

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-mars 2010

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat för jämförbart bestånd minskade med 2 procent till 225 mnkr (230). Resultatförändringen förklaras främst av något högre hyresförluster och ökade kostnader till följd av den stränga vintern.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 126 mnkr (-308), motsvarande 0,61 kronor per aktie (-1,49). Det högre resultatet förklaras av att ingen värdeförändring i fastighetsbeståndet bedöms ha skett under perioden.**
- **Soliditeten uppgick till 52 procent, nettobelåningsgraden till 19 procent och räntetäckningsgraden var 7,9 gånger.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 18,3 mdkr (18,1 vid årsskiftet). Ökningen förklaras främst av förvärv av två fastigheter i Göteborg.**
- **Substansvärdet efter avdrag för beslutad utdelning uppgick till 61 kronor per aktie (62 vid årsskiftet).**
- **Koncernens nettoomsättning uppgick till 339 mnkr (342), en minskning med 1 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 7,2 procent (6,2 vid årsskiftet) och exklusive pågående projekt 5,3 procent (4,0 vid årsskiftet).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 224,6 mnkr (230,0), en minskning med 2,3 procent. Denna förklaras av något högre hyresförluster samt ökade energi- och snöröjningskostnader på grund av den stränga vintern. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 321,4 mnkr (325,7).

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 5,6 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 AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 17,7 mnkr (16,2), kostnaderna uppgick till 12,1 mnkr (11,8) och bruttoresultatet till 5,6 mnkr (4,4).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -6,8 mnkr (-7,1). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 0,0 mnkr (-562,7) och i räntederivat -22,6 mnkr (-45,3).

¹ Fastigheterna Inom Vallgraven 12:1 och 12:9 ingår från och med den 30 mars 2010. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat jämfört med samma period föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -28,0 mnkr (-34,8). Den minskade nettokostnaden förklaras av lägre kortfristiga marknadsräntor.

Skatt

Koncernens skattekostnad (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -46,7 mnkr (107,8), varav -36,5 mnkr (-33,2) utgjorde aktuell skatt och -10,2 mnkr (141,0) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 126,1 mnkr (-307,7). Resultatförändringen förklaras av föregående års orealiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet om -562,7 mnkr.

FÖRVARV OCH INVESTERINGAR

Den 12 mars 2010 tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Inom Vallgraven 12:1 och 12:9 i Göteborg. Köpeskillingen uppgick till 175,0 mnkr och tillträdesdag var den 30 mars 2010.

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 224,1 mnkr (62,0).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 mars 2010 uppgå till 18 349 mnkr (18 125 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av förvärven av fastigheterna i Göteborg samt av investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 357 505 kvm (354 063 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars var 7,2 procent (6,2 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 8,7 procent (7,4 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt var 5,3 procent (4,0 vid årsskiftet).

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighet. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto. 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 bedöms ingen värdeförändring i fastighetsbeståndet ha skett under kvartal 1 2010 förutom förvärv och investeringar om 224 mnkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2010 uppgick till 18,3 mdkr inklusive investeringar. Vid värderingen bedömdes det inte ha skett någon väsentlig ändring av direktavkastningskraven, samt att hyresmarknaden i stort är oförändrad jämfört med det fjärde kvartalet 2009.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 5,3 procent (5,3 vid årsskiftet).

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet efter avdrag för beslutad utdelning till 12,5 mdkr eller 61 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 (26,3 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 9,9 mdkr eller 48 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 14,1 mdkr eller 68 kronor per aktie.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit stabilt under perioden. För denna typ av lokaler har vakanserna varit oförändrat låga och hyrorna i stort sett oförändrade. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom den Gyllene Triangeln, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har hyror noterats inom intervallet 3 500 till 4 500 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000-17 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

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 fastighetsskattetillägg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 5 000 och 11 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 mars 2010 till 3 600,0 mnkr (3 400,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 38 månader (36 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 52 månader (39 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 3,3 procent (3,7 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 3 518,2 mnkr (2 990,0 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 mars uppgick till -158,4 mnkr (-135,8 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 31 mars 2010

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2011	950,0	26
2012	250,0	7
2013	950,0	26
2017	1 450,0	41
Totalt	3 600,0	100

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2010

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff ränta, %
2010	900,0	25	0,8
2011	600,0	17	3,6
2012	250,0	7	4,9
2013	600,0	17	3,9
2014	200,0	6	3,6
2015	300,0	8	3,6
2017	750,0	20	4,8
Totalt	3 600,0	100	3,3

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 19 102 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2010 till 22 procent av antalet utestående aktier (20 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 31 mars 2010 var 61,75 kronor och börsvärdet uppgick till 13,3 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2010 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 2010 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 31 mars 2010, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2010	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 mars 2010	211,3	5,0	206,3

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 2009.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2010	25 augusti 2010
Delårsrapport jan-sep 2010	10 november 2010
Bokslutskommuniké för 2010	10 februari 2011
Årsredovisning 2010	mars 2011
Årsstämma 2011 i Stockholm	24 mars 2011

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 3 maj 2010, kl 11:10.

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.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari- mars 2010	Januari- mars 2009	Januari- december 2009
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	321,4	325,7	1 304,8
Parkeringsverksamhet	17,7	16,2	66,9
	339,1	341,9	1 371,7
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-4,8	-4,8	-28,5
Drift och administration	-60,7	-57,1	-219,6
Tomträttsavgälder	-1,7	-4,0	-16,2
Fastighetsskatt	-29,6	-29,8	-116,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-96,8	-95,7	-380,8
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,1	-11,8	-47,0
Verksamhetens kostnader	-108,9	-107,5	-427,8
Bruttoresultat	230,2	234,4	943,9
- varav Fastighetsförvaltning	224,6	230,0	924,0
- varav Parkeringsverksamhet	5,6	4,4	19,9
Central administration	-6,8	-7,1	-29,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	223,4	227,3	914,7
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	-	-562,7	-1 239,1
Räntederivat	-22,6	-45,3	-25,6
Rörelseresultat	200,8	-380,7	-350,0
Finansiella intäkter och kostnader	-28,0	-34,8	-128,1
Resultat före skatt	172,8	-415,5	-478,1
Skatt	-46,7	107,8	120,6
Resultat efter skatt	126,1	-307,7	-357,5
Övrigt totalresultat:			
Förändring säkringsreserv	-	6,4	25,5
Periodens totalresultat	126,1	-301,3	-332,0
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	0,61	-1,49	-1,73

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2010	31 mars 2009	31 december 2009
Förvaltningsfastigheter	18 349,2	18 582,0	18 125,3
Övriga anläggningstillgångar	13,1	11,3	13,5
Summa anläggningstillgångar	18 362,3	18 593,3	18 138,8
Omsättningstillgångar	564,7	589,2	461,2
Summa tillgångar	18 927,0	19 182,5	18 600,0
Eget kapital	9 918,8	10 256,5	10 225,9
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 950,0	3 400,0	2 900,0
Uppskjutna skatteskulder	4 346,1	4 468,2	4 335,9
Övriga långfristiga skulder	152,7	173,5	138,0
Avsättningar till pensioner	6,6	5,0	6,3
Summa långfristiga skulder	7 455,4	8 046,7	7 380,2
Kortfristiga räntebärande skulder	650,0	-	500,0
Övriga skulder	902,8	879,3	493,9
Summa kortfristiga skulder	1 552,8	879,3	993,9
Summa eget kapital och skulder	18 927,0	19 182,5	18 600,0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2010	Januari- mars 2009	Januari- december 2009
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	10 225,9	10 949,7	10 949,7
Periodens totalresultat	126,1	-301,3	-332,0
Utdelningar	-433,2	-391,9	-391,9
Utgående eget kapital	9 918,8	10 256,5	10 225,9

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2010	Januari- mars 2009	Januari- december 2009
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	172,8	-415,5	-478,1
Avskrivningar/nedskrivningar	1,1	1,7	6,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	562,7	1 239,1
Värdeförändring räntederivat	22,6	45,3	25,6
Övriga förändringar	0,3	-	1,2
Betald inkomstskatt	-97,1	-90,6	-165,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	99,7	103,6	628,7
Ökning/minskning rörelsefordringar	-1,1	21,6	11,5
Ökning/minskning rörelseskulder	28,3	47,3	24,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126,9	172,5	664,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-223,9	-61,5	-281,2
Investeringar i inventarier	-0,2	-0,5	-4,2
Förändring långfristig fordran	-0,3	-	-1,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-224,4	-62,0	-286,6
Utbetald utdelning	-	-	-391,9
Upptagna lån	200,0	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200,0	0,0	-391,9
Periodens kassaflöde	102,5	110,5	-14,0
Likvida medel vid periodens början	424,9	438,9	438,9
Likvida medel vid periodens slut	527,4	549,4	424,9
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	0,50	0,54	-0,07

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	31 mars 2010	31 mars 2009	31 december 2009
KONCERNEN, Mnkr			
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 806,2	1 706,4	1 706,2
Kapitalförsäkring	5,1	3,6	4,8
Summa ställda säkerheter	1 811,3	1 710,0	1 711,0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG, jämförbart bestånd

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Januari- mars 2010	Januari- mars 2009	Januari- mars 2010	Januari- mars 2009	Januari- mars 2010	Januari- mars 2009	Januari- mars 2010	Januari- mars 2009
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	141,0	145,3	137,6	136,8	42,7	43,6	321,3	325,7
Fastighetskostnader	-38,2	-35,7	-45,1	-48,6	-13,5	-11,4	-96,8	-95,7
Bruttoresultat Fastighets- förvaltning	102,8	109,6	92,5	88,2	29,2	32,2	224,5	230,0
Parkeringsverksamhet			5,6	4,4			5,6	4,4
Central administration							-6,8	-7,1
Värdoförändringar								
Förvaltningsfastigheter							-	-562,7
Räntederivat							-22,6	-45,3
Rörelseresultat							200,7	-380,7
Finansiella intäkter och kostnader							-28,0	-34,8
Resultat före skatt							172,7	-415,5

NYCKELTAL

KONCERNEN	31 mars 2010	31 mars 2009	Helår 2009	Helår 2008	Helår 2007	Helår 2006
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, kvm	357 505	354 448	354 063	354 245	353 685	350 895
Hiresvakansgrad, %	7,2	6,3	6,2	5,3	3,3	6,5
Ytvakansgrad, %	8,7	7,3	7,4	5,9	4,6	8,1
Verkligt värde, mdkr	18,3	18,6	18,1	19,1	20,5	17,4
Överskottsgrad, %	67,9	68,6	68,8	67,3	67,8	64,7
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	5,4	0,8	-3,4	-3,9	20,4	33,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,1	2,0	-2,4	-5,7	22,3	23,9
Soliditet, %	52,4	53,5	55,0	55,9	56,4	57,4
Räntetäckningsgrad, ggr	7,9	6,7	7,0	5,5	6,2	5,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	19,1	17,5	16,4	15,6	15,8	19,3
Belåningsgrad fastigheter, %	19,6	18,3	18,8	17,8	16,6	19,3
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	0,61	-1,49	-1,73	-2,18	11,64	16,60
Eget kapital, kr	48,09	49,72	49,58	53,09	57,25	57,14
Fastigheternas verkliga värde, kr	88,96	90,09	87,87	92,52	99,53	84,40
Substansvärde, kr	61,00	63,00	62,00	66,00	73,00	71,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 194,2 mnkr (199,1). Bruttoresultatet var 90,9 mnkr (88,8). Finansiella intäkter och kostnader var netto -28,0 mnkr (-34,4).

Likvida medel vid periodens utgång var 527,2 mnkr (549,2). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 190,1 mnkr (11,2).

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 2009.

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

	Januari- mars 2010	Januari- mars 2009	Januari- december 2009
MODERBOLAGET, Mnr			
Nettoomsättning	194,2	199,1	796,0
Verksamhetens kostnader	-103,3	-110,3	-463,4
Bruttoresultat	90,9	88,8	332,6
Central administration	-6,8	-7,1	-29,2
Värdeförändringar räntederivat	-22,6	-45,3	-25,6
Rörelseresultat	61,5	36,4	277,8
Finansiella intäkter och kostnader	-28,0	-34,4	591,4
Resultat efter finansiella poster	33,5	2,0	869,2
Bokslutsdispositioner	-	-	103,1
Resultat före skatt	33,5	2,0	972,3
Skatt	-10,1	-2,1	-71,4
Periodens resultat	23,4	-0,1	900,9

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2010	31 mars 2009	31 december 2009
MODERBOLAGET, Mnr			
Förvaltningsfastigheter	6 134,6	5 964,1	5 959,2
Övriga anläggningstillgångar	2 835,2	2 834,1	2 835,3
Summa anläggningstillgångar	8 969,8	8 798,2	8 794,5
Omsättningstillgångar	985,5	576,0	943,0
Summa tillgångar	9 955,3	9 374,2	9 737,5
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 723,9	988,9	2 133,6
Summa eget kapital	3 702,6	2 967,6	4 112,3
Obeskattade reserver	654,1	757,2	654,1
Avsättningar	1 104,3	1 095,7	1 109,6
Långfristiga skulder	3 103,1	3 574,1	3 038,5
Kortfristiga skulder	1 391,2	979,6	823,0
Summa skulder	6 252,7	6 406,6	5 625,2
Summa eget kapital och skulder	9 955,3	9 374,2	9 737,5

Stockholm den 3 maj 2010

Ivo Stopner
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 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.

Bibliotekstan. Området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstabber, 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.

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.

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna överlätas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar.

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.

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

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

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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 Hemsida: www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm