HUFVUDSTADEN

2006

Norrmalmstorg/Biblioteksgatan, Stockholm.

Innehåll

Årsstämma och rapportdatum ... 4
Affärsidé, mål och strategier ... 5
VD har ordet ... 6
Fem år i sammandrag ... 11
Organisation och medarbetare ... 12
Aktiekapital och ägarstruktur ... 14
Marknadsöversikt ... 16
Kvalitet och miljö ... 20
Fastighetsutveckling ... 21
Affärsområde Stockholm Östra City ... 22
Affärsområde Stockholm Västra City ... 26
Affärsområde NK ... 30
Affärsområde Göteborg ... 34
Bolagsstyrningsrapport ... 38
Förvaltningsberättelse ... 42
Resultaträkningar med kommentarer ... 46
Balansräkningar med kommentarer ... 48
Sammandrag avseende förändringar i eget kapital ... 50
Kassaflödesanalyser med kommentarer ... 52
Noter och tilläggsupplysningar ... 54
Förslag till vinstdisposition ... 70
Revisionsberättelse ... 71
Styrelse och revisorer ... 72
Företagsledning ... 74
Fastighetsförteckning ... 76
Statistik ... 78
Definitioner ... 81
Adresser ... 82

De formella finansiella rapporterna omfattar sidorna 42–70.

Året i korthet

- Årets resultat efter skatt uppgick till 3 423,2 mnkr (1 333,9). Ökningen förklaras främst av värdeförändringar i fastighetsbeståndet och försäljningen av World Trade Center Stockholm.
- Styrelsen föreslår en höjning av den ordinarie utdelningen till 1,60 kronor per aktie och därutöver en extra utdelning om 10,00 kronor per aktie. Total utdelning föreslås sålunda bli 11,60 kronor per aktie.
- Fastighetsbeståndet exklusive WTC marknadsvärderades vid årsskiftet till 17,4 mdkr, vilket ger ett substansvärde om 71 kronor per aktie (53).
- Koncernens nettoomsättning för jämförbart bestånd uppgick till 1 152,5 mnkr (1 152,4).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 6,5 procent (7,1).
- Resultat per aktie uppgick till 16,60 kronor (6,47).
- Försäljningen av World Trade Center Stockholm inklusive förvaltningsresultat gav en resultatpåverkan efter skatt om 1,1 mdkr.

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 22 mars 2007 klockan 16.00 i Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman införes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet samt på Post- och Inrikes Tidningars webbplats www.bolagsverket.se/poit.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, skall:

- dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken fredagen den 16 mars 2007, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier tillfälligtvis måste låta omregistrera aktierna i eget namn hos VPC för att äga rätt att delta i stämman, vilken registrering måste vara genomförd den 16 mars 2007.
- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 16 mars 2007 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. Vid anmälan skall uppges namn, person- eller organisationsnummer, telefonnummer dagtid samt eventuella biträden.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 11,60 kronor per aktie, varav 10,00 kronor per aktie är en extra utdelning, totalt 2 392,7 mnkr, lämnas för år 2006. Avstämningsdag är den 27 mars 2007 och beräknad utbetalningsdag den 30 mars 2007.

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

Delårsrapport jan–mar 2007 ..... 10 maj 2007
Delårsrapport jan–jun 2007 ..... 20 augusti 2007
Delårsrapport jan–sep 2007 ..... 1 november 2007
Bokslutskommuniké för 2007 ..... 14 februari 2008
Årsredovisning för 2007 ..... mars 2008

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

Kontaktpersoner

Ivo Stopner, *verkställande direktör*
Telefon: 08-762 90 00
E-post: ivo.stopner@hufvudstaden.se

Magnus Jacobson, *chef Ekonomi/Finans*
Telefon: 08-762 90 00
E-post: magnus.jacobson@hufvudstaden.se

Affärsidé, mål och strategier

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 och utvecklingen av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärslägen.

Vision

Hufvudstaden skall alltid upplevas som och vara 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

- Hufvudstadsaktien skall ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen skall utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten skall uppgå till minst 40 procent över tiden.

Verksamhetsmål

Hufvudstaden skall:

- successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- ha branschens nöjdaste kunder.
- ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

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. Kvalitets- och miljösystem skall säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling. Medarbetarnas kompetensutveckling skall på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunnande och attityder.

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling skall skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Måluppfyllelse

Finansiella mål.

- Den totalt aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 2 392,7 mnkr, varav den ordinarie utdelningen utgör 330,0 mnkr, vilket motsvarar 65 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten översteg 40 procent vid utgången av 2006 och uppgick till 57,4 procent.

Verksamhetsmål.

- Resultatet från den löpande verksamheten var i stort sett oförändrad.
- Hufvudstaden kom på andra plats i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index.
- Hufvudstaden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsbeståndet. Flera projekt genomfördes under året, bl a ombyggnaden av Röda Kvarn och Biblioteksgatan 12.
- Chefsseminarier om ledarskap har genomförts under året. Alla medarbetare uppmuntras och ges möjlighet till ökad kunskap genom upprättandet av personliga mål, vilka följs upp årligen.

VD har ordet

Vi finns i händelsernas centrum

Hufvudstadens fastigheter ligger i centrum av våra två största städer. Och där finns vårt fokus, i händelsernas centrum, där handel och kommunikationer, kultur och gatuliv skapar en stimulerande atmosfär för möten och affärer. Att ha sin verksamhet i city är att bli delaktig i innerstadens starka puls och möjligheter.

Ett attraktivt city lever inte av sig själv. Det kräver nytänkande, vilja och engagemang. Hufvudstaden gillar utmaningen att föra sina fastigheter in i framtiden. Vi strävar efter att skapa stimulerande marknadsplatser och attraktiva miljöer för morgondagens människor. Ombyggnaden av den tidigare biografen Röda Kvarn på Biblioteksgatan i Stockholm är ett exempel på hur nya butiksmiljöer kan skapas med bibehållande av den historiska miljön. Den stora omdaningen i de båda NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg är nu slutförd och båda varuhusen har fått en bättre struktur och en rad nya varumärken. Kunderna är nöjda, vilket märks på den ökade omsättningen.

Ett bra år

2006 har varit ett framgångsrikt år för Hufvudstaden. Våra hyresmarknader har successivt stärkts med ökad uthyrning och stigande hyresnivåer som följd. Vi har genomfört flera lyckade projekt och värdet på vårt fastighetsbestånd har fortsatt att stiga. Hufvudstadens A-aktie hade en positiv utveckling och kursen steg med närmare 50 procent under året. Även efter årsskiftet fortsatte kursen att stiga. I årets kundnöjdhetsundersökning Fastighetsbarometern fick Hufvudstaden återigen en topplacering.

Stigande marknadsvärden

Under året fortsatte det stora intresset för svenska fastigheter från både utländska och svenska investerare, varvid fastigheter omsattes för närmare 150 mdkr (123 mdkr). Huvudskälen till det stora intresset är en fortsatt relativt låg räntenivå, att den svenska marknaden är väl genomlyst vilket underlättar säkra och enkelt genomförda transaktioner samt att det för närvarande världen över finns exceptionellt mycket pengar tillgängliga för just fastighetsinvesteringar. Marknadsvärdet för Hufvudstadens fastighetsbestånd exklusive WTC ökade under året och bedömdes vid årsskiftet uppgå till 17,4 mdkr (14,6). Direktavkastningskravet för bolagets moderna och välbelägna fastigheter såväl i Stockholm som i Göteborg sjönk under året med cirka 1 procentenhet.

Lyckad avyttring av World Trade Center Stockholm

Mot bakgrund av det mycket stora intresset för svenska fastigheter beslutade Hufvudstaden att bjuda ut World Trade Center till försäljning. Hufvudstaden har varit engagerad i fastigheten i närmare 20 år, först som delägare tillsammans med Lundbergs och SIAB i det konsortium som under åren 1985–1989 byggde fastigheten, och från 2000 som ensam ägare. Intresset för fastigheten har varit mycket stort från både svenska och utländska intressenter. Fastigheten såldes till det svenska tjänstepensionsföretaget Alecta för ett fastighetsvärde motsvarande cirka 2,6 mdkr, vilket gav oss en reavinst inklusive förvaltningsresultat efter skatt om cirka 1,1 mdkr. Tillträde skedde den 1 februari 2007. Försäljningen minskade riskexponeringen i beståndet, eftersom fastigheten innehades med tomträtt, samtidigt som Hufvudstadens möjligheter att investera både i nya fastigheter och starta projekt i det egna beståndet ökar.

Hufvudstadens marknader stärks

Både i Stockholm och Göteborg har hyresmarknaderna för kontor stärkts under året. Den starka konjunkturen i Sverige visar ännu inga tecken på avmattning och arbetslösheten minskar. Det går bra för Hufvudstadens kunder och efterfrågan på våra välbelägna och moderna lokaler har ökat avsevärt. Vakanserna minskar samtidigt som hyresnivåerna återigen har börjat stiga för de allra bästa lokalerna. I Stockholm uppgår marknadshyrorna för kontor i bästa läge till 3 500–4 000 kronor per kvadratmeter och år exklusive fastighetsskattetillägg. Motsvarande nivåer i Göteborg är 1 600–2 000 kronor per kvadratmeter och år.

Positiv utveckling för detaljhandeln

Detaljhandeln har utvecklats mycket starkt under 2006. Det stora förändringsarbete som genomförts i NK-varuhusen i såväl Stockholm som Göteborg under flera år i syfte att skapa ännu attraktivare varuhus har utfallit väl och omsättningen i båda varuhusen ökade under året.

Den starka detaljhandeln gynnar även Hufvudstadens övriga fastighetsbestånd och möjliggör en fortsatt positiv utveckling på hyresmarknaden för butikslokaler.

Två äkta Hufvudstadsprojekt

Hufvudstaden har en lång och stark tradition att öka värdet i fastigheterna genom projekt som tillför lokalerna det senaste i modern teknik samtidigt som kulturella värden tillvaratas. Under året har två sådana projekt genomförts inom Biblioteksgatsområdet i Stockholm.

Biblioteksgatan 12.
Huset, som är uppfört 1865, har under året invändigt byggts om från grunden och anpassats till 2000-talets krav på effektivitet och senaste teknik. Samtidigt har vi vinnlagt oss om att i största möjliga utsträckning bevara byggnadens atmosfär och arkitektoniska kvaliteter. Resultatet har blivit en mycket eftertraktad kontorsfastighet i bästa kommersiella läge. I februari 2007 flyttade den internationella advokatfirman White & Case in i hela kontorsdelen av huset.

Biografen Röda Kvarn.
Efter flera års mycket dålig lönsamhet för singelbiografer beslöt SF år 2005 att lägga ned Röda Kvarn och att istället satsa på den betydligt mer skyddsvärda Skandiabiografen på Drottninggatan. Detta möjliggjorde för Hufvudstaden att i samarbete med den internationella butikskedjan Urban Outfitters renovera den historiska biograflokalen och i största möjliga utsträckning återställa den ursprungliga miljön från 1915. Planlösningen är bevarad och gamla detaljer som t ex takmålningen i biosalongen har restaurerats. För Hufvudstadens del har inte bara fastigheten ökat i värde genom höjda intäkter, dessutom har attraktionskraften i hela detaljhandelsområdet runt Biblioteksgatan stärkts genom att butiksytan i området har utökats och förädlats.

Nöjda kunder

Vid årets mätning bland ett drygt tiotal fastighetsbolag avseende kontorshyresgästernas kundnöjdhet placerade sig Hufvudstaden på andra plats med en ökning om 2 poäng, jämfört med 1 poäng för branschen i genomsnitt. Det är glädjande att våra medarbetares vilja och engagemang på alla nivåer i företaget uppskattas av våra hyresgäster. Det är en stor och viktig sporre för oss att ytterligare öka vår service till våra hyresgäster.

Årets resultat och fokus 2007

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 3 423,2 mnkr, en ökning med 157 procent jämfört med 2005. Ökningen förklaras främst av värdeförändringar i fastighetsbeståndet och försäljningen av World Trade Center.

Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning för 2006 om 1,60 kronor per aktie och därutöver en extra utdelning om 10,00 kronor per aktie, totalt 11,60 kronor per aktie.

Under 2007 ligger vårt fokus på omförhandlingar och nyuthyrningar. En viktig uppgift är att ytterligare sänka våra kontorsvakanser samtidigt som vi fortsätter att utveckla fastighetsbeståndet genom noga utvalda projekt. Köp eller försäljning av fastigheter vid rätt tidpunkt kan vara en god möjlighet för bolaget att utveckla beståndet, förstärka resultatet eller minska riskexponeringen. Väl avvägda fastighetsaffärer i syfte att utveckla beståndet och skapa ökat aktieägarvärde kan därför inte uteslutas.

Framtiden

Den rådande starka konjunkturen i Sverige inger goda förhoppningar om fortsatt positiv utveckling för både Hufvudstaden och våra kunder de närmaste åren. Hyresmarknaden för såväl kontor som butiker kommer med största sannolikhet att fortsätta stärkas under ytterligare några år.

Vi på Hufvudstaden vill fortsätta att erbjuda våra hyresgäster moderna lokaler av högsta klass, en miljö att trivas i och som bidrar till att stärka deras varumärke, en service utöver det vanliga och en långsiktig relation. Vi kan city på våra fem fingrar, arbetar med egen personal, lever nära kundens vardag och är stora nog att kunna erbjuda alternativa lösningar när behoven förändras.

Hufvudstaden sätter kunden i centrum. Vi skapar marknadsplatser där stadsmiljön, kommunikationer, våra funktionella hus och vårt engagemang bidrar till framgångsrika affärer för våra kunder. Vi samlar vinnare i stadens rum. Och det tänker vi fortsätta med i många år framöver.

Stockholm i februari 2007

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Svensken generellt, och storstadssvensken i synnerhet, har bara på ett par år fått betydligt mer kontinentala vanor. Vi slinker gärna in på något gott att äta och dricka – ofta flera gånger om dagen. Detta märks inte minst i gatumiljön, där det finns ett rikt utbud av både nya och gamla krogar.
Bild: Anrika Restaurang Prinsen, Mäster Samuelsgatan.

Precis som i övriga europeiska huvudstäder har Stockholm ett område i city där utbudet nästan uteslutande består av de absolut hetaste modeskaparna och andra starka varumärkeskategorier. Här trivs den mest trendkänsliga målgruppen förträffligt.
Bild: Biblioteksgatan.

Bland NK Stockholms senaste tillskott hittar du till exempel juvelsalongens champagnebar, där du kan ta ett glas bubbel medan du tittar på vackra smycken. NK har också satsat på att ytterligare förädla sin damskoavdelning.
Bilder: NK Stockholm.

Fem år i sammandrag

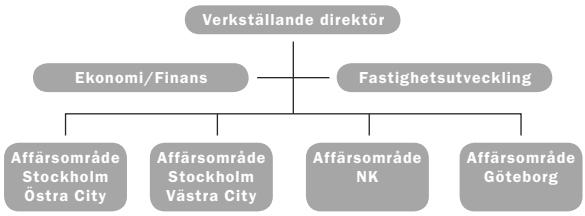
Resultaträkningar					
Mnkr	**2006[1)]**	**2005**	**2004**	**2003[2)]**	**2002[2)]**
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	1 097	1 259	1 273	1 286	1 236
Övrig verksamhet	56	86	85	83	112
	1 153	1 345	1 358	1 369	1 348
Verksamhetens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-254	-317	-289	-384	-338
Tomträttsavgälder	-16	-30	-36	-34	-33
Fastighetsskatt	-93	-109	-106	-129	-129
Avskrivningar	–	-1	-1	-101	-98
Fastighetsförvaltning	-363	-458	-431	-648	-598
Övrig verksamhet	-45	-72	-74	-74	-97
	-408	-530	-506	-722	-695
Bruttoresultat	745	815	853	647	653
– varav Fastighetsförvaltning	734	801	842	638	638
– varav Övrig verksamhet	11	14	11	9	15
Central administration	-32	-31	-29	-29	-36
Jämförelsestörande poster	–	–	–	–	24
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	2 648	1 200	298	–	–
Rörelseresultat	3 361	1 984	1 121	618	641
Finansiella intäkter och kostnader	-140	-132	-225	-187	-188
Resultat före skatt	3 221	1 852	896	431	453
Skatt	-904	-518	-125	-61	-116
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	1 106	–	–	–	–
Årets resultat	3 423	1 334	771	370	337
Balansräkningar					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17 409	16 276	15 000	10 612	10 566
Övriga anläggningstillgångar	15	69	84	97	111
Omsättningstillgångar	3 096	144	59	223	275
Summa tillgångar	20 520	16 489	15 142	10 932	10 952
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	11 785	8 615	8 140	4 792	4 791
Räntebärande skulder	3 365	3 525	3 135	3 751	3 766
Övriga skulder och avsättningar	5 370	4 349	3 867	2 389	2 395
Summa eget kapital och skulder	20 520	16 489	15 142	10 932	10 952
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	17,4	16,3	15,0	15,1	–
Taxeringsvärde, mdkr	9,0	10,6	10,9	13,5	13,0
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	351	408	407	438	436
Hyresvakansgrad, %	6,5	7,1	8,2	8,1	9,3
Ytvakansgrad, %	8,1	8,7	9,5	8,7	9,2
Investeringar i fastigheter, mnkr	181	76	69	135	101
Försäljningar av fastigheter, mnkr	1 106	–	18	–	–
Driftnetto, kr per kvm[3)]	2 091	1 964	2 071	1 687	1 687
Finansiella nyckeltal					
Bruttomarginal, %	64,7	60,6	62,8	47,3	48,4
Avkastning på eget kapital, %	33,6	15,9	9,8	7,7	7,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	23,9	16,5	9,7	7,4	7,6
Soliditet, %	57,4	52,2	53,8	43,8	43,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,7	3,5	3,2	3,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,4	0,4	0,7	0,8
Belåningsgrad fastigheter, %	19,3	21,7	20,9	35,3	35,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	608	579	313	537	540
Årets kassaflöde, mnkr	-52,4	78,5	-148	26	-2
Medelantal anställda i koncernen	119	122	122	123	133
Data per aktie					
Årets resultat, kr	16,60	6,47	3,74	1,78	1,60
Ordinarie utdelning, kr	1,60[4)]	1,45	1,30	1,20	1,10
Extra utdelning, kr	10,00[4)]	–	2,70	–	–
Utdelningsandel (ordinarie), %	9,6	22,4	34,8	67,4	68,9
Eget kapital, kr	57,14	41,77	39,46	23,23	22,68
Fastigheternas verkliga värde, kr	84,40	78,91	72,72	73,21	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,95	2,81	1,52	2,58	2,56
Årets kassaflöde, kr	-0,25	0,38	-0,72	0,12	-0,01
Substansvärde, kr	71,00	53,00	50,00	–	–
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	77,50	52,00	47,60	34,70	27,00
P/E-tal, ggr	4,7	8,0	12,7	19,5	16,9
Börskurs/eget kapital, %	135,6	124,5	123,5	153,0	120,4
Direktavkastning (ordinarie), %	2,1	2,8	2,7	3,5	4,1
Antal utestående aktier vid årets slut	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	211 271 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	206 265 933	206 265 933	206 265 933	208 268 933	211 271 933
Samtliga emitterade aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933

1) WTC redovisas i resultaträkningen i posten Resultat från avvecklad verksamhet och i balansräkningen som en fordran avseende ännu ej erlagd köpeskilling.
2) Ingen omräkning enligt IFRS har skett för åren 2002–2003, vilket främst skulle påverka posterna Avskrivningar och Värdeförändringar i resultaträkningen samt Förvaltningsfastigheter och Uppskjutna skatter i balansräkningen.
3) Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång.
4) Enligt styrelsens förslag.
För Definitioner, se sidan 81.

Organisation och medarbetare

Organisation

Den operativa verksamheten är organiserad i fyra affärsområden, Stockholm Östra City, Stockholm Västra City, NK och Göteborg. Stabsfunktionerna Fastighetsutveckling, Ekonomi/Finans och Personal stöder den operativa organisationens verksamhet. Därutöver drivs parkeringsrörelse i dotterbolaget Parkaden AB. Den under året bedrivna konferens- och restaurangrörelsen i dotterbolaget World Trade Center AB övertogs av tjänstepensionsföretaget Alecta den 1 februari 2007.



Värderingsstyrd företagskultur

En tydlig och väl förankrad gemensam värdegrund är en förutsättning för att upprätthålla en hög kvalitet i det dagliga arbetet, samt leda och styra verksamheten i riktning mot företagets vision och mål. Hufvudstadens värderingar präglar medarbetarnas interna och externa agerande och är ett aktivt redskap i det dagliga arbetet. Kärnvärdena är: lyhördhet, ärlighet, engagemang och kvalitet.

Medarbetare

Engagerade, kompetenta, serviceinriktade och nöjda medarbetare, i alla delar av verksamheten, är en förutsättning för att uppnå företagets vision och mål. Därför arbetar vi på Hufvudstaden med:

- företagets värdegrund som plattform för attityder och arbetssätt,
- att stärka och utveckla våra chefer i att utöva ett föredömligt, modigt, inspirerande och framåtriktat ledarskap,
- individuell kompetensutveckling inom ramen för Hufvudstadens mål och vision,
- uppmuntran till intern rörlighet och möjlighet till vidareutveckling inom företaget,
- att främja jämställdhet mellan män och kvinnor samt motverka osakliga löneskillnader,
- att motverka all slags diskriminering eller mobbning på grund av kön, etnisk tillhörighet eller sexuell läggning,
- att öka frisknärvaron genom förebyggande åtgärder såsom regelbundna hälsokontroller, sjukvårdsförsäkring samt olika friskvårdssatsningar och ett systematiskt och långsiktigt arbete med arbetsmiljöfrågor.

Kungsgatan/Sveavägen, Stockholm.

Kungsträdgården, Stockholm.

Hamngatan, Stockholm.

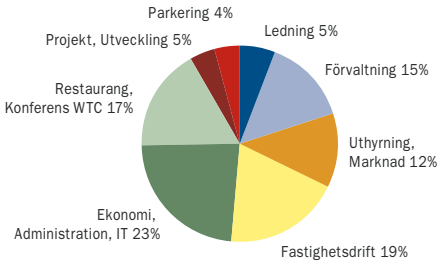
Medarbetarnas syn på Hufvudstaden mäts årligen genom en medarbetarundersökning, där frågor kring trivsel, ledarskap och attityder aktualiseras. Resultatet skall vara ett aktivt instrument i den fortsatta processen med att utveckla verksamheten mot uppsatta mål.

Ett bonusprogram som bygger på resultat och kundnöjdhet fanns under året, där varje anställd får del i företagets uppnådda resultatförbättringar.

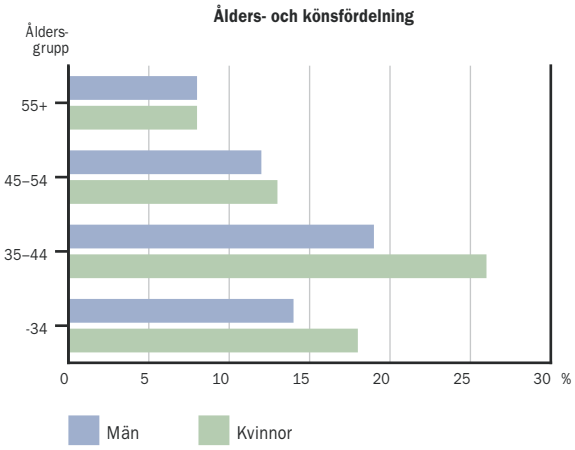
Vid utgången av 2006 arbetade 118 (131) personer i koncernen inklusive WTC, varav 91 (101) i moderbolaget och 27 (30) i de två dotterbolagen. Vid årsskiftet var fördelningen 45 (45) procent män och 55 (55) procent kvinnor. Av koncernens 28 (25) chefer är 9 (9) kvinnor eller 32 (36) procent. Medelåldern var 41 (40) år för kvinnor och 43 (42) år för män. Genomsnittlig anställningstid var 8 (8) år. Total sjukfrånvaro i koncernen under året var 3 (6) procent.

World Trade Center Stockholm AB övertogs under första kvartalet 2007 av Alecta. Vid utgången av 2006 arbetade 22 (25) personer i WTC Stockholm AB. Vid årsskiftet var fördelningen 36 (40) procent män och 64 (60) procent kvinnor. Av bolagets 4 (4) chefer är 1 (1) kvinna eller 25 (25) procent. Medelåldern var 34 (34) år för kvinnor och 38 (35) år för män. Genomsnittlig anställningstid var 5 (4,5) år. Total sjukfrånvaro i bolaget under året var 3 (6) procent.

Medarbetare per arbetsområde



Ålders- och könsfördelning



Kungsgatan/Sveavägen, Stockholm.

Biblioteksgatan, Stockholm.

Hamngatan/ Norrlandsgatan, Stockholm.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktiekapital

Hufvudstaden bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Fram till idag 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 2006 till 1 056,4 mnkr.

Aktieslag

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är registrerade på 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.

Enligt beslut på årsstämman 2001 har i bolagsordningen intagits ett s k omvandlingsförbehåll. Detta innebär att C-aktieägare, som så önskar, har rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har sådan omvandling skett av 480 C-aktier.

Utestående aktier

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 206 265 933, varav 197 990 869 utgjorde A-aktier och 8 275 064 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 5 006 000 A-aktier.

Återköp

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat om att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier. Mandatet förnyades vid årsstämman 2006. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2006 har inga aktier återköpts.

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 19 677. Den största ägaren var L E Lundberg Holding AB med 45,2 procent av totalt antal utestående aktier och 88,0 procent av rösterna. Näst störst var SEB Trygg Liv med 11,5 procent av antalet utestående aktier och 2,3 procent av rösterna.

Per den 31 december 2006 ägde institutioner och företag med innehav över 100 000 aktier tillsammans 185 700 708 aktier motsvarande 90,0 procent av totalt antal utestående aktier och 97,1 procent av antalet röster. Av dessa var 47 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 147 709 202 aktier motsvarande 71,6 procent av antalet utestående aktier och 93,3 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med innehav över 100 000 aktier uppgick till 42. Deras innehav uppgick till 37 991 506 aktier motsvarande 18,4 procent av antalet utestående aktier och 3,7 procent av antalet röster. Därutöver fanns tre svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare minskade under året med 1 693. Andelen utländskt ägande ökade under året från 15,6 till 20,1 procent av totalt antal utestående aktier. 16 969 aktieägare, 86,2 procent av antalet ägare, ägde vid årets slut 1 000 aktier eller färre. 92 ägare som vardera ägde mer än 100 000 aktier, innehade 91,0 procent av antalet utestående aktier.

Börsvärde

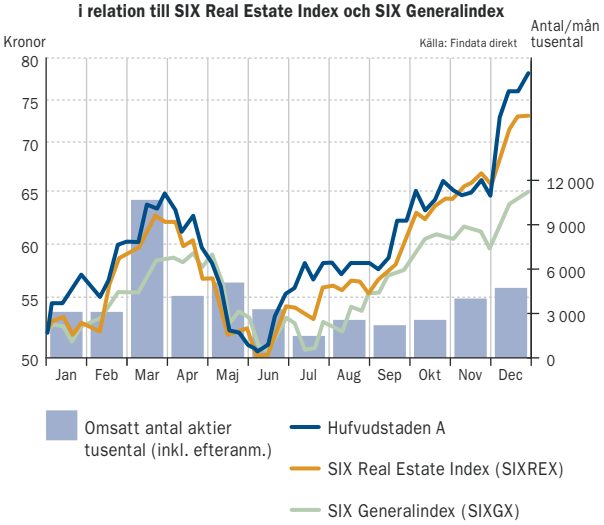
Vid utgången av 2006 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 16 374 mnkr. I diagrammet på motstående sida visas kursutveckling och omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

Utdelningspolitik

Hufvudstadenaktien skall ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen skall utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För 2006 föreslås en ordinarie utdelning om 1,60 kronor per aktie och därutöver en extra utdelning om 10,00 kronor per aktie. Den ordinarie utdelningen motsvarar 10 procent av årets resultat eller 65 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.[1)]

1) Se Definitioner, sid 81, Utdelningsbelopp.

Aktiekursens utveckling samt omsättning från 1 januari 2006 i relation till SIX Real Estate Index och SIX Generalindex



Utdelning och direktavkastning

De tio största renodlade fastighetsbolagen

31 december 2006	Börsvärde, mnkr
Fabege	18 460
Hufvudstaden	16 374
Castellum	15 696
Kungsleden	14 333
LjungbergGruppen	11 241
Wallenstam	9 024
Wihlborgs	5 486
Klövern	4 996
Brinova	3 119
Heba	2 942

Källa: SIX

Ägarstruktur per 31 december 2006

		Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal aktier	Andel aktier, %
1–	500	14 644	74,4	2 024 510	1,0
501–	1 000	2 325	11,8	1 755 626	0,8
1 001–	2 000	1 330	6,8	1 973 955	0,9
2 001–	5 000	761	3,9	2 476 007	1,2
5 001–	10 000	253	1,3	1 925 635	0,9
10 001–	20 000	126	0,6	1 866 194	0,9
20 001–	50 000	105	0,5	3 374 678	1,6
50 001–	100 000	41	0,2	3 084 158	1,4
100 001–		92	0,5	187 785 170	88,9
		19 677	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden				5 006 000	2,4
Totalt				211 271 933	100,0

Källa: VPC

De största ägargrupperna per 31 december 2006

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
L E Lundbergföretagen	85 141 229	8 177 680	93 318 909	45,2	88,0	44,2	87,6
SEB Trygg Liv	23 724 107		23 724 107	11,5	2,3	11,2	2,3
Mellon	7 422 206		7 422 206	3,6	0,7	3,5	0,7
JP Morgan	6 198 043		6 198 043	3,0	0,6	2,9	0,6
Skandia Liv	5 072 176		5 072 176	2,5	0,5	2,4	0,5
Robur Fonder	4 741 898		4 741 898	2,3	0,5	2,2	0,5
Northern Trust	4 083 385		4 083 385	2,0	0,4	1,9	0,4
State Street Bank & Trust	3 789 539		3 789 539	1,8	0,4	1,8	0,4
KAS Depositary Trust	3 016 153		3 016 153	1,5	0,3	1,4	0,3
Fortis Bank	2 725 963		2 725 963	1,3	0,3	1,3	0,3
Försäkringsbolaget Pensionsgaranti	2 637 875		2 637 875	1,3	0,3	1,2	0,3
Citibank	2 018 171		2 018 171	1,0	0,2	1,0	0,2
KK-Stiftelsen	2 000 000		2 000 000	1,0	0,2	0,9	0,2
Övriga aktieägare	45 420 124	97 384	45 517 508	22,1	5,3	21,5	5,3
Utestående aktier	197 990 869	8 275 064	206 265 933	100,0	100,0	97,6	99,5
Hufvudstaden	5 006 000		5 006 000			2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	202 996 869	8 275 064	211 271 933			100,0	100,0

Källa: VPC

Marknadsöversikt

Hufvudstadens marknader utgörs av Stockholms och Göteborgs centralaste delar där bolaget äger kommersiella kontors- och butiksfastigheter i citykärnornas affärsdistrikt. Detta gör Hufvudstaden till ett av de mest specialiserade och geografiskt koncentrerade fastighetsbolagen i Sverige.

Den ekonomiska tillväxten i Sverige har länge varit koncentrerad till storstadsområdena där Stockholm intagit en särställning. Under 2006 har Stockholm haft en stark ekonomisk utveckling. Även Göteborg och Västsverige har haft en mycket positiv utveckling.

Expansiva regioner

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

Stockholmsområdet har länge haft rollen som motor i landets ekonomi och tillhör de starkast växande regionerna i EU. Konjunkturutvecklingen under året har medfört en positiv utveckling för Stockholmsområdet, främst beroende på regionens industristruktur med en hög andel IT-, telekom-, bioteknik-, finans- och tjänstenäringar. Stockholm har utvecklats till norra Europas ekonomiska och finansiella centrum. Bank- och finanssektorn sysselsätter drygt 34 000 personer i 1 400 företag. Utvecklingen av bruttoregionalprodukten (BRP) för Stockholm visade på god tillväxt 2006.

En regions storlek har stor betydelse för den ekonomiska utvecklingen och Stockholm måste bedömas som den enda europeiska storstaden i Sverige. Stockholm svarar normalt för en stor del av tillväxten i Sverige och här bor tjugo procent av landets invånare. Regionen svarar också för drygt en fjärdedel av Sveriges bruttonationalprodukt. Andelen utlandsägda företag ökar och i länet arbetar nu över 160 000 personer i 4 000 utlandsägda företag. Göteborgsregionen får en allt större betydelse för utvecklingen i västra Sverige. Inom en radie av 30 mil finns femtio procent av Skandinaviens industrikapacitet. Den internationella närvaron är påtaglig. De utlandsägda företagen har ökat till ca 1 800 på några år. Göteborgsregionen har en väl utvecklad infrastruktur och en stabil befolknings- och sysselsättningsökning. Göteborgsregionens BRP ökade under den senaste tioårsperioden mest i landet.

Fastighetsmarknaden

Fastigheternas driftnettoutveckling och direktavkastningskrav har stor betydelse för fastighetsmarknaden. De fastighetsförvärv som under året genomfördes i Stockholms och Göteborgs mest centrala lägen visade att direktavkastningskraven har nedjusterats. Direktavkastningskraven för moderna kontors- och butiksfastigheter i dessa lägen uppgick i Stockholm till 4,5–5,5 procent och i Göteborg till 5,0–6,25 procent. Utbudet av kommersiella fastigheter var stort under året. Utländska köpare visade allt större intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Under året har svenska och utländska investerare omsatt närmare 150 miljarder kronor i svenska fastigheter. Likviditeten, låga transaktionskostnader och en transparent marknad gör, utöver den förväntade positiva ekonomiska utvecklingen i Sverige, den svenska fastighetsmarknaden attraktiv.

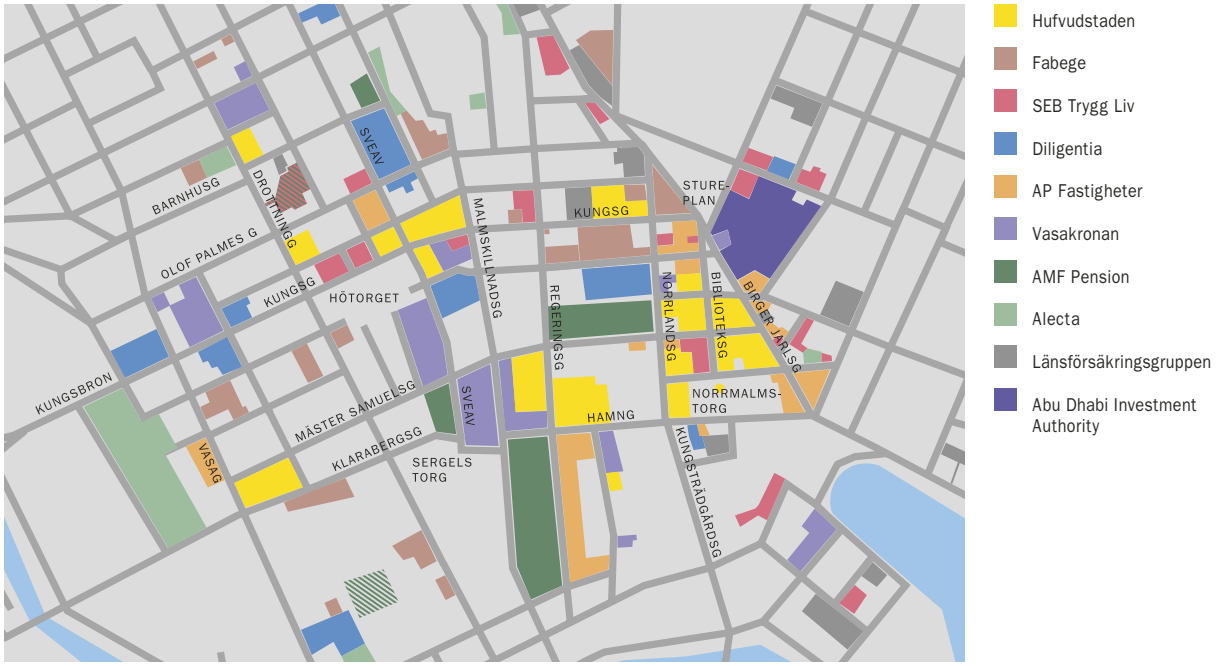
Investeringar i kontors- och butiksfastigheter

I Stockholm innanför tullarna finns ett kommersiellt fastighetsbestånd omfattande cirka 5 miljoner kvm kontor, varav 1,7 miljoner kvm inom CBD. Investeringarna i nya kontorsprojekt var låga under året och omfattade ca 50 000 kvm. Utbudet av lokaler översteg under 2006 efterfrågan på moderna, välbelägna kontor.

Bland större projekt i city kan nämnas Jericho vid Regeringsgatan, Ramsburys hus vid Drottninggatan, Clara City vid Klarabergsviadukten, ett nytt kontorshus vid Kungsbron och Sturegallerian vid Stureplan. Flera stora projekt i centrala Stockholm och direkt utanför tullarna återstår dock att hyra ut.

I Göteborgs city finns ett kommersiellt fastighetsbestånd omfattande 1,5 miljoner kvm kontorslokaler, varav 0,9 miljoner kvm inom CBD. Under 2006 har nybyggnationen av kontor varit fortsatt låg och i centrala Göteborg pågår få nya projekt.

Ombyggnaden av f d Hasselbladshuset kommer att ge 13 000 kvm kontorsyta. Rättscentrum om 15 000 kvm byggs i Gårda. Ett projekt som kan påbörjas är en byggrätt i Gårda som beräknas ge 15–20 000 kvm kontor. Vid Norra Älvstranden planeras en omfattande expansion under de närmaste åren.



Större fastighetsägare i Stockholms city.

Källa: Leimdörfer.

Hyresmarknaden i Stockholm

Vakanserna för kontorslokaler i Stockholm stabiliserades under året främst beroende på att efterfrågan på kontorslokaler både i ytterområden och centrala lägen ökade. Efterfrågan på butikslokaler i bästa läge var fortsatt stabil. Överlåtelsebeloppen för butikslokaler har dock sjunkit. Resultatet blev en något starkare hyresmarknad med utplanande butikshyror men något stabilare kontorshyresnivåer än föregående år.

Kontor

Efterfrågan på kontorsytor avsåg 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 stabiliserades under året. Inom den Gyllene Triangeln noterades hyror mellan 3 500 och 4 000 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 2 500 och 3 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Vakansgraderna uppgick under året till mellan 11 och 12 procent (10–12 föregående år) i innerstaden samt till mellan 11 och 20 procent (12–25 föregående år) på malmarna och i närförorter som Kista, Liljeholmen, Alvik, Värtahamnen och Nacka Strand

Butiker

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler var hög under året samtidigt som disponibla lokaler i stort sett saknades. Den goda efterfrågan berodde i sin tur på hushållens ökade köpkraft. De mest eftertraktade butiksstråken finns i området runt Biblioteksgatan samt vid Norrmalmstorg, Hamngatan, Stureplan, Kungsgatan, Drottninggatan och delar av Grev Turegatan. Biblioteksgatan inom den Gyllene Triangeln intar, tillsammans med NK-varuhuset och Hamngatan, en särställning som det mest exklusiva butiksläget. Här utgår hyror för primär försäljningsyta på mellan 10 000 och 13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Hyresmarknaden i Göteborg

Hyresmarknaden för kontor i Göteborgs centrala delar präglades av svagt sjunkande vakanser. Hyresnivåerna har varit stabila under året. Göteborg stärkte ytterligare sin ställning som den intressantaste marknaden i

Sverige efter Stockholm. Inom kontorssegmentet finns ett stort intresse för effektiva och moderna lokaler i centrala lägen trots att efterfrågan på rena kontorslokaler i regionen som helhet minskat under året.

Kontor

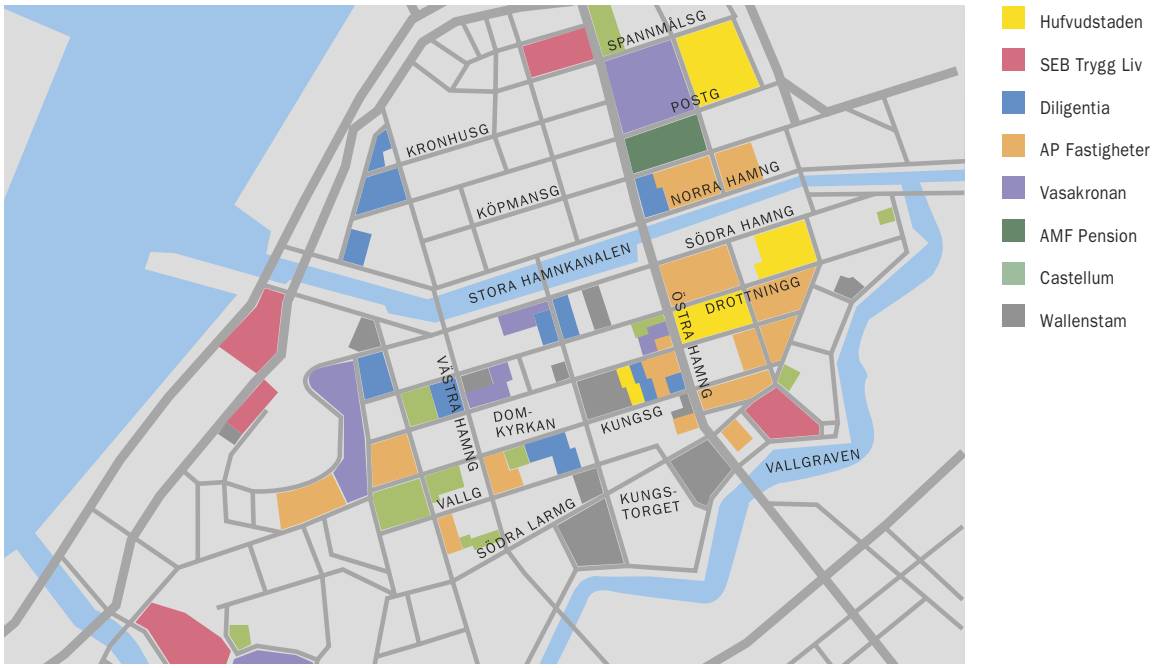
Hyresnivåerna i Göteborgs centrala delar hade en stabil utveckling under 2006. Utvecklingen är dock något osäker främst beroende på att vakansgraderna överstiger 10 procent samt att stora nybyggnadsprojekt kan genomföras i stadens centrala delar. Ytterligare betydande kontorsprojekt kan bli aktuella om vakansgraderna skulle sjunka och hyresnivåerna stiga eller ligga kvar på nuvarande nivå. Nyproduktion av kontorslokaler har planerats för cirka 5 miljarder kronor under de närmaste åren. Om dessa genomförs är dock osäkert. I de mest attraktiva lägena uppgick marknadshyran till mellan 1 600 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, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Vakanserna i Göteborg låg under året på mellan 11 och 12 procent (12–14 föregående år) i de centrala delarna.

Butiker

Hyrorna för butiker i bästa läge var relativt stabila under året. I A-läge noterades hyror i intervallet 5 000 till 9 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Handeln hade en positiv utveckling under året. Utbudet av ledig försäljningsyta var mycket begränsat, uppskattningsvis under 1 procent, samtidigt som efterfrågan var stor. 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, Arkaden, Kungsgatan mellan Fredsgatan och Korsgatan samt del av Korsgatan.

Marknadshyror december 2006, Stockholm och Göteborg (exklusive fastighetsskattetillägg)

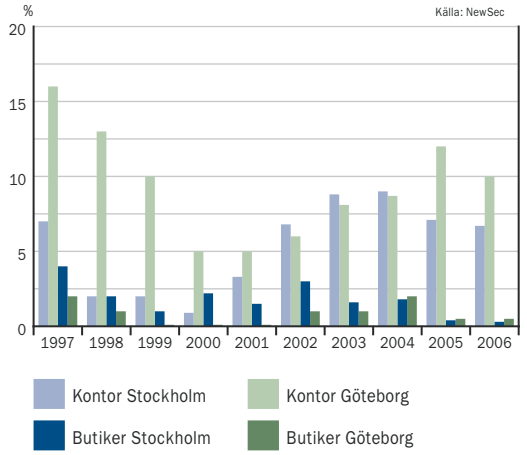
Delmarknad	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Stockholm		
Gyllene Triangeln	3 500–4 000	7 500–13 000
Övriga City	2 500–3 800	3 500–10 000
Östermalm	2 000–3 000	3 000–8 500
Gamla Stan	1 800–2 500	2 500–5 000
Slussen/Södermalm	1 600–2 700	2 500–5 000
Kungsholmen	1 500–2 500	2 000–5 000
Liljeholmen	1 400–2 000	1 200–2 500
Globen	1 400–1 800	3 500–4 500
Kista	1 100–1 900	3 500–5 500
Göteborg		
Centrala Göteborg	1 600–2 000	5 000–9 000



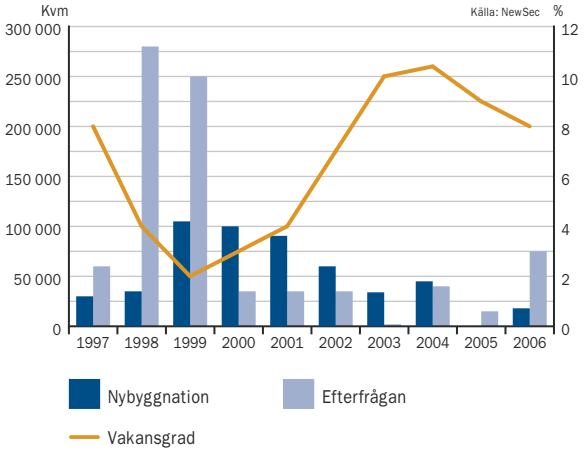
Källa: Forum Fastighetsekonomi.

Större fastighetsägare i Göteborg.

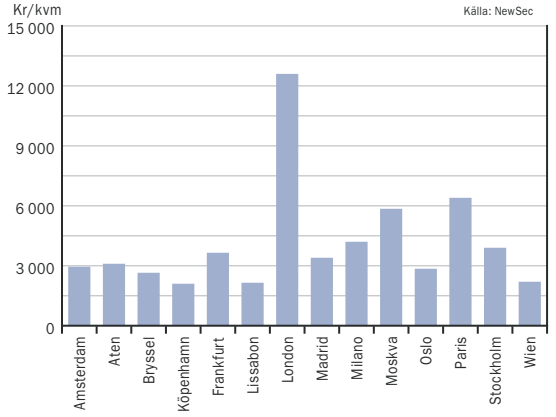
Vakansgrad kontor och butiker
centrala Stockholm och centrala Göteborg



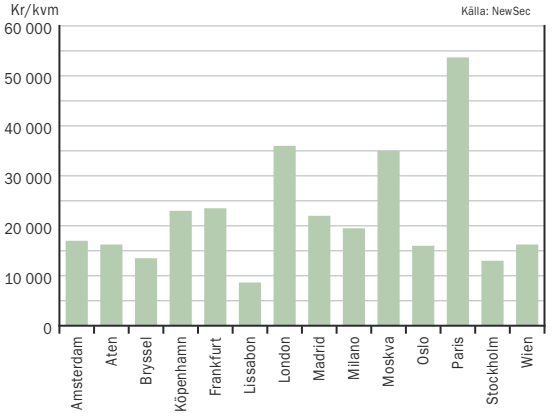
Nybyggnation, efterfrågan och vakansgrad
för kontor centrala Stockholm



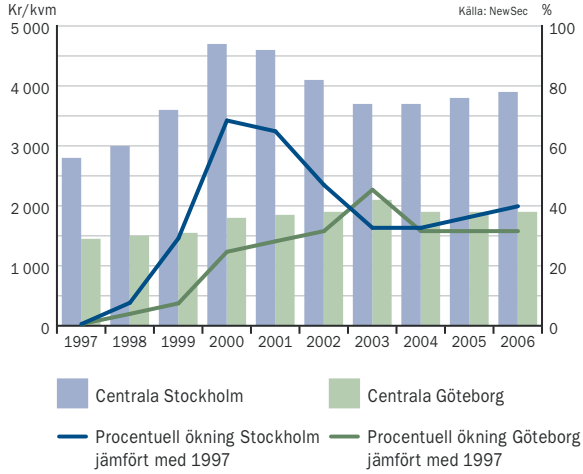
Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2006
Lokaler i bästa läge



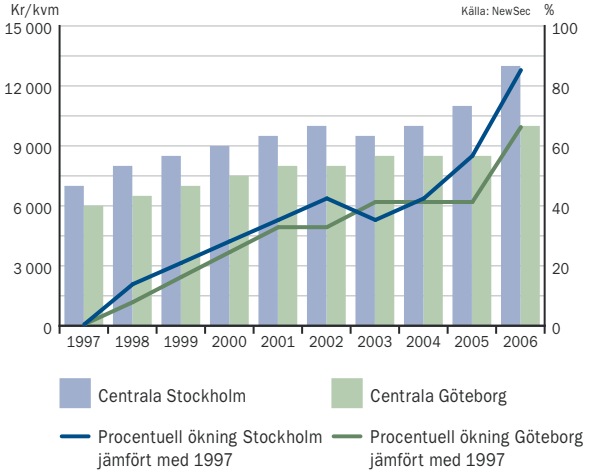
Butikshyror i europeiska storstäder, december 2006
Lokaler i bästa läge



Marknadshyresutveckling kontor, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Marknadshyresutveckling butiker, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Kvalitet och miljö

Hufvudstadens vision är att leda utvecklingen i fastighetsbranschen i riktning mot ett miljömässigt hållbart samhälle.

Hufvudstaden skall ha ett kvalitets- och miljösystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster, där vår ambition är att förebygga miljöproblem och föregå miljölagstiftning. Stor vikt läggs vid att välja bästa teknik och produkter och att ställa tydliga miljökrav vid upphandling för att säkerställa att miljöfarliga ämnen undviks. Arbetet med att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter pågår löpande liksom effektivisering av avfallshanteringen.

Parallellt med arbetet att minimera negativ miljöpåverkan från våra fastigheter pågår processen att på ett tydligt, strukturerat och systematiskt sätt se över bolagets rutiner och arbetssätt. Detta verksamhetsledningssystem medför tydliga ansvarsfördelningar för att säkerställa kvaliteten.

Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2006.

Under året har Hufvudstadens miljöarbete analyserats och godkänts för investering i Robur Miljöfond.

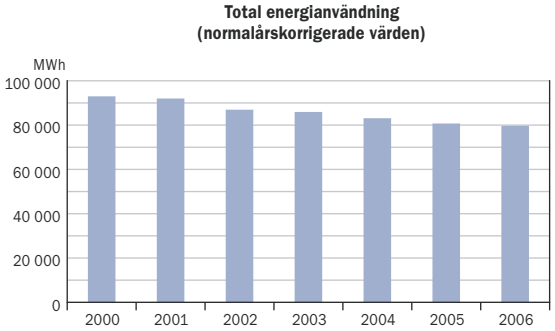
Kvalitets- och miljömål samt måluppfyllelse 2006

Fortsatt utveckling av kvalitets- och miljöarbetet.
Uthyrnings- samt lokalanpassningsprocesserna har reviderats under året och översynen av förvaltningsrutinerna har pågått planenligt. Inom förvaltningsprocessen har inflyttningsrutinerna fastställts.

Fortsatt utveckling av miljöanpassad ombyggnad och samarbetet inom MilaB.
Databasen MilaB – Miljöbedömning av Byggvaror – är resultatet av ett aktivt samarbete mellan ett antal större byggherrar som står för en stor andel av byggandet i Sverige. Under året har ett avtal om samgående mellan MilaB och Byggd Miljö tecknats. Detta innebär att ett gemensamt bedömningssystem för byggvaror skapas med fastighetsägare som tillsammans äger och förvaltar 47 miljoner kvm lokaler samt bostäder. Avsikten är att det skall bli branschens gemensamma verktyg.

Fortsatt effektivisering av avfallshanteringen.
Avfallshanteringen har ytterligare effektiviserats i samarbete med hyresgästerna och genom utbyggnad av miljöstationer i fastigheterna.

Effektivisera energianvändningen.
Den totala energiförbrukningen har minskat med 1,3 procent genom ombyggnader och energieffektivisering i fastigheterna. Sedan 2001 har energianvändningen minskat med totalt 13 procent.

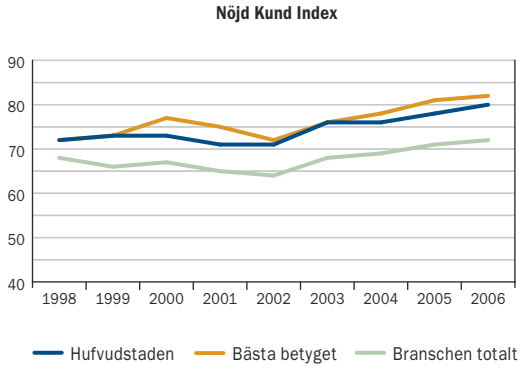


Kvalitets- och miljömål 2007.

- Fortsatt utveckling av kvalitets- och miljöarbetet.
- Fortsatt utveckling av miljöanpassad ombyggnad.
- Fortsatt effektivisering av avfallshanteringen.
- Effektivisera energianvändningen med 3 procent.
- Påbörja upprättande av energideklarationer.

Nöjd Kund Index

Hufvudstaden deltar, i likhet med flertalet andra ledande fastighetsbolag, i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern. Det är en årligen återkommande undersökning av slumpmässigt utvalda kontorshyresgästers nöjdhet. I årets undersökning förbättrade Hufvudstaden sitt resultat med två poäng jämfört med föregående år och placerade sig på andra plats.



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. Processen att utveckla fastigheterna ses ständigt över. Förändringar och förbättringar, såväl stora som små, görs regelbundet.

Utvecklingsprojekten kan huvudsakligen indelas i ombyggnader och investeringar i befintliga fastigheter samt utveckling av befintliga och nya byggrätter. Genom utvecklingsåtgärderna får lokalerna högre teknisk standard och mer yteffektiva planlösningar. Kunderna får en bättre produkt och Hufvudstaden erhåller på längre sikt ett bättre driftnetto och högre avkastning.

Under året har flera stora projekt pågått i Hufvudstadens fastigheter i Gyllene Triangeln i Stockholm. Ytterligare cirka 2 500 kvm butiksyta i form av två nya varumärkesbutiker har tillförts Biblioteksgatan genom konvertering av ytor från biograf- och restaurangverksamhet och en kontorsfastighet har totalrenoverats, samtidigt som grundförstärkning av ett flertal fastigheter har pågått. Projekten har varit komplicerade ur logistikperspektiv, då Biblioteksgatan är en av Stockholms livligaste handelsplatser och störningarna måste minimeras. Den stora ombyggnaden av NK-varuhuset i Stockholm, som påbörjades 2005, slutfördes under året.

Röda Kvarn

Under året har en omfattande och varsam renovering av den forna biografen Röda Kvarn skett. Anpassningen har skett med stor antikvarisk noggrannhet med målet att återställa lokalen till dess utseende vid husets uppförande 1915. Biografens planlösning har behållits och de ursprungliga kvaliteterna har lyfts fram såsom t ex framtagande och renovering av en takmålning i den tidigare biosalongen vilken varit skymd av akustikplattor. Lokalen har även fått in mer ljus i entrén då en ny ljusgård byggts i inre entréhallen. I november öppnade Urban Outfitters sin första svenska butik i lokalen.

Vildmannen 7

I kvarteret Vildmannen har en före detta restaurang och nattklubb konverterats till butikslokal åt modevarumärket Diesel, som öppnat en s k flagship store på Biblioteksgatan.

Kvarteret Pumpstocken

Fastigheten på Biblioteksgatan 12 i Stockholm har under året genomgått en totalrenovering. Denna 1800-talsfastighet har nu byggts om till flexibla och effektiva kontor med modern teknik. Stora sammanhängande ytor har tillskapats genom att väggar avväxlats och golven har riktats upp för att klara öppna miljöer. Vindsvåningen har omvandlats till attraktiva kontorslokaler genom att taket har höjts för att skapa större volym. Stor vikt har lagts vid att i största möjliga utsträckning bevara husets ursprungliga karaktär. Advokatfirman White & Case, som hyrt hela kontorsdelen av fastigheten, flyttade in i februari 2007.

Lokalanpassningar

De flesta ombyggnader som görs i Hufvudstadens bestånd är lokalanpassningar till nya eller befintliga hyresgäster. Bland de nya kontorshyresgäster som tillkommit under året kan nämnas Avanza, Know IT och EnterCard i fastigheten Orgelpipan 7 på Klarabergsgatan.

Affärsområde Stockholm Östra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Östra City omfattar 14 fastigheter i området öster om Regeringsgatan samt 2 fastigheter i Gamla Stan. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter. Merparten av fastigheterna är belägna vid Biblioteksgatan, Norrmalmstorg och angränsande gator, den s k Gyllene Triangeln, vilken varit kärnan i Hufvudstadens fastighetsbestånd sedan bolaget grundades 1915.

Beståndets utveckling

Arbetet med att skapa ett attraktivare östra city har fortsatt. Vår idé med området kring Biblioteksgatan är att skapa en spännande mix av små unika butiker i kombination med högklassiga internationella varumärken med hög modegrad. Såväl butiker som gatumiljön skall bygga på en atmosfär utöver det vanliga. Under året har sju butiker förändrats till nya koncept. Nya butiker som tillkommit är Urban Outfitters, Diesel, Whyred, Kiehl's, Buff, Rizzo (herr) och Design House Stockholm.

Under året genomförde vi i samarbete med vår nya hyresgäst, Urban Outfitters, en totalrenovering av den tidigare biografen Röda Kvarn vid Biblioteksgatan. Renoveringen genomfördes med stor antikvarisk noggrannhet för att återskapa lokalens forna glans från 1915.

En tidigare restaurang och nattklubb på Biblioteksgatan har också under året förändrats till en s k flagship store för modevarumärket Diesel. Med Urban Outfitters och Diesel har Biblioteksgatan tillförts ytterligare cirka 2 500 kvm butiksyta med inriktning på mode och trend.

Under året har totalrenovering genomförts av kontorsfastigheten på Biblioteksgatan 12. Fastigheten, som är från 1860-talet, har fått en helt ny teknik och bärande väggar har i stor utsträckning tagits ned för att möjliggöra effektiva kontorslösningar anpassade till dagens krav på effektivitet. I februari 2007 flyttade advokatfirman White & Case in i hela kontorsdelen av fastigheten.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor inom affärsområdet utvecklades positivt under året.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 3 500 och 4 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

För butikslokaler utvecklades hyresmarknaden positivt och i de bästa lägena uppgick marknadshyran till cirka 13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Kunder

Kundstrukturen för kontor inom Affärsområde Stockholm Östra City utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, management och media. Totalt finns inom affärsområdet 249 kunder. De tio största kunderna hyr 36 400 kvm (36 500), vilket representerar en årshyra på 170 mnkr (171).

Butikskunderna är till övervägande delen mindre entreprenörer även om några större detaljhandelskoncerner finns bland hyresgästerna såsom Urban Outfitters, RnB, GANT, Orrefors/Kosta Boda och Inditex med sina varumärken Massimo Dutti och Zara.

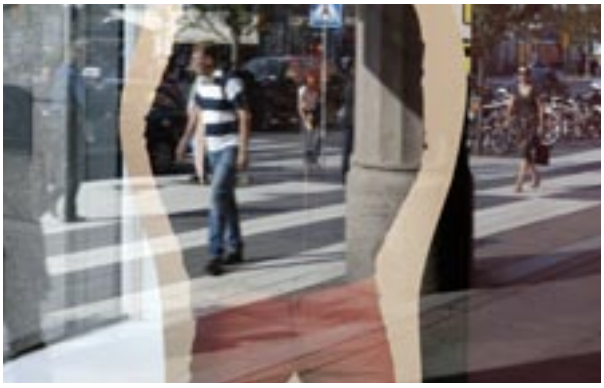
Starka varumärken inom affärsområdet

Norrmalmstorg 1. Norrmalmstorg 1 är en unik profilfastighet, som genom en totalrenovering under åren 2002–2004 återfått sin glans och betydelse som kommersiellt landmärke i Stockholms city. Fastigheten stärker detaljhandelsstråket mellan Biblioteksgatan och Hamngatan/NK.

Birger Jarlspassagen. Passagen, som är belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan i Gyllene Triangeln, har synnerligen stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde. Efter en varsam renovering år 2004 är Birger Jarlspassagen idag en unik galleria med inriktning på ungt svenskt mode.

norrmalmstorg 1

BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN



Fastighetsbeståndet

	31 december 2006	31 december 2005
Antal fastigheter	16	16
Uthyrbar yta, kvm	105 817	105 596
– varav kontor	71 781	71 517
– varav butik och restaurang	25 369	23 557
Årshyra, mnkr	422	419
Hyresvakansgrad, %	5,1	7,6
Ytvakansgrad, %	7,0	12,1

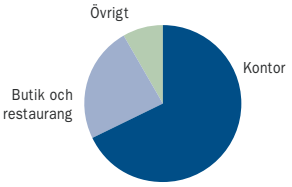
Omförhandlingar och nyuthyrning

	2006	2005
Nyuthyrning, kvm	9 300	10 000
Nyuthyrning årshyra, mnkr	33	33
Omförhandlade avtal, kvm	8 000	12 700
Omförhandlad årshyra, mnkr	30	49

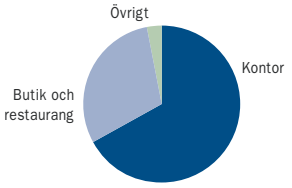
Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2006	2005
Nettoomsättning	397,3	385,6
– varav omsättningshyrestillägg	0,2	–
Särskilda projekt	-0,1	-4,4
Underhåll	-24,2	-48,4
Drift och administration	-48,9	-49,2
Övriga kostnader	-39,4	-42,6
Summa kostnader	-112,6	-144,6
Bruttoresultat	284,7	241,0
Bruttoresultat exklusive särskilda projekt	284,8	245,4

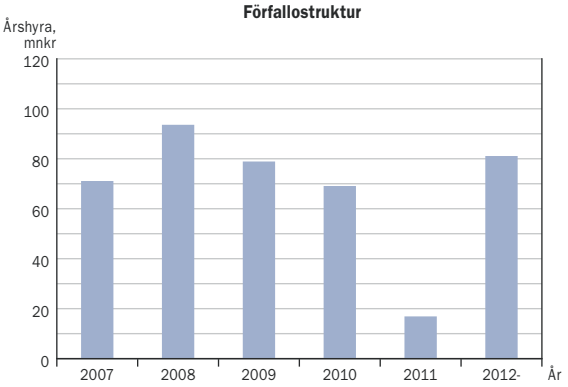
Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Förfallostruktur



En stad har flera viktiga knutpunkter där människor passerar ofta. Norrmalmstorg är en sådan plats. Här får du access söderut mot Kungsträdgården och Gamla stan, västerut mot NK och Sergels Torg, norrut mot Biblioteksgatan och Stureplan samt österut mot Östermalm och Djurgården.
Bilder: Norrmalmstorg samt Norrmalmstorg 1.

Affärsområde Stockholm Västra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Västra City omfattar fastigheterna i området kring Sveavägen och väster ut till Centralstationen. Affärsområdet omfattade vid årsskiftet sju fastigheter. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter samt parkeringshuset Parkaden. Fastigheterna är belägna i korsningen av Kungsgatan/Sveavägen, på Drottninggatan, Klarabergsgatan samt Regeringsgatan.

Under året har World Trade Center-fastigheten ingått i beståndet. Fastigheten bjöds ut till försäljning under hösten och i december träffades avtal om försäljning av aktierna i Vasaterminalen AB, som äger och driver fastigheten samt de två dotterbolagen World Trade Center Stockholm AB och WTC Parkering AB. Köpare är tjänstepensionsföretaget Alecta och tillträde av aktierna och fastigheten skedde den 1 februari 2007. WTC redovisas i resultaträkningen i posten Resultat från avvecklad verksamhet för 2005 och 2006.

Beståndets utveckling

Under året har renovering och lokalanpassning av drygt 14 000 kvm kontorsyta slutförts för nya och befintliga hyresgästers räkning. Bland annat har cirka 7 000 kvm byggts om och anpassats till nya hyresgäster i fastigheten Orgelpipan 7. De nya hyresgästerna i Orgelpipan 7 är bland annat Know IT, Avanza och Entercard som flyttat in under året.

Butikerna är ett viktigt inslag i gatumiljön och det sker ett kontinuerligt arbete med att utveckla butiksmixen inom affärsområdet. Bland annat har Alewalds Outdoor & Sports öppnat en helt ny konceptbutik på Kungsgatan och därmed ytterligare stärkt Kungsgatans profil med sport och fritid.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor inom affärsområdet stabiliserades under året. I början av året lämnade en stor hyresgäst 10 000 kvm i fastigheten Orgelpipan 7, vilket ökade hyresvakansgraden i affärsområdet under det första kvartalet till 18,6 procent exklusive WTC. Nyuthyrningarna har därefter utvecklats positivt och Orgelpipan 7 är i stort sett fullt uthyrd under första kvartalet 2007.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 2 500 och 3 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

För butikslokaler var hyresmarknaden stabil. I de bästa lägena och för de bästa ytorna uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 8 000 per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Kunder

Kundstrukturen inom Affärsområde Stockholm Västra City utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är organisationer, advokatbyråer, reklambyråer, data- och mediaföretag samt internationella företag. Totalt finns inom affärsområdet 158 kunder. De tio största kunderna hyr 21 100 kvm (39 700), vilket representerar en årshyra på 73 mnkr (155).

Övrig verksamhet

Parkaden. I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i två av Hufvudstaden ägda fastigheter i Stockholm, dels parkeringshuset Parkaden på Regeringsgatan mittemot NK-varuhuset med 800 platser, dels Continentalgaraget i fastigheten Orgelpipan 7 nära World Trade Center och Centralstationen med 435 platser. Parkeringsrörelsen är en viktig servicefunktion till kunderna i Hufvudstadens marknadsområden.

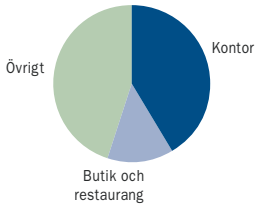
PARKADEN

Fastighetsbeståndet

	31 december 2006	31 december 2005[1)]
Antal fastigheter	7	8
Uthyrbar yta, kvm	131 132	189 086
– varav kontor	54 516	94 284
– varav butik och restaurang	17 798	20 882
Årshyra, mnkr	309	497
Hyresvakansgrad, %	11,9	7,7
Ytvakansgrad, %	11,2	8,0

1) Inklusive WTC

Uthyrbar yta per användning

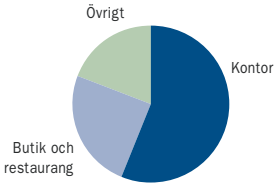


Omförhandlingar och nyuthyrning

	2006	2005[1)]
Nyuthyrning, kvm	8 900	7 100
Nyuthyrning årshyra, mnkr	26	20
Omförhandlade avtal, kvm	11 300	7 800
Omförhandlad årshyra, mnkr	30	25

1) Inklusive WTC

Årshyra per användning

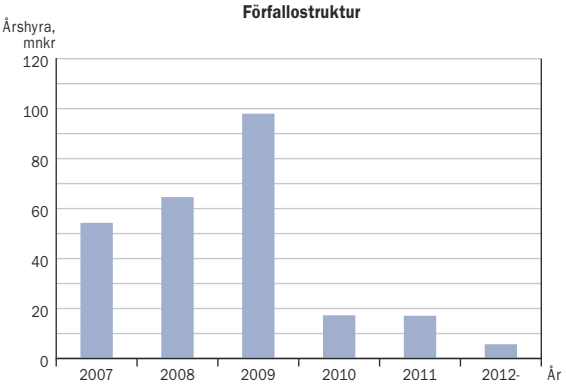


Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2006	2005[2)]
Nettoomsättning	257,5	307,0
Särskilda projekt	–	–
Underhåll	-22,7	-11,7
Drift och administration	-33,3	-34,8
Övriga kostnader	-37,4	-34,0
Summa kostnader	-93,4	-80,5
Bruttoresultat	164,1	226,5
Bruttoresultat exklusive särskilda projekt	164,1	226,5
Övrig verksamhet		
Intäkter	56,0	56,5
Kostnader	-45,0	-43,7
Rörelseresultat	11,0	12,8

2) Exklusive WTC

Förfallostruktur



Hamngatan, Stockholm.

Regeringsgatan, Stockholm.

Smålandsgatan, Stockholm.

Hamngatan, Stockholm.

Norrmalmstorg, Stockholm.

Hamngatan, Stockholm.

Palmhuset, Stockholm.

Hamngatan, Stockholm.

Smålandsgatan, Stockholm.

Sveavägen/Kungsgatan, Stockholm.

Birger Jarlsgatan, Stockholm.

Kungsgatan/Sveavägen, Stockholm.

Affärsområde NK

Fastighetsbeståndet

Affärsområde NK omfattade vid årsskiftet fastigheterna NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg.

Beståndets utveckling

Det omfattande förnyelsearbete i syfte att skapa ännu attraktivare varuhus som genomförts i både Stockholm och Göteborg är nu slutfört med mycket lyckat resultat. Överskådligheten i utbudet är bättre och tydligheten för kunderna har ökat i och med den nya strukturen.

Under hösten 2006 öppnade Hermés en ny fullsortimentavdelning på NK Stockholm. Andra avdelningar som byggts om eller tillkommit är bland annat NK Herrekipering, NK Herrtrend, Eton samt NK Boutique Man i Stockholm. I NK Göteborg har en entresolvåning byggts till och skapat ökad yta, där den nya kosmetikavdelningen fått rum för skönhetsbehandlingar.

Nya kontorshyresgäster i NK-huset i Stockholm är bl a advokatfirman Törngren Magnell och Occam Associates, som flyttade in i januari 2007.

Hyres- och detaljhandelsmarknaden

Hyresmarknaden för butikslokaler var fortsatt god under året. NK-varuhusen ligger i absolut bästa läge i Stockholm och Göteborg. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar tecknades avtal på hyresnivåer mellan 10 000 och 13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg för bästa försäljningsyta.

Detaljhandeln i Sverige redovisade ett bra år. Enligt Detaljhandelsindex DHI ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköpshandeln med 8 procent. Försäljningen av konfektion ökade med 8 procent. För NK Stockholm ökade försäljningen med 10 procent och för NK Göteborg med 11 procent.

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, banker, managementkonsulter och advokatbyråer. Totalt finns inom affärsområdet 117 kunder. De tio största kunderna hyr 23 600 kvm (21 750), vilket representerar en årshyra på 167 mnkr (140).

Inom NK finns ett mycket nära samarbete med företagarna genom deras företagarförening. Tillsammans utarbetas årligen marknadsplaner för att stärka NK som varumärke och handelsplats.

Varumärket NK

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

Varumärket NK har idag en mycket stark ställning bland såväl svenska som internationella konsumenter. Framgången bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare och företagare, där samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, en vital och attraktiv marknadsplats samt kontinuerliga marknadsföringsinsatser mot rätt målgrupper.

NORDISKA KOMPANIET

Fastighetsbeståndet

	31 december 2006	31 december 2005
Antal fastigheter	2	2
Uthyrbar yta, kvm	54 925	54 082
– varav kontor	16 697	16 896
– varav butik och restaurang	33 353	32 681
Årshyra, mnkr	285	263
Hyresvakansgrad, %	4,1	7,4
Ytvakansgrad, %	6,4	9,9

Omförhandlingar och nyuthyrning

	2006	2005
Nyuthyrning, kvm	3 600	4 600
Nyuthyrning årshyra, mnkr	20	27
Omförhandlade avtal, kvm	6 500	10 700
Omförhandlad årshyra, mnkr	34	62

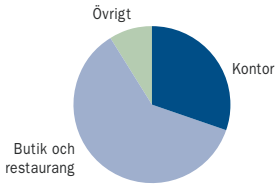
Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2006	2005
Nettoomsättning	297,2	262,2
– varav omsättningshyrestillägg	10,3	6,7
Särskilda projekt	-0,1	-0,1
Underhåll	-11,2	-18,1
Drift och administration	-81,8	-83,5
Övriga kostnader	-21,2	-16,8
Summa kostnader	-114,3	-118,5
Bruttoresultat	182,9	143,7
Bruttoresultat exklusive särskilda projekt	183,0	143,8

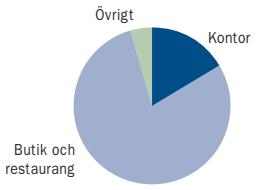
NK-varuhusen

	2006	2005
NK Stockholm		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	26 936	26 073
Antal avdelningar	106	104
Antal restauranger	6	7
Försäljning inklusive moms, mnkr	1 916	1 736
NK Göteborg		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	11 276	11 113
Antal avdelningar	48	48
Antal restauranger	4	3
Försäljning inklusive moms, mnkr	518	466

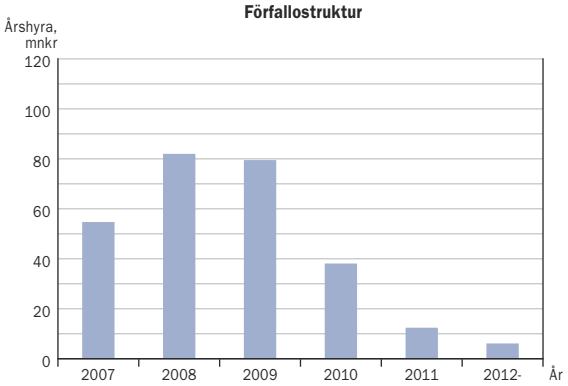
Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Förfallostruktur



Bilismen i Stockholms innerstad har blivit en aktuell fråga. Många har också förändrat sitt beteende och väljer att använda bilen bara när man måste. Vid sådana tillfällen är det förstås väldigt bekvämt att få en bra P-plats i centrala city.
Bild: Parkaden speglas i ett av NK:s skyltfönster, entrén Regeringsgatan.

Handla, flanerna, fikapaus, handla, flanera… Att shoppa är ett sätt att umgås med vännerna och många delar av staden har blivit en sorts förlängning av det egna vardagsrummet. Ett bra exempel på detta är NK Göteborg som framgångsrikt blandar shopping med plats för en dubbel latte macchiato.
Bild: NK Göteborgs entré mot Östra Hamngatan.

Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg omfattade vid årsskiftet fyra fastigheter, belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter. I den största fastigheten ingår köpmannavaruhuset Femman, som är en del av Nordstans affärscentrum. Nordstan besöks årligen av cirka 33 miljoner personer varav Femman besöks av cirka 12,5 miljoner personer. Omsättningen är cirka 3 miljarder kronor varav Femman omsätter cirka 800 miljoner kronor. Hufvudstaden är den största enskilda delägaren i Östra Nordstadens Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans P-hus samt torg och gågator.

I Femmanhuset finns 63 butiker, caféer och restauranger i tre plan. Största butikskunder är H&M, Kapp-Ahl, JC, Din Sko, Indiska och Dressman.

Beståndets utveckling

Under året har renovering inom Mobil Oil ABs och Intrum Justitia Sveriges ABs lokaler utförts. Fyra kontorslokaler har iordningställts för fyra nya hyresgäster; Vizeum Sverige AB, Aftonbladet Hierta AB, Audiem AB samt Viktoria Göteborg AB.

I Femmanhuset har en ny skobutik öppnat under året, Nilsons skor. H&M och Bianco Footwear har byggt om och renoverat sina butiker.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året präglats av svagt sjunkande vakanser och stabila hyresnivåer. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 600 och 2 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Enstaka toppnoteringar över 2 000 kr per kvm och år har erhållits i nyproducerade fastigheter. För butikslokaler var marknadshyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 5 000 och 9 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg beroende på storlek och läge.

Kunder

Affärsområdets kunder utgörs främst av företag som är beroende av centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokatbyråer, revisionsbyråer, media och tele samt myndigheter och organisationer. Totalt finns inom affärsområdet 132 kunder. De tio största kunderna hyr 27 400 kvm (28 700), vilket representerar en årshyra på 52 mnkr (51).

Varumärken inom affärsområdet

Köpmannavaruhuset Femman. Köpmannavaruhuset Femman är ett av de starkaste varumärkena i Västsverige inom detaljhandeln och representerar ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköpshandel.

Nordstan. Nordstans Affärscentrum är ett av Europas största inomhuscenter och besöks årligen av mer än 30 miljoner personer. Hufvudstaden är den största enskilda delägaren i Östra Nordstadens Samfällighets förening med en andel om cirka 30 procent.

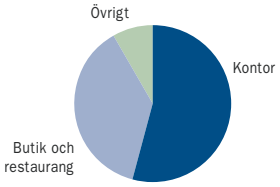
Femman
MITT I NORDSTAN

Nordstan

Fastighetsbeståndet

	31 december 2006	31 december 2005
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	59 021	58 930
– varav kontor	32 016	31 703
– varav butik och restaurang	22 244	22 403
Årshyra, mnkr	137	133
Hyresvakansgrad, %	3,3	2,5
Ytvakansgrad, %	4,8	3,8

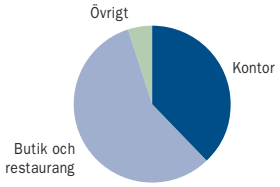
Uthyrbar yta per användning



Omförhandlingar och nyuthyrning

	2006	2005
Nyuthyrning, kvm	2 200	1 400
Nyuthyrning årshyra, mnkr	4	3
Omförhandlade avtal, kvm	9 100	14 500
Omförhandlad årshyra, mnkr	20	25

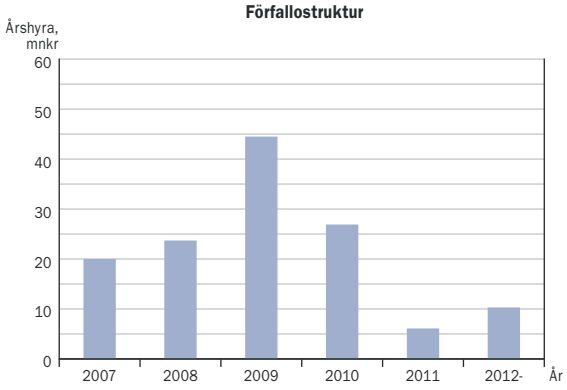
Årshyra per användning

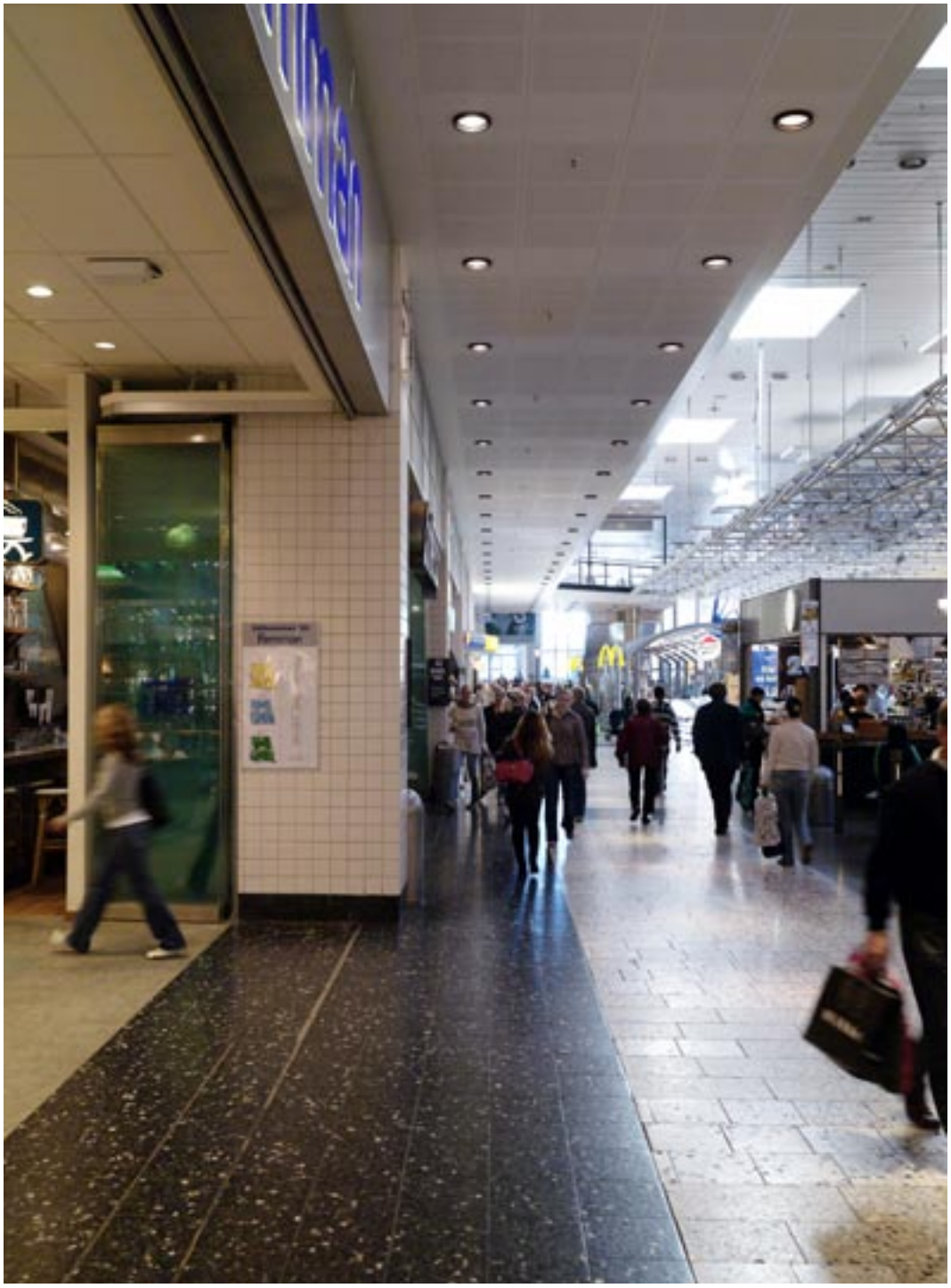


Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd

Mnkr	2006	2005
Nettoomsättning	144,5	141,1
Särskilda projekt	–	–
Underhåll	-3,2	-3,4
Drift och administration	-28,3	-27,3
Övriga kostnader	-10,6	-10,6
Summa kostnader	-42,1	-41,3
Bruttoresultat	102,4	99,8
Bruttoresultat exklusive särskilda projekt	102,4	99,8

Förfallostruktur





Ett köpcentrums framgång vilar på flera faktorer. Utbud, läge och framförallt ständig förnyelse är avgörande för att lyckas. Konsumenten ska känna sig bekväm och lockad att ta del av det som erbjuds. Igen och igen och igen. Bilder: Femmanhuset, Göteborg.

Bolagsstyrningsrapport

Hufvudstaden är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, Stockholmsbörsens regelverk inklusive Svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga lagar och regler. Svensk kod för bolagsstyrning syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande ägarroll och är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att det inte är något brott mot Koden att avvika från en eller flera regler om motiv finns och förklaras.

Hufvudstaden följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande avvikelser:

- Nomineringskommitté
- Ersättningar till VD och ledande befattningshavare

Avvikelser från Koden förklaras mer detaljerat under respektive avsnitt nedan.

Aktieägare

Hufvudstaden hade vid årets slut 19 677 aktieägare. Den största ägaren var L E Lundberg Holding AB med 45,2 procent av totalt antal utestående aktier och 88,0 procent av antalet röster. Näst störst var SEB Trygg Liv med 11,5 procent av antalet utestående aktier och 2,3 procent av antalet röster. Utländska aktieägares ägarandel uppgick till 20,1 procent av utestående antal aktier och 4,1 procent av antalet röster.

Aktiekapital och rösträtt

Hufvudstadens aktiekapital uppgick vid årets slut till 1 056,4 mnkr, fördelat på 202 996 869 A-aktier och 8 275 064 C-aktier. Av detta utgör 5 006 000 A-aktier bolagets egna innehav. Varje aktie av serie A motsvarar en röst och varje aktie av serie C 100 röster. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat.

Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag skall godkännas av en högre andel av de på stämman företrädda och avgivna rösterna.

Enskilda aktieägare, som önskar få ett ärende behandlat på stämman, kan begära det hos Hufvudstadens styrelse under särskild adress, som publiceras på bolagets hemsida i god tid före kallelsetiden för stämman.

Årsstämma skall hållas i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Vid årsstämman beslutas i frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkningar, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och i förekommande fall revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer och andra viktiga frågor.

Årsstämma 2006 hölls den 23 mars. Totalt 197 aktieägare som företrädde 128 215 195 A-aktier och 8 254 341 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 953 649 295 röster, motsvarande 93,0 procent av det totala antalet röster. Årsstämma 2007 hålls den 22 mars i Stockholm.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden (se sid 14) finns inte en formellt utsedd nomineringskommitté. Huvudägarna kontaktas av styrelsens ordförande i god tid före årsstämman och bildar därmed en informell nomineringsgrupp som gemensamt tar fram förslag på styrelse, styrelseordförande och styrelsearvoden samt i förekommande fall revisorer och revisorsarvoden. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag till styrelsens ordförande under adress som framgår av bolagets hemsida. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Som underlag för sina förslag har gruppen gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen.

Hufvudstadens förfarande avseende nominering är ett avsteg från bolagskoden.

Styrelsen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen fattar beslut i frågor avseende koncernens övergripande mål, strategiska inriktning och policies liksom viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Till styrelsens övriga uppgifter hör bland annat att:

- fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och affärsmässiga utveckling
- fortlöpande utvärdera bolagets operativa ledning och VDs arbete
- se till att det finns effektiva system för samt fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera bolagets system för intern kontroll och riskhantering
- se till att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler
- se till att erforderliga etiska riktlinjer fastställs för bolaget

Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning, vilken ger ramen för beslut avseende investeringar, finansiering, ekonomiska rapporter samt övriga frågor av strategisk karaktär. Arbetsordningen reglerar även styrelsens respektive VDs åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Arbetsordningens relevans och aktualitet ses över varje år.

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har fortlöpande kontakt med VD för att löpande kunna följa koncernens verksamhet och utveckling. Ordföranden samråder med VD i strategiska frågor och företräder bolaget i ägarfrågor.

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Styrelsen utvärderar också VDs arbete, då utan att denne närvarar.

Styrelsens arbete under 2006

Under verksamhetsåret 2006 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt redovisning av affärsområdenas verksamhet framläggs vid varje styrelsemöte. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde. Tjänstemän i bolaget deltager i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2005 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens granskning av bolagets halvårsrapport.

Styrelsen sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av åtta ledamöter, som väljs av årsstämman för en period om ett år. Med undantag av VD ingår ingen av ledamöterna i företagsledningen. Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Tre av ledamöterna har beroendeställning gentemot den största aktieägaren Lundbergs (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt och Sten Peterson) och en av ledamöterna gentemot den näst största aktieägaren SEB Trygg Liv (Hans Mertzig). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sid 72. Som styrelsens sekreterare anlitas utomstående jurist.

Namn	Funktion	Närvarofrekvens 2006[1)]	Oberoende i förhållande till bolaget[2)]	Oberoende i förhållande till ägare[2)]
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Bengt Braun		6	Ja	Ja
Peter Egardt		7	Ja	Ja
Hans Mertzig		7	Ja	Nej
Sten Peterson[3)]		5	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg[3)]		5	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	7	Nej (anställd)	Ja

1) Under året har sju styrelsemöten hållits, varav fem efter årsstämman.
2) Definieras som personer i beroendeställning såväl enligt Stockholmsbörsens fortlöpande noteringskrav som enligt bolagskoden. För Hufvudstadens del blir utfallet enligt båda kriterierna detsamma.
3) Invald i styrelsen av årsstämman i mars 2006.

Revision

Bo Ribers, auktoriserad revisor vid KPMG, har varit bolagets revisor sedan 1999. Bland hans andra större uppdrag kan nämnas Lundbergs och Ångpanneföreningen.

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion om revisionens inriktning och iakttagelser förs. Interna rutiner och kontrollsystem granskas löpande under året. Slutlig granskning av årsbokslut och årsredovisning görs i januari–februari. Halvårsbokslutet granskas översiktligt. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för konsulttjänster lämnas i not 11.

Vid årsstämman 2004 omvaldes de auktoriserade revisorerna Bo Ribers (revisor sedan 1999) och Stefan Älgne (revisorssuppleant sedan 2000), båda KPMG, till revisor respektive revisorssuppleant för en period av fyra år.

Revisionsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men valt att inte tillsätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, utgör revisionsutskott.

VD och företagsledning

VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen för styrelse och VD samt styrelsens instruktioner. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant informations- och beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen skall kunna fatta väl underbyggda beslut.

Företagsledningen består, förutom av VD, av de fyra affärsområdescheferna samt cheferna för Fastighetsutveckling och Finans/Ekonomi. Företagsledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor. För information om enskilda medlemmar, se sid 74.

Ersättning till styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2006 beslutades om en ersättning för styrelsearbetet 2006 om 1 200 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ordföranden erhöll 300 000 kronor och de övriga sex ej anställda ledamöterna 150 000 kronor vardera.

Ersättning till VD och företagsledning

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett ersättningsutskott men valt att inte tillsätta något. Bolagets ersättningar utgörs av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentsystem finns i bolaget. Mot denna bakgrund och beroende på att det är styrelsens ansvar har styrelsen valt att inte underställa årsstämman 2006 dessa frågor för beslut.

Styrelsens ordförande har haft styrelsens uppdrag att förhandla med VD om dennes ersättning, varefter beslut fattats av styrelsen. VD har haft styrelsens uppdrag att förhandla med övriga ledande befattningshavare om deras ersättningar, varefter återrapportering till styrelsens ordförande skett. Från och med årsstämman våren 2007 kommer stämman att ta beslut om riktlinjer för ersättning till VD och ledning.

För VD och företagsledningen finns ett bonusprogram, som omprövas årligen. Utfallet beror på resultat, kundnöjdhet och personliga mål. Bonus kan för VD maximalt utgå med 500 000 kronor och för övriga ledande befattningshavare med 250 000 kronor per person.

På årsstämman 2006 lämnades information om ersättningsprinciperna och en genomgång av fastställda ersättningar skedde. För ytterligare information om löner och ersättningar, se not 10.

Hufvudstadens förfarande avseende beslutsgång för ersättningar till bolagets ledning var under 2006 ett avsteg från bolagskoden.

Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Hufvudstaden har en tillfredsställande intern kontroll. Ansvaret för att det finns ett system för intern kontroll, som täcker alla väsentliga risker för fel i den ekonomiska rapporteringen har delegerats till VD. Hufvudstadens system för intern kontroll omfattar kontrollmiljön, riskbedömning, kontrollåtgärder, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö.

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens interna kontrollstruktur bygger bl a på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Policys och riktlinjer dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av ledning och styrelse. Dessa styrande dokument samt genomarbetade processbeskrivningar kommuniceras via fastställda informations- och kommunikationsvägar och har därmed gjorts tillgängliga och kända för berörd personal.

Riskbedömning.

Hufvudstaden identifierar, analyserar och beslutar om hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen behandlar utfallet av bolagets process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden och identifierar vid behov nödvändiga åtgärder. Hufvudstadens största verksamhetsrisker kopplas till fastighetsvärdering, finansiella transaktioner och projektredovisning.

Kontrollåtgärder.

Hufvudstaden har, baserat på gjorda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollåtgärder. Dessa är både av förebyggande natur, dvs åtgärder som syftar till att

undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna skall även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Som exempel på processer med väl genomarbetade kontrollåtgärder kan nämnas reparation, ombyggnad och underhåll samt uthyrning.

Information och kommunikation.
Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna kommunikationen till och från styrelse och ledning sker bland annat genom att ledningen håller regelbundna informationsmöten, både för hela företaget och för enskilda enheter. En annan viktig kommunikationskanal är Hufvudstadens intranät. Genom detta har samtliga medarbetare tillgång till aktuell information. På intranätet publiceras interna policys, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stöder verksamheten.

Uppföljning.
Hufvudstaden utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen framför allt genom att ställa frågor och ta del av controllerfunktionens arbete.

Styrelsen erhåller kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive ledningens kommentarer till verksamheten. Vid varje styrelsesammanträde behandlas den ekonomiska situationen. Bolagets revisor medverkar vid styrelsemöten vid två tillfällen per år och informerar om sina iakttagelser om bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens ledamöter har då tillfälle att ställa frågor. Styrelsen tar årligen ställning till väsentliga riskområden och utvärderar den interna kontrollen.

Uttalande

Hufvudstadens ledning har systematiskt gått igenom och strukturerat den interna dokumentationen av det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har därför beslutat att inte inrätta en internrevisionsfunktion. Beslutet kommer att omprövas årligen.

Stockholm den 8 februari 2007

Styrelsen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240, NK 100, 111 77 Stockholm, besöksadress Regeringsgatan 38, Stockholm.

Hufvudstaden är noterat på Stockholmsbörsens A-lista. L E Lundberg Holding AB, organisationsnummer 556563-2477, 601 85 Norrköping, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämman den 22 mars 2007.

Verksamheten

Hufvudstadens affärsidé är att i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser. Hufvudstadens marknader utgörs av Stockholms och Göteborgs centralaste delar, där bolaget äger kommersiella kontors- och butiksfastigheter i citykärnornas affärsdistrikt. Den ekonomiska tillväxten i Sverige har länge varit koncentrerad till storstadsområdena, där Stockholm intagit en särställning. Under 2006 har Stockholm haft en stark ekonomisk utveckling. Även Göteborg och Västsverige har haft en mycket positiv utveckling.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (30). Den uthyrbara ytan uppgick till 275 427 kvm i Stockholm och 75 468 kvm i Göteborg, totalt 350 895 kvm. World Trade Center-fastigheten (WTC), som avyttrades i december 2006, har i resultaträkningen klassificerats som avvecklad verksamhet under 2005 och 2006.

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2006 var 6,5 procent (7,1) och ytvakansgraden var 8,1 procent (8,7). I Stockholm var hyresvakansgraden 7,3 procent och i Göteborg 2,4 procent.

Under året har 24 044 kvm (23 177) nykontrakterats och 34 943 kvm (45 820) omförhandlats till ett värde av totalt 197 mnkr.

Avyttring av World Trade Center.

Mot bakgrund av det rådande marknadsläget för högklassiga kontorsfastigheter i Stockholm beslutade Hufvudstaden att bjuda ut World Trade Center Stockholm till försäljning. WTC-fastigheten innehas med tomträtt av Vasaterminalen AB, som äger och driver WTC-fastigheten (Terminalen 1) och de två dotterbolagen World Trade Center Stockholm AB och WTC Parkering AB. Byggnaden har en uthyrbar yta om närmare 47 000 kvm, varav cirka 38 500 utgör kontorsyta och cirka 8 500 restaurang-, hotell- och konferenslokaler. Därtill kommer cirka 11 000 kvm garage.

Intresset för byggnaden var mycket stort från såväl svenska som utländska investerare. Den 12 december 2006 tecknades avtal med tjänstepensionsföretaget Alecta om försäljning av aktierna i Vasaterminalen AB med tillträdesdag den 1 februari 2007. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 3,0 mdkr och försäljningen inklusive förvaltningsresultat gav koncernen en resultatpåverkan efter skatt om 1,1 mdkr.

Resultateffekt WTC

Mdkr		
Fastighetsvärde enligt aktieöverlåtelseavtal	2,6	
Verkligt värde enligt bokslut 2006-09-30	-1,7	0,9
Upplösning uppskjuten skatt m m		0,1
Förvaltningsresultat		0,1
Resultateffekt efter skatt		1,1

Realiserad värdeförändring, upplösning uppskjutna skatter samt förvaltningsresultatet inklusive orealiserad värdeförändring och finansnetto för Vasaterminalen AB inklusive dotterbolag redovisas i resultatposten Resultat från avvecklad verksamhet.

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 december 2006. Värderingen har genomförts med utgångspunkt från fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2006 bedömts till 17,4 mdkr (14,6 för jämförbart bestånd).

Värderingsmetod.
Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har skett på basis av en värdering enligt direktavkastningsmetoden. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag. Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 20 Förvaltningsfastigheter.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/–	Resultateffekt före skatt, +/–
Hyresintäkter	100 kr per kvm	730 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	365 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	240 mnkr
Avkastningskrav	0,5 procentenhet	2 000 mnkr

Substansvärde.
Det bedömda verkliga värdet för fastighetsbeståndet per den 31 december 2006 uppgick till 17,4 mdkr. Baserat på fastighetsvärdering enligt ovan uppgår substansvärdet till 14,5 mdkr eller 71 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har antagits till 10 procent på skillnaden mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt restvärde för fastigheterna och bedömts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Köparen tappar dock avskrivningsunderlag, vilket kan motivera en viss kompensation, som här har antagits till 10 procent. Om skattesatsen enligt balansräkningen (28 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 11,8 mdkr eller 57 kronor per aktie.

Substansvärde, 31 december 2006

Mnkr	
Redovisat eget kapital	11,8
Återföring av bokförd uppskjuten skatt	4,3
Substansvärde före skatt	16,1
Kalkylmässig uppskjuten skatt 10 procent	1,6
Substansvärde efter skatt	14,5
Substansvärde per aktie	71 kronor

Möjligheter och risker

Hufvudstadens möjligheter att på kort sikt påverka resultatet i den löpande verksamheten 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 fastighetsbolag krävs därför lång framförhållning och tydliga strategier.

Hyresutvecklingen.
Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av Hufvudstadens koncentrering till 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 avtalstider på tre år eller mer 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 butikslokalerna. En viss vakansgrad bör alltid finnas för att erbjuda kunder expansionsmöjligheter, möjliggöra ombyggnader och pröva 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 avtal med omsättningshyror, då de medför en potential uppåt samtidigt som den garanterade minimihyran i omsättningsavtalen begränsar risken för hyresfall.

Drift och underhåll.
Kostnaderna för drift är svåra att påverka på kort sikt. Hufvudstaden arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed sänka driftkostnaderna. Upphandling av elkraft görs regelbundet på termin för att minska känsligheten för svängningar i energipriserna. Prövning sker löpande om förutsättningarna förändras.

Hufvudstadens fastighetsbestånd är väl underhållet. Bolaget arbetar målmedvetet med uppföljning och styrning av kostnader i varje enskild fastighet och minskar därmed risken för oförutsedda kostnadsökningar.

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 över tiden är landets starkaste marknadsområden och Sveriges mest intressanta tillväxtmarknader.

Finansiella risker.
Företagets verksamhet finansieras förutom av egna medel även till stor del av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av företagets finanspolicy och hur dessa risker hanteras samt hantering av kreditrisker hänförliga till kund- och hyresfordringar finns i not 3.

Försäkringar.
Hufvudstadens fastigheter är fullvärdeförsäkrade. En särskild terroristförsäkring som täcker skador upp till 25 mnkr har tecknats.

Känslighetsanalys

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

Redovisade resultateffekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt avser de effekter som hade uppstått under räkenskapsåret 2006, om förändringarna inträffat vid 2006 års ingång.

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.

Förändring i resultat exklusive värdeförändringar före skatt

	Förändring +/–	Resultateffekt exklusive värdeförändringar före skatt, mnkr
Hyresnivå	100 kr per kvm	35
Vakansgrad[1)]	1 procentenhet	11
Drift och underhåll	10 procent	17
Fastighetsskatt[2)]	1 procentenhet	13
Räntenivå[3)]	1 procentenhet	34

1) Beräknad ytvakans med 3 000 kr per kvm.
2) Med beaktande av att del av kostnaden vidaredebiteras hyresgästerna inom ramen för tecknade hyreskontrakt.
3) Utan hänsyn tagen till räntebindning med derivat.

Miljöpåverkan

Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2006.

Återköp av egna aktier

Inga återköp av aktier har skett under året eller efter rapporttidens utgång (till och med den 7 februari 2007). Totalt eget innehav per den 31 december 2006 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman 2006 fick styrelsen ett förnyat mandat om att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier i syfte att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare.

Styrelse

För beskrivning av styrelsens arbete, ersättningar till ledande befattningshavare m m hänvisas till Bolagsstyrningsrapporten på sid 38 samt till not 10.

Bonus

Tillsvidareanställda medarbetare i koncernen omfattades under året av ett bonusprogram. Bonusprogrammet beslutas av styrelsen för ett år i taget och har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet. För chefer med personalansvar tillkommer även personlig bedömning med individuella mål. För 2006 uppgick bonuskostnaden totalt till 3,0 mnkr (3,2) eller med i genomsnitt 16 000 kronor per medarbetare och för företagsledningen inklusive VD med i genomsnitt 202 000 kronor per person. Bonusen är ej pensionsgrundande.

Aktiemarknadsinformation

All informationsgivning styrs av bolagets informationspolicy. Årsredovisning och delårsrapporter publiceras på svenska och engelska och distribueras till de aktieägare och andra intresserade som anmält sitt intresse.

Rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, där även anmälan om prenumeration och beställning av information kan göras.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Framtidsutsikter

Hufvudstaden kommer även under 2007 att främst ägna sig åt att förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet så att största möjliga avkastning erhålles. Den ekonomiska tillväxten i Sverige förväntas öka något under 2007, vilket bedöms leda till minskade hyresförluster på sikt och fler nyuthyrningar. Strategiska förvärv och försäljningar av enstaka fastigheter kan inte uteslutas.

Förslag till utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en ordinarie utdelning om 1,60 kronor per aktie samt en extra utdelning om 10,00 kronor per aktie eller totalt 2 392,7 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 70.

Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på bolagets hemsida, www.hufvudstaden.se samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna. Det kan även erhållas från bolaget på begäran.

Resultaträkningar med kommentarer

		Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**Not**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning		1 096,5	1 095,9	666,0	709,5
Övrig verksamhet		56,0	56,5	–	–
	4	**1 152,5**	**1 152,4**	**666,0**	**709,5**
Fastighetsförvaltningens kostnader					
– Underhåll		-61,5	-86,1	-149,0	-55,2
– Drift och administration	8	-192,3	-194,8	-95,3	-96,2
– Tomträttsavgälder		-16,1	-10,4	-8,0	-7,4
– Fastighetsskatt		-92,5	-93,3	-64,8	-62,2
– Avskrivningar	8	–	-0,3	-37,7	-36,7
Fastighetsförvaltningens kostnader		**-362,4**	**-384,9**	**-354,8**	**-257,7**
Övrig verksamhet, kostnader	4,8	-45,0	-43,7	–	–
Verksamhetens kostnader		**-407,4**	**-428,6**	**-354,8**	**-257,7**
Bruttoresultat		**745,1**	**723,8**	**311,2**	**451,8**
– varav Fastighetsförvaltning	4,7	734,1	711,0	311,2	451,8
– varav Övrig verksamhet	4	11,0	12,8	–	–
Central administration		-31,5	-30,6	-31,5	-30,6
Rörelseresultat före värdeförändringar		**713,6**	**693,2**	**279,7**	**421,2**
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	15	2 647,5	995,6	–	–
Rörelseresultat	9–14	**3 361,1**	**1 688,8**	**279,7**	**421,2**
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansiella intäkter	16	0,7	0,2	1 614,7	0,2
Finansiella kostnader	17	-141,0	-139,7	-141,0	-140,1
		-140,3	**-139,5**	**1 473,7**	**-139,9**
Resultat efter finansiella poster		**3 220,8**	**1 549,3**	**1 753,4**	**281,3**
Bokslutsdispositioner	18	–	–	-124,0	-116,6
Resultat före skatt		**3 220,8**	**1 549,3**	**1 629,4**	**164,7**
Skatt	19	-903,9	-435,4	-7,0	-47,7
Årets resultat från kvarvarande verksamheter		**2 316,9**	**1 113,9**	**1 622,4**	**117,0**
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	5	1 106,3	220,0	–	–
ÅRETS RESULTAT		**3 423,2**	**1 333,9**	**1 622,4**	**117,0**
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden		206 265 933	206 265 933		
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter före och efter utspädning, kronor		11,23	5,40		
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor		16,60	6,47		
Ordinarie utdelning per aktie, kronor (förslag)		1,60	1,45		
Extra utdelning per aktie, kronor (förslag)		10,00	–		

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 096,5 mnkr (1 095,9). Under året omförhandlade Hufvudstaden cirka 20 procent av sina avtal exklusive WTC motsvarande cirka 114 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontorslokaler medförde i genomsnitt något lägre hyror, vilket dock kompenserades av en höjning av butikshyrorna. Sammantaget medförde omförhandlingarna i genomsnitt en oförändrad hyresnivå. Sänkningen av kontorshyror förklaras av att avtalsstocken fortfarande innehåller en del avtal, som tecknades i början av 2000-talet, då marknadshyrorna var som högst.

Kostnaderna uppgick till 362,4 mnkr (384,9), varav 0,2 mnkr (4,5) avser särskilda projekt. Minskningen förklaras av lägre underhållskostnader. De totala utgifterna för underhåll har dock ökat med 88,7 mnkr, vilket förklaras av ombyggnationen av Röda Kvarn och Biblioteksgatan 12.

Bruttoresultatet uppgick under året till 734,1 mnkr (711,0), vilket motsvarar en ökning med 3,2 procent. WTC har redovisats i posten Resultat från avvecklad verksamhet för 2005 och 2006.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden.

Nettoomsättningen var 56,0 mnkr (56,5). Kostnaderna uppgick till 45,0 mnkr (43,7) och bruttoresultatet till 11,0 mnkr (12,8).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 2 647,5 mnkr (995,6). Värdet har bedömts på basis av en intern värdering av fastighetsbeståndet. Den orealiserade värdeförändringen förklaras främst av ett uppskattat lägre direktavkastningskrav som en följd av ett stort intresse för kommersiella fastigheter från både svenska och internationella investerare samt en historiskt låg räntenivå. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,8 procent (5,7).

Finansiella poster

Resultatet av finansiella poster uppgick för året till -140,3 mnkr (-139,5). Ränteintäkterna uppgick till 0,7 mnkr (0,2) och räntekostnaderna till -141,0 mnkr (-139,7).

Skatt

Koncernens skattekostnad uppgick till 903,9 mnkr (435,4), varav 98,2 mnkr utgjorde aktuell skatt och 805,7 mnkr uppskjuten skatt. Ökningen förklaras av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserad värdeförändring.

Resultat från avvecklad verksamhet

Realiserad värdeförändring, upplösning uppskjutna skatter samt förvaltningsresultat för Vasaterminalen AB inklusive dotterbolag redovisas i posten Resultat från avvecklad verksamhet. Se även förvaltningsberättelsen sid 42 samt not 5.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 3 423,2 mnkr (1 333,9), en ökning med 157 procent jämfört med 2005. Ökningen förklaras huvudsakligen av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt försäljningen av World Trade Center Stockholm.

Moderbolaget

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 666,0 mnkr (709,5). Verksamhetens kostnader var 354,8 mnkr (257,7). Den lägre intäkten förklaras av den ökade vakans som uppstod, då en stor hyresgäst lämnade 10 000 kvm i fastigheten Orgelpipan 7 under första kvartalet. Nyuthyrningarna har därefter utvecklats positivt och fastigheten är i stort sett fullt uthyrd under första kvartalet 2007. Detta medförde i sin tur högre underhållskostnader i samband med lokalanpassningar för nya hyresgäster. Bruttoresultatet uppgick till 311,2 mnkr (451,8). Den centrala administrationen uppgick till 31,5 mnkr (30,6). Rörelseresultatet uppgick till 279,7 mnkr (421,2). Moderbolaget redovisar som finansiella intäkter utdelning från dotterbolag om 170,8 mnkr (0) samt resultat från försäljning av dotterbolaget Vasaterminalen AB om 1 443,6 mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 622,4 mnkr (117,0).

Balansräkningar med kommentarer

		Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**Not**	**2006-12-31**	**2005-12-31**	**2006-12-31**	**2005-12-31**
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	21	8,5	7,5	6,2	3,9
Förvaltningsfastigheter	20	17 408,8	16 276,0	5 649,5	5 632,6
		17 417,3	**16 283,5**	**5 655,7**	**5 636,5**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	22	–	–	2 824,8	4 329,3
Andra långfristiga fordringar	23	6,2	61,6	6,2	5,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		*6,2*	*61,6*	*2 831,0*	*4 335,2*
Summa anläggningstillgångar		**17 423,5**	**16 345,1**	**8 486,7**	**9 971,7**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	24	12,6	15,9	2,5	2,9
Fordringar på koncernföretag		–	–	28,3	4,4
Övriga fordringar		3 005,3	14,4	3 005,1	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	38,3	20,3	11,2	9,9
Summa kortfristiga fordringar		*3 056,2*	*50,6*	*3 047,1*	*17,2*
Kassa och bank	26	40,4	92,8	39,7	92,3
Summa omsättningstillgångar		**3 096,6**	**143,4**	**3 086,8**	**109,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 520,1**	**16 488,5**	**11 573,5**	**10 081,2**

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 17 408,8 mnkr (16 276,0 eller 14 580,2 för jämförbart bestånd). Ökningen av fastigheternas orealiserade värdeförändring förklaras i kommentar till resultaträkningen på sid 47. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket inte tillåter att avskrivningar görs. Värderingsmetoden beskrivs på sid 43. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 1,9 mdkr. Årets investeringar exklusive WTC uppgick till 187,3 mnkr (70,3), varav 6,3 mnkr avsåg inventarier och 181,0 mnkr förvaltningsfastigheter.

Övriga fordringar

Övriga fordringar uppgick till 3 005,3 mnkr (14,4). Posten består huvudsakligen av en fordran på Alecta avseende ännu ej erlagd köpeskilling.

Kassa och bank

Kassa och bank uppgick till 40,4 mnkr (92,8). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används huvudsakligen till amortering av lån. Inga begränsningar finns avseende nyttjanderätten av likvida medel. Utöver likvida medel fanns outnyttjad checkräkningskredit om 40 mnkr (40).

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 3 365,0 mnkr (3 525,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 23 månader (30), kapitalbindningstiden var 33 månader (32) och den genomsnittliga räntekostnaden 4,0 procent (3,9). Nettoskulden uppgick till 3 324,6 mnkr (3 432,2).

Övriga skulder

Övriga skulder som ej är räntebärande ökade under året med 365,5 mnkr till 876,2 mnkr (510,7). Ökningen förklaras av en skuld till avyttrat dotterbolag.

Moderbolaget

Förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. För upplysning om fastigheternas verkliga värde, se not 20.

Mnkr	Not	Koncernen 2006-12-31	Koncernen 2005-12-31	Moderbolaget 2006-12-31	Moderbolaget 2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital	27	1 056,4	1 056,4		
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1		
Reserver	27	12,6	-34,0		
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		10 088,2	6 964,2		
Summa eget kapital		**11 785,3**	**8 614,7**		
Eget kapital, moderbolag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	27			1 056,4	1 056,4
Uppskrivningsfond				138,2	152,2
Reservfond				798,1	798,1
Summa bundet eget kapital				**1 992,7**	**2 006,7**
Fritt eget kapital					
Balanserade vinstmedel				2 029,4	1 961,9
Årets resultat				1 622,4	117,0
Summa fritt eget kapital				**3 651,8**	**2 078,9**
Summa eget kapital				**5 644,5**	**4 085,6**
Obeskattade reserver		–	–	560,6	436,6
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	31	2 400,0	2 590,0	2 400,0	2 590,0
Skulder till koncernföretag		–	–	0,7	0,7
Övriga långfristiga skulder		3,3	2,0	2,9	1,6
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	28	6,0	5,6	5,2	4,9
Uppskjutna skatteskulder	29	4 493,6	3 838,1	1 219,9	1 219,5
Summa långfristiga skulder		**6 902,9**	**6 435,7**	**3 628,7**	**3 816,7**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	31	965,0	935,0	965,0	935,0
Leverantörsskulder		79,0	68,0	40,2	28,2
Skulder till koncernföretag		–	–	505,6	600,1
Skatteskulder		25,3	41,4	17,3	35,8
Övriga skulder	32	501,2	51,6	28,9	20,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	261,4	272,0	182,7	122,9
Avsättningar	30	–	70,1	–	–
Summa kortfristiga skulder		**1 831,9**	**1 438,1**	**1 739,7**	**1 742,3**
Summa skulder		**8 734,8**	**7 873,8**	**5 929,0**	**5 995,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 520,1**	**16 488,5**	**11 573,5**	**10 081,2**
Ställda säkerheter	34	**1 625,2**	**1 719,9**	**1 625,2**	**1 719,9**
Eventualförpliktelser	34	**Inga**	**Inga**	**Inga**	**Inga**

Sammandrag avseende förändringar i eget kapital

Mnkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Koncernen					
Ingående eget kapital 2005-01-01	1 056,4	628,1	–	6 455,3	8 139,8
Justering för ändrad redovisningsprincip	–	–	-41,0	–	-41,0
Justerat eget kapital 2005-01-01	**1 056,4**	**628,1**	**-41,0**	**6 455,3**	**8 098,8**
Årets förändring av säkringsreserv	–	–	9,8	–	9,8
Skatt hänförlig till säkringsreserv	–	–	-2,8	–	-2,8
Summa förmögenhetsförändringar, redovisade direkt mot eget kapital, exklusive utdelningar	–	–	7,0	–	7,0
Årets resultat	–	–	–	1 333,9	1 333,9
Summa förmögenhetsförändringar	–	–	7,0	1 333,9	1 340,9
Utdelning	–	–	–	-825,1	-825,1
Utgående eget kapital 2005-12-31	**1 056,4**	**628,1**	**-34,0**	**6 964,2**	**8 614,7**
Ingående eget kapital 2006-01-01	**1 056,4**	**628,1**	**-34,0**	**6 964,2**	**8 614,7**
Årets förändring av säkringsreserv	–	–	64,7	–	64,7
Skatt hänförlig till säkringsreserv	–	–	-18,1	–	-18,1
Summa förmögenhetsförändringar, redovisade direkt mot eget kapital, exklusive utdelningar	–	–	46,6	–	46,6
Årets resultat	–	–		3 423,2	3 423,2
Summa förmögenhetsförändringar	–	–	46,6	3 423,2	3 469,8
Utdelning	–	–		-299,1	-299,1
Utgående eget kapital 2006-12-31	**1 056,4**	**628,1**	**12,6**	**10 088,2**	**11 785,3**

Mnkr	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskriv-nings-fond	Överkurs-fond	Fria reserver	Totalt
Moderbolaget						
Ingående eget kapital 2005-01-01	**1 056,4**	**170,0**	**166,2**	**628,1**	**2 615,9**	**4 636,6**
Utdelning i moderbolaget					-825,1	-825,1
Erhållna koncernbidrag					218,2	218,2
Skatteeffekt koncernbidrag					-61,1	-61,1
Överföring mellan bundna och fria reserver			-14,0		14,0	0,0
Omföring av överkursfond till reservfond		628,1		-628,1		0,0
Årets resultat					117,0	117,0
Utgående eget kapital 2005-12-31	**1 056,4**	**798,1**	**152,2**	**0,0**	**2 078,9**	**4 085,6**
Ingående eget kapital 2006-01-01	**1 056,4**	**798,1**	**152,2**	**0,0**	**2 078,9**	**4 085,6**
Utdelning i moderbolaget					-299,1	-299,1
Erhållna koncernbidrag					327,1	327,1
Skatteeffekt koncernbidrag					-91,5	-91,5
Överföring mellan bundna och fria reserver			-14,0		14,0	0,0
Årets resultat					1 622,4	1 622,4
Utgående eget kapital 2006-12-31	**1 056,4**	**798,1**	**138,2**	**0,0**	**3 651,8**	**5 644,5**

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman den 23 mars 2006 fick styrelsen förnyat mandat att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier i syfte att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare. Under 2006 har inga återköp skett.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 2 392,7 mnkr.[1)]

1) Se Definitioner, sid 81, Utdelningsbelopp.

Kassaflödesanalyser med kommentarer

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	4 371,0	1 852,2	1 753,4	281,3
Av- och nedskrivningar av tillgångar	4,4	3,9	39,9	38,1
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-986,2	–	-1 443,6	–
Förändring övriga avsättningar	-46,8	–	0,3	0,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 678,0	-1 200,0	–	–
Övriga förändringar	0,3	0,7	–	–
Betald inkomstskatt	-113,9	-86,6	-116,6	-30,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**550,8**	**570,2**	**233,4**	**289,9**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar	-5,5	-6,1	210,0	154,5
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder	62,7	15,0	45,9	99,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**608,0**	**579,1**	**489,3**	**544,0**
Investeringsverksamheten				
Tilläggsköpeskilling	-23,3	–	-23,3	–
Investering i förvaltningsfastigheter	-185,4	-76,0	-54,7	-25,6
Investering i inventarier	-8,0	-3,4	-4,6	-2,1
Investering i finansiella tillgångar	–	–	-0,2	-0,6
Amortering långfristig fordran	15,4	13,9	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-201,3**	**-65,5**	**-82,8**	**-28,3**
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	260,0	740,0	260,0	740,0
Amortering av låneskuld	-420,0	-350,0	-420,0	-350,0
Utbetald utdelning	-299,1	-825,1	-299,1	-825,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-459,1**	**-435,1**	**-459,1**	**-435,1**
Årets kassaflöde	**-52,4**	**78,5**	**-52,6**	**80,6**
Likvida medel vid årets början	**92,8**	**14,3**	**92,3**	**11,7**
Likvida medel vid årets slut	**40,4**	**92,8**	**39,7**	**92,3**
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser				
Erhållen ränta	18,7	8,2	0,3	0,2
Erlagd ränta	141,0	140,1	141,0	140,1

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt IAS 7. WTC är inkluderat under respektive post fram till aktieöverlåtelsedagen den 12 december 2006.

Resultat av fastighetsförsäljningar och/eller avyttringar av aktier i dotterbolag redovisas inom kassaflöde från investeringsverksamheten.

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 19,4 mnkr till 550,8 mnkr (570,2). Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 57,2 mnkr (8,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 608,0 mnkr (579,1).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten minskade med 135,8 mnkr och uppgick till -201,3 mnkr (-65,5). Investeringar i fastighetsbeståndet inklusive WTC ökade med 109,4 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten minskade med 24,0 mnkr till -459,1 mnkr (-435,1). Nettoförändringen av räntebärande skulder blev -160 mnkr (390,0). Inga återköp av egna aktier skedde under året (0).

Årets kassaflöde uppgick till -52,4 mnkr (78,5).

Likvida medel

Koncernens likvida medel, bestående av kassa och bankmedel, uppgick per den 31 december 2006 till 40,4 mnkr (92,8). Inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick likviditeten till 80,4 mnkr (132,8). Hufvudstaden har per 31 december 2006 lånelöften med förfall inom 12 månader om 700 mnkr. Vid årsskiftet var 175 mnkr utnyttjat.

Moderbolagets likvida medel uppgick till 79,7 mnkr (132,3) inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 40 mnkr (40).

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Noter och tilläggsupplysningar

Not 1. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) så som de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Hufvudstadens resultaträkningar är funktionsindelade och anpassade till verksamheten.

Moderbolaget tillämpar RR 32:05 vilket innebär att samma redovisningsprinciper gäller för moderbolaget som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskäl.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

Koncernens funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen och moderbolaget. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom i koncernen där förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument eller tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats på samtliga perioder, som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

I vissa fall har avrundningar skett, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Nya IFRS och tolkningar

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder ikraft först fr o m räkenskapsåret 2007 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

IFRS 7 Finansiella instument tillämpas fr o m räkenskapsåret 2007. Innebörden är främst utökat upplysningskrav kring finansiella instrument.

Klassificering m m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Resultaträkningen har omräknats till genomsnittskurs. I koncernen finns inga utländska dotterbolag. Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Interna fordringar, skulder samt vinster eller förluster som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Gemensamma redovisningsprinciper tillämpas i samtliga bolag i koncernen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttringar till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. Rabatter lämnade som kompensation för t ex successiv inflyttning redovisas i den period de lämnas. Övriga rabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader t ex fastighetsskatt och mediakostnader.

Intäkter från fastighetsförsäljning.
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen om inte väsentliga risker och förmåner övergått till köparen vid tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett, intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Interna hyror och kostnader.
Koncerninterna hyror och kostnader är marknadsmässiga och redovisas i sin helhet där dessa uppstår.

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

Ränteintäkter och -kostnader.
Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas i resultaträkningen för den period till vilken beloppen hänförs. Räntebetalningar på ränteswappar, som ingåtts för att säkra framtida räntebetalningar till en fast räntesats, redovisas netto i den period till vilken beloppen hänförs. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts. Detta innebär att räntor under byggnadstiden kostnadsförs.

Pensioner

I koncernen anställda tjänstemän omfattas av den s k ITP-planen.

ITP-planen omfattar i huvudsak följande förmåner:
- Ålderspension
- ITPK (kompletterande ålderspension)
- Sjukpension
- Kollektiv familjepension

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2006 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Koncernens nettoförpliktelse avseende förmånsbestämda planer beräknas separat för varje plan genom en uppskattning av den framtida ersättningen, vilken diskonteras till ett nuvärde och det verkliga värdet på eventuella förvaltningstillgångar dras av.

Skatt

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Fortsättning Not 1, se sid 55.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernredovisningen i enlighet med reglerna i IAS 39 från 1 januari 2005.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsvillkor. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument klassificeras i enlighet med IAS 39 i följande kategorier: Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, Lånefordringar och kundfordringar och Övriga skulder.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna grupp ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde med undantag för derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument.

Kassa och banktillgodohavanden.

Posten omfattar kassa samt omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder. Kassa och banktillgodohavanden redovisas till nominellt värde.

Lånefordringar och kundfordringar

Hyres- och kundfordringar, lånefordringar samt övriga fordringar.

Fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde, dvs till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Andra långfristiga fordringar.

Fordringar med kvarvarande löptid mer än tolv månader redovisas under denna post till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningsbehov prövas individuellt mot återvinningsvärdet. Erforderliga nedskrivningar görs vid behov och redovisas i resultaträkningen.

Övriga skulder

Lån samt övriga finansiella skulder ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Räntebärande lån och upplåning.

Samtliga lån redovisas initialt till anskaffningspris, vilket motsvarar det verkliga värdet av vad som erhållits med tillägg för kostnader som hänförs till upplåningen. Låneskulden redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning periodiseras över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Vinst och förlust som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen.

Leverantörs- och andra skulder.

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde som bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten.

Derivatinstrument och säkringsredovisning.

Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt och koncernen har betecknat samtliga ingångna ränteswapskontrakt som kassaflödessäkringar till skydd för förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar på skulder till kreditinstitut. Genom dessa säkringstransaktioner uppnås önskad räntebindningsstruktur, vilken framgår av tabellen i not 32.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. De derivatinstrument som säkringsredovisas (kassaflödessäkring) redovisas till verkligt värde i balansräkningen och löpande redovisas den effektiva delen av värdeförändringarna mot eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i resultaträkningen. Om ett derivatinstrument inte längre uppfyller kraven för säkringsredovisning, eller om säkringsinstrumentet löper ut, säljs eller avslutas, skall den eventuella vinst eller förlust som uppstått redovisas som en justering av räntekostnaderna samtidigt som de säkrade framtida räntebetalningarna redovisas i resultaträkningen. Om de säkrade framtida räntebetalningarna inte förväntas äga rum, redovisas eventuella ackumulerade förluster direkt i resultatet och eventuella vinster intäktsredovisas när derivatet löper ut, säljs eller avslutas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Fastighetsförvaltning.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar som används i administrationen ingår i administration fastighetsförvaltning. Övriga avskrivningar redovisas bland avskrivningar.

Övrig verksamhet.

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader Övrig verksamhet.

Avskrivningsprinciper.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för inventarier är 3–5 år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på interna värderingar. Denna värdering sker normalt årligen. För att säkerställa värderingen inhämtas externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 20–30 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och urvalet av fastigheter skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden undersöker även löpande om det finns indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av t ex större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto.

Tillkommande utgifter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till redovisat värde är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till redovisat värde.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar – med undantag för förvaltningsfastigheter och anläggningstillgångar som innehas för försäljning – prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det föreligger en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att förpliktelsen kommer att uppfyllas och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om effekten av tidsvärdet för den framtida betalningen bedöms som väsentlig, fastställs avsättningens värde genom att det förväntade framtida kassaflödet nuvärdeberäknas med en diskonteringsfaktor (före skatt), som avspeglar marknadens aktuella värdering av tidsvärdet och de eventuella risker som hänförs till förpliktelsen. Den successiva ökningen av det avsatta beloppet som nuvärdeberäkningen medför, redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen.

Fortsättning Not 1, se sid 56.

Fortsättning Not 1.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalyser
Kassaflödesanalyserna visar bolagets betalningsströmmar för perioden. Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

Segmentsredovisning
Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen vilken tillhandahåller tjänster som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, Fastighetsförvaltning och Övrig verksamhet.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Redovisningsrådets rekommendationer RR 32:05 Redovisning för juridisk person. RR 32:05 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

När koncernbidrag har lämnats i skatteutjämningssyfte, redovisas koncernbidragen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital med beaktande av skatt i enlighet med URA 7.

Förvaltningsfastigheter
Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Hufvudstaden aktiverar endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar
Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar prövas beträffande eventuellt nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nettoförsäljningsvärdet fastställs genom jämförelse med försäljningar av likartade objekt. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida kassaflödena enligt en diskonteringsfaktor före skatt, som avspeglar marknadens aktuella uppskattning av tidsvärdet och de risker som förknippas med tillgången.

För tillgångar som inte till övervägande del genererar oberoende kassainflöden fastställs återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet återigen överstiger tidigare redovisat värde. Redovisade uppskrivningar av förvaltningsfastigheter har gjorts till verkliga värden med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Information om fastigheternas verkliga värden per balansdagen lämnas i not 20.

Avskrivningar förvaltningsfastigheter
Moderbolagets avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, i förekommande fall justerade för upp- och nedskrivningar och beräknad nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för byggnader är 50–100 år och för byggnadsinventarier 10–20 år.

Avskrivningar för fastigheter med blandad verksamhet har beräknats genom sammanvägning av respektive ytkategoris procentsats för avskrivningar. För fastighet med en dominerande (75 procent) kategori har ifrågavarande kategoris procentsats tillämpats för hela fastigheten. Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid. Procentsatser för avskrivningar redovisas i not 20.

Not 2. Företagsinformation

Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2006 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 8 februari 2007. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Sverige. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Se även Förvaltningsberättelse, sid 42.

Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 22 mars 2007.

Not 3. Finansiella risker

Hufvudstadens finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy, som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar och derivataffärer skall godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor.

Koncernen är främst exponerad för finansierings- och räntesisker. Hufvudstaden strävar efter att ha en kreditportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar. Derivatinstrumenten används endast i riskminimerande syfte och skall vara kopplat till underliggande exponering. Koncernen har för närvarande endast derivatinstrument som uppfyller kraven för säkringsredovisning. Hufvudstaden har inte identifierat några inbäddade derivat som skall skiljas från sina värdkontrakt och redovisas separat.

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk. Information om upplåning, låneramar och villkor finns i not 31.

Finansieringsrisk.
Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter som kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, måste bolaget ha lånelöften som täcker behovet av rörelsekrediter. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen.

Ränterisk.
Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Hufvudstadens finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet, upplåning och lånelöften.

Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Hufvudstadens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker skall bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen skall beaktas vid bestämmande av räntebindningstid samt att det finns en avvägning mellan bedömd löpande kostnad för upplåningen och risken att få en signifikant negativ påverkan på resultatet vid en plötslig större ränteförändring. För att uppnå önskad räntebindningstid används derivatinstrument. En förändring av räntenivån med +/– 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal skulle påverka Hufvudstadens räntekostnad 2007 med +/– 14 mnkr. Värdeförändringar i kontrakterade derivatavtal har ej beaktats, då samtliga ränteswappar säkringsredovisas via eget kapital och ej påverkar resultaträkningen.

Kreditrisk.
Kreditrisk kan I huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker.

Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Hufvudstaden medvetet väljer kunder med dokumenterad affärskompetens och konkurrenskraftig verksamhet. Hufvudstaden har som huvudregel att kräva bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyuthyrning. Hyresfordringar förskottsfaktureras.

Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Finansieringsstruktur.
Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 3 365,0 mnkr jämfört med 3 525,0 mnkr vid utgången av 2005. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 23 månader (30), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 33 månader (32) och den genomsnittliga räntekostnaden 4,0 procent (3,9). Nettoskulden var 3 324,6 mnkr jämfört med 3 432,2 mnkr vid utgången av 2005.

Kapitalbindningsstruktur, 2006-12-31

Förfalloår	Volym, mnkr	Andel, %
2007	965,0	29
2008	600,0	18
2009	–	–
2010	500,0	15
2011	950,0	28
2012	–	–
2013	350,0	10
Totalt	3 365,0	100

Räntebindningstid, 2006-12-31

Förfalloår	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittlig effektivränta, %
2007	1 565,0	47	3,6
2008	600,0	18	4,8
2009	–	–	–
2010	500,0	15	4,1
2011	350,0	10	3,9
2012	–	–	–
2013	350,0	10	4,1
Totalt	3 365,0	100	4,0

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument

	Koncernen				Moderbolaget			
	Redovisat värde		Verkligt värde		Redovisat värde		Verkligt värde	
Mnkr	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Tillgångar								
Andra långfristiga fordringar	6,2	61,6	6,2	63,0	6,2	5,9	6,2	5,9
Kundfordringar	12,6	15,9	12,6	15,9	2,5	2,9	2,5	2,9
Övriga fordringar	3 005,3	14,4	3 005,3	14,4	3 005,1	–	3 005,1	–
Kassa och bank	40,4	92,8	40,4	92,8	39,7	92,3	39,7	92,3
Ränteswappar med positivt värde	17,5 1)	–	17,5 1)	–	–	–	–	–
	3 082,0	184,7	3 082,0	186,1	3 053,5	101,1	3 053,5	101,1
Skulder								
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	2 400,0	2 590,0	2 400,0	2 590,0	2 400,0	2 590,0	2 400,0	2 590,0
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	965,0	935,0	965,0	935,0	965,0	935,0	965,0	935,0
Leverantörsskulder	79,0	68,0	79,0	68,0	40,2	28,2	40,2	28,2
Övriga räntefria skulder	504,5	53,6	504,5	53,6	31,8	21,9	31,8	21,9
Ränteswappar med negativt värde	–	47,2 1)	–	47,2 1)	–	–	–	–
	3 948,5	3 693,8	3 948,5	3 693,8	3 437,0	3 575,1	3 437,0	3 575,1

1) Redovisas i säkringsreserv i Eget kapital med avdrag för uppskjuten skatt.

Verkliga värden på andra långfristiga fordringar, skulder till kreditinstitut samt ränteswappar beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Skulder till kreditinstitut löper med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde. För övriga finansiella instrument såsom till exempel kundfordringar och leverantörsskulder överensstämmer verkliga värden med dess redovisade värden.

Not 4. Segmentinformation

Fastighetsförvaltning

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och övrig verksamhet. Segmentet Fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten. Denna följer huvudsakligen hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader. I moderbolaget finns endast en rörelsegren, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar och skulder samt investeringar för de olika affärsområdena år 2006 och jämförelseåret 2005. I moderbolaget finns endast segmentet fastighetsförvaltning.

Mnkr	Affärsområde Stockholm Östra City	Affärsområde Stockholm Västra City	Affärsområde NK	Affärsområde Göteborg	Totalt
KONCERNEN					
2006					
Intäkter och kostnader					
Nettoomsättning	397,3	257,5	297,2	144,5	1 096,5
(varav omsättningshyrestillägg)	(0,2)	(–)	(10,3)	(–)	(10,5)
Särskilda projekt	-0,1	–	-0,1	–	-0,2
Underhåll	-24,2	-22,7	-11,2	-3,2	-61,3
Drift och administration	-48,9	-33,3	-81,8	-28,3	-192,3
Tomträttsavgälder	-0,2	-12,2	-3,7	–	-16,1
Fastighetsskatt	-39,2	-25,2	-17,5	-10,6	-92,5
Avskrivningar	–	–	–	–	–
Bruttoresultat	284,7	164,1	182,9	102,4	734,1
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar 1)	2,7	3,1	1,8	0,9	8,5
Förvaltningsfastigheter	6 942,6	4 121,4	4 388,3	1 956,5	17 408,8
Summa	6 945,3	4 124,5	4 390,1	1 957,4	17 417,3
Finansiella anläggningstillgångar	4,1	2,1	–	–	6,2
Kortfristiga fordringar 1) 2)	16,3	18,6	10,8	5,4	51,1
Skulder					
Kortfristiga skulder 1) 2)	127,6	145,3	84,5	42,6	400,0
Investeringar					
Periodens materiella investeringar	135,7	19,8	25,5	6,3	187,3
KONCERNEN					
2005					
Intäkter och kostnader					
Nettoomsättning	385,6	307,0	262,2	141,1	1 095,9
(varav omsättningshyrestillägg)	(–)	(–)	(6,7)	(–)	(6,7)
Särskilda projekt	-4,4	–	-0,1	–	-4,5
Underhåll	-48,4	-11,7	-18,1	-3,4	-81,6
Drift och administration	-49,2	-34,8	-83,5	-27,3	-194,8
Tomträttsavgälder	-0,2	-11,1	0,9	–	-10,4
Fastighetsskatt	-42,4	-22,8	-17,5	-10,6	-93,3
Avskrivningar	–	-0,1	-0,2	–	-0,3
Bruttoresultat	241,0	226,5	143,7	99,8	711,0
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar 1)	2,4	2,9	1,4	0,8	7,5
Förvaltningsfastigheter	5 777,2	5 419,5	3 384,3	1 695,0	16 276,0
Summa	5 779,6	5 422,4	3 385,7	1 695,8	16 283,5
Finansiella anläggningstillgångar	5,9	55,7	–	–	61,6
Kortfristiga fordringar 1)	16,1	19,3	9,9	5,3	50,6
Skulder					
Kortfristiga skulder 1)	124,6	149,7	76,4	40,9	391,6
Investeringar					
Periodens materiella investeringar	27,9	13,9	29,3	8,3	79,4

1) Materiella anläggningstillgångar samt del av kortfristiga skulder och fordringar, som uppkommit i den löpande verksamheten, är fördelade enligt en fördelningsnyckel.

2) Kortfristiga fordringar och skulder har justerats med den del som uppkommit i samband med försäljningen av WTC.

Fortsättning Not 4, se sid 59.

Fortsättning Not 4.

Övrig verksamhet

Segmentet Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Mnkr	Parkerings-verksamhet
KONCERNEN	
2006	
Nettoomsättning	56,0
Hyreskostnader	-36,1
Drift- och administration	-8,2
Avskrivningar	-0,7
Bruttoresultat	11,0
KONCERNEN	
2005	
Nettoomsättning	56,5
Hyreskostnader	-35,6
Drift- och administration	-7,5
Avskrivningar	-0,6
Bruttoresultat	12,8

Not 5. Avvecklad verksamhet

Den 12 december 2006 tecknades avtal med tjänstepensionsföretaget Alecta om försäljning av aktierna i Vasaterminalen AB, inklusive de två dotterbolagen World Trade Center Stockholm AB och WTC Parkering AB med tillträde den 1 februari 2007. De sålda bolagen innehar tomträtten Terminalen 1 och Kortbyrån 18, restaurang- och konferensverksamheten WTC samt en parkeringsverksamhet. Verksamheten har under 2006 haft 21 anställda i medeltal.

Resultat från avvecklad verksamhet

Mnkr	2006	2005
KONCERNEN		
Nettoomsättning		
Fastighetsförvaltning	168,3	162,6
Övrig verksamhet	31,7	29,5
	200,0	192,1
Fastighetsförvaltningens kostnader		
– Underhåll	-5,7	-10,7
– Drift och administration	-26,5	-25,7
– Tomträttsavgälder	-20,0	-20,0
– Fastighetsskatt	-3,2	-16,0
– Avskrivningar	-0,3	-0,2
Fastighetsförvalningens kostnader	-55,7	-72,6
Övrig verksamhet, kostnader	-28,8	-28,6
Verksamhetens kostnader	-84,5	-101,2
Bruttoresultat	115,5	90,9
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	30,5	204,4
Rörelseresultat	146,0	295,3
Finansiella intäkter och kostnader	18,0	7,6
Resultat före skatt	164,0	302,9
Skatt	-43,9	-82,9
Resultat efter skatt men före avyttring av avvecklad verksamhet	120,1	220,0
Resultat från avyttring av avvecklad verksamhet	986,2	–
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	1 106,3	220,0
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet före och efter utspädning, kronor	5,36	1,07
Nettokassaflöde från avvecklad verksamhet		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6,1	8,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6,1	-8,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	–
Nettokassaflöde från den avvecklad verksamhet	–	–

Not 6. Resultatutveckling i sammandrag

	Jan–Mar		Apr–Jun		Jul–Sep		Okt–Dec		Avgår WTC		Jan–Dec	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Fastighetsförvaltning												
Nettoomsättning	311,5	313,6	312,8	313,3	311,4	310,9	329,1	320,7	168,3	162,6	1 096,5	1 095,9
Särskilda projekt	-0,1	-1,4	-0,1	-0,4	-0,2	-0,1	0,2	-2,6	–	–	-0,2	-4,5
Underhåll	-26,0	-8,0	-9,8	-29,7	-10,7	-21,2	-20,5	-33,4	-5,7	-10,7	-61,3	-81,6
Drift och administration	-55,8	-62,7	-50,2	-47,0	-48,8	-54,6	-64,0	-56,2	-26,5	-25,7	-192,3	-194,8
Övriga kostnader	-36,4	-37,7	-23,2	-37,0	-37,0	-30,3	-35,5	-35,2	-23,5	-36,2	-108,6	-104,0
Fastighetsförvaltningens kostnader	-118,3	-109,8	-83,3	-114,1	-96,7	-106,2	-119,8	-127,4	-55,7	-72,6	-362,4	-384,9
Övrig verksamhet, netto	2,3	2,2	2,4	2,6	1,9	2,0	7,3	6,9	2,9	0,9	11,0	12,8
Bruttoresultat	195,5	206,0	231,9	201,8	216,6	206,7	216,6	200,2	115,5	90,9	745,1	723,8
Central administration	-6,9	-6,4	-6,9	-7,3	-6,6	-5,1	-11,1	-11,8	–	–	-31,5	-30,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	570,0	500,0	–	–	2 108,0	700,0	30,5	204,4	2 647,5	995,6
Finansnetto	-32,4	-27,6	-23,7	-37,0	-34,3	-33,9	-31,9	-33,4	18,0	7,6	-140,3	-139,5
Skatt	-46,5	-49,2	-217,0	-184,4	-54,4	-47,4	-629,9	-237,3	-43,9	-82,9	-903,9	-435,4
Resultat från kvarvarande verksamhet	109,7	122,8	554,3	473,1	121,3	120,3	1 651,7	617,7	-120,1	-220,0	2 316,9	1 113,9
Resultat avvecklad verksamhet	–	–	–	–	–	–	986,2	–	120,1	220,0	1 106,3	220,0
Periodens resultat	109,7	122,8	554,3	473,1	121,3	120,3	2 637,9	617,7	0,0	0,0	3 423,2	1 333,9

Not 7. Operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter, som består av kontor, butiker, lager samt övriga lokaler. Återstående löptid är mellan 1 och 13 år.

Årshyra per storlekskategori (enligt avtal gällande 2006-12-31) 1) 2) 3)

	Antal avtal	Årshyra, tkr	Andel, %
0 – 99	718	19 683	1,8
100 – 499	238	66 561	6,2
500 – 999	210	149 967	14,0
1 000 – 2 499	170	263 000	24,5
2 500 – 4 999	70	244 804	22,8
5 000 – 9 999	24	161 322	15,0
10 000 –	9	167 542	15,6
Totalt	1 439	1 072 879	100,0

Förfallostruktur 4) 5) 6)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012–	Totalt
Antal avtal							
Kontor	61	83	91	47	8	5	295
Butiker	100	101	105	23	9	11	349
Övrigt	396	186	148	33	11	16	790
Totalt	557	370	344	103	28	32	1 434
Andel, %	38,8	25,8	24,0	7,2	2,0	2,2	100,0
Årshyra, mnkr							
Kontor	63,9	118,7	122,9	109,9	27,7	61,8	504,9
Butiker	114,7	124,0	131,5	34,9	19,1	38,3	462,5
Övrigt	33,9	21,3	46,5	6,4	5,7	3,2	117,0
Totalt	212,5	264,0	300,9	151,2	52,5	103,3	1 084,4
Andel, %	19,6	24,4	27,8	13,9	4,8	9,5	100,0

1) Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras för eget bruk.
2) Inklusive bostadskontrakt
3) Kontrakt med årshyra per 2006-12-31.
4) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderats.
5) Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras för eget bruk.
6) Exklusive bostadskontrakt

Not 8. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Avskrivningar per tillgångsslag				
Förvaltningsfastigheter	1)	1)	37,7	36,7
Materiella anläggningstillgångar	3,1	3,2	2,3	2,4
Totalt	3,1	3,2	40,0	39,1
Avskrivningar per funktion/ rörelsegren				
Fastighetsförvaltningen	0,2	0,1	37,7	36,7
Administration	2,2	2,5	2,3	2,4
Övrig verksamhet	0,7	0,6	–	–
Totalt	3,1	3,2	40,0	39,1

1) Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde, varför inga avskrivningar görs.

Not 9. Medelantal årsanställda och ohälsostatistik

	2006		2005	
Medelantal årsanställda		**Varav män, %**		**Varav män, %**
Moderbolaget	93	48	95	48
Helägda dotterbolag				
Parkaden AB	4	57	4	50
WTC Stockholm AB 1)	21	38	23	36
Totalt koncernen	118	47	122	45

1) Avyttrad verksamhet

Av koncernens 28 chefer (25) är 9 kvinnor (9) eller 32 procent (36).

Sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid

	2006		2005	
Procent	**Total sjuk-frånvaro**	**Varav långtids-sjukfrånvaro**	**Total sjuk-frånvaro**	**Varav långtids-sjukfrånvaro**
KONCERNEN				
Män totalt	5	68	6	68
varav: 20–29 år 1)			–	–
30–49 år	2	–	3	57
50 år–	16	93	14	76
Kvinnor totalt	2	6	6	68
varav: 20–29 år	2	–	7	65
30–49 år	2	9	5	60
50 år–	2	–	9	87
Koncernen totalt	3	51	6	68
MODERBOLAGET				
Män totalt	6	68	7	71
varav: 20–29 år 1)			–	–
30–49 år	2	–	4	59
50 år–	15	92	14	78
Kvinnor totalt	1	9	4	60
varav: 20–29 år 1)			1	–
30–49 år	1	13	3	35
50 år – 1)			11	89
Moderbolaget totalt	4	55	6	67

1) Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen, som innebär att uppgifter ej skall lämnas om antalet anställda i gruppen är högst 10 eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom ålderskategori.

Not 10. Löner och ersättningar

	Koncernen				Moderbolaget			
Tkr	2006	(varav bonus)	2005	(varav bonus)	2006	(varav bonus)	2005	(varav bonus)
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	300		288		300		288	
Arvode till övriga styrelseledamöter	958		1 026		938		1 006	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	3 165	(471)	3 277	(527)	3 165	(471)	3 277	(527)
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	7 512	(739)	7 270	(1 384)	7 512	(739)	7 270	(1 384)
Ersättning och förmåner till övriga anställda	40 991	(1 795)	38 161	(1 334)	33 194	(1 453)	30 696	(1 169)
Totalt	52 926	(3 005)	50 022	(3 245)	45 109	(2 663)	42 537	(3 080)
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	97		93		97		93	
Övriga styrelseledamöter	309		333		303		327	
Verkställande direktör	1 183		1 130		1 183		1 130	
Övriga ledande befattningshavare	2 796		2 801		2 796		2 801	
Övriga anställda	14 421		13 638		11 837		11 120	
Totalt	18 806		17 995		16 216		15 471	
Pensionskostnader								
Verkställande direktör	664		272		664		272	
Övriga ledande befattningshavare	1 528		1 820		1 528		1 820	
Övriga anställda	5 067		5 353		4 624		4 765	
Totalt	7 259		7 445		6 816		6 857	

I styrelsen ingick 7 män (8) och 1 kvinna (1). I företagsledningen (VD samt övriga ledande befattningshavare) ingick 6 män (6) och 1 kvinna (1).

Koncernens inklusive verkställande direktörens pensioner omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år enligt gällande pensionsplan. Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen.

Vid uppsägning av verkställande direktören från bolagets sida har denne 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.

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

Styrelsens ordförande har styrelsens uppdrag att förhandla med verkställande direktören om dennes ersättning varefter beslut fattas av styrelsen. Verkställande direktören har styrelsens uppdrag att förhandla och avtala med övriga ledande befattningshavare om deras ersättningar, varefter återrapportering till styrelsens ordförande sker. Från och med 2007 kommer principerna för ersättning till ledande befattningshavare att underställas årsstämman för beslut.

Tillsvidareanställda medarbetare i koncernen omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet. För chefer med personalansvar tillkommer även personlig bedömning.

För tillsvidareanställda utgår bonus med maximalt en halv månadslön, dock lägst 15 000 kronor för heltidsanställda. För chefer utgår bonus med maximalt en månadslön.

För företagsledningen fanns under året ett bonusprogram, som bygger på resultat, kundnöjdhet och personliga mål. Bonus kan för året maximalt uppgå till 500 000 kronor för verkställande direktören och totalt 1 250 000 kronor för övriga ledande befattningshavare.

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet. För personliga mål görs en reservering motsvarande 75 % av maximalt utfall (279 tkr). Bonusutfallet 2006 har påverkats av reservering för 2005 med 382 tkr.

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas av styrelsen för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bonusen är ej pensionsgrundande.

Not 11. Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen			Moderbolaget		
Mnkr	2006	2005	2004	2006	2005	2004
Revisionsuppdrag, KPMG	1,0	0,9	0,8	1,0	0,9	0,8
Andra uppdrag, KPMG	0,5	0,6	0,5	0,5	0,6	0,5
Totalt	1,5	1,5	1,3	1,5	1,5	1,3

Not 12. Koncerninterna transaktioner

	Moderbolaget	
Mnkr	2006	2005
Intäkter	12,3	12,3
Kostnader	-8,3	-8,4
Totalt	4,0	3,9

Not 13. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

	Koncernen		Moderbolaget	
Årshyra, mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
– 1 år	23,7	23,7	8,4	8,4
1 år – 5 år	23,7	23,7	8,4	8,4
5 år –	13,8	16,1	8,2	8,2

Ingångna avtal avser tomträttsavgälder, arrendeavgifter samt hyresavtal med extern hyresvärd.

Not 14. Rörelsens kostnader per kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Underhåll	61,5	86,1	149,0	55,2
– varav särskilda projekt	0,2	4,5	35,9	5,1
Drift och administration	195,4	195,9	55,8	55,5
Tomträttsavgälder	16,1	10,4	8,0	7,4
Fastighetsskatt	92,5	93,3	64,8	62,2
Avskrivningar	3,1	3,2	40,0	39,1
Personalkostnader	70,9	71,0	69,1	69,3
Summa	439,5	459,9	386,7	288,7

Not 15. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Realiserade	–	–	–	–
Orealiserade	2 647,5	995,6	–	–
Totalt	2 647,5	995,6	–	–

Under året har uppjustering av verkliga värdet av förvaltningsfastigheter skett med 2 647,5 mnkr.

Not 16. Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Utdelning från dotterbolag	–	–	170,8	–
Ränteintäkter, övriga	0,7	0,2	0,3	0,2
Realisationsresultat vid avyttring av dotterbolag	–	–	1 443,6	–
Totalt	0,7	0,2	1 614,7	0,2

Not 17. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Räntekostnader, övriga	-141,0	-139,7	-141,0	-140,1
Totalt	-141,0	-139,7	-141,0	-140,1

Not 18. Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	-8,0	-14,1
Förändring av periodiseringsfond	-116,0	-102,5
Totalt	-124,0	-116,6

Not 19. Inkomstskatter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-98,0	-109,6	-6,5	-48,2
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	0,8	-0,1	0,8
Uppskjuten skattekostnad/ skatteintäkt				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på:				
Uppskrivning/reversering/ nedskrivning	–	–	3,9	3,9
Ursprungliga anskaffningsvärden	-55,2	-23,2	-4,3	-4,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-741,3	-278,8	–	–
Effekt sålda bolag (fastighet)	28,2	9,5	–	–
Effekt avsättning till obeskattade reserver	-37,4	-34,1	–	–
Total skatt	-903,9	-435,4	-7,0	-47,7
Redovisat resultat före skatt	3 220,8	1 549,3	185,8	164,7
Skatt enligt gällande skattesats 28 procent	-901,8	-433,8	-52,0	-46,1
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	0,8	-0,1	–
Ej skattepliktig intäkt vid försäljning dotterbolag (fastighet)	–	–	47,8	–
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,4	0,1	1,2
Ej avdragsgilla kostnader	-0,3	-0,3	-0,3	-0,9
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,1	–	–	–
Schablonintäkt periodiseringsfond	-2,6	-2,3	-2,5	-2,2
Övrigt	0,8	-0,2		0,3
	-903,9	-435,4	-7,0	-47,7
Skatteposter som redovisas direkt mot eget kapital				
Uppskjuten skatt avseende säkringsreserv	-18,1	13,2	–	–
Aktuell skatt i erhållna koncernbidrag	–	–	-91,5	61,1
	-18,1	13,2	-91,5	61,1

Inga underskottsavdrag finns per balansdagen.

Dotterbolaget Fastighets AB Stockholms City har en tvist med Skatteverket om hur mycket som ska aktiveras som byggnad. Då bolaget inte delar Skatteverkets syn, har beslutet överklagats till länsrätten. Beloppet för skatter och avgifter uppgår till cirka 25 mnkr och innebär ingen påverkan på totalt redovisad skattekostnad för koncernen.

Not 20. Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden.

Mnkr	2006	2005
Förvaltningsfastigheter, koncernen	17 408,8	16 276,0

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

Mnkr	Sålda förvaltnings-fastigheter	Förvalt-nings-fastigheter ägda hela året
2006-12-31		
Ingående verkligt värde	1 695,8	14 580,2
Investeringar i fastigheterna	4,4	181,1
Avyttrad verksamhet	-1 730,7	–
Orealiserad värdeförändring	30,5	2 647,5
Utgående verkligt värde	0,0	17 408,8
2005-12-31		
Ingående verkligt värde	–	15 000,0
Investeringar i fastigheterna	–	76,0
Orealiserad värdeförändring	–	1 200,0
Utgående verkligt värde	–	16 276,0

För intäkter och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter hänvisas till not 4.

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående ombyggnader i balansräkningen. Verkligt värde baseras på en intern värdering.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets marknadsvärde bedömts. Bedömningen har skett på basis av en värdering enligt direktavkastningsmetoden.

Driftöverskottet baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad om 5–7 procent.

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll.

Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre än för fastigheter där mark innehas med äganderätt.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyres-intäkter, mnkr	Driftsnetto, mnkr	Direktav-kastnings-krav, %
Stockholm, kommersiellt			4,25–5,5
Göteborg, kommersiellt			4,75–5,75
Fastighetsbeståndet, koncernen	1 174,3	835,3	4,80 1)

1) Genomsnitt

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Värderingshuset AB och FS Fastighetsstrategi AB. De externa värderingarna omfattar 6 fastigheter och motsvarar 35 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Hästen 19 och 20 (NK-huset), Järnplåten 28, Medusa 1, Skären 9 och Vildmannen 7 i Stockholm och Inom Vallgraven 10:9 (NK-huset) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 6,1 mdkr med ett intervall om +/– 3–6 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 6,0 mdkr. De interna värderingarna understiger således de externa med 0,1 mdkr. Vid en jämförelse mellan intern och extern värdering kan det konstateras att Hufvudstadens värderingar ligger inom de värdeintervall som de externa värderingsföretagen har angivit.

För riskanalys, se Förvaltningsberättelsen sid 43 samt not 37.

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

Mnkr	2006	2005
Taxeringsvärden byggnader	4 456,0	5 213,8
Taxeringsvärden mark	4 558,3	5 401,3
	9 014,3	10 615,1

MODERBOLAGET

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Mnkr	2006	2005
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	5 649,5	5 632,6

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2006	2005
Ingående anskaffningsvärden	1 601,9	1 576,3
Årets investeringar	54,7	25,6
Utgående anskaffningsvärden	1 656,6	1 601,9
Ingående avskrivningar	-518,2	-495,5
Årets avskrivningar	-23,7	-22,7
Utgående avskrivningar	-541,9	-518,2
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 217,1	1 231,1
Årets avskrivningar	-14,1	-14,0
Utgående uppskrivningar	1 203,0	1 217,1
Utgående planenligt restvärde	2 317,7	2 300,8

Mark

Mnkr	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	290,2	290,2
Utgående anskaffningsvärden	290,2	290,2
Ingående värde uppskrivningar	3 041,6	3 041,6
Utgående uppskrivningar	3 041,6	3 041,6
Utgående planenligt restvärde	3 331,8	3 331,8

Förvaltningsfastigheter delas in i olika kategorier som skrivs av enligt nedan.
– Byggnader: kontor 1 procent
– Byggnader: varuhus, parkeringshus, hotell, restauranger 2 procent
– Byggnadsinventarier: 5–10 procent
– Markanläggningar: 3,75–5 procent

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mnkr	2006	2005
Förvaltningsfastighet, moderbolaget	10 743	9 300

För värdering av moderbolagets fastigheter till verkligt värde har samma värderingsmetod använts som för koncernen.

Fortsättning Not 20, se sid 65.

Fortsättning Not 20.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyres-intäkter, mnkr	Driftsnetto, mnkr	Direktav-kastnings-krav, %
Stockholm, kommersiellt			4,25–5,5
Göteborg, kommersiellt			5,0–5,75
Fastighetsbeståndet, moderbolaget	750,6	531,7	4,95 1)

1) Genomsnitt

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget

Mnkr	2006	2005
Taxeringsvärden byggnader	3 168,4	3 168,4
Taxeringsvärden mark	3 385,3	3 385,3
	6 553,7	6 553,7

Not 21. Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2006	2005	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	36,7	34,2	16,6	15,4
Årets investeringar	6,3	3,4	4,6	2,1
Avyttrad verksamhet	-28,3	0,0	0,0	0,0
Utrangeringar	-4,0	-0,9	-4,0	-0,9
Utgående anskaffningsvärde	10,7	36,7	17,2	16,6
Ingående avskrivningar	-29,2	-26,1	-12,7	-11,2
Årets avskrivningar	-3,1	-4,0	-2,3	-2,4
Avyttrad verksamhet	26,1	0,0	0,0	0,0
Utrangeringar	4,0	0,9	4,0	0,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,2	-29,2	-11,0	-12,7
Utgående planenligt restvärde	8,5	7,5	6,2	3,9

Not 22. Andelar i koncernföretag

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, Tkr	Redovisat värde 2006, mnkr
MODERBOLAGET						
Aktier i dotterbolag						
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,2
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,6
						2 824,5
Aktier i vilande bolag						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	–
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	–
Förvaltnings AB Liljeholmstorget	556030-5251	Stockholm	100	1 000	100	–
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	–
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						0,3
Moderbolaget totalt						2 824,8
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
Ägda av AB Citypalatset						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	239,5
Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City						
Hotel Stockholm AB	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
Ägda av AB Nordiska Kompaniet						
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1
						0,5
Övriga koncernföretag totalt						243,4

Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag

	Moderbolaget	
Mnkr	2006	2005
Ingående redovisat värde	4 329,3	4 329,3
Tilläggsköpeskilling	23,2	–
Årets avyttringar	-1 527,7	–
Utgående redovisat värde	2 824,8	4 329,3

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Ingående bokfört värde	61,6	75,5	5,9	5,3
Årets anskaffning	0,3	0,6	0,3	0,6
Avyttrad verksamhet	-55,7	–	–	–
Årets amortering	–	-14,5	–	–
Utgående bokfört värde	6,2	61,6	6,2	5,9

Av koncernens redovisade värde utgör 0 Mkr (53,7) reversfordran. Övriga långfristiga fordringar är ej räntebärande. För information om kapitalbindning och räntevillkor, se not 3.

Not 24. Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Kundfordringar	12,3	12,3	2,5	3,3
Hyresfordringar	0,3	3,6	–	-0,4
Totalt	12,6	15,9	2,5	2,9

Kund- och hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt innebär nominellt värde.

Hyresfordringar aviseras i förskott, varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 0,1 mnkr (0,1).

Not 25. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Upplupna hyresintäkter	18,3	15,1	8,7	8,0
Värde derivatavtal	17,5	–	–	0,0
Förutbetalda kostnader	0,3	3,4	0,3	0,1
Upplupna ränteintäkter	2,2	1,8	2,2	1,8
Totalt	38,3	20,3	11,2	9,9

Not 26. Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Banktillgodohavanden	40,4	92,8	39,7	92,3
Totalt	40,4	92,8	39,7	92,3

På banktillgodohavanden erhåller bolaget ränta enligt en rörlig räntesats baserad på bankernas dagliga placeringsränta.

Not 27. Eget kapital

Specifikation av eget kapitalposten reserver

Mnkr	**2006**	**2005**
Säkringsreserv		
Ingående säkringsreserv	34,0	0,0
Kassaflödessäkringar:		
Redovisat direkt mot eget kapital	-64,7	47,2
Skatt hänförlig till årets säkringar	18,1	-13,2
Utgående säkringsreserv	-12,6	34,0
Summa reserver		
Ingående reserver	34,0	0,0
Säkringsreserv	-46,6	34,0
Utgående reserver	-12,6	34,0

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkursfonder som i moderbolaget förts över till reservfond per den 31 december 2005. Avsättningar till överkursfond från den 1 januari 2006 och framöver redovisas också som tillskjutet kapital.

Reserver

Säkringsreserv. Säkringsreserven innefattar den effektiva andelen av den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde på ett kassaflödessäkringsinstrument hänförbart till säkringstransaktioner som ännu inte har inträffat.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost.

Aktiekapital

Mnkr	**2006**	**2005**
Fördelning på aktieserier		
A 202 996 869 aktier	1 015,0	
A 202 996 389 aktier		1 015,0
C 8 275 064 aktier	41,4	
C 8 275 544 aktier		41,4
Totalt	1 056,4	1 056,4

Hufvudstaden AB (publ) har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är registrerade på Stockholmsbörsens A-lista. Serie A har en röst per aktie. Serie C har 100 röster per aktie. Alla aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och skulder.

Aktieägare har rätt att begära omvandling av C-aktier till A-aktier. Under året har sådan omvandling skett av 480 C-aktier.

Hufvudstadens eget innehav uppgår till 5 006 000 A-aktier. Inga återköp av aktier har skett under året.

Inga instrument finns som innebär att utspädning av antalet aktier kan ske.

Not 28. Avsättning för pensioner

I balansräkningen har avsättning gjorts för förmånsbestämda pensionsplaner för tidigare befattningshavare.

Koncernen tillämpar ITP-planen genom försäkring i Alecta och den totala kostnaden uppgick till 2,8 mnkr.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3,1 mnkr (3,4). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2006 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143,1 procent (128,5). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Not 29. Uppskjuten skatteskuld

Mnkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
KONCERNEN			
2006			
Förvaltningsfastigheter	–	-4 298,1	-4 298,1
Säkringsredovisning	–	-4,9	-4,9
Obeskattade reserver	–	-190,6	-190,6
Summa	–	-4 493,6	-4 493,6
2005			
Förvaltningsfastigheter	–	-3 674,4	-3 674,4
Säkringsredovisning	13,2	–	13,2
Obeskattade reserver	–	-176,9	-176,9
Summa	13,2	-3 851,3	-3 838,1
MODERBOLAGET			
2006			
Förvaltningsfastigheter	–	-1 219,9	-1 219,9
2005			
Förvaltningsfastigheter	–	-1 219,5	-1 219,5

Inga underskottsavdrag finns per balansdagen 2006.

Förändring av uppskjuten skatt

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Redovisat mot eget kapital	Avvecklad verksamhet	Balans per 31 december
KONCERNEN					
2006					
Förvaltningsfastigheter	-3 674,4	-796,7		173,0	-4 298,1
Obeskattade reserver	-176,9	-37,4		23,7	-190,6
Säkringsreserv	13,2		-18,1		-4,9
	-3 838,1	-834,1	-18,1	196,7	-4 493,6
2005					
Förvaltningsfastigheter	-3 308,6	-365,8	–		-3 674,4
Obeskattade reserver	-133,2	-43,7	–		-176,9
Säkringsreserv	–	–	13,2		13,2
	-3 441,8	-409,5	13,2		-3 838,1
MODERBOLAGET					
2006					
Förvaltningsfastigheter	-1 219,5	-0,4	–		-1 219,9
2005					
Förvaltningsfastigheter	-1 219,2	-0,3	–		-1 219,5

Not 30. Fastighetsskatteskuld

	Koncernen	
Mnkr	**2006**	**2005**
Ingående redovisat värde	70,1	70,1
Årets avsättning	–	–
Årets upplösning	-70,1	–
Utgående redovisat värde	0,0	70,1

Avsättningen avsåg en fastighetsskattetvist som under 2006 slutligt har reglerats mot Skatteverket. Upplösning av återstående avsättning innebar en positiv resultatpåverkan om 25,2 mnkr, som redovisas inom Resultat från avvecklad verksamhet. Bolaget har därefter överklagat Skatteverkets beslut vilket kan innebära att ytterligare återbetalning är möjlig.

Not 31. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Lån	3 365,0	3 525,0	3 365,0	3 525,0
Totalt	3 365,0	3 525,0	3 365,0	3 525,0
Beviljad checkräkningskredit	40,0	40,0	40,0	40,0
Lånelöften	700,0	700,0	700,0	700,0

Hufvudstaden har per 31 december 2006 lånelöften med förfall inom 12 månader om 700 mnkr. Vid årsskiftet var 175 mnkr utnyttjat.

Information om kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta.

Banklån 2006

	Koncernen		Moderbolaget	
Förfalloår	**Genomsnittlig effektiv ränta, %[1)]**	**Nominellt belopp**	**Genomsnittlig effektiv ränta, %[1)]**	**Nominellt belopp**
2007	3,7	965,0	3,7	965,0
2008	3,9	600,0	3,9	600,0
2009	–	–	–	–
2010	3,7	500,0	3,7	500,0
2011	3,6	950,0	3,8	950,0
2012	–	–	–	–
2013	3,7	350,0	3,7	350,0
Totalt		3 365,0		3 365,0

1) Räntevillkor är 3 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker kvartalsvis. Samtliga lån är denominerade i SEK.

Upptagna lån säkerställs normalt med pantbrev i fastigheter samt kompletteras i ett flertal fall med garanti om soliditet och räntetäckningsgrad.

Ränteswappar 2006

Koncernen och moderbolaget

	Genomsnittlig effektiv ränta			
Förfalloår	**Fast ränta, %[2)]**	**Rörlig ränta, %[3)]**	**Nominellt belopp**	**Verkligt värde**
2007	3,0	3,3	200,0	1,2
2008	4,3	3,3	600,0	-3,7
2009	–	–	–	–
2010	3,7	3,3	500,0	4,1
2011	3,5	3,3	350,0	7,9
2012	–	–	–	–
2013	3,7	3,3	350,0	8,0
2014	–	–	–	–
Totalt			2 000,0	17,5

2) Räntebetalning sker årsvis.
3) Räntevillkor är 3 mån Stibor. Räntebetalning sker kvartalsvis. Swapkontrakten är denominerade i SEK.

Ränteswapparnas kassaflöden överensstämmer med säkrad post.

En beskrivning av finanspolicyn, risker och ränteexponering finns i not 3.

Not 32. Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Skuld Vasaterminalen AB	441,7	–	–	–
Momsavräkning	40,5	36,5	26,2	17,2
Övrigt	19,0	15,1	2,7	3,1
Totalt	501,2	51,6	28,9	20,3

Not 33. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Upplupna räntor	6,3	6,1	6,3	6,1
Värde derivatavtal	–	47,2	–	–
Förskottshyror	192,8	193,4	114,3	99,4
Övrigt	62,3	25,3	62,1	17,4
Totalt	261,4	272,0	182,7	122,9

Not 34. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 621,3	1 716,3	1 621,3	1 716,3
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)	(–)	(–)	(356,0)	(406,0)
Andra långfristiga fordringar	3,9	3,6	3,9	3,6
Totalt	1 625,2	1 719,9	1 625,2	1 719,9

Not 35. Närstående

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från L E Lundbergföretagen och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med L E Lundbergföretagen. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2006 uppgick till 300 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 10.

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget närståenderelationer, som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag, se not 22.

Not 36. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 37. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper krävs att företagsledningen gör vissa bedömningar och antaganden som har betydelse för resultat- och balansräkningsposter i bokslutet. De väsentligaste bedömningarna beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter
Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt direktavkastningsmetoden. I denna värdering görs uppskattningar om framtida hyresnivåer, vakansgrader och fastighetskostnader. I beräkningsmodellen görs också en bedömning av varje enskild fastighets direktavkastningskrav. Hufvudstadens interna fastighetsvärdering avstäms med externa värderingsföretag där ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/– 3–6% anges kring det bedömda marknadsvärdet. Om Hufvudstadens värdering ligger utanför osäkerhetsintervallet ges en förklaring till orsaken till avvikelsen.

Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen på sid 43.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de medel, som enligt moderbolagets balansräkning står till bolagsstämmans förfogande, disponeras enligt följande.

Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på bolagets hemsida, www.hufvudstaden.se eller kan erhållas från bolaget på begäran.

balanserad vinst	2 029 350 040 kr
årets resultat	1 622 406 339 kr
	3 651 756 379 kr
till aktieägarna utdelas;	
– dels ordinarie utdelning om 1,60 kronor per aktie	330 025 493 kr[1)]
– dels extra utdelning om 10,00 kronor per aktie	2 062 659 330 kr[1)]
balanseras i ny räkning	1 259 071 556 kr
	3 651 756 379 kr

1) Se Definitioner, sid 81, Utdelningsbelopp.

Undertecknade försäkrar härmed att, såvitt de känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 8 februari 2007

Fredrik Lundberg
Ordförande

Claes Boustedt Bengt Braun Peter Egardt

Hans Mertzig Sten Peterson Anna-Greta Sjöberg Ivo Stopner
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 8 februari 2007

Bo Ribers
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till årsstämman 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 2006. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 42–70. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort, när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera 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 handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman 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 8 februari 2007

Bo Ribers
Auktoriserad revisor
KPMG

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av åtta ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av årsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens största aktieägare Lundbergs och SEB Trygg Liv. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltager i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under verksamhetsåret 2006 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom, ekon dr h c, tekn dr h c.
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, Handelsbanken,
AB Industrivärden, NCC AB och Sandvik AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 659 412 aktier.

Claes Boustedt
f 1962. Civilekonom. Ledamot sedan 1998.
Vice verkställande direktör i L E Lundbergföretagen AB.
Verkställande direktör i L E Lundberg Kapitalförvaltning AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.

Bengt Braun
f 1946. Civilekonom, jur kand. Ledamot sedan 2000.
Verkställande direktör och koncernchef i Bonnier AB
Styrelseledamot i Swedish American Chamber of Commerce
och Bonnier Holding AB.
Innehav i Hufvudstaden: 3 750 aktier.

Peter Egardt
f 1949. Fil kand. Ledamot sedan 2003.
Verkställande direktör i Stockholms Handelskammare och
Svenska Handelskammarförbundet. Styrelseordförande i
Chamber Sign AB och Kungsträdgården Park & Evenemang AB.
Vice styrelseordförande i Eurochambres och Stockholmsmässan.
Ledamot i Sveriges Riksbanksfullmäktige.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.

Hans Mertzig
f 1941. Ekonom. Ledamot sedan 2000.
Kapitalförvaltare i Stiftelsen för Kunskaps- och Kompetensutveckling
(KK-stiftelsen). Ordförande i Tryggstiftelsen.
Styrelseledamot i Sjunde AP-fonden.
Innehav i Hufvudstaden: –

Sten Peterson
f 1956. Civilingenjör. Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör i Byggnads AB Karlsson & Wingesjö.
Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB,
Fastighets AB L E Lundberg och Byggnads AB Karlsson & Wingesjö.
Innehav i Hufvudstaden: –

Anna-Greta Sjöberg
f 1967. Civilekonom. Ledamot sedan 2006.
Senior Director, Royal Bank of Scotland, Nordic Branch
samt vice verkställande direktör i Nordisk Renting AB.
Styrelseledamot i LKAB.
Innehav i Hufvudstaden: –

Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 1999.
Innehav i Hufvudstaden: 3 300 aktier (inklusive familj).
Ivo Stopner har inga väsentliga aktieinnehav
eller delägarskap i företag som bolaget har betydande
affärsförbindelser med.

Sekreterare

Sten-Åke Stenshamn
f 1944. Advokat vid Landahl Öhman Advokatbyrå KB.
Styrelsens sekreterare sedan 2001.

Revisorer

Bo Ribers
f 1942. Auktoriserad revisor, KPMG.
Revisor sedan 1999.
Stefan Älgne
f 1955. Auktoriserad revisor, KPMG.
Revisorssuppleant sedan 2000.

Under 2006 bestod Hufvudstadens styrelse av:
Hans Mertzig, ledamot. Ivo Stopner, verkställande direktör. Bengt Braun, ledamot. Fredrik Lundberg, ordförande.
Sten Peterson, ledamot. Anna-Greta Sjöberg, ledamot. Peter Egardt, ledamot. Claes Boustedt, ledamot.

VD och företagsledning

Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör,
anställd 1990.
Innehav i Hufvudstaden:
3 300 aktier (inklusive familj).
Ivo Stopner har inga
väsentliga aktieinnehav eller
delägarskap i företag
som bolaget har betydande
affärsförbindelser med.

Magnus Jacobson
f 1958. Civilekonom.
Chef Ekonomi/Finans,
anställd 2002.
Innehav i Hufvudstaden: –

Sverker Källgården
f 1968. Civilingenjör.
Chef Affärsområde NK,
anställd 2005.
Innehav i Hufvudstaden: –

Ingela Lispers
f 1958. Civilekonom.
Chef Affärsområde Stockholm
Västra City, anställd 2002.
Innehav i Hufvudstaden: –

Eric Nihlmark
f 1952. Civilingenjör.
Chef Affärsområde Göteborg,
anställd 1983.
Innehav i Hufvudstaden: 700 aktier.

Anders Nygren
f 1970. Civilingenjör.
Chef Fastighetsutveckling,
anställd 2006.
Innehav i Hufvudstaden: –

Bo Wikare
f 1963. Civilingenjör.
Chef Affärsområde Stockholm
Östra City, anställd 1994.
Innehav i Hufvudstaden: 62 aktier.

Fastighetsbeteckning per 2006-12-31	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2006, mnkr
Affärsområde Stockholm Östra City					
Förvaltningsområde Norrmalmstorg					
Achilles 1 [1]	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/1974	110,0
Kungl Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	74,0
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	146,0
Kvasten 6 [2]	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	217,2
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	143,7
Kåkenhusen 39	Kungsgatan 4 A–B–10, Brunnsgatan 5–9, Norrlandsgatan 29	3 788	1921	1926/28/30/84/85/89/91	531,0
Medusa 1 [2] [3]	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	54,6
Norrmalm 2:62 [4]	Norrmalmstorg, Café Palmhuset	0	1992	1993	5,8
Packarhuset 4 [2] [5]	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	417,0
Pumpstocken 10 [2] [6]	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 886	1917/78/ 1991/2000	1865/97/1901/29 1984/96/97/2006	545,8
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	108,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 6–8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	109,0
Rännilen 18 [2]	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986	301,0
Rännilen 19	Norrmalmstorg 14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	1 544	1931/39	1902,1964/90	348,0
Skären 9	Smålandsgatan 20, Norrlandsgatan 10	2 195	1917	1984/2001	428,0
Vildmannen 7 [2]	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	150,0
Totalt Affärsområde Stockholm Östra City		23 092			3 689,1
Affärsområde Stockholm Västra City					
Förvaltningsområde Kungsgatan					
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	185,0
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/94/2001	239,0
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	270,0
Oxhuvudet 18 [2]	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 29–33, Malmskillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	865,0
Svärdfisken 2 [2]	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes Gata 13	1 853	1921	1851/1987	158,0
Summa		10 411			1 717,0
Förvaltningsområde Vasagatan					
Orgelpipan 7 [7]	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	563,0
Förvaltningsområde Parkaden					
Hästskon 10 [8]	Regeringsgatan 49–53, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	238,0
Totalt Affärsområde Stockholm Västra City		21 626			2 518,0
Affärsområde NK					
Stockholm					
Hästen 19 [2] och 20, Spektern 14 [9]	Hamngatan 18–20, 29–33, Regeringsgatan 26–32, 36–40	8 875	1998	1915/91	1 414,0
Göteborg					
Inom Vallgraven 10:9 [10]	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39, 45	4 520	1998	1964/94	337,0
Totalt Affärsområde NK		13 395			1 751,0
Affärsområde Göteborg					
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 52	395	1967	1875	9,3
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 167	1967	1975	204,0
Inom Vallgraven 20:4	Kungsgatan 46	982	1974	1914	29,0
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32, Nordstadstorget 6, Spannmålsgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	693,0
Nordstaden GA:5 [11]	Nordstadstorget m fl				120,9
Totalt Affärsområde Göteborg		13 948			1 056,2
TOTALT		72 061			9 014,3
Såld fastighet					
Terminalen 1, Kortbyrån 18	Klarabergsviadukten 70–72, Kungsbron 1	24 722	2000	1989	1 600,8

Fastighetsförteckning

	Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Hotell	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
4 006	351				706				5 063
2 617									2 617
2 843	764				287	792			4 686
3 577	2 743	292			130	444			7 186
2 469	725				261				3 455
11 899	3 017	564			528				16 008
1 275	242	259			99		298		2 173
	61	124							185
10 850	3 269	704			412				15 235
7 744	3 695	423			413		192	1	12 468
2 001	529				85				2 615
1 586	1 387								2 973
5 393	694	774			388				7 249
5 876	1 632				133	1 033			8 674
7 710	1 603				381	1 173			10 867
1 935	643	874			10		900	1	4 363
71 781	21 355	4 014			3 833	3 442	1 390	2	105 817
7 516	377	263			820				8 976
4 957	1 594				242				6 793
6 621	1 588				1 026				9 235
21 505	4 772				1 921	1 953		5	30 156
3 896	175		1 893		383	1 158			7 505
44 495	8 506	263	1 893		4 392	3 111		5	62 665
10 021	3 551	2 270			2 835	13 421		1	32 099
	2 696	512			8 670	24 482		8	36 368
54 516	14 753	3 045	1 893		15 897	41 014		14	131 132
11 528	21 451	1 854			3 630			15	38 478
5 169	9 155	893			1 228			2	16 447
16 697	30 606	2 747			4 858			17	54 925
572	186				147				905
10 266	3 218	404			1 031	1 250			16 169
741	1 690								2 431
20 437	15 944	802			2 267			66	39 516
									0
32 016	21 038	1 206			3 445	1 250		66	59 021
175 010	87 752	11 012	1 893		28 033	45 706	1 390	99	350 895
38 741		3 343		3 467	957	10 934			57 442

1) Fastigheten är byggnadsminne.

2) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.

3) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.

4) Fastigheten innehas genom arrende.

5) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.

6) Efter en fastighetsreglering ingår före detta fastigheterna Pumpstocken 11, 12 och 13.

7) Tomträtt. Avgälden uppgår till 7,9 mnkr, är bunden till den 31 oktober 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 277,0 mnkr.

8) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 4,4 mnkr, är bunden till den 31 augusti 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 86,0 mnkr.

9) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet. Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 2,5 mnkr och är bunden till den 1 maj 2010. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 0,2 mnkr och är bunden till den 1 oktober 2005. Avgälden efter den 1 oktober 2005 är föremål för förhandling. Båda avgälderna regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 33,0 mnkr.

10) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

11) 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 Sthlm Östra City				Affärsområde Sthlm Västra City				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Totalt			
	2006		2005		2006		2005		2006		2005		2006		2005		2006		2005	
	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm
Bruttohyror inkl debiterade förbrukningsavgifter	425,9	4 025	422,1	3 997	311,7	2 377	333,1	2 524	312,0	5 680	286,0	5 288	148,8	2 521	144,8	2 457	1 198,4	3 415	1 186,0	3 383
(varav fastighetsskattetillägg)	36,4		34,1		18,1		19,6		15,9		15,1		9,3		9,4		79,7		78,2	
Hyresförluster vakanta lokaler	-28,2	-266	-36,5	-346	-54,2	-413	-26,1	-197	-14,6	-266	-24,1	-446	-4,3	-73	-3,6	-61	-101,3	-289	-90,3	-257
Kundförluster	-0,4	-4	0,0	0	–	–	–	–	-0,2	-4	0,3	6	–	–	-0,1	–	-0,6	-2	0,2	0
Nettoomsättning	**397,3**	**3 755**	**385,6**	**3 652**	**257,5**	**1 964**	**307,0**	**2 327**	**297,2**	**5 411**	**262,2**	**4 848**	**144,5**	**2 448**	**141,1**	**2 396**	**1 096,5**	**3 125**	**1 095,9**	**3 126**
Särskilda projekt	-0,1	-1	-4,4	-42	–	–	–	–	-0,1	-2	-0,1	-2	–	–	–	–	-0,2	-1	-4,5	-13
Underhåll	-24,2	-229	-48,4	-458	-22,7	-173	-11,7	-89	-11,2	-204	-18,1	-335	-3,2	-54	-3,4	-58	-61,3	-175	-81,6	-233
Drift	-30,2	-285	-31,2	-295	-23,8	-181	-23,7	-180	-68,0	-1 238	-67,6	-1 250	-23,2	-393	-22,5	-382	-145,2	-414	-145,0	-414
Administration	-18,7	-177	-18,0	-170	-9,5	-72	-11,1	-84	-13,8	-251	-15,9	-294	-5,1	-86	-4,8	-81	-47,1	-134	-49,8	-142
Fastighetsskatt	-39,2	-370	-42,4	-402	-25,2	-192	-22,8	-173	-17,5	-319	-17,5	-324	-10,6	-180	-10,6	-180	-92,5	-264	-93,3	-266
Tomträttsavgälder	-0,2	-2	-0,2	-2	-12,2	-93	-11,1	-84	-3,7	-67	0,9	17	–	–	–	–	-16,1	-46	-10,4	-30
Avskrivningar	–	–	–	–	–	–	-0,1	-1	–	–	-0,2	-4	–	–	–	–	–	–	-0,3	-1
Summa fastighetskostnader	**-112,6**	**-1 064**	**-144,6**	**-1 369**	**-93,4**	**-712**	**-80,5**	**-610**	**-114,3**	**-2 081**	**-118,5**	**-2 191**	**-42,1**	**-713**	**-41,3**	**-701**	**-362,4**	**-1 033**	**-384,9**	**-1 098**
Bruttoresultat	**284,7**	**2 690**	**241,0**	**2 282**	**164,1**	**1 251**	**226,5**	**1 717**	**182,9**	**3 330**	**143,7**	**2 657**	**102,4**	**1 735**	**99,8**	**1 695**	**734,1**	**2 092**	**711,0**	**2 028**

Fastighetsdata

	Affärsområde Sthlm Östra City		Affärsområde Sthlm Västra City		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Antal fastigheter	16	16	7	8	2	2	4	4	29	30
Yta, kvm	105 817	105 596	131 132	189 086	54 925	54 082	59 021	58 930	350 895	407 694
Ytvakansgrad, %	7,0	12,1	11,2	8,0	6,4	9,9	4,8	3,8	8,1	8,7
Hyresvakansgrad, %	5,1	7,6	11,9	7,7	4,1	7,4	3,3	2,5	6,5	7,1
Antal uthyrbara garageplatser	122	131	1 612	1 617	–	–	51	51	1 785	1 799

Uthyrbar yta och årshyra

	Affärsområde Sthlm Östra City		Affärsområde Sthlm Västra City		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
31 december 2006	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr
Kontor	71 781	283,5	54 516	174,0	16 697	46,5	32 016	51,9	175 010	555,9
Butik och restaurang	25 369	126,9	17 798	76,1	33 353	226,7	22 244	78,2	98 764	507,9
Biografer	–	–	1 893	1,2	–	–	–	–	1 893	1,2
Hotell	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lager och övrigt	3 835	6,3	15 911	18,7	4 875	12,1	3 511	5,3	28 132	42,4
Garage	3 442	3,7	41 014	39,1	–	–	1 250	1,3	45 706	44,1
Bostäder	1 390	1,9	–	–	–	–	–	–	1 390	1,9
Totalt	**105 817**	**422,3**	**131 132**	**309,1**	**54 925**	**285,3**	**59 021**	**136,7**	**350 895**	**1 153,4**

Yt- och hyresvakans

	Affärsområde Sthlm Östra City		Affärsområde Sthlm Västra City		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
31 december 2006	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
Kontor	5 316	17,5	10 643	32,5	2 226	7,5	2 497	4,3	20 682	61,8
Butik och restaurang	344	1,9	436	1,5	988	3,7	–	–	1 768	7,1
Biografer	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hotell	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lager och övrigt	932	0,9	2 911	2,3	316	0,6	262	0,2	4 421	4,0
Garage	320	0,4	641	0,6	–	–	75	0,1	1 036	1,1
Bostäder	501	0,9	–	–	–	–	–	–	501	0,9
Totalt	**7 413**	**21,6**	**14 631**	**36,9**	**3 530**	**11,8**	**2 834**	**4,6**	**28 408**	**74,9**

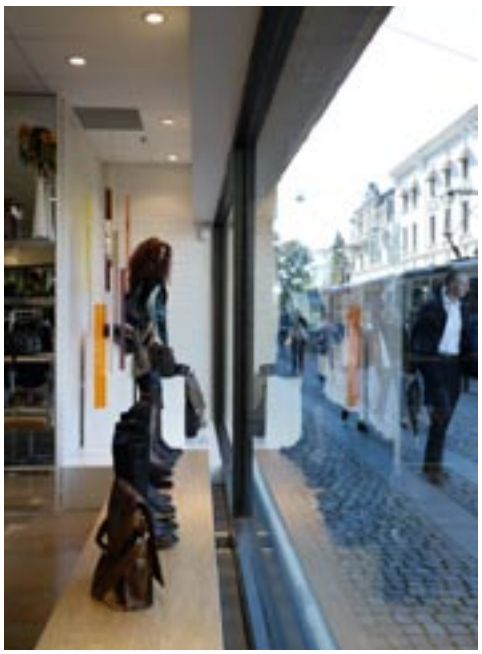
Förfallostruktur [1) 2) 3)]
31 december 2006

ANTAL KONTRAKT	2007	2008	2009	2010	2011	2012 –	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	30	48	40	19	2	4	143
Butiker	32	21	22	5	5	5	90
Övrigt	165	55	38	5	5	10	278
Summa	**227**	**124**	**100**	**29**	**12**	**19**	**511**
Andel, %	44,4	24,3	19,6	5,7	2,3	3,7	
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	17	20	27	8	2	1	75
Butiker	12	11	14	3	1	–	41
Övrigt	125	57	45	11	5	4	247
Summa	**154**	**88**	**86**	**22**	**8**	**5**	**363**
Andel, %	42,3	24,3	23,7	6,1	2,2	1,4	
Affärsområde NK							
Kontor	9	8	7	5	–	–	29
Butiker	39	54	44	9	2	1	149
Övrigt	65	30	42	11	–	1	149
Summa	**113**	**92**	**93**	**25**	**2**	**2**	**327**
Andel, %	34,6	28,2	28,4	7,6	0,6	0,6	
Affärsområde Göteborg							
Kontor	5	7	17	15	4	–	48
Butiker	17	15	25	6	1	5	69
Övrigt	41	44	23	6	1	1	116
Summa	**63**	**66**	**65**	**27**	**6**	**6**	**233**
Andel, %	27,0	28,3	27,9	11,6	2,6	2,6	
Hufvudstaden totalt							
Kontor	61	83	91	47	8	5	295
Butiker	100	101	105	23	9	11	349
Övrigt	396	186	148	33	11	16	790
Totalt	**557**	**370**	**344**	**103**	**28**	**32**	**1 434**
Andel, %	38,8	25,8	24,0	7,2	2,0	2,2	

ÅRSHYRA, mnkr							
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	28,8	67,9	48,9	61,9	9,6	58,3	275,4
Butiker	36,3	19,0	24,4	7,1	2,8	22,2	111,8
Övrigt	6,1	6,7	5,6	–	4,5	0,6	23,5
Summa	**71,2**	**93,6**	**78,9**	**69,0**	**16,9**	**81,1**	**410,7**
Andel, %	17,3	22,8	19,2	16,8	4,1	19,8	
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	27,2	38,1	46,8	14,5	14,0	3,5	144,1
Butiker	22,2	18,2	19,9	1,4	2,9	–	64,6
Övrigt	17,2	8,3	31,3	1,4	0,2	2,2	60,6
Summa	**66,6**	**64,6**	**98,0**	**17,3**	**17,1**	**5,7**	**269,3**
Andel, %	24,7	24,0	36,4	6,4	6,4	2,1	
Affärsområde NK							
Kontor	7,0	4,7	10,0	15,5	–	–	37,2
Butiker	40,7	73,5	63,2	17,8	12,4	6,0	213,6
Övrigt	7,0	3,9	6,3	4,7	–	0,1	22,0
Summa	**54,7**	**82,1**	**79,5**	**38,0**	**12,4**	**6,1**	**272,8**
Andel, %	20,1	30,1	29,2	13,9	4,5	2,2	
Affärsområde Göteborg							
Kontor	0,9	8,0	17,2	18,0	4,1	–	48,2
Butiker	15,5	13,3	24,0	8,6	1,0	10,1	72,5
Övrigt	3,6	2,4	3,3	0,3	1,0	0,3	10,9
Summa	**20,0**	**23,7**	**44,5**	**26,9**	**6,1**	**10,4**	**131,6**
Andel, %	15,2	18,0	33,8	20,4	4,7	7,9	
Hufvudstaden totalt							
Kontor	63,9	118,7	122,9	109,9	27,7	61,8	504,9
Butiker	114,7	124,0	131,5	34,9	19,1	38,3	462,5
Övrigt	33,9	21,3	46,5	6,4	5,7	3,2	117,0
Totalt	**212,5**	**264,0**	**300,9**	**151,2**	**52,5**	**103,3**	**1 084,4**
Andel, %	19,6	24,4	27,8	13,9	4,8	9,5	

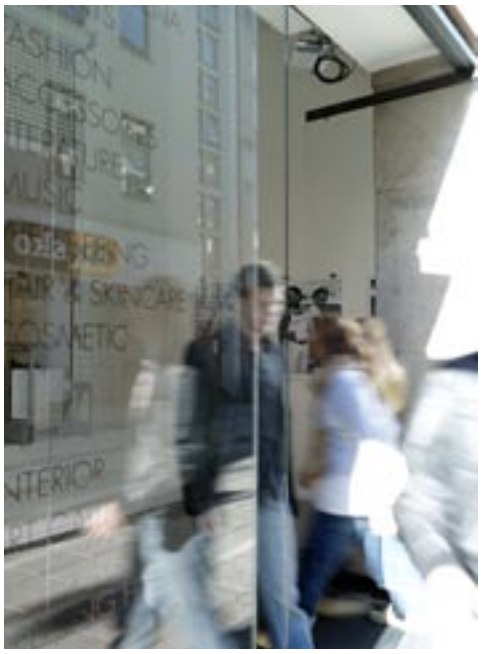
1) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande varvid motsvarande nu gällande hyra exkluderats.
2) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.
3) Exklusive bostadskontrakt.

NK Göteborg, Östra Hamngatan.



Södra Hamngatan, Göteborg.

NK Göteborg, Fredsgatan.



Viktoria, Kungsgatan, Göteborg.

Definitioner

Avkastning på eget kapital. Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

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

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

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

CBD. Central Business District. En stads mest centrala del för kommersiella kontors- och butiksfastigheter.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstaber, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

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

Direktavkastning fastigheter. Driftnetto i förhållande till verkligt värde på fastigheter.

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning minus kostnader för särskilda projekt, underhåll, drift och administration, tomträttsavgälder samt fastighetsskatt.

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

Fastigheternas redovisade värde per aktie. Fastigheternas redovisade värde i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Genomsnittligt antal utestående aktier. Medelvärdet av antalet utestående aktier under året.

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

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

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanser.

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

Investeringar. Utgifter avseende förbättringsåtgärder som tillför framtida ekonomiska fördelar aktiveras. Ombyggnadskostnader av löpande underhållskaraktär belastar resultatet.

Jämförbart bestånd. Under året förvärvade fastigheter uppräknas till helårsvärden. Avyttrade fastigheter exkluderas.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie. Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

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

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar fastigheter, belastat med 28 procent schablonskatt.

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 eller förlängt hyresavtal med befintlig hyresgäst, vars tidigare avtal löpt ut under året.

Omsättningshyrestillägg. Hyra utöver garanterad minimihyra, som baseras på en butiks nettoomsättning.

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

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

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive orealiserade värdeförändringar plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till räntekostnader minus räntebidrag.

Skatt. Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

Soliditet. Eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutning.

Sysselsatt kapital. Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Särskilda projekt. Utgifter för förädling och utveckling av fastighetsbeståndet. I resultaträkningen avses den del av utgiften som kostnadsförts.

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

Utdelningsbelopp. Totalt utdelningsbelopp är beräknat på totalt antal utestående aktier på dagen för årsbokslutets offentliggörande. Beloppet kan komma att ändras beroende på eventuella återköp av egna aktier under perioden fram till avstämningsdagen.

Utestående aktier. Samtliga aktier minskat med av bolaget återköpta aktier.

Uthyrbar yta. Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

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

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

Årshyra. Bruttohyra vid årets slut uppräknad till årsbasis exklusive omsättningshyrestillägg. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

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

Övrig verksamhet

Parkaden AB
NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 47

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

NK-varuhus

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

Telefon: 08-762 80 00
Telefax: 08-762 90 89
Hemsida: www.nk.se

NK Göteborg
NK 331
Drottninggatan 39
411 07 GÖTEBORG
Besöksadress: Östra Hamngatan 42/
Fredsgatan 5

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

Produktion: Valentin&Byhr. Fotograf: Jäger Arén. Tryckeri: NRS Tryckeri, Huskvarna. Tryckt på Silverblade.

Sveavägen/Kungsgatan, Stockholm.

HUFVUDSTADEN