

# HUFVUDSTADEN

## Bokslutskommuniké 2008

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat för jämförbart bestånd ökade med 4 procent till 874 mnkr (839). Det förbättrade resultatet förklaras främst av högre hyror.**
- **Årets resultat uppgick till -449 mnkr (2 401), motsvarande -2,18 kronor per aktie (11,64). Det lägre resultatet förklaras av årets orealiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet om 1 629 mnkr jämfört med den orealiserade värdeökningen föregående år (2 598).**
- **Soliditeten uppgick till 56 procent, nettobelåningsgraden till 16 procent och räntetäckningsgraden var 5,5 gånger.**
- **Styrelsen föreslår en höjning av den ordinarie utdelningen till 1,90 kronor per aktie (1,75).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 19,1 mdkr (20,5), vilket ger ett substansvärde om 66 kronor per aktie (73).**
- **Koncernens nettoomsättning för jämförbart bestånd uppgick till 1 332 mnkr (1 266), en ökning med 5 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid årets slut var 5,3 procent (3,3) och exklusive pågående projekt 2,9 procent (3,2).**

---

### KONCERNEN

#### RESULTAT

##### Fastighetsförvaltning<sup>1</sup>

Bruttoresultatet uppgick under året till 887,3 mnkr (847,5). För jämförbart bestånd ökade bruttoresultatet till 874,2 mnkr, en ökning med 4,2 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror vid nyuthyrning och omförhandlingar samt något lägre hyresförluster för vakanta lokaler. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 394,9 (365,7). Ökningen förklaras främst av högre underhållskostnader till följd av evakuering av hyresgäster samt ökade energipriser. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 1 282,2 mnkr (1 213,2).

---

<sup>1</sup> Den förvärvade fastigheten Rännilen 15 ingår från och med den 1 juni 2007. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat jämfört med samma period föregående år.

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna uppgick till 10,1 mnkr (16,8). Utöver detta förekommer inga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde för jämförbart bestånd redovisas på sid 7.

##### Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm.

Nettoomsättningen var 65,4 mnkr (63,0), kostnaderna uppgick till 45,8 mnkr (45,4) och bruttoresultatet till 19,6 mnkr (17,6).

##### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -32,0 mnkr (-30,8). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -1 629,4 mnkr (2 597,7) och i räntederivat -126,6 mnkr (16,5).

## Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -144,3 mnkr (-126,6). Den ökade nettokostnaden förklaras av att det under en stor del av året varit högre kortfristiga marknadsräntor som en följd av osäkerheten på kreditmarknaden.

## Skatt

Koncernens skattekostnad (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under året till 576,2 mnkr (-927,6), varav -115,8 mnkr (-103,8) utgjorde aktuell skatt och 692,0 mnkr (-823,8) uppskjuten skatt. Den positiva skatten förklaras dels av upplösning av uppskjuten skatt på negativa värdeförändringar och dels av omräkning av tidigare uppskjutna skatter från 28 procent till 26,3 procent. Detta är en följd av sänkt bolagsskatt från och med 2009.

## Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -449,2 mnkr (2 400,9). Resultatnedgången förklaras av årets realiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet om 1 629,4 mnkr jämfört med den realiserade värdeökningen föregående år (2 597,7).

## FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier under året var 184,8 mnkr (527,7). Föregående år förvärvades fastigheten Rännilen 15 för 312 mnkr.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 december 2008 uppgå till 19 083 mnkr (20 530). Minskningen förklaras av nettot av realiserade värdeförändringar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 354 245 kvm (353 685).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december var 5,3 procent (3,3) och den totala ytvakansgraden 5,9 procent (4,6). Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick till 2,9 procent (3,2).

## Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighets verkliga värde. Bedömningen sker på basis av en värdering enligt direktavkastningsmetoden. För att säkerställa värderingarna, inhämtas minst en gång per år externa värderingar för en del av fastighetsbeståndet.

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 andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av t ex större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedömdes värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2008 uppgå till -1,6 mdkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2008 uppgick till 19,1 mdkr inklusive under året gjorda investeringar. Den realiserade värdeförändringen förklaras främst av ett uppskattat högre direktavkastningskrav som

en följd av osäkerhet på kreditmarknaden och konjunkturnedgången, vilket dock har motverkats av effekten av höjda marknadshyror. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 5,1 procent (4,6).

## Värderingsmetod

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

Driftöverskottet baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakans 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 marknads 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 direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter tillämpats:

Stockholm	4,75-5,5 procent
Göteborg	5,25-6,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	5,1 procent

## Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	700 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	350 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	260 mnkr
Avkastningskrav	0,5 procentenhet	2 100 mnkr

## Extern värdering

För att säkerställa värderingarna har vid årsskiftet externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Sverige AB och Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderingarna omfattar 10 fastigheter och motsvarar 22 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2008 var 43 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Rännilen 8, Rännilen 11, Hästhuvudet 13, Grönlandet Södra 11, Kåkenhusen 39, Orgelpipan 7, Achilles 1, Kungliga Trädgården 5, Inom Vallgraven 12:10, Hästskon 10.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 4,3 mdkr med ett intervall om +/-2-7 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 4,2 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.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 13,7 mdkr eller 66 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 har 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 procentsatsen för uppskjuten skatt enligt balansräkningen (26,3 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 10,9 mdkr eller 53 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 15,4 mdkr eller 74 kronor per aktie.

### HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit stabilt under perioden, trots finanskris och en successivt svagare ekonomisk utveckling. För denna typ av lokaler har vakanserna varit oförändrat låga och hyrorna har planat ut. Vid uthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Gyllene Triangeln, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet noterades hyresnivåer på mellan 3 800 och 5 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000 till 17 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Även i Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit stabil. Intresset har dock liksom i Stockholm varit lågt för omoderna lokaler med låg standard. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 600 och 2 300 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 5 000 och 10 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande cirka 199 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av både kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt cirka 14 procent (6).

### FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2008 till 3 400,0 mnkr (3 400,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 43 månader (40), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 51 månader (53) och den genomsnittliga räntekostnaden 4,0 procent (4,6). Nettoskulden var 3 112,0 mnkr (3 069,3).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 december uppgick till -144,8 mnkr (55,0). Värdeförändringen i finansiella instrument under året har påverkat resultaträkningen med -126,6 mnkr eller -93,3 mnkr efter skatt samt säkringsreserven i eget kapital med -52,6 mnkr efter skatt.

### Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2008

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2010	500,0	15
2011	950,0	28
2012	250,0	8
2013	950,0	27
2017	750,0	22
Totalt	3 400,0	100

### Räntebindningsstruktur, 31 december 2008

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Varav säkringsredovisat	Andel, %	Genomsnitt eff ränta, %
2009	700,0	-	19	3,3
2010	500,0	500,0	15	4,1
2011	600,0	350,0	18	3,6
2012	250,0	-	8	4,9
2013	600,0	350,0	18	3,9
2017	750,0	-	22	4,8
Totalt	3 400,0	1 200,0	100	4,0

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid årets utgång 18 977 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2008 till 22,2 procent av antalet utestående aktier (20,3). Kursen på A-aktien den 31 december 2008 var 55,25 kronor motsvarande ett börsvärde om 11,7 mdkr, beräknat på totala antalet aktier.

### Största ägargrupperna per 31 december 2008

	Antal aktier, %	Antal röster, %
Lundbergs	44,2	88,0
SEB Trygg Liv	11,1	2,3
State Street Bank & Trust fonder	3,4	0,7
Mellon fonder	3,2	0,7
Andra AP-fonden	2,6	0,5
Swedbank Robur fonder	2,3	0,5
JP Morgan fonder m Chase Bank	1,9	0,4
Övriga ägare	28,9	6,9
Utestående aktier	97,6	100,0
Eget innehav	2,4	-
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 2008 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under året eller efter rapporttidens utgång. Vid årsstämman 2008 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget. Styrelsen föreslår årsstämman den 26 mars 2009 förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier.

### Återköp av aktier per 31 december 2008, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2008	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 dec 2008	211,3	5,0	206,3

## KVARTAL 4<sup>2</sup>

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 221,3 mnkr (220,8). Nettohyrorna uppgick till 328,4 mnkr (322,9). Ökningen förklaras av högre hyror vid nyuthyrning och omförhandlingar. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 107,1 mnkr (102,1). Ökningen förklaras av högre underhållskostnader till följd av evakuering av hyresgäster.

Bruttoresultatet för parkeringsverksamhet uppgick till 6,8 mnkr (7,1). Nettoomsättningen uppgick till 18,5 mnkr (18,6) och verksamhetens kostnader till 11,7 mnkr (11,5).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -545,6 mnkr (1 389,3) och i räntederivat till -108,2 mnkr (3,4).

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2007.

## VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciperna är oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

## FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av den ordinarie utdelningen till 1,90 kronor per aktie.

## FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE

Aktieägare representerande mer än 50 procent av såväl antalet aktier som röster i Hufvudstaden AB har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter.

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 26 mars 2009 kl 16.00 i Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2008 kommer att finnas tillgänglig vecka 10 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som anmält sitt intresse.

## KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning för 2008	mars 2009
Årsstämma 2009 i Stockholm	26 mars 2009
Delårsrapport jan-mar 2009	6 maj 2009
Halvårsrapport jan-jun 2009	26 augusti 2009
Delårsrapport jan-sep 2009	5 november 2009

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 februari 2009, kl 08.30.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)

Frågor besvaras av Ivo Stopner, VD, och Magnus Jacobson, chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

<sup>2</sup> Jämförelsetal avser kvartal 4 2007. Fastigheten Rännilen 15 ingår från och med den 1 juni 2007. World Trade Center redovisas som avvecklad verksamhet. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat jämfört med samma period föregående år.

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	Oktober- december 2008	Oktober- december 2007	Januari- december 2008	Januari- december 2007
<b>Nettoomsättning</b>				
Fastighetsförvaltning	328,4	322,9	1 282,2	1 213,2
Parkeringsverksamhet	18,5	18,6	65,4	63,0
	<b>346,9</b>	<b>341,5</b>	<b>1 347,6</b>	<b>1 276,2</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>				
Underhåll	-12,8	-12,4	-43,8	-26,4
Drift och administration	-60,7	-59,6	-216,0	-208,3
Tomträttsavgälder	-4,0	-4,0	-16,1	-16,1
Fastighetsskatt	-29,6	-26,1	-119,0	-114,9
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-107,1</b>	<b>-102,1</b>	<b>-394,9</b>	<b>-365,7</b>
Parkeringsverksamhet, kostnader	-11,7	-11,5	-45,8	-45,4
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-118,8</b>	<b>-113,6</b>	<b>-440,7</b>	<b>-411,1</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>228,1</b>	<b>227,9</b>	<b>906,9</b>	<b>865,1</b>
- varav Fastighetsförvaltning	221,3	220,8	887,3	847,5
- varav Parkeringsverksamhet	6,8	7,1	19,6	17,6
Central administration	-10,6	-9,2	-32,0	-30,8
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>217,5</b>	<b>218,7</b>	<b>874,9</b>	<b>834,3</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Förvaltningsfastigheter	-545,6	1 389,3	-1 629,4	2 597,7
Räntederivat	-108,2	3,4	-126,6	16,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-436,3</b>	<b>1 611,4</b>	<b>-881,1</b>	<b>3 448,5</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-30,7	-36,0	-144,3	-126,6
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-467,0</b>	<b>1 575,4</b>	<b>-1 025,4</b>	<b>3 321,9</b>
Skatt	423,7	-438,3	576,2	-927,6
<b>Resultat från kvarvarande verksamhet</b>	<b>-43,3</b>	<b>1 137,1</b>	<b>-449,2</b>	<b>2 394,3</b>
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-	-	-	6,6
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-43,3</b>	<b>1 137,1</b>	<b>-449,2</b>	<b>2 400,9</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens/Årets resultat per aktie från kvarvarande verksamhet före och efter utspädning, kronor	-0,21	5,51	-2,18	11,61
Periodens/Årets resultat per aktie, kronor	-0,21	5,51	-2,18	11,64

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2008	31 december 2007
Förvaltningsfastigheter	19 083,2	20 530,5
Övriga anläggningstillgångar	11,6	69,1
Summa anläggningstillgångar	19 094,8	20 599,6
Omsättningstillgångar	489,2	349,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 584,0</b>	<b>20 949,1</b>
Eget kapital	10 949,7	11 808,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 400,0	2 800,0
Uppskjutna skatteskulder	4 606,9	5 323,3
Övriga långfristiga skulder	147,9	3,7
Avsättningar till pensioner	5,0	5,7
Summa långfristiga skulder	8 159,8	8 132,7
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	600,0
Övriga skulder	474,5	407,7
Summa kortfristiga skulder	474,5	1 007,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 584,0</b>	<b>20 949,1</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2008	31 december 2007
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	1 706,4	1 706,4
Kapitalförsäkring	3,6	4,1
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 710,0</b>	<b>1 710,5</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN, Mnkr	Januari- december 2008	Januari- december 2007
Ingående eget kapital	11 808,7	11 785,3
Årets förändring av säkringsreserv	-73,1	21,0
Skatt hänförlig till säkringsreserv	20,5	-5,9
Omräkning uppskjuten skatt 26,3%	3,8	-
Summa förmögenhetsförändringar, redovisade direkt mot eget kapital, exkl utdelningar	-48,8	15,1
Årets resultat	-449,2	2 400,9
Summa förmögenhetsförändringar	-498,0	2 416,0
Utdelningar	-361,0	-2 392,7
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>10 949,7</b>	<b>11 808,7</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari- december 2008	Januari- december 2007
Resultat före skatt	-1 025,4	3 328,5
Avskrivningar/nedskrivningar	4,4	4,7
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-6,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 629,4	-2 597,7
Värdeförändring räntederivat	126,6	-16,5
Övriga förändringar	-0,6	-0,2
Betald inkomstskatt	-71,5	-97,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	662,9	615,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	11,5	-30,3
Ökning/minskning rörelseskulder	21,9	-465,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>696,3</b>	<b>119,3</b>
Försäljning av dotterföretag	-	3 011,7
Investering i förvaltningsfastigheter	-182,1	-524,0
Investering i inventarier	-2,7	-3,7
Förändring långfristig fordran	2,6	-0,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-182,2</b>	<b>2 483,8</b>
Upptagna lån	-	500,0
Amortering av låneskuld	-	-465,0
Utbetald utdelning	-361,0	-2 392,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-361,0</b>	<b>-2 357,7</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>153,1</b>	<b>245,4</b>
Likvida medel vid årets början	285,8	40,4
Likvida medel vid årets slut	438,9	285,8

**FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE (JÄMFÖRBART BESTÅND)**

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Nettoomsättning	563,2	538,5	536,0	507,1	167,0	157,7	1 266,2	1 203,3
Fastighetskostnader	-139,7	-132,2	-202,2	-180,5	-50,1	-51,5	-392,0	-364,2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>423,5</b>	<b>406,3</b>	<b>333,8</b>	<b>326,6</b>	<b>116,9</b>	<b>106,2</b>	<b>874,2</b>	<b>839,1</b>

**RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG**

Mnkr	Jan-mar		Apr-jun		Jul-sep		Okt-dec		Jan-dec	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Intäkter	333,8	303,8	332,2	307,9	334,7	323,0	346,9	341,5	1 347,6	1 276,2
Kostnader	-103,9	-97,2	-118,1	-91,5	-99,9	-108,8	-118,8	-113,6	-440,7	-411,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>229,9</b>	<b>206,6</b>	<b>214,1</b>	<b>216,4</b>	<b>234,8</b>	<b>214,2</b>	<b>228,1</b>	<b>227,9</b>	<b>906,9</b>	<b>865,1</b>
Central administration	-7,7	-6,9	-6,7	-8,1	-7,0	-6,6	-10,6	-9,2	-32,0	-30,8
<b>Värdeförändringar</b>										
Förvaltningsfastigheter	-	-	-497,1	1 208,4	-586,7	-	-545,6	1 389,3	-1 629,4	2 597,7
Räntederivat	-17,9	-	43,9	17,1	-44,4	-4,0	-108,2	3,4	-126,6	16,5
Finansnetto	-35,8	-21,5	-38,8	-33,4	-39,0	-35,7	-30,7	-36,0	-144,3	-126,6
Skatt	-48,5	-53,4	78,5	-388,2	122,5	-47,7	423,7	-438,3	576,2	-927,6
<b>Resultat från kvarvarande verksamhet</b>	<b>120,0</b>	<b>124,8</b>	<b>-206,1</b>	<b>1 012,2</b>	<b>-319,8</b>	<b>120,2</b>	<b>-43,3</b>	<b>1 137,1</b>	<b>-449,2</b>	<b>2 394,3</b>
Resultat avvecklad verksamhet	-	6,6	-	-	-	-	-	-	-	6,6
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>120,0</b>	<b>131,4</b>	<b>-206,1</b>	<b>1 012,2</b>	<b>-319,8</b>	<b>120,2</b>	<b>-43,3</b>	<b>1 137,1</b>	<b>-449,2</b>	<b>2 400,9</b>

**NYCKELTAL**

KONCERNEN	Helår 2008	Helår 2007	Helår 2006	Helår 2005	Helår 2004
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Uthyrbar yta, kvm	354 245	353 685	350 895	407 694	407 375
Hysesvakansgrad, %	5,3	3,3	6,5	7,1	8,2
Ytvakansgrad, %	5,9	4,6	8,1	8,7	9,5
Verkligt värde, mdkr	19,1	20,5	17,4	16,3	15,0
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	-3,9	20,4	33,6	15,9	9,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-5,7	22,3	23,9	16,5	9,7
Soliditet, %	55,9	56,4	57,4	52,2	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	6,2	5,1	5,7	3,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,6	15,8	19,3	21,7	20,9
Belåningsgrad fastigheter, %	17,8	16,6	19,3	21,7	20,9
<b>Data per aktie</b>					
Periodens resultat, kr	-2,18	11,64	16,60	6,47	3,74
Eget kapital, kr	53,09	57,25	57,14	41,77	39,46
Fastigheternas verkliga värde, kr	92,52	99,53	84,40	78,91	72,72
Substansvärde, kr	66,00	73,00	71,00	53,00	50,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

## **MODERBOLAGET**

### **RESULTAT OCH STÄLLNING**

Nettoomsättningen uppgick till 789,1 mnkr (740,1). Bruttoresultatet var 401,5 mnkr (342,1). Ökningen förklaras av högre hyror vid nyuthyrning och omförhandlingar. Årets resultat uppgick till 69,1 mnkr (85,7). Minskningen beror på negativ värdeförändring av räntedrivat.

Likvida medel vid årets utgång var 438,7 mnkr (285,5). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 47,6 mnkr (368,2).

### **VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2007.

### **VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Utöver utdelning till aktieägarna har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts.

### **REDOVISNINGSPRINCIPER**

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.



## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnkr	Oktober- december 2008	Oktober- december 2007	Januari- december 2008	Januari- december 2007
Nettoomsättning	196,8	192,2	789,1	740,1
Verksamhetens kostnader	-110,6	-139,0	-387,6	-398,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>86,2</b>	<b>53,2</b>	<b>401,5</b>	<b>342,1</b>
Central administration	-10,6	-9,2	-32,0	-30,8
Värdeförändringar räntederivat	-108,3	3,4	-126,6	16,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-32,7</b>	<b>47,4</b>	<b>242,9</b>	<b>327,8</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-30,7	-36,5	-144,3	-125,1
Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag	-	-	-	6,6
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-63,4</b>	<b>10,9</b>	<b>98,6</b>	<b>209,3</b>
Bokslutsdispositioner	-95,7	-100,9	-95,7	-100,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-159,1</b>	<b>-90,0</b>	<b>2,9</b>	<b>108,4</b>
Skatt	115,8	-20,8	66,2	-22,7
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-43,3</b>	<b>-110,8</b>	<b>69,1</b>	<b>85,7</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnkr	31 december 2008	31 december 2007
Förvaltningsfastigheter	5 966,6	5 972,9
Övriga anläggningstillgångar	2 834,5	2 891,5
Summa anläggningstillgångar	8 801,1	8 864,4
Omsättningstillgångar	472,8	328,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 273,9</b>	<b>9 192,8</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 374,5	1 524,9
Summa eget kapital	3 353,2	3 503,6
Obeskattade reserver	757,2	661,5
Avsättningar	1 105,1	1 231,6
Långfristiga skulder	3 548,5	2 804,2
Kortfristiga skulder	509,9	991,9
Summa skulder	5 920,7	5 689,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 273,9</b>	<b>9 192,8</b>

Stockholm den 12 februari 2009

Fredrik Lundberg  
Styrelseordförande

Claes Boustedt  
Styrelseledamot

Bengt Braun  
Styrelseledamot

Peter Egardt  
Styrelseledamot

Louise Lindh  
Styrelseledamot

Hans Mertzig  
Styrelseledamot

Sten Peterson  
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg  
Styrelseledamot

Ivo Stopner  
Styrelseledamot och  
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

## DEFINITIONER

*Avkastning på eget kapital.* Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

*Avkastning på sysselsatt kapital.* Resultat före bokslutsdispositioner och skatt plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

*Belåningsgrad fastigheter.* Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

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

*Eget kapital per aktie.* Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

*Fastighetsskattetillägg.* Ersättning från hyresgästerna för fastighetsskatt.

*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 uppskattade till marknads hyra i förhållande till total årshyra.

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

*Nettobelåningsgrad fastigheter.* Räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

*Nettoskuld.* Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

*Resultat per aktie.* Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

*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.

*Soliditet.* Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning.

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

*Verkligt värde.* Fastigheternas uppskattade marknadsvärde, som bestäms utifrån en värdering enligt direktavkastningsmetoden.

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

*Årshyra.* Bruttohyra uppräknad till årsbasis exklusive omsättningshyrestillägg. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

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

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](mailto:info@hufvudstaden.se)   Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)  
Organisationsnummer 556012-8240  
Styrelsens säte: Stockholm