

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-september 2008

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat för jämförbart bestånd ökade med 5 procent till 655 mnkr (622). Motsvarande resultat för tredje kvartalet ökade med 9 procent till 231 mnkr (211). Det förbättrade resultatet förklaras främst av högre hyror.**
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 19,6 mdkr (20,5 vid årsskiftet).**
- **Substansvärdet uppgick till 69 kronor per aktie (73 vid årsskiftet). Skuldsättningsgraden var 0,28 (0,26 vid årsskiftet).**
- **Periodens resultat uppgick till -406 mnkr (1 264), motsvarande -1,97 kronor per aktie (6,13). Resultatnedgången förklaras av årets orealiserade värde-minskning i fastighetsbeståndet om 1 084 mnkr jämfört med den orealiserade värdeökningen under motsvarande period förra året (1 208).**
- **Koncernens nettoomsättning för jämförbart bestånd uppgick till 988 mnkr (929), en ökning med 6 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut uppgick till 3,0 procent (3,3 vid årsskiftet).**
- **Hufvudstaden har de nöjdaste kontorshyresgästerna enligt Fastighetsbarometerns undersökning, Nöjd-Kund-Index för 2008.**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Periodens bruttoresultat uppgick till 666,0 mnkr (626,7). För jämförbart bestånd ökade bruttoresultatet till 655,2 mnkr, en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar, samt av något lägre kostnader för hyresförluster. Resultatet belastas av högre underhållskostnader som främst uppstod under andra kvartalet. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 953,8 mnkr (890,3).

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 16,8 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde för jämförbart bestånd redovisas på sid 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden i Stockholm.

Nettoomsättningen var 46,9 mnkr (44,4), kostnaderna uppgick till 34,1 mnkr (33,9) och bruttoresultatet till 12,8 mnkr (10,5).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -21,4 mnkr (-21,6). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -1 083,8 mnkr (1 208,4) och i räntederivat -18,4 mnkr (13,1).

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -113,6 mnkr (-90,6). Den ökade nettokostnaden förklaras av kraftigt höjda kortfristiga marknadsräntor som en följd av osäkerheten på kreditmarknaden.

Skatt

Koncernens skatt för perioden blev positiv och uppgick till 152,5 mnkr (-489,3), varav -111,1 mnkr (-106,8) utgjorde aktuell skatt och 263,6 mnkr (-382,5) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -405,9 mnkr (1 263,8).

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier under året var 135,4 mnkr (434,2). Föregående år förvärvades fastigheten Rännilen 15 för 312 mnkr.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 september 2008 uppgå till 19 580 mnkr (20 530 vid årsskiftet). Förklaringen till minskningen är nettot av negativa realiserade värdeförändringar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 353 883 kvm (353 685 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september uppgick till 3,0 procent (3,3 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 4,2 procent (4,6 vid årsskiftet).

Den 1 oktober 2008 lämnade hyresgästen ABN AMRO 5 300 kvm och i mitten av november lämnar de ytterligare 2 200 kvm. Hyresvakansgraden för koncernen kan efter dessa förändringar beräknas till 6,4 % och ytvakansgraden till 6,8 %.

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 perioden uppgå till -1,1 mdkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2008 uppgick till 19,6 mdkr inklusive investeringar. Minskningen under de första nio månaderna 2008 förklaras av ett högre avkastningskrav som en följd av åtstramning på kreditmarknaden, högre räntor och avmattning i konjunkturen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 4,8 procent (4,6 vid årsskiftet).

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 14,1 mdkr eller 69 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 skattesatsen enligt balansräkningen (28 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 11,0 mdkr eller 53 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 15,9 mdkr eller 77 kronor per aktie.

HUFVUDSTADEN HAR DE NÖJDASTE KUNDERNA

Hufvudstaden tilldelades Fastighetsbarometerns första pris i 2008 års kundundersökning Nöjd-Kund-Index. Detta är fjärde gången Hufvudstaden vinner undersökningen, som vänder sig till kontorshyresgäster. Resultatet visade att Hufvudstaden hade förbättrat sig med 2 enheter till 80 (av 100 möjliga) och hade högst poäng i nio av de tio kvalitetsfaktorerna.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit stabilt under perioden, trots finanskris och en något 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 fastighets-skattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000 till 16 000 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 i de bästa lägena uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 10 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg.

Koncernens pågående omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats i linje med våra förväntningar. Totalt har under perioden 31 450 kvm omförhandlats till ett värde av 145 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med cirka 16 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2008 till 3 400,0 mnkr (3 400,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 39 månader (40 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 54 månader (53 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 4,9 procent (4,6 vid årsskiftet). Nettoskulden var 3 040,5 mnkr (3 069,3 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 september uppgick till 26,7 mnkr (55,0 vid årsskiftet). Värdeförändringen i finansiella instrument från 31 december 2007 till och med 30 september 2008 har påverkat resultaträkningen med -18,4 mnkr eller -13,3 mnkr efter skatt samt säkringsreserven i eget kapital med -7,1 mnkr efter skatt.

Kapitalbindningsstruktur, 30 september 2008

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2010	500,0	15
2011	950,0	28
2012	250,0	7
2013	950,0	28
2017	750,0	22
Totalt	3 400,0	100

Räntebindningsstruktur, 30 september 2008

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff ränta, %
2008	1 200,0	36	5,8
2010	500,0	15	4,1
2011	350,0	10	3,9
2012	250,0	7	4,9
2013	350,0	10	4,1
2017	750,0	22	4,8
Totalt	3 400,0	100	4,9

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på OMX Nordiska Börs i Stockholm, hade vid periodens utgång 19 535 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2008 till 20 procent av antalet utestående aktier (20 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 30 september 2008 var 53 kronor motsvarande ett börsvärde om 10,9 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2008 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden 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.

Återköp av aktier per 30 september 2008, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2008	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 sep 2008	211,3	5,0	206,3

KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 231,3 mnkr (211,4), en ökning med 9%. Ökningen förklaras främst av högre hyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Nettohyrorna uppgick till 320,1 mnkr (308,9). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 88,8 mnkr (97,5).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 3,5 mnkr (2,8). Nettoomsättningen uppgick till 14,6 mnkr (14,1) och kostnaderna till 11,1 mnkr (11,3).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -586,7 mnkr (0,0) och i räntederivat till -44,4 mnkr (-4,0). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -39,0 mnkr (-35,7). Det försämrade finansnettot förklaras av höjda kortfristiga marknadsräntor.

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 delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapporter. Redovisningsprinciperna är oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2008 13 februari 2009
Årsredovisning 2008 mars 2009
Årsstämma 2009 i Stockholm 26 mars 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 11 november 2008.

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

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

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Juli-september 2008	Juli-september 2007	Januari-september 2008	Januari-september 2007	Januari-december 2007
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	320,1	308,9	953,8	890,3	1 213,2
Parkeringsverksamhet	14,6	14,1	46,9	44,4	63,0
	334,7	323,0	1 000,7	934,7	1 276,2
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-5,7	-5,1	-31,0	-14,0	-26,4
Drift och administration	-49,2	-46,2	-155,3	-148,7	-208,3
Tomträttsavgälder	-4,0	-4,0	-12,1	-12,1	-16,1
Fastighetsskatt	-29,9	-42,2	-89,4	-88,8	-114,9
Fastighetsförvaltningens kostnader	-88,8	-97,5	-287,8	-263,6	-365,7
Parkeringsverksamhet	-11,1	-11,3	-34,1	-33,9	-45,4
Verksamhetens kostnader	-99,9	-108,8	-321,9	-297,5	-411,1
Bruttoresultat	234,8	214,2	678,8	637,2	865,1
- varav Fastighetsförvaltning	231,3	211,4	666,0	626,7	847,5
- varav Parkeringsverksamhet	3,5	2,8	12,8	10,5	17,6
Central administration	-7,0	-6,6	-21,4	-21,6	-30,8
Rörelseresultat före värdeförändringar	227,8	207,6	657,4	615,6	834,3
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	-586,7	-	-1 083,8	1 208,4	2 597,7
Räntederivat	-44,4	-4,0	-18,4	13,1	16,5
Rörelseresultat	-403,3	203,6	-444,8	1 837,1	3 448,5
Finansiella intäkter och kostnader	-39,0	-35,7	-113,6	-90,6	-126,6
Resultat efter finansnetto	-442,3	167,9	-558,4	1 746,5	3 321,9
Skatt	122,5	-47,7	152,5	-489,3	-927,6
Resultat från kvarvarande verksamhet	-319,8	120,2	-405,9	1 257,2	2 394,3
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-	-	-	6,6	6,6
Periodens resultat	-319,8	120,2	-405,9	1 263,8	2 400,9
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat per aktie, kronor	-1,55	0,58	-1,97	6,13	11,64

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2008	30 september 2007	31 december 2007
Förvaltningsfastigheter	19 580,4	19 048,1	20 530,5
Övriga anläggningstillgångar	40,4	15,5	69,1
Summa anläggningstillgångar	19 620,8	19 063,6	20 599,6
Omsättningstillgångar	367,0	164,2	349,5
Summa tillgångar	19 987,8	19 227,8	20 949,1
Eget kapital	11 034,7	10 672,8	11 808,7
Långfristiga räntebärande skulder	3 400,0	2 300,0	2 800,0
Övriga skulder	3,4	3,7	3,7
Avsättningar till pensioner	5,2	6,2	5,7
Uppskjuten skatteskuld	5 056,9	4 882,4	5 323,3
Summa långfristiga skulder	8 465,5	7 192,3	8 132,7
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	0,0	915,0	600,0
Övriga skulder	487,6	447,7	407,7
Summa kortfristiga skulder	487,6	1 362,7	1 007,7
Summa eget kapital och skulder	19 987,8	19 227,8	20 949,1

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2008	30 september 2007	31 december 2007
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 706,4	1 556,4	1 706,4
Kapitalförsäkring	3,8	4,1	4,1
Summa ställda säkerheter	1 710,2	1 560,5	1 710,5
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN, Mnkr	Januari- september 2008	Januari- september 2007	Januari- december 2007
Ingående eget kapital	11 808,7	11 785,3	11 785,3
Periodens förändring av säkringsreserv	-9,9	22,8	21,0
Skatt hänförlig till säkringsreserv	2,8	-6,4	-5,9
Summa förmögenhetsförändringar, redovisade direkt mot eget kapital, exkl utdelningar	-7,1	16,4	15,1
Periodens resultat	-405,9	1 263,8	2 400,9
Summa förmögenhetsförändringar	-413,0	1 280,2	2 416,0
Utdelningar	-361,0	-2 392,7	-2 392,7
Utgående eget kapital	11 034,7	10 672,8	11 808,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari- september 2008	Januari- september 2007	Januari- december 2007
Resultat efter finansiella poster	-558,4	1 753,1	3 328,5
Avskrivningar/hedskrivningar	3,3	3,5	4,7
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	0,0	-6,6	-6,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 083,8	-1 208,4	-2 597,7
Värdeförändring räntederivat	18,4	-13,1	-16,5
Övriga förändringar	-0,4	0,2	-0,2
Betald inkomstskatt	-63,2	-63,5	-97,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	483,5	465,2	615,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	31,8	-4,6	-30,3
Ökning/minskning rörelseskulder	32,5	-462,2	-465,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	547,8	-1,6	119,3
Likvid från försäljning av dotterföretag	-	3 011,7	3 011,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-133,7	-430,9	-524,0
Investeringar i inventarier	-1,7	-3,3	-3,7
Förändring långfristig fordran	0,4	-0,2	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-135,0	2 577,3	2 483,8
Upptagna lån	-	360,0	500,0
Amortering av låneskuld	-	-510,0	-465,0
Utbetald utdelning	-361,0	-2 392,7	-2 392,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-361,0	-2 542,7	-2 357,7
Periodens kassaflöde	51,8	33,0	245,4
Likvida medel vid periodens början	285,8	40,4	40,4
Likvida medel vid periodens slut	337,6	73,4	285,8

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE (JÄMFÖRBART BESTÅND)

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan- sep 2008	Jan- sep 2007	Jan- sep 2008	Jan- sep 2007	Jan- sep 2008	Jan- sep 2007	Jan- sep 2008	Jan- sep 2007
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	423,9	401,0	392,9	366,3	124,1	117,3	940,9	884,6
Fastighetskostnader	-97,2	-96,6	-151,8	-127,8	-36,7	-38,3	-285,7	-262,7
Bruttoresultat	326,7	304,4	241,1	238,5	87,4	79,0	655,2	621,9

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 sep 2008	30 sep 2007	Helår 2007	Helår 2006	Helår 2005	Helår 2004
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, kvm	353 883	353 863	353 685	350 895	407 694	407 375
Hiresvakansgrad, %	3,0	4,6	3,3	6,5	7,1	8,2
Ytvakansgrad, %	4,2	5,7	4,6	8,1	8,7	9,5
Verkligt värde, mdkr	19,6	19,0	20,5	17,4	16,3	15,0
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	-2,4	12,4	20,4	33,6	15,9	9,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-1,4	13,8	22,3	23,9	16,5	9,7
Soliditet, %	55,2	55,5	56,4	57,4	52,2	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	6,3	6,2	5,1	5,7	3,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,28	0,29	0,26	0,3	0,4	0,4
Belåningsgrad fastigheter, %	17,4	16,9	16,6	19,3	21,7	20,9
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	-1,97	6,13	11,64	16,60	6,47	3,74
Eget kapital, kr	53,50	51,74	57,25	57,14	41,77	39,46
Fastigheternas verkliga värde, kr	94,93	92,35	99,53	84,40	78,91	72,72
Substansvärde, kr	69,00	66,00	73,00	71,00	53,00	50,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266

MODERBOLAGET
RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 592,3 mnkr (548,0). Periodens resultat efter finansnetto var 162,1 mnkr (185,4).

Likvida medel vid periodens utgång var 337,3 mnkr (73,2). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 33,7 mnkr (335,9).

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

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnkr	Juli- september 2008	Juli- september 2007	Januari- september 2008	Januari- september 2007	Januari- december 2007
Nettoomsättning	199,1	191,7	592,4	548,0	740,1
Verksamhetens kostnader	-91,9	-109,5	-276,9	-259,0	-398,0
Bruttoresultat	107,2	82,2	315,5	289,0	342,1
Central administration	-7,0	-6,6	-21,4	-21,6	-30,8
Värdeförändringar räntederivat	-44,4	-	-18,4	-	16,5
Rörelseresultat	55,8	75,6	275,7	267,4	327,8
Finansiella intäkter och kostnader	-39,0	-33,7	-113,6	-88,6	-125,1
Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag	-	-	-	6,6	6,6
Resultat efter finansnetto	16,8	41,9	162,1	185,4	209,3
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-100,9
Resultat före skatt	16,8	41,9	162,1	185,4	108,4
Skatt	-6,1	-12,9	-49,6	-53,1	-22,7
Periodens resultat	10,7	29,0	112,5	132,3	85,7

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnkr	30 september 2008	30 september 2007	31 december 2007
Förvaltningsfastigheter	5 967,4	5 952,7	5 972,9
Övriga anläggningstillgångar	2 863,3	2 837,6	2 891,5
Summa anläggningstillgångar	8 830,7	8 790,3	8 864,4
Omsättningstillgångar	381,7	93,9	328,4
Summa tillgångar	9 212,4	8 884,2	9 192,8
Bundet eget kapital	1 968,2	1 982,2	1 978,7
Fritt eget kapital	1 279,8	1 401,9	1 524,9
Summa eget kapital	3 248,0	3 384,1	3 503,6
Obeskattade reserver	661,5	560,6	661,5
Långfristiga skulder	4 628,1	3 530,0	4 035,8
Kortfristiga skulder	674,8	1 409,5	991,9
Summa skulder	5 964,4	5 500,1	5 689,2
Summa eget kapital och skulder	9 212,4	8 884,2	9 192,8

Stockholm den 11 november 2008

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för 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.

Hyresvakansgrad. Vakant yta uppskattade till marknads-hyra i förhållande till total årshyra.

Investeringar. Utgifter avseende förbättringsåtgärder, som tillför framtida ekonomiska fördelar, aktiveras. Ombygg-

nadskostnader av löpande underhållskaraktär belastar resultatet.

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.

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

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.

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