



HUFVUDSTADEN 2012



BIBLIOTEKSTAN

Norrmalmstorg, Stockholm

Innehåll

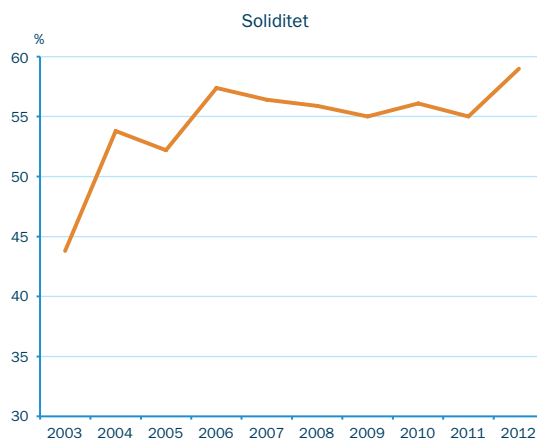
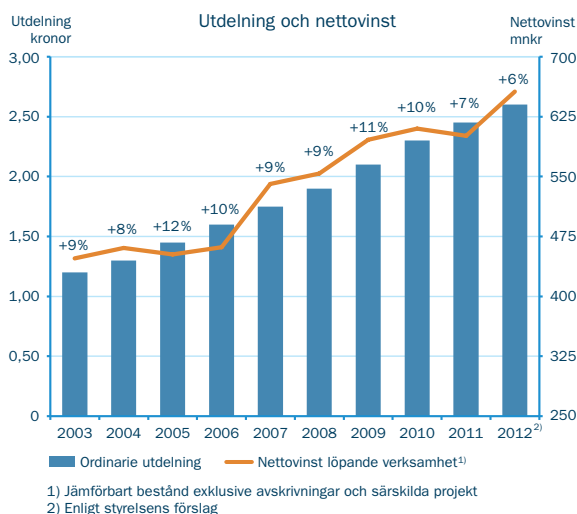
Året i korthet.....	4
Hufvudstaden i sammandrag.....	5
Affärsidé, mål och strategier	7
VD har ordet.....	8
Fastighetsmarknaden	12
Aktien och ägarna.....	20
Hållbarhet och ansvarsfullt företagande	23
Medarbetare	28
Fastighetsutveckling.....	32
Affärsområde Stockholm Östra City.....	34
Affärsområde Stockholm Västra City.....	38
Affärsområde Göteborg.....	42
<i>Formella finansiella rapporter:</i>	
Förvaltningsberättelse inklusive bolagsstyrningsrapport	46
Koncernens resultaträkningar med kommentarer	56
Koncernens balansräkningar med kommentarer	58
Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital.....	60
Koncernens kassaflödesanalyser med kommentarer	62
Moderbolaget med kommentarer	64
Noter	66
Förslag till vinstdisposition.....	82
Revisionsberättelse	83
Styrelse och revisorer	84
Koncernledning	86
Flerårsöversikt.....	89
Affärsområden i siffror	90
Fastighetsförteckning	92
Definitioner och ordlista.....	95
Årsstämma och kalendarium	96
Adresser	97
Varumärken.....	98

Året i korthet

- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 13 procent och uppgick till 1 065 mnkr (945), främst beroende på högre hyror och tillkommande driftsnetto genom förvärv och investeringar i fastigheter.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 939 mnkr (1 435), motsvarande 9,40 kronor per aktie (6,96). Ökningen av resultatet beror på en engångsintäkt från minskad uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,60 kronor per aktie (2,45).
- I november förvärvades fastigheten Nordstaden 8:26 för cirka 1,3 mdkr. Fastigheten, som är belägen i Nordstans affärscentrum i Göteborg, omfattar cirka 20 700 kvm och tillträds i mars 2013.
- Bolaget har etablerat ett MTN-program med en ram på 2 mdkr. I december emitterades det första obligationslånet om 500 mnkr.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 23,1 mdkr (22,3), vilket ger ett substansvärde om 84 kronor per aktie (76).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 3,7 procent (3,9).

Ekonomi i korthet (mnkr)

	2012	2011
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 472	1 369
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 065	945
Värdeförändringar	595	1 146
Rörelseresultat	1 646	2 079
Årets resultat	1 939	1 435
Nettovinst från löpande verksamhet	656	590
Verkligt värde fastigheter, mdkr	23,1	22,3
Hyresvakansgrad, %	3,7	3,9
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,2	18,1
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	7,0



Hufvudstaden i sammandrag



Hufvudstaden är ett fastighetsbolag som bedriver verksamhet i Stockholm och Göteborg. Bolaget äger och förvaltar totalt 30 fastigheter belägna i de mest centrala och attraktiva delarna av Stockholm och Göteborg. Vid 2012 års utgång var fastigheternas sammanlagda marknadsvärde 23,1 mdkr, där värdet på fastigheterna i Stockholm var 19,2 mdkr och i Göteborg 3,9 mdkr.

Beståndet består av kommersiella fastigheter med till största del kontors- och butikshyresgäster, uppdelat på de tre affärsområdena Stockholm Östra

City, Stockholm Västra City och Göteborg. Kontorshyresgästerna, som står för knappt 50 procent av hyresvärdet, återfinns inom branscher såsom bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom IT, medier och rekrytering. Bland butikshyresgästerna, vilka står för drygt 40 procent av hyresvärdet, återfinns såväl internationellt kända varumärken såsom svenska kedjeföretag.

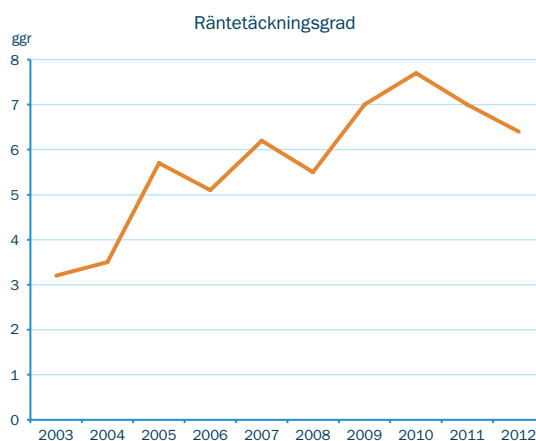
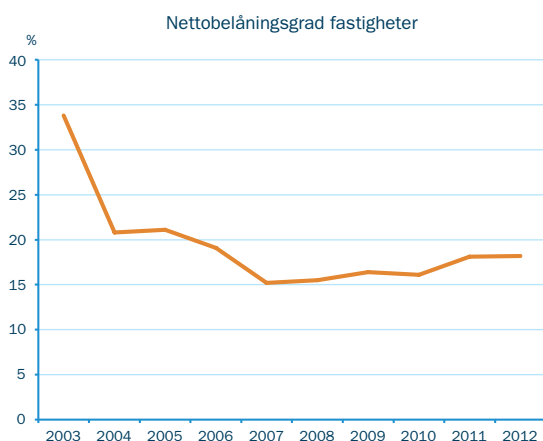
I koncernen ingår även de två helägda dotterbolagen AB Nordiska Kompaniet, som äger varumärket NK med varuhus i Stockholm och Göteborg, samt Parkaden AB med parkeringsverksamhet i parkeringshusen Parkaden och Continentalgaraget i Stockholm.

Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag, med mål att ha branschens nöjdaste kunder. För att mäta detta deltar vi i den årliga undersökningen Fastighetsbarometern, där vi kommit på första plats fyra gånger under de senaste fem åren. Vi har fokuserat på att ge våra kunder en hög servicenivå, vilket kräver ett nära samarbete med våra hyresgäster. Samtliga fastigheter ligger inom gång-

avstånd från våra kontor och vi har egna driftstekniker som sköter och underhåller fastigheterna. Långsiktighet är grunden för hur vi förvaltar våra fastigheter. Vi strävar efter att skapa flexibla lokaler som lätt kan anpassas efter hyresgästernas önskemål och krav, samtidigt som lokalerna ska vara hållbara för framtiden. Vid alla byggnationer ställer vi höga krav på de produkter och tjänster som väljs. Valet görs efter miljöpåverkan, livslängd och kvalitet, allt för att utveckla och förbättra vår verksamhet utifrån ett miljö- och hållbarhetsperspektiv.

”Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag”

Hufvudstaden är väl positionerat inför framtiden med ett fastighetsbestånd som är koncentrerat till Sveriges två främsta tillväxtregioner. Vi har en solid finansiell ställning med låg belåningsgrad och en god intjäningsförmåga, vilket ger oss möjlighet att fortsatt utveckla våra fastigheter samt ge en god avkastning med begränsad risk till aktieägarna.





NORDSTAN

Fyran, Nordstaden 8:26, Göteborg

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

Vision

Hufvudstaden ska alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

Affärsidé

Hufvudstaden ska i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Finansiella mål

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

- 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, affärsmannskapet och yrkeskunnandet.

Strategier för att uppnå målen

Kundfokus. Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

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

Kompetensutveckling. Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunnande och värderingar.

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Måuppfyllelse

Finansiella mål

- Den totala aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 536,3 mnkr, vilket motsvarar 82 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten uppgick vid utgången av 2012 till 59 procent.

Verksamhetsmål

- Nettovinsten från den löpande verksamheten ökade med 11 procent under året.
- Hufvudstaden deltar i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet bland kontorshyresgäster. I årets undersökning placerade vi oss åter på en första plats. Det innebär att vi nu kommit på första plats fyra gånger de senaste fem åren.

- Hufvudstaden har under året både förvärvat en fastighet och utvecklat befintligt fastighetsbestånd.

I Göteborg förvärvades fastigheten Nordstaden 8:26 med tillträde i mars 2013. Förvärvet i december föregående år av fastigheten Inom Vallgraven 12:2 i Göteborg har möjliggjort att vi har kunnat påbörja ett utvecklingsarbete av hela kvarteret Härbärgen.

Det har genomförts ett flertal projekt i befintliga fastigheter. Bland annat har påbyggnaden av fastigheten Femman i Göteborg i det närmaste avslutats och merparten av ytorna har hyrts ut. Därutöver har lokalanpassningar om cirka 35 000 kvm lokalyta för nya och gamla hyresgäster genomförts.

- Bolaget genomför årligen en medarbetarundersökning som visar medarbetarnas syn på arbetsmiljön och på bolaget. Undersökningen hade i likhet med tidigare år en mycket hög svarsfrekvens. Resultatet visade bland annat att vi har en jämställd arbetsplats med goda möjligheter till kompetensutveckling. Medarbetarna anser också att trivselen är hög och att de har ett stort engagemang.

VD har ordet

Ett starkt år för Hufvudstaden

Den svenska ekonomin utvecklades positivt under det första halvåret men under hösten ökade osäkerheten bland annat beroende på fortsatta problem inom euroområdet och stora frågetecken kring den ekonomiska utvecklingen i både USA och Kina. Tillväxten i Sverige sjönk under andra halvåret, varslen tilltog och det blev tydligt att Sverige var på väg in i en lågkonjunktur. För att möta inbromsningen i ekonomin sänkte Riksbanken räntan vid ett par tillfällen under hösten.

För Hufvudstadens del har det mesta under året gått vår väg. Bolaget redovisar ett av de bästa resultaten hittills i den löpande verksamheten. Flera lyckade projekt har avslutats och ett strategiskt viktigt förvärv i Göteborg har genomförts. Hufvudstaden har också branschens nöjdaste kontorshyresgäster vilket återigen visade sig i Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index. Börskursen steg under året med cirka 17 procent och det internationella intresset för att investera i Hufvudstadsaktien har, liksom under senare år, ökat ytterligare.

Stabilt i Stockholm och positivt i Göteborg

Hyresmarknaden i centrala Stockholm var stabil. Kontorshyrorna i bästa läge uppgick till 4 000–5 000 kr per kvm och hyresvakansen i CBD var 4–5 procent, med en något stigande tendens under hösten. Avmattningen i ekonomin har främst drabbat finans-, advokat- och mediebranscherna men dess inverkan på Hufvudstadens resultat har så här långt varit begränsad.

Kontorsmarknaden i centrala Göteborg har varit i det närmaste helt opåverkad av den försvagade konjunkturen, främst på grund av en brist på

förstklassiga kontor då väldigt få kontorsprojekt färdigställts i Göteborg de senaste åren. Hyrorna för kontor i bästa läge var under året stigande och uppgick till 2 000–2 600 kr per kvm. Hyresvakansen för CBD, var stabil på 4–5 procent.

Hufvudstaden har under året lyckats bibehålla den låga hyresvakansen som vid årsskiftet var knappt 4 procent. Även omförhandlingarna



har utvecklats väl och lett till en hyresökning med 10 procent. I det nyförvärvade huset invid Kungsgatan i Stockholm, omförhandlades till exempel ett viktigt större avtal till en bra hyresnivå och en lång löptid.

Övertygande fastighetsmarknad

Bankernas restriktiva utlåning till fastighetssektorn förväntades innebära en lägre transaktionsvolym under 2012. Fastighetsbolagens emissioner av certifikat och obligationer samt utgivande av preferensaktier blev dock ett alternativ till vanlig bankfinansiering.

Hufvudstaden etablerade under året ett obligationsprogram om 2 mdkr.

Nya finansieringslösningar i kombination med fortsatt lågt ränteläge och brist på attraktiva alternativplaceringar, gav fastighetsmarknaden ny fart och flera storaffärer genomfördes mot slutet av året. Den totala transaktionsvolymen blev närmare 110 mdkr vilket överstiger nivån för 2011.

Köparna utgjordes främst av svenska institutioner och svenska kapitalstarka fastighetsbolag. För fastigheter i absolut bästa läge och högsta standard i Stockholm och Göteborg var avkastningskravet cirka 4,5–5,5 procent, vilket i ett europeiskt perspektiv är relativt lågt.

Hufvudstadens fastighetsvärde utvecklades positivt, främst till följd av hyresökningar i beståndet, och bedömdes vid årets slut uppgå till 23,1 mdkr. Substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 84 kronor per aktie och aktiekursen var 81,95 kronor per aktie.

Bibliotekstan och NK stärks

Hufvudstadens mångåriga satsning på högkvalitativ detaljhandel har givit resultat. Både NK och Bibliotekstan har lyckats attrahera flera internationella varumärken av yppersta klass som förädlar och stärker de bägge marknadsplatserna ytterligare.

I Bibliotekstan har Ralph Lauren under året öppnat en flagshipstore. Under våren 2013 öppnar det franska kosmetikföretaget Sephora en butik på Biblioteksgatan samtidigt som det anrika Wienerkonditoriet kommer att rustas upp och konceptet förnyas.

Både NK Stockholm och NK Göteborg har under flera år ökat omsetningen och 2012 blev den totala

omsättningen 2850 mnkr, vilket är en höjning från 2011 med cirka 40 mnkr och den högsta hittills.

Förvärv och projekt i Göteborg

Under november förvärvade Hufvudstaden för cirka 1,3 mdkr en fastighet i Nordstans affärscentrum i centrala Göteborg. Fastigheten tillträds i mars 2013 och den totala ytan uppgår till 21 000 kvm, varvid cirka två tredjedelar av intäkterna härrör från detaljhandel och resterande del kommer från kontor. Förvärvet kompletterar på ett naturligt sätt det befintliga beståndet och stärker Hufvudstadens ställning som en av de ledande och långsiktiga fastighetsägarna i Göteborg.

I november erhöll Hufvudstaden ett positivt planbesked avseende utveckling av ett helt kvarter i bästa kommersiella läge på Fredsgatan invid NK. Arbetet med ny detaljplan har påbörjats och det finns stora möjligheter att i samarbete med Göteborgs Stad kunna tillskapa moderna kontor och attraktiva butiker som kommer både göteborgarna och stadens besökare tillgodo.

Vi har målmedvetet arbetat med både förvärvet och det planerade projektet i flera år och bägge affärerna är utmärkta exempel på när vår fokuserade affärsidé omsätts i praktiken och på sikt ökar aktieägarvärdet.

Ansvarsfullt företagande viktigt för lönsamheten

En stark företagskultur som bygger på en sund värdegrund är en viktig förutsättning för ett ansvarsfullt och långsiktigt lönsamt företagande. Kvalitet, lyhördhet, ärlighet och engagemang är värderingar som varje dag styr Hufvudstadens beslut och medarbetarnas agerande i varje enskild situation. Bolaget placerar sig år efter år främst i oberoende kund- och medarbetarundersökningar och både medarbetare och kunder stannar länge

” *Bolaget redovisar ett av de bästa resultaten hittills i den löpande verksamheten* ”

hos Hufvudstaden vilket säkerställer kontinuitet i affärerna.

Vi eftersträvar lösningar som är hållbara utifrån ett långsiktigt och kvalitetsmässigt perspektiv. Under de senaste fem åren har energianvändningen kunnat minskas med 8 procent trots flera förvärv. Vid den nyligen genomförda ombyggnaden av fastigheten Femman i Göteborg har energianvändningen effektiviserats med cirka 30 procent. Samtidigt har vi eftersträvat ombyggnadslösningar, med avseende på teknik, materialval och planlösningar, som medför minsta möjliga påverkan på miljön i framtiden.

Hufvudstaden har dessutom för tredje året i rad uppnått höga resultat i den internationella klimatundersökningen Carbon Disclosure Project, där bolaget erhållit det högsta resultatet av alla fastighetsföretag i Norden.

Stark resultatutveckling 2012

Verksamhetens resultat har utvecklats väl och bruttoresultatet blev 1 085 mnkr, en ökning med 13 procent. Nettoomsättningen uppgick till 1 542 mnkr, en ökning med 7 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyresnivåer vid nyuthyrning, framgångsrikt genomförda omförhandlingar, index samt fortsatt låga vakanser i beståndet. Avslutade projekt och förvärv har också bidragit till resultatförbättringen. Dessutom har de löpande kostnaderna under året kunnat minskas.

Resultatet efter skatt blev 1 939 mnkr (1 435), en ökning med 504 mnkr vilket förklaras av en upplöst uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

Fokus 2013 och framtiden

Arbetet under 2013 kommer främst att inriktas på att optimera den löpande

verksamheten och att möta effekterna av det osäkra konjunkturen. Vid omförhandling och nyuthyrning eftersträvas snabba avslut och långa avtal så att vakanserna kan bibehållas på låga nivåer över tiden. Samtidigt kommer arbetet med att identifiera och initiera nya projekt att fortsätta och kompletterande förvärv ska inte uteslutas.

I ett längre perspektiv är jag full av tillförsikt. Stockholms- och Göteborgsregionerna utvecklas positivt och beslutade infrastruktursatsningar i kombination med stigande inflyttning av både privatpersoner och företag medför fortsatt tillväxt och ökad köpkraft i framtiden.

Hufvudstadens fastigheter ligger i bästa läge på Sveriges attraktivaste adresser och vi har en sund företagskultur med engagerade medarbetare. Därför är jag övertygad om att vår hittills så framgångsrika affärsidé även i framtiden kommer att ge en god avkastning till aktieägarna med begränsad risk. Samtidigt fortsätter vi att bidra till att förädla citykärnornas marknadsplatser i Sveriges två ledande regioner.

Avslutningsvis ber jag att få tacka Hufvudstadens alla medarbetare för en utmärkt och värdefull arbetsinsats under det gångna året.

Stockholm i februari 2013



Ivo Stopner

Verkställande direktör

BIBLIOTEKSTAN

Jakobsbergsgatan, Stockholm





BIRGER JARLSPASSAGEN

Bibliotekstan, Stockholm

Fastighetsmarknaden

Hyres- och investerarmarknaden i Stockholm och Göteborg, där Hufvudstaden bedriver verksamhet, påverkas i hög grad av hur den svenska ekonomin utvecklas. Eftersom Sverige är en till stor del exportberoende ekonomi, påverkas den i sin tur av omvärlden. Därför är det viktigt att Hufvudstaden följer så väl svensk som internationell konjunkturutveckling.

Efter en viss lättnad under inledningen av året ökade återigen osäkerheten kring den globala konjunkturen under våren. Bakgrunden var den sydeuropeiska statsskuldskrisen med farhågor för att Grekland skulle gå i statskonkurs och lämna eurosamarbetet. Därtill har osäkerheten kring den betydligt större spanska ekonomin fortsatt att påverka negativt. Den ekonomiska nedgången fick under året även effekt på Europas ekonomiska draglok Tyskland. I Kina och i en del övriga tillväxtländer bromsade tillväxten in något från tidigare mycket höga nivåer. USA å sin sida verkade ha återhämtat sig, vilket understöddes av positiva arbetsmarknadssiffror under slutet på året.

Motståndskraften i den svenska ekonomin avtog betydligt efter som-

maren då tydliga signaler gavs om en ekonomisk nedgång. Fallande export, fler varsel, sjunkande inflation och avtagande tillväxt resulterade i att Riksbanken sänkte reporäntan. Trots den negativa utvecklingen har den svenska ekonomins stabila grundförutsättningar ett bättre utgångsläge jämfört med flera andra länder. Sveriges statsskuld är relativt sett låg i förhållande till BNP, cirka 30–35 procent, statsfinanserna är stabila och bytesbalansen är positiv. Tack vare dessa goda förutsättningar har regeringen offentliggjort att det finns ett ekonomiskt utrymme för ökade satsningar på bland annat infrastrukturprojekt. Ett flertal av dessa kommer att ha stor påverkan på de delmarknader där Hufvudstaden verkar. Dessa investeringar tillsammans med sänkt bolagsskatt från 2013 motverkar de negativa effekterna från en ekonomisk nedgång.

Tillväxten mätt i BNP utvecklades under årets första halvår förvånansvärt starkt sett till utvecklingen i omvärlden, och siffran för det tredje kvartalet var också över förväntan om än lägre än de två första kvartalens siffror. Inflationen, som Hufvudstaden

skyddas mot genom indexreglerade hyresavtal, påvisade en sjunkande tendens och låg hela året under Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent.

Hufvudstadens delmarknader

I Stockholm äger och förvaltar Hufvudstaden totalt 25 fastigheter, samtliga belägna i de mest attraktiva och centrala delarna av staden. Fastigheterna inrymmer högkvalitativa och moderna kontors- och butikslokaler i vilka framgångsrika företag erbjuds bedriva verksamhet.

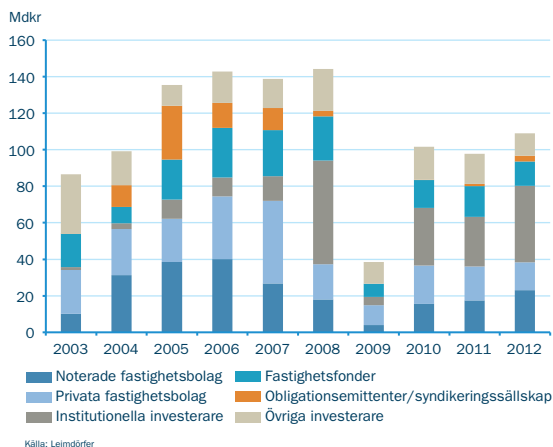
Storstockholm beskrivs ofta som Sveriges tillväxtmotor och statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) visar att tillväxten mätt i bruttoregionalprodukten (BRP) ökat med i snitt 3,6 procent per år mellan 1994–2010, medan BNP för hela Sverige årligen ökat med i snitt 2,7 procent. Den högre tillväxten i Storstockholm förklaras till stor del av den utpräglade tjänstesektorn, innefattande bland annat fastighet, finans, IT, kommunikation och företagstjänster, som enligt SCB sysselsätter cirka 29 procent av de förvärvsarbetande. Det kan jämföras med riket som helhet där sektorn sysselsätter cirka 19 procent.



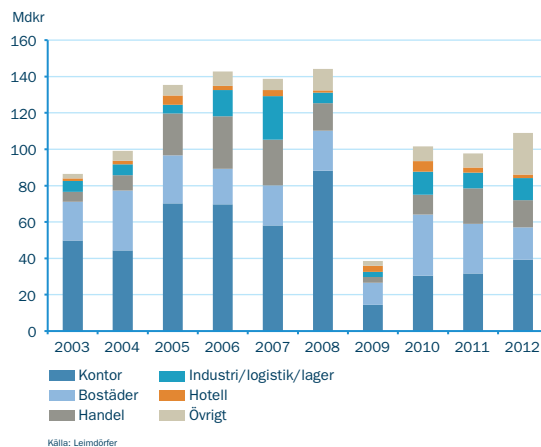
Källa: Leimdörfer

Större fastighetsägare i centrala Stockholm

Transaktionsvolym per investerarkategori



Transaktionsvolym per fastighetstyp



I Storstockholm uppgår invånarantalet till drygt 2,1 miljoner och under de senaste tio åren har befolkningsökningen varit närmare 15 procent. Prognosen visar att befolkningen under kommande år kommer att fortsätta öka i ungefär samma takt för att år 2020 uppgå till cirka 2,4 miljoner.

För att möta behovet från den höga befolkningstillväxten pågår flera

satsningar i Storstockholm uppgår dessa till cirka 100 mdkr.

Utbudet av kommersiella fastigheter innanför tullarna i Stockholm utgörs av ett bestånd som omfattar cirka 5 miljoner kvm kontor, varav cirka 1,7 miljoner kvm är belägna inom CBD. Hufvudstaden är den näst största fastighetsägaren i Stockholm CBD med en uthyrningsbar yta för samtliga lokal-

slag om 268 000 kvm.

I Göteborg, äger Hufvudstaden sammanlagt 5 fastigheter, exklusive fastigheten Nordstaden 8:26 som tillträds i mars 2013. Precis som i Stockholm omfattar beståndet både högkvalitativa och moderna kontors- och butikslokaler belägna i stadens mest centrala delar.

För närvarande pågår en transformering i Göteborg, från att tidigare varit en utpräglad industristad till att få ett mer diversifierat näringsliv. Tjänstesektorn har stadigt ökat och sysselsätter nu enligt SCB cirka 20 procent av de förvärvsarbete, vilket är något mer än riket som helhet. Tillväxten i Västra Götaland, ett område något större än det som normalt benämns Storgöteborg, har enligt SCB ökat med i snitt 3,2 procent mellan

1994–2010. Bland övriga regioner i Sverige överträffas den siffran endast av Storstockholm.

Befolkningen i Storgöteborg uppgår till drygt 0,9 miljoner invånare. Befolkningsökningen har varit högre än i Sverige som helhet under de senaste tio åren. Sedan 2002 har befolkningen vuxit med drygt 10 procent medan samma siffra för riket som helhet är knappt 7 procent. Prognosen för Storgöteborg är att befolkningen ska fortsätta öka i ungefär samma takt fram till år 2020 och då uppgå till drygt 1,0 miljon invånare.

I takt med befolkningsökningen pågår flera satsningar på infrastrukturen i regionen. Bland de största pågående projekten återfinns Marieholmsförbindelsen och investeringen bedöms överstiga 5 mdkr. Del av projektet färdigställdes under slutet av 2011 och nu pågår projektering av resterande delar. En annan stor satsning där projektering

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	363 000
Hufvudstaden	268 000
AMF Fastigheter	224 000
Diligentia	128 000
SEB Trygg Liv	102 000
Pembroke Real Estate	91 000
Ramsbury	88 000

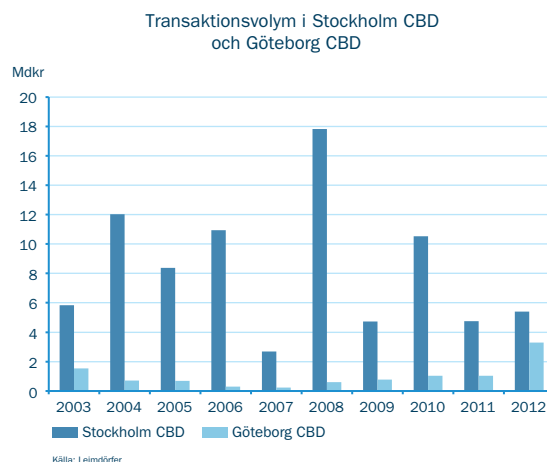
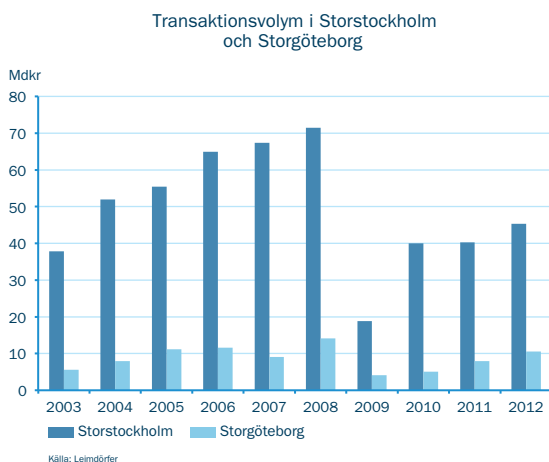
Källa: Leimdörfer

infrastrukturprojekt i regionen. De största pågående projekten är Citybanan, Norra Länken, Mälarbanan samt en motorväg mellan Hjulsta och Kista. För dessa fyra projekt bedöms investeringarna uppgå till totalt cirka 47 mdkr. Färdigställande väntas äga rum mellan år 2015–2019. Utöver dessa projekt finns planer på fortsatta satsningar. Bland dessa märks Förbifart Stockholm, Österleden och en utbyggnad av tunnelbanan. Summeras pågående och planerade infrastruktur-

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	269 000
Wallenstam	135 000
Hufvudstaden	83 000
Bygg-Göta Göteborg	67 000
Castellum	52 000
Platzer	49 000
SEB Trygg Liv	43 000

Källa: Leimdörfer



pågår är Västlänken, en järnvägsförbindelse där tre nya stationer ingår. Totalt uppgår investeringen till cirka 20 mdkr och färdigställandet beräknas till år 2025–2030. Sammantaget summeras pågående och planerade infrastrukturprojekt i Göteborgsområdet till drygt 60 mdkr. En del av dessa satsningar kommer att finansieras av biltullar, vilka infördes runt centrala Göteborg vid årsskiftet 2012/2013.

Totalt i Göteborgsområdet finns det cirka 3,2 miljoner kvm kontorsyta, där ungefär 0,9 miljoner kvm av ytan är lokaliserad till Göteborg CBD. Hufvudstaden är den tredje största kommersiella fastighetsägaren i Göteborg CBD med en uthyrbar yta för samtliga lokalslag om 83 000 kvm, exklusive fastigheten Nordstan 8:26. Bolagets fastigheter är välbelägna i stadsdelarna Inom Vallgraven och Östra Nordstan vilket gör Hufvudstadens fastighetsbestånd till ett av de mest koncentrerade i Göteborg.

En jämförelse med andra större fastighetsbolag visar att Hufvudstaden återfinns bland de mest koncentrerade bolagen, både vad gäller fastighetsbestånd och geografisk placering. Den goda utvecklingen för bolagets båda delmarknader bedöms fortsatt bidra till att uppfylla verksamhetsmålen.

Investerarmarknaden

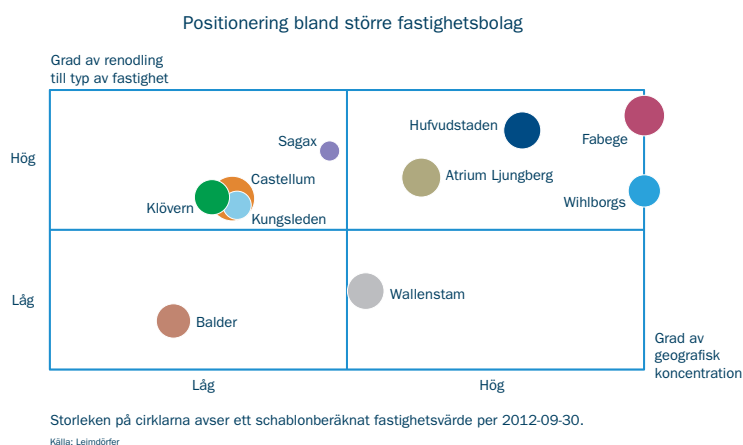
Tack vare en mycket stark avslutning på året summerades 2012 års transaktionsvolym till närmare 110 mdkr. Det

motsvarar en ökning på cirka 10 mdkr jämfört med 2011.

Fastigheter med låg risk, exempelvis kontor i attraktiva lägen och bostäder, utgjorde fortsatt en stor del av den samlade transaktionsvolymen under 2012. Det är främst svenska investerare såsom institutioner, privata fastighetsinvestorer med låg belåning, noterade fastighetsbolag samt fastighetsfonder som legat bakom majoriteten av fastighetsförvärven.

Störst aktivitet under 2012 uppmättes på Stockholms- och Göteborgsmarknaden där omsättningen uppgick till drygt 45 respektive drygt 10 mdkr. Omsättningen under föregående år på dessa båda delmarknader uppgick till cirka 40 respektive 8 mdkr. Inom Stockholm CBD, där de flesta av Hufvudstadens fastigheter är belägna, har

flera affärer ägt rum. De två största affärerna var Folksams förvärv av Kungsbrohuset från Jernhusen om cirka 2,1 mdkr samt AFA Fastigheters förvärv av Klarabergshuset från Fortin Properties som bedöms ligga på nivån 1,5 mdkr. Även i centrala Göteborg har det genomförts affärer och inom CBD uppgick omsättningen till över 3,0 mdkr, vilket är en av de högsta siffrorna inom detta område. Hufvudstaden förvärvade fastigheten Nordstan 8:26, vilken utgör en del av Nordstans affärscentrum, från AMF Fastigheter för knappt 1,3 mdkr. Det förvärvade huset kompletterar väl Hufvudstadens befintliga fastighetsbestånd i Göteborg. En annan storaffär i Göteborg var Diligentias försäljning av 12 fastigheter till Vasakronan för drygt 2,1 mdkr.



Efterfrågan på kontors- och butiksfastigheter i bra lägen inom Stockholm CBD och Göteborg CBD har varit stor under 2012. Det har resulterat i fortsatt låga direktavkastningskrav, vilka för moderna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm CBD uppgick till mellan 4,50 och 5,25 procent och i Göteborg CBD till mellan 4,75 och 5,50 procent i slutet av 2012.

Hyresmarknaden i Stockholm

Kontor

Hyresmarknaden för kontor i Stockholm har haft en stabil utveckling under 2012. Efterfrågan har varit relativt god och utbudet är fortsatt begränsat. Under senare delen av året började uthyrningsprocesserna ta längre tid, vilket medförde att aktiviteten avtog något. Störst har efterfrågan varit i CBD, i andra centrala lägen inom tullarna samt i närförorter i direkt anslutning till tullarna och allmänna kommunikationer, främst i moderna ny- och ombyggda fastigheter.

En av konkurrensfördelarna på hyresmarknaden är att kunna erbjuda moderna och yteffektiva kontorslokaler, varigenom hyreskostnaden per anställd kan sänkas. Möjligheten att hyra större sammanhängande kontorslokaler i Stockholm CBD är relativt begränsad. Det påverkar Hufvudstaden positivt eftersom bolaget i detta område äger ett samlat fastighetsbestånd av högkvalitativa fastigheter med moderna kontorslokaler.

Hufvudstadens långsiktiga strategi att äga ett koncentrerat fastighetsbestånd, gärna bestående av hela kvarter, möjliggör även för våra hyresgäster att expandera inom befintligt fastighetsbestånd.

Under 2014–2017 kommer hyresmarknaden för kontor i Stockholm CBD påverkas av några större utflyttningar. Det är i första hand ett par banker som kommer avflytta och totalt bedöms vakanserna kunna öka med cirka 150 000–200 000 kvm, vilket motsvarar cirka 10 procent av den sammanlagda kontorsytan. För närvarande är utbudet från ny- och ombyggnadsprojekt i CBD relativt begränsat men det bedöms öka då utflyttningarna antas medföra ökade projektinvesteringar. Aktiviteten är dock fortfarande hög avseende uppgraderingen av äldre lokaler till moderna kontors- och butikslokaler.

Under 2012 noterades hyror mellan 4 200 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg i Bibliotekstan. I övriga CBD återfanns hyresnivåerna mellan 4 000 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Vakansgraderna uppgick under året till mellan 4 och 5 procent (4–5) i CBD, till 1–2 procent (1–2) i Gamla Stan och till 3–5 procent (3–7) på malmarna, det vill säga Södermalm, Kungsholmen, Vasastan/Norrmalm och Östermalm/Gärdet.

Butiker

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler i de mest centrala delmarknaderna i Stockholm var fortsatt hög under 2012. I de bästa lägena är vakansen i stort sett obefintlig. Det har resulterat i bibehållna eller något högre hyresnivåer. Omsättningen inom detaljhandeln utvecklades tämligen positivt under året medan hushållens konfidensindikator visade på en ökad pessimism, vilket kan påverka konsumtionen framöver.

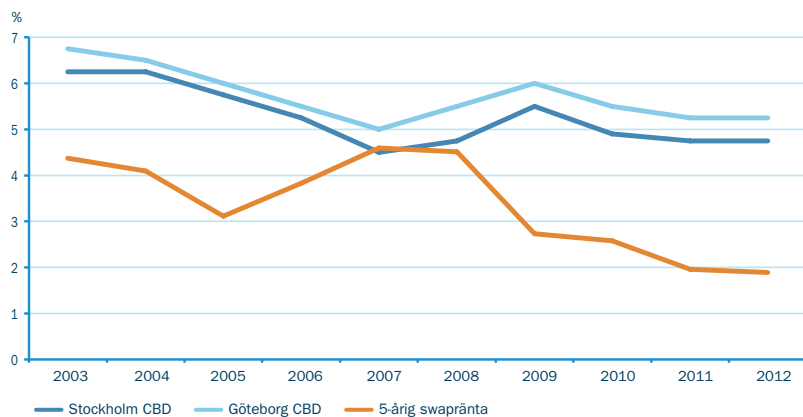
Marknadshyror december 2012
(exklusive fastighetsskattetillegg)

Stockholm	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Bibliotekstan/NK	4 200 – 5 000	13 000 – 19 000
Övriga City	4 000 – 5 000	4 000 – 12 000
Östermalm	2 400 – 3 600	3 000 – 8 500
Gamla Stan	2 700 – 3 300	2 500 – 5 000
Slussen/Södermalm	2 200 – 3 000	2 500 – 5 000
Kungsholmen	2 200 – 3 300	2 000 – 7 000
Liljeholmen	2 000 – 2 300	2 000 – 5 000
Globen	1 500 – 2 200	3 500 – 5 000
Kista	1 800 – 2 300	4 000 – 8 000

Göteborg	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Inom Vallgraven	2 000 – 2 600	6 000 – 13 000

De mest eftertraktade butiksstråken finns i Bibliotekstan samt vid Hamngatan, Kungsgatan och Drottninggatan. Bibliotekstan intar tillsammans med NK-varuhuset en särställning som de mest exklusiva butikslägena. Här arbetar Hufvudstaden aktivt med att etablera fler internationella varumärken i premiumsegmentet, vilket ytterligare kommer stärka dessa handelsplatser. Hyror för primär försäljningsyta återfinns i dessa områden mellan 13 000 till 19 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



Källa: Leimdörfer



BIBLIOTEKSTAN

Birger Jarlgatan, Stockholm

SVEAVÄGEN/KUNGSGATAN

Stockholm



Hyresmarknaden i Göteborg

Kontor

Hyresmarknaden för kontor i Göteborg har utvecklats relativt starkt under året med en god efterfrågan på moderna och effektiva kontorslokaler. Hyresnivåerna har stigit något och vakanserna har sjunkit till än lägre nivåer.

Hufvudstadens påbyggnad på Femmanhuset i Nordstan, ett av de största nyproduktionsprojekten i centrala Göteborg, är i princip färdigställt. Projektet visar att hyrorna för moderna kontor i bästa läge har ökat och nu ligger över 2500 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg. Nyproduktionen av kontorsyta i Göteborgsområdet bedöms vara relativt låg under kommande år.

Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna

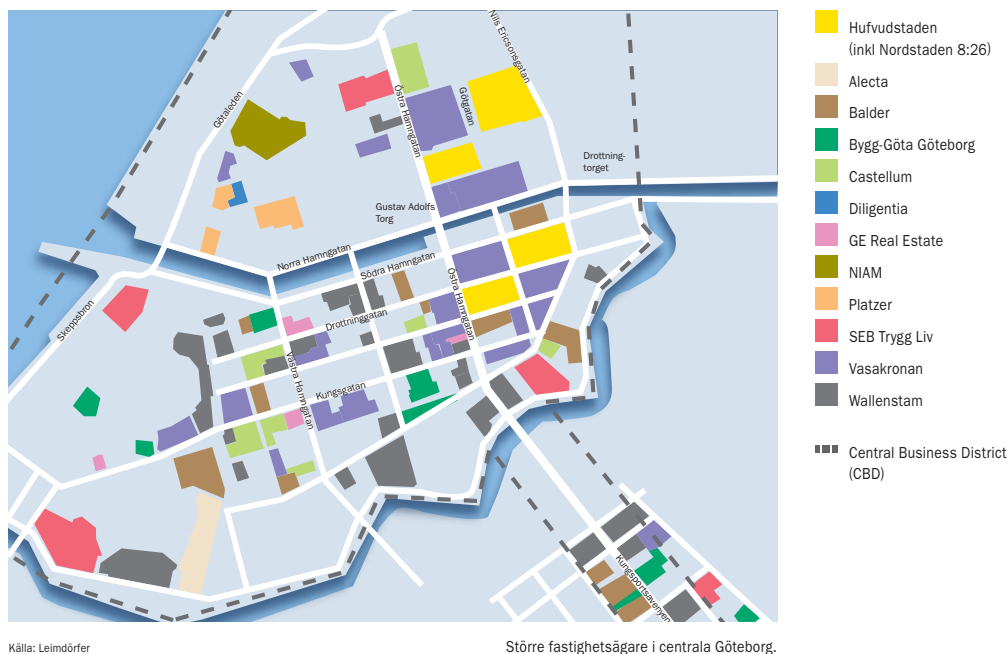
Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungssportsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. Inom Göteborg CBD uppgick marknadshyran för moderna kontor till mellan 2000 och 2600 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg. Topphyran bedöms ligga en bit över detta intervall. Vakanserna i Göteborg CBD har sjunkit under 2012 jämfört med 2011 och låg på mellan 4 och 5 procent (5–6) vid utgången av året. Precis som i Stockholm äger Hufvudstaden i Göteborg högkvalitativa fastigheter med moderna kontorslokaler, vilket är den typ av kontorslokaler som främst efterfrågas på marknaden.

Butiker

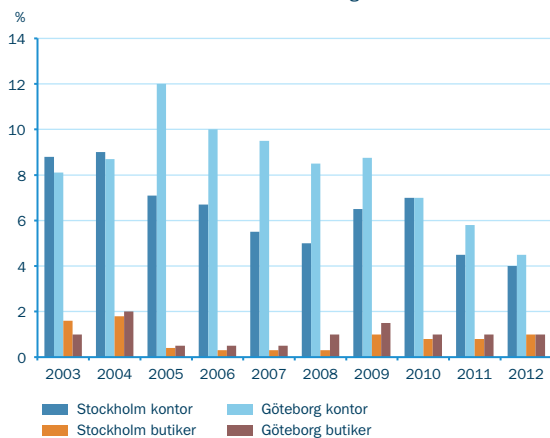
Hyrorna för butiker i bästa läge i Göteborg var stabila under året och utbudet av lediga lokaler var begränsat.

Utsikten för detaljhandeln är dock oviss, vilket kompenseras av en positiv nettoinflyttning till Göteborgsregionen. Hufvudstaden, som i och med förvärvet av fastigheten Nordstaden 8:26 kommer stärka sin närvaro ytterligare i centrala Göteborg, bedöms fortsatt kunna dra nytta av stadens starka cityhandel. Därtill har ett arbete påbörjats med den kommande utvecklingen av det helägda kvarteret Härbärgen, beläget längs ett av Göteborgs bästa butiksstråk på Fredsgatan.

Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Östra Nordstan, Fredsgatan samt Kungsgatan mellan Östra Hamngatan och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen noterades hyror för primär försäljningsyta i intervallet 6000 till 13000 kr per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg.

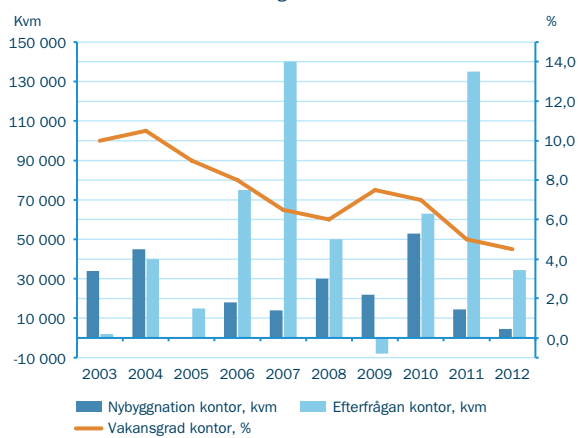


Vakansgrad kontor och butiker
Lokaler i bästa läge



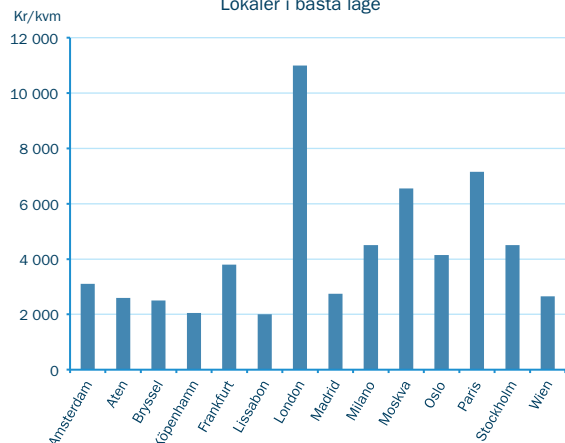
Källa: Newsec

Nybyggnation, efterfrågan och vakansgrad för kontor
i centrala lägen i Stockholm



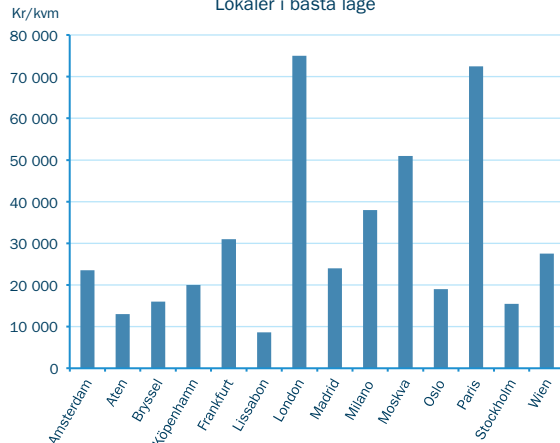
Källa: Newsec

Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2012
Lokaler i bästa läge



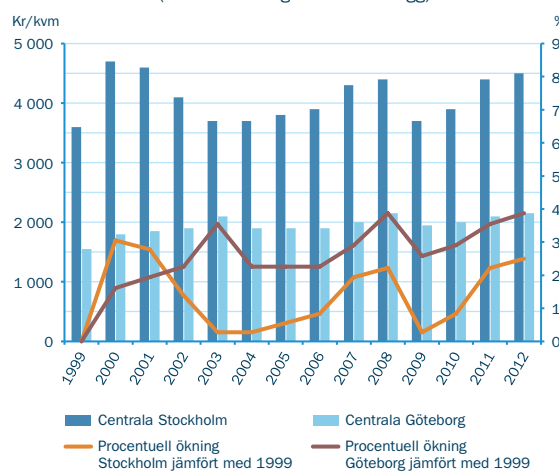
Källa: Newsec

Butikshyror i europeiska storstäder, december 2012
Lokaler i bästa läge



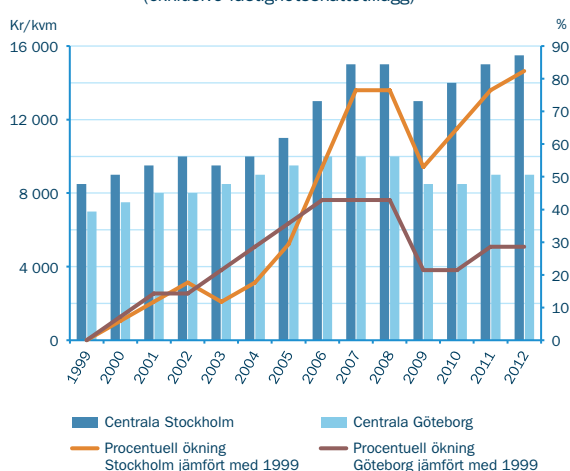
Källa: Newsec

Marknadshyresutveckling kontor i bästa läge, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillegg)



Källa: Newsec

Marknadshyresutveckling butiker i bästa läge, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillegg)



Källa: Newsec

Aktien och ägarna

Aktiekapital

Hufvudstaden bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2012 till 1056,4 mnkr med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie.

Aktiestructur

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är noterade på listan för stora företag på NASDAQ OMX Stockholm. Serie A har en röst per aktie och serie C har 100 röster per aktie. Det finns inga begränsningar om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 medan aktierna av serie C noterades 1998.

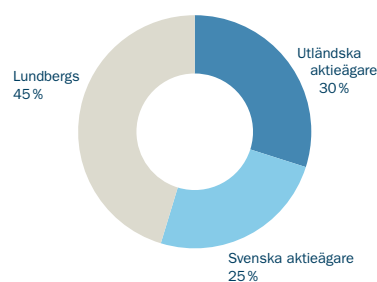
I bolagsordningen finns ett så kallat omvandlingsförbehåll. Detta innebär att C-aktieägare, som så önskar, har rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har ingen sådan omvandling skett.

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.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 17 499. Den största ägaren var LE Lundbergföretagen AB med 45,3 procent av totalt antal utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Näst störst var State Street Bank and Trust med 6,6 procent av antalet utestående aktier och 1,3 procent av rösterna.

Ägarfördelning



Källa: Euroclear Sweden

Per den 31 december 2012 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 184 027 640 aktier motsvarande 89,2 procent av totalt antal utestående aktier och 96,9 procent av antalet röster. Av dessa var 64 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 127 175 300 aktier motsvarande 61,6 procent av antalet utestående aktier och 91,4 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 eller fler aktier uppgick till 89. Deras innehav uppgick till 56 852 340 aktier motsvarande 27,6 procent av antalet utestående aktier och 5,5 procent av antalet röster.

Ägarstruktur per 31 december 2012

		Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1 –	999	14 411	82,4	2 792 113	1,3
1 000 –	9 999	2 572	14,7	5 900 113	2,8
10 000 –	99 999	358	2,0	11 121 655	5,3
100 000 –		158	0,9	186 452 052	88,2
		17 499	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden				5 006 000	2,4
Totalt				211 271 933	100,0

Källa: Euroclear Sweden

De största ägargrupperna per 31 december 2012

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
Lundbergs	85 200 000	8 177 680	93 377 680	45,3	88,1	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	13 543 387	0	13 543 387	6,6	1,3	6,4	1,3
JP Morgan Fonder	10 564 616	0	10 564 616	5,1	1,0	5,0	1,0
Mellon Fonder	6 544 720	0	6 544 720	3,2	0,6	3,1	0,6
NTC Wealth	5 848 717	0	5 848 717	2,8	0,6	2,8	0,6
Swedbank Robur Fonder	3 980 676	0	3 980 676	1,9	0,4	1,9	0,4
SEB Fonder	3 867 508	0	3 867 508	1,9	0,4	1,8	0,4
BNP Paribas	2 618 081	0	2 618 081	1,3	0,3	1,2	0,3
AFA Försäkring	2 552 700	0	2 552 700	1,2	0,2	1,2	0,2
Övriga aktieägare	63 270 464	97 384	63 367 848	30,7	7,1	30,0	7,1
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

Röstetal (exkl eget innehav)	197 990 869	827 506 400	1 025 497 269
Röstetal (inkl eget innehav)	202 996 869	827 506 400	1 030 503 269

Källa: Euroclear Sweden

Därutöver fanns fem svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare minskade under året med 652. Andelen utländskt ägande ökade under året från 26,5 till 29,9 procent av totalt antal utestående aktier.

Återköp aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans mandat om att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.

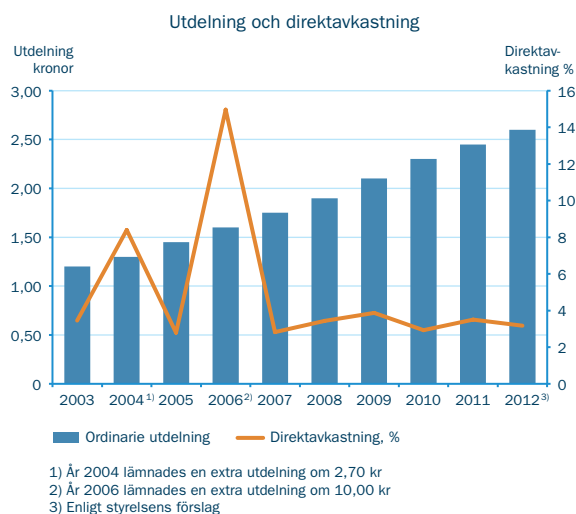
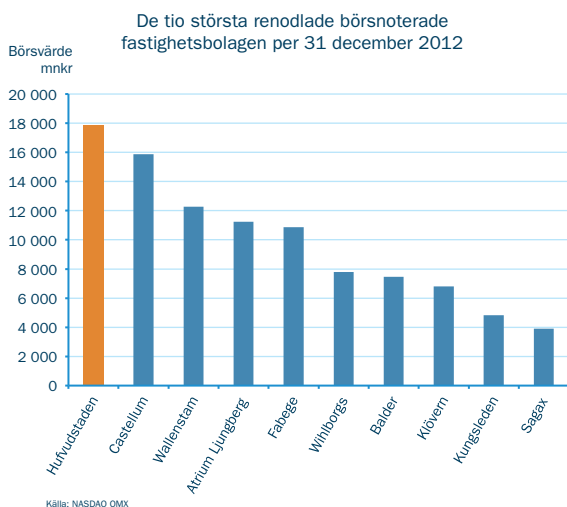
Mandatet förnyades vid årsstämman 2012. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2012 har inga aktier återköpts.

Börsvärde

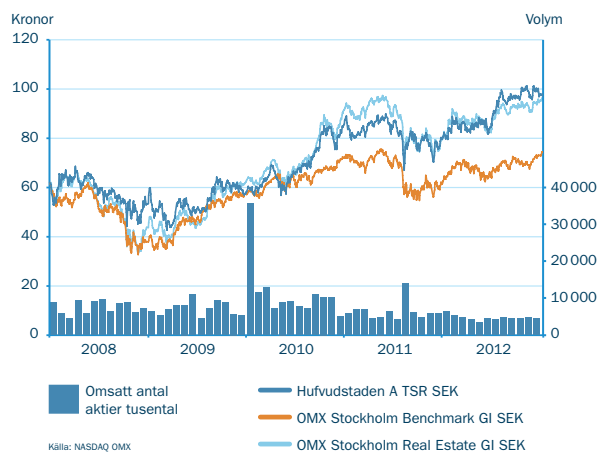
Vid utgången av 2012 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 17 816 mnkr. I diagrammet nedan visas kursutveckling och omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

Utdelning

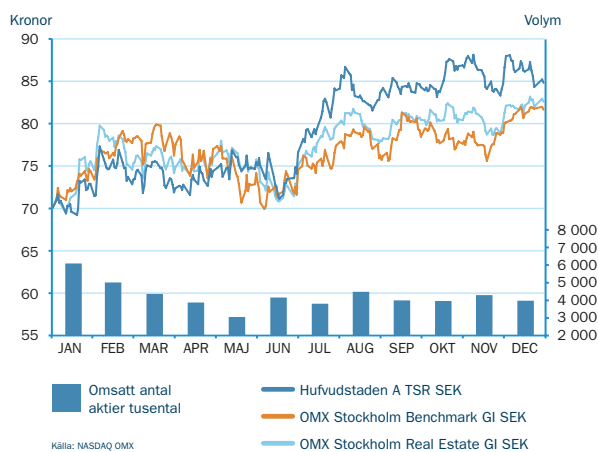
Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För 2012 föreslås en utdelning om 2,60 kronor per aktie, motsvarande 82 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten (se Definitioner, sidan 95 Utdelningsbelopp).



Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning från 2008 i relation till Stockholm Real Estate GI och Stockholm Benchmark GI



Aktiens utveckling inklusive utdelning samt omsättning under 2012 i relation till Stockholm Real Estate GI och Stockholm Benchmark GI





PARKADEN

Regeringsgatan, Stockholm

Hållbarhet och ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsarbetet inom Hufvudstaden utgår från företagets vision och affärsidé. För Hufvudstaden handlar hållbarhetsarbetet om att ta långsiktigt ansvar, både vad gäller den ekonomiska utvecklingen som för de miljömässiga och de sociala frågorna.

Företagskulturen är värderingsstyrd och präglas av ett starkt engagemang inom hela organisationen. Våra fyra grundläggande värderingar är kvalitet, lyhördhet, ärlighet och engagemang. Värderingarna ligger till grund för hur våra medarbetare agerar i affärs-situationer samt mot kollegor och leverantörer. De hjälper oss att nå våra verksamhetsmål, samtidigt som de har betydelse för att vi ska kunna utveckla verksamheten till att vara mer hållbar. Hållbarhetsarbetet sträcker sig från driften av våra fastigheter till ombyggnationer, affärsetik samt till vår personalpolitik. För att ge vägledning har det upprättats policys och riktlinjer för våra medarbetare och inom miljöområdet.

Vi är en av de ledande fastighetsägarna i centrala Stockholm och centrala Göteborg. Som stor fastighetsägare har vi en möjlighet att vara med och utveckla städerna mot framtidens ökade miljökrav. Förutom det egna arbetet med att kontinuerligt utveckla det befintliga beståndet är Hufvudstaden med i olika arbetsgrupper för att göra städerna säkrare, tillgängligare och mer attraktiva.

GRI

Global Reporting Initiative (GRI) är den mest erkända och spridda principen för redovisning och rapportering av hållbarhetsinformation. Den ger riktlinjer för vad en hållbarhetsredovisning skall innehålla samt vilka indikatorer som skall rapporteras. Hufvudstaden rapporterar enligt GRI:s standard. Bolagets hållbarhetsredovisning har upprättats enligt tillämpningsnivå C. GRI-bilagan med index återfinns på Hufvudstadens hemsida (www.hufvudstaden.se).

Intressenter

Intressenter är de aktörer som vi påverkar eller som påverkas av vår verksamhet. Vi har identifierat fem huvudsakliga intressentgrupper: Hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer samt samhället. Att ha förståelse och kunskap kring företagets intressenter är en självklarhet för vår långsiktiga strategi och för att kunna bedriva verksamheten effektivt och lönsamt. För att mäta kontorshyresgästernas nöjdhet deltar vi i den årliga undersökningen Fastighetsbarometern. Det ger en återkoppling på bland annat hur vi uppfattas bedriva vårt hållbarhetsarbete. Hufvudstaden förvaltar samtliga fastigheter med egen personal, vilket gör att vi kan ha en effektiv och kontinuerlig dialog med våra hyresgäster. Medarbetarnas förslag och synpunkter fångas upp i den dagliga verksamheten och kompletteras med medarbetarsamtal samt medarbetarundersökningar, men även i företagets miljöråd och arbetsmiljögrupp. Dialogen med bolagets ägare förs vid exempelvis bolagstämman, investerarmöten och andra liknande möten. Vi är engagerade i ett flertal nätverk, branschanknutna projekt och föreningar i syfte att aktivt driva och påverka utvecklingen i hållbarhetsfrågor, främst inom miljöområdet.

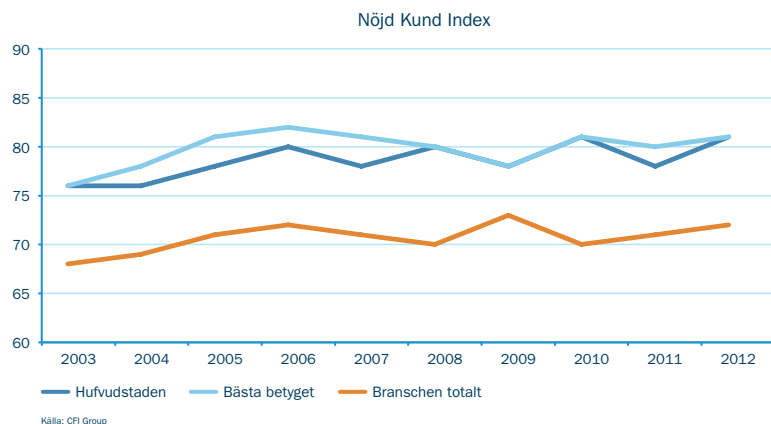
Under året har Hufvudstaden deltagit i ett flertal miljöundersökningar, bland annat Carbon Disclosure Project (CDP) som är en världsomspännande undersökning som genomförs bland börsnoterade företag. I undersökningen redovisas företagens klimatarbete och klimatpåverkan. Hufvudstaden placerade sig främst av svenska bolag samt erhöll högsta resultatet av samtliga medverkande fastighetsbolag i Norden. Hufvudstadens miljöarbete är även godkänt och analyserat för investering i Swedbank Roburs hållbarhetsfonder.

Etiska riktlinjer och socialt ansvar

Hufvudstadens värderingar är grunden för våra etiska riktlinjer. De ger oss vägledning i affärsmässiga och personliga relationer med våra intressenter. Varje chef är ansvarig för att riktlinjerna följs och att uppföljning görs. Samtliga medarbetare har ett ansvar för att känna till och leva efter våra etiska riktlinjer och nyanställda genomgår en obligatorisk utbildning. Vi har en uttalad strävan om ärlighet samt att det finns en rättvis konkurrens i varje situation. Vi tolererar varken mutor, korruption eller liknande. Oklara beteenden eller överträdelser följs upp och eventuella åtgärder vidtas.

Hufvudstadens hållbarhetsarbete i samhället sker främst genom ett aktivt deltagande i olika branschanknutna nätverk och föreningar.

- Hufvudstaden har en aktiv roll i Byggvarubedömningen (BVB) och ingår sedan ett flertal år i styrelsen.
- Hufvudstaden är medlem i Sweden Green Building Council och ingår i kommittén för det svenska miljöklassningssystemet Miljöbyggnad.
- Hufvudstaden är en av deltagarna i Beställargruppen Lokaler (BELOK), som är ett samarbete mellan Energimyndigheten och 16 av Sveriges största kommersiella fastighetsägare.



Gåvor och representation sker i enlighet med lagar, regler och affärspraxis.

Vid val av entreprenörer ställs tydliga krav och vi utvärderar dessa innan upphandling för att säkerställa att gällande lagar och regler följs samt att de anställda har avtalsenliga villkor. Inga former av svart arbetskraft accepteras i något led. Vi är ett ansvarsfullt företag som skapar delaktighet, motivation och engagemang hos våra medarbetare och alla inblandade i vår verksamhet. Detta är några av förutsättningarna för ett framgångsrikt företagande. Då Hufvudstaden bedriver all sin verksamhet i Sverige bedömer vi risken som liten att något i vår egen verksamhet står i konflikt med FN:s deklaration om mänskliga rättigheter. För att bidra till en bättre social

situation stödjer Hufvudstaden bland annat Stockholms Stadsmissions arbete.

Kundrelationer

Företagets vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag, med målet att ha branschens nöjdaste kunder. Hufvudstaden har under många år fokuserat på att skapa en hög servicenivå till våra kunder. Detta kräver ett nära samarbete med våra hyresgäster. Vi har gångavstånd till våra fastigheter, och egen serviceorganisation med drifttekniker som sköter och underhåller fastigheterna.

Bolagets kvalitetsarbete har sin grund i strukturerade processer för styrning och uppföljning av affärsverksamheten. Detaljerade processbeskriv-

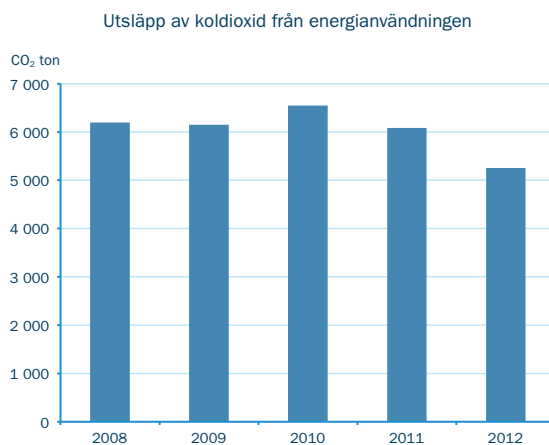
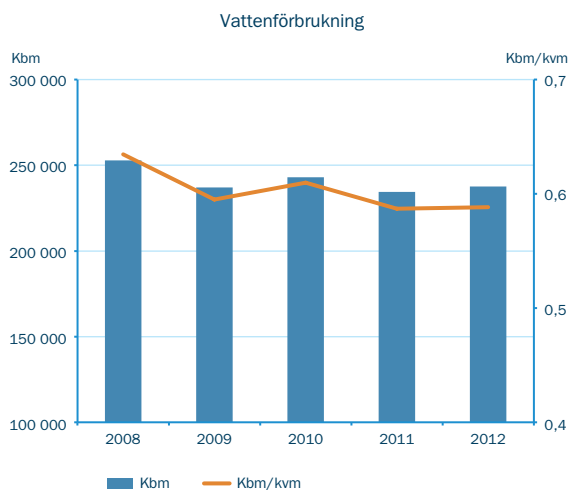
ningar finns för allt från hur byggnationer ska genomföras till hur hyresavtal ska tecknas. Vi har en egen servicechef som arbetar med den interna och externa servicen. Tillsammans med förvaltningen är utgångspunkten och målsättningen att leverera en hög kvalitet och service. Genom vår nära, långsiktiga och personliga relation till våra kunder skapar vi hållbara och attraktiva miljöer vilket ger trogna hyresgäster som stannar längre i vårt bestånd.

Nöjd Kund Index

Enligt den årliga kundundersökningen Fastighetsbarometern har Hufvudstaden branschens nöjdaste kontorshyresgäster. Därmed har bolaget kommit på första plats fyra gånger under de senaste fem åren. Studien ger svar på hur hyresgästen upplever lokalerna och servicen från fastighetsägaren, hur nöjd hyresgästen är samt kundlojalitet. Den totala nöjdheten presenteras som Nöjd Kund Index (NKI) och de områden som har störst påverkan på hyresgästernas nöjdhet är fastighetsägarens image, service och förmåga att anpassa lokalerna samt hur felanmälningar hanteras och åtgärdas.

Miljö

Vi arbetar metodiskt med att utveckla och förbättra vår verksamhet utifrån ett miljö- och hållbarhetsperspektiv.



För oss som fastighetsbolag är den största påverkan på miljön energianvändningen vid driften av fastigheterna samt ombyggnationer och underhåll. I verksamheten pågår därför ett långsiktigt arbete med att minska energianvändningen och därmed sänka koldioxidutsläppen. Vid byggnationer och underhåll ställer vi en rad miljö- och kvalitetskrav på de byggprodukter och tjänster som köps in för att minimera resursslöseri vid skifte av hyresgäst. Valet av produkter görs utifrån miljöpåverkan, livslängd, kvalitet och låg energianvändning.

Hufvudstaden har en fördel av att enbart ha sin verksamhet centralt i Stockholm och centralt i Göteborg. Många fastighetsbolag strävar efter att minimera utsläppen från sina servicebilar, Hufvudstaden har inga servicebilar alls – vi har våra fastigheter på gångavstånd. För hyresgäster innebär även våra centrala lägen en klar miljöfördel, då en väl utbyggd kollektivtrafik finns i mycket nära anslutning till fastigheterna vilket minskar behovet av transporter med bil.

Miljöarbetet leds av chefen för fastighetsutveckling, som även ingår i företagsledningen. I företaget finns ett miljøråd med representanter från alla avdelningar. Miljørådet har uppgift att förankra och driva miljöarbetet framåt i företaget.

Långsiktig förvaltning

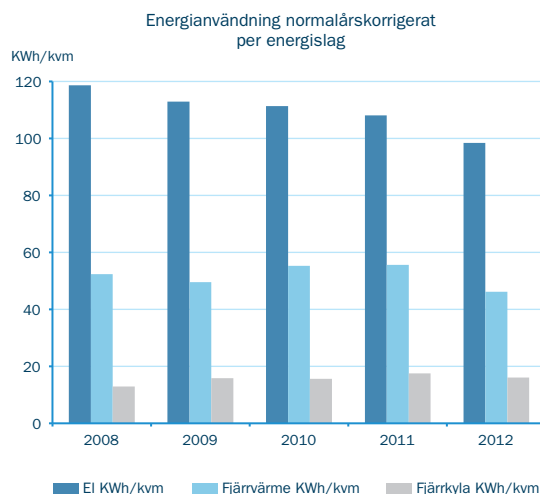
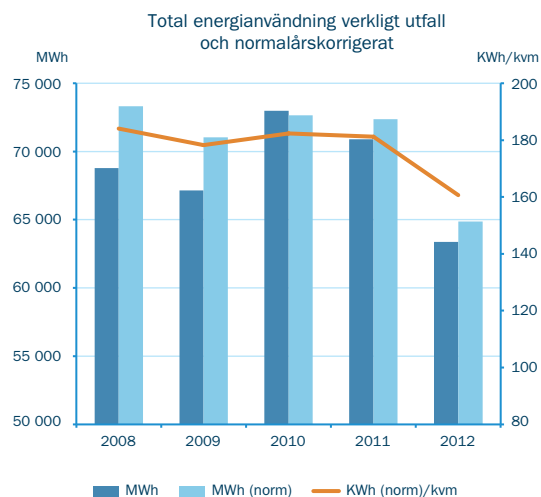
Varje hyresgäst vill ofta sätta sin egen prägel på sin lokal, vilket innebär mer eller mindre stora hyresgäst Anpassningar. För att skapa hållbara lokaler gäller det som fastighetsägare att bygga lösningar som är flexibla och lätt kan anpassas efter olika önskemål och krav. Vid byggnationer väljs stilrena produkter med en kvalitet som löper mindre risk att behöva ersättas vid hyresgästbyten. Då Hufvudstaden bedrivit verksamhet sedan 1915 har långsiktighet blivit en del av vår själ och det är helt naturligt för oss att planera för hur fastigheten kommer att nyttjas i framtiden.

Vi strävar mot nytänkande och innovativa val av teknik för att minska energianvändningen. Det gäller system för uppvärmning, ventilation, kyla samt vid val av belysning. Hufvudstaden fungerar även som stöd till våra hyresgäster när det gäller konkreta förslag och lösningar för att minska miljöpåverkan.

Vid val av byggprodukter använder vi oss av Byggvarubedömningen som är fastighetsbranschens egen databas för miljöbedömningar. I våra projekt ställer vi krav på våra konsulter och entreprenörer att deras val av byggprodukter skall vara miljögranskade samt att avfallet i byggprojekten skall källsorteras.

Energieffektivisering av våra kontor

För att skapa yteffektiva och flexibla lokaler går utvecklingen allt mer från cellkontor (eget rum) till kontorslandskap. Detta innebär att fler arbetsplatser ryms på samma yta, dock med ett ökat ventilations- och kylbehov. I vår fastighet Grönlandet Södra 11 har antalet arbetsplatser mellan 2002–2011 ökat med mer än 60 procent. Vi har trots detta lyckats sänka energianvändningen med 12 procent. Om jämförelsen istället görs i energianvändning per arbetsplats, har energianvändningen minskat med 46 procent.



Energianvändning

Fastighetssektorn står för cirka 40 procent av energianvändningen i Sverige och har en betydande klimatpåverkan. Hufvudstaden har sedan lång tid tillbaka arbetat med att effektivisera energianvändningen i våra fastigheter. Under de senaste fem åren har vi minskat vårt jämförbara bestånds normalårskorrigerade energianvändning med cirka 12 procent. Minskningen har kunnat göras trots butikernas längre öppettider och att allt fler kontorshyresgäster sitter i öppna landskap med en ökad persontäthet, vilket ökar energianvändningen. Om Hufvudstadens energianvändning för uppvärmning jämförs med SCB:s statistik för lokaler kan vi konstatera att vår användning är cirka 60 procent lägre än genomsnittet.

Påbyggnadsprojekt Femmanhuset i Nordstan har under året i stort sett slutförts. I projektet byttes även fastighetens centrala värme- och ventilations-system ut. Energianvändningen har kunnat minskas med cirka 30 procent, samtidigt som huset byggts på med cirka 10 procent. Under hösten 2012

har en ansökan om GreenBuilding certifiering av fastigheten lämnats in. En GreenBuilding certifiering innebär att man har lyckats göra energibesparingar med minst 25 procent.

Vid jämförelse av energianvändning används i många fall enheten lokalarea. För att kunna göra en mer korrekt beräkning av energiåtgången bör man uppmäta fastigheternas hela uppvärmda golvareal, så kallad Atempyta. Under året har vi därför kompletterat och kvalitetssäkrat uppgifterna om samtliga fastigheters Atemp-tytor. Vi har också genomfört en extern energianalys av driftsystemen inom hela kvarteret Pumpstocken i Bibliotekstan. Analysen har gett oss ytterligare kunskap och verktyg kring alternativa driftsstrategier men även förslag på konkreta åtgärder för att minska energianvändningen i fastigheterna.

Avfallshantering

Hufvudstadens mål är att minska den totala mängden avfall samt ordna en mer effektiv hantering av restprodukter. Vår ambition är också att så stor andel av avfallet som möjligt ska återvinnas

eller återanvändas. Avfallet i Hufvudstadens fastigheter kommer huvudsakligen från hyresgästers verksamhet och från byggverksamhet. Som fastighetsägare har vi tillsammans med våra hyresgäster ett gemensamt ansvar för hur avfallshanteringen fungerar. Då flera av våra fastigheter är mer än 100 år gamla med begränsade gemensamma utrymmen måste större delen av avfallet sorteras direkt hos hyresgästen.

Under året har vi analyserat och tillsammans med våra hyresgäster diskuterat framtidens avfallshantering. Vi har även utvärderat och upphandlat nya entreprenörer och provat alternativa lösningar. Ett exempel är att vi utvecklat en väl fungerande miljöstation för alla butiker i kvarteret Rännilen, Bibliotekstan.

Kvalitets- och miljömål

Hufvudstadens miljöarbete skall vara strukturerat med konkreta mål och handlingsplaner. I nedanstående tabell framgår våra kvalitets- och miljömål för 2013. Där redovisas även en uppföljning av målen för 2012.

Kvalitets- och miljömål	Utfall 2012	Kommentar
Effektivisera energianvändningen med 3 procent	10 procent	Minskningen förklaras av att vi bytt ut hela ventilationsanläggningen på Femmanhuset samt av gynnsamma väderförhållanden, med en relativt mild vinter och sval sommar.
Minska Hufvudstadens koldioxidutsläpp med 5 procent	14 procent	Minskningen beror främst på en effektivisering av energianvändningen.
Topplacering i Fastighetsbarometerns årliga undersökning av kundnöjdhet	1:a plats	De senaste fem åren har vi kommit på första plats fyra gånger.
Fortsatt utveckling av kvalitets- och miljöarbetet	Ja	Handlingsplaner för miljöarbetet är framtagna, utvärdering av källsorteringen i fastigheterna har gjorts samt vidareutveckling av hållbarhetsredovisning enligt GRI.
Ytterligare miljöcertifiering av fastigheter	Ansökan inlämnad	Ansökan för GreenBuilding certifiering av fastigheten Femmanhuset är inlämnad i oktober.
Minska andelen osorterat avfall	Ja	Nytt miljörum för butiker för källsortering i kvarteret Rännilen. Ett 30-tal nya kontorshyresgäster har fått källsorteringsmöbel installerad.
Vägledda Hufvudstadens hyresgäster i deras arbete med källsortering	Ja	Frukostmöten med information om miljöfrågor har arrangerats. Ett flertal enskilda möten har genomförts med våra hyresgäster om hur de ska utveckla avfallssorteringen.
Utveckla kommunikationen med våra hyresgäster avseende energi- och miljöfrågor	Ja	En ny hemsida har lanserats med stort fokus på vårt hållbarhetsarbete.



NORDISKA KOMPANIET

Hamngatan, Stockholm

Medarbetare

Organisation

Hufvudstadens operativa verksamhet är organiserad i tre affärsområden, Stockholm Östra City, Stockholm Västra City (där även NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg ingår) samt Göteborg. Våra funktioner Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal stödjer den operativa organisationens verksamhet. Vi driver även en egen parkeringsrörelse i dotterbolaget Parkaden AB.

Vid utgången av 2012 arbetade 95 personer i koncernen, varav 92 i moderbolaget och 3 i dotterbolaget Parkaden AB. Antal anställda i Stockholm och Göteborg var 85 respektive 10 personer. Vid årsskiftet var fördelningen 39 procent kvinnor och 61 procent män. Av koncernens chefer är 33 procent kvinnor. Medelåldern i koncernen var 44 år för både kvinnor och män.

Värderingsstyrd företagskultur

Hufvudstadens företagskultur har en tydlig och väl förankrad värderingsgrund. Värderingarna är vårt viktigaste verktyg för att leda och styra vår verksamhet i riktning mot företagets vision och mål samt mot ett ansvarsfullt företagande. Våra kärnvärden är kvalitet, lyhördhet, ärlighet och engagemang. De finns med oss från introduktion av nyanställda till åter-

Attraktiv arbetsgivare

Hufvudstaden är en arbetsplats som präglas av ett starkt medarbetarengagemang. På den årliga personalkonferensen träffas alla medarbetare i koncernen för att höja kompetensnivån, utbyta erfarenheter och öka gemenskapen. Temat på årets personalkonferens var värderingar och företagskultur. Grupper sammansatta från olika avdelningar diskuterade värderingsfrågor och presenterade många bra exempel kring hur vi lever enligt våra värderingar i vardagen.

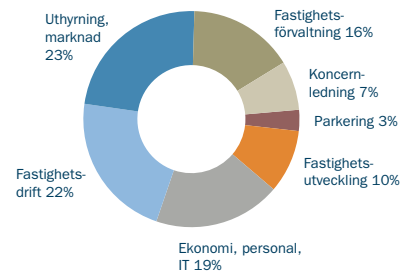
Vi tycker att det är mycket viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare, både för våra befintliga medarbetare liksom för våra potentiella. Varje år genomförs en medarbetarundersökning för att få en uppfattning om hur organisationen mår och ta reda på vad som fungerar samt vad som kan förbättras.

I undersökningen mäts medarbetarnas syn på den egna arbetsituationen och den hade i likhet med tidigare år en hög svarsfrekvens. Resultatet visade bland annat att Hufvudstaden är en jämställd arbetsplats med ett bra ledarskap, hög trivsel och ett stort engagemang hos medarbetarna. Medarbetarundersökningen visade även att medarbetarna är stolta över att arbeta på Hufvudstaden och tycker det är självklart att ställa upp och göra något utöver de vardagliga arbetsuppgifterna. Medarbetarnas stolthet och engagemang visar sig också genom att många medarbetare väljer att stanna på företaget under en längre period. År 2012 var den genomsnittliga

anställningstiden 9 år och personalomsättningen uppgick till 4 procent.

Utöver stimulerande arbetsuppgifter med goda utvecklingsmöjligheter erbjuder Hufvudstaden en rörlig ersättning i form av bonus som är relaterad till utfallet av bolagets resultat samt till resultatet av Nöjd Kund Index.

Medarbetare per arbetsområde



Arbetsmiljö

Vår arbetsmiljö ska uppfylla lagar och avtal samt vara säker och sund. Arbetsförhållandena i bolaget, såväl de fysiska som psykosociala, ska lämpa sig både för kvinnor och män. En förutsättning är att man ska kunna förena förvärvsarbete med föräldraskap. Vårt kollektivavtal främjar detta samtidigt som Hufvudstaden uppmuntrar både män och kvinnor att vara föräldralediga.

Vår ambition är att Hufvudstaden ska vara en arbetsplats som våra medarbetare är stolta över. Vi är en del av varandras arbetsmiljö och tillsammans hjälps vi åt att utveckla den. Både i vår årliga medarbetarundersökning och i hälsokartläggningen får frågor kring arbetsmiljön högt betyg. I syfte att behålla motivation och skapa trivsel strävar Hufvudstaden efter att ge sina medarbetare stimulerande arbetsuppgifter och goda utvecklingsmöjligheter.

Arbetsmiljöarbetet utvecklas kontinuerligt i en grupp bestående av representanter från olika delar av organisationen. Gruppen har till uppgift att se över och komma med förslag till åtgärder samt främja utveckling inom arbetsmiljöområdet. Under året har vi bland annat haft en ergonomigenomgång för våra anställda.

Medarbetarutveckling

Kompetenta, engagerade och serviceinriktade medarbetare i samtliga verksamhetsgrenar är en förutsättning för att verka på Hufvudstaden och bidra



kommande utvecklingssamtal och informationsmöten. Det handlar om att lyssna aktivt både internt och externt, vara ärlig både mot andra och sig själv samt ha ett engagemang för sitt arbete. Vi ser gärna att varje medarbetare bidrar med det lilla extra samt tänker kvalitet och långsiktighet i alla frågor – stora som små.

till att uppnå företagets mål. Samtliga nyanställda erbjuds ett gediget introduktionsprogram som dels är gemensamt dels är utformat beroende på befattning. Det individuella introduktionsprogrammet brukar pågå mellan två veckor och upp till en månad. Därutöver har vi en gemensam dag för alla nyanställda som tar upp frågor kring företagets värderingar och förhållningssätt. En annan viktig del i medarbetarutveckling är utvecklingssamtalen. Under samtalen diskuteras mål och måluppfyllelse, kompetensutveckling och liknande frågor, var efter en individuell handlingsplan för nästkommande år upprättas. I vår strävan att hålla en hög kvalitetsnivå satsar Hufvudstaden på kompetensutveckling inom alla arbetsområden inom organisationen samtidigt som vi ser till att utbildningsinsatserna är starkt kopplade till marknaden och kundernas efterfrågan. Något som också främjar våra medarbetares utveckling är att låta dem delta i projekt som ligger utanför deras huvudsakliga arbetsuppgifter. Det kan röra sig om projekt både inom och utanför verksamhetsområdet. Detta ger både ett ökat erfarenhetsutbyte och kompetensöverföring. Ett utökat samarbete säkerställer dessutom att vi arbetar på ett enhetligt sätt i hela organisationen.

Enligt resultatet från årets medarbetarundersökning anser medarbetarna att möjligheterna till kompetensutveckling är mycket goda.

Att hitta nya utmaningar och kunna växa inom bolaget är viktigt. Vi eftersträvar att så många lediga tjänster som möjligt ska tillsättas genom intern rekrytering.

Ledarutveckling

Hufvudstadens ambition är att utveckla och behålla talangfulla och dedikerade medarbetare. Att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper är en prioriterad fråga inom bolaget. Hufvudstadens ledarskap ska präglas av mod och föredömligt agerande samt vara framåtriktat och inspirerande. Vi arbetar med korta beslutsvägar och tydliga mandat långt ut i organisationen. Det tror vi är motiverande

samtidigt som det främjar handlingskraft och nytänkande. Det arrangeras återkommande chefsseminarier och ett internt chefsnätverk är idag väl etablerat. Nätverket fungerar bland annat som en mötesplats där våra chefer kan utbyta erfarenheter och diskutera ledarskapsfrågor. I samband med den årliga medarbetarundersökningen får vi även fram ett ledarskapsindex för respektive chef och underlaget används för att utveckla och förbättra ledarskapet. Årets medarbetarundersökning visar likt tidigare år att våra medarbetare är nöjda med sin chefs ledarstil samt anser sig ha stort förtroende för sin chef.

Friska medarbetare

Hufvudstaden arbetar förebyggande med hälsa genom regelbundna hälsokontroller, kontinuerliga friskvårdsaktiviteter och massage på arbetsplatsen. Bolagets arbetsmiljögrupp har som en av sina uppgifter att planera och arrangera aktiviteter såsom gemensamma friskvårdsinsatser och föreläsningar inom hälsoområdet. Samtliga medarbetare omfattas av en sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom. Vi uppmuntrar till fysisk aktivitet både på och utanför arbetet och ger ett årligt friskvårdsbidrag. Resultatet av satsningarna inom området visar sig bland annat genom en trivsamt arbetsmiljö med mycket låg sjukfrånvaro och ambitionen är att fortsätta hålla den på en låg nivå.

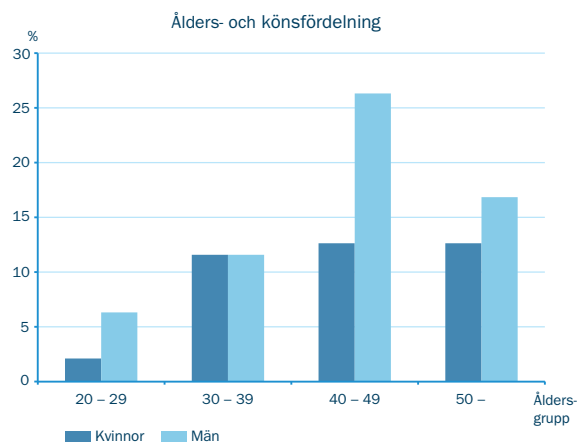
Framtida medarbetare

För att underlätta framtida rekryteringsbehov bygger Hufvudstaden relationer med studenter. Varje år erbjuder Hufvudstaden möjlighet till praktikplats både under och efter studietiden. Under året har vi deltagit i LAVA-dagarna på KTH för att marknadsföra oss. Aktiviteten följdes upp av att en mindre grupp studenter fick "prov-jobba" på företaget. Intresset var stort och utvärderingen visade att flertalet av studenterna kunde tänka

sig Hufvudstaden som en framtida arbetsgivare. Dessa typer av samarbeten är en av våra strategier för att hitta branschens mest professionella medarbetare.

Mångfald och jämställdhet

Hufvudstaden eftersträvar mångfald inom alla delar av organisationen. Vi anser att en organisation med mångfald har många fördelar såsom ökad kreativitet och innovationsförmåga samt förbättrad kunskap och förståelse kring våra intressenters varierande behov. Vi ser också att mångfalden ökar i jämställda organisationer, då fler grupper av människor lockas att arbeta där. I vårt jämställdhetsarbete erbjuds alla medarbetare lika utvecklingsmöjligheter samtidigt som oskäligen löneskillnader motverkas. Vi har en personalpolicy som beskriver hur vi verkar för jämställdhet och mot diskriminering. För oss är det viktigt att hitta medarbetare med rätt kompetens för sin uppgift oberoende av ålder, funktionshinder, sexuell läggning, religion eller etniskt ursprung. Ingen



medarbetare, kund eller leverantör får diskrimineras.

Medarbetarundersökningarna har under flera år visat att ett av våra bästa resultat finns inom området jämställdhet. Vi är ett öppet och icke diskriminerade bolag med högt ställda krav inom alla delar av verksamheten.

HUFVUDSTADEN

Stockholm



HUFVUDSTADEN

Stockholm



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 deras förutsättningar och behov. För att möta marknadens efterfrågan på moderna kontor i attraktiva lägen, inom områden där Hufvudstaden verkar, har under året ett flertal utvecklingsprojekt genomförts.

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 och flexibla planlösningar. Kunderna får en bättre produkt och Hufvudstaden erhåller på längre sikt ett bättre driftsnetto och högre avkastning.

Processen att utveckla fastigheterna ses ständigt över. Förändringar och förbättringar, såväl stora som små, görs regelbundet. Utvecklingsarbetet sker i nära samarbete mellan fastighetsutveckling och förvaltningsorganisationen. Vid utvecklingen av nya byggrätter eftersträvas en arkitektur som skapar en tidlös modernitet med en tydlig kvalitetskänsla. Fastigheternas arkitektoniska design ska vara attraktiv idag och för lång tid framöver. Stor vikt läggs också på att skapa en produkt som är lätt att underhålla utifrån ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Projekten upphandlas och styrs av Hufvudstadens egna projektledare. De är involverade i projektets samtliga skeden och engagerar sig dagligen i frågor rörande projektstyrning, samordning med hyresgäst och arbetsmiljö. Detta är en förutsättning för att uppfylla Hufvudstadens högt ställda krav kring kvalitet, flexibilitet och långsiktighet.

Pågående projektutveckling

Under året har påbyggnaden av Femmanhuset i Göteborg till stor del färdigställts. Påbyggnaden omfattar cirka 5 100 kvm uthyrbar yta, där merparten av ytan hyrs av Advokatfirman Vinge. Projektet påbörjades under 2010 och fastigheten har byggts på med två våningar kontor som har en fantastisk utsikt över Göteborg. Efterfrågan på moderna och effektiva kontor med hög kvalitet har varit stor och hela påbyggnadsvolymen är idag i stort sett uthyrd. Byte av tekniska system har resulterat i stora energibesparingar och den normalårskorrigerade energianvändningen har minskat med cirka 30 procent för hela fastigheten i förhållande till 2009. Reduceringen av energianvändningen har inneburit att vi har kunnat ansöka om GreenBuilding certifiering.

I december 2011 förvärvades fastigheten Inom Vallgraven 12:2 och genom förvärvet äger bolaget hela kvarteret Härbärgat med en yta om cirka 23 000 kvm. Kvarteret ligger mycket centralt och vid det stora flödet av människor på Fredsgatan. Detta öppnar en möjlighet att ta ett helhetsgrepp om kvarteret och en projektgrupp har påbörjat arbetet med att skapa lokaler med en attraktiv design för kontor och handel. Under slutet av 2012 erhöles ett planbesked från Göteborgs Stad vilket innebär att ett detaljplanearbete av kvarteret troligen kan påbörjas under 2014.

Lokalanpassningar

De flesta ombyggnader som görs i Hufvudstadens bestånd är lokalanpassningar till nya eller befintliga hyresgäster. När en lokal blir vakant görs en utvärdering av lokalens tekniska standard för att bedöma vilka eventuella renoveringsbehov som före-

ligger. Sedan den inledande renoveringen av lokalen gjorts, sker lokalanpassning efter den nya hyresgästens behov. Öppna planlösningar med en större yteffektivitet efterfrågas alltmer av hyresgästerna. Därmed ökar ventilations- och kylbehovet och äldre installationer behöver bytas ut mot den senaste tekniken för att erhålla optimalt inomhusklimat. Hufvudstaden äger många fastigheter i anslutning till varandra, vilket underlättar integrering av lokaler med angränsande ytor i syfte att skapa största möjliga flexibilitet. Vid alla ombyggnader läggs stor vikt vid att bevara byggnadens särart och arkitektoniska värde.

Under året har renovering och anpassningar av cirka 35 000 kvm lokalyta genomförts. Anpassningarna har i huvudsak genomförts till befintliga hyresgäster i samband med förlängning av hyresperioden eller utökning av förhyrd yta. I fastigheten Svärdfisken 2 har en genomgripande ombyggnad startats för att uppgadera fastigheten till en modern och effektiv teknisk standard. Fastigheten består av en äldre byggnad som uppfördes 1851 och en nyare byggnad från 1930-talet. Efter renoveringen kommer de båda delarna erbjuda öppna kontorsytor med en spännande kontrast mellan klassisk och modern arkitektur. För att möjliggöra ett effektivt nyttjande av lokalerna samt ett bra inomhusklimat har ventilations- och kylkapaciteter utökats. Upprustningen av fastigheten Kungliga Trädgården 5 är ett annat ombyggnadsprojekt där tre våningsplan anpassats till en ny och modernare kontorsstandard. Lokalerna har en vacker utsikt mot Kungsträdgården och fastigheten är idag fullt uthyrd. I samband med ombyggnaden har även fastighetens entré och trapphus moderniserats.



NORDSTAN
Femman, Göteborg

Affärsområde Stockholm Östra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Östra City är det område som historiskt sett utgjort kärnan i Hufvudstadens fastighetsbestånd sedan bolaget grundades 1915. Det omfattar 17 (17) fastigheter och utgörs av två förvaltningsområden: Norrmalmstorg och Kungsgatan. Förvaltningsområde Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstan. Förvaltningsområde Kungsgatan omfattar fastigheter vid Kungsgatans östra del samt vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter.

Beståndets utveckling

I slutet av 2011 förvärvades fastigheten Kåkenhusen 38 och integrering har påbörjats med våra andra byggnader i kvarteret. Det har möjliggjort att ett långt avtal har kunnat tecknats med Finansinspektionen. Arbetet med att skapa attraktivare marknads- och handelsplatser i Bibliotekstan har fortsatt. Nya butiker som öppnat under 2012 är Ralph Lauren och Line & Jo. I juli öppnade också restaurang Vau

de Ville på Norrmalmstorg. Dessutom tecknades kontrakt med Sephora och Stella McCartney som under våren 2013 kommer öppna nya butiker i området. Marknadsföringen av varu-

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Danske Bank	8 850
Advokatfirman Vinge	7 700
Finansinspektionen	5 800
Exportkreditnämnden	3 900
Brummer & Partners	2 900

Butik	Kvm
Urban Outfitters	1 850
Zara	1 600
Stadium	1 600
Alewalds	1 350
McDonalds	1 250

märket Bibliotekstan sker framförallt genom events och PR. Modeveckan i Bibliotekstan är ett exempel på en aktivitet som genomförts under året.

Hyresmarknaden

Marknadshyrorna för kontor inom affärsområdet har under året varit stabila. Störst var intresset för moderna

och yteffektiva lokaler. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 4 200 och 5 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler var hyresutvecklingen god och i de bästa lägena uppgick marknadshyrorna till cirka 13 000–19 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Kontorshyresgästerna inom affärsområdet utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, IT, management och media. Totalt finns inom affärsområdet 328 kunder. De tio största kunderna hyr 43 000 kvm (42 000), vilket representerar en årshyra på 210 mnkr (200).

Butikshyresgästerna i Bibliotekstan består till stor del av yngre skandinaviska varumärken som Fifth Avenue Shoe Repair, Whyred, WeSC, Rodebjer och Byredo kombinerat med större internationella varumärken och

Fastighetsbeståndet

	2012	2011
Antal fastigheter	17	17
Uthyrbar yta, kvm	151 010	151 231
– varav kontor	103 245	103 037
– varav butik och restaurang	35 514	35 772
Årshyra, mnkr	707	680
Hyresvakansgrad, %	4,0	3,7
Ytvakansgrad, %	5,1	5,1

Nyuthyrning och omförhandling

	2012	2011
Nyuthyrning, kvm	6 800	12 600
Nyuthyrning årshyra, mnkr	33	58
Omförhandlade avtal, kvm	17 000	21 400
Omförhandlad årshyra, mnkr	75	95

detaljhandelskoncerner som bland annat Ralph Lauren, Burberry, Filippa K, By Marlene Birger, Urban Outfitters, GANT, Diesel, Karen Millen och Georg Jensen.

Butikerna längs Norrlandsgatan har en inriktning mot sportmode där butiker såsom North Face, Haglöfs, Norröna och Quiksilver återfinns. De större butikshyresgästerna längs Kungsgatan består främst av kedjeföretag till exempel Cervera, Telia,

Telenor, Alewals, Adidas, Stadium, Naturkompaniet och Nespresso.

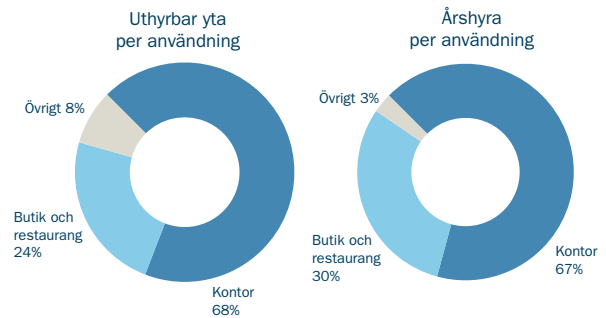
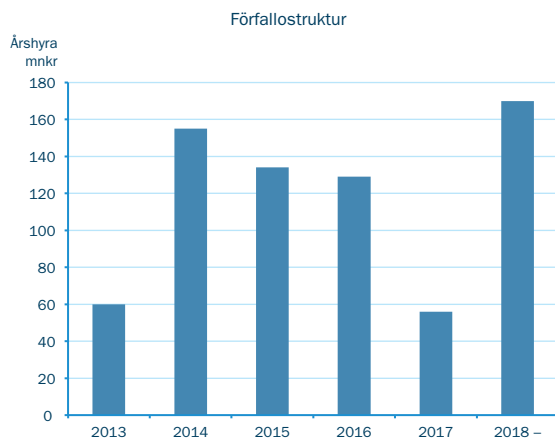
Inom affärsområdet återfinns några av Stockholms bättre restauranger; Prinsen, Bistro Jarl, Zink Grill, Pontus och Vau de Ville. Dessa restauranger är en viktig del i områdets attraktivitet.

Varumärken inom affärsområdet
Bibliotekstan. Området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan

och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken.

Birger Jarlspassagen. Passagen, som är belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, har ett synnerligen stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde.

Norrmalmstorg 1. Byggnaden är en unik profilfastighet och ett kommersiellt landmärke i Stockholms city.





BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm



Affärsområde Stockholm Västra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Västra City består av 8 (8) fastigheter i Stockholm samt 1 (1) i Göteborg. Det omfattar fastigheter i områdena söder och väster om Hötorget, vid Regeringsgatan samt NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg. Det är ett helt kommersiellt fastighetsbestånd med kontors- och butiksfastigheter samt parkeringshuset Parkaden. Fastigheterna är belägna på Drottninggatan, Klarabergsgatan, Hamngatan, Regeringsgatan, Västra Trädgårdsgatan och i Gamla Stan i Stockholm samt vid Östra Hamngatan i Göteborg.

Beståndets utveckling

Renovering och lokalanpassning har under 2012 genomförts för nya och befintliga hyresgästers räkning. Nya kontorshyresgäster som flyttat in är bland andra Legio Advokater, Fjord och Crispin Porter & Bogusky på Drottninggatan. Dessutom har Advokatfirman Törngren Magnell flyttat från NK-huset till helt ombyggda lokaler i fastigheten Kungliga Trädgården 5. Knowit har utökat och renoverat sina ytor på Klarabergsgatan där även hyresavtalen med Sandvik och Projectplace har omförhandlats.

Inom affärsområdet sker kontinuerligt ett arbete med att utveckla

butiksmixen för att på så sätt skapa en attraktivare marknadsplats.

Löpande pågår förädling av NK-varuhusen i såväl Stockholm som Göteborg i syfte att skapa än mer

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Knowit	3 550
EnterCard	2 500
Forsman & Bodenfors	2 400
Investment AB Janus	2 100
Bain & Co Nordic	2 000

Butik	Kvm
Departments & Stores	11 350
Rizzo	1 650
Northern Classic	1 600
Harjak & Månsson	1 550
Fourfield Scandinavia	1 400

attraktiva varuhus, som står sig väl i internationell jämförelse. I NK Stockholm har damkonfektionsavdelningarna Joseph, Tory Burch samt Hunkydory öppnat. Marc by Marc Jacobs har öppnat en accessoaravdelning på gatuplan. I NK Göteborg har Ben Sherman öppnat en herravdelning, Coast och NK Gallery är nya på damplan.

Hyresmarknaden

Inom affärsområdet har hyresmarknaden för kontor varit stabil under

året med fortsatt stort intresse för moderna och yteffektiva lokaler.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena i Stockholm uppgick under året till mellan 4200 och 5000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Hyresmarknaden för butikslokaler var fortsatt god under året. I de bästa lägena och för de bästa ytorna exklusive NK uppgick marknadshyrorna till mellan 4000 och 12000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I varuhuset NK, med bästa läge och bästa försäljningsyta i Stockholm, ligger marknadshyrorna vid omförhandlingar och nyuthyrningar på hyresnivåer mellan 14000 och 19000 kr per kvm och år exklusive omsättningshyres- och fastighetsskattetillegg. För NK Göteborg var motsvarande hyresnivåer mellan 8000 och 13000 kr per kvm.

Kunder

Hyresgäststrukturen inom affärsområdet utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokat- och reklambyråer, IT- och medieföretag, organisationer och banker. Totalt finns inom affärsområdet 214 kunder. De tio största kunderna hyr 30000 kvm

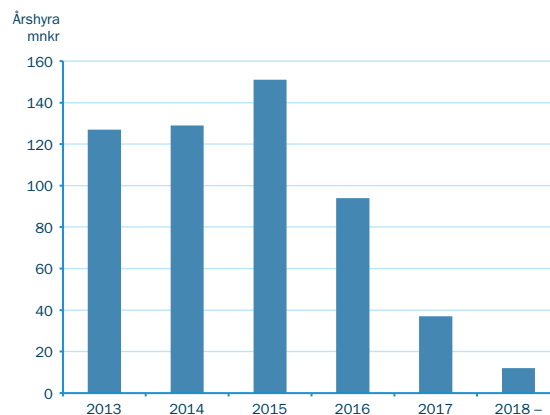
Fastighetsbeståndet

	2012	2011
Antal fastigheter	9	9
Uthyrbar yta, kvm	149 713	149 676
– varav kontor	45 812	45 953
– varav butik och restaurang	44 520	44 551
Årshyra, mnkr	606	580
Hyresvakansgrad, %	2,8	2,8
Ytvakansgrad, %	4,6	4,3

Nyuthyrning och omförhandling

	2012	2011
Nyuthyrning, kvm	2 800	6 900
Nyuthyrning årshyra, mnkr	15	32
Omförhandlade avtal, kvm	24 600	13 100
Omförhandlad årshyra, mnkr	135	99

Förfallostruktur



(30 000) vilket representerar en års-
hyra på 223 mnkr (208).

Butikshyresgästerna representerar
till övervägande del starka, välkända
varumärken med höga krav på etable-
ring inom attraktiva marknadsplatser.
I NK-varuhusen finns många av de
starkaste internationella och svenska
varumärkena representerade.

AB Nordiska Kompaniet

Det helägda dotterbolaget AB Nord-
iska Kompaniet äger NK-fastigheterna
i Stockholm och Göteborg samt varu-
märket NK. I Affärsområde Stock-
holm Västra City ingår NK som två
förvaltningsområden.

Varumärket NK

Sedan 1902 har NK förstärkt och ut-
vecklat sitt värde och är idag ett av
Sveriges starkaste och mest välkända
varumärken bland såväl svenska som
internationella konsumenter. Den vik-
tiga uppgiften att vårda och bedriva
långsiktig varumärkesuppbyggnad är
grunden till NK:s förmåga att stödja
handeln i varuhusen och därmed ge-
nerera ökade hyresintäkter och höjda
fastighetsvärden. Framgången bygger
på ett nära samarbete mellan fastig-
hetsägare å ena sidan och företagare
genom en företagarförening å den
andra. Samarbetet vidareutvecklas

genom rätt mix av företagare, en vi-
tal och attraktiv marknadsplats samt
kontinuerliga marknadsföringsinsatser
mot rätt målgrupper.

Hufvudstaden och företagarföre-
ningen utarbetar tillsammans årligen
marknadsplaner för att stärka NK
som varumärke och marknadsplats.

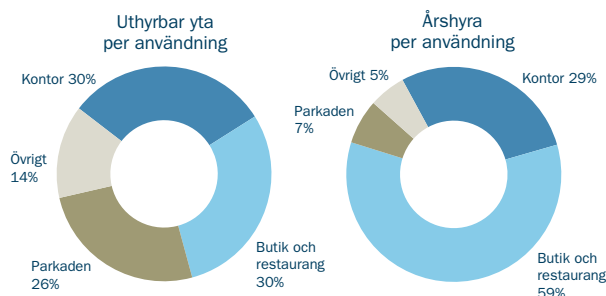
Detaljhandelsmarknaden

Detaljhandeln som helhet hade en
positiv konsumtionsutveckling under
2012. Enligt detaljhandelsindex DHI
ökade försäljningen i löpande priser
inom sällanköpshandeln med 1,1
procent medan försäljningen av kon-
fektion minskade med 1,9 procent.
Trots nedgången i konfektionshandeln
blev försäljningen för NK-varuhusen

högre än toppåret 2010 och ökade
med 1,4 procent jämfört med föregå-
ende år. Total omsättning uppgick till
cirka 2 850 mnkr (2 810).

Parkeringsverksamhet

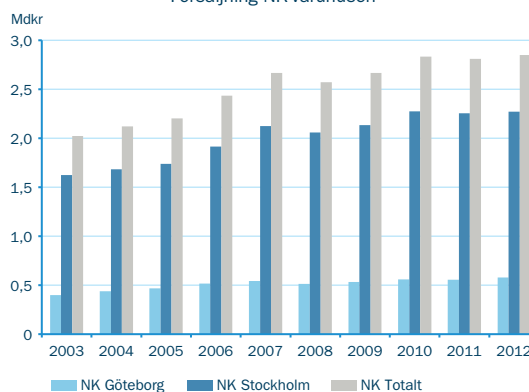
I det helägda dotterbolaget Parkaden
AB drivs parkeringsrörelse i två av
Hufvudstadens fastigheter i Stock-
holm, dels parkeringshuset Parkaden
på Regeringsgatan mitt emot NK-
varuhuset med 800 platser, dels
Continentalgaraget i fastigheten Orgel-
pipan 7 nära Centralstationen med 454
platser. Parkaden, som är ett av
Stockholms säkraste parkeringshus, är
en viktig servicefunktion för kunderna
i Hufvudstadens marknadsområden.



NK-varuhusen

	2012	2011
NK Stockholm		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	24 020	24 046
Uthyrbar lageryta, kvm	3 493	3 498
Antal avdelningar	99	106
Antal restauranger	8	8
Försäljning inkl moms, mnkr	2 270	2 254
NK Göteborg		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	9 928	9 936
Uthyrbar lageryta, kvm	1 301	1 278
Antal avdelningar	48	50
Antal restauranger	2	2
Försäljning inkl moms, mnkr	578	556

Försäljning NK-varuhusen



NORDISKA KOMPANIET

Stockholm





Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg omfattar fastigheter belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt och bestod vid årsskiftet av 4 (4) fastigheter. Fastigheten Nordstan 8:26 förvärvades i november och kompletterar Hufvudstadens befintliga bestånd. Efter förvärvet äger vi två fastigheter i Nordstan och totalt fem i affärsområdet. Tillträdesdag är den 7 mars 2013.

I den största fastigheten i Affärsområde Göteborg ingår köpmannavaruhuset Femman som är en del av Nordstans affärscentrum. Nordstan besöks årligen av cirka 37 miljoner personer, varav Femman besöks av runt 11 miljoner personer. Omsättningen var cirka 4 mdkr varav Femman omsätter cirka 840 mnkr. Hufvudstaden blir i och med förvärvet en av de två stora enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus samt torg och gågator.

I Femmanhuset finns cirka 60 butiker, caféer och restauranger i tre plan. De största butikshyresgästerna är H&M, Nilson Group, KappAhl, Femmans Sport och Dressman.

Förvärv

Under 2012 förvärvades fastigheten Nordstan 8:26 belägen i Nordstans affärscentrum till en köpeskilling om 1 265 mnkr. Fastigheten passar mycket

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Tullverket	9 100
Advokatfirman Vinge	3 750
Alektum Inkasso	2 550
Intrum Justitia	2 500
Svenskt Näringsliv	2 350

Butik

Butik	Kvm
H&M	1 850
Nilson Group	1 450
Chilli	1 450
KappAhl	1 450
Femmans Sport	1 350

väl in i det befintliga beståndet, då vi redan äger köpmannavaruhuset Femman i Nordstan. Genom förvärvet stärks Hufvudstadens ställning som en av de ledande och långsiktiga fastighetsägarna i Göteborg. Fastigheten har en utvecklingspotential då Nordstan är ett av norra Europas ledande affärscentrum med attraktiv detaljhandel,

parkering samt moderna kontor i bästa tänkbara kommersiella läge. Den uthyrbara ytan i den nyförvärvade fastigheten uppgår till totalt cirka 20 700 kvm fördelat på 11 400 kvm kontor, 8 900 kvm butiker/restauranger och 400 kvm lager. Större hyresgäster är bland annat Försäkringskassan, Andra AP-fonden samt KappAhl, Esprit och Cassels.

Beståndets utveckling

Påbyggnaden av Femmanhuset har under 2012 till stor del färdigställts och är idag nästan helt uthyrd. Hufvudstaden har med projektet tillskapat cirka 5 100 kvm moderna och flexibla kontor med fantastisk utsikt över centrala Göteborg. De nya kontoren har fått en modern design med hög kvalitet på interiören. För att skapa attraktiva miljöer pågår en uppgradering av fastighetens entréer och trapphus. Projektet har även omfattat nya energieffektiva tekniska system för hela fastigheten såsom ventilation och belysning samt hissar. Ett aktivt arbete med energiåtgärder har resulterat i att den totala normalårskorrigerade energiförbrukningen för hela

Fastighetsbeståndet

	2012	2011
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	66 408	64 551
– varav kontor	38 265	36 647
– varav butik och restaurang	22 236	22 162
Årshyra, mnkr	191	180
Hyresvakansgrad, %	5,6	8,0
Ytvakansgrad, %	7,8	11,5

Nyuthyrning och omförhandling

	2012	2011
Nyuthyrning, kvm	5 800	2 500
Nyuthyrning årshyra, mnkr	13	10
Omförhandlade avtal, kvm	15 700	7 700
Omförhandlad årshyra, mnkr	39	21

fastigheten Femman minskat med cirka 30 procent. Under hösten 2012 har ansökan om GreenBuilding certifiering lämnats in.

Förutom Advokatfirman Vinge, som flyttade in 2011, har avtal tecknats med Carat, Lindex samt SPP på de nyskapade kontorsytorna.

I och med påbyggnaden har en planerad hyresgästomflyttning genomförts dels inom Femman och dels från fastigheten Inom Vallgraven 12:10 till Femmanhuset.

Under 2012 har lokalanpassningar utförts hos flera hyresgäster i samband med omförhandling samt nytecknande av hyresavtal och lokalerna har därmed anpassats till deras behov. Några av hyresgästerna är Alektum Inkasso, Svenskt Näringsliv, Svensk Handel och Intrum Justitia. Under året har även hyresavtalet med Tullverket omförhandlats.

Efter förvärvet 2011 av fastigheten Inom Vallgraven 12:2, belägen vid Södra Hamngatan 47, äger Hufvudstaden hela kvarteret Härbärgat. Detta möjliggör att ta ett helhetsgrepp om kvarteret och på sikt utveckla det till en ännu attraktivare

marknadsplats för kontor och butiker i Göteborgs bästa cityläge. Hufvudstaden erhöll under 2012 ett positivt planbesked från Göteborgs Stad vilket innebär att ett detaljplanearbete av kvarteret troligen kan påbörjas under 2014.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har under året utvecklats positivt, med lägre vakanser och något stigande hyresnivåer. Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 2 000 och 2 600 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Topphyrorna för moderna kontor överstiger denna nivå. För butikslokaler var hyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

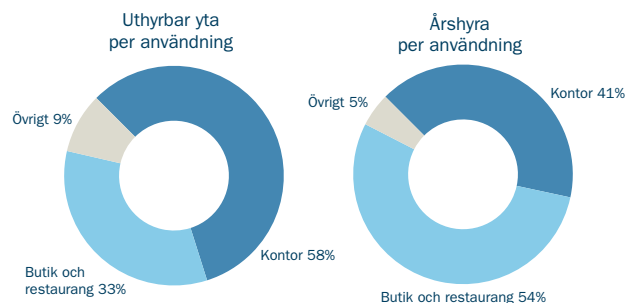
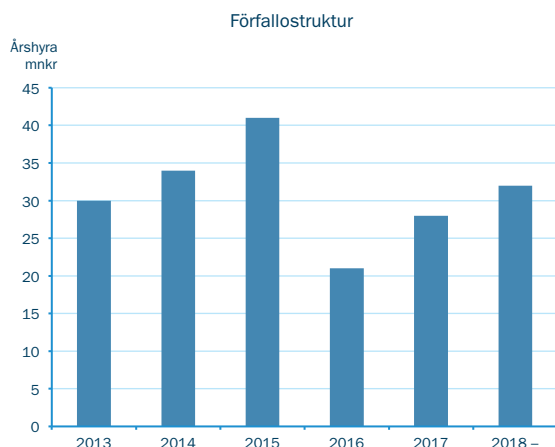
Affärsområdets kontorskunder utgörs främst av företag som uppskattar centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer, media-

företag samt myndigheter och organisationer. Butikskunderna uppskattar våra attraktiva och centralt belägna marknads- och handelsplatser. Totalt finns inom affärsområdet 137 kunder. De tio största kunderna hyr 29 000 kvm (26 000), vilket representerar en årshyra på 69 mnkr (63).

Varumärken inom affärsområdet

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

Nordstan. Nordstan är ett av norra Europas största inomhuscentrum. Hufvudstaden har som en av de två största enskilda ägarna i Nordstans Samfällighetsförening en andel om cirka 30 procent. Efter förvärvet av fastigheten Nordstaden 8:26 uppgår motsvarande andel till cirka 40 procent.





NORDISKA KOMPANIET

Göteborg

NORDSTAN

Femman, Göteborg



Förvaltningsberättelse

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

Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på NASDAQ OMX Stockholm. LE Lundbergföretagen AB, organisationsnummer 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

Årsredovisningens resultat och balansräkningar föreslås fastställas på årsstämman den 21 mars 2013.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Regelverk och bolagsordning

Hufvudstaden är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt andra tillämpliga lagar och regler. Koden syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande ägarroll och utgör ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet, se www.bolagsstyrning.se. Den bygger på principen följd eller förklara, vilket innebär att bolag kan avvika från en eller flera regler i Koden om motiv finns och förklaras samt att vald lösning beskrivs.

Hufvudstaden följer Koden med avvikelse för bestämmelser om valberedning. Avvikelsen från Koden förklaras mer detaljerat nedan.

Aktien och ägarna

Hufvudstadens aktiekapital uppgick vid årets slut till 1 056 359 665 kronor fördelat på totalt 211 271 933 aktier,

vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 202 996 869 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 275 064 C-aktier med ett röstvärde om 100 röster per aktie.



Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är LE Lundbergföretagen AB med totalt 45,3 procent av utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Utöver LE Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Enligt ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt på stämman. Inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande och inga överträdelser av tillämpliga börsregler har förekommit. Det finns ej heller någon pensionsstiftelse eller annan utfästelse till personalen i fråga om aktieinnehav.

Återköp av egna aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans bemyndigande att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Detta i syfte att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för bolagets

aktieägare. Mandatet förnyades vid årsstämman 2012. Totalt eget innehav per den 31 december 2012 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Hela posten förvärvades 2003 till en snittkurs av 27,30 kronor per aktie. Inga återköp av aktier har skett under året eller efter rapporttidens utgång (till och med den 14 februari 2013).

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. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade måste, för att kunna utöva rösträtt på bolagsstämman, tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn, enligt vad som följer av kallelsen till bolagsstämman. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädande 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 ska hållas i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Vid årsstämman beslutas i frågor avseende bland annat fastställande av resultat- och balansräkningar, utdelning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer, principer för ersättning till ledande befattningshavare och andra viktiga frågor. Kallelse till bolagsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på

bolagets hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

Årsstämma 2012 hölls den 22 mars 2012. Totalt 320 aktieägare som företrädde 115 978 263 A-aktier och 8 260 714 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 942 049 663 röster, motsvarande 92 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman närvarade styrelsen, medlemmar i koncernledningen och revisorn. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att disponera över till förfogande stående vinstmedel så att 2,45 kr per aktie delades ut till aktieägarna. Stämman beviljade ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD samt beslutade om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter och nyvaldes revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2013 hålls den 21 mars 2013 i Stockholm.

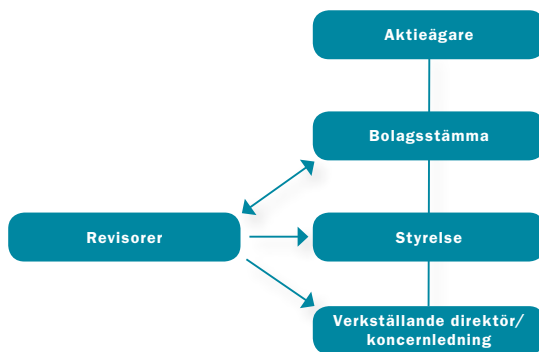
Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen skall styrelsen (utöver de ledamöter som enligt lag utses av annan än bolagsstämman) bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns ingen formellt utsedd valberedning. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid bolagsstämma, styrelse, styrelseordförande och styrelsearvoden samt revisorer och revisionsarvoden. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomine-

ringsförslag till styrelsens ordförande under adress som framgår av bolagets hemsida. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämma.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2013 har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning av tillämpliga delar av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen. Hufvudstadens förfarande avseende valberedning är ett avsteg från Koden.

Hufvudstadens styrningsstruktur



Styrelsens sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som valts av årsstämman för en period om ett år. Från företagsledningen ingår endast VD i styrelsen och denne är den ende som är att betrakta som beroende av bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna har beroendeställning gentemot den största aktieägaren LE Lundberg-företagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 84–85. Som styrelsens sekreterare anlitas en utomstående advokat.

Styrelsens ansvar

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar 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 VD:s arbete.
- Ansvara för att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler samt löpande utvärdera bolagets system för intern kontroll och riskhantering.
- Fastställa bolagets etiska riktlinjer.

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 VD:s åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Arbetsordningens relevans och aktualitet ses över varje år.

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har kontinuerlig kontakt med VD för att löpande kunna följa koncernens verksamhet och utveckling. Ordföranden samråder med VD i strategiska frågor och företräder bolaget i ägarfrågor samt förmedlar eventuella synpunkter från aktieägare till styrelsen.

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Styrelsen utvärderar också VD:s arbete, utan att denne närvarar samt godkänner de väsentliga uppdrag VD har utanför bolaget.

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret 2012 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett var 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. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor samt investeringar. Några övriga ärenden som behandlats under året är fastighetsförvärv i Göteborg, påbyggnad av Femman i Nordstan, planering av ombyggnationer i kvarteret Härbärgat i Göteborg samt initiering av MTN-program. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2011 godkändes, och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Revision

Enligt bolagsordningen skall bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2012 valdes KPMG AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. George Pettersson är huvudansvarig revisor. Bland George Petterssons större uppdrag kan nämnas LE Lundbergföretagen AB, Holmen AB, Sandvik AB och Skanska AB.

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 förs om revisionens inriktning och iakttagelser. 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 rådgivningstjänster lämnas i not 9.

Revisionsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men valt att inte inrätta något sådant utan att hantera uppgifter som ankommer på ett sådant utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

Koncernledning

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

Koncernledningen består, förutom av VD, av de tre affärsområdescheferna samt cheferna för Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling och Personal. Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 86–87.

Ersättningsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett ersättningsutskott men valt att inte inrätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera pågående och under året avslutade

program för rörliga ersättningar till bolagsledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

Ersättningar

Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2012 beslutades om en ersättning för styrelsearbetet 2012 om 1 575 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ordföranden erhöll 350 000 kronor och de övriga sju ej anställda ledamöterna 175 000 kronor vardera.

Koncernledningen

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2012 beslöt stämman att samma riktlinjer som tidigare ska tillämpas med något justerade takbelopp för maximalt bonusutfall, det vill säga att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentssystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts sedan årsstämman 2012 och förslag att oförändrade riktlinjer ska tillämpas för 2013 kommer att föreläggas årsstämman. Styrelsens redogörelse för utvärderingen av program för rörlig ersättning till bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare läggs ut på bolagets hemsida www.hufvudstaden.se senast två veckor före årsstämman 2013. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2012, har följts, finns på bolagets hemsida www.hufvudstaden.se senast tre veckor före årsstämman samt

Namn	Funktion	Närvaro 2012 ¹⁾	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Bengt Braun		7	Ja	Ja
Peter Egardt		7	Ja	Ja
Louise Lindh		6	Ja	Nej
Hans Mertzig		7	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		7	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	7	Nej (anställd)	Ja

¹⁾ Under året har sju styrelsemöten hållits, varav fem efter årsstämman.

kommer att bifogas årsstämmohandlingarna. Yttrandet kan även erhållas från bolaget på begäran.

VD:s ersättning föreslås av styrelsens ordförande och fastställs av styrelsen. VD deltar ej i detta beslut. VD beslutar om ersättning till övriga ledande befattningshavare efter samråd med styrelsens ordförande.

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman 2012, se not 8.

Bonus

Övriga 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 med individuella mål.

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. För 2012 uppgick bonuskostnaden för samtliga anställda till 3,5 mnkr (0,6) eller med i genomsnitt 24 000 kronor per medarbetare och för företagsledningen inklusive VD med i genomsnitt 198 000 kronor per person. Bonusen är ej pensionsgrundande.

Intern kontroll och riskhantering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Hufvudstaden har en tillfredsställande intern kontroll. VD ansvarar för att det finns ett betryggande system för intern kontroll, som täcker alla väsentliga risker för fel i den finansiella rapporteringen. 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 bland annat på en tydlig ansvars- och arbets-

fördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Policies och riktlinjer, som till exempel bolagets värderingsgrunder, informationspolicy och redovisningshandbok dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av koncernledning och styrelse. För att kontinuerligt följa upp verksamheten finns rutiner för finansiell rapportering och analys. Rutinerna innefattar månads- och kvartalsrapport, budgetuppföljning och prognos. Uppgifterna genomförs av redovisnings- och controllerfunktionen på affärsområdes- och koncernnivå.

Riskbedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Hufvudstadens koncernledning om bolagets väsentliga riskområden varefter styrelsen fastställer dessa. Koncernledningen ansvarar för 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. Hufvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiella transaktioner, fastighetsprojekt och skattehantering.

Kontrollåtgärder

Hufvudstaden har, baserat på gjorda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollåtgärder. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är fastighetsvärdering, underhåll, ombyggnad, räntebetalningar samt uthyrning. Controller genomförs bland annat med avvikelseanalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde, koncernledning och controllerfunktionen.

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 policies, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stödjer verksamheten. Återrapporteringen kring arbetet med intern kontroll görs vid kvartals-, ledningsgrupps- och styrelsemöten.

Uppföljning

Hufvudstadens koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen, framför allt genom egna analyser, att ställa frågor och ta del av controllerfunktionens arbete. För att följa upp identifierade risker och säkerställa att det interna kontrollarbetet sker på bästa sätt jobbar controllerfunktionen löpande med denna uppföljning. Utöver kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive koncernledningens kommentarer kring verksamheten erhåller styrelsen ledningens kommentarer kring hur arbetet med intern kontroll har fungerat samt om identifierade risker bör förändras. 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. Årligen görs en genomgång av väsentliga riskområden och styrelsen tar ställning till risker i den finansiella rapporteringen samt utvärderar den interna kontrollen.

Uttalande om internrevision

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 omprövas årligen.



NORRLANDSGATAN
Stockholm



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

VERKSAMHETEN

Affärsidé

Hufvudstadens affärsidé är att i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den svenska ekonomin utvecklades positivt under inledningen av året. Tillväxt och sysselsättning visade på en relativ styrka jämfört med många andra länder i Europa. Under våren ökade osäkerheten och Sydeuropas vacklande statsfinanser var i behov av stödjande insatser från Europeiska centralbanken. De svenska företagen påverkades av den försämrade efterfrågan och det ledde under hösten till neddragningar i produktionen samt ett ökat antal varsel. Riksbanken sänkte vid ett par tillfällen styrräntan och riksdagen beslutade om finanspolitiska stimulanter, bland annat sänkt bolagsskatt.

Det försämrade konjunkturläget har inte i lika hög grad påverkat storstadsregionerna jämfört med övriga delar av landet. Ett flertal infrastrukturprojekt har igångsatts och ytterligare åtgärder är planerade att starta i både Stockholm och i Göteborg. Sysselsättningen har varit fortsatt hög vilket tillsammans med en ökande turism har bidragit till en bra efterfrågan hos detaljhandeln.

I Stockholm var efterfrågan på hyresmarknaden god under det första halvåret och hyresnivåerna var stabila. Efter sommaren var marknaden mer avvaktande och uthyrningsprocesserna tog något längre tid. Utbudet av högkvalitativa lokaler var dock begränsat i Stockholms innerstad vilket innebar att vakanserna kunde bibehållas på låga nivåer. I Göteborg har hyresmarknaden utvecklats positivt och hyrorna har ökat något. Hufvudstadens påbyggnad av Femman är i det närmaste avslutad och till stora delar uthyrd på bra hyresnivåer och långa löptider.

Bolaget förvärvade i november fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg. Fastigheten tillträdts i mars 2013. Fastigheten kompletterar mycket väl vårt

befintliga kontors- och köpmannavaruhus Femman i Nordstan samtidigt som det stärker vår närvaro i Göteborgs innerstad. Arbetet med utvecklingen av kvarteret Härbärgen har fortsatt och i slutet av året erhöles ett positivt besked från Göteborgs Stad gällande kommande detaljplanearbete. NK:s totala försäljning slog nytt rekord och nya internationella varumärken har tagit ytor i varuhusen. Bibliotekstans varumärke har stärkts under året bland annat genom etableringen av Ralph Lauren och Burberry. Därutöver har avtal tecknats med det franska skönhetsföretaget Sephora. Utfallet av hyresomförhandlingarna blev en ökning med cirka 10 procent varav kontoren har uppnått ett något högre utfall.

Hufvudstaden har under året investerat i ett stort antal projekt. Den finansiella ställningen har inte påverkats i någon större utsträckning vilket innebär att den är fortsatt stark. Soliditeten var 59 procent och netto-belåningsgraden låg på 18 procent. Kassaflödet är stabilt och räntetäckningsgraden uppgick till 6,4 gånger. Bolaget har etablerat ett MTN-program med en ram på 2 mdkr som ett alternativ till bankfinansiering. I december emitterades det första obligationslånet om 500 mdkr på en löptid om 5 år. Certifikatsprogrammet som sattes upp föregående år, utökades från 1 mdkr till 2 mdkr och hade en utestående volym om 600 mdkr.

Det försämrade konjunkturläget och bankernas åtstramning av krediter till fastighetsfinansiering har inte minskat intresset för fastighetsmarknaden. Transaktionsvolymen ökade något jämfört med föregående år och uppgick till 110 mdkr. Avkastningskraven har för Stockholms och Göteborgs centrala delar legat stabila eller på en något lägre nivå än föregående år samtidigt som hyresnivåerna har ökat något. Sammantaget innebär detta att bolagets fastighetsbestånd har ökat i värde.

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 30 fastigheter (30). Den uthyrbara ytan uppgick till 284 300 kvm i Stockholm och 82 800 kvm i Göteborg, totalt 367 100 kvm.

Under året har ett förvärv genomförts i Göteborg. Fastigheten omfattar cirka 20 700 kvm och tillträdts i mars 2013.

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2012 var 3,7 procent (3,9) och ytvakansgraden var 5,4 procent (5,9). I Stockholm var hyresvakansgraden 3,6 procent och i Göteborg 4,3 procent.

Under året har 57 300 kvm (42 200) omförhandlats till ett värde av totalt 249 mdkr per år och 15 400 kvm (22 000) nykontrakterats.

Fastighets- och substansvärde

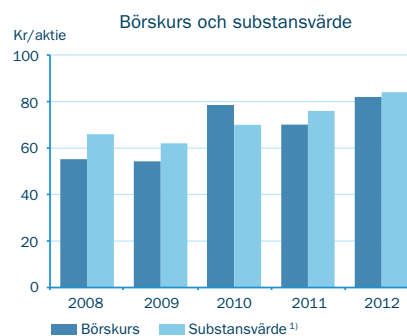
Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 december 2012. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 33 procent av marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2012 var 56 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2012 bedömts till 23,1 mdkr (22,3).

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. 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.

Beskrivning av värderingsmetod och antaganden finns i not 17 Förvaltningsfastigheter.



1) Beräknad med 5% uppskjuten skatt för 2012 och 10% tidigare år.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	770 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	385 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	310 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 200 mnkr

Substansvärde

Det bedömda verkliga värdet för fastighetsbeståndet per den 31 december 2012 uppgick till 23,1 mdkr. Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 17,3 mdkr eller 84 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdesberäkningen har det använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har antagits till 5 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 5 procent. Från och med 2012-12-31 har den antagna kalkylmässiga skattesatsen justerats från 10 procent till 5 procent, till följd av riksdagens beslut om sänkning av bolagsskatten till 22 procent samt ändrad praxis på marknaden. Om procentsatsen för uppskjuten skatt enligt balansräkningen (22 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 13,9 mdkr eller 67 kronor per aktie. Om skatte-

Substansvärde, 31 december 2012

	Mdkr
Redovisat eget kapital	13,9
Återföring av bokförd uppskjuten skatt	4,4
Substansvärde före skatt	18,3
Kalkylmässig uppskjuten skatt 5 procent	-1,0
Substansvärde efter skatt	17,3
Substansvärde per aktie	84 kr

satsen antagits vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 18,3 mdkr eller 89 kronor per aktie.

Möjligheter och risker

Det finns en osäkerhet på de finansiella marknaderna gällande den ekonomiska

utvecklingen. Detta har medfört en restriktivare och mer reglerad kreditmarknad. Ett stort fokus har därför lagts på verksamhetens riskområden. Bolagets finansiella risker ses över kontinuerligt. Hufvudstadens finansieringsmöjligheter har säkerställts genom långfristiga lånelöften. Ramen uppgår till 4 000 mnkr varav 1 500 mnkr var utnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen. Låneförfall under 2013 uppgår till 950 mnkr, se not 25. Ränterisken har hanterats genom att säkra räntenivån för 3 550 mnkr av en total upplåning om 4 700 mnkr. Räntebindningstiden uppgick till 47 månader och den genomsnittliga effektiva räntan var 2,1 procent. Bolagets finansieringsalternativ har breddats genom att etablera ett MTN-program om 2 mdkr. Programmet avser långfristig finansiering från 1–15 år. Certifikatprogrammet för kortfristig upplåning som startades föregående år, har utökats till 2 mdkr. För att minimera kundförluster görs en kreditbedömning av nya kunder samt en kontinuerlig bevakning av kund- och hyresfordringar.

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, och 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 den regionala 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. Bolaget har identifierat väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer enligt beskrivning nedan.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

Förändringar i fastigheternas verkliga värde, till följd av konjunktursväng-

ningar med mera, är både en risk och en möjlighet. Risken begränsas dock av fastigheternas koncentration till de mest attraktiva kommersiella lägena.

Hyresutvecklingen

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av Hufvudstadens koncentration till fastigheter med lokaler i de mest intressanta kommersiella lägena. Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. Butikshyror för centrala affärlägen har en mer stabil nivå. Hyran för uthyrda lokaler med avtalstider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas.

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 vilighet 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. Hufvudstadens vilja är i normalfallet att teckna avtal med längre hyrestider.

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

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.

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 är dock risken liten eftersom Stockholm och Göteborg över tiden bedöms vara landets starkaste marknadsområden och mest intressanta tillväxtmarknader.

Finansiella risker

Företagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av företagets finanspolicy och hur finansiella risker hanteras samt hantering av kreditrisker hänförliga till kund- och hyresfordringar finns i not 2.

Känslighetsanalys

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

Förändring i resultat exklusive värdeförändringar före skatt

	Förändring +/-	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, +/-
Hyresnivå	100 kr per kvm	36 mnkr
Vakansgrad ¹⁾	1 procentenhet	13 mnkr
Drift och underhåll	10 procent	15 mnkr
Fastighetsskatt ²⁾	1 procent	9 mnkr
Räntenivå ³⁾	1 procentenhet	47 mnkr

1) Beräknad ytvakans med 3 500 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. För effekt inklusive derivat se not 2, sidan 69.

Redovisade resultateffekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt räntekostnader avser de effekter som hade uppstått under räkenskapsåret 2012, om förändringarna inträffat vid 2012 års ingång.

Redovisade resultateffekter ska endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder ledningen skulle kunna vidta.

Icke finansiella resultatindikatorer

Ett ansvarsfullt företagande såväl internt som externt är en förutsättning för framgång. Hufvudstaden bidrar till samhällsutvecklingen genom att ta ansvar för sina fastigheter och den omgivande miljön. Bolaget försäkrar sig om att gällande lagar och avtal följs genom att ställa krav på entreprenörer och underleverantörer. Hufvudstadens värdegrund präglar medarbetarnas agerande och är ett aktivt redskap i det dagliga arbetet.

Miljöpåverkan

Hufvudstaden arbetar aktivt för att minska negativ miljöpåverkan, till exempel genom minskad energianvändning och krav på miljöanpassade produkter. Hållbarhetsinformation för bolaget redovisas enligt standarden Global Reporting Initiative, se vidare i bolagets GRI-bilaga på hemsidan www.hufvudstaden.se.

Aktiemarknadsinformation

All informationsgivning styrs av bolagets informationspolicy. Årsredovisning och delårsrapporter publiceras på svenska och engelska och distribueras till de aktieägare och andra 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.

Framtiden

Osäkerheten i den globala ekonomin har fortsatt och lågkonjunkturen nådde Sverige under den senare delen av året. Utsikterna för svensk ekonomi under 2013 är att tillväxten dämpas och att sysselsättningen blir lägre. Detta väntas ske främst under det första halvåret för att sedan övergå till en viss återhämtning. Det finns dock betydande skillnader i den regionala tillväxten. Pågående och planerade investeringar i infrastrukturprojekt i Stockholms- och Göteborgsregionen har en positiv betydelse för våra marknadsområden. Vår bedömning är att efterfrågan på hyresmarknaden kommer att vara stabil för bolagets välbelägna och högkvalitativa lokaler. Vakanserna för kontorslokaler har varit stabila under året och ligger i den lägre delen av det intervall som kan betraktas som en normal vakansnivå, 4–6 procent. Vi tror att vakanserna kan behållas på den nivån samtidigt som vakanser för butikslokaler ligger kvar på låga nivåer. Det finns ett fortsatt stort intresse från internationella modevarumärken att etablera sig på våra marknadsplatser vilket innebär att marknadshyrorna förväntas ligga kvar på bra nivåer.

Sveriges finansiella stabilitet och relativa styrka gentemot Europas ekonomier tror vi även i fortsättningen kommer påverka fastighetsmarknaden positivt. Transaktionsvolymen förväntas ligga kvar på tillfredsställande nivåer med oförändrade eller något stigande avkastningsnivåer. Hufvudstadens starka balansräkning och stabila kassaflöde ger möjlighet till satsningar på nya projekt och fastighetsförvärv.

Utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2,60 kronor per aktie eller totalt 536,3 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 82.

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



BIBLIOTEKSTAN

Norrlandsgatan/Hamngatan, Stockholm

Resultaträkningar – koncernen

Mnkr	Not	2012	2011
<i>Nettoomsättning</i>			
Fastighetsförvaltning	4, 5	1 472,0	1 369,4
Parkeringsverksamhet		69,7	67,9
	3	1 541,7	1 437,3
<i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i>			
– Underhåll		-35,5	-46,8
– Drift och administration	6	-227,1	-236,1
– Tomträttsavgälder		-16,3	-15,5
– Fastighetsskatt		-128,2	-126,1
Fastighetsförvaltningens kostnader		-407,1	-424,5
Parkeringsverksamhet, kostnader	3, 6	-49,4	-48,2
Verksamhetens kostnader		-456,5	-472,7
Bruttoresultat		1 085,2	964,6
– varav Fastighetsförvaltning	3	1 064,9	944,9
– varav Parkeringsverksamhet	3	20,3	19,7
Central administration		-34,1	-31,7
Rörelseresultat före värdetförändringar	8–11	1 051,1	932,9
<i>Värdetförändringar</i>	12		
– Förvaltningsfastigheter		620,6	1 244,9
– Räntederivat		-25,4	-99,2
Rörelseresultat		1 646,3	2 078,6
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	13	4,3	13,0
Finansiella kostnader	14	-165,0	-135,3
		-160,7	-122,3
Resultat före skatt		1 485,6	1 956,3
Skatt	16	453,8	-521,0
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		1 939,4	1 435,3
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 939,4	1 435,3
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor		9,40	6,96
Ordinarie utdelning per aktie, kronor (förslag)		2,60	2,45

Kommentarer

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 472,0 mnkr (1 369,4), vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt index. Intäkter från den förvärvade fastigheten i Stockholm och tillkommande ytor i Femmanhuset i Göteborg har också bidragit till ökningen. Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 249 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt cirka 10 procent (8). Därutöver har kostnaden för hyresvakanser minskat och vakansgraden sjönk från 3,9 procent till 3,7 procent under året.

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna uppgick till 8,8 mnkr (9,0). Omsättningen i NK-varuhusen uppgick till totalt cirka 2 850 mnkr (2 810). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till 35,5 mnkr (46,8). Minskningen beror till stor del på föregående års kostnader för evakuering av butikshyresgäster. Driftkostnaderna uppgick till 169,5 mnkr (182,0). De lägre driftskostnaderna förklaras främst av lägre energikostnader till följd av gynnsamma väderförhållanden och av ett lägre elpris. Administrationskostnaden uppgick till 57,6 mnkr (54,1).

Fastighetsskatten har ökat till 128,2 mnkr (126,1). Kostnaden för fastighetsskatt har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Sammantaget innebär detta att fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till 407,1 mnkr (424,5).

Bruttoresultatet uppgick under året till 1 064,9 mnkr (944,9).

Parkeringsverksamhet

Parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Nettoomsättningen var 69,7 mnkr (67,9). Kostnaderna uppgick till 49,4 mnkr (48,2) och bruttoresultatet till 20,3 mnkr (19,7).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 620,6 mnkr (1 244,9). Den orealiserade värdeförändringen förklaras främst av högre hyror. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,8 procent (4,8).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -25,4 mnkr (-99,2). Hufvudstaden har under det fjärde kvartalet avslutat samtliga utestående räntederivat, samtidigt som nya räntesäkringar har ingåtts. Det realiserade undervärdet i räntederivat blev -186,0 mnkr vilket har motverkats av upplösning av reservering för orealiserade värdeförändringar på 183,6 mnkr. Orealiserade värdeförändringar på nya räntederivat uppgick till -23,0 mnkr och förklaras

av lägre marknadsräntor på långa bindningstider. Hufvudstaden använder räntederivat för att minska resultatpåverkan av ändringar i räntenivåer genom att uppnå räntebindningstider som beaktar förfallostrukturen på hyresavtalen. Förändringar i derivatens verkliga värden redovisas tillsammans med värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter. Se vidare avsnittet om Ränterisk i not 2.

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 4,3 mnkr (13,0). Finansiella kostnader uppgick till -165,0 mnkr (-135,3). Räntekostnaderna har ökat till följd av ökad upplåning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till 453,8 mnkr (-521,0), varav -176,2 mnkr (-140,8) utgjorde aktuell skatt och 630,0 mnkr (-380,2) uppskjuten skatt. Det positiva beloppet förklaras främst av omräkning av uppskjuten skatt från 26,3 procent till 22 procent till följd av sänkt bolagsskatt från och med 2013. Den totala engångseffekten av sänkt bolagsskatt uppgår till 887,6 mnkr.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 1 939,4 mnkr (1 435,3). Ökningen av resultatet beror på minskad uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.



Balansräkningar – koncernen

Mnkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	23 057,5	22 251,2
Materiella anläggningstillgångar	18	4,3	5,6
Långfristiga fordringar	20	6,7	6,1
Summa anläggningstillgångar		23 068,5	22 262,9
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	11,2	8,7
Skattefordran		49,9	22,7
Övriga fordringar		1,0	25,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	25,0	28,2
Kortfristiga placeringar		150,0	320,0
Kassa och bank	23	347,5	26,7
Summa omsättningstillgångar		584,6	432,1
SUMMA TILLGÅNGAR		23 653,1	22 695,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		12 236,4	10 802,4
Summa eget kapital	24	13 920,9	12 486,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	3 150,0	4 125,0
Uppskjutna skatteskulder	26	4 541,3	5 171,4
Övriga långfristiga skulder		34,5	187,9
Övriga avsättningar	27	8,4	7,7
Summa långfristiga skulder		7 734,2	9 492,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 550,0	250,0
Leverantörsskulder		78,5	67,2
Övriga skulder	28	82,7	86,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	286,8	312,0
Summa kortfristiga skulder		1 998,0	716,1
Summa skulder		9 732,2	10 208,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 653,1	22 695,0

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 23 057,5 mnkr (22 251,2). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av orealiserade värdeförändringar om 620,6 mnkr (1 243,9) och under året gjorda investeringar i fastighetsbeståndet som uppgick till 185,7 mnkr (945,1). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 17 Förvaltningsfastigheter. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,5 mdkr.

Likvida medel

Likvida medel, summan av kassa och bank samt kortfristiga placeringar,

uppgick till 497,5 mnkr (346,7). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används normalt till amortering av lån eller placeras i kortfristiga instrument med hög likviditet och låg risk. Per den 31 december 2012 uppgick sådan kortfristig placering till 150,0 mnkr (320,0). 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 3 600,0 mnkr (4 375,0). Hufvudstaden har under året emitterat certifikatslån uppgående till 600,0

mnkr samt obligationslån uppgående till 500,0 mnkr. Total upplåning uppgick till 4 700,0 mnkr (4 375,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 47 månader (24), kapitalbindningstiden var 47 månader (54) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet blev 2,1 procent (3,8). Nettoskulden var 4 202,5 mnkr (4 028,3). Finansiella poster som ingår i nettoskulden framgår av not 2, sidan 69.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 4 541,3 mnkr (5 171,4). Förändringen förklaras av sänkning av tidigare uppskjuten skatt till 22 procent samt uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar.



Redogörelse för förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2011-01-01	1 056,4	628,1	9 841,5	11 526,0
Årets resultat			1 435,3	1 435,3
Årets övrigt totalresultat				–
Årets totalresultat			1 435,3	1 435,3
Utdelning			-474,4	-474,4
Utgående eget kapital 2011-12-31	1 056,4	628,1	10 802,4	12 486,9
Ingående eget kapital 2012-01-01	1 056,4	628,1	10 802,4	12 486,9
Årets resultat			1 939,4	1 939,4
Årets övrigt totalresultat				–
Årets totalresultat			1 939,4	1 939,4
Utdelning			-505,4	-505,4
Utgående eget kapital 2012-12-31	1 056,4	628,1	12 236,4	13 920,9

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman den 22 mars 2012 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 2012 har inga återköp skett.

Under 2012 lämnades en utdelning om 2,45 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 505 351 536 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 536,3 mnkr (se Definitioner, sidan 95 Utdelningsbelopp).

BURBERRY



BIBLIOTEKSTAN

Biblioteksgatan, Stockholm

Kassaflödesanalyser – koncernen

Mnkr	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 485,6	1 956,3
Av- och nedskrivningar av tillgångar	7,3	7,4
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-620,6	-1 243,9
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-160,6	99,2
Övriga förändringar	0,7	-0,6
Betald inkomstskatt	-203,5	-204,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	508,9	613,8
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (-) av rörelsefordringar	20,1	-34,7
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-10,8	-20,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518,2	558,8
Investeringsverksamheten		
Avyttring av förvaltningsfastighet	–	87,0
Investering i förvaltningsfastigheter	-185,7	-945,1
Investering i inventarier	-1,3	-2,4
Förvärv av dotterföretag	–	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187,0	-860,6
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 100,0	775,0
Amortering av låneskuld	-775,0	–
Utbetald utdelning	-505,4	-474,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180,4	300,6
Årets kassaflöde	150,8	-1,2
Likvida medel vid årets början	346,7	347,9
Likvida medel vid årets slut	497,5	346,7
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	5,1	3,6
Erlagd ränta	176,3	131,2

Kommentarer

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 104,9 mnkr till 508,9 mnkr (613,8). Minskningen förklaras av realiserade undervärden på räntederivat om -186,0 mnkr (0). Förändringar i rörelsekapital ökade kassaflödet med 9,3 mnkr (-55,0). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 518,2 mnkr (558,8).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -187,0 mnkr (-860,6). Investeringar i fastighetsbeståndet minskade med 759,4 mnkr jämfört med föregående år, vilket

främst förklaras av föregående års förvärv av fastigheter och påbyggnaden av Femman.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten minskade med 481,0 mnkr till -180,4 mnkr (300,6). Upplåningen ökade netto med 325 mnkr jämfört med en ökning med 775 mnkr föregående år. Inga återköp av egna aktier skedde under året.

Årets kassaflöde uppgick till 150,8 mnkr (-1,2).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 497,5 mnkr (346,7) varav kassa och bankmedel var 347,5 mnkr (26,7)

och kortfristig placering av överskottslikviditet var 150,0 mnkr (320,0). Inklusivt outnyttjad checkräkningskredit uppgick likviditeten till 537,5 mnkr (386,7). Samtliga kortfristiga placeringar har kortare löptid än 3 månader. Hufvudstaden har per 31 december 2012 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr. Vid årsskiftet var 1,5 mdkr outnyttjat. Certifikatprogrammet som sattes upp föregående år har utökats från 1,0 mdkr till 2,0 mdkr. Vid årsskiftet var 600,0 mnkr utestående. I december emitterades ett första obligationslån under bolagets MTN-program med en låneram på 2,0 mdkr. Totalt emitterat belopp uppgick till 500,0 mnkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.



Hufvudstaden AB – moderbolaget

Resultaträkningar

Mnkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning		890,9	828,1
Verksamhetens kostnader		-415,5	-471,7
Bruttoresultat		475,4	356,4
Central administration		-34,1	-31,7
Värdoförändringar	12	-25,4	-113,9
Rörelseresultat	6–11	415,9	210,8
Resultat från finansiella poster			
Erhållna koncernbidrag		373,1	319,9
Finansiella intäkter	13	3,9	90,7
Finansiella kostnader	14	-161,7	-135,3
		215,3	275,3
Resultat efter finansiella poster		631,2	486,1
Bokslutsdispositioner	15	-24,9	-28,5
Resultat före skatt		606,3	457,6
Skatt	16	-17,8	-100,2
ÅRETS RESULTAT		588,5	357,4

Rapport över totalresultat

Mnkr	Not	2012	2011
Årets resultat		588,5	357,4
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		588,5	357,4

Balansräkningar

Mnkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	6 352,4	6 369,6
Materiella anläggningstillgångar	18	3,0	3,8
		6 355,4	6 373,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	3 091,1	3 091,1
Andra långfristiga fordringar	20	6,7	6,1
Summa finansiella anläggnings-tillgångar		3 097,8	3 097,2
Summa anläggningstillgångar		9 453,2	9 470,6
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	1,1	0,5
Övriga fordringar		3,2	24,9
Skattefordran		48,9	25,7
Fordringar på koncernföretag		680,5	696,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	19,5	15,7
Summa kortfristiga fordringar		753,2	762,9
Övriga kortfristiga placeringar		150,0	320,0
Kassa och bank	23	347,2	26,4
Summa omsättningstillgångar		1 250,4	1 109,3
SUMMA TILLGÅNGAR		10 703,6	10 579,9

Balansräkningar forts.

Mnkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (211 271 933 aktier)		1 056,4	1 056,4
Uppskrivningsfond		124,2	124,2
Reservfond		798,1	798,1
Summa bundet eget kapital		1 978,7	1 978,7
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		1 584,2	1 732,1
Årets resultat		588,5	357,4
Summa fritt eget kapital		2 172,7	2 089,5
Summa eget kapital	24	4 151,4	4 068,2
<i>Obeskattade reserver</i>	29	609,4	584,5
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	27	8,2	7,5
Avsättningar för skatter	26	937,4	1 078,3
Summa avsättningar		945,6	1 085,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	3 150,0	4 125,0
Skulder till koncernföretag		0,7	0,7
Övriga skulder		34,3	187,8
Summa långfristiga skulder		3 185,0	4 313,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 550,0	250,0
Leverantörsskulder		42,0	35,9
Skulder till koncernföretag		9,7	9,0
Övriga skulder	28	22,0	27,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	188,5	205,7
Summa kortfristiga skulder		1 812,2	527,9
Summa skulder		6 552,2	6 511,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 703,6	10 579,9

Mnkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Ställda säkerheter	31	1 962,8	2 463,1
Eventuallförpliktelser	31	Inga	Inga

Redogörelse för förändringar i eget kapital

Mnkr	Aktie- kapital	Upp- skriv- nings- fond	Reserv- fond	Balan- serade vinst- medel inkl årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2011-01-01	1 056,4	124,2	798,1	2 206,5	4 185,2
Årets resultat				357,4	357,4
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				357,4	357,4
Utdelning i moderbolaget				-474,4	-474,4
Utgående eget kapital 2011-12-31	1 056,4	124,2	798,1	2 089,5	4 068,2
Ingående eget kapital 2012-01-01	1 056,4	124,2	798,1	2 089,5	4 068,2
Årets resultat				588,5	588,5
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				588,5	588,5
Utdelning i moderbolaget				-505,4	-505,4
Utgående eget kapital 2012-12-31	1 056,4	124,2	798,1	2 172,7	4 151,4

Kommentarer

Bruttoresultatet uppgick till 475,4 mnkr (356,4). Ökningen förklaras främst av högre hyror och lägre vakanser. Nettoomsättningen uppgick till 890,9 mnkr (828,1).

Finansiella intäkter och kostnader var netto 215,3 mnkr (275,3). I årets resultat ingår koncernbidrag från dotterbolag med 373,1 mnkr (319,9).

Likvida medel vid periodens utgång var 497,2 mnkr (346,4). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 68,2 mnkr (225,0). Förvärv av dotterföretag uppgick till 0 mnkr (266,3).

Kassaflödesanalyser

Mnkr	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	631,3	486,1
Av- och nedskrivningar av tillgångar	87,9	75,0
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-160,6	99,2
Koncernbidrag	-373,1	-319,9
Rearesultat försäljning förvaltningsfastigheter	–	14,7
Rearesultat försäljning dotterföretag	–	-78,0
Övriga förändringar	0,7	0,3
Betald inkomstskatt	-181,9	-204,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4,3	72,8
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar	403,7	72,4
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder	-8,6	-40,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399,4	104,8
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	–	-266,3
Försäljning av dotterföretag	–	78,0
Avyttring av förvaltningsfastighet	–	6,7
Investering i förvaltningsfastigheter	-67,1	-223,1
Investering i inventarier	-1,1	-1,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68,2	-406,6
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 100,0	775,0
Amortering av låneskuld	-775,0	–
Utbetald utdelning	-505,4	-474,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180,4	300,6
Årets kassaflöde	150,8	-1,2
Likvida medel vid årets början	346,4	347,6
Likvida medel vid årets slut	497,2	346,4
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser		
Erhållen ränta	4,4	3,0
Erlagd ränta	173,0	131,1

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmän information

Hufvudstaden AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Hufvudstaden är noterat på listan för stora företag på NASDAQ OMX Stockholm. Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm. L E Lundbergföretagen AB, org.nr 556056-8817, Stockholm, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundberg-koncernen. Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2012 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 14 februari 2013. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 21 mars 2013.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Hufvudstadens resultaträkningar är funktionsindelade och anpassade till verksamheten.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper 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 skatteskal.

Försättningsprinciper vid upprättande av de finansiella rapporterna

Koncernens funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen och moderbolaget. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder, som värderas till verkligt värde, består av derivatinstrument och tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument är den redovisningsprincip som har störst påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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.

Bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS gör företagsledningen en del väsentliga redovisningsmässiga uppskattningar. Vidare krävs att företagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

De väsentligaste källorna till osäkerheter i uppskattningar 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 en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Hufvudstadens interna fastighetsvärdering avstäms med externa värderingsföretag där ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om cirka +/- 5 procent anges kring det bedömda marknadsvärdet. Om Hufvudstadens värdering ligger utanför osäkerhetsintervallet ges en förklaring till orsaken till avvikelser.

Förändringar i omvärlden kan medföra att antaganden som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen i not 17.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga nya eller ändrade IFRS med tillämpning från och med 2012 har haft någon effekt på koncernens redovisning.

Nya IFRS

Ett antal nya och ändrade IFRS träder ikraft först från och med räkenskapsåret 2013 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Dessa bedöms inte ge någon större inverkan på Hufvudstadens finansiella rapporter, däremot kommer IFRS 13 Värdering till verkligt värde, medföra ett utökat upplysningskrav.

Klassificering mm

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 samtliga dotterbolag. Som dotterbolag konsolideras de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Om förvärvet inte avser rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, fördelas förvärvskostnaden på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld vid förvärvet. 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. 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

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning innefattar hyresintäkter samt vidaredebiterade kostnader, till exempel fastighetsskatt och mediakostnader. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. 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.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter och räntekostnader, utdelningar från dotterbolag samt realiserade och realiserade vinster på finansiella placeringar. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de är hänförliga förutom för låneutgifter som är direkt hänförliga till investeringar och där finansieringskostnaden är av materiell betydelse. Ränteintäkter hänförliga till kundfordringar ingår i bruttoresultatet. Ränteintäkter och -kostnader beräknas enligt effektivräntemetoden.

Leasing

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare. Samtliga hyres-, tomrätts- och arrendeavtal som koncernen ingått som leasetagare är klassificerade som operationella leasingavtal. Kostnaderna för dessa kostnadsförs löpande.

Fortsättning Not 1, sidan 67.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och sociala kostnader med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt bonusprogram redovisas i takt med att anställda utfört tjänster under programmet löptid.

Beträffande koncernens åtaganden för pensioner omfattas huvuddelen av de anställda tjänstemännen av den så kallade ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecia samt de kollektivanställda av avtalspension SAF-LO. För räkenskapsåret 2012 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatt

Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska 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.

Finansiella instrument

Koncernen klassificerar de finansiella tillgångarna i följande kategorier: Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar. De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier: Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen eller andra finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

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, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod påbörjats. 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 realiserar, 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. Hufvudstaden har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värdepapper och redovisas separat.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: dels finansiella tillgångar och skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt, dels andra finansiella tillgångar och skulder som företaget initialt valt att placera i denna kategori (enligt så kallad Fair Value Option). Derivat klassificeras som att de innehåller handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

I denna kategori ingår räntederivat.

Lånefordringar och kundfordringar

Fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Kassa och banktillgodoövanden redovisas till nominellt värde. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder.

Fordringar med kvarvarande löptid på mer än tolv månader redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

I denna kategori ingår hyres- och kundfordringar, kassa och bank, lånefordringar samt övriga fordringar.

Andra finansiella skulder

Samtliga lån redovisas 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.

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. I denna kategori ingår lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder.

Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränterisken. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar ränteswapkontrakt som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Nedskrivning av finansiella instrument

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värde-minskning av kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 60 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. I resultaträkningen redovisas värdeförändringar på egen rad, betalda och upplupna räntor redovisas som finansiell kostnad.

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. Vid investeringar aktiveras även direkt hänförliga låneutgifter i de fall finansieringskostnaden är av materiell betydelse.

Avskrivningar fastighetsförvaltning

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar som används i administrationen ingår i administration fastighetsförvaltning.

Avskrivningar parkeringsverksamhet

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar ingår i kostnader parkeringsverksamhet.

Avskrivningsprinciper

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. För att säkerställa värderingen inhämtas, minst en gång per år, externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 20–30 procent av det internt bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet och urvalet av fastigheter representerar 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 andra indikatorer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultat-räkningen. Värdeförändringar redovisas netto.

Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår.

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. I koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar – med undantag för förvaltningsfastigheter och anläggningstillgångar som innehas för försäljning, finansiella tillgångar samt uppskjutna skattefordringar – prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgången skrivs ner till återvinningsvärdet om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För nedskrivning av finansiella tillgångar se ovan.

Aktiekapital

Förvärv av egna aktier redovisas som en minskning av eget kapital. Likvid från avyttring av egna aktier redovisas som en ökning av eget kapital.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultatet per aktie baseras på årets resultat i koncernen och på det vägda genomsnittliga antalet aktier under året.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning samt avvecklad verksamhet

Tillgångar som ska avyttras klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning. Verksamhet som ska avyttras klassificeras som tillgångar, skulder respektive resultat från avvecklad verksamhet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det finns en legal eller informell förpliktelse 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 när i tiden betalningen sker är väsentlig, beräknas avsättningar 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. Avsättning för uppskjuten skatteskuld är inte föremål för diskontering.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

Med eventualförpliktelse avses 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 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 Parkeringsverksamhet. Denna uppdelning överensstämmer med hur verksamheten följs upp internt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. Även de uttalanden som Rådet för finansiell rapportering gett ut för noterade bolag har tillämpats. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Erhållna koncernbidrag redovisas inom kategorin finansiella poster och lämnade koncernbidrag som investeringar i aktier i dotterföretag.

Moderbolaget gör avsättningar till obeskattade reserver inom ramen för gällande skatteregler.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnads-kostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras ej i moderbolaget.

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 kassa-inflöden fastställs återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs om 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 17.

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 5 år.

Avskrivningar för fastigheter med blandad verksamhet har beräknats genom sammanvägning av respektive ytkategori procentsats för avskrivningar. För fastighet med en dominerande (75 procent) kategori har ifrågasvarande kategoris procentsats tillämpats för hela fastigheten. Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid. Procentsatser för avskrivningar redovisas i not 17.

Not 2. Finansiella risker

Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings- och ränterisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för valutakursrisk. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar. Derivatinstrument används endast i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

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 ska godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor.

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 25.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha en finansiering från minst tre av de större bankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, behöver bolaget ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Därutöver har bolaget ett certifikatprogram och ett MTN-program. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 4 700 mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 47 månader (24), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 47 månader (54) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,1 procent (3,8). Nettoskulden var 4 202,5 mnkr jämfört med 4 028,3 mnkr vid utgången av 2011. Koncernen hade per 2012-12-31 långfristiga lånelöften om 4 mdkr, varav 1,5 mdkr var outnyttjat, certifikatprogram om 2 mdkr, varav 1,4 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 2 mdkr, varav 1,5 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen.

Förfallostruktur räntor och kapital, 2012-12-31

Förfalloår	Räntebetalningar,	Varav swap,	Nominellt	Andel, %
	mnkr	mnkr	belopp, mnkr	
2013, kv 1	25,8	2,9	350,0	7
2013, kv 2	23,8	2,9	600,0	13
2013, kv 3	21,8	2,9	–	–
2013, kv 4	21,8	2,9	–	–
2014	62,3	11,5	–	–
2015	62,3	11,5	–	–
2016	62,3	11,5	600,0	13
2017	59,8	10,7	2 650,0	56
2018	9,4	6,5	500,0	11
2019	1,3	1,3	–	–
Totalt	350,6	64,6	4 700,0	100

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar, samt derivatinstrument med negativt värde om 23,0 mnkr.

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. Placering av överskottslikviditet görs i finansiella instrument med kort räntebindningstid, vilket begränsar koncernens exponering för placeringarnas ränterisk.

Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Hufvudstadens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker ska bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen ska 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. Detta innebär att koncernens räntebindning för nettoskulden i normalfallet ska vara 12–48 månader. Upplåning görs normalt till rörlig ränta och för att uppnå önskad räntebindningstid används derivatinstrument. Per 2012-12-31 är koncernens räntebindningstid 47 månader. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal skulle påverka Hufvudstadens räntekostnad 2013 med +/- 9 mnkr (14). Ränteförändringen skulle samtidigt innebära en värdeförändring i räntederivat med 168 mnkr (98) i resultatet.

Räntebindningstid, 2012-12-31 (inklusive effekt av räntederivat)

Förfalloår	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2013	1 150,0	24	1,9
2016	500,0	11	2,1
2017	1 500,0	32	1,8
2018	1 300,0	28	2,4
2019	250,0	5	2,1
Totalt	4 700,0	100	2,1

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyror och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden vilka per årsskiftet hade ett samlat bokfört värde om 355,4 mnkr vilket innebär att 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. För att begränsa riskerna kreditkontrolleras koncernens kunders finansiella ställning genom inhämtande av information från olika kreditupplysningsföretag. I enlighet med Hufvudstadens kreditpolicy krävs normalt bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyuthyrning. Hyresfordringar förskottsfaktureras.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 24 procent av den totala kontrakterade hyran och den enskilt största kunden utgör 8 procent, vilket innebär att Hufvudstadens exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad. Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Koncentration av kreditrisk, 2012-12-31¹⁾²⁾

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0 – 99	84	3 575	0,3
100 – 499	110	31 256	2,2
500 – 999	144	106 782	7,7
1 000 – 2 499	154	239 239	17,2
2 500 – 4 999	75	267 957	19,2
5 000 – 9 999	40	261 068	18,8
10 000 –	22	481 251	34,6
Totalt	629	1 391 128	100

1) Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.

2) Årshyra per 2012-12-31.

Verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad (till exempel finansiella tillgångar som innehas för handel) baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade priset som används är den aktuella köpkursen. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Verkliga värden fastställs här genom diskontering av framtida betalningsflöden till aktuell marknadsränta för likvärdiga instrument. För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder etcetera vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en mycket kort löptid. Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde.

Fortsättning Not 2, sidan 70.

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument										
Mnkr	Poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen									
	Derivat		Kund- och lånefordringar		Övriga skulder		Icke finansiella poster		Summa redovisat värde	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
KONCERNEN										
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>										
Långfristiga fordringar			6,7	6,1					6,7	6,1
Kortfristiga fordringar			33,0	51,1			4,2	11,6	37,2	62,7
Likvida medel			497,5	346,7					497,5	346,7
Långfristiga skulder	23,0	179,1			3 169,9	4 141,5			3 192,9	4 320,6
Kortfristiga skulder		4,5			1 759,3	462,4	238,7	249,2	1 998,0	716,1
MODERBOLAGET										
<i>Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden</i>										
Långfristiga fordringar			6,7	6,1					6,7	6,1
Kortfristiga fordringar			219,1	37,1			2,5	4,0	221,6	41,1
Likvida medel			497,2	346,4					497,2	346,4
Långfristiga skulder	23,0	179,1			3 169,5	4 140,8			3 192,5	4 319,9
Kortfristiga skulder		4,5			1 669,6	373,2	132,9	141,2	1 802,5	518,9

Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde. Verkligt värde för samtliga instrument som har värderats till verkligt värde i balansräkningen är hänförliga till nivå 2 i IFRS 7, det vill säga; värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Not 3. Segmentinformation

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet. 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 samt investeringar för de olika affärsområdena året 2012 och jämförelseåret 2011.

Fastighetsförvaltning

Mnkr	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
KONCERNEN								
<i>Intäkter och kostnader¹⁾</i>								
Nettoomsättning	677,4	607,4	604,8	578,1	189,8	183,9	1 472,0	1 369,4
(varav omsättningshyrestillägg)	(0,6)	(1,0)	(8,8)	(9,0)	(–)	(–)	(9,4)	(10,0)
Underhåll	-22,1	-33,2	-10,9	-11,4	-2,5	-2,2	-35,5	-46,8
Drift och administration	-72,9	-74,4	-118,7	-123,8	-35,5	-37,9	-227,1	-236,1
Tomträttsavgifter	-0,3	-0,2	-16,0	-15,3	–	–	-16,3	-15,5
Fastighetsskatt	-66,8	-64,2	-43,8	-43,8	-17,6	-18,1	-128,2	-126,1
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	515,3	435,4	415,4	383,8	134,2	125,7	1 064,9	944,9
Parkeringsverksamhet			20,3	19,7			20,3	19,7
Central administration							-34,1	-31,7
<i>Värdeförändringar</i>								
Förvaltningsfastigheter							620,6	1 244,9
Räntederivat							-25,4	-99,2
Rörelseresultat							1 646,3	2 078,6
Finansiella intäkter och kostnader							-160,7	-122,3
Resultat före skatt							1 485,6	1 956,3
<i>Tillgångar</i>								
Förvaltningsfastigheter	11 759,1	11 451,4	8 456,2	8 155,8	2 842,2	2 644,0	23 057,5	22 251,2
Hyresfordringar	-0,2	0,2	1,0	1,1	-0,2	-0,2	0,6	1,1
<i>Investeringar</i>								
Förvaltningsfastigheter och inventarier	56,8	630,9	52,6	42,4	77,6	274,2	187,0	947,5

1) För jämförbart bestånd se affärsområden i siffror sid 90.

Fortsättning Not 3.

Parkeringsverksamhet

Segmentet parkeringsverksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

Mnkr	2012	2011
KONCERNEN		
Nettoomsättning	69,7	67,9
Hyreskostnader	-40,8	-39,9
Drift och administration	-8,1	-7,6
Avskrivningar	-0,5	-0,7
Bruttoresultat	20,3	19,7

Totala tillgångar uppgick till 3,4 mnkr (10,8).

Not 4. Resultatutveckling i sammandrag

Mnkr	Jan–Mar		Apr–Jun		Jul–Sep		Okt–Dec		Jan–Dec	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
KONCERNEN										
<i>Fastighetsförvaltning</i>										
Nettoomsättning	363,2	334,8	364,9	339,0	365,7	334,9	378,2	360,7	1 472,0	1 369,4
Underhåll	-5,8	-8,6	-11,4	-7,0	-6,4	-22,1	-11,9	-9,1	-35,5	-46,8
Drift och administration	-58,0	-66,2	-53,7	-56,1	-50,7	-50,4	-64,7	-63,4	-227,1	-236,1
Övriga kostnader	-35,9	-35,3	-36,1	-35,5	-36,2	-35,4	-36,3	-35,4	-144,5	-141,6
Fastighetsförvaltningens kostnader	-99,7	-110,1	-101,2	-98,6	-93,3	-107,9	-112,9	-107,9	-407,1	-424,5
Övrig verksamhet, netto	5,2	4,9	5,0	4,6	3,4	3,6	6,7	6,6	20,3	19,7
Bruttoresultat	268,7	229,6	268,7	245,0	275,8	230,6	272,0	259,4	1 085,2	964,6
Central administration	-7,8	-7,6	-8,6	-7,9	-8,2	-8,0	-9,5	-8,2	-34,1	-31,7
<i>Värdeförändringar</i>										
Förvaltningsfastigheter	194,7	116,6	225,1	723,9	–	33,3	200,8	371,1	620,6	1 244,9
Räntederivat	47,9	43,0	-15,3	-32,1	-39,9	-96,3	-18,1	-13,8	-25,4	-99,2
Finansiella intäkter och kostnader	-39,7	-31,8	-42,6	-34,3	-38,9	-32,4	-39,5	-23,8	-160,7	-122,3
Skatt	-123,2	-92,5	-114,2	-235,6	-49,5	-33,9	740,7	-159,0	453,8	-521,0
Periodens resultat efter skatt	340,6	257,3	313,1	659,0	139,3	93,3	1 146,4	425,7	1 939,4	1 435,3

Not 5. 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 12 år.

Förfallostruktur¹⁾²⁾³⁾

	2013	2014	2015	2016	2017	2018–	Totalt
<i>Antal avtal</i>							
Kontor	66	80	84	44	29	24	327
Butiker	79	92	109	58	20	6	364
Övrigt	361	290	150	87	37	33	958
Totalt	506	462	343	189	86	63	1 649
Andel, %	30,7	28,0	20,8	11,5	5,2	3,8	100,0
<i>Årshyra, mnkr</i>							
Kontor	87,2	139,3	119,5	84,5	81,6	194,8	706,9
Butiker	109,0	147,0	176,0	143,1	35,9	17,6	628,6
Övrigt	21,7	31,7	30,5	15,3	4,1	1,9	105,2
Totalt	217,9	318,0	326,0	242,9	121,6	214,3	1 440,7
Andel, %	15,1	22,1	22,6	16,9	8,4	14,9	100,0

1) Inklusivt kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderats.

2) Exklusivt vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.

3) Exklusivt bostadskontrakt.

Not 6. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Avskrivningar per tillgångsslag				
Förvaltningsfastigheter	– 1)	– 1)	84,3	72,8
Materiella anläggningstillgångar	2,6	3,3	1,8	2,5
Totalt	2,6	3,3	86,1	75,3
Avskrivningar per funktion				
Fastighetsförvaltningen	2,0	2,6	86,1	75,3
Parkeringsverksamhet	0,5	0,7	–	–
Totalt	2,6	3,3	86,1	75,3

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

Not 7. Medelantal anställda

	2012	2012	2011	2011
Medelantal anställda		Varav män, %		Varav män, %
Moderbolaget	92	61	91	57
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86
Helägda dotterbolag				
Parkaden AB	2	67	2	100
Totalt koncernen	94	61	93	58
varav ledande befattningshavare	7	86	7	86

Av koncernens 27 chefer (27) är 9 kvinnor (10) eller 33 procent (37). I moderbolagets styrelse ingick 7 män (7) och 2 kvinnor (2). Inom koncernen finns ytterligare en manlig styrelseledamot (1 man). Koncernen har endast anställda i Sverige.

Not 8. Löner och ersättningar

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2012	Varav bonus	2011	Varav bonus	2012	Varav bonus	2011	Varav bonus
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	350		350		350		350	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 245		1 245		1 225		1 225	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	4 179	411	3 839	75	4 179	411	3 839	75
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	8 723	974	7 996	220	8 723	974	7 996	220
Ersättning och förmåner till övriga anställda	42 908	2 124	38 609	275	41 810	2 094	37 560	275
Totalt	57 405	3 509	52 039	570	56 287 ¹⁾	3 479	50 970 ¹⁾	570
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	110		110		110		110	
Övriga styrelseledamöter	308		348		301		342	
Verkställande direktör	1 622		1 507		1 622		1 507	
Övriga ledande befattningshavare	3 126		2 884		3 126		2 884	
Övriga anställda	14 409		13 070		14 096		12 769	
Totalt	19 575		17 919		19 255		17 612	
Pensionskostnader								
Verkställande direktör	1 350		1 245		1 350		1 245	
Övriga ledande befattningshavare	1 651		1 573		1 651		1 573	
Övriga anställda	5 154		4 775		5 086		4 699	
Totalt	8 155		7 593		8 087		7 517	

1) Löner och andra ersättningar inkluderar även icke monetära förmåner.

Fortsättning Not 8, sidan 73.

Styrelsearvode har under året utgått till styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, med 350 000 kronor och till styrelseledamöterna Claes Boustedt, Bengt Braun, Peter Egarth, Hans Mertzig, Sten Peterson, Anna-Greta Sjöberg och Louise Lindh med 175 000 kronor vardera. Verkställande direktören Ivo Stopner uppbär ingen ersättning för sitt styrelsearbete. Inom koncernen ingår även Arne Lundin som styrelseledamot i Parkaden AB. Arne Lundin erhöll ett styrelsearvode om 20 000 kronor.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2012 beslöt stämman att följande riktlinjer ska tillämpas:

Lönevillkoren för ledande befattningshavare skall utformas efter marknads-mässiga grunder jämte ett inslag av incitament i form av bonus som utgår endast om bolaget uppvisar positivt resultat utan hänsyn till realiserade värdeförändringar. Sådan bonus skall beslutas för ett år i sänder, vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier och ha ett maximerat takbelopp. Bonusdelen, som ej skall vara pensionsgrundande, syftar till att ge ledningen ett särskilt incitament att verka för bolagets positiva resultat och därmed stödja aktieägarintresset.

Ersättningen till såväl verkställande direktören som övriga ledande befattningshavare skall bestå av en fast grundlön samt möjlighet till bonus, som på angivet sätt görs beroende av uppnådda mål för företaget och för individen.

Bonus för verkställande direktören kan maximalt utgå med tre månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre månadslöner och 250 000 kronor per person och år. Maximalt kan bonus till nuvarande antal ledande befattningshavare och med nuvarande löneläge komma att uppgå till 2,7 mnkr.

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år, dock med rätt för verkställande direktören eller bolaget att besluta om avgång med full pension från 60 års ålder. Koncernledningens pensioner, inklusive verkställande direktörens, omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen.

Vid uppsägning av verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare från bolagets sida skall fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för

två år. Vid uppsägning från verkställande direktörens respektive övriga ledande befattningshavares sida skall uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. I samtliga fall skall avräkning för eventuell ersättning från ny arbetsgivare ske.

Dessa riktlinjer skall omfatta de personer som under den tid riktlinjerna gäller ingår i koncernledningen. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter årsstämmans beslut, samt för det fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt.

Styrelsen skall ha rätt att frånga riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för detta. Gällande riktlinjer har följts under 2012 och förslag att oförändrade riktlinjer ska tillämpas för tiden från och med årsstämman 2013 kommer att föreläggas årsstämman.

Koncernens anställdas inklusive verkställande direktörens pensioner omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens under-tecknande ännu ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste officiella konsolideringsnivå uppgick per oktober till cirka 127 procent (december 2011: 113 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknads-värdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

För verkställande direktören och företagsledning fanns under året ett bonusprogram, som bygger på resultat, kundnöjdhet och personliga mål enligt beskrivning ovan. Även övriga 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 med individuella mål. Bonus utgår med maximalt en halv månads-lön, dock lägst 15 000 kronor för heltidsanställda. För chefer utgår bonus med maximalt en månads-lön.

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

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet. För personliga mål görs en reservering motsvarande 75 procent av maximalt utfall. Bonus-utfallet 2012 har påverkats av en kostnad avseende 2011 på 93 067 kronor.

Not 9. Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	1,0	0,9	1,0	0,9
Andra uppdrag	0,1	0,2	0,1	0,2
Totalt	1,1	1,1	1,1	1,1

Not 10. Operationella leasingavtal – koncernen som leasetagare

Årsavgifter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
– 1 år	3,5	2,7	–	–
1 år – 5 år	17,0	16,4	8,1	8,1
5 år –	0,6	0,3	0,3	0,3

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

Not 11. Rörelsens kostnader per kostnadsslag

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Underhåll	34,4	46,3	113,6	173,8
Drift och administration	222,6	234,6	70,8	82,8
Tomträttsavgälder	16,2	15,5	8,1	8,1
Fastighetsskatt	128,2	126,1	85,6	86,1
Avskrivningar	2,6	3,3	86,1	75,3
Personalkostnader	87,5	79,4	85,9	77,9
Totalt	491,5	505,2	450,1	504,0

Not 12. Värdeförändringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	–	1,0	–	-14,7
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	620,6	1 243,9		
Orealiserade värdeförändringar i räntederivat	160,6	-99,2	160,6	-99,2
Realiserade värdeförändringar i räntederivat	-186,0	–	-186,0	–
Totalt	595,2	1 145,7	-25,4	-113,9

Not 13. Finansiella intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Köpeskilling mm vid försäljning dotterbolag	–	10,2	–	88,3
Ränteintäkter på banktillgodohavande	3,0	0,6	2,8	0,3
Ränteintäkter på kortfristiga placeringar	1,2	2,1	1,1	2,1
Ränteintäkter, övriga	0,1	0,1	–	–
Totalt	4,3	13,0	3,9	90,7

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Fortsättning Not 16.

Not 14. Finansiella kostnader				
Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Räntekostnader till kreditinstitut	114,0	101,6	114,0	101,6
Räntekostnader, swap	42,4	39,5	42,4	39,5
Räntekostnader, övriga	8,6	-5,8	5,3	-5,8
Totalt	165,0	135,3	161,7	135,3

Av de finansiella kostnaderna avser 122,6 mnkr (95,8) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 15. Bokslutsdispositioner			
Mnkr	Koncernen		Moderbolaget
	2012	2011	2011
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan		8,1	4,5
Förändring av periodiseringsfond		-33,0	-33,0
Totalt		-24,9	-28,5

Not 16. Skatter				
Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-118,6	-128,6	-117,9	-128,3
Skatt hänförlig till tidigare år	-57,6	-12,2	-40,8	-12,0
<i>Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</i>				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-51,5	-86,6	-1,6	13,4
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-163,0	-312,2	-	-
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-42,2	26,1	-42,2	26,1
Effekt avsättning pensioner	1,5	0,6	1,5	0,6
Effekt avsättning obeskattade reserver	-2,4	-8,1	-	-
Omräkning uppskjuten skatt 22%	887,6	-	183,2	-
Total skatt	453,8	-521,0	-17,8	-100,2
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	1 485,6	1 956,3	606,3	457,6
Skatt enligt gällande skattesats 26,3%	-390,7	-514,5	-159,5	-120,3
Skatt hänförlig till tidigare år	-57,6	-12,2	-40,8	-12,0
Omvärdering uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	15,8	11,4	-	11,4
Ej Skattepliktig intäkt vid avyttring dotterbolag	-	-	-	23,9
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,1	0,1	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-1,6	-0,6	-0,6	-0,6
Utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	0,4	-	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-1,6	-2,6	-1,6	-2,6
Övrigt	1,4	-2,6	1,4	-
Omräkning uppskjuten skatt 22%	887,6	-	183,2	-
Total skatt	453,8	-521,0	-17,8	-100,2

I koncernen finns underskottsavdrag på 1,4 mnkr, i moderbolaget finns inga underskottsavdrag per balansdagen.

Högsta Förvaltningsdomstolen har dömt till dotterbolaget Stockholm City AB:s nackdel gällande frågan om fördelning mellan direktavdrag och aktivering som byggnad. Domen innebär ingen resultatpåverkan utan endast en förskjutning från uppskjuten skatt till aktuell skatt om 16 mnkr.

Vidare har Skatteverket beslutat att ändra fördelningen mellan direktavdrag och aktivering vid genomfört grundförstärkningsprojekt i Hufvudstaden AB. Beloppet bedöms uppgå till 40 mnkr och innebär ingen påverkan på totalt redovisad skattekostnad för koncernen, utan endast en förskjutning mellan aktuell och uppskjuten skatt. Beslutet kommer att överklagas.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden.

Mnkr	2012	2011
Förvaltningsfastigheter, koncernen	23 057,5	22 251,2

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter		
Mnkr	Ägda hela året	
2012		
Ingående verkligt värde		22 251,2
Investering i fastigheterna		185,7
Orealiserad värdeförändring		620,6
Utgående verkligt värde		23 057,5

Förvaltningsfastigheter			
	Köpta	Sålda	Ägda hela året
2011			
Ingående verkligt värde	-	76,9	20 071,4
Anskaffningsvärde	542,5	-	-
Investering i fastigheterna	-	2,7	399,9
Avyttring	-	-86,1	-
Orealiserad värdeförändring	-	6,5	1 237,4
Utgående verkligt värde	542,5	-	21 708,7

Samtliga fastigheter har genererat hyresintäkter under året, förutom en fastighet i Göteborg som endast omfattar en obebyggd tomt. För intäkter och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter hänvisas till not 3.

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.

I investeringsbeloppet ingår aktiverade låneutgifter med ett belopp om 0 mnkr (7,0). Låneutgiften har beräknats utifrån en räntesats på 3,7 procent.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadsens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadsens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadsens avkastningskrav. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag. Hufvudstadens genomsnittliga avkastningskrav har sedan 2007 varierat från 4,6 procent till 5,3 procent och uppgick 2012-12-31 till 4,8 procent. För fastigheter med tomt rätt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre.

Driftsnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling.

Fortsättning Not 17, sidan 75.

Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. I värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 5 procent. Verklig vakansgrad har under perioden 2003–2012 varierat mellan 3 och 8 procent och uppgick per 2012-12-31 till 3,7 procent.

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll exklusive vidaredebiterbara kostnader samt del av fastighetsadministration. Dessa baseras på verkligt utfall och justeras för ej bestående avvikelser. Genomsnittlig kostnad per kvm den senaste femårsperioden har legat inom intervallet 400–450 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2012-12-31 låg på motsvarande nivå.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyres- intäkter, mnkr	Driftsnetto, mnkr	Direktav- kastnings- krav, %
Stockholm, kommersiellt ¹⁾			4,5–5,1
Göteborg, kommersiellt ¹⁾			4,9–6,0
Fastighetsbeståndet, koncernen ²⁾	1 509,5	1 103,1	4,8

1) Kontors- och butiksfastigheter.

2) Genomsnitt samtliga fastigheter.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Newsec Advice AB, NAI Svefa AB och Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderingarna omfattar 10 fastigheter och motsvarar 33 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2012 var 56 procent. 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 Grönlandet Södra 11, Hästskon 10, Järnplåten 28, Kvasten 9, Orgelpipan 7, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 18, Skären 9 i Stockholm och Nordstaden 8:24, Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 8,0 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 7,6 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknads-situation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 23,1 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,2 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr per kvm	770 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	385 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	310 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 200 mnkr

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, koncernen

Mnkr	2012	2011
Taxeringsvärden byggnader	7 226,8	7 226,8
Taxeringsvärden mark	5 637,8	5 637,8
	12 864,6	12 864,6

MODERBOLAGET

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt principerna för materiella anläggnings-tillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden.

Mnkr	2012	2011
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	6 352,4	6 369,6

Förvaltningsfastigheter exklusive mark

Mnkr	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	2 495,9	2 281,8
Årets investeringar	67,1	222,9
Årets avyttringar	–	-8,8
Utgående anskaffningsvärden	2 563,0	2 495,9
Ingående avskrivningar	-756,3	-700,1
Årets avskrivningar	-70,5	-58,9
Årets avyttringar	–	2,7
Utgående avskrivningar	-826,8	-756,3

Ingående uppskrivningar enligt fastställt balansräkning för föregående år	1 118,7	1 147,0
Årets avskrivningar	-13,8	-13,8
Årets avyttring	–	-14,5
Utgående uppskrivningar	1 104,9	1 118,7
Utgående planenligt restvärde	2 841,1	2 858,3

Mark

Mnkr	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	469,9	470,3
Årets avyttringar	–	-0,4
Utgående anskaffningsvärde	469,9	469,9
Ingående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,6
Årets avyttringar	–	-0,2
Utgående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående planenligt restvärde	3 511,3	3 511,3

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	2012	2011
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	14 019,5	13 846,6

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

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyres- intäkter, mnkr	Driftsnetto, mnkr	Direktav- kastnings- krav, %
Stockholm, kommersiellt ¹⁾			4,5–5,1
Göteborg, kommersiellt ¹⁾			4,9–6,0
Fastighetsbeståndet, moderbolaget ²⁾	917,5	673,2	4,7

1) Kontors- och butiksfastigheter.

2) Genomsnitt samtliga fastigheter.

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter, moderbolaget

Mnkr	2012	2011
Taxeringsvärden byggnader	4 504,3	4 504,3
Taxeringsvärden mark	4 085,8	4 085,8
	8 590,1	8 590,1

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	30,9	30,0	17,9	17,6
Årets investeringar	1,4	2,5	1,1	1,9
Utrangeringar	-1,2	-1,6	-1,0	-1,6
Utgående anskaffningsvärde	31,1	30,9	18,0	17,9
Ingående avskrivningar	-25,3	-23,6	-14,1	-13,2
Årets avskrivningar	-2,6	-3,3	-1,8	-2,5
Utrangeringar	1,1	1,6	0,9	1,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26,8	-25,3	-15,0	-14,1
Utgående planenligt restvärde	4,3	5,6	3,0	3,8

Not 19. Andelar i koncernföretag

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2012, mnkr
MODERBOLAGET						
<i>Aktier i dotterbolag</i>						
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
Fastighets AB Kåkenhusen	556834-3460	Stockholm	100	50 000	50	203,0
Inom Vallgraven Fastighets AB	556722-5643	Stockholm	100	1 000	100	63,3
						3 090,8
<i>Aktier i vilande bolag</i>						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	0,0
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	0,0
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	0,0
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						0,3
Moderbolaget totalt						3 091,1
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
<i>Ågda av AB Citypalatset</i>						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	239,5
<i>Ågda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City</i>						
Hotel Stockholm Aktiebolag	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4
<i>Ågda av AB Nordiska Kompaniet</i>						
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

Inga förändringar av ägarandel har skett jämfört med föregående år.

Förändring i moderbolagets innehav av koncernföretag

Mnkr	Moderbolaget	
	2012	2011
Ingående redovisat värde	3 091,1	2 824,8
Årets förändring	0,0	266,3
Utgående redovisat värde	3 091,1	3 091,1

I koncernen finns inga utländska dotterbolag.

Not 20. Andra långfristiga fordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående bokfört värde	6,1	5,9	6,1	5,9
Årets förändring	0,6	0,2	0,6	0,2
Utgående bokfört värde	6,7	6,1	6,7	6,1

Not 21. Kundfordringar

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Kundfordringar	10,6	7,6	0,8	0,5
Hyresfordringar	0,6	1,1	0,3	–
Totalt	11,2	8,7	1,1	0,5

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 4,8 (4,1) mnkr. Förfallna men ej nedskrivna kundfordringar uppgick till 3,6 mnkr (2,0).

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna hyresintäkter	15,1	14,3	11,3	9,4
Förutbetalda kostnader	8,1	11,6	6,4	4,0
Upplupna ränteutgifter	1,8	2,3	1,8	2,3
Totalt	25,0	28,2	19,5	15,7

Not 23. Kassa och bank

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Banktillgodohavanden	347,5	26,7	347,2	26,4
Totalt	347,5	26,7	347,2	26,4

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

Not 24. Eget kapital**KONCERNEN****Övrigt tillskjutet kapital**

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

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.

Utdelning

Under 2012 lämnades en utdelning om 2,45 kronor per aktie eller totalt 505 351 536 kronor.

Kapitalhantering

Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital. Bolagets finansiella mål består i att ha en god utdelningstillväxt samt att ha en soliditet på minst 40 procent.

Aktiekapital

Mnkr	2012	2011
<i>Fördelning på aktieserier</i>		
A 202 996 869 aktier à nominellt 5 kr	1 015,0	1 015,0
C 8 275 064 aktier à nominellt 5 kr	41,4	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 NASDAQ OMX Stockholm. 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 ingen sådan omvandling skett.

Hufvudstadens eget innehav uppgår till 5 006 000 A-aktier. Inga återköp av aktier har skett under året. Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår till 206 265 933 vilket är oförändrat från föregående år.

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

Hufvudstadens mål är att öka resultatet från den löpande verksamheten och ha en välkonsoliderad balansräkning med en soliditet som minst ska uppgå till 40 procent över tiden. Aktieägarna ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

MODERBOLAGET**Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Reservfond. Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust.

Uppskrivningsfond. Vid en uppskrivning av en materiell eller finansiell anläggnings-tillgång avsätts uppskrivningsbeloppet till en uppskrivningsfond.

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel. Utgörs av tidigare års fria egna kapital efter lämnad vinstutdelning. Balanserade vinstmedel utgör tillsammans med årets resultat det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Not 25. Räntebärande skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån	2 650,0	4 125,0	2 650,0	4 125,0
Obligationslån	500,0	–	500,0	–
Totalt	3 150,0	4 125,0	3 150,0	4 125,0
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Banklån	950,0	250,0	950,0	250,0
Certifikatslån	600,0	–	600,0	–
Totalt	1 550,0	250,0	1 550,0	250,0
Beviljad checkräkningskredit	40,0	40,0	40,0	40,0
Lånelöften	1 500,0	575,0	1 500,0	575,0

Hufvudstaden har per 31 december 2012 långfristiga lånelöften om 4,0 mdkr. Lånelöftena är villkorade med åtaganden kring soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årsskiftet var 2,5 mdkr utnyttjat.

Information om kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta.

Upplåning 2012-12-31**Koncernen och moderbolaget**

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr		
		Banklån	Obligationer	Certifikat
2013	1,7	950,0	–	–
2014	–	–	–	–
2015	–	–	–	–
2016	3,0	–	–	600,0
2017	1,6	2 650,0	–	–
2018	2,9	–	500,0	–
Totalt		3 600,0	500,0	600,0

1) Räntevillkor är 3 mån Stibor med tillägg för räntemarginal.

Räntebetalning sker kvartalsvis. Samtliga lån är denominerade i SEK.

Upptagna banklån säkerställs normalt med pantbrev i fastigheter samt kompletteras i ett flertal fall med garanti om soliditet och räntetäckningsgrad. Upptagna obligations- och certifikatslån säkerställs ej.

Ränteswappar 2012-12-31**Koncernen och moderbolaget**

Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta			
	Fast ränta, %	Rörlig ränta, % ¹⁾	Nominellt belopp, mnkr	Verkligt värde, mnkr
2013	–	–	–	–
2014	–	–	–	–
2015	–	–	–	–
2016	1,5	1,3	500,0	-2,2
2017	1,6	1,3	1 500,0	-8,5
2018	1,7	1,3	1 300,0	-9,9
2019	1,9	1,3	250,0	-2,4
Totalt			3 550,0	-23,0

1) Räntevillkor är 3 mån Stibor. Räntebetalning sker kvartalsvis.

Swapkontrakten är denominerade i SEK.

En beskrivning av finanspolicyn, risker och räntexponering finns i not 2.

Not 26. Uppskjuten skatteskuld

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förvaltningsfastigheter	4 388,3	5 031,3	944,3	1 127,2
Räntederivat	-5,1	-48,3	-5,1	-48,3
Obeskattade reserver	159,9	189,0	–	–
Pensionsavsättning	-1,8	-0,6	-1,8	-0,6
Summa	4 541,3	5 171,4	937,4	1 078,3

Per balansdagen 2012 finns det i koncernen underskottsavdrag på 1,4 mnkr (0).

Förändring av uppskjuten skatt

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Justering vid förvärv/avyttring	Balans per 31 december
KONCERNEN				
2012				
Förvaltningsfastigheter	5 031,3	-643,0	–	4 388,3
Räntederivat	-48,3	43,2	–	-5,1
Obeskattade reserver	189,0	-29,1	–	159,9
Pensionsavsättning	-0,6	-1,2	–	-1,8
	5 171,4	-630,1	–	4 541,3
2011				
Förvaltningsfastigheter	4 630,1	398,8	2,4	5 031,3
Räntederivat	-22,2	-26,1	–	-48,3
Obeskattade reserver	180,9	8,1	–	189,0
Pensionsavsättning	–	-0,6	–	-0,6
	4 788,8	380,2	2,4	5 171,4

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultaträkningen	Balans per 31 december
Moderbolaget			
2012			
Förvaltningsfastigheter	1 127,2	-182,9	944,3
Räntederivat	-48,3	43,2	-5,1
Pensionsavsättning	-0,6	-1,2	-1,8
	1 078,3	-140,9	937,4
2011			
Förvaltningsfastigheter	1 140,6	-13,4	1 127,2
Räntederivat	-22,2	-26,1	-48,3
Pensionsavsättning	-	-0,6	-0,6
	1 118,4	-40,1	1 078,3

Not 27. Övriga avsättningar

I balansräkningen har avsättning gjorts för pensionsskuld motsvarande kapitalförsäkring för VD samt tidigare befattningshavare.

Not 28. Övriga skulder

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Momsavräkning	43,1	49,5	17,0	22,5
Övrigt	39,6	37,4	5,0	4,8
Totalt	82,7	86,9	22,0	27,3

Not 29. Obeskattade reserver

Mnkr	Moderbolaget	
	2012	2011
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	73,5	78,0
Årets avskrivningar	-8,1	-4,5
Utgående balans	65,4	73,5
Periodiseringsfonder	544,0	511,0
Totalt	544,0	511,0
Summa obeskattade reserver	609,4	584,5

Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna räntekostnader	7,1	15,0	7,1	15,0
Förutbetalda hyresintäkter	238,7	249,2	132,9	141,2
Övriga upplupna kostnader	41,0	47,8	48,5	49,5
Totalt	286,8	312,0	188,5	205,7

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 956,2	2 457,1	1 956,2	2 457,1
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)	-	-	(905)	(955)
Andra långfristiga fordringar	6,6	6,0	6,6	6,0
Totalt	1 962,8	2 463,1	1 962,8	2 463,1

Som ställda säkerheter för egna skulder upptas pantbrev som Hufvudstaden lämnat som säkerhet för lån i egna fastigheter. Obelånade pantbrev finns i eget förvar.

Not 32. Närstående

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från LE Lundberg-företagen och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med LE Lundbergföretagen. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2012 uppgick till 350 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 8.

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer, som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 19.

Not 33. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



BIBLIOTEKSTAN

Norrmalmstorg, Stockholm

BIBLIOTEKSTAN

Mäster Samuelsgatan, Stockholm



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen 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	1 584 147 101 kr
Årets resultat	588 520 146 kr
	2 172 667 247 kr
Till aktieägarna utdelas	
2,60 kronor per aktie	536 291 426 kr ¹⁾
Balanseras i ny räkning	1 636 375 821 kr
	2 172 667 247 kr

1) Se Definitioner, sidan 95, Utdelningsbelopp.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 14 februari 2013

Fredrik Lundberg
Ordförande

Claes Boustedt

Bengt Braun

Peter Egardt

Louise Lindh

Hans Mertzig

Sten Peterson

Anna-Greta Sjöberg

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 februari 2013

KPMG AB

George Pettersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ) för år 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 46–82.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att

göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hufvudstaden AB (publ) för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 februari 2013

KPMG AB

George Pettersson
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av årsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens största aktieägare LE Lundbergföretagen. Vidare ingår

verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under verksamhetsåret 2012 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 LE Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB.
Vice styrelseordförande i Svenska Handelsbanken AB.
Styrelseledamot i LE Lundbergföretagen AB, AB Industrivärden, Sandvik AB och Skanska AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 659 412 aktier.*



Claes Boustedt

*f 1962. Civilekonom.
Ledamot sedan 1998.
Vice verkställande direktör i LE Lundbergföretagen AB.
Verkställande direktör i LE Lundberg Kapitalförvaltning AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.*



Bengt Braun

*f 1946. Civilekonom, jur kand.
Ledamot sedan 2000.
Styrelseordförande i Euro Comfort Holding GmbH och Aleris Holding AB.
Vice styrelseordförande i Bonnier AB och Hjärnfonden. Styrelseledamot i Bonnier Holding AB, Bonnier Corporation, TV4, MTV OY och Mertzig Asset Management AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef i Bonnier AB.
Innehav i Hufvudstaden: 3 750 aktier.*

Revisorer

KPMG AB med George Pettersson *f 1964, auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor.*



Peter Egardt
f 1949. Fil kand.
Ledamot sedan 2003.
Landshövding i Uppsala Län.
Styrelseordförande i Rymdstyrelsen
och Försvarshögskolan.
Ledamot i Sveriges Riksbanksfullmäktige.
Tidigare erfarenhet bland annat som
verkställande direktör
i Stockholms Handelskammare och Svenska
Handelskammarförbundet.
Innehav i Hufvudstaden: 16 000 aktier.



Louise Lindh
f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007.
Vice verkställande direktör i Fastighets AB
LE Lundberg. Styrelseledamot
i LE Lundbergföretagen AB, Holmen AB och
Fastighets AB LE Lundberg.
Innehav i Hufvudstaden: 29 166 aktier.



Hans Mertzig
f 1941. Ekonom.
Ledamot sedan 2000.
Verkställande direktör i Mertzig
Asset Management AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som
kapitalförvaltare i Ramsbury AB
samt Stiftelsen för Kunskaps- och
Kompetensutveckling (KK-stiftelsen).
Innehav i Hufvudstaden: –



Sten Peterson
f 1956. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör i Byggnads AB
Karlsson & Wingsjö. Styrelseledamot
i LE Lundbergföretagen AB,
Fastighets AB LE Lundberg och
Byggnads AB Karlsson & Wingsjö.
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.



Anna-Greta Sjöberg
f 1967. Civilekonom, MBA.
Ledamot sedan 2006.
Verkställande direktör i Crispa AB.
Styrelseledamot i Tryggstiftelsen.
Tidigare erfarenhet bland annat som
Managing Director i Royal Bank
of Scotland, Nordic Branch.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.



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

Sekreterare

Mattias Karlsson *f 1965. Advokat vid Mannheimer Swarling Advokatbyrå AB. Styrelsens sekreterare sedan 2008.*

Koncernledning

Ivo Stopner

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

Ki Hummelgren

*f 1968. Chef Personal,
anställd 2008. Innehav i Hufvudstaden: –*

Magnus Jacobson

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

Sverker Källgården

*f 1968. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm Västra City,
anställd 2005. Innehav i Hufvudstaden: –*

Daniel Massot

*f 1970. Civilingenjör. Chef Affärsområde Göteborg,
anställd 2009. Innehav i Hufvudstaden: –*

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.*



Hufvudstadens koncernledning, NK Stockholm. Från vänster: Daniel Massot, Anders Nygren, Bo Wikare, Ivo Stopner, Ki Hummelgren, Magnus Jacobson och Sverker Källgården.

BIBLIOTEKSTAN

Norrmalmstorg, Stockholm



Flerårsöversikt – koncernen

Resultaträkningar					
Mnkr	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	1 472	1 369	1 321	1 305	1 282
Parkeringsverksamhet	70	68	71	67	65
	1 542	1 437	1 392	1 372	1 348
<i>Verksamhetens kostnader</i>					
Underhåll, drift och administration	-263	-283	-263	-248	-260
Tomträttsavgälder	-16	-16	-13	-16	-16
Fastighetsskatt	-128	-126	-124	-117	-119
Fastighetsförvaltning	-407	-425	-401	-381	-395
Parkeringsverksamhet	-49	-48	-47	-47	-46
	-457	-473	-448	-428	-441
Bruttoresultat	1 085	965	944	944	907
– varav Fastighetsförvaltning	1 065	945	920	924	887
– varav Parkeringsverksamhet	20	20	24	20	20
Central administration	-34	-32	-31	-29	-32
<i>Värdetförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter	621	1 245	1 490	-1 239	-1 629
Räntederivat	-25	-99	51	-26	-127
Rörelseresultat	1 646	2 079	2 455	-350	-881
Finansiella intäkter och kostnader	-161	-122	-103	-128	-144
Resultat före skatt	1 486	1 956	2 352	-478	-1 025
Skatt	454	-521	-619	121	576
Årets resultat	1 939	1 435	1 733	-357	-449
Balansräkningar					
<i>Tillgångar</i>					
Fastigheter	23 058	22 251	20 148	18 125	19 083
Övriga anläggningstillgångar	11	12	13	14	12
Omsättningstillgångar	585	432	378	461	489
Summa tillgångar	23 653	22 695	20 539	18 600	19 584
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	13 921	12 487	11 526	10 226	10 950
Räntebärande skulder	4 700	4 375	3 600	3 400	3 400
Övriga skulder och avsättningar	5 032	5 833	5 413	4 974	5 234
Summa eget kapital och skulder	23 653	22 695	20 539	18 600	19 584
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	23,1	22,3	20,1	18,1	19,1
Taxeringsvärde, mdkr	12,9	12,9	12,6	11,8	11,9
Uthyrbar yta, 1000 kvm	367	365	358	354	354
Hysesvakansgrad, %	3,7	3,9	5,1	6,2	5,3
Ytvakansgrad, %	5,4	5,9	6,8	7,4	5,9
Investeringar i fastigheter, mnkr	186	945	533	281	182
Driftsnetto, kr per kvm ¹⁾	2 900	2 637	2 579	2 610	2 506
Finansiella nyckeltal					
Överskottsgrad, %	70,4	67,1	67,8	68,8	67,3
Avkastning på eget kapital, %	14,7	12,0	15,9	-3,4	-3,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,3	13,1	17,2	-2,5	-5,8
Soliditet, %	58,9	55,0	56,1	55,0	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	7,0	7,7	7,0	5,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,2	18,1	16,1	16,4	15,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	518	559	691	664	696
Årets kassaflöde, mnkr	150,8	-1,2	-77	-14	153
Medelantal anställda i koncernen	94	93	92	88	87
Data per aktie					
Årets resultat, kr ²⁾	9,40	6,96	8,40	-1,73	-2,18
Utdelning, kr	2,60 ³⁾	2,45	2,30	2,10	1,90
Utdelningsandel, %	27,7	35,2	27,4	–	–
Eget kapital, kr	67,49	60,54	55,88	49,58	53,09
Fastigheternas verkliga värde, kr	111,79	107,88	97,68	87,87	92,52
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,51	2,71	3,35	3,22	3,38
Årets kassaflöde, kr	0,73	-0,01	-0,37	-0,07	0,74
Substansvärde, kr ⁴⁾	84,00	76,00	70,00	62,00	66,00
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	81,95	70,05	78,55	54,25	55,25
P/E-tal, ggr	8,7	10,1	9,3	–	–
Börskurs serie A/eget kapital, %	121,4	115,7	140,6	109,4	104,1
Direktavkastning, %	3,2	3,5	2,9	3,9	3,4
Antal utestående aktier vid årets slut	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Samtliga emitterade aktier vid årets slut	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933

1) Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång. Anskaffade fastigheter justeras upp till årsvärde.

2) Ingen utspädningseffekt finns.

3) Enligt styrelsens förslag.

4) Kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt har 2012-12-31 antagits till 5 procent, tidigare perioder 10 procent.

För Definitioner, se sidan 95.

Affärsområden i siffror

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Affärsområde Stockholm Östra City				Affärsområde Stockholm Västra City				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2012		2011		2012		2011		2012		2011		2012		2011	
	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	705,1	4 669	676,8	4 474	625,6	4 179	601,0	4 015	205,7	3 098	187,0	2 896	1 536,4	4 185	1 464,8	4 008
(varav fastighetsskattetillägg)	63,9	423	62,1	411	39,6	264	39,6	265	15,5	234	15,0	232	119,0	324	116,7	319
Hyresförluster vakanta lokaler	-26,2	-174	-42,4	-280	-18,0	-120	-20,8	-139	-15,5	-233	-8,6	-133	-59,7	-163	-71,8	-196
Kundförluster	-1,5	-10	-1,1	-7	-2,8	-19	-2,1	-14	-0,4	-6	-0,8	-12	-4,7	-13	-4,0	-11
Nettoomsättning	677,4	4 485	633,3	4 187	604,8	4 040	578,1	3 862	189,8	2 859	177,6	2 751	1 472,0	4 009	1 389,0	3 801
Underhåll	-22,1	-146	-34,4	-227	-10,9	-73	-11,4	-76	-2,5	-38	-1,5	-23	-35,5	-97	-47,3	-129
Drift	-46,5	-308	-51,7	-342	-95,8	-640	-101,5	-678	-27,2	-409	-30,5	-472	-169,5	-462	-183,7	-502
Administration	-26,4	-175	-25,9	-171	-22,9	-153	-22,3	-149	-8,3	-126	-6,6	-103	-57,6	-157	-54,8	-150
Tomträttsavgifter	-0,3	-2	-0,2	-1	-16,0	-107	-15,3	-102	-	-	-	-	-16,3	-44	-15,5	-42
Fastighetsskatt	-66,8	-443	-66,8	-442	-43,8	-293	-43,8	-293	-17,6	-264	-17,5	-271	-128,2	-349	-128,1	-351
Summa fastighetskostnader	-162,1	-1 074	-179,0	-1 183	-189,4	1 266	-194,3	-1 298	-55,6	-837	-56,1	-869	-407,1	-1 109	-429,4	-1 174
Bruttoresultat	515,3	3 411	454,3	3 004	415,4	2 774	383,8	2 564	134,2	2 022	121,5	1 882	1 064,9	2 900	959,6	2 627

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
31 december								
Antal fastigheter	17	17	9	9	4	4	30	30
Yta, kvm	151 010	151 231	149 713	149 676	66 408	64 551	367 131	365 458
Hyresvakansgrad, %	4,0	3,7	2,8	2,8	5,6	8,0	3,7	3,9
Ytvakansgrad, %	5,1	5,1	4,6	4,3	7,8	11,5	5,4	5,9
Antal uthyrbara garageplatser	170	172	1 295	1 295	49	51	1 514	1 518

Uthyrbar yta och årshyra	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr
31 december 2012								
Kontor	103 245	471,6	45 812	172,5	38 265	78,2	187 322	722,3
Butik och restaurang	35 514	214,1	44 520	359,3	22 236	103,7	102 270	677,1
Lager och övrigt	6 397	12,9	19 600	32,4	3 928	7,3	29 925	52,6
Garage	4 764	6,2	39 478	41,6	1 200	1,4	45 442	49,2
Bostäder	1 090	1,9	303	0,3	779	0,8	2 172	3,0
Totalt	151 010	706,7	149 713	606,1	66 408	191,4	367 131	1 504,2

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm Östra City		Affärsområde Stockholm Västra City		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
31 december 2012								
Kontor	5 324	21,0	2 798	10,3	3 467	6,7	11 589	38,0
Butik och restaurang	366	3,3	981	3,7	756	2,9	2 103	9,9
Lager och övrigt	1 124	2,3	2 814	3,0	756	1,0	4 694	6,3
Garage	490	0,7	270	0,2	175	0,2	935	1,1
Bostäder	413	0,8	-	-	-	-	413	0,8
Totalt	7 717	28,1	6 863	17,2	5 154	10,8	19 734	56,1

Förfallostruktur^{1) 2) 3)} 31 december 2012							
ANTAL KONTRAKT	2013	2014	2015	2016	2017	2018–	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	32	57	52	24	14	17	196
Butiker	7	24	26	33	5	4	99
Övrigt	239	185	46	43	18	26	557
Summa	278	266	124	100	37	47	852
Andel, %	32,6	31,2	14,6	11,7	4,4	5,5	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	25	15	19	14	6	3	82
Butiker	50	49	61	19	11	1	191
Övrigt	117	63	82	15	10	6	293
Summa	192	127	162	48	27	10	566
Andel, %	33,9	22,4	28,6	8,5	4,8	1,8	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	9	8	13	6	9	4	49
Butiker	22	19	22	6	4	1	74
Övrigt	5	42	22	29	9	1	108
Summa	36	69	57	41	22	6	231
Andel, %	15,6	29,9	24,7	17,7	9,5	2,6	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	66	80	84	44	29	24	327
Butiker	79	92	109	58	20	6	364
Övrigt	361	290	150	87	37	33	958
Totalt	506	462	343	189	86	63	1 649
Andel, %	30,7	28,0	20,8	11,5	5,2	3,8	100,0
ÅRSHYRA, mnkr							
2013	2014	2015	2016	2017	2018–	Totalt	
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	41,9	115,4	81,5	35,6	43,0	152,6	470,0
Butiker	11,1	24,7	43,5	86,8	12,6	15,3	194,0
Övrigt	7,5	14,6	9,1	6,3	0,5	1,7	39,7
Summa	60,5	154,7	134,1	128,7	56,1	169,6	703,7
Andel, %	8,6	22,0	19,1	18,3	7,9	24,1	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	42,8	17,1	27,3	42,1	18,1	11,2	158,6
Butiker	70,7	100,7	106,1	46,2	16,0	1,1	340,8
Övrigt	13,8	11,5	17,9	5,2	3,0	0,1	51,5
Summa	127,3	129,3	151,3	93,5	37,1	12,4	550,9
Andel, %	23,1	23,5	27,5	17,0	6,7	2,2	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	2,5	6,8	10,7	6,8	20,5	31,0	78,3
Butiker	27,2	21,6	26,4	10,1	7,3	1,2	93,8
Övrigt	0,4	5,6	3,5	3,8	0,6	0,1	14,0
Summa	30,1	34,0	40,6	20,7	28,4	32,3	186,1
Andel, %	16,2	18,3	21,8	11,1	15,3	17,3	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	87,2	139,3	119,5	84,5	81,6	194,8	706,9
Butiker	109,0	147,0	176,0	143,1	35,9	17,6	628,6
Övrigt	21,7	31,7	30,5	15,3	4,1	1,9	105,2
Totalt	217,9	318,0	326,0	242,9	121,6	214,3	1 440,7
Andel, %	15,1	22,1	22,6	16,9	8,4	14,9	100,0

1) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande varvid motsvarande nu gällande hyra exkluderats.

2) Exklusive vakanta ytor samt ytor (lager och kontor) som disponeras av Hufvudstaden för eget bruk.

3) Exklusive bostadskontrakt.

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2010, mnkr
Affärsområde Stockholm Östra City					
<i>Förvaltningsområde Kungsgatan</i>					
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/94/2001	297,0
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	302,0
Kåkenhusen 38 ²⁾	Brunnsgatan 1–3, Norrlandsgatan 31–33	1 146	2011	1932	272,0
Kåkenhusen 39	Kungsgatan 4–10, Brunnsgatan 5–9, Norrlandsgatan 29	3 788	1921	1926/28/30/84/85/89/91	575,0
Oxhuvudet 18 ¹⁾	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 29–33, Malmkillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/89/91	1 013,0
Summa		11 830			2 459,0
<i>Förvaltningsområde Norrmalmstorg</i>					
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	173,0
Kvasten 6 ¹⁾	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	309,0
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	175,0
Norrmalm 2:63 ³⁾	Norrmalmstorg		1992	1993	6,0
Packarhuset 4 ¹⁾⁴⁾	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	920,0
Pumpstocken 10 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 886	1917/78 91/2000	1865/97/1901/29/84 96/97/2006	676,2
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	143,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	144,0
Rännilen 18 ¹⁾	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/2009	366,0
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39 2007	1902/42/64/90/2002	601,0
Skären 9	Smålandsgatan 18-20, Norrlandsgatan 8-10	2 195	1917	1984/2001	543,0
Vildmannen 7 ¹⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	189,6
Summa		17 663			4 245,8
Totalt Affärsområde Stockholm Östra City		29 493			6 704,8
Affärsområde Stockholm Västra City					
<i>Förvaltningsområde NK Stockholm</i>					
Hästen 19 ¹⁾ och 20 ⁵⁾ , Spektern 14 ⁵⁾	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40	8 875	1998	1915/91	2 057,0
<i>Förvaltningsområde NK Göteborg</i>					
Inom Vallgraven 10:9 ⁶⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 48–54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39–45	4 520	1998	1964/94	614,0
<i>Förvaltningsområde Parkaden</i>					
Hästskon 10 ⁷⁾	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	323,0
<i>Förvaltningsområde Väst</i>					
Achilles 1 ⁸⁾	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/1974	143,0
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	208,0
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	107,0
Medusa 1 ¹⁾⁹⁾	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	73,1
Orgelpipan 7 ¹⁰⁾	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	674,0
Svärdfisken 2 ¹⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	192,0
Summa		12 075			1 397,1
Totalt Affärsområde Stockholm Västra City		30 391			4 391,1
Affärsområde Göteborg					
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45, Fredsgatan 2–4	1 712	1967/2010	1875/1929/30	133,0
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	221,0
Inom Vallgraven 12:2 ¹¹⁾	Södra Hamngatan 47	415	2011		15,4
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32, Nordstadstorget 2-8, Spannmålsgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	1 212,0
Nordstaden GA:5 ¹²⁾	Nordstadstorget med flera				187,3
Totalt Affärsområde Göteborg		14 688			1 768,7
TOTALT		74 572			12 864,6
Förvärvad fastighet					
Nordstaden 8:26 ¹³⁾	Götgatan 9–11, Köpmansgatan 28–34, Postgatan 39–43, Östra Hamngatan 26–28	4 274	2012	1972/2005	676,0

Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
4 971	1 866			239				7 076
6 407	1 809			1 028				9 244
5 581		1 103		4				6 688
11 603	3 338	548		500				15 989
20 898	5 102			1 986	1 643		5	29 634
49 460	12 115	1 651		3 757	1 643		5	68 631
2 845	800			286	792			4 723
3 523	2 709	243		232	206			6 913
2 465	534	203		256				3 458
	52	137						189
10 883	3 269	704		437				15 293
7 769	3 853	495		73		192	1	12 383
2 022	569	172						2 763
1 603	883	539		2				3 027
5 179	945	444		288				6 856
7 851	2 038			627	984			11 500
7 710	1 642			411	1 139			10 902
1 935	1 517			21		898	1	4 372
53 785	18 811	2 937		2 633	3 121	1 090	2	82 379
103 245	30 926	4 588		6 390	4 764	1 090	7	151 010
11 326	21 930	2 090		3 493			16	38 855
5 171	9 721	207		1 301			2	16 402
	2 696	515		8 680	24 482		1	36 374
4 000	351			604				4 955
7 570	378	263		872				9 083
2 775				8				2 783
1 283	242	271		103		303		2 202
9 962	3 762	1 919		2 070	13 889		1	31 603
3 725	175		1 893	556	1 107			7 456
29 315	4 908	2 453	1 893	4 213	14 996	303	1	58 082
45 812	39 255	5 265	1 893	17 687	39 478	303	20	149 713
2 117	1 661			473		779		5 030
10 422	3 115	404		1 115	1 200			16 256
25 726	16 312	744		2 288			52	45 122
38 265	21 088	1 148		3 876	1 200	779	52	66 408
187 322	91 269	11 001	1 893	27 953	45 442	2 172	79	367 131
11 348	8 753	150		444				20 695

1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.

2) Ägs av dotterbolaget Fastighets AB Kåkenhusen.

3) Fastigheten innehas genom arrende.

4) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.

5) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet. Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden för Hästen 20 efter den 30 april 2012 är föremål för förhandling. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 0,6 mnkr och är bunden till den 1 oktober 2015. Taxeringsvärde för mark ingår med 36,0 mnkr.

6) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

7) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatgaraget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 4,4 mnkr, är bunden till den 31 augusti 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 93,0 mnkr.

8) Fastigheten är byggnadsminne.

9) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.

10) Tomträtt. Avgälden uppgår till 7,9 mnkr, är bunden till den 1 november 2014 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark ingår med 284,0 mnkr.

11) Ägs av dotterbolaget Inom Vallgraven Fastighets AB.

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

13) Fastigheten förvärvades 2012-11-30 med tillträde 2013-03-07.

BIBLIOTEKSTAN

Smålandsgatan, Stockholm



Definitioner och ordlista

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

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus räntekostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

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

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

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 koncernstab, 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. Driftsnetto i förhållande till verkligt värde på fastigheter.

Driftsnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning minus kostnader för särskilda projekt, underhåll, drift och administration, tomträttsavgifter 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. Medelvärde av antalet utestående aktier under året.

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

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 avyttrade fastigheter exkluderas. Under året förvärvade fastigheter medtages och föregående år justeras för motsvarande period.

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

MTN-program. Medium Term Note är ett obligationsprogram med en löptid om 1 – 15 år.

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.

Medelantal årsanställda. Genomsnitt av antal anställda personer under året.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat samt jämförelsestörande poster, belastat med 26,3 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 efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive realiserade värdeförändringar plus räntekostnader 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.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

Yield gap. Skillnaden mellan lång låneränta och fastigheternas direktavkastning.

Ytvakansgrad. Uthyrda 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.

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 21 mars 2013 klockan 16.00 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats www.bolagsverket.se/poit samt på bolagets webbplats www.hufvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 15 mars 2013, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier tillfälligtvis måste låta omregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i stämman, vilken registrering måste vara genomförd den 15 mars 2013,

- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 15 mars 2013, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, e-post anm@hufvudstaden.se, telefon 08-762 90 00, fax 08-762 90 01 eller skriftligen till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, telefonnummer dagtid, antal aktier samt eventuella biträden. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdats av juridisk person, ska kopia av registreringsbevis (eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling) för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående

adress senast den 15 mars 2013. Fullmaktsformulär tillhandahålls på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,60 kronor per aktie, totalt 536,3 mnkr, lämnas för år 2012 med avstämningsdag den 26 mars 2013 och beräknad utbetalningsdag den 2 april 2013.

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 Euroclear Sweden AB.

Kalendarium

Delårsrapport jan – mar 2013 21 maj 2013
Halvårsrapport jan – jun 2013 22 augusti 2013
Delårsrapport jan – sep 2013 7 november 2013
Bokslutskommuniké för 2013 13 februari 2014
Årsredovisning för 2013 mars 2014

Kontaktpersoner

Ivo Stopner, *verkställande direktör*
Telefon 08-762 90 00, ivo.stopner@hufvudstaden.se
Magnus Jacobson, *chef Ekonomi/Finans*
Telefon 08-762 90 00, magnus.jacobson@hufvudstaden.se

Informationen publiceras även på www.hufvudstaden.se. Årsredovisningen distribueras till samtliga nya aktieägare och i övrigt till de aktieägare som begärt detta.

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

Parkeringsverksamhet

Parkaden AB

NK 100

111 77 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 47

Telefon 08-762 92 00
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 80 01
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 89
Hemsida www.nk.se

Varumärken inom koncernen

normalmstorg1



BIBLIOTEKSTAN
EVOLVED SINCE 1885

BJP
BIRGER JARLSPASSAGEN



VARUHUSET
Femman



NORDISKA KOMPANIET

Stockholm



HUFVUDSTADEN