Citypalatset, vilket ligger strategiskt placerat mellan NK-varuhuset och Gyllene Triangeln. Ivar Tengbom var arkitekten bakom detta funktionalistiska komplex med sin påkostade exteriör och interiör. Hotel Stockholm är den äldsta hyresgästen och har funnits med sedan uppförandet men fastigheten inrymmer också ett flertal butiker och kontor.

Fastighetsutveckling

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

Utvecklingsprojekten kan indelas i tre kategorier: ombyggnader och investeringar i befintliga fastigheter, utveckling av befintliga och nya byggrätter samt förvärv av projektfastigheter. Genom investeringar får lokalerna högre teknisk standard och mer yteffektiva planlösningar. Åtgärderna ger kunderna en bättre produkt och Hufvudstaden erhåller på längre sikt ett bättre driftsnetto.

Under året har framför allt fyra projekt drivits – på Kungsgatan samt i Gyllene Triangeln och västra city i Stockholm. Årets kostnader och investeringar för dessa uppgick till totalt 121,5 Mkr, varav 37,4 Mkr har belastat resultatet.

Kungsgatan i Stockholm

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

Under hösten slutfördes ett utvecklingsprojekt i kvarteret, som innebar att den förvärvade fastigheten kopplades ihop med den befintliga och att en ny påbyggnad uppfördes. Denna lösning förbättrade flexibiliteten, gav effektivare öppnare planlösningar och ökade den uthyrbara ytan med 300 kvm. Ny teknik installerades för att möta de krav som i dag ställs på kontorslokaler samtidigt som fastighetens typiska tjugotalskaraktär behölls.

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

Bedömd marknadshyra för kontor i detta område är i dagsläget 4 500–5 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Gyllene Triangeln i Stockholm

Fastigheten Skären 9 byggdes av Hufvudstaden 1983–1984. Den innehåller 9 221 kvm uthyrbar yta, främst kontors- och butikslokaler. Ett aktivt arbete för att tillgodose hyresgästers ökade lokalefterfrågan resulterade i att Hufvudstaden under 1999 genomdrev en detaljplaneändring som medförde en ökad byggrätt på 1 680 kvm. Denna gav Hufvudstaden möjlighet att uppföra en ny gårdsbyggnad i kvarteret Skären, som på ett effektivt sätt kompletterar den befintliga fastigheten. Projektet genomförs i samarbete med och för vår hyresgäst i kvarteret, Advokatfirman Vinge KB, och beräknas vara klart i mars 2001.

Bedömd marknadshyra för kontor i detta område är i dagsläget 5 500–6 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Västra city i Stockholm

I samarbete med hyresgästen Postgirot Bank AB kommer de fyra kontorsvåningarna i fastigheten Orgelpipan 7, byggd 1964 och med en sammanlagd yta på 10 685 kvm, att byggas om totalt. Detta ger fastigheten en hög yteffektivitet och teknisk standard. Ombyggnaden påbörjades i november 2000 och beräknas vara klar i december 2001.

Bedömd marknadshyra för kontor i detta område är 4 500–5 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Under våren startade ett utvecklingsprojekt, som innebär att Continentalgaraget, beläget i kvarteret Orgelpipan 7 vid Mäster Samuelsgatan, utökas med 135 parkeringsplatser genom att ytor som tidigare nyttjats till den nyligen nedlagda panncentralen byggs om till garage.

Östra Nordstaden i Göteborg

Femmanhuset i Östra Nordstaden i Göteborg omfattar 39 243 kvm uthyrbar yta, varav 14 972 kvm avser butiksyta. I samarbete med butikshyresgästerna kommer tillgängligheten till det övre butiksplanet att förbättras genom en utbyggnad av kommunikationsbalkonger och rulltrappor. Ombyggnaden kommer att utföras under första halvåret 2001. Samtidigt kommer fasaderna mot Nordstadstorget och Postgatan att få ett nytt och modernare utseende.

Koncernens varumärken

Varumärket 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 kännetecknа 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 starka varumärken – Hufvudstaden, NK, World Trade Center Stockholm, Parkaden och Femman – utgör därför en värdefull tillgång.

Hufvudstaden

Hufvudstaden, som grundades 1915, 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.

Nordiska Kompaniet – NK

NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken. Det har förstärkt och utvecklat sitt värde sedan starten 1902. Den viktiga uppgiften att vårda 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, företagare 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, högkvalitativa 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 Centerkonceptet ger fastigheten i Stockholm en unik position på hyresmarknaden. Få andra fastigheter i Stockholm kan erbjuda sina hyresgäster ett lika brett utbud av service.

Parkaden

Parkaden, som driver parkeringsrörelse i Hufvudstaden, är en viktig servicefunktion till kunderna i Hufvudstadens marknadsområden och erbjuder lättillgängliga och säkra parkeringsplatser i bästa läge.

Femman

Köpmannavaruhuset Femman i Göteborg är beläget i Östra Nordstaden, som är västsveriges största köpcentrum.

HUFVUDSTADEN

World Trade Center Stockholm

PARKADEN

Femmanhuset

Orgelpipan 7, Klarabergsgatan i Stockholm

I december 2001 beräknas ombyggnationen av Orgelpipan 7 vara klar. Då har Hufvudstaden tillsammans med hyresgästen Postgirot Bank AB förvandlat de fyra kontorsvåningarna på totalt 10 685 kvm till nya, flexibla lokaler med hög yteffektivitet och hög teknisk standard. Den nedlagda panncentralen i fastigheten byggs om till garage och kommer att tillföra Continentalgaraget 135 parkeringsplatser.

Personal och organisation

Antal anställda

Medelantalet årsanställda uppgick i koncernen till 108, vilket är en minskning med 19 sedan föregående år. Minskningen beror främst på försäljningen av Sheraton Göteborg Hotel & Towers 1999. I koncernen arbetade vid årets slut 60 kvinnor och 66 män, mätt som antalet heltidsanställda. Antalet deltidsanställda var 13 kvinnor och 4 män. I moderbolaget arbetade vid årets slut 33 kvinnor och 46 män, mätt som antalet heltidsanställda. Antalet deltidsanställda var 3 kvinnor och 1 man. Under året slutade 30 medarbetare och 35 nyanställdes.

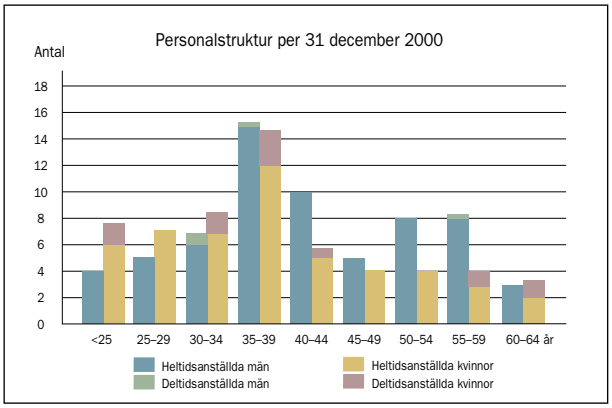
Medelantal årsanställda i koncernen

	Män	Kvinnor	Totalt 2000	Totalt 1999
Moderbolaget				
Affärsområde Stockholm	20	7	27	23
Affärsområde NK	5	8	13	12
Affärsområde Göteborg	5	1	6	6
Övriga enheter	11	11	22	24
Summa moderbolaget	41	27	68	65
Dotterbolaget				
Parkaden AB	3	3	6	6
Vasaterminalen AB	4	6	10	–
WTC Stockholm AB	12	7	19	–
Övriga	2	3	5	56
Summa dotterbolag	21	19	40	62
Totalt	62	46	108	127

Styrelsen i Hufvudstaden bestod vid årets slut av 8 män och ledningsgruppen av 6 män. I koncernens dotterbolag ingick 33 styrelseledamöter, varav 32 män och 1 kvinna.

Kompetensutveckling

Under året genomfördes i koncernen 410 kursdeltaganden om sammanlagt 3 611 timmar, motsvarande ett genomsnitt om 33 timmar per anställd.



Antal anställda vid årsskiftet mätt i antal heltidstjänster.

Under 2000 infördes ett program i linje med affärsplanens mål att Hufvudstaden skall ha branschens mest professionella medarbetare. Programmet syftar till att individanpassa varje medarbetares utveckling. Det kommer att genomföras årligen och resultera i att individuella utbildningsplaner fastställes.

Bonussystem

Under året fanns ett bonussystem i koncernen. Bonus skulle utgå beroende på resultat och kundnöjdhet. Bonusen kunde maximalt utgå med 15 000 kronor per heltidsanställd och var densamma för samtliga anställda exklusive företagsledningen.

Efter årets utgång utgick bonus med ett belopp på 0,5 Mkr.

För 2001 har Hufvudstaden ett bonussystem baserat på liknande kriterier som för 2000. För företagsledningen, som ej kommer att omfattas av detta bonussystem, finns ett individuellt system baserat på individuella mål, bolagets resultat och kundnöjdhet.

Optionsprogram

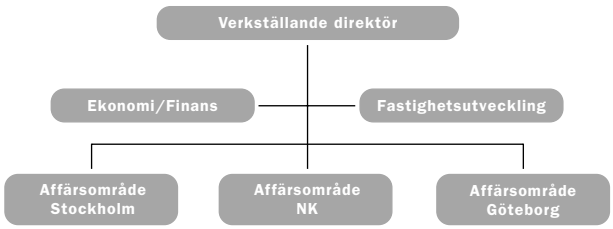
Företagsledningen har tecknat optioner med lösen under 2004. Varje option berättigar till köp av en aktie. Optionsprogrammet är utställt av L E Lundbergföretagen AB.

Fackliga organisationer

Fackliga organisationer är Fastighetsanställdas Förbund i moderbolaget, Transportarbetarförbundet i Parkaden AB samt Hotell- och Restauranganställdas Förbund i WTC Stockholm AB.

Organisationsschema

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



Miljö

Utgångspunkten för Hufvudstadens miljöarbete är visionen att leda utvecklingen i fastighetsbranschen i riktning mot ett miljömässigt hållbart samhälle. Verksamheten skall styras mot övergripande miljömål som säkerställer riktningen på miljöarbetet. Strategin är att välja åtgärder som styr mot miljömålen, ökar lönsamheten och underlättar kommande förbättringar.

I denna redovisning redogörs för miljömål och måluppfyllelse för 2000 samt miljömål för 2001. Ytterligare information om miljöarbetet finns på Hufvudstadens hemsida.

Miljömål och måluppfyllelse 2000

- *Följa upp resultatet av miljöstatusbedömningarna och lägga upp ett program för mål och åtgärder.* Miljöstatusbedömningar genomfördes för samtliga fastigheter. Materialet kommer att användas som underlag vid lokalanpassningar och större ombyggnationer.

- *Utarbeta riktlinjer för miljöarbetet i företagets olika verksamheter.* Under året fortsatte detta arbete.

- *Utarbeta och utveckla verktyg för miljöarbetet i företagets olika verksamheter.* Inom ramen för detta mål genomfördes flera projekt under året. Verktyget miljöanpassad ombyggnad utvecklades ytterligare och används nu i allt större omfattning vid lokalanpassningar och större ombyggnationer. Tillsammans med Byggherreföreningen påbörjades under hösten ett projekt med syfte att kartlägga innehållet i produkter som används vid ombyggnationer. Hyresgästerna gavs ökade möjligheter att ta hand om sitt eget avfall samtidigt som servicen i de gemensamma miljöstationerna utökades.

- *Införa ett miljöledningssystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga tjänster.* Under året omformulerades detta mål till ”miljö- och kvalitetsledningssystem”, som bättre anknyter till företagets affärsidé.

- *Utveckla och erbjuda fler miljötjänster till kunderna.* Hyresgästerna erbjöds större möjligheter till källsortering i sina lokaler samtidigt som servicen kring miljöstationerna utökades. Ett informationsmaterial om Hufvudstadens miljöarbete utarbetades, vilket medförde en ökad kommunikation med hyresgästerna. Miljöarbetet kommunicerades regelbundet vid kvartersträffar och individuella möten.

- *Effektivisera den totala energianvändningen med 5 procent.* Under året minskades den totala energianvändningen med 6 procent på ingående fastighetsbestånd.

- *Bygga en miljöstation i NK-varuhuset i Stockholm.* Arbetet påbörjades under året och beräknas avslutas under 2001.

- *Avveckla oljeförbränningsanläggningen i NK-varuhuset i Stockholm.* Anläggningen avvecklades under september 2000 och ersattes med fjärrvärme.

- *Avveckla 596 kg HCFC 22, motsvarande cirka 32 procent av återstående mängd.* Totalt avvecklades 596 kg på ingående fastighetsbestånd.

- *Kvalificera sig till Svensk Miljöfonds topplista.* I december 2000 placerade sig Hufvudstaden på topplistan.

Miljömål 2001

Under år 2001 skall Hufvudstaden verka för att uppnå följande mål:

- Utföra miljöstatusbedömningar för förvärvade fastigheter
- Skapa en struktur för ett miljö- och kvalitetsledningssystem
- Fördela ansvar för miljö- och kvalitetsarbetet i företaget
- Utveckla miljötjänster till hyresgästerna
- Effektivisera den totala energianvändningen med 5 procent
- Färdigställa miljöstationen i NK-varuhuset i Stockholm
- Avveckla gaspannan i fastigheten Achilles i Stockholm
- Avveckla 346 ton HCFC 22, motsvarande cirka 27 procent av totalt återstående mängd
- Kvalificera sig till Svensk Miljöfonds topplista 2001

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 samt utvecklingen i Stockholm och Göteborg, 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.

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.

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 bedöms dock risken som liten eftersom Stockholm och Göteborg är landets starkaste marknadsområden och Sveriges mest intressanta 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 bedöms dock vara 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.

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 finansieringbehov till så låg kostnad och risk som möjligt.

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Hufvudstaden strävar 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

Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 4 248,1 Mkr jämfört med 3 637,9 vid utgången av 1999. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 18 månader (33), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 23 månader (30) och den genomsnittliga räntekostnaden 5,0 procent (5,1). Nettoskulden var 4 022,5 Mkr jämfört med 3 564,1 vid utgången av 1999.

Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2000

Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %
2001	1 236,5	29
2002	1 005,5	24
2003	600,6	14
2004	905,5	21
2005	500,0	12
Totalt	4 248,1	100

Räntebindningsstruktur, 31 december 2000

Förfallotidpunkt	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektivränta, %
2001	1 911,4	45	5,2
2002	830,5	20	4,8
2003	600,6	14	4,4
2004	905,6	21	5,3
Totalt	4 248,1	100	5,0

Känslighetsanalys

Nedan redovisas effekterna på resultat före skatt på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer.

Redovisade resultateffekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt avser de effekter som hade uppstått under räkenskapsåret 2000, om förändringarna inträffat vid 2000 års ingång. Resultateffekten vid en förändring av räntenivån är baserad på kapitalstrukturen efter den nyligen genomförda nyemissionen samt med hänsyn tagen till aktuell räntebindningsstruktur, se vidstående tabell.

Redovisade resultateffekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder ledningen skulle kunna vidta och de förändrade förhållanden som skulle kunna uppkomma om vissa händelser skulle inträffa.

Koncernens rörelseresultat stiger med 42 Mkr om hyresnivåerna ökar med 100 kr per kvm. Om ytvakansgraden ökar med en procentenhet, sjunker rörelseresultatet med 13 Mkr. Rörelseresultatet sjunker med 23 Mkr om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 10 procent. Om fastighetsskatten ökar med en procentenhet, sjunker rörelseresultatet med 13 Mkr. Vid en höjning av räntenivån med en procentenhet ökar räntekostnaderna med 42 Mkr.

Förändring i resultat före skatt

	Förändring	Resultateffekt 2001, Mkr
Hyresnivå (1)	+/– 100 kr per kvm	42
Vakansgrad (2)	+/– 1 procentenhet	13
Drift och underhåll (3)	+/– 10 procent	23
Fastighetsskatt (3)	+/– 1 procentenhet	13
Räntenivå	+/– 1 procentenhet	42

(1) Exklusive bostadskontrakt.
(2) Beräknad ytvakans med 3 000 kr per kvm.
(3) Med beaktande av att del av kostnaden vidaredebiteras hyresgästerna inom ramen för tecknade hyreskontrakt.

Hästhuvudet 13, Hötorget i Stockholm

Om- och tillbyggnaden av Hästhuvudet 13 avslutades sommaren 2000 och har skapat effektiva och öppna planlösningar. Ny teknik som krävs i moderna kontorslokaler har integrerats med fastighetens typiska tjugotalskaraktär. Med undantag av Konserthuset äger Hufvudstaden idag samtliga fastigheter vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen.

GRANIT
GRANIT

Förvaltningsberättelse

Kommentarer till resultaträkningar

Fastighetsförvaltning

Nettoomsättning. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 042,4 Mkr (865,5), vilket motsvarar en ökning om 20,4 procent. För jämförbart fastighetsbestånd uppgick ökningen till 10,5 procent. Av fastighetsförvaltningens nettohyror svarade Affärsområde Stockholm för 699,6 Mkr (492,7), Affärsområde NK för 248,5 Mkr (229,3) och Affärsområde Göteborg för 94,3 Mkr (90,5).

I ökningen ingår genomförda förvärv och försäljningar med netto 97,6 Mkr.

Verksamhetens kostnader. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under året till 570,8 Mkr (461,2). I kostnadsökningen om 109,6 Mkr ingår ökade kostnader avseende särskilda projekt med 28,7 Mkr. Fördelat per affärsområde svarade Affärsområde Stockholm för 371,1 Mkr (228,8), Affärsområde NK för 154,4 Mkr (155,9) och Affärsområde Göteborg för 45,3 Mkr (42,4). Kostnadsökningen inom Affärsområde Stockholm beror främst på genomförda förvärv, höjd fastighetsskatt och ökade underhållskostnader. Av Affärsområde Stockholms totala underhållskostnader svarar särskilda projekt för 38,0 Mkr (8,8).

Bruttoresultatet uppgick under året till 471,6 Mkr (404,3). Exklusive kostnader för särskilda projekt ökade bruttoresultatet med 23,2 procent.

Övrig verksamhet [1]

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelse i Parkaden, parkerings- och konferensrörelser i World Trade Center samt hotellrörelse i Citypalatset, samtliga i Stockholm.

Nettoomsättningen uppgick under året till 102,3 Mkr (79,3). Verksamhetens kostnader uppgick till 77,9 Mkr (65,5). Bruttoresultatet uppgick till 24,4 Mkr (13,8).

Totalt

Bruttoresultat. Bruttoresultatet uppgick till 496,0 Mkr (418,1), varav Fastighetsförvaltning 471,6 Mkr (404,3) och Övrig verksamhet 24,4 Mkr (13,8).

Central administration. Central administration uppgick till 28,7 Mkr (33,0) och omfattar främst löne- och kontorsomkostnader för koncernledning och koncernstaber.

Jämförelsestörande poster. I de jämförelsestörande posterna, uppgående till 271,2 Mkr (361,7) [2], ingick främst vinster vid försäljning av fastigheter, 211,0 Mkr, samt återbäring från SPP 57,1 Mkr.

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

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 3,5 Mkr (30,9)[3] och härrör från försäljningen av aktierna i FASAB Fastighetssystem AB.

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgick till 15,7 Mkr (0,7).

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till 248,3 Mkr (201,4). Ökningen av denna post uppgående till 46,9 Mkr var främst hänförlig till en högre lånevolym. I posten ingår även respiträntor på skatteskulder.

Skatt, skattetvister och underskottsavdrag. Koncernens skatt uppgick till 146,1 Mkr (52,9).

Skattemyndigheten i Stockholm har upptaxerat moderbolaget samt dotterbolaget Förvaltnings AB Norrilen (före detta Hufvudstaden International AB). Under 1997 avgjordes dessa taxeringar i Kammarrätten enligt skattemyndighetens yrkande. Hufvudstaden begärde prövningstillstånd och överklagade till Regeringsrätten. Regeringsrätten beslutade i oktober 2000 att inte meddela prövningstillstånd. Kammarrättens avgöranden står därför fast. Reservering har tidigare gjorts för belopp motsvarande skattemyndighetens krav jämte respiträntа på tillkommande skatt.

Som en följd av Regeringsrättens ställningstagande har Förvaltnings AB Norrilen begärt omprövning av taxeringarna 1998–2000 med yrkande att anskaffningsvärdet på under 1997 avyttrade aktier i utländska dotterbolag istället skall bestämmas till ett högre värde, vilket vid bifall skulle sänka taxeringarna med totalt 409 Mkr.

Dotterbolaget Vasaterminalen AB tvistar med skattemyndigheten i Stockholm om huruvida bolagets fastighet Terminalen 1 vid fastighetstaxering skall indelas som hyreshusenhet eller ej. Bolaget anser att fastigheten skall klassas som specialenhet, kommunikationsbyggnad, och därför ej åsättas något taxeringsvärde. Frågan har avgjorts i Kammarrätten enligt skattemyndighetens yrkande. Bolaget har begärt prövningstillstånd och överklagat till Regeringsrätten. Reservering har gjorts för belopp motsvarande skattemyndighetens krav jämte respiträntа på tillkommande skatt. Vid vinst kommer den del som debiterats hyresgästerna att tillgodoföras dem.

Årets resultat. Årets resultat uppgick till 363,3 Mkr (524,1).

Kommentarer till balansräkningar

Värdet på Byggnader och Mark ökade till följd av förvärv av tre fastigheter. Två fastigheter avyttrades under året.

Kassa och bank uppgick till 225,6 Mkr. Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Likviditeten används huvudsakligen till amortering av lån.

Koncernens skulder till kreditinstitut ökade till 4 248,1 Mkr (3 637,9). Den högre upplåningen beror på förvärv av fastigheter.

Kommentarer till kassaflödesanalyser

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 331,6 Mkr (425,6). Årets kassaflöde uppgick till 150,9 Mkr (-1,0).

Förvärv

Med tillträde den 1 januari förvärvades resterande två tredjedelar av aktierna i Vasaterminalen AB, som äger World Trade Centerbyggnaden[4] i Stockholm, för 894 Mkr. Förvärvet tillförde cirka 56 700 kvm uthyrbar yta. Efter förvärvet är Vasaterminalen AB ett helägt dotterbolag till Hufvudstaden.

Med tillträde den 1 september förvärvades för 184 Mkr fastigheten Pumpstocken 13 vid Biblioteksgatan i Stockholm. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 2 800 kvm.

Med tillträde den 2 oktober förvärvades samtliga aktier i Beheer-en Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V., som äger fastigheten Citypalatset vid Norrmalmstorg i Stockholm. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 957,3 Mkr.

Avyttringar

Under året avyttrades fastigheterna Stubinen 2 och Stora Katrineberg 16 på Liljeholmen i Stockholm för 900 Mkr. Den koncernmässiga realisationsvinsten uppgick till 211 Mkr.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 2 864,0 Mkr, varav 10,0 Mkr avsåg inventarier, 114,6 Mkr pågående om- och tillbyggnader, 1 845,9 Mkr byggnader inklusive byggnadsinventarier och 893,5 Mkr mark.

Moderbolaget

Nettoomsättningen i moderbolaget ökade till 560,8 Mkr (506,4) Verksamhetens kostnader ökade till 303,0 Mkr (209,7). Bruttoresultatet minskade som en följd av ovanstående till 257,8 Mkr (296,7).

Den centrala administrationen uppgick till 28,0 Mkr (35,7). Jämförelsestörande poster uppgick till 11,0 Mkr (-27,1), huvudsakligen beroende på återbäring från SPP. Rörelseresultatet ökade således till 240,8 Mkr (233,9).

Av moderbolagets totala nettoomsättning och fastighetskostnader mätt i kronor avser 1,3 procent av nettoomsättningen och 2,0 procent av fastighetskostnaderna andra företag inom koncernen.

Nyemission

Under hösten genomfördes en nyemission med företrädesrätt för Hufvudstadens aktieägare, där för varje fyrtal aktier en ny aktie av samma aktieslag fick tecknas till kurs 20 kronor. Emissionen garanterades i sin helhet av L E Lundbergföretagen AB, men behövde ej tas i anspråk.

(1) Under 1999 ingick resultat från den avyttrade rörelsen Sheraton Göteborg Hotel & Towers.
(2) Avser föregående år främst realisationsvinst vid avyttring av aktier i dotterföretag.
(3) Avser föregående år främst Vasaterminalen AB.
(4) World Trade Centerbyggnaden hanteras som omsättningsfastighet.

World Trade Center, Klarabergsviadukten 70, Stockholm

Resultaträkningar

Mkr	Not	Koncernen 2000	Koncernen 1999	Moderbolaget 2000	Moderbolaget 1999
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning		1 042,4	865,5	560,8	506,4
Övrig verksamhet		102,3	79,3	–	–
		1 144,7	**944,8**	**560,8**	**506,4**
Verksamhetens kostnader					
Särskilda projekt		-38,4	-9,7	-37,9	-8,8
Underhåll		-107,9	-87,4	-71,4	-36,1
Drift och administration		-179,6	-157,9	-84,5	-69,9
Tomträttsavgälder		-37,5	-17,7	-6,6	-6,6
Fastighetsskatt		-91,3	-61,1	-52,5	-39,1
Avskrivningar		-116,1	-127,4	-50,1	-49,2
Fastighetsförvaltning		-570,8	-461,2	-303,0	-209,7
Övrig verksamhet		-77,9	-65,5	–	–
		-648,7	**-526,7**	**-303,0**	**-209,7**
Bruttoresultat	1–2	**496,0**	**418,1**	**257,8**	**296,7**
Varav Fastighetsförvaltning	1	471,6	404,3	257,8	296,7
Varav Övrig verksamhet	2	24,4	13,8	–	–
Central administration		-28,7	-33,0	-28,0	-35,7
Jämförelsestörande poster	3	271,2	361,7	11,0	-27,1
Rörelseresultat	4–7	**738,5**	**746,8**	**240,8**	**233,9**
Finansiella intäkter och kostnader					
Resultat från andelar i intresseföretag		3,5	30,9	3,5	102,0
Resultat från andelar i koncernföretag	8	–	–	170,0	251,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	15,7	0,7	4,9	26,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-248,3	-201,4	-220,2	-167,5
		-229,1	**-169,8**	**-41,8**	**212,4**
Resultat efter finansiella poster		**509,4**	**577,0**	**199,0**	**446,3**
Bokslutsdispositioner	11	–	–	32,5	22,5
Resultat före skatt		**509,4**	**577,0**	**231,5**	**468,8**
Skatt	12	-146,1	-52,9	-22,9	-47,9
ÅRETS RESULTAT		**363,3**	**524,1**	**208,6**	**420,9**

Balansräkningar

Mkr	Not	Koncernen 2000-12-31	Koncernen 1999-12-31	Moderbolaget 2000-12-31	Moderbolaget 1999-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	13	5 087,0	4 003,4	1 972,3	1 913,7
Mark	14	3 957,2	3 063,7	2 491,9	2 396,7
Inventarier	15	12,1	5,8	3,8	3,1
Pågående ny- och ombyggnader	16	134,1	49,1	120,1	28,6
		9 190,4	**7 122,0**	**4 588,1**	**4 342,1**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	–	–	4 185,0	1 723,1
Fordringar hos koncernföretag		–	–	1 086,2	703,8
Andelar i intresseföretag		–	308,3	–	409,1
Andra långfristiga fordringar	18	200,6	9,4	14,8	8,1
		200,6	**317,7**	**5 286,0**	**2 844,1**
Summa anläggningstillgångar		**9 391,0**	**7 439,7**	**9 874,1**	**7 186,2**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		19,5	24,0	3,5	2,3
Fordringar hos koncernföretag		–	–	125,7	–
Övriga fordringar		84,1	5,9	0,9	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	34,3	31,2	12,6	15,2
		137,9	**61,1**	**142,7**	**17,6**
Kassa och bank		225,6	74,7	106,7	73,9
Summa omsättningstillgångar		**363,5**	**135,8**	**249,4**	**91,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 754,5**	**7 575,5**	**10 123,5**	**7 277,7**

Mkr	Not	Koncernen 2000-12-31	Koncernen 1999-12-31	Moderbolaget 2000-12-31	Moderbolaget 1999-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	20	1 056,4	845,1	1 056,4	845,1
Bundna reserver		869,5	1 455,0	798,1	1 360,2
		1 925,9	**2 300,1**	**1 854,5**	**2 205,3**
Fritt eget kapital					
Fria reserver		2 079,8	485,7	2 048,8	569,8
Årets resultat		363,3	524,1	208,6	420,9
		2 443,1	**1 009,8**	**2 257,4**	**990,7**
Summa eget kapital	21	**4 369,0**	**3 309,9**	**4 111,9**	**3 196,0**
Obeskattade reserver					
Skatteutjämningsreserv		–	–	–	22,8
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier		–	–	–	0,3
Periodiseringsfond		–	–	96,5	105,9
		–	–	**96,5**	**129,0**
Avsättningar					
Avsatt till pensioner		7,2	7,2	6,5	7,2
Latent skatteskuld		299,5	174,0	–	–
Fastighetsskatteskuld		163,4	–	–	–
		470,1	**181,2**	**6,5**	**7,2**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	22	3 011,6	2 947,0	2 875,1	2 600,2
Skulder till koncernföretag		–	–	1 438,8	589,7
Övriga räntefria skulder		0,5	0,3	0,5	0,3
		3 012,1	**2 947,3**	**4 314,4**	**3 190,2**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	22	1 236,5	690,9	1 020,1	475,6
Leverantörsskulder		23,7	17,1	8,1	8,9
Skulder till koncernföretag		–	–	223,5	21,0
Skatteskulder		253,1	158,5	127,9	84,2
Övriga räntefria skulder	23	97,3	36,9	19,4	16,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	292,7	233,7	195,2	149,2
		1 903,3	**1 137,1**	**1 594,2**	**755,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 754,5**	**7 575,5**	**10 123,5**	**7 277,7**
Ställda panter					
Inteckningar i fast egendom	25	2 331,6	2 164,9	1 904,0	1 403,8
Andra långfristiga fordringar		4,9	5,4	4,9	5,4
		2 336,5	**2 170,3**	**1 908,9**	**1 409,2**
Ansvarsförbindelser					
Borgensförbindelser		0,7	0,6	0,7	0,6
Garantiförbindelser		0,0	0,7	0,0	0,7
		0,7	**1,3**	**0,7**	**1,3**

Kassaflödesanalyser med noter

		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**Not**	**2000**	**1999**	**2000**	**1999**
Den löpande verksamheten					
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		509,4	577,0	199,0	446,3
Avskrivningar		119,3	131,7	51,6	50,3
Realisationsvinster/Realisationsförluster		-211,0	-359,0	–	29,8
Resultat från intresseföretag		–	75,5	–	4,4
Återbäring SPP		-38,4	–	-7,1	–
Anteciperad utdelning från koncernföretag		–	–	-170,0	-121,6
Förändring av upplupen ränteskuld		1,1	10,1	2,5	11,3
Förändring avsättning fastighetsskatt		15,9	–	–	–
Betald skatt		-29,1	-47,0	-27,4	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4	**367,2**	**388,3**	**48,6**	**420,5**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:					
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar		33,8	-21,2	1,1	2,2
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-69,4	58,5	89,5	-31,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**331,6**	**425,6**	**139,2**	**391,1**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av nettotillgångar i koncernföretag/ aktier och andelar	1	-1 790,1	-3,2	-2 052,7	-3,2
Investering i fastigheter		-318,2	-143,0	-295,4	-117,3
Investering i övriga anläggningstillgångar		-4,4	-5,3	-2,3	-3,5
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	2	–	1 102,8	–	–
Avyttring av fastigheter		823,3	–	–	–
Avyttring av aktier och andelar i koncernföretag		–	–	–	71,0
Avyttring av övriga anläggningstillgångar		9,5	0,2	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 279,9**	**951,5**	**-2 350,4**	**-53,0**
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		810,0	–	1 010,0	–
Amortering av låneskulder		-406,6	-1 242,9	-191,2	-994,6
Utbetald utdelning		-143,6	-135,2	-143,6	-135,2
Nyemission		839,4	–	839,4	–
Minskad utlåning till koncernföretag		–	–	729,4	824,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 099,2**	**-1 378,1**	**2 244,0**	**-305,0**
Årets kassaflöde		**150,9**	**-1,0**	**32,8**	**33,1**
Likvida medel vid årets början		**74,7**	**75,7**	**73,9**	**40,8**
Likvida medel vid årets slut	3	**225,6**	**74,7**	**106,7**	**73,9**

Not 1. Förvärv av nettotillgångar i koncernföretag
Under 2000 förvärvades Vasaterminalen AB samt Beheer-en Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V. Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen:

Mkr	2000	1999
Fastigheter	2 535,8	4,6
Övriga tillgångar	212,0	–
Likvida medel	62,6	–
Minoritetsintresse	–	0,7
Avsättningar	-232,4	-0,5
Långfristiga skulder	-206,0	–
Kortfristiga skulder	-211,0	-1,6
	2 161,0	3,2
Tidigare ägd andel i intresseföretag	-308,3	–
Utbetald köpeskilling	1 852,7	3,2
Likvida medel i det förvärvade bolaget	-62,6	–
Påverkan på koncernens likvida medel	1 790,1	3,2

Not 2. Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag

Mkr	2000	1999
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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2000	1999	2000	1999
Kassa och bank	225,6	74,7	106,7	73,9

Not 4. Erhållna respektive erlagda räntebetalningar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2000	1999	2000	1999
Erhållen ränta	2,7	0,7	1,2	26,9
Erlagd ränta	241,2	191,3	214,6	154,0

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.

Driftskostnader. Hyresintäkter avseende externt förhyrda lokaler reducerar driftskostnaderna.

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

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

Avskrivningar inventarier

Fastighetsförvaltning. Avskrivningar avseende inventarier ingår i administration fastighetsförvaltning.

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 ytkategoris 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. Latent skatt har ej beräknats på uppskrivna belopp. Beräkningen av latent skatt har gjorts med utgångspunkt från den förväntade skattesatsen för närmast påföljande år. Vid latent skatt på förvärvade värden har Hufvudstaden emellertid tillämpat undantagsbestämmelsen i Redovisningsrådets rekommendation nummer 1, bilaga 3.

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

Fordran på SPP avseende allokerade företagsanknutna överskottsmedel har diskonterats med hänsyn tagen till marknadsränta och den tid under vilken de beräknas förbrukas.

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

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

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 förvärvats under året inkluderas i koncernredovisningen med belopp från och med förvärvstillfället.

Övervärden avskrivs enligt reglerna för respektive tillgångsslag.

Vid omräkning av utländska dotterbolags bokslut tillämpas från och med 2000 Redovisningsrådets rekommendation om effekter av ändrade valutakurser (RR8).

Obeskattade reserver har uppdelats på latent skatteskuld och eget kapital.

Kassaflödesanalyser. Från och med 1999 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation om kassaflöden (RR7).

Noter

Not 1. Fastighetsförvaltning, bruttoresultat per affärsområde

Mkr	Affärsområde Stockholm	Affärsområde NK	Affärsområde Göteborg	Övrigt [1]	Totalt
2000					
Nettoomsättning	699,6	248,5	94,3	–	1 042,4
Särskilda projekt	-38,0	–	-0,4	–	-38,4
Underhåll	-76,7	-20,5	-10,7	–	-107,9
Drift och administration	-102,9	-59,8	-16,9	–	-179,6
Tomträttsavgälder	-33,6	-3,9	–	–	-37,5
Fastighetsskatt	-63,1	-20,4	-7,8	–	-91,3
Avskrivningar	-56,8	-49,8	-9,5	–	-116,1
Summa kostnader	-371,1	-154,4	-45,3	–	-570,8
Bruttoresultat	328,5	94,1	49,0	–	471,6
1999					
Nettoomsättning	492,7	229,3	90,5	53,0	865,5
Särskilda projekt	-8,8	-0,9	–	–	-9,7
Underhåll	-49,1	-24,7	-8,7	-4,9	-87,4
Drift och administration	-65,0	-60,2	-18,0	-14,7	-157,9
Tomträttsavgälder	-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
Summa kostnader	-228,8	-155,9	-42,4	-34,1	-461,2
Bruttoresultat	263,9	73,4	48,1	18,9	404,3

(1) Avser under 1999 sålda fastigheter.

Not 2. Övrig verksamhet, bruttoresultat per verksamhetsområde

Mkr	Hotell-verksamhet [1]	Parkerings-verksamhet	Konferens- och restaurangverksamhet	Övrigt	Totalt
2000					
Nettoomsättning	5,4	63,7	33,2	–	102,3
Kostnader	-4,4	-43,0	-30,5	–	-77,9
Bruttoresultat	1,0	20,7	2,7	–	24,4
1999					
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

(1) Hotellverksamhet i Sheraton Göteborg Hotel & Towers avyttrades under andra kvartalet 1999. Under 2000 förvärvades hotellverksamhet i Hotel Stockholm AB.

Not 3. Jämförelsestörande poster

Mkr	2000	1999
Koncernen		
Realisationsvinst fastigheter	211,0	359,0
Återföring reserver	3,1	2,7
Återbäring SPP	57,1	–
Totalt	271,2	361,7
Moderbolaget		
Realisationsförlust aktier i koncernföretag	–	-29,8
Återbäring SPP	11,7	–
Återföring reserver	–	2,7
Kostnader i samband med		
försäljning av fastigheter	-0,7	–
Totalt	11,0	-27,1

Not 4. Medelantal anställda

			2000			1999
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen						
Stockholm	57	44	101	40	25	65
(varav Parkaden)	(3)	(3)	(6)	(3)	(3)	(6)
(Vasaterminalen AB)	(4)	(6)	(10)	–	–	–
(WTC Stockholm AB)	(12)	(7)	(19)	–	–	–
(Övriga)	(2)	(3)	(5)	–	–	–
Göteborg	5	2	7	22	38	60
(varav Sheraton Göteborg						
Hotel & Towers)	–	–	–	(17)	(37)	(54)
Övriga orter	–	–	–	0	2	2
Totalt	62	46	108	62	65	127
Moderbolaget						
Stockholm	36	25	61	37	21	58
Göteborg	5	2	7	5	2	7
Totalt	41	27	68	42	23	65

Not 5. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2000	1999
Koncernen		
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3,7	3,6
Övriga	36,0	37,2
Totalt	39,7	40,8
Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	1,7	1,4
Övriga	18,4	17,6
Totalt	20,1	19,0
Varav pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,4	0,3
Övriga	4,5	4,1
Totalt	4,9	4,4
Moderbolaget		
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3,0	3,3
Övriga	25,1	24,3
Totalt	28,1	27,6
Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	1,2	1,4
Övriga	13,6	12,2
Totalt	14,8	13,6
Varav pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,2	0,3
Övriga	3,8	3,3
Totalt	4,0	3,6

Not 6. Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande erhöll under 2000 240 Tkr. Övriga sex ej anställda styrelseledamöter erhöll tillsammans 660 Tkr.

Hufvudstadens verkställande direktör erhöll en ersättning om 2 053 Tkr, varav 200 Tkr utgjorde bonus. För såväl verkställande direktören som för övriga ledande befattningshavare avräknas eventuella styrelsearvoden från 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.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare uppgick till sammanlagt 3 676 Tkr, varav 740 Tkr utgjorde bonus. 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. Arvoden och andra ersättningar till revisorer

Mkr	2000	1999
Koncernen		
SET Revisionsbyrå AB		
Revisionsuppdrag	0,4	0,6
Andra uppdrag	0,2	0,3
Totalt	0,6	0,9
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,0	0,5
Andra uppdrag	0,7	1,0
Totalt	1,7	1,5
Moderbolaget		
SET Revisionsbyrå AB		
Revisionsuppdrag	0,4	0,6
Andra uppdrag	0,2	0,3
Totalt	0,6	0,9
KPMG		
Revisionsuppdrag	0,6	0,1
Andra uppdrag	0,7	1,0
Totalt	1,3	1,1

Not 8. Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	2000	1999
Moderbolaget		
Utdelning Förvaltnings AB Norrilen	170,0	120,0
Förvaltnings AB Högsbohus	–	0,8
Förvaltnings AB Birger Jarl	–	0,8
Hufvudstadens Hotel AB	–	130,0
Totalt	170,0	251,6

Not 9. Ränteintäkter och liknande resultatposter

Mkr	2000	1999
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	15,7	0,7
Totalt	15,7	0,7
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	3,7	25,9
Ränteintäkter, övriga	1,2	0,4
Totalt	4,9	26,3

Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	2000	1999
Koncernen		
Räntekostnader	-250,6	-201,4
Kursvinster	2,3	–
Totalt	-248,3	-201,4
Moderbolaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-2,3	-6,1
Räntekostnader, övriga	-217,9	-159,3
Kursförluster	–	-2,1
Totalt	-220,2	-167,5

Not 11. Bokslutsdispositioner

Mkr	2000	1999
Moderbolaget		
Förändring av skatteutjämningsreserv K	22,8	22,8
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	0,3	-0,3
Förändring av periodiseringsfond	9,4	–
Totalt	32,5	22,5

Not 12. Skatt

Mkr	2000	1999
Koncernen		
Betald skatt	-104,7	-47,0
Latent skatt	-41,4	-5,9
Totalt	-146,1	-52,9
Moderbolaget		
Betald skatt	-27,4	–
Latent skatt	4,5	-47,9
Totalt	-22,9	-47,9

Not 13. Byggnader

Mkr	Koncernen 2000	Koncernen 1999	Moderbolaget 2000	Moderbolaget 1999
Ingående anskaffningsvärde	3 276,3	4 143,7	1 253,4	1 199,7
Årets investeringar	1 845,9 (1)	62,3	100,3	53,7
Omklassificeringar	25,9	–	8,4	–
Försäljningar	-708,9	-929,7	–	–
Utgående anskaffningsvärde	4 439,2	3 276,3	1 362,1	1 253,4
Ingående avskrivningar	-560,5	-571,0	-425,0	-398,9
Årets avskrivningar	-85,9	-97,9	-27,0	-26,1
Försäljningar	36,3	108,4	–	–
Utgående avskrivningar	-610,1	-560,5	-452,0	-425,0
Ingående uppskrivningar	1 287,6	1 317,3	1 085,3	1 108,4
Årets avskrivningar	-29,7	-29,7	-23,1	-23,1
Försäljningar	–	–	–	–
Utgående uppskrivningar	1 257,9	1 287,6	1 062,2	1 085,3
Ingående nedskrivningar	–	-95,3	–	–
Försäljningar	–	95,3	–	–
Utgående nedskrivningar	–	–	–	–
Utgående planenligt restvärde	5 087,0	4 003,4	1 972,3	1 913,7
Taxeringsvärden	7 002,6	4 962,0	3 885,4	3 146,4

(1) World Trade Centerbyggnaden hanteras som omsättningsfastighet.

Not 14. Mark

Mkr	Koncernen 2000	Koncernen 1999	Moderbolaget 2000	Moderbolaget 1999
Ingående anskaffningsvärde	840,4	888,2	203,8	167,9
Årets investeringar	893,5	35,9	95,2	35,9
Försäljningar	–	-83,7	–	–
Utgående anskaffningsvärde	1 733,9	840,4	299,0	203,8
Ingående uppskrivningar	2 223,3	2 223,3	2 192,9	2 192,9
Utgående uppskrivningar	2 223,3	2 223,3	2 192,9	2 192,9
Utgående planenligt restvärde	3 957,2	3 063,7	2 491,9	2 396,7
Taxeringsvärden	1 354,4	774,2	1 298,3	751,3

Not 15. Inventarier

Mkr	Koncernen 2000	Koncernen 1999	Moderbolaget 2000	Moderbolaget 1999
Ingående anskaffningsvärde	28,4	97,6	14,9	13,3
Årets investeringar	10,0	3,4	2,2	1,6
Försäljningar	–	-72,6	–	–
Utgående anskaffningsvärde	38,4	28,4	17,1	14,9
Ingående avskrivningar	-22,6	-78,1	-11,8	-10,6
Årets avskrivningar	-3,7 (1)	-4,1	-1,5	-1,2
Försäljningar	–	59,6	–	–
Utgående avskrivningar	-26,3	-22,6	-13,3	-11,8
Utgående planenligt restvärde	12,1	5,8	3,8	3,1

(1) Varav Avskrivningar 0,5 Mkr samt Drift, Administration och Övrig verksamhet 3,2 Mkr.

Not 16. Pågående ny- och ombyggnader

Mkr	Koncernen 2000	Koncernen 1999	Moderbolaget 2000	Moderbolaget 1999
Ingående anskaffningsvärde	49,1	2,5	28,6	0,9
Årets investeringar	114,6	49,4	99,9	27,7
Omklassificeringar	-25,9	–	-8,4	–
Försäljningar	-3,7	-2,8	–	–
Utgående planenligt restvärde	134,1	49,1	120,1	28,6

Not 17. Andelar i koncernföretag

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Bokfört värde, Mkr
Aktier i dotterbolag						
Beheer-en Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V.		Amsterdam	100	52	NLG 52	957,3
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Fastighetsaktiebolaget Stora Katrineberg	556209-4614	Stockholm	100	200	100	–
Förvaltnings AB Liljeholmstorget	556030-5251	Stockholm	100	1 000	100	–
Förvaltnings AB Norrilen	556011-4216	Stockholm	100	1 592 500	159 250	237,0
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 452,5
Vasaterminalen AB	556118-8722	Stockholm	100	2 022 000	202 200	1 504,6
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
						4 185,0
Ägda av Förvaltnings AB Norrilen						
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,5
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,3
Hufvudstaden Deutschland GmbH i likvidation		Berlin	100	1	DEM 100	–
						231,8
Ägda av Beheer-en Beleggingsmaatchappij Gradoma B.V.						
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	96,7
Fastighets AB Stockholms City	556019-4358	Stockholm	20,83 (72,46)	1 620	1 620	36,5
						133,2
Ägda av AB Citypalatset						
Fastighets AB Stockholms City	556019-4358	Stockholm	79,17 (27,54)	6 156	6 156	6,2
Ägda av Fastighets AB Stockholms City						
Hotel Stockholm AB	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
Ägda av Vasaterminalen AB						
World Trade Center Stockholm AB	556273-0803	Stockholm	100	1 000	100	0,1
WTC Parkering AB	556424-3920	Stockholm	100	1 000	100	–
						0,1
Ägda av AB Nordiska Kompaniet						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession AB	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
						0,5

Not 18. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2000	1999	2000	1999
Ingående bokfört värde	9,4	6,9	8,1	5,6
Årets anskaffning	201,9	2,9	7,2	2,9
Årets amortering	-10,7	-0,4	-0,5	-0,4
Utgående bokfört värde	200,6	9,4	14,8	8,1

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2000	1999
Koncernen		
Upplupna hyresintäkter	17,0	18,8
Förutbetalda kostnader	7,2	3,7
Upplupna ränteintäkter	6,0	6,1
Övrigt	4,1	2,6
Totalt	34,3	31,2
Moderbolaget		
Upplupna hyresintäkter	5,0	6,7
Förutbetalda kostnader	1,1	0,7
Upplupna ränteintäkter	6,0	6,1
Övrigt	0,5	1,7
Totalt	12,6	15,2

Not 20. Aktiekapital
Fördelning på aktieserier

Mkr		2000	1999
A	202 968 256 aktier	1 014,9	–
A	162 374 605 aktier	–	811,9
C	8 303 677 aktier	41,5	–
C	6 642 942 aktier	–	33,2
Totalt		1 056,4	845,1

Not 21. Eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Koncernen					
Vid årets början	845,1	1 455,0	485,7	524,1	3 309,9
Vinstdisposition	–	–	524,1	-524,1	0,0
Utdelning i moderbolaget	–	–	-143,6	–	-143,6
Nyemission	211,3	628,1	–	–	839,4
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	-1 213,6	1 213,6	–	0,0
Årets resultat	–	–	–	363,3	363,3
Vid årets slut	1 056,4	869,5	2 079,8	363,3	4 369,0
Moderbolaget					
Vid årets början	845,1	1 360,2	569,8	420,9	3 196,0
Vinstdisposition	–	–	420,9	-420,9	0,0
Utdelning i moderbolaget	–	–	-143,6	–	-143,6
Nyemission	211,3	628,1	–	–	839,4
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	-1 190,2	1 190,2	–	0,0
Erhållna koncernbidrag	–	–	11,5	–	11,5
Årets resultat	–	–	–	208,6	208,6
Vid årets slut	1 056,4	798,1 (1)	2 048,8	208,6	4 111,9

(1) Varav överkursfond 628,1 Mkr.

Not 22. Skulder till kreditinstitut

Mkr	Koncernen 2000	Koncernen 1999	Moderbolaget 2000	Moderbolaget 1999
Checkräkningskredit	–	–	–	–
Övrigt	4 248,1	3 637,9	3 895,2	3 075,8
Totalt	4 248,1	3 637,9	3 895,2	3 075,8
Beviljad checkräkningskredit	45,0	45,0	45,0	45,0
Förfall 1 år	1 236,5	690,9	1 020,1	475,6
Förfall 2 år	1 005,5	816,2	875,0	600,0
Förfall 3 år	600,6	630,3	600,0	499,9
Förfall 4 år	905,5	600,5	900,1	600,3
Förfall 5 år	500,0	900,0	500,0	900,0
Totalt	4 248,1	3 637,9	3 895,2	3 075,8

Not 23. Övriga räntefria skulder

Mkr	2000	1999
Koncernen		
Momsavräkning	68,9	16,7
Övrigt	28,4	20,2
Totalt	97,3	36,9
Moderbolaget		
Momsavräkning	16,4	10,1
Övrigt	3,0	6,3
Totalt	19,4	16,4

Not 24. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen 2000	Koncernen 1999	Moderbolaget 2000	Moderbolaget 1999
Upplupna räntor	59,8	57,9	58,6	56,1
Förskottshyror	158,1	112,6	77,7	70,3
Övrigt	74,8	63,2	58,9	22,8
Totalt	292,7	233,7	195,2	149,2

Not 25. Inteckningar i fast egendom

Mkr	Koncernen 2000	Koncernen 1999	Moderbolaget 2000	Moderbolaget 1999
Fastighetsinteckningar	2 331,6	2 164,9	1 904,0 (1)	1 403,8

(1) Varav inteckningar i dotterföretags fastigheter om 171,0 Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 2 443,1 Mkr, varav årets resultat utgör 363,3 Mkr. Ingen avsättning till bundna reserver är erforderlig.

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

balanserad vinst	2 048,8 Mkr
årets resultat	208,6 Mkr
	2 257,4 Mkr
disponeras på följande sätt:	
till aktieägarna utdelas 0,85 kronor/aktie	179,6 Mkr
balanseras i ny räkning	2 077,8 Mkr
	2 257,4 Mkr

Stockholm den 16 februari 2001

Fredrik Lundberg
Ordförande

Claes Boustedt Bengt Braun Mats Jansson

Hans Mertzig Curt G Olsson Bo Waldemarson Ivo Stopner
Verkställande direktör

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Hufvudstaden AB (publ) för år 2000. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Stockholm den 16 februari 2001

Bo Ribers
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 L E Lundbergföretagen AB och NCC AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 659 412 aktier (direkt och via bolag).

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: 1 000 aktier.

Bengt Braun
f 1946, civilekonom, jur kand. Ledamot sedan 2000.
Verkställande direktör och koncernchef i Bonnier AB.
Vice styrelseordförande i Oriflame International AB, World Association of Newspapers, Alma Media Co och Skandia Insurance Co.
Styrelseledamot i AB Bonnierföretagen, TietoEnator AB och Tidningsutgivareföreningen. Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.

Mats Jansson
f 1951, universitetsstudier. Ledamot sedan 1999.
Verkställande direktör och koncernchef i Axfood AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 500 aktier (inklusive familj).

Styrelsen består av åtta ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av bolagsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens större aktieägare L E Lundbergföretagen, Livförsäkringsaktiebolaget Skandia och SEB Trygg Liv. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltager i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under verksamhetsåret 2000 hade styrelsen åtta sammanträden. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Hans Mertzig
f 1941, ekonom. Ledamot sedan 2000.
Kapitalförvaltare i Stiftelsen för Kunskaps- och Kompetensutveckling (KK-stiftelsen). Ordförande i Tryggstiftelsen.
Innehav i Hufvudstaden: –

Curt G Olsson
f 1927, civilekonom. Ledamot sedan 1983.
Styrelseordförande i SEB Pensionsstiftelse (SB-stiftelsen), Stiftelsen Bankforskningsinstitutet, Utvecklingsrådet vid Företagsekonomiska Institutionen vid Stockholms Universitet, Sankta Clara-stiftelsen och Synfrämjandets forskningsstiftelse. Styrelseledamot i Märta och Gunnar V Philipsons Stiftelse.
Innehav i Hufvudstaden: 5 312 aktier (inklusive familj).

Bo Waldemarson
f 1938, gymnasieingenjör, gymnasieekonom.
Ledamot sedan 1998. Direktör i L E Lundbergföretagen AB.
Innehav i Hufvudstaden: –

Ivo Stopner
f 1962, civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 1999.
Innehav i Hufvudstaden: 789 aktier (inklusive familj) samt 100 000 köpoptioner.

Sekreterare: *Mats Müllern, f 1944, advokat vid Bird & Bird. Styrelsens sekreterare sedan 1998.*

Revisorer: *Bo Ribers, auktoriserad revisor, KPMG. Revisor sedan 1999.*
Stefan Älgne, auktoriserad revisor, KPMG. Revisorssuppleant sedan 2000.

Företagsledningen består av verkställande direktören, cheferna för affärsområdena Stockholm, NK och Göteborg samt avdelningarna Ekonomi/ Finans och Fastighetsutveckling.

Från vänster: Eric Nihlmark, Lennart Borggren, Ivo Stopner, Bo Wikare, Håkan Steinbüchel, Clas Hjorth.

Företagsledning

Eric Nihlmark
f 1952, civilingenjör.
Chef Affärsområde Göteborg sedan 1999, anställd sedan 1983. Innehav i Hufvudstaden: 10 000 köpoptioner.

Lennart Borggren
f 1946, civilingenjör.
Chef Fastighetsutveckling sedan 1999, anställd sedan 1981. Innehav i Hufvudstaden: 1 664 aktier (inklusive familj) samt 20 000 köpoptioner.

Ivo Stopner
f 1962, civilingenjör.
Verkställande direktör sedan 1999, anställd sedan 1990. Innehav i Hufvudstaden: 789 aktier (inklusive familj) samt 100 000 köpoptioner.

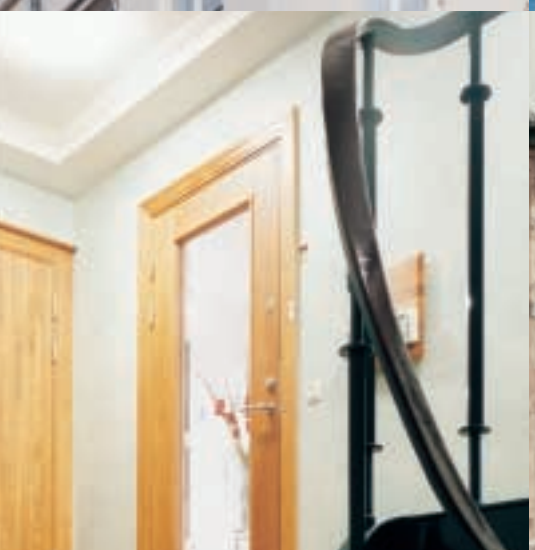
Bo Wikare
f 1963, civilingenjör.
Chef Affärsområde Stockholm sedan 1999, anställd sedan 1994. Innehav i Hufvudstaden: 62 aktier samt 10 000 köpoptioner.

Håkan Steinbüchel
f 1958, civilingenjör.
Chef Affärsområde NK, anställd sedan 2000. Verkställande direktör i Parkaden AB. Innehav i Hufvudstaden: 125 aktier samt 10 000 köpoptioner.

Clas Hjorth
f 1963, civilekonom.
Chef Ekonomi/Finans, anställd sedan 1999. Innehav i Hufvudstaden: 1 250 aktier samt 10 000 köpoptioner.

MEADOWS GREEN

HOTEL
STOCKHOLM
Hotel Stockholm

World Trade Center
PROFFICE


TICKET
TICKET
TICKET
FINNAIR

Skären 9, Norrmalmstorg i Stockholm

I mars 2001 står det nya gårdshuset i kvarteret Skären färdigt. Projektet ökar den uthyrbara ytan i fastigheten med cirka 1 700 kvm och genomförs i samarbete med och för vår hyresgäst i kvarteret, Advokatfirman Vinge KB.

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/om-byggnadsår	Taxeringsvärde 2000, Mkr	Bokfört värde, Mkr
Affärsområde Stockholm						
Förvaltningsområde Norrmalmstorg						
Kungl Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	67,6	68,3
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	115,4	123,7
Kvasten 6	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	219,4	168,5
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	113,4	90,7
Norrmalm 2:62 (1)	Norrmalmstorg, Café Palmhuset	0	1992	1993	7,5	6,3
Pumpstocken 10	Birger Jarlsgatan 13, Mäster Samuelsgatan 2	569	1917	1897/1995	103,0	58,7
Pumpstocken 11	Biblioteksgatan 10, Mäster Samuelsgatan 4	735	1991	1897/1996	93,9	143,0
Pumpstocken 12	Birger Jarlsgatan 15, Jakobsbergsgatan 1	791	1978	1901/95	127,9	67,8
Pumpstocken 13	Biblioteksgatan 12, Jakobsbergsgatan 3	783	2000	1865/1902/87	88,4	183,5
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	82,2	52,1
Rännilen 11	Biblioteksgatan 6–8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	82,2	60,2
Rännilen 18 (2)	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986	282,9	298,2
Rännilen 19	Norrmalmstorg 14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	1 544	1931/39	1902/64/90	284,5	261,5
Skären 9	Smålandsgatan 20, Norrlandsgatan 10	2 195	1917	1984	302,6	355,6
Vildmannen 7 (2)	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	111,7	79,2
Summa		*15 508*			*2 082,6*	*2 017,3*
Förvaltningsområde Kungsgatan						
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/94/99	160,6	195,8
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	207,0	135,7
Kåkenhusen 39	Kungsgatan 4 A–B–10, Brunnsgatan 5–9, Norrlandsgatan 29	3 788	1921	1926/28/30/ 84/85/89/91	401,4	321,4
Orgelpipan 7 (3)	Klarabergsgatan 56-64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964	280,8	289,2
Oxhuvudet 18 (2)	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 29–33, Malmskillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/ 85/89/91	693,7	561,2
Summa		*16 978*			*1 743,5*	*1 503,3*
Förvaltningsområde Malmarna						
Achilles 1 (2)	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/ 1974	82,2	62,1
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	134,2	127,0
Medusa 1 (2) (4)	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	41,9	38,8
Packarhuset 4	Norrmalmstorg 1	2 195	2000	1932	433,7	1 096,6
Roddaren 58	Fleminggatan 40, S:t Eriksgatan 44, Kronobergsgatan 33	4 923	1966	1974	160,8	102,2
Schönborg 6	Götgatan 20, 22 A–B	1 472	1918/42	1960	79,3	68,5
Svärdfisken 2 (2)	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes Gata 13	1 853	1921	1851/1987	124,8	82,1
Summa		*13 698*			*1 056,9*	*1 577,3*
Förvaltningsområde World Trade Center						
Terminalen 1, Kortbyrån 18 (5)	Klarabergsviadukten 70–72	24 722	2000	1989	743,6	1 437,4
Summa		*24 722*			*743,6*	*1 437,4*
Totalt Affärsområde Stockholm		**70 906**			**5 626,6**	**6 535,3**
Affärsområde NK						
Stockholm						
Hästen 19 och 20, Spektern 14 (6)	Hamngatan 18–20, 29–33, Regeringsgatan 26–32, 36–40	8 875	1998	1915/91	1 410,2	1 557,7
Hästskon 10 (7)	Regeringsgatan 49-53, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	249,6	203,0
Göteborg						
Inom Vallgraven 10:9 (8)	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39, 45	4 520	1998	1964/94	294,3	260,3
Totalt Affärsområde NK		**18 316**			**1 954,1**	**2 021,0**
Affärsområde Göteborg						
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 52	395	1967	1875	8,8	4,5
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 167	1967	1975	129,6	107,0
Inom Vallgraven 20:4 (9)	Kungsgatan 46	982	1974	1914	0,0	12,3
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32, Nordstadstorget 6, Spannmålsgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	543,9	449,2
Nordstaden GA:5 (10)	Nordstadstorget m fl				94,0	49,0
Totalt Affärsområde Göteborg		**13 948**			**776,3**	**622,0**
TOTALT		**103 170**			**8 357,0**	**9 178,3**

	Uthyrbar yta, kvm									
	Kontor	**Butik**	**Restaurang**	**Biograf**	**Hotell**	**Lager**	**Garage**	**Bostad**	**Övrigt**	**Totalt**
	2 617	0	0	0	0	0	0	0	0	2 617
	2 799	327	454	0	0	269	792	0	0	4 641
	3 578	924	292	1 738	0	170	479	0	0	7 181
	2 522	728	0	0	0	303	0	0	0	3 553
	0	59	114	0	0	0	0	0	0	173
	1 815	717	0	0	0	110	0	0	0	2 642
	1 637	609	432	0	0	0	0	192	0	2 870
	2 369	1 140	159	0	0	176	0	0	0	3 844
	1 759	946	0	0	0	115	0	0	1	2 821
	1 931	528	0	0	0	85	0	0	0	2 544
	1 593	1 334	0	0	0	0	0	0	0	2 927
	5 393	835	761	0	0	369	0	0	0	7 358
	5 876	1 641	0	0	0	174	1 033	0	0	8 724
	6 015	1 858	0	0	0	160	1 188	0	0	9 221
	1 935	662	874	0	0	0	0	900	1	4 372
	41 839	*12 308*	*3 086*	*1 738*	*0*	*1 931*	*3 492*	*1 092*	*2*	*65 488*
	4 839	696	1 122	0	0	258	0	0	0	6 915
	6 605	1 620	0	0	0	998	0	0	0	9 223
	11 659	2 879	555	0	0	797	0	0	0	15 890
	10 685	3 553	2 277	0	0	3 406	9 658	0	0	29 579
	21 623	5 022	0	0	0	1 472	1 922	0	5	30 044
	55 411	*13 770*	*3 954*	*0*	*0*	*6 931*	*11 580*	*0*	*5*	*91 651*
	4 253	351	0	0	0	430	0	0	0	5 034
	7 275	377	253	0	0	996	0	0	0	8 901
	1 281	242	259	0	0	91	0	298	0	2 171
	7 900	1 444	2 269	0	2 806	18	0	0	0	14 437
	4 844	2 931	407	0	0	1 862	3 615	6 519	0	20 178
	3 509	1 028	0	0	0	96	2 108	4 328	0	11 069
	3 919	352	0	1 588	0	426	1 212	0	0	7 497
	32 981	*6 725*	*3 188*	*1 588*	*2 806*	*3 919*	*6 935*	*11 145*	*0*	*69 287*
	37 273	0	4 271	0	3 467	802	10 934	0	0	56 747
	37 273	*0*	*4 271*	*0*	*3 467*	*802*	*10 934*	*0*	*0*	*56 747*
	167 504	**32 803**	**14 499**	**3 326**	**6 273**	**13 583**	**32 941**	**12 237**	**7**	**283 173**
	12 100	19 809	1 708	0	0	2 878	0	0	7	36 502
	0	2 699	512	0	0	8 659	24 482	0	1	36 353
	5 433	7 884	1 536	0	0	682	0	0	10	15 545
	17 533	**30 392**	**3 756**	**0**	**0**	**12 219**	**24 482**	**0**	**18**	**88 400**
	393	203	0	0	0	305	0	0	0	901
	10 237	2 938	404	0	0	760	1 275	0	0	15 614
	599	371	0	1 184	0	57	0	0	0	2 211
	20 519	14 972	1 533	0	0	2 155	0	0	64	39 243
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	31 748	**18 484**	**1 937**	**1 184**	**0**	**3 277**	**1 275**	**0**	**64**	**57 969**
	216 785	**81 679**	**20 192**	**4 510**	**6 273**	**29 079**	**58 698**	**12 237**	**89**	**429 542**

(1) Fastigheten innehas genom arrende.

(2) Taxeringsvärde för mark ej åsatt. Byggnaden är kulturminnesmärkt.

(3) Tomträtt. Avgälden uppgår till 6,4 Mkr, är bunden till den 31 oktober 2004 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 151,6 Mkr.

(4) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.

(5) Ägs av dotterbolaget Vasaterminalen AB. Terminalen 1 och Kortbyrån 18 är tomträtter. Avgälden för Terminalen 1 uppgår till 20,0 Mkr, är bunden till den 1 mars 2010 och regleras vart tionde år. Avgälden för Kortbyrån 18 uppgår till 1 Tkr, är bunden till den 1 oktober 2018 och regleras vart trettionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med totalt 460,7 Mkr.

Bolaget tvistar med skattemyndigheten i Stockholm om huruvida Terminalen 1 vid fastighetstaxering skall indelas som hyreshusenhet eller ej. Bolaget anser att fastigheten skall klassas som specialenhet, kommunikationsbyggnad, och därför ej åsättas något taxeringsvärde. Frågan har avgjorts i Kammarrätten enligt skattemyndighetens yrkande. Bolaget har begärt prövningstillstånd hos Regeringsrätten.

(6) 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 16,6 Mkr.

(7) 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 70,7 Mkr.

(8) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

(9) Taxeringsvärde ej åsatt. Byggnaden är klassad som kulturbyggnad.

(10) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 29,6 procent, motsvarande 25 359 kvm.

Statistik

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)

	Affärsområde Stockholm				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Totalt			
	2000		1999		2000		1999		2000		1999		2000		1999	
31 december 2000	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	677,8	2 394	599,2	2 117	248,7	2 813	233,6	2 644	96,9	1 672	93,8	1 620	1 023,4	2 383	926,6	2 159
(varav fastighetsskattetillägg)	(54,6)	(193)	(42,5)	(150)	(15,8)	(179)	(11,5)	(130)	(6,6)	(114)	(5,0)	(86)	(77,0)	(179)	(59,0)	(137)
Hyresförluster vakanta lokaler	-24,1	-85	-17,0	-60	-0,3	-3	-3,1	-35	-2,6	-45	-3,3	-57	-27,0	-63	-23,4	-55
Kundförluster	0,1	0	-0,5	-2	0,1	1	-1,2	-14	–	–	—	–	0,2	0	-1,7	-4
Nettoomsättning	**653,8**	**2 309**	**581,7**	**2 055**	**248,5**	**2 811**	**229,3**	**2 595**	**94,3**	**1 627**	**90,5**	**1 563**	**996,6**	**2 320**	**901,5**	**2 100**
Särskilda projekt	-38,0	-134	-8,8	-31			-0,9	-10	-0,4	-7			-38,4	-89	-9,7	-23
Underhåll	-74,8	-264	-37,4	-132	-20,5	-232	-24,7	-280	-10,7	-185	-8,7	-150	-106,0	-247	-70,8	-165
Drift	-62,9	-222	-55,8	-197	-46,3	-525	-42,7	-483	-13,6	-235	-15,6	-269	-122,8	-286	-114,1	-266
Fastighetsskatt	-62,1	-219	-45,9	-162	-20,4	-231	-14,7	-166	-7,8	-135	-6,2	-108	-90,3	-210	-66,8	-156
Tomträttsavgälder	-26,6	-94	-26,6	-94	-3,9	-44	-3,9	-44	–	–	–	–	-30,5	-71	-30,5	-71
Summa fastighetskostnader	**-264,4**	**-933**	**-174,5**	**-616**	**-91,1**	**-1 032**	**-86,9**	**-983**	**-32,5**	**-562**	**-30,5**	**-527**	**-388,0**	**-903**	**-291,9**	**-681**
Driftsnetto	**389,4**	**1 376**	**407,2**	**1 439**	**157,4**	**1 779**	**142,4**	**1 612**	**61,8**	**1 065**	**60,0**	**1 036**	**608,6**	**1 417**	**609,6**	**1 419**
Administration	-32,0	-113	-28,8	-102	-13,5	-154	-17,5	-198	-3,3	-57	-2,4	-41	-48,8	-114	-48,7	-113
Avskrivningar	-48,4	-171	-47,8	-169	-49,8	-561	-51,5	-583	-9,5	-164	-9,5	-164	-107,7	-250	-108,8	-253
Bruttoresultat	**309,0**	**1 092**	**330,6**	**1 168**	**94,1**	**1 064**	**73,4**	**831**	**49,0**	**844**	**48,1**	**831**	**452,1**	**1 053**	**452,1**	**1 053**
Justering	19,5		-66,7										19,5		-47,8	
Bruttoresultat enligt redovisning	**328,5**		**263,9**		**94,1**		**73,4**		**49,0**		**48,1**		**471,6**		**404,3**	

Fastighetsdata (jämförbart bestånd)

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
31 december 2000	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999
Antal fastigheter	28	28	3	3	4	4	35	35
Yta, kvm	283 173	283 062	88 400	88 341	57 969	57 910	429 542	429 313
Ytvakansgrad, %	3,4	4,4	0,3	0,4	2,2	4,7	2,6	3,6
Hyresvakansgrad, %	2,5	4,1	0,2	0,3	2,0	3,9	1,9	3,2
Antal uthyrbara garageplatser	983	983	800	800	53	51	1 836	1 834
Bokfört värde, Mkr	6 535,3	6 468,7	2 021,0	2 050,2	622,0	626,6	9 178,3	9 145,5
– varav årets investeringar	2 826,6	112,3	20,3	15,7	4,9	5,0	2 851,8	133,0

Uthyrbar yta och årshyra

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
31 december 2000	Yta, kvm	Årshyra, Mkr	Yta, kvm	Årshyra, Mkr	Yta, kvm	Årshyra, Mkr	Yta, kvm	Årshyra, Mkr
Kontor	167 504	533,9	17 533	44,9	31 748	41,8	216 785	620,6
Butik och restaurang	47 302	140,4	34 148	146,3	20 421	49,2	101 871	335,9
Biografer	3 326	4,3	–	–	1 184	1,3	4 510	5,6
Hotell	6 273	15,6	–	–	–	–	6 273	15,6
Lager och övrigt	13 590	14,2	12 237	14,1	3 341	3,8	29 168	32,1
Garage	32 941	19,6	24 482	22,0	1 275	1,1	58 698	42,7
Bostäder	12 237	10,7	–	–	–	–	12 237	10,7
Totalt	**283 173**	**738,7**	**88 400**	**227,3**	**57 969**	**97,2**	**429 542**	**1 063,2**

Yt- och hyresvakans

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
31 december 2000	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, Mkr
Kontor	1 655	5,6	48	0,1	428	0,5	2 131	6,2
Butik och restaurang	2 043	6,7	48	0,1	724	1,3	2 815	8,1
Biografer	1 588	2,1	–	–	–	–	1 588	2,1
Hotell	–	–	–	–	–	–	–	–
Lager och övrigt	2 855	2,3	189	0,2	29	0,0	3 073	2,5
Garage	961	1,1	–	–	75	0,1	1 036	1,2
Bostäder	412	0,5	–	–	–	–	412	0,5
Totalt	**9 514**	**18,3**	**285**	**0,4**	**1 256**	**1,9**	**11 055**	**20,6**

Förfallostruktur [1] [2] [3]
31 december 2000

Antal kontrakt	2001	2002	2003	2004	2005	2006–	Totalt
Affärsområde Sockholm							
Kontor	96	84	118	20	9	1	328
Butiker	51	48	44	4	4	1	152
Övrigt	264	109	113	8	14	21	529
Summa	**411**	**241**	**275**	**32**	**27**	**23**	**1 009**
Andel, %	40,7	23,9	27,2	3,2	2,7	2,3	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	18	13	9	2	1	–	43
Butiker	73	48	31	2	1	–	155
Övrigt	51	31	21	2	3	–	108
Summa	**142**	**92**	**61**	**6**	**5**	–	**306**
Andel, %	46,4	30,1	19,9	2,0	1,6	–	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	11	21	15	4	4	–	55
Butiker	21	20	17	9	3	–	70
Övrigt	29	40	28	10	2	1	110
Summa	**61**	**81**	**60**	**23**	**9**	**1**	**235**
Andel, %	26,0	34,5	25,5	9,8	3,8	0,4	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	125	118	142	26	14	1	426
Butiker	145	116	92	15	8	1	377
Övrigt	344	180	162	20	19	22	747
Totalt	**614**	**414**	**396**	**61**	**41**	**24**	**1 550**
Andel, %	39,6	26,7	25,6	3,9	2,6	1,6	100,0
Årshyra, Mkr							
Affärsområde Stockholm							
Kontor	98,2	115,8	193,1	74,0	51,4	3,0	535,5
Butiker	27,2	29,7	26,8	6,3	8,5	3,1	101,6
Övrigt	28,6	19,7	13,8	0,3	5,9	11,1	79,4
Summa	**154,0**	**165,2**	**233,7**	**80,6**	**65,8**	**17,2**	**716,5**
Andel, %	21,5	23,1	32,6	11,2	9,2	2,4	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	22,4	4,5	4,6	6,3	2,0	–	39,8
Butiker	63,8	43,7	24,1	3,8	1,6	–	137,0
Övrigt	5,8	5,3	25,2	1,5	7,5	–	45,3
Summa	**92,0**	**53,5**	**53,9**	**11,6**	**11,1**	–	**222,1**
Andel, %	41,4	24,1	24,3	5,2	5,0	–	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	4,9	20,0	5,2	2,3	8,8	–	41,2
Butiker	12,6	9,0	9,0	7,1	5,4	–	43,1
Övrigt	3,0	2,0	3,0	1,6	0,1	0,0	9,7
Summa	**20,5**	**31,0**	**17,2**	**11,0**	**14,3**	**0,0**	**94,0**
Andel, %	21,8	33,0	18,3	11,7	15,2	0,0	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	125,5	140,3	202,9	82,6	62,2	3,0	616,5
Butiker	103,6	82,4	59,9	17,2	15,5	3,1	281,7
Övrigt	37,4	27,0	42,0	3,4	13,5	11,1	134,4
Totalt	**266,5**	**249,7**	**304,8**	**103,2**	**91,2**	**17,2**	**1 032,6**
Andel, %	25,8	24,2	29,5	10,0	8,8	1,7	100,0

(1) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande varvid motsvarande nu gällande hyra exkluderats.
(2) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.
(3) Exklusive bostadskontrakt.

Årshyra per storlekskategori [4] [5] [6]

Tkr	**Antal kontrakt**	**Årshyra**	**Andel, %**
0 – 99	885	30 387	2,9
100 – 499	356	95 567	9,2
500 – 999	199	142 100	13,7
1 000 – 2 499	198	320 641	31,0
2 500 – 4 999	72	247 020	23,9
5 000 – 9 999	12	77 478	7,5
10 000 –	7	121 479	11,8
Totalt	**1 729**	**1 034 672**	**100,0**

(4) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras för eget bruk.
(5) Inklusive bostadskontrakt.
(6) Kontrakt med årshyra per den 31 december 2000.

Definitioner

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

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

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstaber, 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.

Direktavkastning. Utdelning per aktie i förhållande till börskurs vid årets utgång.

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

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder. Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

HCFC 22. Beteckning på en typ av halogenerade kolväten, som bryter ner ozonlagret och bidrar till växthuseffekten.

Hyresförluster. Intäktsförluster till följd av vakanser.

Hyresvakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

Investeringar. Utgifter avseende planerat underhåll och lokalanpassningar aktiveras respektive kostnadsförs i enlighet med skattelagstiftningen.

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

Jämförbart bestånd. Bruttoresultat avseende under året förvärvade fastigheter uppräknas till helårsvärden. Avyttrade fastigheter exkluderas.

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.

Resultat från den löpande verksamheten. Årets resultat före skatt och jämförelsestörande poster.

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.

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 latenta skatteskulder.

Utdelningsandel. Utdelning per aktie dividerad med årets resultat per aktie.

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Ytvakansgrad. Outhyrda lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årets resultat. Resultat efter årets skatt.

Årets resultat per aktie. Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under året.

Årshyra. Bruttohyra vid årets slut uppräknad till årsbasis exklusive fastighetsskattetillägg och omsättningshyrestillägg.

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
Organisationsnummer:	556012-8240
Styrelsens säte:	Stockholm

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:	08-762 92 00
Telefax:	08-762 92 01
E-post:	parkaden@swipnet.se
Hemsida:	www.parkaden.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

Hotel Stockholm
Norrmalmstorg 1
111 46 STOCKHOLM

Telefon:	08-440 57 60
Telefax:	08-611 21 03
E-post:	info.stockholm@swedenhotels.se

Produktion: Fenix Reklambyrå, Göteborg. Fotograf: Jäger Arén. Tryckeri: Davidsons Tryckeri. Teknisk produktion: Grafia, Göteborg. Tryckt på Silverblade.

Norrmalmstorg 1, Stockholm

HUFVUDSTADEN