

# HUFVUDSTADEN

## Halvårsrapport januari-juni 2008

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat för jämförbart bestånd ökade med 3 procent till 428 mnkr (414). Det förbättrade resultatet förklaras främst av högre hyror.**
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 20,1 mdkr (20,5 vid årsskiftet).**
- **Substansvärdet efter avdrag för lämnad utdelning uppgick till 71 kronor per aktie (73 vid årsskiftet).**
- **Periodens resultat uppgick till -86 mnkr (1 144), motsvarande -0,42 kronor per aktie (5,54). Resultatnedgången förklaras av årets orealiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet om -497 mnkr jämfört med den orealiserade värdeökningen under motsvarande period förra året (1 208).**
- **Koncernens nettoomsättning för jämförbart bestånd uppgick till 657 mnkr (610), en ökning med 8 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var fortsatt låg och uppgick till 3,7 procent (3,3 vid årsskiftet).**

---

### KONCERNEN

#### RESULTAT

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

Periodens bruttoresultat uppgick till 434,7 mnkr (415,3). För jämförbart bestånd ökade bruttoresultatet till 427,5 mnkr, en ökning med 3 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar, samtidigt som högre underhållskostnader belastade resultatet. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 633,7 mnkr (581,4).

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

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

##### Parkeringsverksamhet

---

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

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden i Stockholm.

Nettoomsättningen var 32,3 mnkr (30,3), kostnaderna uppgick till 23,0 mnkr (22,6) och bruttorresultatet till 9,3 mnkr (7,7).

##### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -14,4 mnkr (-15,0). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -497,1 mnkr (1 208,4) och i räntederivat 26,0 mnkr (17,1).

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -74,6 mnkr (-54,9). Den ökade nettokostnaden förklaras av höjda kortfristiga marknadsräntor och att ränteinränterna var högre föregående år p g a likviden från försäljningen av World Trade Center.

##### Skatt

Koncernens skatt för perioden blev positiv och uppgick till 30,0 mnkr (-441,6), varav -72,0 mnkr (-76,6) utgjorde aktuell skatt och 102,0 mnkr (-365,0) uppskjuten skatt.

## Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -86,1 mnkr (1 143,6).

## FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier under året var 98,8 mnkr (371,5). Föregående år förvärvades fastigheten Rännilen 15 för 312 mnkr.

## FASTIGHETSBESTÄNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 juni 2008 uppgå till 20 131 mnkr (20 530 vid årsskiftet). Förklaringen till minskningen är nettot av negativa realiserade värdeförändringar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 353 675 kvm (353 685 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni var fortsatt låg och uppgick till 3,7 procent (3,3 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 4,7 procent (4,6 vid årsskiftet).

Under hösten 2008 kommer hyresgästen ABN AMRO att lämna närmare 7 500 m<sup>2</sup>. Hyresvakansgraden för koncernen kan efter denna förändring beräknas till 6,4 % och ytvakansgraden till 6,8 %.

## Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje hel- och halvårsskifte en intern värdering av varje enskild fastighets verkliga värde. Bedömningen sker på basis av en värdering enligt direktavkastningsmetoden. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Sverige AB och FS Fastighetsstrategi AB. De externa värderingarna omfattar 6 fastigheter och motsvarar 26 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 5,2 mdkr med ett intervall om +/- 4-5 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 5,2 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således med de externa.

Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden undersöker även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av t ex större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedömdes värdeförändringen i fastighetsbeståndet under perioden uppgå till -0,5 mdkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2008 uppgick till 20,1 mdkr inklusive investeringar. Minskningen under första halvåret 2008 förklarades främst av ett något högre avkastningskrav som en följd av åtstramning på kreditmarknaden, högre räntor och avmattning i konjunkturen. Det finns dock enligt vår bedömning ett fortsatt stort intresse för fastigheter i Hufvudstadens marknadsområden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 4,7 procent (4,6 vid årsskiftet).

## Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 14,6 mdkr eller 71 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har antagits till 10 procent på skillnaden mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt restvärde för fastigheterna och har bedömts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Köparen tappar dock avskrivningsunderlag, vilket kan motivera en viss kompensation, som här har antagits till 10 procent. Om skattesatsen enligt balansräkningen (28 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 11,4 mdkr eller 55 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 16,3 mdkr eller 79 kronor per aktie.

## HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit oförändrat stort under perioden, främst på grund av fortsatt stabil ekonomisk utveckling i regionen. För denna typ av lokaler har vakanserna minskat något och hyrorna planat ut. Vid uthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Gyllene Triangeln, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet noterades hyresnivåer på mellan 3 800 och 5 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000-16 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Även i Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit stabil. Intresset har dock liksom i Stockholm varit lågt för omoderna lokaler med låg standard. Marknadshyror för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 600 och 2 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i de bästa lägena uppgick marknadshyror till mellan 5 000 och 9 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg.

Koncernens pågående omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats i linje med våra förväntningar. Totalt har under perioden 28 545 kvm omförhandlats till ett värde av 111 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med cirka 16 procent.

## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2008 till 3 400,0 mnkr (3 400,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 37 månader (40 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 58 månader (53 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 4,8 procent (4,6 vid årsskiftet). Nettoskulden var 3 137,2 mnkr (3 069,3 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 juni uppgick till 97,5 mnkr (55,0 vid årsskiftet). Värdeförändringen i finansiella instrument från 31 december 2007 till 30 juni 2008 har påverkat resultaträkningen med 26,0 mnkr eller 18,7 mnkr efter skatt samt säkringsreserven i eget kapital med 11,9 mnkr efter skatt.

#### Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 2008

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

#### Räntebindningsstruktur, 30 juni 2008

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

#### AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på OMX Nordiska Börs i Stockholm, hade vid årets utgång 19 535 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2008 till 20,9 procent av antalet utestående aktier (19,9). Kursen på A-aktien den 30 juni 2008 var 58 kronor motsvarande ett börsvärde om 12 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier.

#### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2008 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapporttidens utgång. Vid årsstämman 2008 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

#### Återköp av aktier per 30 juni 2008, miljoner aktier

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

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

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 209,3 mnkr (212,9). Förändringen förklaras främst av högre underhållskostnader, som en följd av hyresgästsevakuering i samband med förädling av en

<sup>2</sup> Jämförelsetal avser kvartal 2 2007. Fastigheten Rännilen 15 ingår från och med den 1 juni 2007. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat jämfört med samma period föregående år.

fastighet. Nettohyrorna uppgick till 316,1 mnkr (293,0). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 106,8 mnkr (80,1).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 4,8 mnkr (3,5). Nettoomsättningen uppgick till 16,1 mnkr (14,9) och kostnaderna till 11,3 mnkr (11,4).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -497,1 mnkr (1 208,4) och i räntederivat till 43,9 mnkr (17,1). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -38,8 mnkr (-33,4). Det lägre finansnettot förklaras av höjda kortfristiga marknadsräntor.

#### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

#### VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

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

#### KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport jan-sep 2008	11 november 2008
Bokslutskommuniké för 2008	12 februari 2009
Årsredovisning 2008	mars 2009
Årsstämma 2009 i Stockholm	26 mars 2009

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om börs- och clearingverksamhet. Informationen lämnades för offentliggörande den 20 augusti 2008.

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

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

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

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	April-juni 2008	April-juni 2007	Januari-juni 2008	Januari-juni 2007	Januari-december 2007
<b>Nettoomsättning</b>					
Fastighetsförvaltning	316,1	293,0	633,7	581,4	1 213,2
Parkeringsverksamhet	16,1	14,9	32,3	30,3	63,0
	<b>332,2</b>	<b>307,9</b>	<b>666,0</b>	<b>611,7</b>	<b>1 276,2</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-20,4	-2,8	-25,3	-8,9	-26,4
Drift och administration	-52,6	-49,9	-106,1	-102,5	-208,3
Tomträttsavgälder	-4,1	-4,1	-8,1	-8,1	-16,1
Fastighetsskatt	-29,7	-23,3	-59,5	-46,6	-114,9
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-106,8</b>	<b>-80,1</b>	<b>-199,0</b>	<b>-166,1</b>	<b>-365,7</b>
Parkeringsverksamhet	-11,3	-11,4	-23,0	-22,6	-45,4
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-118,1</b>	<b>-91,5</b>	<b>-222,0</b>	<b>-188,7</b>	<b>-411,1</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>214,1</b>	<b>216,4</b>	<b>444,0</b>	<b>423,0</b>	<b>865,1</b>
- varav Fastighetsförvaltning	209,3	212,9	434,7	415,3	847,5
- varav Parkeringsverksamhet	4,8	3,5	9,3	7,7	17,6
Central administration	-6,7	-8,1	-14,4	-15,0	-30,8
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>207,4</b>	<b>208,3</b>	<b>429,6</b>	<b>408,0</b>	<b>834,3</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Förvaltningsfastigheter	-497,1	1 208,4	-497,1	1 208,4	2 597,7
Räntederivat	43,9	17,1	26,0	17,1	16,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-245,8</b>	<b>1 433,8</b>	<b>-41,5</b>	<b>1 633,5</b>	<b>3 448,5</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-38,8	-33,4	-74,6	-54,9	-126,6
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-284,6</b>	<b>1 400,4</b>	<b>-116,1</b>	<b>1 578,6</b>	<b>3 321,9</b>
Skatt	78,5	-388,2	30,0	-441,6	-927,6
<b>Resultat från kvarvarande verksamhet</b>	<b>-206,1</b>	<b>1 012,2</b>	<b>-86,1</b>	<b>1 137,0</b>	<b>2 394,3</b>
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-	-	-	6,6	6,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>-206,1</b>	<b>1 012,2</b>	<b>-86,1</b>	<b>1 143,6</b>	<b>2 400,9</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat per aktie, kronor	-1,00	4,91	-0,42	5,54	11,64

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2008	30 juni 2007	31 december 2007
Förvaltningsfastigheter	20 130,8	18 986,0	20 530,5
Övriga anläggningstillgångar	111,8	16,0	69,1
Summa anläggningstillgångar	20 242,6	19 002,0	20 599,6
Omsättningstillgångar	218,4	151,8	349,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>20 461,0</b>	<b>19 153,8</b>	<b>20 949,1</b>
Eget kapital	11 373,5	10 557,1	11 808,7
Långfristiga räntebärande skulder	3 400,0	2 300,0	2 800,0
Övriga skulder	3,3	4,0	3,7
Avsättningar till pensioner	5,3	6,3	5,7
Uppskjuten skatteskuld	5 226,0	4 866,7	5 323,3
Summa långfristiga skulder	8 634,6	7 177,0	8 132,7
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	0,0	1 025,0	600,0
Övriga skulder	452,9	394,7	407,7
Summa kortfristiga skulder	452,9	1 419,7	1 007,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>20 461,0</b>	<b>19 153,8</b>	<b>20 949,1</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnr	30 juni 2008	30 juni 2007	31 december 2007
<b>Ställda säkerheter</b>			
Inteckningar	1 706,4	1 556,6	1 706,4
Kapitalförsäkring	3,8	4,2	4,1
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 710,2</b>	<b>1 560,8</b>	<b>1 710,5</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN, Mnr	Januari- juni 2008	Januari- juni 2007	Januari- december 2007
Ingående eget kapital	11 808,7	11 785,3	11 785,3
Periodens förändring av säkringsreserv	16,5	29,0	21,0
Skatt hänförlig till säkringsreserv	-4,6	-8,1	-5,9
Summa förmögenhetsförändringar, redovisade direkt mot eget kapital, exkl utdelningar	11,9	20,9	15,1
Periodens resultat	-86,1	1 143,6	2 400,9
Summa förmögenhetsförändringar	-74,2	1 164,5	2 416,0
Utdelningar	-361,0	-2 392,7	-2 392,7
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>11 373,5</b>	<b>10 557,1</b>	<b>11 808,7</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnr	Januari- juni 2008	Januari- juni 2007	Januari- december 2007
Resultat efter finansiella poster	-116,1	1 585,2	3 328,5
Avskrivningar/hedskrivningar	2,1	2,2	4,7
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-6,6	-6,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	497,1	-1 208,4	-2 597,7
Värdeförändring räntederivat	-26,0	-17,1	-16,5
Övriga förändringar	-0,4	0,4	-0,2
Betald inkomstskatt	-49,2	-54,2	-97,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	307,5	301,5	615,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	32,4	3,9	-30,3
Ökning/minskning rörelseskulder	22,1	-494,1	-465,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>362,0</b>	<b>-188,7</b>	<b>119,3</b>
Likvid från försäljning av dotterföretag	-	3 011,7	3 011,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-97,4	-368,8	-524,0
Investeringar i inventarier	-1,4	-2,7	-3,7
Förändring långfristig fordran	0,3	-0,3	-0,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-98,5</b>	<b>2 639,9</b>	<b>2 483,8</b>
Upptagna lån	-	360,0	500,0
Amortering av låneskuld	-	-400,0	-465,0
Utbetald utdelning	-361,0	-2 392,7	-2 392,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-361,0</b>	<b>-2 432,7</b>	<b>-2 357,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-97,5</b>	<b>18,5</b>	<b>245,4</b>
Likvida medel vid periodens början	285,8	40,4	40,4
Likvida medel vid periodens slut	188,3	58,9	285,8

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

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan- jun 2008	Jan- jun 2007	Jan- jun 2008	Jan- jun 2007	Jan- jun 2008	Jan- jun 2007	Jan- jun 2008	Jan- jun 2007
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>								
Nettoomsättning	280,6	264,3	261,5	240,5	83,0	75,3	625,1	580,1
Fastighetskostnader	-64,2	-63,5	-108,2	-79,6	-25,2	-22,9	-197,6	-166,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>216,4</b>	<b>200,8</b>	<b>153,3</b>	<b>160,9</b>	<b>57,8</b>	<b>52,4</b>	<b>427,5</b>	<b>414,1</b>

**NYCKELTAL**

KONCERNEN	30 juni 2008	30 juni 2007	Helår 2007	Helår 2006	Helår 2005	Helår 2004
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Uthyrbar yta, kvm	353 675	354 141	353 685	350 895	407 694	407 375
Hysesvakansgrad, %	3,7	4,9	3,3	6,5	7,1	8,2
Ytvakansgrad, %	4,7	6,4	4,6	8,1	8,7	9,5
Verkligt värde, mdkr	20,1	19,0	20,5	17,4	16,3	15,0
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på eget kapital, %	1,4	12,5	20,4	33,6	15,9	9,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,6	13,9	22,3	23,9	16,5	9,7
Soliditet, %	55,6	55,1	56,4	57,4	52,2	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	6,6	6,2	5,1	5,7	3,5
Belåningsgrad fastigheter, %	16,9	17,5	16,6	19,3	21,7	20,9
<b>Data per aktie</b>						
Periodens resultat, kr	-0,42	5,54	11,64	16,60	6,47	3,74
Eget kapital, kr	55,14	51,18	57,25	57,14	41,77	39,46
Fastigheternas verkliga värde, kr	97,60	92,05	99,53	84,40	78,91	72,72
Substansvärde, kr	71,00	66,00	73,00	71,00	53,00	50,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

**MODERBOLAGET**
**RESULTAT OCH STÄLLNING**

Nettoomsättningen uppgick till 393,3 mnkr (356,3). Periodens resultat efter finansnetto var 145,2 mnkr (142,2).

Likvida medel vid periodens utgång var 188,1 mnkr (58,7). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 30,3 mnkr (321,7).

**VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några

andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2007.

**VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

	April- juni 2008	April- juni 2007	Januari- juni 2008	Januari- juni 2007	Januari- december 2007
<b>MODERBOLAGET, Mnr</b>					
Nettoomsättning	196,4	179,7	393,3	356,3	740,1
Verksamhetens kostnader	-95,2	-72,2	-185,0	-150,7	-398,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>101,2</b>	<b>107,5</b>	<b>208,3</b>	<b>205,6</b>	<b>342,1</b>
Central administration	-6,7	-8,1	-14,4	-15,1	-30,8
Värdeförändringar räntederivat	43,9	-	26,0	-	16,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>138,4</b>	<b>99,4</b>	<b>219,9</b>	<b>190,5</b>	<b>327,8</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-38,9	-33,4	-74,7	-54,9	-125,1
Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag	-	-	-	6,6	6,6
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>99,5</b>	<b>66,0</b>	<b>145,2</b>	<b>142,2</b>	<b>209,3</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-100,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>99,5</b>	<b>66,0</b>	<b>145,2</b>	<b>142,2</b>	<b>108,4</b>
Skatt	-29,2	-21,3	-43,5	-40,1	-22,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>70,3</b>	<b>44,7</b>	<b>101,7</b>	<b>102,1</b>	<b>85,7</b>

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

	30 juni 2008	30 juni 2007	31 december 2007
<b>MODERBOLAGET, Mnr</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 978,1	5 949,6	5 972,9
Övriga anläggningstillgångar	2 934,6	2 838,2	2 891,5
Summa anläggningstillgångar	8 912,7	8 787,8	8 864,4
Omsättningstillgångar	228,1	77,7	328,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 140,8</b>	<b>8 865,5</b>	<b>9 192,8</b>
Bundet eget kapital	1 971,8	1 985,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 284,5	1 368,2	1 524,9
Summa eget kapital	3 256,3	3 353,9	3 503,6
Obeskattade reserver	661,5	560,6	661,5
Långfristiga skulder	4 647,7	3 530,0	4 035,8
Kortfristiga skulder	575,3	1 421,0	991,9
Summa skulder	5 884,5	5 511,6	5 689,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 140,8</b>	<b>8 865,5</b>	<b>9 192,8</b>

## **STYRELSENS INTYGANDE**

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen bedöms stå inför.

Stockholm den 19 augusti 2008

Fredrik Lundberg  
*Styrelseordförande*

Claes Boustedt  
*Styrelseledamot*

Bengt Braun  
*Styrelseledamot*

Peter Egardt  
*Styrelseledamot*

Louise Lindh  
*Styrelseledamot*

Hans Mertzig  
*Styrelseledamot*

Sten Peterson  
*Styrelseledamot*

Anna-Greta Sjöberg  
*Styrelseledamot*

Ivo Stopner  
*Verkställande direktör  
och styrelseledamot*



## GRANSKNINGSRAPPORT

### Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, per 30 juni 2008 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisions sed i övrigt har. De

granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen och för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 augusti 2008

George Pettersson  
*Auktoriserad revisor*

## DEFINITIONER

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

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

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

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

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

*Fastighetsskattetillägg.* Ersättning från hyresgästerna för fastighetsskatt.

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

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

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

*Nettoskuld.* Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hufvudstaden AB (publ)  
NK 100, 111 77 Stockholm  
Besöksadress: Regeringsgatan 38  
Telefon: 08-762 90 00   Telefax 08-762 90 01  
E-post: [info@hufvudstaden.se](mailto:info@hufvudstaden.se)   Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)  
Organisationsnummer 556012-8240  
Styrelsens säte: Stockholm