

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2009

- Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 5 procent till 915 mnkr (875). Det förbättrade resultatet förklaras främst av högre hyror och lägre underhållskostnader.
- Årets resultat uppgick till -357 mnkr (-449), motsvarande -1,73 kronor per aktie (-2,18). Resultatförändringen beror främst på nettot av årets orealiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet samt upplösning av uppskjuten skatt jämfört med föregående år.
- Soliditeten uppgick till 55 procent (56), nettobelåningsgraden till 16 procent (16) och räntetäckningsgraden var 7,0 gånger (5,5).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,10 kronor per aktie (1,90).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 18,1 mdkr (19,1), vilket ger ett substansvärde om 62 kronor per aktie (66).
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 372 mnkr (1 348), en ökning med 2 procent.
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 6,2 procent (5,3) och exklusive pågående projekt 4,0 procent (2,9).

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Bruttoresultatet uppgick under året till 924,0 mnkr (887,3) en ökning med 4 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror vid omförhandlingar. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 380,8 mnkr (394,9). Minskningen förklaras främst av högre kostnader föregående år för evakuering av hyresgäster. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 1 304,8 mnkr (1 282,2).

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna uppgick till 5,6 mnkr (10,1). Minskningen beror på höjda minimihyror i samband med omförhandlingar. Utöver detta förekommer inga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sid 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm.

Nettoomsättningen var 66,9 mnkr (65,4), kostnaderna uppgick till 47,0 mnkr (45,8) och bruttoreultatet till 19,9 mnkr (19,6).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -29,2 mnkr (-32,0). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -1 239,1 mnkr (-1 629,4) och i räntederivat -25,6 mnkr (-126,6).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -128,1 mnkr (-144,3). Den minskade nettokostnaden förklaras av lägre räntor för lån med kortfristig räntebindning.

Skatt

Koncernens skattekostnad (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under året till 120,6 mnkr (576,2), varav -159,4 mnkr (-115,8) utgjorde aktuell skatt och 280,0 mnkr (692,0) uppskjuten skatt. Den positiva skatten förklaras av upplösning av uppskjuten skatt till följd av realiserade värdeförändringar.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -357,5 mnkr (-449,2). Resultatförändringen beror främst på nettot av årets realiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet samt upplösning av uppskjuten skatt jämfört med föregående år.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier under året var 285,4 mnkr (184,8).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 december 2009 uppgå till 18 125 mnkr (19 083). Minskningen förklaras av nettot av realiserade värdeförändringar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 354 063 kvm (354 245).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december var 6,2 procent (5,3) och den totala ytvakansgraden 7,4 procent (5,9). Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick till 4,0 procent (2,9).

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighet. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde. För att säkerställa värderingarna, inhämtas minst en gång per år externa värderingar för en del av fastighetsbeståndet.

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

Med beaktande av ovanstående bedömdes värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2009 uppgå till -1,2 mdkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2009 uppgick till 18,1 mdkr inklusive under året gjorda investeringar. Den realiserade värdeförändringen förklaras av ett något högre direktavkastningskrav som en följd av osäkerhet på kreditmarknaden och konjunkturvägningen, samt av en något svagare hyresmarknad. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 5,3 procent (5,1).

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 marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, normaliserade drifts- och underhållskostnader. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre än för fastigheter där mark innehas med äganderätt.

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter tillämpats:

Stockholm	5,0-5,5 procent
Göteborg	5,5-6,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	5,3 procent

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	700 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	350 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	250 mnkr
Avkastningskrav	0,5 procentenhet	1 700 mnkr

Extern värdering

För att säkerställa värderingarna har vid årsskiftet externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Sverige AB och Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderingarna omfattar 9 fastigheter och motsvarar 29 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2009 var 48 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Hästskon 10, Inom Vallgraven 10:9, Inom Vallgraven 12:10, Järnplåten 28, Medusa 1, Orgelpipan 7, Pumpstocken 10 och Skären 9.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 5,2 mdkr med ett intervall om cirka +/-5 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 5,2 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 12,8 mdkr eller 62 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har antagits till 10 procent på skillnaden mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt restvärde för fastigheterna och har bedömts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Köparen tappar dock avskrivningsunderlag, vilket kan motivera en viss kompensation, som här har antagits till 10 procent. Om procentsatsen för uppskjuten skatt enligt balansräkningen (26,3 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 10,2 mdkr eller 50 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0

procent, hade substansvärdet uppgått till 14,4 mdkr eller 70 kronor per aktie.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit stabilt under perioden, trots en konjunkturedgång. För denna typ av lokaler har vakanserna varit oförändrat låga. Hyrorna har dock varit utsatta för en viss press nedåt. Vid omförhandling och nyuthyrning av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet noterades hyresnivåer inom intervallet 3 500 och 4 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000 till 17 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Även i Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit stabil. Intresset har dock liksom i Stockholm varit lågt för omoderna lokaler med låg standard. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 600 och 2 300 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 5 000 och 11 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Under året omförhandlade Hufvudstaden avtal motsvarande 208,0 mnkr i årliga hyresintäkter. Omförhandlingarna av kontors- och butikslokaler medförde höjda hyresnivåer med i genomsnitt cirka 9 procent (14).

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2009 till 3 400,0 mnkr (3 400,0). Den genomsnittliga räntebindingstiden var 36 månader (43), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 39 månader (51) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,7 procent (4,0). Nettoskulden var 2 990,0 mnkr (2 975,0).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 december uppgick till -135,8 mnkr (-144,8).

Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2009

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, 31 december 2009

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff ränta, %
2010	1 000,0	29	2,5
2011	600,0	18	3,6
2012	250,0	7	4,9
2013	600,0	18	3,9
2014	200,0	6	3,6
2017	750,0	22	4,8
Totalt	3 400,0	100	3,7

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid årets utgång 19 057 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2009 till 20 procent av antalet utestående aktier (22). I januari 2010 meddelade SEB Trygg Liv att de avyttrat merparten av sina aktier. Kursen på A-aktien den 31 december 2009 var 54,25 kronor och börsvärdet uppgick till 11,9 mdkr.

Största ägargrupperna per 31 december 2009

	Antal aktier, %	Antal röster, %
Lundbergs	44,2	87,6
SEB Trygg Liv	11,1	2,3
State Street Bank and Trust	2,3	0,5
Mellon Fonder	2,1	0,4
JP Morgan fonder med Chase Bank	2,0	0,4
Danske Capital Sverige	1,5	0,3
Försäkringsbolaget Pensionsgaranti	1,2	0,3
SIX SIS AG	1,2	0,2
Övriga aktieägare	32,0	7,5
Utestående aktier	97,6	99,5
Eget innehav	2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 2009 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under året eller efter rapporttidens utgång. Vid årsstämman 2009 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget. Styrelsen föreslår årsstämman den 25 mars 2010 förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier.

Återköp av aktier per 31 december 2009, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2009	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 dec 2009	211,3	5,0	206,3

KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 224,8 mnkr (221,3). Nettohyrorna uppgick till 332,4 mnkr (328,4). Ökningen förklaras av högre hyror vid omförhandlingar. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 107,6 mnkr (107,1).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamhet uppgick till 7,9 mnkr (6,8). Nettoomsättningen uppgick till 19,8 mnkr (18,5) och verksamhetens kostnader till 11,9 mnkr (11,7).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -181,3 mnkr (-545,6) vilket förklaras av en något svagare hyresmarknad. Värdeförändringar i räntederivat uppgick till -12,1 mnkr (-108,2).

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 2008.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Följande nya redovisningsprinciper tillämpas sedan 1 januari 2009: IAS 1 utformning av finansiella rapporter. Ändringen har medfört att intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt i eget kapital nu istället redovisas i övrigt totalresultat, som presenteras efter årets resultat i en förlängd resultaträkning. IFRS 8 Rörelsesegment. Tillämpningen har inte inneburit någon ändring av segmentindelningen. Däremot har en anpassning gjorts så att den segmentsinformation som redovisas i de finansiella rapporterna överensstämmer med den som koncernledningen följer upp. IFRS 7 Finansiella instrument. Ändringar i IFRS 7 har inneburit att ytterligare upplysningskrav har tillkommit. IAS 23 Låneutgifter. Ändringen medför att i anskaffningsvärdet för kvalificerade tillgångar aktiveras låneutgifter. I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,10 kronor per aktie.

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE

Bolagets huvudägare har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 25 mars 2010, kl 16.00 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2009 kommer att finnas tillgänglig vecka 10 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som anmält sitt intresse.

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning för 2009	mars 2010
Årsstämma 2010 i Stockholm	25 mars 2010
Delårsrapport jan-mar 2010	3 maj 2010
Halvårsrapport jan-jun 2010	25 augusti 2010
Delårsrapport jan-sep 2010	10 november 2010

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 12 februari 2010, kl 11.45.

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

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Oktober- december 2009	Oktober- december 2008	Januari- december 2009	Januari- december 2008
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	332,4	328,4	1 304,8	1 282,2
Parkeringsverksamhet	19,8	18,5	66,9	65,4
	352,2	346,9	1 371,7	1 347,6
Fastighetsförvaltningens kostnader				
Underhåll	-13,6	-12,8	-28,5	-43,8
Drift och administration	-60,4	-60,7	-219,6	-216,0
Tomträttsavgälder	-4,1	-4,0	-16,2	-16,1
Fastighetsskatt	-29,5	-29,6	-116,5	-119,0
Fastighetsförvaltningens kostnader	-107,6	-107,1	-380,8	-394,9
Parkeringsverksamhet, kostnader	-11,9	-11,7	-47,0	-45,8
Verksamhetens kostnader	-119,5	-118,8	-427,8	-440,7
Bruttoresultat	232,7	228,1	943,9	906,9
- varav Fastighetsförvaltning	224,8	221,3	924,0	887,3
- varav Parkeringsverksamhet	7,9	6,8	19,9	19,6
Central administration	-9,3	-10,6	-29,2	-32,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	223,4	217,5	914,7	874,9
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	-181,3	-545,6	-1 239,1	-1 629,4
Räntederivat	-12,1	-108,2	-25,6	-126,6
Rörelseresultat	30,0	-436,3	-350,0	-881,1
Finansiella intäkter och kostnader	-30,5	-30,7	-128,1	-144,3
Resultat före skatt	-0,5	-467,0	-478,1	-1 025,4
Skatt	-0,9	423,7	120,6	576,2
Resultat efter skatt	-1,4	-43,3	-357,5	-449,2
Övrigt totalresultat:				
Förändring säkringsreserv	6,4	-41,7	25,5	-48,8
Periodens/Årets totalresultat	5,0	-85,0	-332,0	-498,0
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens/Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	-0,01	-0,21	-1,73	-2,18

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2009	31 december 2008
Förvaltningsfastigheter	18 125,3	19 083,2
Övriga anläggningstillgångar	13,5	11,6
Summa anläggningstillgångar	18 138,8	19 094,8
Omsättningstillgångar	461,2	489,2
Summa tillgångar	18 600,0	19 584,0
Eget kapital	10 225,9	10 949,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 900,0	3 400,0
Uppskjutna skatteskulder	4 335,9	4 606,9
Övriga långfristiga skulder	138,0	147,9
Avsättningar till pensioner	6,3	5,0
Summa långfristiga skulder	7 380,2	8 159,8
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	500,0	-
Övriga skulder	493,9	474,5
Summa kortfristiga skulder	993,9	474,5
Summa eget kapital och skulder	18 600,0	19 584,0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-december 2009	Januari-december 2008
Ingående eget kapital	10 949,7	11 808,7
Periodens totalresultat	-332,0	-498,0
Utdelningar	-391,9	-361,0
Utgående eget kapital	10 225,9	10 949,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-december 2009	Januari-december 2008
Resultat före skatt	-478,1	-1 025,4
Avskrivningar/nedskrivningar	6,0	4,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 239,1	1 629,4
Värdeförändring räntederivat	25,6	126,6
Övriga förändringar	1,2	-0,6
Betald inkomstskatt	-165,1	-71,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	628,7	662,9
Ökning/minskning rörelsefordringar	11,5	11,5
Ökning/minskning rörelseskulder	24,3	21,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	664,5	696,3
Investering i förvaltningsfastigheter	-281,2	-182,1
Investering i inventarier	-4,2	-2,7
Förändring långfristig fordran	-1,2	2,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-286,6	-182,2
Utbetald utdelning	-391,9	-361,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-391,9	-361,0
Årets kassaflöde	-14,0	153,1
Likvida medel vid årets början	438,9	285,8
Likvida medel vid årets slut	424,9	438,9

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2009	31 december 2008
Ställda säkerheter		
Inteckningar	1 706,2	1 706,4
Kapitalförsäkring	4,8	3,6
Summa ställda säkerheter	1 711,0	1 710,0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
<i>Jämförbart bestånd</i>								
Nettoomsättning	579,7	579,2	552,3	536,0	172,8	167,0	1 304,8	1 282,2
Fastighetskostnader	-143,7	-142,6	-188,2	-202,2	-48,9	-50,1	-380,8	-394,9
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	436,0	436,6	364,1	333,8	123,9	116,9	924,0	887,3
Parkeringsverksamhet			19,9	19,6			19,9	19,6
Central administration							-29,2	-32,0
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							-1 239,1	-1 629,4
Räntederivat							-25,6	-126,6
Rörelseresultat							-350,0	-881,1
Finansiella intäkter och kostnader							-128,1	-144,3
Resultat före skatt							-478,1	-1 025,4

NYCKELTAL

KONCERNEN	Helår 2009	Helår 2008	Helår 2007	Helår 2006	Helår 2005
Fastighetsrelaterade					
Uthyrbar yta, kvm	354 063	354 245	353 685	350 895	407 694
Hysesvakansgrad, %	6,2	5,3	3,3	6,5	7,1
Ytvakansgrad, %	7,4	5,9	4,6	8,1	8,7
Verkligt värde, mdkr	18,1	19,1	20,5	17,4	16,3
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-3,4	-3,9	20,4	33,6	15,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-2,4	-5,7	22,3	23,9	16,5
Soliditet, %	55,0	55,9	56,4	57,4	52,2
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	5,5	6,2	5,1	5,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,4	15,6	15,8	19,3	21,7
Belåningsgrad fastigheter, %	18,8	17,8	16,6	19,3	21,7
Data per aktie					
Periodens resultat, kr	-1,73	-2,18	11,64	16,60	6,47
Eget kapital, kr	49,58	53,09	57,25	57,14	41,77
Fastigheternas verkliga värde, kr	87,87	92,52	99,53	84,40	78,91
Substansvärde, kr	62,00	66,00	73,00	71,00	53,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 796,0 mnkr (789,1). Bruttoresultatet var 332,6 mnkr (401,5). Minskningen förklaras av högre underhållskostnader främst med anledning av ombyggnaden av Rännilen 18. Finansiella intäkter och kostnader var netto 591,4 mnkr (-144,3). I finansnettot ingår utdelning från dotterbolag med 718,0 mnkr (-). Årets resultat uppgick till 900,9 mnkr (69,1).

Likvida medel vid årets utgång var 424,7 mnkr (438,7). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 51,2 mnkr (47,6).

andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2008.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Oktober- december 2009	Oktober- december 2008	Januari- december 2009	Januari- december 2008
MODERBOLAGET, Mnkr				
Nettoomsättning	200,7	196,8	796,0	789,1
Verksamhetens kostnader	-141,1	-110,6	-463,4	-387,6
Bruttoresultat	59,6	86,2	332,6	401,5
Central administration	-9,3	-10,6	-29,2	-32,0
Värdeförändringar räntederivat	-12,1	-108,3	-25,6	-126,6
Rörelseresultat	38,2	-32,7	277,8	242,9
Finansiella intäkter och kostnader	-30,6	-30,7	591,4	-144,3
Resultat efter finansnetto	7,6	-63,4	869,2	98,6
Bokslutsdispositioner	103,1	-95,7	103,1	-95,7
Resultat före skatt	110,7	-159,1	972,3	2,9
Skatt	-29,5	115,8	-71,4	66,2
Periodens/Årets resultat	81,2	-43,3	900,9	69,1

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnr	31 december 2009	31 december 2008
Förvaltningsfastigheter	5 959,2	5 966,6
Övriga anläggningstillgångar	2 835,3	2 834,5
Summa anläggningstillgångar	8 794,5	8 801,1
Omsättningstillgångar	943,0	472,8
Summa tillgångar	9 737,5	9 273,9
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 133,6	1 374,5
Summa eget kapital	4 112,3	3 353,2
Obeskattade reserver	654,1	757,2
Avsättningar	1 109,6	1 105,1
Långfristiga skulder	3 038,5	3 548,5
Kortfristiga skulder	823,0	509,9
Summa skulder	5 625,2	5 920,7
Summa eget kapital och skulder	9 737,5	9 273,9

Stockholm den 12 februari 2010

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Bengt Braun
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Hans Mertzig
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Ivo Stopner
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

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

DEFINITIONER

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

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

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

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

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.

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanser.

Hyresvakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

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

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar.

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

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

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

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

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

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

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