





*Omslagets framsida: Norrmalmstorg
Omslagets insida: Birger Jarlspassagen*

Innehåll

Ordinarie bolagsstämma	4
Ekonomisk information	4
Året i korthet	5
VD har ordet	6
Affärsidé, mål och strategier	8
Fem år i sammandrag	9
Aktiekapital och ägarstruktur	10
Marknadsöversikt	12
Koncernens varumärken	18
Fastighetsutveckling	19
Affärsområde Stockholm Östra City	20
Affärsområde Stockholm Västra City	24
Affärsområde NK	28
Affärsområde Göteborg	34
Organisation och medarbetare	36
Kvalitet och miljö	37
Förvaltningsberättelse	38
Resultaträkningar med kommentarer	42
Balansräkningar med kommentarer	44
Förändringar i eget kapital	47
Kassaflödesanalyser med kommentarer	48
Redovisningsprinciper	52
Noter och tilläggsupplysningar	54
Förslag till vinstdisposition	67
Revisionsberättelse	67
Styrelse och revisorer	68
Företagsledning	70
Fastighetsförteckning	72
Statistik	74
Definitioner	76
Adresser	78

Årsredovisningen enligt årsredovisningslagen omfattar sidorna 38–67.

Ordinarie bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma hålls torsdagen den 17 mars 2005 klockan 16.00 i Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan.

Kallelse till bolagsstämman införes i Post- och Inrikes Tidningar, Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, skall dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken måndagen den 7 mars 2005, dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 11 mars 2005 klockan 16.00. Anmälan skall ske, helst skriftligen, till Hufvudstaden AB, NK 100, 111 77 Stockholm.

Anmälan kan även göras per telefax 08-762 90 01, per e-post på adress anm@hufvudstaden.se eller per telefon 08-762 90 00.

Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning uppgående till 4,00 kronor per aktie, totalt 825,1 Mkr, lämnas för år 2004. Av utdelningen utgör 2,70 kronor per aktie en extra utdelning. Avstämningsdag är den 22 mars 2005 och beräknad utbetalningsdag den 29 mars 2005.

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 konförende institut till VPC AB.

Ekonomisk information

Delårsrapport januari – mars 2005	2 maj 2005
Delårsrapport januari – juni 2005	25 augusti 2005
Delårsrapport januari – september 2005	1 november 2005
Bokslutskommuniké för 2005	16 februari 2006
Årsredovisning för 2005	mars 2006

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

Kontaktpersoner

Ivo Stopner, *verkställande direktör*

Telefon: 08-762 90 00. E-post: ivo.stopner@hufvudstaden.se

Magnus Jacobson, *chef Ekonomi/Finans*

Telefon: 08-762 90 00. E-post: magnus.jacobson@hufvudstaden.se

Året i korthet

Året kännetecknades av ökad ekonomisk tillväxt. Marknadshyrorna stabiliserades och vakanserna var oförändrade. Även i år förbättrade Hufvudstaden bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen exklusive särskilda projekt. Fastighetsbeståndet renodlades ytterligare genom försäljningen av de två sista kvarvarande kontors- och bostadsfastigheterna.

- Resultat efter skatt ökade med 294,0 Mkr till 664,1 Mkr. I resultatet ingår reavinst från fastighetsförsäljningar med 264,2 Mkr.
- Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen ökade med 88,5 Mkr till 726,1 Mkr, vilket främst förklaras av att Norrmalmstorg 1 genererat hyror under året samt lägre kostnader för särskilda projekt.
- Årets hyresomförhandlingar omfattade cirka 17 procent av beståndet. Omförhandlingarna har resulterat i en hyressänkning med 20 procent, vilket förklaras av att merparten av omförhandlade kontrakt tecknades under högkonjunkturen 1999–2001, då marknadshyrorna var väsentligt högre.
- Projektet Norrmalmstorg 1 avslutades under året.
- Två kontors- och bostadsfastigheter avyttrades, Roddaren 58 på Kungsholmen och Schönborg 6 på Södermalm i Stockholm. Därmed äger Hufvudstaden inte längre några bostadsfastigheter.
- Hufvudstaden uppnådde samma poäng i Fastighetsbarometerns kundnöjdhetsundersökning NKI som i föregående års mätning och placerade sig därmed på tredje plats.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 kronor per aktie (1,20) varav 2,70 kronor per aktie är en extra utdelning.

Sedan starten 1915

1915. Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden bildas av bland andra Ivar Kreuger.

1932. I och med Kreugerkraschen övergår Hufvudstaden i dåvarande Skandinaviska Bankens ägo. Vid den följande omstruktureringen av Hufvudstaden tilldelas

bolaget aktiemajoriteten i AB Svensk Filmindustri, tidigare ägt av Ivar Kreuger. Film- och biografverksamheten säljs senare till Dagens Nyheter.

1937. Dåvarande Skandinaviska Banken bildar investmentbolaget Custos i syfte att överta bankens intressen i övertagna företag, framför allt Hufvudstaden.

1938. Hufvudstaden introduceras på Stockholms Fondbörs.

1970. Hufvudstaden inleder en internationell expansion genom att bolaget tillsammans med Ingenjörsvetenskapsakademien och Statsföretag bygger Sweden Center Building i Tokyo.

1984. Hufvudstaden förvärvar från Swedish Match fastighetskoncernen TransMatch med fastigheter i Paris, Oslo, Amsterdam och Lissabon.

1996. Bolagets verksamhet fokuseras på Sverige. Den utländska verksamheten skiftas ut till aktieägarna och noteras på Stockholms Fondbörs 1997.

1998. NK Cityfastigheter AB förvärvas.

1999. Vasaterminalen AB, som äger World Trade Centerbyggnaden i Stockholm, förvärvas.

2000. Fastigheten Norrmalmstorg 1 i Stockholm förvärvas. Två fastigheter på Liljeholmen avyttras. Därmed äger bolaget inte längre några fastigheter utanför de centrala delarna av Stockholm och Göteborg. En nyemission om 845 Mkr genomförs.

2001. En nybyggnad om 1 700 kvm kontor färdigställs i den Gyllene Triangeln i Stockholm.

2002. En omfattande renovering och förädling av projektfastigheten Norrmalmstorg 1 påbörjas samtidigt som en genomgripande ombyggnad av NK Stockholm nedre plan pågår.

2003. Hyresmarknaden präglas av ökande vakanser och sjunkande hyror. Ombyggnaden av NK Stockholm nedre plan står färdig.

VD har ordet

Hufvudstaden 90 år – från dåtid till nutid

Hufvudstaden grundades den 30 augusti 1915 av bl a Ivar Kreuger. Fastighetsbeståndet var tidigt koncentrerat till de bästa lägena i centrala Stockholm. Dessa fastigheter bildar än idag kärnan i Hufvudstadens bestånd. Åren fram till 1933 var delvis turbulenta med bl a första världskriget, den stora depressionen och Ivar Kreugers död. Kreugerkraschen innebar för Hufvudstaden konkurshot, polisutredningar och en likviditet så ansträngd att inte ens en växelkassa fanns. Efter en uppgörelse med konkursförvalterna förbättrades dock situationen och Hufvudstaden blev alltmer stabilt. Hufvudstaden introducerades på Stockholms Fondbörs 1938. Vid introduktionen var den störste ägaren Custos, idag är det Lundbergs. Mellan 1970 och 1996 ägde bolaget även fastigheter utomlands, bl a i Tokyo, Paris, London och Berlin. 1997 koncentrerades verksamheten återigen till Sverige.

Fortsatt hög aktivitet

Från 1998 har ett antal profilfastigheter förvärvats, bl a NK Stockholm och NK Göteborg, World Trade Center och Norrmalmstorg 1 i Stockholm. Därutöver har flera stora projekt genomförts, bl a total ombyggnad av Norrmalmstorg 1, nybyggnad av kontor i kv Skären i Gyllene Triangeln samt ombyggnad av NK Stockholm nedre plan. Under 2004 har Birger Jarlspassagen förädlats och Sergelgången upprustats till ett tryggt och attraktivt promenadstråk. Upprustningen av Sergelgången har skett genom ett nära samarbete mellan berörda fastighetsägare och Stockholms stad.

En värdegrund som håller

Under året har Hufvudstaden arbetat med att tydliggöra och internt förankra de värderingar som utgör grunden för verksamheten. Att skapa en gemensam värdegrund har varit viktigt för att upprätthålla den höga kvaliteten i det dagliga arbetet och är en väsentlig förutsättning för bolagets lönsamhet. Hufvudstadens värderingar präglar medarbetarnas interna och externa agerande. Kärnvärdena är: lyhördhet, ärlighet, engagemang och kvalitet.

Stabilt på Hufvudstadens marknader

Under hösten stabiliserades hyresmarknaden i Stockholm efter flera års nedgång. Vakanserna upphörde att

stiga och kontorshyrorna i bästa läge planade ut i intervallet 3 000–3 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I Göteborg ökade vakanserna något under året och uppgick vid årsskiftet till drygt 10 procent i bästa läge. Trots detta var kontorshyrorna i stort sett oförändrade och uppgick till 1 600–1 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Vakanser och omförhandlingar

Hufvudstadens hyresvakansgrad uppgick vid årsskiftet till 9,2 procent i Stockholm och 2,2 procent i Göteborg. Vakansgraden i Stockholm bedöms minska något under 2005 främst på grund av en fortsatt förbättring av den ekonomiska utvecklingen i regionen och därmed också en successivt allt starkare hyresmarknad för kommersiella lokaler. I Göteborg bedöms vakanserna i Hufvudstadens välbelägna fastigheter förbli oförändrat låga.

Under året omförhandlade Hufvudstaden cirka 17 procent av sina avtal motsvarande cirka 128 Mkr. Omförhandlingen medförde i genomsnitt en sänkning av hyran med cirka 20 procent. Sänkningen beror på att avtalsstocken fortfarande innehåller avtal som tecknades i början av 2000-talet, då marknadshyrorna var som högst.

Ökat resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 664,1 Mkr (370,1). Ökningen om 294,0 Mkr beror främst på vinst vid försäljning av två kontors- och bostadsfastigheter i Stockholm samt lägre kostnader för särskilda projekt. Exklusive särskilda projekt förbättrades fastighetsförvaltningens bruttoresultat och uppgick till 758,9 Mkr (753,6), vilket är glädjande eftersom förutsättningarna på Hufvudstadens båda marknader i Stockholm och Göteborg under året varit fortsatt svåra. Mot bakgrund av det ökade resultatet och bolagets starka finansiella ställning har styrelsen valt att föreslå bolagsstämman en utdelning om 4,00 kronor per aktie, varav 2,70 kronor per aktie är en extra utdelning.

Stigande marknadsvärden

Marknadsvärdet för Hufvudstadens fastighetsbestånd ökade något under året och bedömdes vid årsskiftet till 15,0 Mdr (14,7 för jämförbart bestånd). Direktavkastningskravet för bolagets moderna och välbelägna fastigheter i Stockholm sjönk något under året, medan direkt-

avkastningskravet för göteborgsfastigheterna var i stort sett oförändrat. Det fortsatt stora intresset från både utländska och svenska investerare att förvärva moderna och välbelägna fastigheter samt den låga räntenivån var huvudskälen till sjunkande avkastningskrav i Stockholm. Dessa uppgick i Stockholm till 5,75–7,0 procent och i Göteborg till 6,5–7,25 procent. Substansvärdet utvecklades positivt och uppgick vid årsskiftet till 50 kronor per aktie. I och med de nya redovisningsreglerna inom EU (IFRS) kommer fastigheternas marknadsvärden från och med den 1 januari 2005 att redovisas i balansräkningen och värdeförändringen av fastighetsbeståndet i resultaträkningen.



Som exempel kan nämnas området kring Biblioteksgatan, där en unik miljö samt mix av butiker skapats genom att blanda nya svenska varumärken med högklassiga internationella.

Kontor med högsta kvalitet i olika miljöer

Inom kontorssidan är Hufvudstadens fokus att i bästa lägen erbjuda olika typer av kontorslösningar, beroende på hyresgästernas speci-

fika önskemål. Här finns både fastigheter från slutet av 1800-talet och helt nya. Kontoren är utrustade med modern teknik och den övervägande delen dessutom med flexibla planlösningar.

Nöjda kunder

Vid årets mätning bland närmare 20 fastighetsbolag avseende kontorshyresgästernas kundnöjdhet placerade sig Hufvudstaden på en tredje plats. Genom att i än större utsträckning fokusera på servicegraden i varje möte med hyresgästerna, strävar vi efter att även fortsättningsvis vara bland de främsta. Det känns inspirerande för mig och mina medarbetare att ha detta som mål.

Framtid

Historien visar att Hufvudstadens affärsidé även håller för framtiden. Erfarenheterna från det som varit, ligger till grund för det som komma skall. Trots olika förutsättningar under olika tidsperioder, har Hufvudstaden framgångsrikt hållit fast vid sin affärsidé och sätt att arbeta.

Kärnverksamheten i centrum

Hufvudstaden arbetar långsiktigt och strävar efter att aktivt vårda, utveckla och förädla både fastighetsbeståndet och miljöerna runtomkring. Fokus för verksamheten är hög service åt hyresgästerna och att erbjuda fastigheter av högsta kvalitet med de bästa lägena. Våra framtidsplaner handlar om fortsatt fokus på detta, samt att ännu effektivare arbeta med uthyrning och omförhandlingar av hyresavtal. Kompletterande förvärv av fastigheter är också intressant.

En utvecklad detaljhandel

Inom detaljhandeln är Hufvudstadens fokus att utveckla olika koncept för olika marknadsplatser och målgrupper.

Konkurrens och samverkan till nytta för hyresgästerna

Konkurrenssituationen har skärpts. Anledningen till detta är bl a nyetableringar av köpcentra i förorterna och de planerade vägtullarna i Stockholmsområdet. För att stärka stadskärnornas konkurrenskraft som handelsplatser, kommer Hufvudstaden att fortsätta samarbetet med Stockholms stad, Göteborgs stad och andra fastighetsbolag.

Dessutom visar utländska aktörer fortsatt stort intresse för den svenska fastighetsmarknaden, främst för storstadsregionerna. Hufvudstaden välkomnar den skärpta konkurrenssituation som de utländska aktörernas intåg innebär. Konkurrensen gynnar hyresgästerna och vi är övertygade om att de även i fortsättningen kommer att efterfråga högkvalitativa fastigheter i de bästa lägena.

Vägen framåt

Hufvudstadens nittioåriga tradition att nogsamt lyssna på hyresgästerna och deras behov är en styrka inför framtiden. Detta i kombination med ett välutvecklat fastighetsbestånd, hög servicenivå och duktiga medarbetare gör att vi har ambitionen att också under lång tid framöver vara ett av Sveriges ledande fastighetsbolag.

Stockholm i februari 2005



Ivo Stopner
Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategier

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden skall:

- 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, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

Strategier för att uppnå målen

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

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

Kompetensutveckling. Medarbetarnas kompetensutveckling skall på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunnande och attityder.

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling skall skapa mer värden i fastighetsbeståndet.

Måluppfyllelse

Finansiella mål

- Den totala aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att uppgå till 825 Mkr, varav den ordinarie utdelningen utgör 268 Mkr, vilket motsvarar 69 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Justerad soliditet översteg 40 procent vid utgången av 2004 och uppgick till 56,6 procent.

Verksamhetsmål

- Resultatet från den löpande verksamheten ökade under året med 12,1 procent.
- Hufvudstaden kom på tredje plats i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index.
- Hufvudstaden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsbeståndet. Flera projekt genomfördes under året.
- Chefsseminarier och seminarier för samtliga medarbetare kring Hufvudstadens värderingar har genomförts under året.

Fem år i sammandrag

Resultaträkningar					
Mkr	2004	2003	2002	2001	2000
<i>Nettoomsättning</i>					
Fastighetsförvaltning	1 273	1 286	1 236	1 135	1 050
Övrig verksamhet	85	83	112	125	95
	1 358	1 369	1 348	1 260	1 145
<i>Verksamhetens kostnader</i>					
Underhåll, drift och administration	-300	-384	-338	-347	-331
Tomträttsavgifter	-36	-34	-33	-31	-38
Fastighetsskatt	-106	-129	-129	-103	-91
Avskrivningar	-105	-101	-98	-92	-128
Fastighetsförvaltning	-547	-648	-598	-573	-588
Övrig verksamhet	-74	-74	-97	-102	-73
	-621	-722	-695	-675	-661
Bruttoresultat	737	647	653	585	484
varav Fastighetsförvaltning	726	638	638	562	462
varav Övrig verksamhet	11	9	15	23	22
Central administration	-29	-29	-36	-32	-28
Jämförelsestörande poster	264	-	24	19	271
Rörelseresultat	972	618	641	572	727
Finansiella intäkter och kostnader	-225	-187	-188	-191	-229
Resultat före skatt	747	431	453	381	498
Skatt	-83	-61	-116	102	-129
Årets resultat	664	370	337	483	369
Balansräkningar					
<i>Tillgångar</i>					
Fastigheter	10 337	10 612	10 566	10 563	10 535
Övriga anläggningstillgångar	83	97	111	181	213
Omsättningstillgångar	59	223	275	247	363
Summa tillgångar	10 479	10 932	10 952	10 991	11 111
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	5 209	4 792	4 791	4 666	4 362
Räntebärande skulder	3 135	3 751	3 766	4 062	4 248
Övriga skulder och avsättningar	2 135	2 389	2 395	2 263	2 501
Summa eget kapital och skulder	10 479	10 932	10 952	10 991	11 111
Fastighetsbeståndet					
Marknadsvärde, Mdr	15,0	15,1	-	-	-
Taxeringsvärde, Mkr	9 632	12 431	12 001	9 554	8 357
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	407	438	436	435	430
Förvärv av fastigheter, Mkr	-	-	-	-	2 720
Investeringar i fastigheter, Mkr	57	135	101	123	134
Försäljningar av fastigheter, Mkr	463	-	-	3	676
Driftnetto, kr per kvm ⁽¹⁾	2 041	1 687	1 687	1 504	1 373
Nyckeltal					
Bruttomarginal, %	54,2	47,3	48,4	46,4	42,3
Räntabilitet på eget kapital, %	13,3	7,7	7,1	10,7	9,6
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	11,6	7,4	7,6	6,9	9,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,2	3,2	2,8	3,0
Synlig soliditet, %	49,7	43,8	43,7	42,4	39,3
Justerad soliditet, %	56,6	52,1	-	-	-
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,7	0,8	0,8	0,9
Belåningsgrad fastigheter, %	30,3	35,3	35,6	38,5	40,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	301,3	536,7	540,0	376,6	331,6
Årets kassaflöde, Mkr	-148,1	25,9	-1,6	-87,5	150,9
Hysesvakansgrad, %	8,2	8,1	9,3	3,9	1,9
Ytvakansgrad, %	9,5	8,7	9,2	3,9	2,6
Medelantal anställda i koncernen	122	123	133	141	108
Data per aktie					
Årets resultat, kr	3,22	1,78	1,60	2,29	1,96
Ordinarie utdelning, kr	1,30 ⁽²⁾	1,20	1,10	1,00	0,85
Extra utdelning, kr	2,70 ⁽²⁾	-	-	-	-
Utdelningsandel (ordinarie), %	40,4	67,4	68,9	43,7	43,4
Eget kapital, kr	25,25	23,23	22,68	22,08	20,65
Fastigheternas bokförda värde, kr	50,11	51,45	50,01	50,00	49,86
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,46	2,58	2,56	1,78	1,88
Årets kassaflöde, kr	-0,72	0,12	-0,01	-0,41	0,86
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	47,60	34,70	27,00	26,30	31,00
P/E-tal, ggr	14,8	19,5	16,9	11,5	15,8
Börskurs/eget kapital, %	192,7	153,0	120,4	118,6	150,1
Direktavkastning (ordinarie), %	2,7	3,5	4,1	3,8	2,7
Antal utestående aktier vid årets slut	206 265 933	206 265 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	206 265 933	208 268 333	211 271 933	211 271 933	173 879 696
Samtliga 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.

(2) Enligt styrelsens förslag.

För Definitioner, se sidan 76.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktiekapital

Hufvudstaden bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 Mkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Fram till idag har därefter tre nyemissioner, fyra apportemissioner, nio fondemissioner samt fyra aktiesplittar genomförts. Tre konvertibla förlagslån har getts ut. Samtliga lån är konverterade eller återlösta. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2004 till 1 056,4 Mkr. Nominellt belopp för aktien är fem kronor.

Aktieslag

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Båda aktieslagen är registrerade på Stockholmsbörsens A-lista. Serie A har en röst per aktie och en börspost uppgår till 500 aktier. Serie C har 100 röster per aktie och en börspost uppgår till 500 aktier.

Aktierna av serie A noterades på dåvarande Stockholms Fondbörs 1938 medan aktierna av serie C noterades 1998.

Enligt beslut på ordinarie bolagsstämma 2001 har i bolagsordningen intagits ett sk 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.

Utestående aktier

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 206 265 933, varav 197 990 119 utgjorde A-aktier och 8 275 814 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 5 006 000 A-aktier.

Återköp

Vid den ordinarie bolagsstämman 2003 fick styrelsen ett mandat om att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier. Mandatet förnyades vid den ordinarie bolagsstämman 2004. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Under 2004 har inga aktier återköpts.

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 22 680. Den största ägaren var Lundbergs med 44,2 procent av kapitalet och 87,6 procent av rösterna. Näst störst var SEB Trygg Liv med 10,6 procent av kapitalet och 2,2 procent av rösterna.

Per den 31 december 2004 ägde institutioner med innehav över 100 000 aktier tillsammans 183 078 552 aktier motsvarande 86,6 procent av totalt antal aktier och 96,3 procent av antalet röster. Av dessa var 51 svenska institutioner, som tillsammans hade ett innehav på 168 397 035 aktier motsvarande 79,7 procent av kapitalet och 94,9 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner med innehav över 100 000 aktier uppgick till 20. Deras innehav uppgick till 14 681 517 aktier, motsvarande 6,9 procent av antalet aktier och 1,4 procent av antalet röster. Därutöver fanns fyra svenska privatpersoner som vardera ägde mer än 100 000 aktier. Antalet aktieägare minskade under året med 443. Andelen utländskt ägande ökade under året från 3,4 till 6,9 procent av kapitalet. 19 443 aktieägare, 85,8 procent av antalet ägare, ägde vid årets slut 1 000 aktier eller färre. 77 ägare som vardera ägde mer än 100 000 aktier, innehade 87,7 procent av kapitalet.

Börsvärde

Vid utgången av 2004 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 10 035 Mkr. I diagrammet på motstående sida visas kursutveckling och omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

Utdelningspolitik

Hufvudstadsaktien skall ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen skall utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För 2004 föreslås en utdelning om 4,00 kronor per aktie, varav 2,70 kronor är en extra utdelning. Den ordinarie utdelningen motsvarar 40 procent av årets resultat eller 69 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.⁽¹⁾

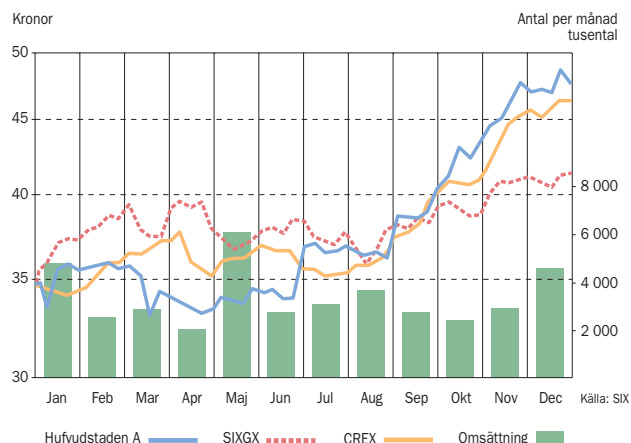
(1) Se Definitioner, sid 77, Utdelningsbelopp.

De tio största renodlade fastighetsbolagen

31 december 2004	Börsvärde, Mkr
Wihlborgs	13 040
Castellum	10 105
Hufvudstaden	10 035
Kungsleden	4 759
Wallenstam	3 968
Capona	2 356
LjungbergGruppen	2 200
Klövern	2 042
Heba	1 734
FastPartner	1 021

Källa: SIX

Aktiekursens utveckling samt omsättning från 1 januari 2004 i relation till Carnegie Real Estate Index (CREX) och SIX Generalindex (SIXGX)

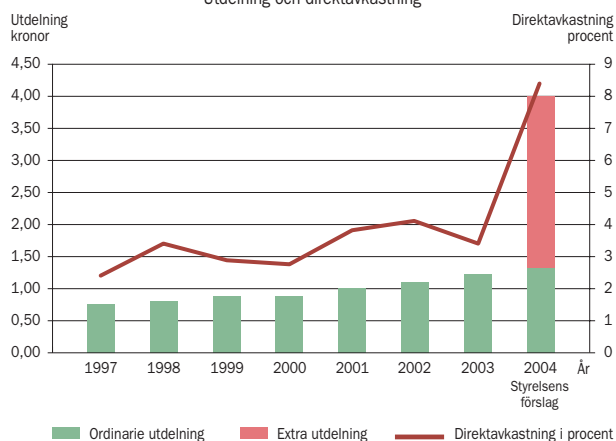


Ägarstruktur per 31 december 2004

	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal aktier	Andel aktier, %
1 – 500	16 710	73,7	2 355 370	1,1
501 – 1 000	2 733	12,1	2 059 866	1,0
1 001 – 2 000	1 590	7,0	2 351 585	1,1
2 001 – 5 000	937	4,1	3 076 841	1,4
5 001 – 10 000	323	1,4	2 487 345	1,2
10 001 – 20 000	167	0,7	2 491 180	1,2
20 001 – 50 000	107	0,5	3 344 429	1,6
50 001 – 100 000	36	0,2	2 735 470	1,3
100 001 –	77	0,3	185 363 847	87,7
	22 680	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden			5 006 000	2,4
Totalt			211 271 933	100,0

Källa: VPC

Utdelning och direktavkastning



De största ägarna per 31 december 2004

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, % Kapital	Utestående aktier, % Röster	Registrerade aktier, % Kapital	Registrerade aktier, % Röster
Lundbergs	85 141 229	8 177 680	93 318 909	45,2	88,0	44,2	87,6
SEB Trygg Liv	22 410 507		22 410 507	10,9	2,2	10,6	2,2
Skandia Liv	7 357 176		7 357 176	3,6	0,7	3,5	0,7
SPP Livförsäkring AB	6 170 500		6 170 500	3,0	0,6	2,9	0,6
Boston Safe Deposit and Trust Co.	5 314 101		5 314 101	2,6	0,5	2,5	0,5
Robur	5 177 740		5 177 740	2,5	0,5	2,5	0,5
Handelsbanken Fonder	4 231 334		4 231 334	2,0	0,4	2,0	0,4
Försäkringsbolaget Pensionsgaranti	3 632 875		3 632 875	1,7	0,4	1,7	0,4
SE-Banken Fonder	2 961 200		2 961 200	1,4	0,3	1,4	0,3
LF Fastighetsfonden	2 208 375		2 208 375	1,1	0,2	1,1	0,2
KK-Stiftelsen	2 000 000		2 000 000	1,0	0,2	0,9	0,2
Familjen Perssons Stiftelse	2 000 000		2 000 000	1,0	0,2	0,9	0,2
Övriga aktieägare	49 385 082	98 134	49 483 216	24,0	5,8	23,4	5,7
Utestående aktier	197 990 119	8 275 814	206 265 933	100,0	100,0	97,6	99,5
Hufvudstaden	5 006 000		5 006 000			2,4	0,5
Samtliga registrerade aktier	202 996 119	8 275 814	211 271 933			100,0	100,0

Källa: VPC

Marknadsöversikt

Hufvudstadens marknader utgörs av centrala Stockholm och centrala Göteborg där bolaget äger kommersiella kontors- och butiksfastigheter i citykärnornas affärsdistrikt. Detta gör Hufvudstaden till ett av de mest specialiserade och geografiskt koncentrerade fastighetsbolagen i Sverige.

Den ekonomiska tillväxten i Sverige är koncentrerad till storstadsområdena där Stockholm intar en särställning. Under 2004 har Stockholm haft en starkare ekonomisk utveckling än Sverige i övrigt. Även Göteborg och Västsverige har haft en god utveckling.

Expansiva regioner

Fastighetsmarknaden i Sverige, liksom i övriga Europa, präglas starkt av att befolknings- och näringslivstillväxten till stor del koncentreras till storstadsregionerna.

Stockholmsområdet har länge haft rollen som motor i landets ekonomi och tillhör de starkast växande regionerna i Europa. Konjunkturutvecklingen under året har medfört en positiv utveckling för Stockholmsområdet, främst beroende på regionens industristruktur med en hög andel IT-, telekom-, finans- och tjänstenäringsar. Stockholm har utvecklats till Nordens ledande finansiella centrum. De finansiella verksamheterna sysselsätter mer än 45 000 personer. Utvecklingen av bruttoregionprodukten för Stockholm visade på stark tillväxt 2004. Antalet sysselsatta steg under 2004 i Stockholms län medan andelen sysselsatta sjönk i Västsverige. Arbetslösheten i Stockholm är lägst i Sverige.

En regions storlek har stor betydelse för den ekonomiska utvecklingen och Stockholm måste bedömas som den enda europeiska storstaden i Sverige. Stockholm svarar normalt för en stor del av tillväxten i Sverige och här bor tjugo procent av landets invånare. Regionen svarar också för drygt en fjärdedel av Sveriges bruttonationalprodukt. Andelen utlandsägda företag ökar och i länet finns nu drygt 5 500 företag med internationella ägare. De tre storstadslänen svarade 2004 för nära nittio procent av Sveriges befolkningsökning. Göteborg har under året haft en något svagare utveckling. Göteborgsregionen får dock en allt större betydelse för utvecklingen i västra Sverige. Inom en radie av 30 mil finns femtio procent av Skandinavien industrikapacitet. Den internationella närvaron är påtaglig. De utlandsägda företagen har ökat från 450 till nära 900 på några år. Göte-

borgsregionen har en väl utvecklad infrastruktur. Befolkningen ökar snabbare och arbetslösheten är lägre än i Sverige som helhet. De största företagen (flest anställda) är Volvo Cars, Volvo Trucks, Ericsson, Astra Zeneca, SKF och SCA.

Fastighetsmarknaden

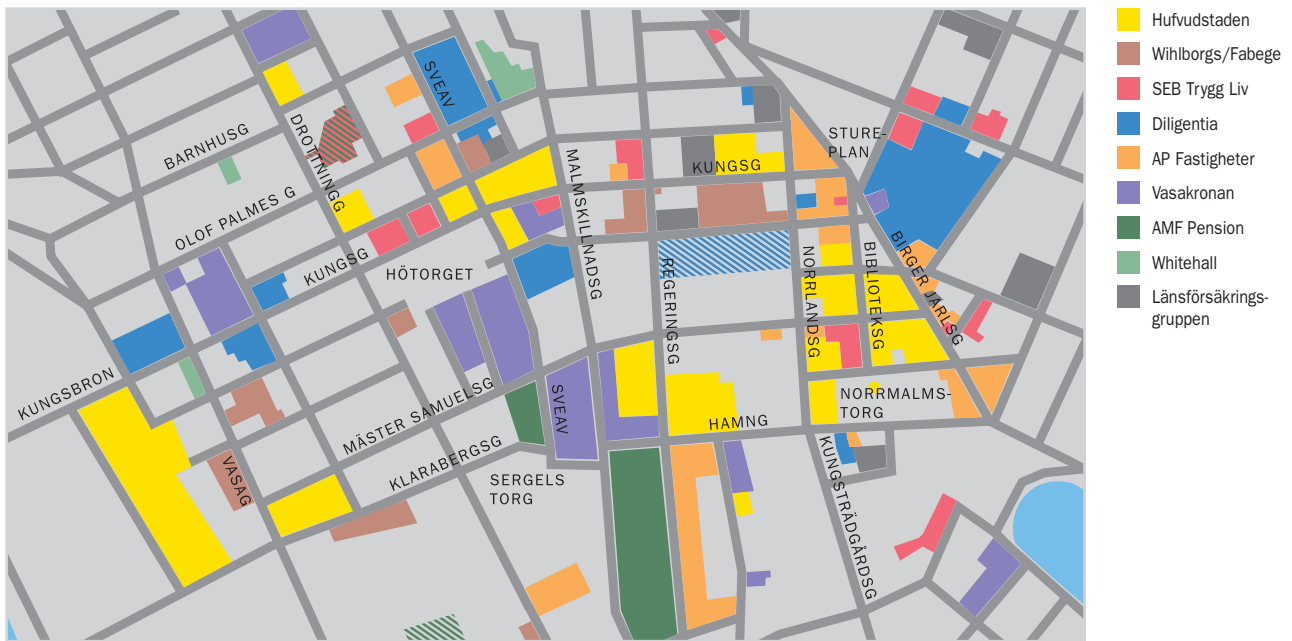
Fastigheternas driftnettoutveckling och direktavkastningskrav har stor betydelse för fastighetsmarknaden. De fastighetsförvärv som under året genomfördes i Stockholms och Göteborgs mest centrala lägen visade att direktavkastningskraven har nedjusterats något. Direktavkastningskraven för moderna kontors- och butiksfastigheter i dessa lägen uppgick i Stockholm till mellan 5,75 och 7,0 procent och i Göteborg till mellan 6,5 och 7,25 procent. Utbudet av kommersiella fastigheter var stort under året. Utländska köpare visade allt större intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Under året har svenska och utländska aktörer investerat över 90 miljarder kronor i svenska fastigheter. Likviditeten, låga transaktionskostnader och en transparent marknad gör, utöver den förväntade positiva ekonomiska utvecklingen i Sverige, den svenska fastighetsmarknaden attraktiv.

Investeringar i kontors- och butiksfastigheter

I Stockholm finns ett kommersiellt fastighetsbestånd omfattande cirka 13 miljoner kvm lokaler. Investeringarna i nya kontorsprojekt var låga under året och omfattade ca 50 000 kvm. Utbudet av lokaler överstiger för närvarande efterfrågan på moderna, välbelägna kontor. Behovet av nya kontorslokaler har sjunkit men beräknas normalt uppgå till cirka 200 000 kvm per år.

Bland större projekt i city kan nämnas Jericho vid Regeringsgatan, Glashuset vid Stadsgårdskajen, Sverige-huset och Gallerian vid Hamngatan samt Klarabergsviadukten 78–80 vid Centralstationen. Flera stora projekt i centrala Stockholm och direkt utanför tullarna återstår att hyra ut.

I Göteborg finns ett fastighetsbestånd omfattande 6 miljoner kvm kontors- och butikslokaler, varav 4,7 miljoner utgör kontorslokaler. Under 2004 har nybyggnationen av kontor fortsatt minska. Bland projekt som färdigställts kan nämnas 12 000 kvm i kv Ceres etapp 2 i Norra Gårda. I centrala Göteborg pågår få nya projekt.



Större fastighetsägare i Stockholms city.

Källa: Leimdörfer.

Tillbyggnaden av Polishuset är dock beslutad och kommer att ge 30 000 kvm kontrakterad kontorsyta. Ett projekt som kan påbörjas nästa år är kv Svanen som beräknas ge 18 000 kvm kontor. Vid Lindholmen/Norra Älvstranden planeras en omfattande expansion under de närmaste åren. Området skall främst anpassas för företag inom forskning och fordonsindustrin, medier och telekom.

Hyresmarknaden i Stockholm

Vakanserna för kontorslokaler i Stockholm stabiliserades under året främst beroende på att efterfrågan på kontorslokaler både i ytterområden och centrala lägen ökade svagt. Efterfrågan på butikslokaler i bästa läge var däremot stabil. Överlåtelsebeloppen för butikslokaler har dock sjunkit. Resultatet blev en fortsatt svag hyresmarknad med utplanande butikshyror men något stabilare kontorshyresnivåer än föregående år.

Kontor

Efterfrågan på kontorsytor avsåg främst centrala lägen inom tullarna och inom närförorter i direkt anslutning till tullarna och allmänna kommunikationer. Efterfrågan styrs alltmer över från traditionella cellkontor till yteffektiva kombikontor eller öppna landskap, varigenom kostnaden per anställd kan sänkas samtidigt som företagsinterna kontakter underlättas. Marknadshyror för

moderna kontor stabiliserades under året. Inom den Gyllene Triangeln noterades hyror mellan 3 000 och 3 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I angränsande områden vid Stureplan, Hötorget, Drottninggatan, Hamngatan, Regeringsgatan, Vasagatan och World Trade Center hyrdes kontor ut för mellan 2 500 och 3 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Vakansgraderna uppgick under året till mellan 10 och 13 procent (10–15 föregående år) i innerstaden samt till mellan 15 och 20 procent (15–25 föregående år) på malmarna och i närförorter som Kista, Liljeholmen, Alvik, Värtahamnen och Nacka Strand.

Butiker

Efterfrågan på välbelägna butikslokaler var god under året samtidigt som disponibla lokaler i stort sett saknades. Den goda efterfrågan berodde i sin tur på hushållens ökade köpkraft. De mest eftertraktade butiksstråken finns i den Gyllene Triangeln samt vid Norrmalmstorg, Hamngatan, Stureplan, Kungsgatan, Drottninggatan och delar av Grev Turegatan. Biblioteksgatan inom den Gyllene Triangeln intar, tillsammans med NK-varuhuset och Hamngatan, en särställning som det mest exklusiva butiksläget. Här utgår hyror för primär försäljningsyta på mellan 10 000 och 12 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Hyresmarknaden för kontor i Göteborgs centrala delar präglades av ökande vakanser. Hyresnivåerna har dock varit stabila. Göteborg stärkte ytterligare sin ställning som den intressantaste marknaden i Sverige efter Stockholm. Inom kontorssegmentet finns ett stort intresse för effektiva och moderna lokaler i centrala lägen trots att efterfrågan på rena kontorslokaler i regionen som helhet minskat under året.

Hyresnivåerna i Göteborgs centrala delar hade en stabil utveckling även om en tendens till svagt sjunkande hyror noterats. Utvecklingen är dock något osäker främst beroende på att vakansgraderna överstiger 10 procent samt att stora nybyggnadsprojekt genomförts i stadens centrala delar. Ytterligare betydande kontorsprojekt kan bli aktuella om vakansgraderna skulle sjunka och hyresnivåerna stiga eller ligga kvar på nuvarande nivå. Nyproduktion av kontorslokaler har planerats för cirka 5 miljarder kronor under de närmaste åren. Om dessa genomförs är dock osäkert. I de mest attrak-

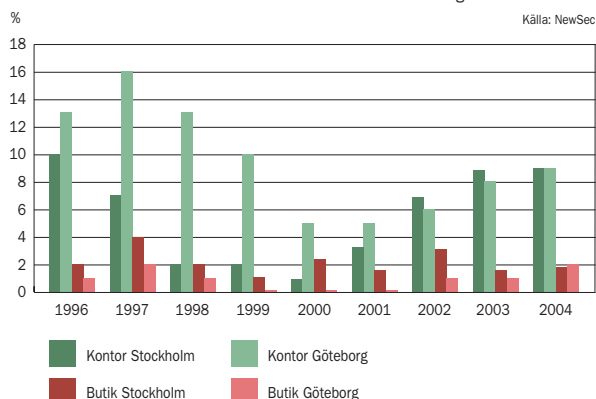
Butiker

Hyrorna för butiker i bästa läge var oförändrade under året. I Nordstan noterades hyror i intervallet 5 000 till 8 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Handeln hade en positiv utveckling under året. Utbudet av ledig försäljningsyta var mycket begränsat, uppskattningsvis under 1 procent, samtidigt som efterfrågan var stor. Omvandlingen av Göteborg från en traditionell industriort till en ort med ett mera differentierat och tjänsteinriktat näringsliv påverkar handeln positivt. Bästa läge för butiker i centrala Göteborg bedöms vara Östra Nordstaden, Fredsgatan, Arkaden, Kungsgatan mellan Fredsgatan och Korsgatan samt del av Korsgatan.

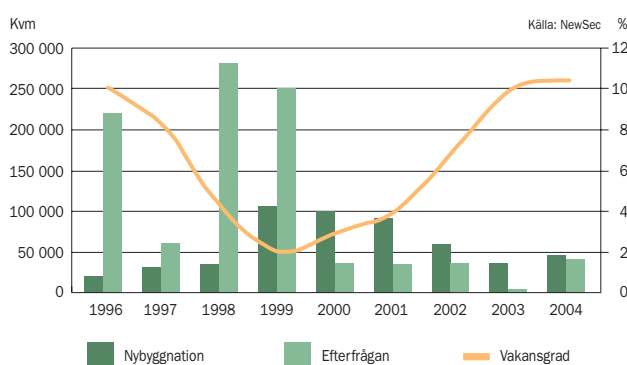


Marknadshyror 2004, Stockholm och Göteborg (exklusive fastighetsskattetillägg)		
Delmarknad	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
<i>Stockholm</i>		
Gyllene Triangeln	3 000 – 3 800	7 500 – 12 000
Övriga City	2 500 – 3 500	3 500 – 10 000
Östermalm	2 000 – 2 800	3 000 – 8 500
Gamla Stan	1 600 – 2 300	2 500 – 5 000
Slussen/Södermalm	1 400 – 2 200	2 500 – 5 000
Kungsholmen	1 400 – 2 000	2 000 – 4 500
Liljeholmen	1 200 – 1 800	1 200 – 2 000
Globen	1 400 – 1 800	3 500 – 4 500
Kista	1 100 – 1 800	3 500 – 5 000
<i>Göteborg</i>		
Centrala Göteborg	1 600 – 1 800	5 000 – 8 500

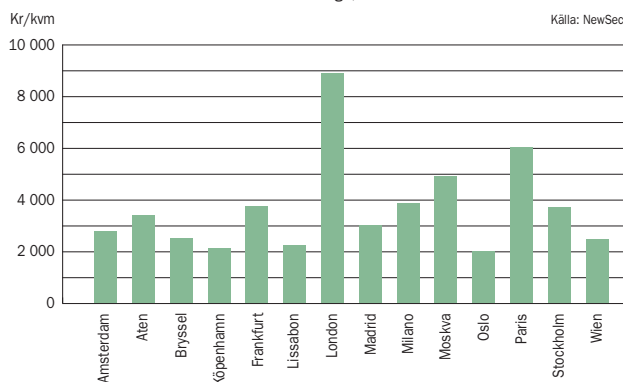
Vakansgrad kontor och butiker
centrala Stockholm och centrala Göteborg



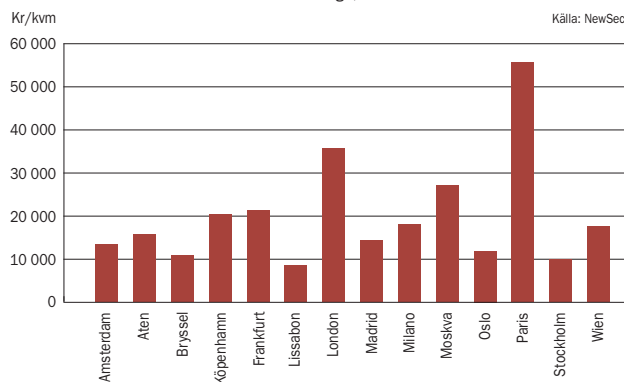
Nybyggnation, efterfrågan och vakansgrad
för kontor centrala Stockholm



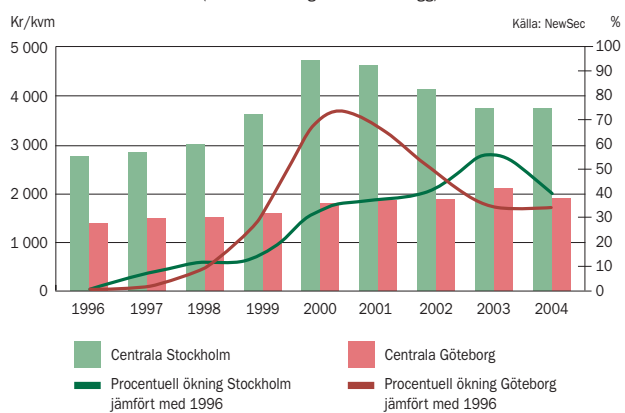
Kontorshyror i europeiska storstäder
Lokaler i bästa läge, december 2004



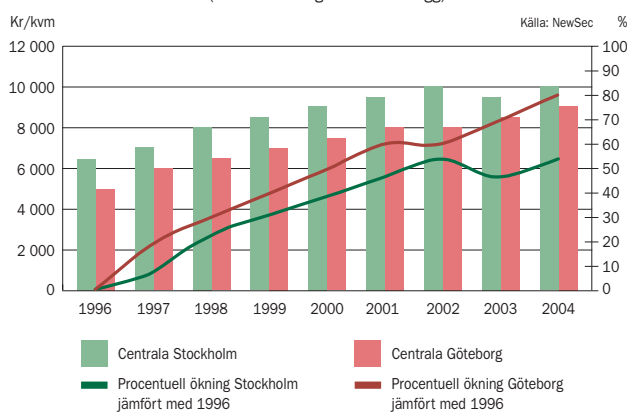
Butikshyror i europeiska storstäder
Lokaler i bästa läge, december 2004

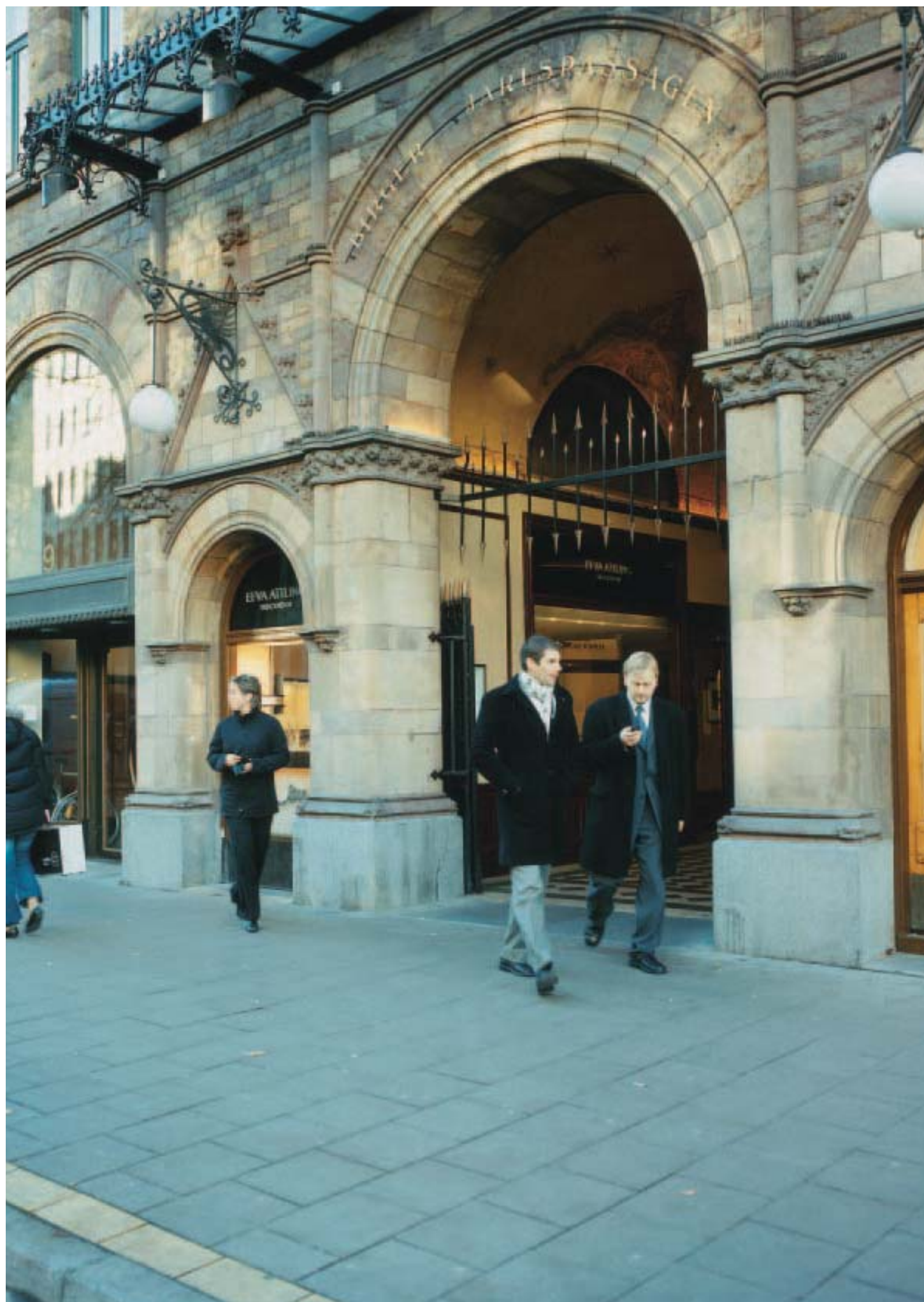


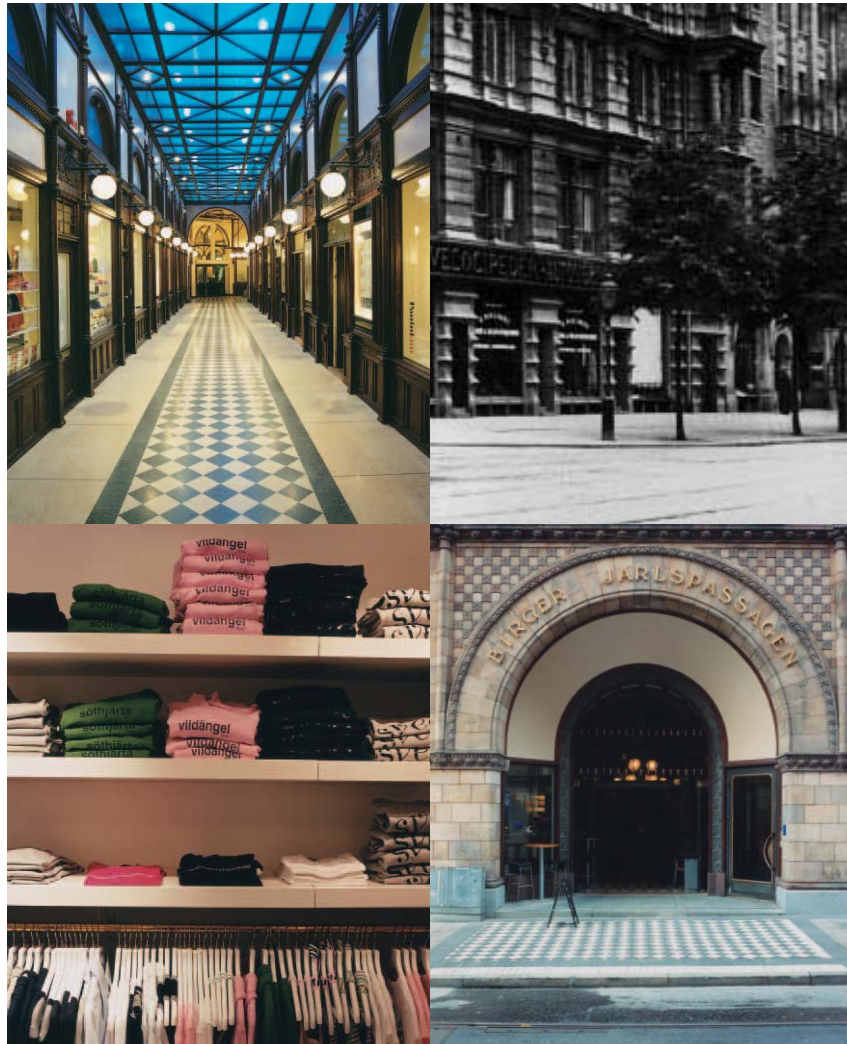
Marknadshyresutveckling kontor, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Marknadshyresutveckling butiker, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillägg)







Fastigheten där Birger Jarlspassagen ligger byggdes under åren 1894–97. Tanken var att passagen skulle inrymma en mångfald av små butiker som kompletterade varandra väl. En tanke som fortfarande är aktuell. Efter en varsam renovering erbjuder nu Birger Jarlspassagen en dynamisk mix av små och stora varumärken. Utbudet handlar om kläder, accessoarer och andra moderelaterade produkter.

Koncernens varumärken

Varumärket är idag en värdefull tillgång. Varumärkets värde består av dess positionering på marknaden och hur välkänt det är hos olika målgrupper.

Varumärket skall snabbt identifiera och särskilja ett företags tjänster och produkter från andras och känneteckna en unik produkt med en välkänd image. Varumärket utgör en form av garanti och underlättar kundens valsituation.

Ett väl inarbetat varumärke ger fördelar i form av märkeslojalitet, ökade marknadsandelar och intäkter samt bättre vinstmarginaler.

Den framtida utvecklingen bedöms komma att öka betydelsen av varumärken ytterligare och koncernens tre starkaste varumärken – Hufvudstaden, NK och World Trade Center Stockholm – utgör därför en värdefull tillgång.

Hufvudstaden

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 förvaltningen av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärsområden.

Nordiska Kompaniet – NK

NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken. Det har förstärkt och utvecklat sitt värde sedan 1902. Den viktiga uppgiften att vårda och bedriva långsiktig varumärkesuppbyggnad är grunden till NKs förmåga att stödja handeln i varuhusen och därmed generera ökade hyresintäkter och höjda fastighetsvärden.

Varumärket NK har i dag en mycket stark ställning bland såväl svenska som internationella konsumenter. Framgången bygger på ett nära samarbete mellan fastighetsägare och företagare där samarbetet vidareutvecklas genom rätt mix av företagare, en vital och attraktiv marknadsplats samt kontinuerliga marknadsföringsinsatser mot rätt målgrupper.

World Trade Center Stockholm

Varumärket World Trade Center är känt över hela världen och står för centralt belägna, högkvalitativa kontors- och möteslokaler med högkvalitativ service inom internationell handel. Det är en symbol för trovärdighet och kvalitet. Genom styrkan i varumärket kan World Trade Center i Stockholm profilera sig som en internationell, högklassig arbets- och mötesplats. World Trade Center-konceptet ger fastigheten i Stockholm en unik position på hyresmarknaden. Få andra fastigheter i Stockholm kan erbjuda sina hyresgäster ett lika brett utbud av service.

Norrmalmstorg 1

Norrmalmstorg 1 är en unik profilfastighet, som genom en totalrenovering återfått sin glans och betydelse som kommersiellt landmärke i Stockholms city. Fastigheten stärker detaljhandelsstråket mellan Biblioteksgatan och Hamngatan/NK.

Birger Jarlspassagen

Birger Jarlspassagen, som är belägen mellan Birger Jarlgatan och Smålandsgatan i Stockholm, har synnerligen stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde. Efter en varsam renovering är Birger Jarlspassagen idag en unik galleria med inriktning på ungt svenskt mode.

Parkaden

Parkaden, som driver parkeringsrörelse i Hufvudstaden, är en viktig servicefunktion till kunderna i Hufvudstadens marknadsområden och erbjuder lättillgängliga och säkra parkeringsplatser i bästa läge.

Femmanhuset

Köpmannavaruhuset Femman i Göteborg är beläget i Nordstan, som är Västsveriges största affärscentrum. I Femmanhuset finns ett sextiototal butiker, som tillsammans representerar ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköpsvaruhandel.

HUFVUDSTADEN



BIRGER JARLSPASSAGEN



norrmalmstorg 1



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 nya förutsättningar. Processen att utveckla fastigheterna ses ständigt över. Förändringar och förbättringar, såväl stora som små, görs regelbundet.

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

Under 2004 har Hufvudstadens investeringar i projekt svängt över från de tidigare större projekten till ett flertal mindre projekt och lokalanpassningar. Ett större projekt som avslutats under året är ombyggnaden av Norrmalmstorg 1. Lokalanpassningar och mindre projekt har ökat i omfattning, bland dessa kan nämnas Birger Jarlspassagen med nya butiker och lokalanpassningar i World Trade Center för nya hyresgäster. Kostnader och investeringar för särskilda projekt uppgick under året totalt till 53,3 Mkr, varav 32,8 Mkr har resultatförts.

Norrmalmstorg 1

Den omfattande ombyggnaden av profilfastigheten Norrmalmstorg 1 avslutades under året. Projektet har pågått sedan 2002 och har inneburit en genomgripande förädling och uppgradering av fastigheten. Norrmalmstorg 1 anses vara ett av de mest lyckade exemplen på tidig funktionalism i Sverige och ambitionen var att återskapa arkitekten Ivar Tengboms byggnad från 1932 i dess ursprungliga glans men med 2000-talets teknik. Stora ansträngningar har gjorts att bevara och komplettera ädla material och detaljer. Återskapandet av glasade butiker i två plan runt hela fastigheten är i det närmaste färdigställt. Vintern 2004 flyttade Danske Bank in på de fem översta kontorsplanen. Fastigheten övergår nu till förvaltningen efter tre år i en ombyggnadsfas.

NK Stockholm, Sergelgången

Ombyggnaden av NK Stockholm nedre plan färdigställdes under 2003. Under 2004 har upprustning skett av Sergelgången, gångstråket under mark mellan NK och Sergels Torg. Sergelgången har fått inomhusmiljö och en ny ljus interiör. Genom upprustningen har det skapats en trygg och attraktiv miljö för såväl butikerna som deras kunder. Projektet genomfördes i samarbete mellan Stockholms stad, AP Fastigheter, AMF Pension, Vasakronan och Nordiska Kompaniet/Hufvudstaden.

NK Göteborg

Ombyggnadsprojektet av entréplanet i NK Göteborg mot Östra Hamngatan som påbörjades år 2003, avslutades under året genom att nya rulltrappor till nedre plan installerades. Varuhusets entréplan har därmed blivit mer inbjudande och fått en förbättrad tillgänglighet. På fasaden mot Östra Hamngatan har en NK-logotype och en klocka monterats.

Birger Jarlspassagen

Birger Jarlspassagen med sin unika arkitektur inspirerad av gallerior från bland annat Paris och Berlin, har varsamt renoverats under året. Glasdörrar har installerats för att ge ett behagligt klimat året om. En rad nya svenska butikskoncept med inriktning på ungt mode har etablerat sig i passagen.

Lokalanpassningar

De flesta ombyggnader som görs i Hufvudstadens bestånd är lokalanpassningar till nya eller befintliga hyresgäster. Våra befintliga hyresgäster har efter några år av minskat lokalbehov återigen börjat öka sina ytor. Nya hyresgäster har tillkommit. I World Trade Center har flera nya hyresgäster tecknat kontrakt. Här kan ISA, Invest in Sweden Agency, Cloetta och Exportrådet nämnas. Cloetta och ISA flyttade in under sommaren 2004. Exportrådet tecknade kontrakt på drygt 3 000 kvm i december 2004 och kommer att flytta in under sommaren 2005.

Affärsområde Stockholm Östra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Östra City omfattar 16 fastigheter i området öster om Sveavägen samt två fastigheter i Gamla Stan. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter. Under året har fastigheten Schönborg 6 på Södermalm avyttrats. Merparten av fastigheterna är belägna vid Biblioteksgatan, Norrmalmstorg och angränsande gator, den sk Gyllene Triangeln, vilken varit kärnan i Hufvudstadens fastighetsbestånd sedan bolaget grundades 1915.

Beståndets utveckling

Under året avslutades den omfattande renoveringen av Norrmalmstorg 1, ett projekt som pågått sedan 2002. Målet har varit att återskapa husets karaktär som ett ledande centrum för affärer, finans- och advokatverksamhet och återge det dess betydelse som kommersiellt landmärke vid Norrmalmstorg. Danske Bank, som hyr 7 500 kvm, flyttade in i januari 2004 på de fem översta planen. Ambitionen att återskapa Ivar Tengboms grundidé med glasade tvåvåningsbutiker runt om fastigheten har i det närmaste uppfyllts genom att Zara och Massimo Dutti hyrt var sitt hörn i fastigheten.

Vårt arbete med att skapa ett attraktivare östra city har fortsatt. Vår idé med området kring Biblioteksgatan är att skapa en spännande mix av små unika butiker i kombination med förstklassiga internationella varumärken med hög modegrad. Såväl butiker som gatumiljön skall bygga på en atmosfär utöver det vanliga. Under året har 15 butiker förändrats till nya koncept. Som exempel kan nämnas Turnover, Tommy Hilfiger, By Us, Massimo Dutti, LaCoste, ABCD och Marlboro Classics.

Den anrika Birger Jarlspassagen har renoverats och fått ett nytt koncept med i huvudsak små trendiga svenska

butiker inom mode samtidigt som den blivit försedd med dörrar för att erhålla ett bra klimat året om. Bland de nya hyresgäster som flyttat in kan nämnas J. Lindeberg, Efva Attling, Svea, Mrs H, Sneakersstuff och Duffer.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor inom affärsområdet präglades under året av fortsatt låg efterfrågan. Utbudet av lediga lokaler har stabiliserats och ökar inte längre i city. Marknadshyrorna har fortsatt nedåt under framförallt första halvåret. Under hösten planade hyrorna ut på nivåer mellan 2 500–3 500 kr per kvm i city.

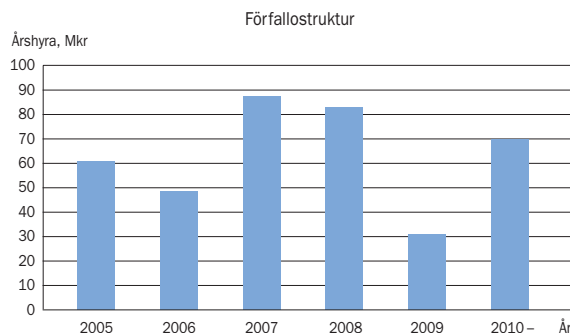
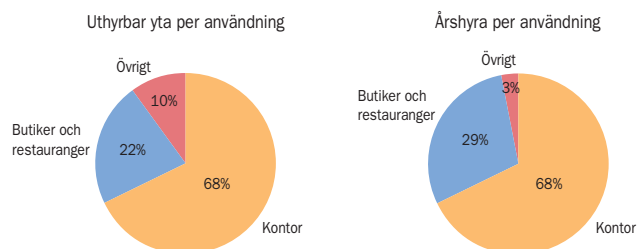
Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 3 000 och 3 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

För butikslokaler var hyresmarknaden stabil och i de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 10 000 och 12 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Kunder

Kundstrukturen för kontor inom Affärsområde Stockholm Östra City utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, management och media. Totalt finns inom affärsområdet 226 kunder. De tio största kunderna hyr 37 382 kvm (37 866), vilket representerar en årshyra på 179,0 Mkr (178,5).

Butikskunderna är till övervägande delen mindre entreprenörer även om några större detaljhandelskoncerner finns bland hyresgästerna så som RnB, GANT, Replay och Inditex med sina varumärken Zara och Massimo Dutti.



Fastighetsbeståndet		
	31 december 2004	31 december 2003
Antal fastigheter	18	19
Bokfört värde, Mkr	4 286,4	4 376,9
Uthyrbar yta, kvm	105 577	116 585
– varav kontor	71 477	75 499
– varav butik och restaurang	23 484	24 114
Årshyra, Mkr	424,2	450,3
Hyresvakansgrad, %	10,8	10,8
Ytvakansgrad, %	14,7	13,3



Omförhandlingar och nyuthyrning		
	2004	2003
Nyuthyrning, kvm	6 938	4 294
Nyuthyrning årshyra, Mkr	21,3	14,4
Omförhandlade avtal, kvm	7 319	17 137
Omförhandlad årshyra, Mkr	27,6	56,1



Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd		
Mkr	2004	2003
Nettoomsättning	374,7	346,2
Särskilda projekt	-31,0	-95,1
Underhåll	-15,1	-13,0
Drift och administration	-47,8	-49,5
Övriga kostnader	-55,3	-57,8
Summa kostnader	-149,2	-215,4
Bruttoresultat	225,5	130,8
Bruttoresultat exklusive särskilda projekt	256,5	225,9





Först hette det Sydbankshuset. Sedan Citypalatset. Byggnaden uppfördes 1931–32 och ritades av Ivar Tengbom. Sedan 2000 är fastigheten i Hufvudstadens ägo och heter Norrmalmstorg 1. Huset har renoverats och moderniserats, och ledstjärnan har hela tiden varit att bevara och återskapa dess ursprungliga prakt. Ädelträ, stål, glas, marmor. Stockholms funkispalats No 1 förtjänar bara det bästa.



Affärsområde Stockholm Västra City

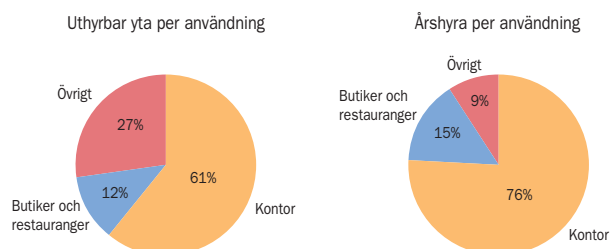
Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Västra City omfattar fastigheterna i området kring Sveavägen och väster ut. Affärsområdet omfattade vid årsskiftet sju fastigheter. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter. Fastigheterna är belägna i hörnet av Kungsgatan/Sveavägen, på Drottninggatan samt Klarabergsgatan. Under året har fastigheten Roddaren 58 på Kungsholmen avyttrats.

I beståndet ingår World Trade Center-fastigheten, Sveriges mest centralt belägna byggnad med avseende på kommunikationer. Flygbussar och Arlanda Express löper samman i huset, liksom järnväg, T-bana, bussar och pendeltåg. World Trade Center är en internationell mötesplats och ingår i sammanslutningen World Trade Center Association (WTCA), vars syfte är att främja och stödja internationell handel och affärsrelationer. I konceptet ingår att erbjuda olika typer av lokaler och tjänster med bl a konferenslokaler, restaurang och affärsklubb i fastigheten. Konferens- och restaurangrörelsen drivs av ett helägt dotterbolag, WTC Stockholm AB, se nedan under Övrig verksamhet. Fastigheten inrymmer cirka 40 kontorshyresgäster.

Beståndets utveckling

Under året har renovering och lokalanpassning av drygt 6 000 kvm kontorsyta slutförts för nya och befintliga hyresgästers räkning. Bland annat har cirka 3 800 kvm byggts om och anpassats till nya hyresgäster i World Trade Center. Bland nya hyresgäster i World Trade Center kan nämnas ISA, Invest in Sweden Agency, och Cloetta, som flyttade in under sommaren 2004 samt Exportrådet, som i december tecknade kontrakt på drygt 3 000 kvm med inflyttning under sommaren 2005.



Under hösten har Adidas utvecklat och renoverat sin konceptbutik i hörnet Sveavägen/Kungsgatan. Vodafone har öppnat ny butik på Kungsgatan. Butikerna är ett viktigt inslag i gatumiljön och vi arbetar kontinuerligt med att utveckla butiksmixen inom affärsområdet.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor inom affärsområdet stabiliserades under året. Vakanserna upphörde att öka och hyrorna stabiliserades.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 2 500 och 3 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

För butikslokaler var hyresmarknaden stabil. I de bästa lägena och för de bästa ytorna uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 8 000 per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

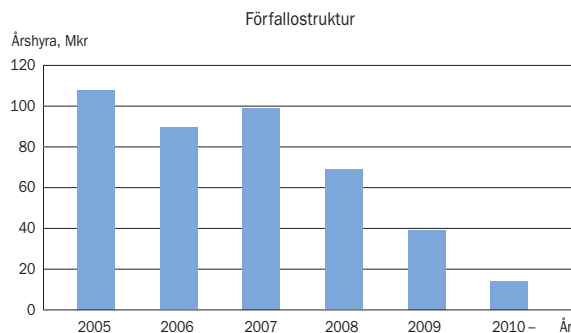
Kunder

Kundstrukturen inom Affärsområde Stockholm Västra City utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är organisationer, advokatbyråer, reklambyråer, data- och mediaföretag samt företag inom bank- och finanssektorn. Totalt finns inom affärsområdet 189 kunder. De tio största kunderna hyr 38 005 kvm (38 835), vilket representerar en årshyra på 149,0 Mkr (157,7).

Övrig verksamhet

I World Trade Center drivs en konferens- och restaurangrörelse genom ett helägt dotterbolag. Under året har renovering och uppförskning av restaurang Blender påbörjats, vilket beräknas vara klart under våren 2005.

Från och med den 1 januari 2005 ingår Parkaden-verksamheten i Affärsområde Stockholm Västra City.



Fastighetsbeståndet		
	31 december 2004	31 december 2003
Antal fastigheter	7	8
Bokfört värde, Mkr	3 156,5	3 321,5
Uthyrbar yta, kvm	152 690	172 735
– varav kontor	92 879	97 145
– varav butik och restauranger	19 046	22 171
Årshyra, Mkr	452,9	503,0
Hyresvakansgrad, %	9,9	9,6
Ytvakansgrad, %	11,3	10,0



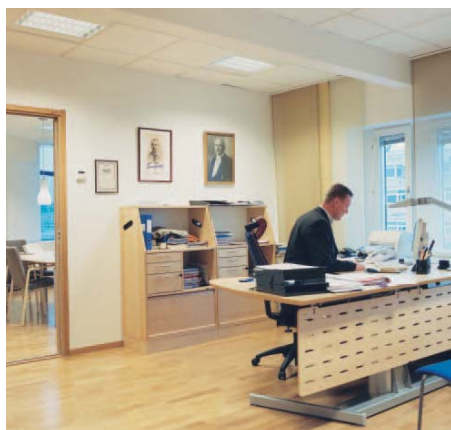
Omförhandlingar och nyuthyrning		
	2004	2003
Nyuthyrning, kvm	10 439	6 817
Nyuthyrning årshyra, Mkr	31,7	19,2
Omförhandlade avtal, kvm	17 783	12 502
Omförhandlad årshyra, Mkr	52,0	38,9



Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd		
Mkr	2004	2003
Nettoomsättning	421,1	449,7
– varav omsättningshyrestillägg	3,8	3,4
Särskilda projekt	–	-0,1
Underhåll	-15,3	-13,5
Drift och administration	-54,0	-56,4
Övriga kostnader	-103,3	-107,4
Summa kostnader	-172,6	-177,4
Bruttoresultat	248,5	272,3
Bruttoresultat exklusive särskilda projekt	248,5	272,4
<i>Övrig verksamhet</i>		
Intäkter	30,9	28,8
Kostnader	-29,9	-28,8
Rörelseresultat	1,0	0,0



Sedan 1970 har syftet med World Trade Center (WTC) varit att främja internationell handel. WTC Stockholm är ett av de ca 330 center som finns över hela världen. Läget, lokalerna och utbudet lämpar sig utmärkt för framgångsrika svenska och internationella företag. Cirka 38 000 kvm kontorslokaler finns i fastigheten som tillsammans med festvåningar, konferenslokaler, restauranger och goda kommunikationer skapar förutsättningar för riktigt goda affärer.





Affärsområde NK

Fastighetsbeståndet

Affärsområde NK omfattade vid årsskiftet fastigheterna NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg samt parkeringshuset Parkaden i Stockholm.

Organisation

Peter Zäll tillträdde som ny affärsområdeschef från och med den 1 december 2004. Han efterträdde Håkan Steinbüchel som lämnade bolaget vid årsskiftet 2004/2005.

Beståndets utveckling

Under året har båda NK-varuhusen förnyats och förädlats på flera områden. Ombyggnadsprojektet av entréplanet i NK Göteborg, som påbörjades 2003, avslutades under året genom att nya rulltrappor till nedre plan installerades.

Upprustningen av Sergelgången, gångstråket under mark mellan Sergels Torg och NK, har färdigställts i samarbete mellan Stockholms stad och berörda fastighetsägare. I november tog en samfällighet med fastighetsägarna över driften av gången.

Ett flertal avdelningar i såväl NK Stockholm som NK Göteborg genomförde under året ombyggnader och utvecklade därigenom sina affärskoncept och stärkte sin konkurrensförmåga. Nya avdelningar med varumärken som Gant Woman, Boss Orange och NK Manlig Depå öppnades under året. Under 2005 kommer förnyelsearbetet att fortsätta.

Hyres- och detaljhandelsmarknaden

Hyresmarknaden för butikslokaler var fortsatt god under året. NK-varuhusen ligger i absolut bästa läge i Stockholm och Göteborg.

Vid omförhandlingar och nyuthyrningar tecknades avtal på hyresnivåer mellan 10 000 och 13 000 kr per

kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg för bästa försäljningsyta.

Detaljhandeln i Sverige redovisade ett bra år. Enligt DHI ökade försäljningen i löpande priser inom sällan-köpshandeln med 5,5 procent. Försäljningen av konfektion ökade med 5,0 procent. För NK Stockholm ökade försäljningen med 4 procent och för NK Göteborg med 10 procent.

Kunder

Affärsområdets kunder representerar starka, välkända varumärken med höga krav på etablering inom attraktiva marknadsplatser. I NK-varuhusen finns många av de starkaste internationella och svenska varumärkena representerade. Bland kontorshyresgästerna finns reklambyråer, banker, managementkonsulter och advokatbyråer. Totalt finns inom affärsområdet 140 kunder. De tio största kunderna hyr 17 894 kvm (17 172), vilket representerar en årshyra på 101,0 Mkr (98,4).

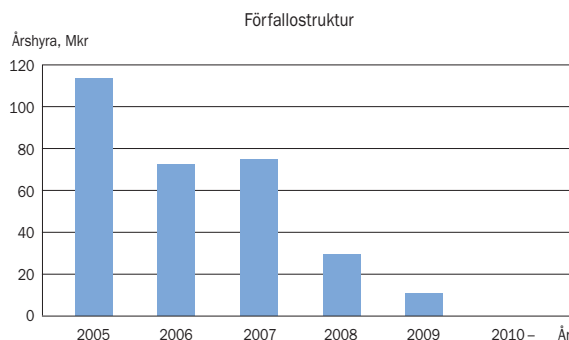
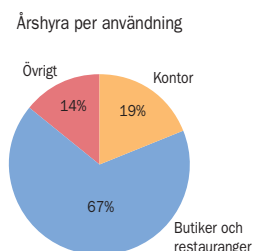
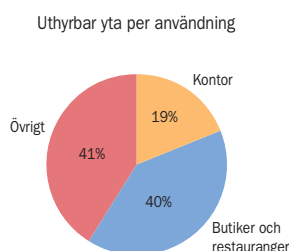
Inom NK finns ett mycket nära samarbete med företagarna genom deras företagarförening. Tillsammans utarbetas årligen marknadsplaner för att stärka NK som varumärke och handelsplats.

Övrig verksamhet

I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i två av Hufvudstaden ägda fastigheter i Stockholm: Parkaden med 800 platser och Continentalgaraget med 431 platser.

Verksamheten i Parkaden har under året utvecklats positivt. Det förbättrade vakansläget på kontorslokaler påverkar såväl antalet korttids- som långtidskunder.

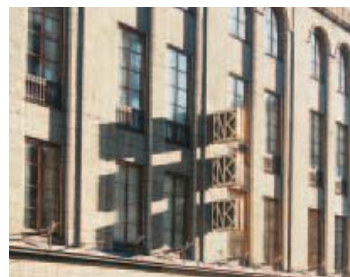
Från och med den 1 januari 2005 ingår Parkadenverksamheten i Affärsområde Stockholm Västra City.



Fastighetsbeståndet		
	31 december 2004	31 december 2003
Antal fastigheter	3	3
Bokfört värde, Mkr	2 068,5	2 094,2
Uthyrbar yta, kvm	90 196	90 009
– varav kontor	16 971	17 097
– varav butik och restaurang	36 176	36 052
Årshyra, Mkr	308,5	313,3
Hyresvakansgrad, %	5,1	4,1
Ytvakansgrad, %	4,8	3,6



Omförhandlingar och nyuthyrning		
	2004	2003
Nyuthyrning, kvm	2 399	3 700
Nyuthyrning årshyra, Mkr	11,4	14,9
Omförhandlade avtal, kvm	7 163	5 422
Omförhandlad årshyra, Mkr	27,8	20,9



Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd		
Mkr	2004	2003
Nettoomsättning	320,9	315,9
– varav omsättningshyrestillägg	5,3	8,1
Särskilda projekt	-1,8	-20,8
Underhåll	-11,4	-7,1
Drift och administration	-88,0	-83,9
Övriga kostnader	-67,9	-76,3
Summa kostnader	-169,1	-188,1
Bruttoresultat	151,8	127,8
Bruttoresultat exklusive särskilda projekt	153,6	148,6
<i>Övrig verksamhet</i>		
Intäkter	52,9	52,2
Kostnader	-43,9	-44,1
Rörelseresultat	9,0	8,1



NK-varuhusen		
	2004	2003
<i>NK Stockholm</i>		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	26 251	26 015
Antal avdelningar	106	109
Antal restauranger	9	7
Försäljning, Mkr	1 683,4	1 623,5
<i>NK Göteborg</i>		
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 617	10 547
Antal avdelningar	41	43
Antal restauranger	4	4
Försäljning, Mkr	438,4	398,7





Sedan 1915 har den imponerande granitfasaden dominerat Hamngatan. Och på samma sätt har NK varit en dominerande aktör inom svensk handel. Genom att hela tiden välkomna förändring och bryta ny mark har NK blivit en självklar trendsättare. Rulltrappan, CD-skivan, nylonstrumpan och djupfrysta grönsaker är bara några exempel där NK varit först. Hufvudstaden fortsätter att förmedla och förädla detta arv.



1967 köptes Ferdinand Lundquists varuhus i Göteborg. Men det dröjde ända fram till den 14 mars 1971 innan NK Göteborg slog upp portarna. Fastigheten hade då genomgått en mycket grundlig renovering. Sedan dess har byggnaden fått ett antal ansiktslyftningar – såväl invändigt som utvändigt. Den senaste innefattar bland annat en öppning av fasaden mot Östra Hamngatan. Allt för att möta och överträffa kundernas höga krav och förväntningar.





Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg omfattade vid årsskiftet fyra fastigheter, belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter. I den största fastigheten ingår köpmannavaruhuset Femman, som är en del av Nordstans affärscentrum. Nordstan besöks årligen av cirka 30 miljoner personer. Omsättningen är cirka 3 miljarder kronor. Hufvudstaden är den största enskilda delägaren i Östra Nordstadens Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans P-hus samt torg och gågator. I köpmannavaruhuset Femman finns 63 butiker, caféer och restauranger i tre plan. Största butikskunder är H&M, Kapp-Ahl, JC, Din Sko, Indiska och Dressman.

Beståndets utveckling

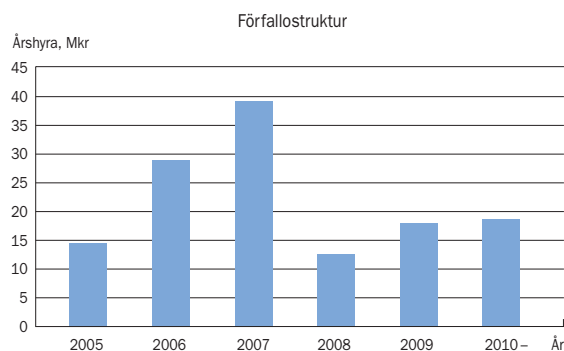
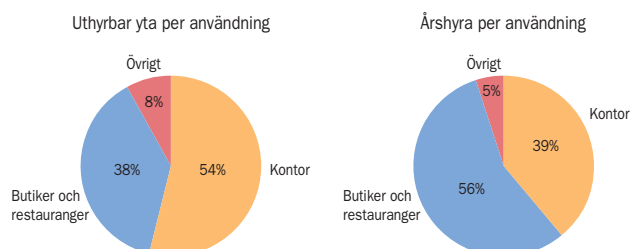
Under året har renovering inom Tullverkets lokaler pågått. Arbetet kommer även att pågå under 2005. Renovering av allmänna ytor inom nedre plan i köpmannavaruhuset Femman har avslutats enligt plan. Bio-grafen Victoria på Kungsgatan har varsamt konverterats till en ny livsstilsbutik som öppnade under december. I Femman har flera nya butiker öppnat under året såsom Bik Bok, Pocketshop, Hi3G, Sony Bono och Telia.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden har under året varit stabil. Vakanserna för kontorslokaler har ökat något men hyresnivåerna har inte påverkats i någon större utsträckning. Marknads-hyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 600 och 1 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Enstaka toppnoteringar över 2 000 kr per kvm och år har erhållits i nyproducerade fastigheter. För butikslokaler var marknadshyresutvecklingen fortsatt god. I de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 5 000 och 8 500 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg beroende på storlek och läge.

Kunder

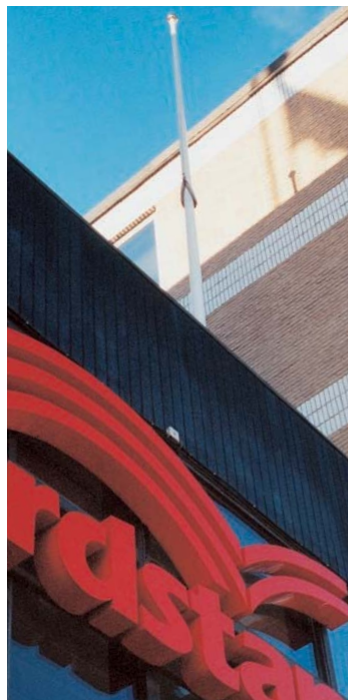
Affärsområdets kunder utgörs främst av företag som är beroende av centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är advokatbyråer, revisionsbyråer, media och tele samt myndigheter och organisationer. Totalt finns inom affärsområdet 125 kunder. De tio största kunderna hyr 29 277 kvm (28 633), vilket representerar en årshyra på 52,3 Mkr (51,5).



Fastighetsbeståndet		
	31 december 2004	31 december 2003
Antal fastigheter	4	4
Bokfört värde, Mkr	825,6	819,2
Uthyrbar yta, kvm	58 912	58 665
– varav kontor	31 700	31 712
– varav butik och restaurang	22 382	22 133
Årshyra, Mkr	132,8	126,6
Hyresvakansgrad, %	1,9	2,6
Ytvakansgrad, %	3,1	3,7

Omförhandlingar och nyuthyrning		
	2004	2003
Nyuthyrning, kvm	2 700	2 095
Nyuthyrning årshyra, Mkr	8,2	4,1
Omförhandlade avtal, kvm	7 769	5 187
Omförhandlad årshyra, Mkr	20,7	13,0

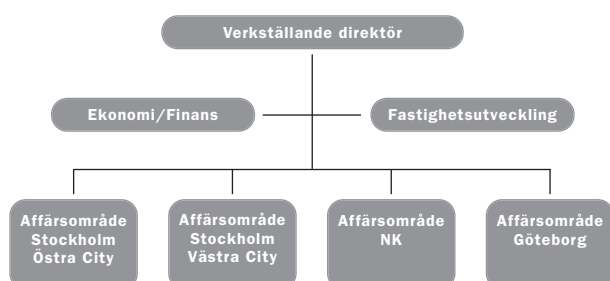
Fastighetsförvaltningens resultat, jämförbart bestånd		
Mkr	2004	2003
Nettoomsättning	135,5	132,3
Särskilda projekt	–	–
Underhåll	-5,4	-9,6
Drift och administration	-25,6	-24,6
Övriga kostnader	-18,1	-16,4
Summa kostnader	-49,1	-50,6
Bruttoresultat	86,4	81,7
Bruttoresultat exklusive särskilda projekt	86,4	81,7



Organisation och medarbetare

Organisation

Den operativa verksamheten är organiserad i fyra affärsområden, Stockholm Östra City, Stockholm Västra City, NK och Göteborg. De centrala staberna Fastighetsutveckling och Ekonomi/Finans stöder den operativa organisationens verksamhet. Därutöver drivs parkeringsrörelse i dotterbolaget Parkaden AB och konferens- och restaurangrörelse i dotterbolaget World Trade Center Stockholm AB.



Affärsområdena är indelade efter den operativa styrningen av verksamheten, vilken huvudsakligen följer hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader. För närmare beskrivning av de olika rörelsegrenarna hänvisas till not 3.

Nyckeltal	2004	2003
Koncernen		
Medelantal årsanställda	122	123
– varav kvinnor	68	66
– varav män	54	57
Medelålder	41	41
– kvinnor	41	39
– män	38	42
Genomsnittlig anställningstid	8 år	7,5 år
Total sjukfrånvaro	5 procent	7 procent
Moderbolaget		
Medelantal årsanställda	91	96
– varav kvinnor	46	49
– varav män	45	47
Medelålder	43	42
– kvinnor	42	41
– män	45	44
Genomsnittlig anställningstid	8,5 år	8 år
Total sjukfrånvaro	5 procent	5 procent

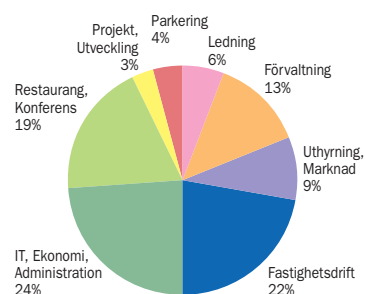
Medarbetare

Hufvudstadens verksamhet, såväl fastighetsförvaltning som övrig verksamhet, sker med egen personal. Kompetenta, serviceinriktade och engagerade medarbetare är en förutsättning för att uppnå företagets vision och mål. Därför arbetar Hufvudstaden aktivt med att:

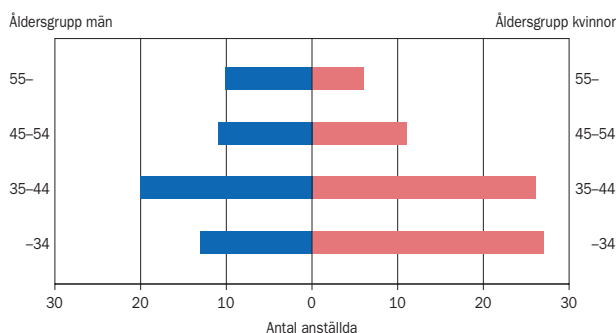
- förankra bolagets värderingsgrund hos sina medarbetare
- sträva mot ett tydligt och föredömligt ledarskap
- kontinuerligt bredda och fördjupa kompetensnivån hos såväl medarbetare som chefer och så långt möjligt tillsätta tjänster internt
- främja jämställdhet mellan män och kvinnor samt motverka osakliga löneskillnader
- motverka all slags diskriminering eller mobbing på grund av kön, etnisk tillhörighet eller sexuell läggning
- förebygga ohälsa genom friskvårdssatsningar, regelbundna hälsokontroller och ett systematiskt och långsiktigt arbete med arbetsmiljöfrågor.

Vid utgången av 2004 arbetade 124 personer i koncernen, varav 91 i moderbolaget och 33 i dotterbolag. Av koncernens 24 chefer är 8 kvinnor eller 33 procent.

Medarbetare per arbetsområde



Ålders- och könsfördelning, koncernen



Kvalitet och miljö

Hufvudstaden skall ha ett kvalitets- och miljösystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster. Under året har Hufvudstaden erhållit högsta betyg (fem stjärnor) i Folksam's Klimatindex. Bolagets miljöarbete har analyserats och godkänts för investering i Robur Miljöfond. Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2004.

Hufvudstadens vision är att leda utvecklingen i fastighetsbranschen i riktning mot ett miljömässigt hållbart samhälle. Därmed ökar förutsättningarna för att erbjuda Hufvudstadens kunder marknadens bästa service och bidra till att förbättra kundernas affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Parallellt med arbetet att minimera negativ miljöpåverkan från våra fastigheter pågår processen att på ett tydligt, strukturerat och systematiskt sätt se över bolagets rutiner och arbetssätt. Syftet är att samla samtliga rutiner i ett gemensamt verksamhetsledningssystem med tydliga ansvarsfördelningar för att säkerställa kvaliteten och underlätta ständiga förbättringar.

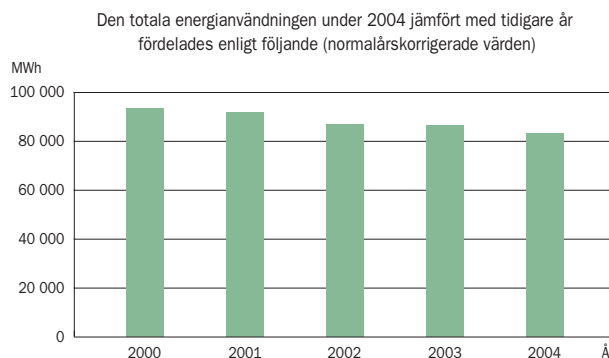
Kvalitets- och miljömål samt måluppfyllelse 2004

Fortsatt utveckling av kvalitets- och miljöarbetet inom förvaltning samt stödfunktioner. Översynen av förvaltningsrutinerna har pågått planerligt under året.

Fortsatt utveckling av miljöanpassad ombyggnad och samarbetet inom MilaB. Databasen MilaB – Miljöbedömning av Byggvaror – har bidragit till att skapa förutsättningar för hela byggbranschen att ytterligare minska miljöpåverkan från ombyggnader. Denna databas är resultatet av ett aktivt samarbete mellan ett antal större byggherrar som står för en stor andel av byggandet i Sverige. Hufvudstadens aktiva medverkan innebär fortsatt samarbete samt ständig vidareutveckling.

Fortsatt effektivisering av avfallshanteringen. Avfallshanteringen har ytterligare effektiviserats i samarbete med hyresgästerna.

Effektivisera energianvändningen med 3 procent. Den totala energiförbrukningen har minskat med 3 procent genom effektivisering i fastigheterna. Förändringen av energianvändningen under den senaste 5-årsperioden för jämförbart fastighetsbestånd framgår av nedanstående graf.



Avveckla 100 procent av förekommande PCB i fastigheterna. All PCB har avvecklats.

Kvalitets- och miljömål 2005

- Fortsatt utveckling av kvalitets- och miljöarbetet inom förvaltning och stödfunktioner.
- Fortsatt utveckling av miljöanpassad ombyggnad och samarbetet inom MilaB.
- Fortsatt effektivisering av avfallshanteringen.
- Effektivisera energianvändningen med 3 procent.

Nöjd Kund Index

Hufvudstaden deltar, i likhet med flertalet andra ledande fastighetsbolag, i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern. Det är en årligen återkommande undersökning av slumpmässigt utvalda kontorshyresgästernas nöjdhet. Hyresgästerna får betygsätta en rad olika faktorer, såsom service, hantering av felanmälan och klagomål, läge, prisvärde mm. Alla svar vägs samman till NKI (Nöjd Kund Index) som speglar kundens helhetssyn på hyresvärden. Resultaten kan användas dels som jämförelse mellan olika fastighetsbolag under ett enskilt år, dels som jämförelse av det egna bolagets resultat över tiden. I årets undersökning, där närmare 20 företag deltog, erhöll Hufvudstaden oförändrad poäng från föregående år och placerade sig på tredje plats.

Förvaltningsberättelse

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

Hufvudstaden är noterat på Stockholmsbörsens A-lista. L E Lundberg Holding AB, organisationsnummer 556563-2477, 601 85 Norrköping, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar föreslås fastställas på den ordinarie bolagsstämman den 17 mars 2005.

Verksamheten

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

Fastighetsbeståndet

Hufvudstaden ägde vid årets slut 32 fastigheter (34) med ett bokfört värde om 10 337,0 Mkr (10 611,8), varav 9 235,7 Mkr i Stockholm och 1 101,3 Mkr i Göteborg. Den uthyrbara ytan uppgick till 332 518 kvm i Stockholm och 74 857 kvm i Göteborg, totalt 407 375 kvm.

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2004 var 8,2 procent (8,3 för jämförbart bestånd) och ytvakansgraden var 9,5 procent (9,2 för jämförbart bestånd). I Stockholm var hyresvakansgraden 9,2 procent och i Göteborg 2,2 procent.

Under året har 22 476 kvm (16 906) nykontrakterats och 40 034 kvm (40 248) omförhandlats till ett värde av totalt 200,7 Mkr.

Fastighetsförsäljningar

Under året har två kontors- och bostadsfastigheter i Stockholm avyttrats. Försäljningarna ligger i linje med Hufvudstadens strategi att koncentrera verksamheten till kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest centrala delar. I och med avyttringarna ingår inte längre några bostadsfastigheter i beståndet.

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden har genomfört en intern värdering av

bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets marknadsvärde per den 31 december 2004. Värderingen har genomförts med utgångspunkt från fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2004 bedömts till 15,0 Mdr (15,1 eller 14,7 för jämförbart bestånd).

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets marknadsvärde bedömts. Bedömningen har skett på basis av en avkastningsvärdering.

Driftöverskottet baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad om 5–7 procent. Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll samt fastighetsadministration.

Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,5 procentenheter högre.

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav tillämpats:

Stockholm	5,75–7,0 procent
Göteborg	6,5–7,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	6,2 procent

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Värderingshuset AB och FS Fastighetsstrategi AB. De externa värderingarna omfattar tio fastigheter och motsvarar 21 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. 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, Kungliga Trädgården 5, Kvasten 2, Kåkenhusen 39 och fastigheterna Rännilen 8, 11, 18 och 19 i Stockholm samt Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 3,1 Mdr med ett intervall om

+/- 4-8 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 3,1 Mdr. De interna värderingarna överensstämmer således med de externa. Vid en jämförelse mellan intern och extern värdering kan det konstateras att Hufvudstadens värderingar ligger inom de värdeintervall som de externa värderingsföretagen har angivit.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering		
	Förändring +/-	Värdepåverkan +/-
Hysesintäkter	100 kr/kvm	650 Mkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	325 Mkr
Hysesvakansgrad	1,0 procent	210 Mkr
Avkastningskrav	0,5 procent	1 300 Mkr

Substansvärde

Det bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per den 31 december 2004 uppgick till 15,0 Mdr. Baserat på fastighetsvärdering enligt nedan uppgår substansvärdet till 10,3 Mdr eller 50 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har eget kapital justerats för skillnaden mellan bokfört värde och bedömt marknadsvärde på fastigheterna minskat med uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt har kalkylmässigt beräknats till 10 procent på skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt restvärde för fastigheterna. Den kalkylmässiga uppskjutna skatten har bedömts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Köparen tappar dock avskrivningsunderlag och förväntas kompenseras för detta. Säljaren får erlagga lagfartskostnad då aktiebolag avyttras från koncernen. Effekten av ovanstående har bedömts till 10 procent. Om skattesatsen 28 procent använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 8,1 Mdr eller 40 kronor per aktie.

Fastighets- och substansvärde, 31 december 2004			
Mdr	Bokfört värde	Verkligt värde	Övervärde
Stockholm	9,2	13,0	3,8
Göteborg	1,1	2,0	0,9
Summa	10,3	15,0	4,7
Redovisat eget kapital			5,2
Återföring av bokförd uppskjuten skatt			1,6
Substansvärde före skatt			11,5
Kalkylmässig uppskjuten skatt 10 procent			-1,2
Substansvärde efter skatt			10,3
Substansvärde per aktie			50 kronor

Vid tidigare substansvärdeberäkningar har uppskjuten skatt beräknats till bokförd uppskjuten skatt enligt balansräkningen med tillägg för kalkylmässig uppskjuten skatt om 10 procent på skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde på fastigheterna.

Möjligheter och risker

Hufvudstadens möjligheter att på kort sikt påverka resultatet är begränsade. Intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal, vanligen tre till fem år, medan 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 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.

Hyresutvecklingen

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

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 koncernens butikslokaler. En viss vakansgrad bör alltid finnas för att erbjuda kunder expansionsmöjligheter, möjliggöra ombyggnader och pröva marknadens villighet att acceptera högre hyresnivåer.

Avtalstid

En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Allt för täta om- och avflyttningar medför stora kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror.

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

Kostnaderna för drift är svåra att påverka på kort sikt. Hufvudstaden arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed sänka driftkostnaderna. Upphandling av energi görs regelbundet på termin för att minska känsligheten för svängningar i energipriserna. Prövning sker löpande om förutsättningarna förändras.

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

Finansiella risker

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

Försäkringar

Hufvudstadens fastigheter är fullvärdeförsäkrade. En särskild terroristförsäkring som täcker skador upp till 25 Mkr har tecknats.

Känslighetsanalys

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

Redovisade resultateffekter vid förändringar av hyresnivå, vakansgrad, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt avser de effekter som hade uppstått under

räkenskapsåret 2004, om förändringarna inträffat vid 2004 års ingång.

Redovisade resultateffekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder ledningen skulle kunna vidta och de förändrade förhållanden som skulle kunna uppkomma om vissa händelser skulle inträffa.

Förändring i resultat före skatt		
	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresnivå	+/- 100 kr per kvm	41
Vakansgrad ⁽¹⁾	+/- 1 procentenhet	12
Drift och underhåll ⁽²⁾	+/- 10 procent	21
Fastighetsskatt ⁽²⁾	+/- 1 procentenhet	14
Räntenivå ⁽³⁾	+/- 1 procentenhet	31

(1) Beräknad ytvakans med 3 000 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.

Miljöpåverkan

Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2004.

Återköp av egna aktier

Inga återköp av A-aktier har skett under året eller efter rapporttidens utgång (till och med den 11 februari 2005). Totalt eget innehav per den 31 december 2004 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid den ordinarie bolagsstämman 2004 fick styrelsen ett förnyat mandat om att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier i syfte att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare.

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret 2004 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande. 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 verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Revision

På bolagsstämman 2004 omvaldes Bo Ribers, KPMG, till revisor och Stefan Älgne, KPMG, till revisorssuppleant intill tiden för ordinarie bolagsstämma 2008. Arvodet till revisorerna för år 2004 uppgick till 1,3 Mkr, varav 1,0 Mkr avsåg revisionsuppdrag och 0,3 Mkr övriga uppdrag. Revisorn deltar i styrelsemöten vid två tillfällen årligen, dels i februari, då årsredovisningen godkännes, dels i augusti månad. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion om revisionens inriktning och iakttagelser förs.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande har styrelsens uppdrag att förhandla med verkställande direktören om dennes ersättning, varefter beslut fattas av styrelsen. Verkställande direktören har styrelsens uppdrag att förhandla och avtala med övriga ledande befattningshavare om deras ersättningar, varefter återrapportering till styrelsens ordförande sker.

Bonus

Tillsvidareanställda medarbetare i koncernen omfattades under året av ett bonusprogram. Bonusprogrammet beslutas av styrelsen för ett år i taget och har ett tak. Skulle bolaget uppvisa negativt resultat, utfaller ingen bonus. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet. För chefer med personalansvar tillkommer även personlig bedömning med individuella mål. För 2004 utgick en total bonus om 3,8 Mkr (1,3) eller med i genomsnitt 19 000 kronor per medarbetare och för företagsledningen i genomsnitt 198 000 kronor per person. Bonusen är ej pensionsgrundande.

Aktiemarknadsinformation

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

Övergång till IFRS

Från och med 2005 är alla bolag inom den Europeiska Unionen som har värdepapper noterade på en reglerad

marknad skyldiga att upprätta sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), vilka även innefattar gällande International Accounting Standards (IAS). Hufvudstaden AB (publ) är noterat på Stockholmsbörsen, som är en svensk reglerad marknad.

Vid övergången till IFRS 2005 skall en öppningsbalans per 1 januari 2004 upprättas, som förklarar hur en övergång från nationella redovisningsprinciper till IFRS påverkar det egna kapitalet. Vidare skall också förklaras hur finansiell ställning, resultat och kassaflöde under jämförelseåret 2004 påverkas om IFRS tillämpas istället för nationella redovisningsprinciper.

Påverkan på Hufvudstaden-koncernen

De väsentligaste effekterna för koncernen som uppstår i samband med övergången till IFRS avser redovisningen av förvaltningsfastigheter och uppskjuten skatt. Därutöver påverkas redovisningen avseende ersättningar till anställda och finansiella instrument av övergången till IFRS.

Vid övergången till IFRS bedöms det egna kapitalet öka med cirka 2,8 Mdr. Resultatet för 2004 bedöms öka med 107 Mkr efter omräkning enligt IFRS, vilket innebär att det egna kapitalet vid 2005 års ingång bedöms öka med 2,9 Mdr. För information rörande övergången till IFRS, se not 39.

Framtidsutsikter

Hufvudstaden kommer även under 2005 att främst ägna sig åt kärnverksamheten, dvs förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet så att största möjliga avkastning erhålles. Den ekonomiska tillväxten i Sverige förväntas öka något under 2005, vilket bedöms leda till minskade hyresförluster och fler nyuthyrningar. Detta innebär ökade kostnader för lokalanpassningar. Strategiska förvärv och försäljningar av enstaka fastigheter kan inte uteslutas.

Förslag till utdelning och vinstdisposition

Den totala utdelningen enligt styrelsens förslag kommer att uppgå till 825,1 Mkr eller 4,00 kronor per aktie, varav 556,9 Mkr eller 2,70 kronor per aktie är en extra utdelning. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 67.

Resultaträkningar med kommentarer

Koncernen				Moderbolaget	
Mkr	Not	2004	2003	2004	2003
<i>Nettoomsättning</i>					
Fastighetsförvaltning		1 273,3	1 285,6	717,7	784,6
Övrig verksamhet		85,1	83,2	–	–
	3	1 358,4	1 368,8	717,7	784,6
<i>Fastighetsförvaltningens kostnader</i>					
Särskilda projekt		-32,8	-116,0	-5,6	-0,1
Underhåll		-47,9	-46,4	-26,0	-35,3
Drift och administration	6	-219,5	-221,9	-92,5	-104,6
Tomträttsavgälder		-35,7	-33,8	-7,5	-6,6
Fastighetsskatt		-106,1	-128,7	-66,4	-78,6
		-442,0	-546,8	-198,0	-225,2
Avskrivningar	6	-105,2	-101,2	-35,7	-37,6
Fastighetsförvaltningens kostnader		-547,2	-648,0	-233,7	-262,8
Övrig verksamhet, kostnader	3, 6	-74,4	-73,8	–	–
Verksamhetens kostnader		-621,6	-721,8	-233,7	-262,8
Bruttoresultat		736,8	647,0	484,0	521,8
– varav Fastighetsförvaltning	3, 5	726,1	637,6	484,0	521,8
– varav Övrig verksamhet	3	10,7	9,4	–	–
Central administration		-29,3	-28,6	-29,3	-28,6
Vinst/Förlust vid fastighetsförsäljning	12	264,2	–	460,2	-187,6
Rörelseresultat	7–11	971,7	618,4	914,9	305,6
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	11,3	11,4	1,9	0,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-179,1	-199,1	-176,6	-195,4
Ränteskillnadsersättning		-56,7	–	-56,7	–
		-224,5	-187,7	-231,4	-194,6
Resultat efter finansiella poster		747,2	430,7	683,5	111,0
Bokslutsdispositioner	15	–	–	-101,5	-59,5
Resultat före skatt		747,2	430,7	582,0	51,5
Skatt	16	-83,1	-60,6	-34,4	46,2
ÅRETS RESULTAT		664,1	370,1	547,6	97,7
Antal utestående aktier efter återköp vid periodens slut, miljoner		206,3	206,3		
Genomsnittligt antal aktier efter återköp under perioden, miljoner		206,3	208,3		
Resultat per aktie, kronor (utspädning ej aktuell)		3,22	1,78		
Ordinarie utdelning per aktie (föreslagen/beslutad)		1,30	1,20		
Extra utdelning per aktie (föreslagen)		2,70			

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 273,3 Mkr (1 285,6), vilket motsvarar en minskning om 1,0 procent. Kostnaderna uppgick till 547,2 Mkr (648,0), varav 32,8 Mkr (116,0) avser särskilda projekt.

Bruttoresultatet uppgick under året till 726,1 Mkr (637,6), vilket motsvarar en ökning med 13,9 procent. Exklusive särskilda projekt uppgick bruttoresultatet till 758,9 Mkr (753,6), en ökning med 0,7 procent.

Driftnettot uppgick till 831,3 Mkr (738,8). I driftnettot ingår 14,1 Mkr avseende fastigheter som sålts under året. Driftnettot för jämförbart fastighetsbestånd har ökat med 14,8 procent mellan 2003 och 2004, främst beroende på att projektfastigheten Norrmalmstorg 1 genererat hyror från årsskiftet samt minskade kostnader för särskilda projekt. Kostnaden för fastighetsskatt har sjunkit genom att fastigheterna åsatts lägre taxeringsvärde vid 2004 års fastighetstaxering. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna, vilket innebär att det inte ger någon större resultateffekt.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden samt konferensrörelsen i World Trade Center i Stockholm.

Nettoomsättningen var 85,1 Mkr (83,2). Kostnaderna uppgick till 74,4 Mkr (73,8) och bruttoresultatet till 10,7 Mkr (9,4).

Fastighetsförsäljningar

Under året har 2 fastigheter (0) avyttrats med en vinst om 264 Mkr (0). Avyttringarna gav en resultateffekt efter skatt om 316 Mkr totalt, varav 52 Mkr avser upplösning av uppskjuten skatt.

Finansiella poster

Resultatet av finansiella poster uppgick för året till -224,5 Mkr (-187,7). Ränteintäkterna uppgick till 11,3 Mkr (11,4), räntekostnaderna till 179,1 Mkr (199,1).

Hufvudstaden har under fjärde kvartalet 2004 anpassat upplåning och derivatinstrument, som upptagits för säkring av ränterisk, till de krav som IAS39 ställer för säkringsredovisning från och med 2005. Denna anpassning har medfört att de derivat som inte uppfyllde kraven har avslutats/realiserats och att nya derivatavtal ingåtts för vilka säkringsredovisning kan tillämpas enligt IAS39. Realiseringen har gett en förlust som belastats resultatet med 56,7 Mkr (0,0) då de avslutade säkringarna utgjordes av fastränteavtal med högre räntenivåer än de som gällde

vid realisationstidpunkten. De nya derivatavtal som ingåtts har inneburit en i huvudsak oförändrad räntebindningstid med en lägre genomsnittlig räntenivå jämfört med tidigare räntesäkringar.

Skatt

Koncernens skattekostnad uppgick till 83,1 Mkr (60,6), varav 86,1 Mkr utgjorde aktuell skatt och 3,0 Mkr uppskjuten skatteintäkt. Årets skattekostnad har påverkats av upplösning av uppskjuten skatt om 52 Mkr i samband med fastighetsförsäljningar. Skattekostnaden för 2003 påverkades av en positiv skatteeffekt om 60 Mkr beroende på förlustavdrag avseende likvidation av dotterbolag.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 664,1 Mkr (370,1), en ökning med 294,0 Mkr jämfört med 2003. Ökningen förklaras huvudsakligen av vinster vid fastighetsförsäljningar.

Kvartal 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 168,2 Mkr (154,3). Exklusive kostnader för särskilda projekt minskade bruttoresultatet med 11,4 Mkr eller 6,1 procent.

Nettohyrorna uppgick till 313,9 Mkr (331,1). Intäktsminskningen förklaras främst av lägre fastighetsskatt tillägg genom sänkta taxeringsvärden och lägre hyror vid omförhandlingar.

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 145,7 Mkr (176,8), en minskning med 17,6 procent.

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till 5,6 Mkr (5,7). Nettoomsättningen uppgick till 26,0 Mkr (25,1) och verksamhetens kostnader till 20,4 Mkr (19,4).

Periodens skattekostnad uppgår till 17,0 Mkr (26,2). För resultatutveckling per kvartal i sammandrag hänvisas till not 4.

Moderbolaget

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 717,7 Mkr (784,6). Verksamhetens kostnader var 233,7 Mkr (262,8). Bruttoresultatet uppgick till 484,0 Mkr (521,8).

Den centrala administrationen uppgick till 29,3 Mkr (28,6). Resultat vid fastighetsförsäljning uppgick till 460,2 Mkr (-187,6). Rörelseresultatet ökade till 914,9 Mkr (305,6). Årets resultat efter skatt uppgick till 547,6 Mkr (97,7).

Av moderbolagets totala nettoomsättning och fastighetskostnader avser 12,9 Mkr av nettoomsättningen och 9,5 Mkr av fastighetskostnaderna koncerninterna transaktioner.

Balansräkningar med kommentarer

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och byggnadsinventarier	17	5 463,2	5 615,2	2 291,0	2 313,4
Mark	18	4 808,9	4 821,8	3 331,8	3 331,8
Pågående ny- och ombyggnader	19	64,9	174,8	20,9	10,6
Inventarier	21	8,1	8,4	4,2	4,1
		10 345,1	10 620,2	5 647,9	5 659,9
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	22, 23	–	–	4 329,3	4 331,9
Andra långfristiga fordringar	24	75,5	88,9	5,3	5,1
		75,5	88,9	4 334,6	4 337,0
Summa anläggningstillgångar		10 420,6	10 709,1	9 982,5	9 996,9
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	26	13,4	16,6	1,0	3,9
Fordringar hos koncernföretag		–	–	25,9	29,4
Övriga fordringar		13,8	11,8	0,9	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	17,1	32,2	11,7	17,9
		44,3	60,6	39,5	51,6
Kassa och bank	28	14,3	162,4	11,7	159,2
Summa omsättningstillgångar		58,6	223,0	51,1	210,8
SUMMA TILLGÅNGAR		10 479,2	10 932,1	10 033,7	10 207,7

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	29	1 056,4	1 056,4	1 056,4	1 056,4
Bundna reserver		1 251,3	1 271,9	964,3	978,3
		2 307,7	2 328,3	2 020,7	2 034,7
Fritt eget kapital					
Fria reserver		2 237,1	2 093,9	2 068,3	2 084,4
Årets resultat		664,1	370,1	547,6	97,7
		2 901,2	2 464,0	2 615,9	2 182,1
Summa eget kapital		5 208,9	4 792,3	4 636,6	4 216,8
Obeskattade reserver					
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		–	–	46,0	39,5
Periodiseringsfond		–	–	273,9	178,9
		–	–	319,9	218,4
Avsättningar					
Avsatt till pensioner	30	4,8	4,5	4,1	3,8
Uppskjuten skatteskuld	31	1 709,7	1 712,6	1 219,2	1 218,9
Fastighetsskatteskuld	32	70,1	163,0	–	–
		1 784,6	1 880,1	1 223,3	1 222,7
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	33	2 180,0	2 680,0	2 180,0	2 680,0
Skulder till koncernföretag		–	–	0,7	0,7
Övriga räntefria skulder		1,1	1,1	1,1	1,1
		2 181,1	2 681,1	2 181,8	2 681,8
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	33	955,0	1 070,6	955,0	1 065,0
Leverantörsskulder		72,9	46,0	28,3	2,0
Skulder till koncernföretag		–	–	504,3	492,5
Skatteskulder		19,3	46,1	25,7	38,1
Övriga räntefria skulder	34	56,3	68,5	25,6	28,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	201,1	347,4	133,2	241,9
		1 304,6	1 578,6	1 672,1	1 868,0
Summa skulder		5 270,3	6 139,8	5 403,1	5 990,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 479,2	10 932,1	10 033,7	10 207,7
Ställda panter	36	1 519,3	1 821,7	1 519,3	1 809,2
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga	Inga	Inga

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 10 337,0 Mkr (10 611,8). Minskningen om 274,8 Mkr är en följd av försäljningen av två fastigheter under året med ett bokfört värde om totalt 227,6 Mkr samt investeringar om 57,2 Mkr (146,6) och avskrivningar om 104,4 Mkr (100,5) i befintliga fastigheter.

Årets investeringar uppgick till 60,9 Mkr (137,7), varav 3,7 Mkr avsåg inventarier, 30,2 Mkr pågående om- och tillbyggnader samt 27,0 Mkr byggnader inklusive byggnadsinventarier.

Vid årets fastighetstaxering har taxeringsvärdet för fastighetsbeståndet ändrats, vilket medfört att taxeringsvärdet för byggnader har minskat med 4 819,1 Mkr och för mark ökat med 3 740,1 Mkr.

Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2004 bedömts till 15,0 Mdr (15,1 eller 14,7 för jämförbart bestånd). Värderingsmetoden beskrivs på sidan 38.

Värderingen utvisar en ökning av fastigheternas övervärde med ca 0,3 Mdr jämfört med värderingen per den 31 december 2003 för jämförbart bestånd. För ytterligare information om verkliga värden hänvisas till not 20.

Skatter

Hufvudstaden tillämpar fullskatteredovisning enligt Redovisningsrådets rekommendation RR9. Fastigheternas bokförda värde exklusive byggnadsinventarier överstiger fastigheternas skattemässiga värde med 7 480,8 Mkr (7 826,9).

Likvida medel

Kassa och bank uppgick till 14,3 Mkr (162,4). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiftet, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används huvudsakligen till amortering av lån.

Inga begränsningar fanns avseende nyttjanderätten. Utöver likvida medel fanns outnyttjad checkräkningskredit om 40 Mkr (40).

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut minskade till 3 135,0 Mkr (3 750,6). Minskningen är framför allt hänförlig till avyttring av fastigheter. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 27 månader (29), kapitalbindningstiden var 19 månader (26) och den genomsnittliga räntekostnaden 4,2 procent (5,3).

Hufvudstaden hade per den 31 december 2004 lånelöften med förfall inom 12 månader om 700 Mkr. Vid årsskiftet var 455 Mkr utnyttjat. Nettoskulden uppgick till 3 120,7 Mkr (3 588,2).

Övriga skulder

Övriga skulder som ej är räntebärande minskade under året med 158,4 Mkr till 350,7 Mkr (509,1).

Soliditet

Den synliga soliditeten uppgick per den 31 december 2004 till 49,7 procent (43,8). Den justerade soliditeten uppgick till 56,6 procent (52,1).

Förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Över- kursfond	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt
<i>Koncernen</i>							
Utgående balans 2002-12-31	1 056,4	–	–	–	1 126,2	2 608,8	4 791,4
Utdelning i moderbolaget	–	–	–	–	–	-232,4	-232,4
Återköp egna aktier	–	–	–	–	–	-136,8	-136,8
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	–	–	–	145,7	-145,7	–
Årets resultat	–	–	–	–	–	370,1	370,1
Utgående balans 2003-12-31	1 056,4	–	–	–	1 271,9	2 464,0	4 792,3
Utdelning i moderbolaget	–	–	–	–	–	-247,5	-247,5
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	–	–	–	-20,6	20,6	–
Årets resultat	–	–	–	–	–	664,1	664,1
Utgående balans 2004-12-31	1 056,4	–	–	–	1 251,3	2 901,2	5 208,9
<i>Moderbolaget</i>							
Utgående balans 2002-12-31	1 056,4	628,1	212,3	170,0	–	2 333,7	4 400,5
Utdelning i moderbolaget	–	–	–	–	–	-232,4	-232,4
Återköp egna aktier	–	–	–	–	–	-136,8	-136,8
Erhållna koncernbidrag	–	–	–	–	–	121,9	121,9
Skatteeffekt koncernbidrag	–	–	–	–	–	-34,1	-34,1
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	–	-32,1	–	–	32,1	–
Årets resultat	–	–	–	–	–	97,7	97,7
Utgående balans 2003-12-31	1 056,4	628,1	180,2	170,0	–	2 182,1	4 216,8
Utdelning i moderbolaget	–	–	–	–	–	-247,5	-247,5
Erhållna koncernbidrag	–	–	–	–	–	166,3	166,3
Skatteeffekt koncernbidrag	–	–	–	–	–	-46,6	-46,6
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	–	-14,0	–	–	14,0	–
Årets resultat	–	–	–	–	–	547,6	547,6
Utgående balans 2004-12-31	1 056,4	628,1	166,2	170,0	–	2 615,9	4 636,6

Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid ordinarie bolagsstämma den 18 mars 2004 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 2004 har inga återköp skett.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 825,1 Mkr.⁽¹⁾

(1) Se Definitioner, sid 77, Utdelningbelopp.

Kassaflödesanalyser med kommentarer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	747,2	430,7	683,5	111,0
Av- och nedskrivningar av tillgångar	113,7	107,7	38,4	40,1
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-264,2	–	-460,2	187,4
Förändring avsättning fastighetsskatt mm	-92,6	3,6	0,3	0,2
Betald skatt	-87,7	-89,5	-33,6	-85,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	416,4	452,5	228,4	252,8
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar	-8,3	75,6	8,3	338,4
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder	-106,8	8,6	36,7	-157,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	301,3	536,7	273,4	433,6
Investeringsverksamheten				
Försäljning av fastigheter/dotterbolag	463,5	0,1	462,8	0,1
Investering i fastigheter	-57,2	-135,4	-23,6	-14,4
Investering i inventarier	-3,7	-2,3	-2,4	-1,9
Investering i finansiella tillgångar	–	–	-0,2	-0,4
Amortering långfristig fordran	11,1	11,6	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	413,7	-126,0	436,6	-16,6
Finansieringsverksamheten				
Återköp egna aktier	–	-136,8	–	-136,8
Upptagna lån	290,0	300,0	290,0	300,0
Amortering av låneskuld	-905,6	-315,6	-900,0	-315,0
Utbetald utdelning	-247,5	-232,4	-247,5	-232,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-863,1	-384,8	-857,5	-384,2
Årets kassaflöde	-148,1	25,9	-147,5	32,8
Likvida medel vid årets början	162,4	136,5	159,2	126,4
Likvida medel vid årets slut	14,3	162,4	11,7	159,2
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser				
Erhållen ränta	2,7	2,6	1,5	1,6
Erlagd ränta	-242,0	-184,6	-241,6	-184,4

Hufvudstaden redovisar kassaflödesanalyserna enligt Redovisningsrådets rekommendation RR7.

Resultat av fastighetsförsäljningar och/eller avyttringar av aktier i dotterbolag redovisas inom kassaflöde från investeringsverksamheten. Uppgifter om köpeskilling för avyttrade aktier redovisas i not 12.

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 36,1 Mkr till 416,4 Mkr (452,5). Förändringar i rörelsekapital minskade kassaflödet med 115,1 Mkr (ökade med 84,2), vilket främst förklaras av att större projekt avslutats under året samt lägre upplupna räntekostnader på grund av förtida inlösen av derivat. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 301,3 Mkr (536,7).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten ökade med 539,7 Mkr och uppgick till 413,7 Mkr (-126,0). Förbättringen beror på att kassaflödet från fastighetsförsäljningar var 463,5 Mkr högre än föregående år. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd minskade med 78,2 Mkr jämfört med föregående år.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten minskade med 478,3 Mkr till -863,1 Mkr (-384,8). Nettoförändringen av räntebärande skulder blev -615,6 Mkr (-15,6). Utdelning utbetalades med 247,5 Mkr (232,4). Inga återköp av egna aktier skedde under året (136,8).

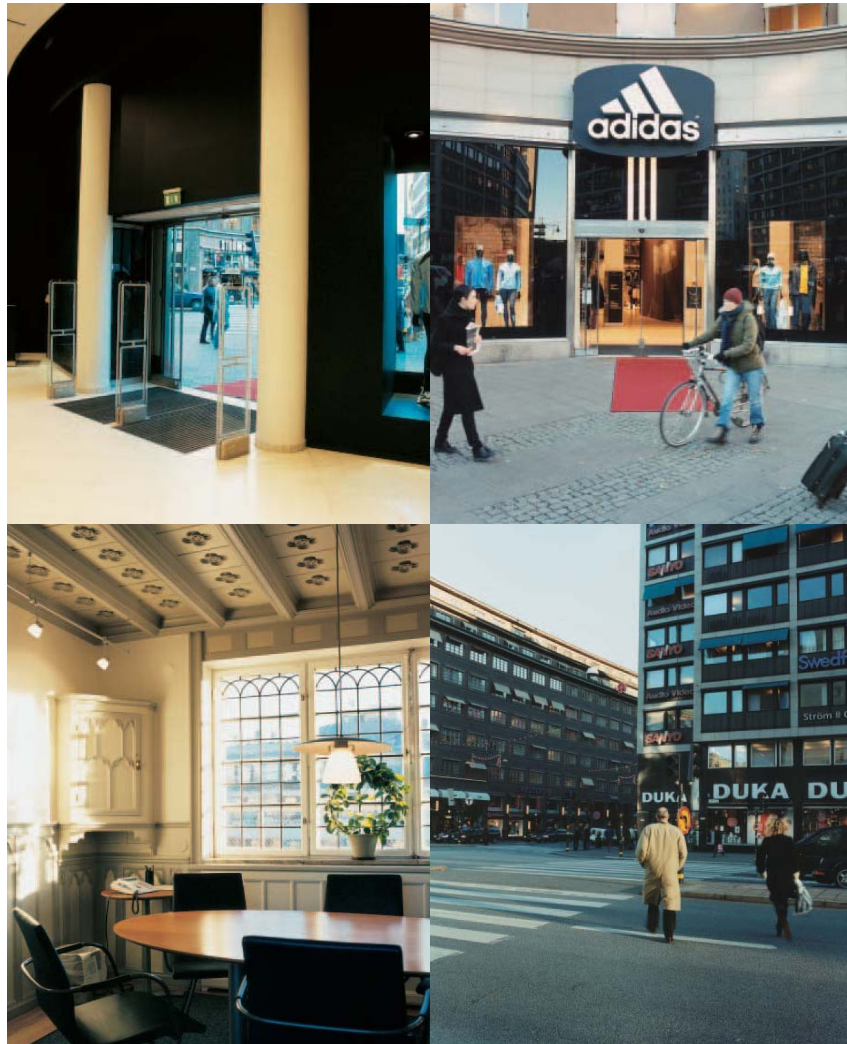
Årets kassaflöde uppgick till -148,1 Mkr (25,9).

Likvida medel

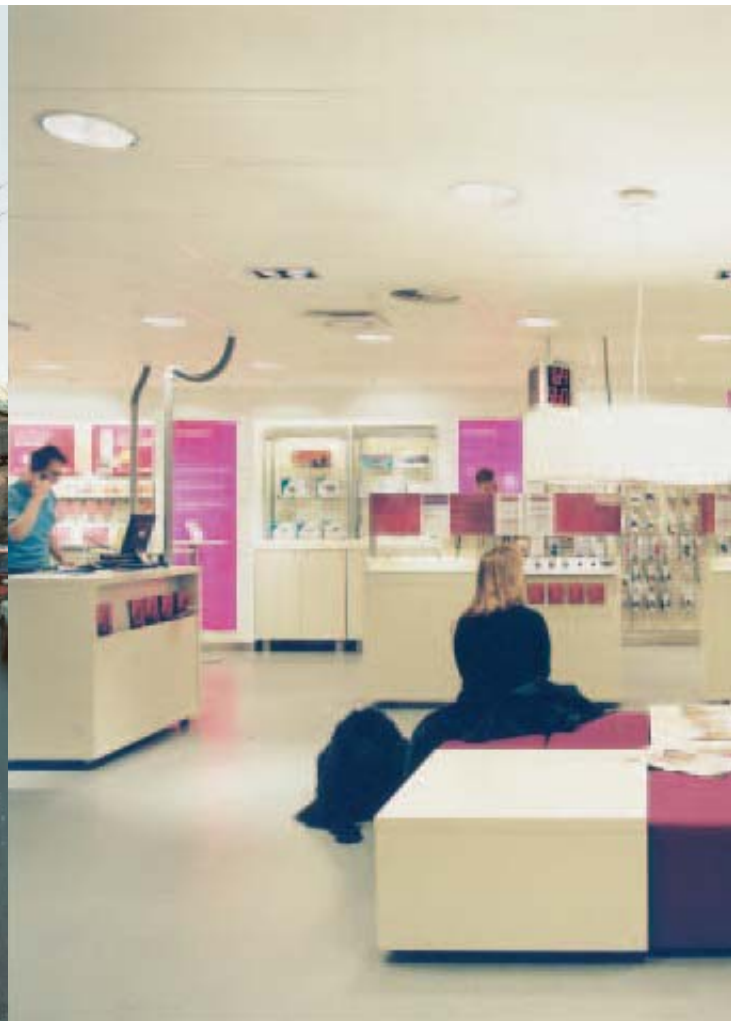
Koncernens likvida medel, bestående av kassa och bankmedel, uppgick per den 31 december 2004 till 14,3 Mkr (162,4). Inklusiv outnyttjad checkräkningskredit uppgick likviditeten till 54,3 Mkr (200,4).

Moderbolagets likviditet uppgick till 51,7 Mkr (199,2) inklusive outnyttjad checkräkningskredit på 40 Mkr (40).

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.



Det tog sju år att spränga sig genom Brunkebergsåsen, men 1911 var förbindelsen mellan Centralstationen och Östermalm äntligen färdig. Det skulle dock dröja många år innan alla byggnader var på plats. 1932 stod Centrumhuset på hörnet Sveavägen/Kungsgatan klart. Arkitekten Cyrillus Johansson tog inspiration från både Kina, Tyskland och Holland. Den svängda tegelbyggnaden med sina utsökta detaljer är precis lika fascinerande idag som då.



Redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer och akutgruppsuttalanden. Hufvudstadens resultaträkningar är funktionsindelade och anpassade till verksamheten. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats med utgångspunkt från anskaffningsvärden om inget annat anges. Samma redovisningsprinciper tillämpas i koncernen och moderbolaget, om inget annat anges.

Värdering av materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Hufvudstaden aktiverar endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Redovisat värde för 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 återvinningsbara beloppet, skrivs tillgångarna ner till det återvinningsbara beloppet. Det återvinningsbara beloppet för materiella anläggningstillgångar 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 kassainflöden fastställs det återvinningsbara beloppet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet återigen överstiger tidigare bokfört värde. Redovisade uppskrivningar av fastigheter har gjorts till verkliga värden med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Information om fastigheternas verkliga värden per balansdagen lämnas i not 20.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder bokförs med tillämpning av affärsdagsprincipen. Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagskurs.

Ränteutgifter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas i resultaträkningen för den period till vilken beloppen hänförs. Räntebetalningar på ränteswappar, som ingåtts för att säkra framtida räntebetalningar till en fast räntesats, redovisas netto i den period till vilken beloppen hänförs. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts. Detta innebär att räntor under byggnadstiden kostnadsförs.

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar. Fordringar redovisas till nominellt värde med avdrag för bedömd förlustrisk. En fordran prövas individuellt och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Fordringar med kvarvarande löptid kortare än tolv månader klassificeras som övriga fordringar och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Kassa och banktillgodohavanden. Likvida medel omfattar kassa samt omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Checkräkningskredit hänförs

till låneskulder under kortfristiga skulder. Kassa och banktillgodohavanden redovisas till nominellt värde.

Andra långfristiga fordringar. Fordringar med kvarvarande löptid mer än tolv månader redovisas under denna post till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningsbehov prövas individuellt mot återvinningsvärdet. Erforderliga nedskrivningar görs vid behov och redovisas i resultaträkningen.

Räntebärande lån och upplåning. Samtliga lån redovisas initialt till anskaffningspris, vilket motsvarar det verkliga värdet av vad som erhållits med tillägg för kostnader som hänförs till upplåningen. Låneskulden redovisas därefter 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.

Leverantörs- och andra skulder. Skulder redovisas till nominellt värde.

Derivat avseende finansiella instrument. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. För ingångna derivatkontrakt tillämpas principerna för säkringsredovisning, vilket innebär att derivaten redovisas såväl initialt som löpande till sina ursprungliga anskaffningsvärden, dvs till inget värde alls.

Om ett derivatinstrument inte längre uppfyller kraven för säkringsredovisning, eller om säkringsinstrumentet löper ut, säljs eller avslutas, skall den eventuella vinst eller förlust som uppstått redovisas som en justering av räntekostnaderna samtidigt som de säkrade framtida räntebetalningarna redovisas i resultaträkningen. Om de säkrade framtida räntebetalningarna inte förväntas äga rum, redovisas eventuella ackumulerade förluster direkt i resultatet och eventuella vinster intäktsredovisas när derivatet löper ut, säljs eller avslutas. Derivat som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning redovisas enligt lägsta värdets princip.

Säkringsredovisning. Koncernen har betecknat samtliga ingångna ränteswapkontrakt som kassaflödessäkringar till skydd för förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar på skulder till kreditinstitut. Genom dessa säkringstransaktioner uppnås önskad räntebindningsstruktur, vilken framgår av tabellen i not 33.

Värdering av omsättningstillgångar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagskurs.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det föreligger en förpliktelse (legal eller informell) 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 tidsvärdet för den framtida betalningen bedöms som väsentlig, fastställs avsättningens värde 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. Den successiva ökningen av det avsatta beloppet som nuvärdeberäkningen medför, redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. I bruttohyra ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader t ex fastighetsskatt och mediakostnader.

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.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdag vilken avviker från tillträdesdag.

Avskrivningar inventarier

Fastighetsförvaltning. Avskrivningar på inventarier som används i administrationen ingår i administration fastighetsförvaltning. Övriga avskrivningar redovisas bland avskrivningar.

Övrig verksamhet. Avskrivningar avseende inventarier ingår i kostnader Övrig verksamhet.

Avskrivningsprinciper. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningstiden för inventarier är 3–5 år.

Avskrivningar fastigheter

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, i förekommande fall justerade för upp- och nedskrivningar.

Avskrivningar sker med följande procentsatser:

- Byggnader: kontor 1 procent
- Byggnader: varuhus, parkeringshus, hotell, restauranger 2 procent
- Byggnadsinventarier: 5–10 procent
- Markanläggningar: 3,75–5 procent

Avskrivningar för fastigheter med blandad verksamhet har beräknats genom sammanvägning av respektive ytkategoris procentsats för avskrivningar. För fastighet med en dominerande (75 procent) kategori har ifrågakvarande kategoris procentsats tillämpats för hela fastigheten. Uppskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid.

Skatt

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall 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.

Temporära skillnader vid substansförvärv redovisas utifrån det värde som åsattes i samband med förvärvet, se not 21.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och de företag över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Övervärden enligt upprättad förvärvsanalys skrivs av enligt reglerna för respektive tillgångsslag.

Vid omräkning av utländska dotterbolag har tillgångar och skulder omräknats med balansdagens kurs. Resultaträkningen har omräknats till genomsnittskurs. I koncernen finns inga utländska dotterbolag som driver verksamhet av väsentlig betydelse.

Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalyserna visar bolagets betalningsströmmar för perioden. Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod.

Moderbolaget

Koncernbidrag har redovisats som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital med beaktande av skatt.

Segmentsredovisning

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och övrig verksamhet. Rapportering för segmentet fastighetsförvaltning har gjorts efter koncernens affärsområden. Dessa är indelade efter den operativa styrningen av verksamheten vilken huvudsakligen följer hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader.

Byte av redovisningsprinciper

Den 1 januari 2004 trädde Redovisningsrådets rekommendation RR29 Ersättningar till anställda i kraft. Tillämpningen av denna rekommendation har inte medfört någon effekt på redovisat resultat och inte heller på balansräkningen per den 31 december 2004.

Under 2004 redovisas Intäkter externa lokaler under posten Nettoomsättning fastighetsförvaltning från att tidigare nettoredovisats under Drift och administration. Jämförelsetal för 2003 har omräknats.

Pensioner. Företaget tillämpar ITP-planen genom försäkring i Alecta, vilket klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget skall redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelserna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter varför planen kommer att redovisas som en avgiftsbestämd plan.

Noter och tilläggsupplysningar

Not 1. Företagsinformation

Årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2004 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 11 februari 2005. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Sverige. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter.

Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på ordinarie bolagsstämma den 17 mars 2005.

Not 2. Hantering av finansiella risker

Hufvudstadens finansfunktion är en koncernfunktion med 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. Koncernen är främst exponerad för finansierings- och ränterisker.

Hufvudstaden har som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån. Hufvudstaden strävar efter att ha en kreditportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk uppstår genom att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, måste bolaget ha lånelöften som täcker behovet av rörelsekrediter. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapital- och räntebindning.

Ränterisk

Hufvudstadens finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet, upplåning och lånelöften.

Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Hufvudstadens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker skall bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen skall 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.

Kreditrisk

Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker. I huvudsak hänförs dessa risker till utestående kund-/hyresfordringar samt finansiella derivatavtal med positiva värden. 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. Hufvudstaden har som huvudregel att kräva bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyuthyrning. Hyresfordringar förskotts faktureras.

Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Finansieringsstruktur

Hufvudstadens upplåning uppgick vid årsskiftet till 3 135,0 Mkr jämfört med 3 750,6 Mkr vid utgången av 2003. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 27 månader (29), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 19 månader (26) och den genomsnittliga räntekostnaden 4,2 procent (5,3). Nettoskulden var 3 120,7 Mkr jämfört med 3 588,2 Mkr vid utgången av 2003.

Kapitalbindningsstruktur, 2004-12-31

Förfalloår	Volym, Mkr	Andel, %
2005	955,0	31
2006	790,0	25
2007	790,0	25
2008	600,0	19
Totalt	3 135,0	100

Räntebindningsstruktur, 2004-12-31

Förfalloår	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektivränta, %
2005	755,0	24	3,8
2006	1 080,0	35	4,2
2007	200,0	6	3,5
2008	600,0	19	4,8
2009	–	–	–
2010	500,0 ⁽¹⁾	16	4,1
Totalt	3 135,0	100	4,2

(1) Derivatavtal tecknat 2004 med startdatum 2005.

Not 3. Segmentinformation – Rörelsegränar

Fastighetsförvaltning

Segmentet Fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten. Denna följer huvudsakligen hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar och skulder samt investeringar för de olika affärsområdena år 2004 och jämförelseåret 2003.

Mkr	Affärsområde Stockholm Östra City	Affärsområde Stockholm Västra City	Affärsområde NK	Affärsområde Göteborg	Totalt
<i>Koncernen, 2004</i>					
<i>Intäkter och kostnader</i>					
Nettoomsättning	380,3	436,6	320,9	135,5	1 273,3
(varav omsättningshyrestillägg)	(–)	(3,8)	(5,3)	(–)	(9,1)
Särskilda projekt	-31,0	–	-1,8	–	-32,8
Underhåll	-15,3	-15,8	-11,4	-5,4	-47,9
Drift och administration	-48,9	-57,0	-88,0	-25,6	-219,5
Tomträttsavgälder	-0,2	-27,3	-8,2	–	-35,7
Fastighetsskatt	-34,7	-41,0	-19,9	-10,5	-106,1
Avskrivningar	-21,1	-36,7	-39,8	-7,6	-105,2
Bruttoresultat	229,1	258,8	151,8	86,4	726,1
<i>Tillgångar</i>					
Byggnader och byggnadsinventarier	1 268,8	2 387,5	1 403,7	403,2	5 463,2
Mark	2 995,1	764,9	637,6	411,3	4 808,9
Pågående ny- och ombyggnad	22,5	4,1	27,2	11,1	64,9
Inventarier ⁽¹⁾	2,6	2,8	1,9	0,8	8,1
Summa materiella anläggningstillgångar	4 289,0	3 159,3	2 070,4	826,4	10 345,1
Finansiella anläggningstillgångar	5,4	70,1	–	–	75,5
Kortfristiga fordringar ⁽¹⁾	14,0	15,8	10,2	4,3	44,3
<i>Skulder</i>					
Kortfristiga skulder ⁽¹⁾	104,5	117,8	75,7	32,3	330,3
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	24,0	6,0	13,2	14,0	57,2
<i>Koncernen, 2003</i>					
<i>Intäkter och kostnader</i>					
Nettoomsättning	359,6	477,8	315,9	132,3	1 285,6
(varav omsättningshyrestillägg)	(–)	(3,4)	(8,1)	(–)	(11,5)
Särskilda projekt	-95,1	-0,1	-20,8	–	-116,0
Underhåll	-14,9	-14,8	-7,1	-9,6	-46,4
Drift och administration	-51,8	-61,6	-83,9	-24,6	-221,9
Tomträttsavgälder	-0,2	-26,4	-7,2	–	-33,8
Fastighetsskatt	-42,6	-46,9	-29,9	-9,3	-128,7
Avskrivningar	-17,1	-37,8	-39,2	-7,1	-101,2
Bruttoresultat	137,9	290,2	127,8	81,7	637,6
<i>Tillgångar</i>					
Byggnader och byggnadsinventarier	1 263,5	2 541,9	1 408,7	401,1	5 615,2
Mark	2 998,7	774,2	637,6	411,3	4 821,8
Pågående ny- och ombyggnad	114,7	5,4	47,9	6,8	174,8
Inventarier ⁽¹⁾	2,5	3,2	1,8	0,9	8,4
Summa materiella anläggningstillgångar	4 379,4	3 324,7	2 096,0	820,1	10 620,2
Finansiella anläggningstillgångar	5,1	83,8	–	–	88,9
Kortfristiga fordringar ⁽¹⁾	18,3	23,2	13,3	5,8	60,6
<i>Skulder</i>					
Kortfristiga skulder ⁽¹⁾	157,1	161,3	93,3	50,2	461,9
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	90,7	6,0	29,8	8,9	135,4

(1) Inventarier, del av kortfristiga skulder och fordringar, som uppkommit i den löpande verksamheten, är fördelade enligt en fördelningsnyckel.

Övrig verksamhet

Segmentet Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB och konferens- och restaurangrörelsen i World Trade Center Stockholm AB.

Mkr	Parkerings- verksamhet	Konferens- och restaurangverksamhet	Totalt verksamhet
<i>Koncernen, 2004</i>			
Nettoomsättning	54,2	30,9	85,1
Hyreskostnader	-36,0	-5,7	-41,7
Drift- och administration	-8,0	-23,5	-31,5
Avskrivningar	-0,5	-0,7	-1,2
Bruttoresultat	9,7	1,0	10,7
<i>Koncernen, 2003</i>			
Nettoomsättning	54,4	28,8	83,2
Hyreskostnader	-36,2	-5,7	-41,9
Drift- och administration	-8,1	-22,4	-30,5
Avskrivningar	-0,7	-0,7	-1,4
Bruttoresultat	9,4	0,0	9,4

Not 4. Resultatutveckling i sammandrag

Mkr	Jan–Mars		April–Juni		Juli–Sept		Okt–Dec		Jan–Dec	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
<i>Fastighetsförvaltning</i>										
Nettoomsättning	325,3	316,4	321,4	321,4	312,7	316,7	313,9	331,1	1 273,3	1 285,6
Särskilda projekt	-12,2	-39,4	-4,4	-10,0	-9,0	-34,1	-7,2	-32,5	-32,8	-116,0
Underhåll	-7,5	-8,7	-12,2	-10,3	-13,9	-10,4	-14,3	-17,0	-47,9	-46,4
Drift och administration	-54,9	-57,8	-54,6	-50,1	-47,3	-51,2	-62,7	-62,8	-219,5	-221,9
Övriga kostnader	-63,4	-65,8	-62,7	-66,5	-59,4	-66,9	-61,5	-64,5	-247,0	-263,7
Fastighetsförvaltningens kostnader	-138,0	-171,7	-133,9	-136,9	-129,6	-162,6	-145,7	-176,8	-547,2	-648,0
Övrig verksamhet, netto	2,4	2,0	1,4	1,8	1,3	-0,1	5,6	5,7	10,7	9,4
Bruttoresultat	189,7	146,7	188,9	186,3	184,4	154,0	173,8	160,0	736,8	647,0
Central administration	-6,1	-6,5	-7,3	-6,3	-5,1	-4,8	-10,8	-11,0	-29,3	-28,6
Vinst vid fastighetsförsäljningar	–	–	263,8	–	–	–	0,4	–	264,2	–
Finansnetto	-46,5	-45,9	-43,9	-46,6	-40,3	-48,0	-93,8	-47,2	-224,5	-187,7
Skatt	-39,5	-26,4	13,1	-39,0	-39,7	31,0	-17,0	-26,2	-83,1	-60,6
Periodens resultat	97,6	67,9	414,6	94,4	99,3	132,2	52,6	75,6	664,1	370,1

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 13 år.

Årshyra per storlekskategori (enligt avtal gällande 2004-12-31) ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾

Tkr	Antal avtal	Årshyra	Andel, %
0 – 99	708	19 646	1,6
100 – 499	242	67 635	5,6
500 – 999	202	145 045	12,1
1 000 – 2 499	156	249 179	20,8
2 500 – 4 999	84	297 346	24,8
5 000 – 9 999	23	159 635	13,3
10 000 –	13	262 087	21,8
Totalt	1 428	1 200 573	100,0

Förfallostruktur ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾ ⁽⁶⁾

Antal avtal	2005	2006	2007	2008	2009	2010 –	Totalt
Kontor	66	81	85	35	17	10	294
Butiker	99	89	117	22	12	8	347
Övrigt	379	151	172	37	11	19	769
Totalt	544	321	374	94	40	37	1 410
Andel, %	38,6	22,8	26,5	6,7	2,8	2,6	100,0

Årshyra, Mkr

Kontor	132,7	109,0	129,8	148,4	56,1	71,6	647,6
Butiker	114,6	93,0	134,2	39,6	22,3	26,8	430,5
Övrigt	48,1	35,8	34,6	5,1	18,8	2,6	145,0
Totalt	295,4	237,8	298,6	193,1	97,2	101,0	1 223,1
Andel, %	24,2	19,4	24,4	15,8	7,9	8,3	100,0

(1) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras för eget bruk.

(2) Inklusive bostadskontrakt.

(3) Kontrakt med årshyra per 2004-12-31.

(4) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande, varvid motsvarande nu gällande yta exkluderats.

(5) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras för eget bruk.

(6) Exklusive bostadskontrakt.

Not 6. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<i>Avskrivningar per tillgångsslag</i>				
Fastigheter	104,4	100,5	35,6	37,6
Inventarier	3,9	4,4	2,3	1,6
Totalt	108,3	104,9	37,9	39,2
<i>Avskrivningar per funktion/ rörelsegren</i>				
Fastighetsförvaltning	105,2	101,2	35,7	37,6
Administration	1,9	2,3	2,2	1,6
Övrig verksamhet	1,2	1,4	–	–
Totalt	108,3	104,9	37,9	39,2

Not 7. Medelantal årsanställda och ohälsostatistik

	2004			2003		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
<i>Koncernen</i>						
Stockholm	48	65	113	51	63	114
varav:						
(Parkaden AB)	(2)	(3)	(5)	(4)	(4)	(8)
(WTC Stockholm AB)	(7)	(19)	(26)	(6)	(13)	(19)
Göteborg	6	3	9	6	3	9
Totalt	54	68	122	57	66	123
<i>Moderbolaget</i>						
Stockholm	39	43	82	41	46	87
Göteborg	6	3	9	6	3	9
Totalt	45	46	91	47	49	96

Av koncernens 24 chefer (23) är 8 kvinnor (9) eller 33 procent (39).

Fördelning, procent

	2004		2003	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
<i>Koncernen</i>				
Stockholm	42	58	45	55
varav:				
(Parkaden AB)	40	60	50	50
(WTC Stockholm AB)	27	73	32	68
Göteborg	67	33	67	33
Totalt	44	56	46	54
<i>Moderbolaget</i>				
Stockholm	48	52	47	53
Göteborg	67	33	67	33
Totalt	49	51	49	51

Sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid

	2004		2003 ⁽¹⁾	
	Total sjukfrånvaro, %	Andel långtidssjuk- frånvaro, %	Total sjukfrånvaro, %	Andel långtidssjuk- frånvaro, %
<i>Koncernen</i>				
Män totalt	5	72		
varav: 20–29 år ⁽²⁾	–	–		
30–49 år	1	0		
50– år	12	86		
Kvinnor totalt	6	54		
varav: 20–29 år	5	47		
30–49 år	5	38		
50– år	9	92		
<i>Moderbolaget</i>				
Män totalt	5	73	5	58
varav: 20–29 år ⁽²⁾	–	–	–	–
30–49 år	1	0	1	–
50– år	13	86	12	71
Kvinnor totalt	5	50	5	69
varav: 20–29 år	2	0	–	–
30–49 år	3	9	2	17
50– år	10	93	13	91

(1) Avser juli–december 2003.

(2) Redovisas ej på grund av undantagsregeln i lagstiftningen, som säger att uppgift ej skall lämnas om antalet anställda i gruppen är högst 10 eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom ålderskategori.

Not 8. Löner och ersättningar

Tkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2004	(varav bonus)	2003	(varav bonus)	2004	(varav bonus)	2003	(varav bonus)
<i>Löner och andra ersättningar</i>								
Arvode till styrelsens ordförande	250		250		250		250	
Arvode till övriga styrelseledamöter	884		780		844		750	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	3 045	(388)	2 566	(113)	3 045	(388)	2 566	(113)
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare ⁽¹⁾	7 817	(1 194)	5 918	(585)	7 817	(1 194)	5 918	(585)
Ersättning och förmåner till övriga anställda	38 865	(2 183)	39 940	(603)	31 554	(1 790)	32 558	(603)
Totalt	50 861	(3 765)	49 454	(1 301)	43 510	(3 372)	42 042	(1 301)
<i>Sociala kostnader</i>								
Styrelsens ordförande	82		82		82		82	
Övriga styrelseledamöter	290		266		277		246	
Verkställande direktör	1 062		904		1 061		904	
Övriga ledande befattningshavare	2 962		2 322		2 962		2 322	
Övriga anställda	16 754		16 842		12 067		12 301	
Totalt	21 150		20 416		16 449		15 855	
<i>Pensionskostnader</i>								
Verkställande direktör	256		253		253		253	
Övriga ledande befattningshavare	1 634		1 566		1 566		1 566	
Övriga anställda	5 901		5 403		4 840		4 840	
Totalt	7 791		7 222		6 659		6 659	

I styrelsen ingick 8 män (8) och 1 kvinna (0). I företagsledningen ingick 6 män (6) och 1 kvinna (1).

Koncernens inklusive verkställande direktörens pensioner omfattas av ITP-planen och är förmånsbestämda. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år enligt gällande pensionsplan.

Vid uppsägning av verkställande direktören från bolagets sida har denne rätt till en uppsägningstid om två år. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om sex månader. I båda fallen skall eventuell ersättning från ny arbetsgivare avräknas.

Vid uppsägning av övriga ledande befattningshavare från bolagets sida gäller en uppsägningstid om ett år. Vid uppsägning från ledande befattningshavares sida gäller en uppsägningstid om sex månader. I båda fallen skall eventuell ersättning från ny arbetsgivare avräknas.

Styrelsens ordförande har styrelsens uppdrag att förhandla med verkställande direktören om dennes ersättning, varefter beslut fattas av styrelsen. Verkställande direktören har styrelsens uppdrag att förhandla med övriga ledande befattningshavare om deras ersättningar, varefter återrapportering till styrelsens ordförande sker.

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. För tillsvidareanställda utgick bonus med maximalt en halv månadslön, dock lägst 15 000 kronor för heltidsanställda. För chefer utgick bonus med maximalt en månadslön.

För företagsledningen fanns under året ett bonusprogram, som bygger på resultat, kundnöjdhet och personliga mål. Bonus kan för året maximalt uppgå till 500 000 kronor för verkställande direktören och totalt 1 750 000 kronor för övriga ledande befattningshavare inklusive bonus till avgående ledande befattningshavare.

I bokslutet har bonus reserverats för resultatmål och kundnöjdhet med verkligt utfall. För personliga mål görs en reservering motsvarande hälften av maximalt utfall (476 Tkr).

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas av styrelsen för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Skulle bolaget uppvisa negativt resultat, utgår ingen bonus. Bonusen är ej pensionsgrundande.

(1) Inkluderar avgångsvederlag och pensionspremier för avgående ledande befattningshavare.

Not 9. Arvoden och andra ersättningar till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Revisionsuppdrag, KPMG	1,0	0,9	1,0	0,9
Andra uppdrag, KPMG	0,3	0,3	0,3	0,3
Totalt	1,3	1,2	1,3	1,2

Not 10. Koncerninterna transaktioner

Mkr	Moderbolaget	
	2004	2003
Intäkter	12,9	13,0
Kostnader	-9,5	-11,6
Totalt	3,4	1,4

Not 11. Hyres- och leasingavtal

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
- 1 år	16,5	9,6	6,6	6,6
1 år - 5 år	23,2	7,6	0,2	0,2
5 år -	0,5	23,0	0,3	0,3
Totalt	40,2	40,2	7,1	7,1

Ingångna avtal avser tomträttsavgifter, arrendeavgifter samt hyresavtal med extern hyresvärd.

Not 12. Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpeskilling, Mkr	Resultateffekt före skatt, Mkr	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Hyresvärde inkl fastighetsskattetillägg, Mkr	Tillträde	Uthyrbar yta, kvm
Schönborg 6	Stockholm	168	80	104	14	2004-06-01	11 100
Roddaren 58	Stockholm	295	184	212	28	2004-08-05	20 200
Totalt		463	264	316	42		31 300

Not 13. Ränteintäkter och liknande resultatposter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Ränteintäkter, övriga	11,3	11,4	1,9	0,8
Totalt	11,3	11,4	1,9	0,8

Not 14. Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Räntekostnader, övriga	-179,1	-199,1	-176,6	-195,4
Totalt	-179,1	-199,1	-176,6	-195,4

Not 15. Bokslutsdispositioner

Mkr	Moderbolaget	
	2004	2003
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	-6,5	-10,5
Förändring av periodiseringsfond	-95,0	-49,0
Totalt	-101,5	-59,5

Not 16. Inkomstskatter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-86,1	-88,0	-34,1	-51,9
Skatt hänförlig till tidigare år	–	45,2	–	45,2
<i>Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</i>				
Substansförvärv	0,6	2,5	–	–
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på:				
Uppskrivning/reversering/nedskrivning	7,3	6,2	3,9	56,7
Ursprungliga anskaffningsvärden	-7,0	-6,9	-4,2	-3,8
Effekt avyttrade dotterbolag	52,5	–	–	–
Effekt avsättning till obeskattade reserver	-50,4	-19,6	–	–
Total skatt	-83,1	-60,6	-34,4	46,2
Redovisat resultat före skatt	747,2	430,7	582,0	51,5
Skatt enligt gällande skattesats 28 procent	-209,2	-120,6	-163,0	-14,4
Skatt hänförlig till tidigare år	–	45,2	–	45,2
Ej skattepliktig intäkt vid avyttring fastighet/dotterbolag	129,0	–	129,0	–
Effekt av andra skattesatser vid substansförvärv	-3,4	-2,1	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	5,4	19,8	0,4	15,2
Ej avdragsgilla kostnader	-2,4	-3,6	-0,5	-0,3
Övrigt	-2,5	0,7	-0,3	0,5
Total skatt	-83,1	-60,6	-34,4	46,2
<i>Skatteposter som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Aktuell skatt i erhållna koncernbidrag	–	–	46,6	34,1
			46,6	34,1

Inga underskottsavdrag finns per balansdagen.

Not 17. Byggnader och byggnadsinventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<i>Byggnader</i>				
Ingående anskaffningsvärde	4 338,9	4 315,3	1 439,3	1 489,6
Årets investeringar	3,6	14,8	2,8	3,1
Omklassificeringar	40,7	8,8	3,6	4,5
Årets avyttringar	-214,7	–	–	-57,9
Utgående anskaffningsvärde	4 168,5	4 338,9	1 445,7	1 439,3
Ingående avskrivningar	-665,6	-612,6	-451,7	-471,8
Årets avskrivningar	-52,9	-53,0	-15,2	-15,8
Årets avyttringar	0,2	–	–	35,9
Utgående avskrivningar	-718,3	-665,6	-466,9	-451,7
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 669,8	1 696,9	1 245,0	1 443,3
Årets avskrivningar	-25,0	-27,1	-13,9	-16,0
Årets avyttringar	–	–	–	-182,3
Utgående uppskrivningar	1 644,8	1 669,8	1 231,1	1 245,0
Utgående planenligt restvärde	5 095,0	5 343,1	2 209,9	2 232,6
Taxeringsvärden ⁽¹⁾	5 215,8	10 407,9	3 170,4	5 523,7
<i>Byggnadsinventarier</i>				
Ingående anskaffningsvärde	427,0	354,3	102,9	93,9
Årets investeringar	23,5	7,2	2,5	2,3
Omklassificeringar	99,4	65,5	4,4	6,8
Årets avyttringar	-0,1	–	-0,1	-0,1
Utgående anskaffningsvärde	549,8	427,0	109,7	102,9
Ingående avskrivningar	-154,9	-134,5	-22,1	-16,3
Årets avskrivningar	-26,7	-20,4	-6,5	-5,8
Utgående avskrivningar	-181,6	-154,9	-28,6	-22,1
Utgående planenligt restvärde	368,2	272,1	81,1	80,8
Summa restvärde byggnader och byggnadsinventarier	5 463,2	5 615,2	2 291,0	2 313,4

(1) Vid årets fastighetstaxering har taxeringsvärdet för fastighetsbeståndet ändrats, vilket medfört att taxeringsvärdet för byggnader har minskat med 4 819,1 Mkr och för mark ökat med 2 501,1 Mkr.

Koncernens taxeringsvärdets förändring består av:

	Byggnad	Mark
IB	10 407,9	2 023,1
Försäljning	-373,0	-107,9
Ändrat taxeringsvärde	-4 819,1	2 501,1
UB	5 215,8	4 416,3

Not 18. Mark

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Ingående anskaffningsvärde	1 733,9	1 733,9	290,2	299,0
Årets avyttringar	-12,9	–	–	-8,8
Utgående anskaffningsvärde	1 721,0	1 733,9	290,2	290,2
Ingående värde uppskrivningar	3 087,9	3 087,9	3 041,6	3 045,7
Årets avyttringar	–	–	–	-4,1
Utgående uppskrivningar	3 087,9	3 087,9	3 041,6	3 041,6
Utgående planenligt restvärde	4 808,9	4 821,8	3 331,8	3 331,8
Taxeringsvärden ⁽¹⁾	4 416,3	2 023,1	3 362,2	1 844,4

(1) Se Not 17, Taxeringsvärdets förändring.

Not 19. Pågående ny- och ombyggnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Ingående anskaffningsvärde	174,8	124,5	10,6	13,1
Årets investeringar	30,2	124,6	18,3	10,0
Omklassificeringar	-140,1	-74,3	-8,0	-12,5
Utgående planenligt restvärde	64,9	174,8	20,9	10,6

Not 20. Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Bokfört värde, Mdr		Verkligt värde, Mdr	
	2004	2003	2004	2003
<i>Koncernen</i>				
Stockholm	9,2	9,5	13,0	13,3
Göteborg	1,1	1,1	2,0	1,8
	10,3	10,6	15,0	15,1
<i>Moderbolaget</i>				
Stockholm	4,8	4,8	7,4	7,4
Göteborg	0,6	0,8	1,5	1,3
	5,6	5,6	8,9	8,7

För intäkter och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter hänvisas till not 3.

Koncernens samtliga fastigheter är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående ny- och ombyggnader i balansräkningen. Verkligt värde baseras på en intern värdering.

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets marknadsvärde bedömts. Bedömningen har skett på basis av en avkastningsvärdering.

Driftsöverskottet baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad om 5–7 procent.

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll samt fastighetsadministration.

Avkastningskraven som använts vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,5 procentenheter högre.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyresintäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr	Direktavkastnings- krav, %
<i>Koncernen</i>			
Stockholm	1 133	804	5,75–7,0
Göteborg	193	133	6,5–7,0
Fastighetsbeståndet	1 326	937	6,2 ⁽¹⁾
<i>Moderbolaget</i>			
Stockholm	626	462	6,0–7,0
Göteborg	142	101	6,5–7,0
Fastighetsbeståndet	768	563	6,3 ⁽¹⁾

(1) Genomsnitt.

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två auktoriserade fastighetsvärderingsföretag. De externa värderingarna omfattar tio fastigheter och motsvarar 21 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 3,1 Mdr med ett intervall om +/- 4–8 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 3,1 Mdr. De interna värderingarna överensstämmer således med de externa. Vid en jämförelse mellan intern och extern värdering kan det konstateras att Hufvudstadens värderingar ligger inom de värdeintervall, som de externa värderingsföretagen har angivit.

Not 21. Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Ingående anskaffningsvärde	37,8	35,6	14,2	12,3
Årets investeringar	3,7	2,3	2,4	1,9
Utrangeringar	-7,3	-0,1	-1,2	-
Utgående anskaffningsvärden	34,2	37,8	15,4	14,2
Ingående avskrivningar	-29,4	-25,0	-10,1	-7,5
Årets avskrivningar	-3,9	-4,4	-2,3	-2,6
Utrangeringar	7,2	-	1,2	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26,1	-29,4	-11,2	-10,1
Utgående planenligt restvärde	8,1	8,4	4,2	4,1

Koncernen har operationella leasingavtal i mindre omfattning avseende teknisk utrustning. Samtliga avtal löper med normala marknadsmässiga villkor.

Not 22. Andelar i koncernföretag

	Organisations- nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, Tkr	Bokfört värde 2004, Mkr	Bokfört värde 2003, Mkr
<i>Aktier i dotterbolag</i>							
Beheer-en Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V.		Amsterdam	–	–	–	–	2,4
AB Citypalatset	556034-7246	Stockholm	100	1 200	120	1 111,1	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	32,3	32,3
Fastighets AB S-borg	556651-8675	Stockholm	–	–	–	–	0,1
Fastighets AB Fleminghörnet	556651-8535	Stockholm	–	–	–	–	0,1
Aktiebolaget Hamngatssgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,2	231,2
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,6	0,6
Vasaterminalen AB	556118-8722	Stockholm	100	2 022 000	202 200	1 504,5	1 504,5
						4 329,0	4 331,6
<i>Aktier i vilande bolag</i>							
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	–	–
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	–	–
Förvaltnings AB Liljeholmstorget	556030-5251	Stockholm	100	1 000	100	–	–
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	–	–
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1	0,1
						0,3	0,3
<i>Ägda av AB Citypalatset</i>							
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	239,5	239,5
						239,5	239,5
<i>Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City</i>							
Hotel Stockholm AB	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4	3,4
						3,4	3,4
<i>Ägda av AB Nordiska Kompaniet</i>							
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	Stockholm	100	1 680	168	0,4	0,4
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	Stockholm	100	1 000	100	0,1	0,1
						0,5	0,5
<i>Ägda av Vasaterminalen AB</i>							
World Trade Center Stockholm AB	556273-0803	Stockholm	100	1 000	100	0,1	0,1
WTC Parkering AB	556424-3920	Stockholm	100	1 000	100	–	–
						0,1	0,1

Not 23. Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2004	2003
Ingående bokfört värde	4 331,9	4 331,7
Årets anskaffningar	–	0,2
Årets avyttringar/likvidation	-2,6	–
Utgående bokfört värde	4 329,3	4 331,9

Not 24. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2004	2003	2004	2003
Ingående bokfört värde	88,9	100,5	5,1	5,0
Årets anskaffningar	0,2	0,2	0,2	0,1
Årets amortering	-13,6	-11,8	–	–
Utgående bokfört värde	75,5	88,9	5,3	5,1

Av beloppet utgör 67,9 Mkr (80,4) reversfordran. Övriga långfristiga fordringar är ej räntebärande. För information om kapitalbindning och räntevillkor, se not 25.

Not 25. Reversfordran

Mkr	Slutförfallodag	Räntesats	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
Reversfordran	2010-03-01	12,2	67,9	67,9	69,9

Reversfordran är ett 20-årigt annuitetslån med ränteförfall och amortering årsvis. Den årliga annuiteten uppgår till 20 Mkr. Betalning erhålles genom kvittning av årlig tomträttsavgäld för fastigheten Terminalen 1 om samma belopp.

Not 26. Kundfordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Kundfordringar	13,7	13,5	0,6	2,8
Hyresfordringar	-0,3	3,1	0,4	1,1
Totalt	13,4	16,6	1,0	3,9

Not 27. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Upplupna hyresintäkter	10,9	16,7	8,6	7,9
Förutbetalda kostnader	3,4	5,9	0,3	0,4
Upplupna ränteintäkter	2,8	9,6	2,8	9,6
Totalt	17,1	32,2	11,7	17,9

Not 28. Kassa och bank

I kassaflödesanalysen uppgick koncernens likvida medel vid årets slut till 14,3 Mkr (162,4).

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Banktillgodohavanden	14,3	162,4	11,7	159,2
Totalt	14,3	162,4	11,7	159,2

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

Den 31 december 2004 uppgick koncernens tillgängliga outnyttjade lånelöften till 245 Mkr (435), för vilka samtliga villkor för ianspråktagande var uppfyllda.

Not 29. Aktiekapital

Mkr	2004	2003
<i>Fördelning på aktieserier</i>		
A 202 996 119 aktier à nominellt 5 kronor	1 015,0	1 015,0
C 8 275 814 aktier à nominellt 5 kronor	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 Stockholmsbörsens A-lista. 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.

Not 30. Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

I balansräkningen har avsättning gjorts för pensionsåtaganden för tidigare befattningshavare.

Anställda tjänstemän i koncernen omfattas av den s k ITP-planen. Sedan mitten av 1970-talet är planen automatiskt gällande som kollektivavtal.

ITP-planen omfattar i huvudsak följande förmåner:

- Ålderspension
- ITPK (kompletterande ålderspension)
- Sjukpension
- Kollektiv familjepension

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggs genom en försäkring i Alecia. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2004 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggs genom en försäkring i Alecia redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecia uppgår till 3,1 Mkr (2,6). Alecias överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2004 uppgick Alecias överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 128,0 procent (119,9). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alecias tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alecias försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med RR 29.

Not 31. Uppskjuten skatteskuld

Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncernen</i>			
<i>2004</i>			
Byggnader och mark, hänförligt till:			
Substansförvärv ⁽¹⁾	–	-214,3	-214,3
Uppskrivningar	–	-1 327,0	-1 327,0
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	–	-35,2	-35,2
Obeskattade reserver	–	-133,2	-133,2
Summa	–	-1 709,7	-1 709,7
<i>2003</i>			
Byggnader och mark, hänförligt till:			
Substansförvärv ⁽¹⁾	–	-215,0	-215,0
Uppskrivningar	–	-1 329,2	-1 329,2
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	–	-85,6	-85,6
Obeskattade reserver	–	-82,8	-82,8
Summa	–	-1 712,6	-1 712,6
<i>Moderbolaget</i>			
<i>2004</i>			
Byggnader och mark, hänförligt till:			
Uppskrivningar	–	-1 196,3	-1 196,3
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	–	-22,9	-22,9
Summa	–	-1 219,2	-1 219,2
<i>2003</i>			
Byggnader och mark, hänförligt till:			
Uppskrivningar	–	-1 200,2	-1 200,2
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	–	-18,7	-18,7
Summa	–	-1 218,9	-1 218,9
Inga underskottsavdrag finns per balansdagen (0).			

(1) Uppskjuten skatteskuld vid substansförvärv redovisas till den skattesats som använts i samband med förvärvet, i genomsnitt 9 procent. I övrigt har skattesats 28 procent tillämpats.

Not 32. Fastighetsskatteskuld

Mkr	2004	2003
<i>Koncernen</i>		
Ingående bokfört värde	163,0	159,5
Årets avsättning	1,5	3,5
Årets upplösning	-94,4	–
Utgående bokfört värde	70,1	163,0

Dotterbolaget Vasaterminalen AB har tidigare erhållit prövningstillstånd i Regeringsrätten om huruvida bolagets fastighet Terminalen 1 vid fastighets-taxering skall indelas som hyreshusenhet eller ej. Målet har nu avgjorts och bolagets yrkande har avslagits. Reservering har tidigare gjorts för belopp motsvarande skattemyndighetens krav jämte respitränta på tillkommande skatt. Under 2004 har taxeringsåren 1991–1993 slutligen reglerats.

Not 33. Skulder till kreditinstitut

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Lån	3 135,0	3 750,6	3 135,0	3 745,0
Totalt	3 135,0	3 750,6	3 135,0	3 745,0
Beviljad check-räkningskredit				
	40,0	40,0	40,0	40,0
Lånelöften	700,0	600,0	700,0	600,0

Hufvudstaden har per 31 december 2004 lånelöften med förfall inom 12 månader om 700 Mkr. Vid årsskiftet var 455 Mkr utnyttjat.

Information om kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta

Banklån 2004	Koncernen		Moderbolaget	
	Genomsnittlig effektiv ränta, % ⁽¹⁾	Nominellt belopp	Genomsnittlig effektiv ränta, % ⁽¹⁾	Nominellt belopp
Förfalloår				
2005	2,6	955,0	2,6	955,0
2006	2,7	790,0	2,7	790,0
2007	2,7	790,0	2,7	790,0
2008	2,8	600,0	2,8	600,0
Totalt		3 135,0		3 135,0

(1) Räntevillkor är 3 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebetalning sker kvartalsvis. Samtliga lån är denominerade i SEK.

Ränteswappar 2004

Förfalloår	Koncernen och moderbolaget		Genomsnittlig effektiv ränta	
	Fast ränta, % ⁽²⁾	Rörlig ränta, % ⁽³⁾	Nominellt belopp	Verkligt värde
2005	5,3	2,2	300,0	-3,8
2006	3,8	2,2	1 080,0	-24,9
2007	3,0	2,2	200,0	-0,6
2008	4,3	2,2	600,0	-21,7
2009	–	–	–	–
2010	3,7	–	500,0 ⁽⁴⁾	-5,9
Totalt			2 680,0	-56,9

(2) Räntebetalning sker årsvis.

(3) Räntevillkor är 3 mån Stibor. Räntebetalning sker kvartalsvis. Swapkontrakten är denominerade i SEK.

(4) Derivatkontrakt tecknat 2004 med startdatum 2005.

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

Not 34. Övriga räntefria skulder

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Momsavräkning	30,3	33,6	23,4	23,7
Övrigt	26,0	34,9	3,4	4,8
Totalt	56,3	68,5	26,8	28,5

Not 35. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Upplupna räntor	12,6	84,4	12,6	84,4
Förskottshyror	181,3	208,6	114,1	130,2
Övrigt	7,2	54,4	6,5	27,3
Totalt	201,1	347,4	133,2	241,9

Not 36. Ställda panter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 516,3	1 818,9	1 516,3	1 806,4
(Varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)	(-)	(-)	(421,0)	(421,0)
Andra långfristiga fordringar	3,0	2,8	3,0	2,8
Totalt	1 519,3	1 821,7	1 519,3	1 809,2

Not 37. Upplysning om verkliga värden, finansiella instrument

Mkr	Bokfört värde		Verkligt värde	
	2004	2003	2004	2003
<i>Koncernen</i>				
<i>Tillgångar</i>				
Andra långfristiga fordringar	75,5	88,9	77,5	92,9
Kundfordringar	13,4	16,6	13,4	16,6
Övriga fordringar	13,8	11,8	13,8	11,8
Kassa och bank	14,3	162,4	14,3	162,4
Ränteswappar med positivt värde	-	-	-	1,6
	117,0	279,7	119,0	285,3
<i>Skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	2 180,0	2 680,0	2 180,0	2 680,0
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	955,0	1 070,6	955,0	1 070,6
Leverantörsskulder	72,9	46,0	72,9	46,0
Övriga räntefria skulder	57,4	69,6	57,4	69,6
Ränteswappar med negativt värde	-	-	56,9	72,0
	3 265,3	3 866,2	3 322,2	3 938,2
<i>Moderbolaget</i>				
<i>Tillgångar</i>				
Andra långfristiga fordringar	5,3	5,1	5,3	5,1
Kundfordringar	1,0	3,9	1,0	3,9
Övriga fordringar	0,9	0,4	0,9	0,4
Kassa och bank	11,7	159,2	11,7	159,2
Ränteswappar med positivt värde	-	-	-	1,6
	18,9	168,6	18,9	170,2
<i>Skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	2 180,0	2 680,0	2 180,0	2 680,0
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	955,0	1 065,0	955,0	1 065,0
Leverantörsskulder	4,4	2,0	4,4	2,0
Övriga räntefria skulder	27,9	29,6	27,9	29,6
Ränteswappar med negativt värde	-	-	56,9	72,0
	3 167,3	3 776,6	3 224,2	3 848,6

Verkliga värden på andra långfristiga fordringar, skulder till kreditinstitut samt ränteswappar beräknas med hjälp av diskonterad kassaflödesanalys. Skulder till kreditinstitut löper med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess bokförda värde. För övriga finansiella instrument såsom till exempel kundfordringar och leverantörsskulder överensstämmer verkliga värden med dess bokförda värden.

Not 38. Närstående

Hufvudstaden AB står under ett bestämmande inflytande från L E Lundbergföretagen och Fredrik Lundberg. Inga väsentliga transaktioner har skett med L E Lundbergföretagen. Fredrik Lundberg har erhållit styrelsearvode om 250 000 kronor.

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget närstående relationer, som innefattar ett bestämmande inflytande med sina dotterbolag, se not 22.

Not 39. Övergång till International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS)

Från och med 2005 är alla bolag inom den Europeiska Unionen som har värdepapper noterade på en reglerad marknad skyldiga att upprätta sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), vilka även innefattar gällande International Accounting Standards (IAS). Hufvudstaden AB (publ) är noterat på Stockholmsbörsen, som är en svensk reglerad marknad.

Koncernens finansiella rapportering för 2005 sker i enlighet med IFRS, som ställer krav på att jämförelseåret 2004 omräknas. Vid övergången till IFRS 2005 skall därför en öppningsbalans per 1 januari 2004 upprättas, som förklarar hur en övergång från nationella redovisningsprinciper till IFRS påverkar det egna kapitalet. Reglerna för hur omräkningen skall ske för de företag som för första gången tillämpar regelverket återfinns i IFRS 1, Förstagångstillämpning av internationella redovisningsstandarder. Vidare skall också förklaras hur finansiell ställning, resultat och kassaflöde under jämförelseåret 2004 påverkas om IFRS tillämpas istället för nationella redovisningsprinciper.

Effekter av redovisning enligt IFRS på Hufvudstaden-koncernen

Hufvudstaden-koncernen tillämpar sedan tidigare Redovisningsrådets rekommendationer, varför koncernredovisningen till stor del redan anpassats till regelverket. De väsentligaste effekterna för koncernen som uppstår i samband med övergången till IFRS avser redovisningen av förvaltningsfastigheter och uppskjuten skatt. Därutöver påverkas redovisningen avseende ersättningar till anställda och finansiella instrument av övergången till IFRS. Enligt IFRS 1 skall redovisningen upprättas enligt de IFRS-standarder som kommer att gälla den 31 december 2005. Dessa standarder skall även ha godkänts av EU. De effekter av övergången till IFRS som redovisas här nedan är därför preliminära och baserade på nu gällande IFRS och tolkningar därav, vilka kan komma att ändras fram till den 31 december 2005 med åtföljande påverkan på rapporterade belopp.

Hufvudstaden innehar förvaltningsfastigheter som från och med 1 januari 2004 redovisas enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Hufvudstaden har valt att redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, till skillnad från redovisning till anskaffningsvärde justerat för ackumulerade av- och nedskrivningar samt uppskrivningar enligt tidigare redovisningsprinciper. Efter beaktande av skatteeffekter uppgår effekten på eget kapital per 1 januari 2004 till 3 250 Mkr.

Värdeförändringen av fastighetsbeståndet per 31 december 2004 jämfört mot föregående års värdering uppgår till 201 Mkr efter beaktande av skatteeffekter och har tillgodogjorts årets resultat.

Enligt IAS 40 är det inte tillåtet att göra avskrivningar på förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. 2004 års avskrivningar har återförts och förbättrat resultatet med 75 Mkr efter beaktande av skatteeffekter.

I enlighet med IAS 40 får utgifter för särskilda projekt, lokalanpassningar och planerade underhåll endast kostnadsföras om de uppfyller standardens krav på kostnadsföring. Utgifter som ej uppfyller kraven enligt standarden har aktiverats som förvaltningsfastighet. Efter beaktande av skatteeffekter har resultatet under 2004 förbättrats med 8 Mkr.

Under 2004 har två förvaltningsfastigheter avyttrats. Beroende på att fastigheterna värderats till verkligt värde vid övergången till IFRS har det koncernmässiga realisationsresultatet nedjusterats med 178 Mkr efter beaktande av skatteeffekter.

Tidigare har uppskjuten skatt i samband med rörelseförvärv redovisats till det värde skatten åsatts vid förvärvet, i enlighet med RR9 Inkomstskatter. Enligt IAS 12 Inkomstskatter, skall uppskjutna skatteskulder redovisas till sitt nominella belopp, vilket för svenska bolag innebär 28 procent. Effekten av omräkningen till full uppskjuten skatteskuld uppgår till 426 Mkr och har belastats eget kapital i öppningsbalansen.

Hufvudstaden följer sedan 1 januari 2004 RR 29 Ersättningar till anställda, som överensstämmer väl med IAS 19 Ersättningar till anställda. Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2004 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Därmed uppstår ingen effekt på öppningsbalansen utan Hufvudstaden tillämpar samma redovisningsprinciper som tidigare.

Redovisning av finansiella instrument skall från och med 1 januari 2005 ske i enlighet med IAS 32 Finansiella Instrument, Upplysning och klassificering och IAS 39 Finansiella instrument, Redovisning och värdering. IAS 32 motsvaras i allt väsentligt av RR 27 Finansiella instrument: Upplysningar och klassificeringar, som Hufvudstaden tillämpar sedan 2003-01-01. I enlighet med övergångsreglerna har jämförelsetalen för 2004 ej omräknats. Vad gäller finansiella instrument så kommer Hufvudstaden även fortsättningsvis, där kraven är uppfyllda, att tillämpa säkringsredovisning. Detta innebär att säkringsredovisning kommer att tillämpas för de derivat som anskaffats för att förlänga räntebindning av befintliga och planerade lån och därmed säkerställa räntenivån under derivatets löptid. Enligt IAS 39 är grundregeln att lån värderas till upplupet anskaffningsvärde och derivat värderas till verkligt värde med värdeförändringar i resultatet. Genom att Hufvudstaden kommer att tillämpa säkringsredovisning för större delen av portföljen och redovisa värdeförändringar i en säkringsreserv i eget kapital, kommer de värdeförändringar som skulle uppkomma i resultaträkningen att minska jämfört om inte säkringsredovisning tillämpas. De ackumulerade effekterna på eget kapital beräknas uppgå till -41 Mkr efter beaktande av skatteeffekter.

Koncernens redovisning av kassaflödet bedöms ej påverkas nämnvärt av införandet av IFRS. En preliminär kvantifiering av effekterna i samband med övergången till IFRS framgår av tabellerna nedan.

Förändring av resultat, Mkr	2004	Förändring av eget kapital, Mkr	2004-12-31	2004-01-01
Årets resultat enligt gällande lagar och rekommendationer	664	Eget kapital enligt gällande lagar och rekommendationer	5 209	4 792
<i>Förvaltningsfastigheter</i>		<i>Förvaltningsfastigheter</i>		
Orealiserad värdeförändring	279	Redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	3 274	3 250
Återföring avskrivningar	104	Återföring avskrivningar	75	
Återföring projektutgifter	12	Återföring projektutgifter	8	
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-264			
Resultat fastighetsförsäljning enligt IFRS	18			
Uppskjuten skatt	-42	<i>Uppskjuten skatt</i>		
Årets resultat enligt IFRS	771	Uppskjuten skatt hänförlig till rörelseförvärv	-426	-426
		Eget kapital enligt IFRS	8 140	7 616
		Finansiella instrument effekt 1 jan 2005	-57	
		Uppskjuten skatt	16	
		Eget kapital 1 jan 2005 enligt IFRS	8 099	

Förslag till vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 2 901 170 840 kronor, varav årets resultat utgör 664 125 997 kronor. Ingen avsättning till bundna reserver är erforderlig.

Styrelsen föreslår att de medel, som enligt moderbolagets balansräkning står till bolagsstämman till förfogande, disponeras på följande sätt:

balanserad vinst	2 068 291 468 kr
årets resultat	547 595 525 kr
	2 615 886 993 kr
till aktieägarna utdelas	
dels ordinarie utdelning om 1,30 kronor per aktie	268 145 713 kr ⁽¹⁾
dels extra utdelning om 2,70 kronor per aktie	556 918 019 kr ⁽¹⁾
balanseras i ny räkning	1 790 823 261 kr
	2 615 886 993 kr

(1) Se Definitioner, sid 77, Utdelningsbelopp.

Stockholm den 11 februari 2005

Fredrik Lundberg
Ordförande

Claes Boustedt
Anna Klingspor

Bengt Braun
Hans Mertzig

Peter Egardt
Bo Waldemarson

Mats Jansson
Ivo Stopner
Verkställande direktör

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Hufvudstaden AB (publ) för år 2004. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort, när de upprättade årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag

granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2004.

Stockholm den 11 februari 2005

Bo Ribers
Auktoriserad revisor
KPMG

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av bolagsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens största aktieägare Lundbergs och SEB Trygg Liv. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltagar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under verksamhetsåret 2004 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.

Sekreterare

*Sten-Åke Stenshamn, f 1944.
Advokat vid Landahl Öhman Advokatbyrå KB.
Styrelsens sekreterare sedan 2001.*

Revisorer

*Bo Ribers, auktoriserad revisor, KPMG.
Revisor sedan 1999. Stefan Älgne, auktoriserad revisor,
KPMG. Revisorssuppleant sedan 2000.*



Fredrik Lundberg
*f 1951. Civilingenjör, civilekonom, ekon dr h c.
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB och Cardo AB.
Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB, Handelsbanken,
AB Industrivärden och NCC AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 659 412 aktier.*



Peter Egardt
*f 1949. Fil kand. Ledamot sedan 2003.
Verkställande direktör i Stockholms Handelskammare och
Svenska Handelskammarförbundet. Styrelseordförande i Chamber Sign AB
och Kungsträdgården Park & Evenemang AB.
Vice styrelseordförande i Eurochambres och Stockholmsmässan.
Ledamot i Sveriges Riksbanksfullmäktige.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.*



Hans Mertzig
*f 1941. Ekonom. Ledamot sedan 2000.
Kapitalförvaltare i Stiftelsen för Kunskaps- och Kompetensutveckling
(KK-stiftelsen). Ordförande i Tryggstiftelsen.
Styrelseledamot i Sjunde AP-fonden.
Innehav i Hufvudstaden: –*



Claes Boustedt

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



Bengt Braun

*f 1946. Civilekonom, jur kand. Ledamot sedan 2000.
Verkställande direktör och koncernchef i Bonnier AB.
Styrelseordförande i Alma Media Oyj och TidningsUtgivarna.
Vice styrelseordförande i Oriflame International AB.
Styrelseledamot i Bonnier Holding AB.
Innehav i Hufvudstaden: 3 000 aktier.*



Mats Jansson

*f 1951. Universitetsstudier. Ledamot sedan 1999.
Verkställande direktör och koncernchef i Axfood AB.
Innehav i Hufvudstaden: 1 500 aktier (inklusive familj).*



Anna Klingspor

*f 1959. Internationell civilekonom. Ledamot sedan 2004.
Managementkonsult i varumärkesfrågor i Differ.
Styrelseledamot i Sveriges Reklamförbund.
Innehav i Hufvudstaden: 500 aktier.*



Bo Waldemarson

*f 1938. Gymnasieingenjör, gymnasieekonom.
Ledamot sedan 1998. Direktör i L E Lundbergföretagen AB.
Innehav i Hufvudstaden: –*



Ivo Stopner

*f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 1999.
Innehav i Hufvudstaden: 3 300 aktier (inklusive familj).*

Företagsledning

Företagsledningen består av verkställande direktören, cheferna för affärsområdena Stockholm Östra City, Stockholm Västra City, NK och Göteborg samt avdelningarna Ekonomi/Finans och Fastighetsutveckling.



Ivo Stopner

f 1962. Civilingenjör.

Verkställande direktör, anställd 1990.

Innehav i Hufvudstaden: 3 300 aktier (inklusive familj).



Ingela Lisper Jelleryd

f 1958. Civilekonom.

Chef Affärsområde Stockholm Västra City, anställd 2002.

Innehav i Hufvudstaden: –



Eric Nihlmark

f 1952. Civilingenjör.

Chef Affärsområde Göteborg, anställd 1983.

Innehav i Hufvudstaden: 700 aktier.



Svante Hedström
f 1961. Civilingenjör.
Chef Fastighetsutveckling, anställd 2002.
Innehav i Hufvudstaden: 200 aktier.



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



Bo Wikare
f 1963. Civilingenjör.
Chef Affärsområde Stockholm Östra City, anställd 1994.
Innehav i Hufvudstaden: 62 aktier.



Peter Zäll
f 1961. Marknadsekonom IHR.
Chef Affärsområde NK, anställd 2002.
Innehav i Hufvudstaden: –

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/om- byggnadsår	Taxeringsvärde 2004, Mkr	Bokfört värde, Mkr
Affärsområde Stockholm Östra City						
<i>Förvaltningsområde Norrmalmstorg</i>						
Achilles 1 ⁽¹⁾	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/ 1974	110,0	76,8
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	74,0	86,7
Kvasten 2 ⁽¹⁾	Norrländsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	146,0	154,0
Kvasten 6	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	217,2	229,2
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	143,7	120,9
Kåkenhusen 39	Kungsgatan 4 A–B–10, Brunnsgatan 5–9, Norrländsgatan 29	3 788	1921	1926/28/30/ 84/85/89/91	531,0	433,0
Medusa 1 ^{(1) (2)}	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	54,6	51,2
Norrmalm 2:62 ⁽³⁾	Norrmalmstorg, Café Palmhuset	0	1992	1993	5,8	5,7
Packarhuset 4 ^{(1) (4)}	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrländsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2004	417,0	1 209,5
Pumpstocken 10	Birger Jarlsgatan 13, Mäster Samuelsgatan 2	569	1917	1897/1995	131,0	72,8
Pumpstocken 11 ⁽⁵⁾	Biblioteksgatan 10–12, Mäster Samuelsgatan 4, Jakobsbergsgatan 3	1 518	1991/2000	1865/97/ 1929/84/96	244,8	320,6
Pumpstocken 12 ⁽¹⁾	Birger Jarlsgatan 15, Jakobsbergsgatan 1	791	1978	1901/95	170,0	82,7
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	108,0	67,6
Rännilen 11	Biblioteksgatan 6–8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	109,0	78,5
Rännilen 18 ⁽¹⁾	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986	301,0	398,1
Rännilen 19	Norrmalmstorg 14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	1 544	1931/39	1902/64/90	348,0	338,5
Skären 9	Smålandsgatan 20, Norrländsgatan 10	2 195	1917	1984/2001	428,0	459,6
Vildmannen 7 ⁽¹⁾	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	150,0	101,0
Totalt Affärsområde Stockholm Östra City		23 084			3 689,1	4 286,4
Affärsområde Stockholm Västra City						
<i>Förvaltningsområde Kungsgatan</i>						
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	185,0	164,2
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/94/ 2001	241,0	229,2
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	270,0	172,9
Oxhuvudet 18 ⁽¹⁾	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 29–33, Malmskillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/ 85/89/91	1 119,0	736,8
Svärdfisken 2 ⁽¹⁾	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes Gata 13	1 853	1921	1851/1987	158,0	106,1
<i>Summa</i>		<i>10 411</i>			<i>1 973,0</i>	<i>1 409,2</i>
<i>Förvaltningsområde World Trade Center</i>						
Orgelpipan 7 ⁽⁵⁾	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	286,0	383,2
Terminalen 1, Kortbyrån 18 ⁽⁶⁾	Klarabergsviadukten 70–72, Kungsbron 1	24 722	2000	1989	757,8	1 364,1
<i>Summa</i>		<i>31 016</i>			<i>1 043,8</i>	<i>1 747,3</i>
Totalt Affärsområde Stockholm Västra City		41 427			3 016,8	3 156,5
Affärsområde NK						
<i>Stockholm</i>						
Hästen 19 ⁽¹⁾ och 20, Spektern 14 ⁽⁷⁾	Hamngatan 18–20, 29–33, Regerings- gatan 26–32, 36–40	8 875	1998	1915/91	1 381,0	1 539,1
Hästskon 10 ⁽⁸⁾	Regeringsgatan 49–53, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	152,0	253,7
<i>Göteborg</i>						
Inom Vallgraven 10:9 ⁽⁹⁾	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39, 45	4 520	1998	1964/94	337,0	275,7
Totalt Affärsområde NK		18 316			1 870,0	2 068,5
Affärsområde Göteborg						
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 52	395	1967	1875	9,3	6,5
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 167	1967	1975	204,0	143,8
Inom Vallgraven 20:4	Kungsgatan 46	982	1974	1914/2004	29,0	23,2
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32, Nordstadstorget 6, Spannmålsgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	693,0	598,4
Nordstaden GA:5 ⁽¹⁰⁾	Nordstadstorget m fl				120,9	53,7
Totalt Affärsområde Göteborg		13 948			1 056,2	825,6
TOTALT		96 775			9 632,1	10 337,0
Sålda fastigheter						
Roddaren 58	Fleminggatan 40, S:t Eriksgatan 44, Kronobergsgatan 33	4 923	1966	1974		
Schönborg 6	Götgatan 20, 22 A–B, S:t Paulsgatan 2–4	1 472	1918/42	1960		
Totalt sålda fastigheter		6 395				

Uthyrbär yta, kvm									
Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Hotell	Lager	Garage	Bostad	Övrigt	Totalt
4 004	351				706				5 061
2 617									2 617
2 791	328	454			287	792			4 652
3 578	963	292	1 738		135	478			7 184
2 507	725				303				3 535
11 827	3 017	564			596				16 004
1 275	242	259			99		298		2 173
	61	124							185
10 870	3 246	704			403				15 223
1 819	697				110				2 626
3 374	1 653	423			127		192	1	5 770
2 369	1 299				176				3 844
1 931	529				85				2 545
1 601	1 334								2 935
5 393	694	774			457				7 318
5 876	1 633				133	1 082			8 724
7 710	1 601				344	1 173			10 828
1 935	643	874					900	1	4 353
71 477	19 016	4 468	1 738	0	3 961	3 525	1 390	2	105 577
7 516	377	263			825				8 981
4 898	1 594				243				6 735
6 608	1 588				1 040				9 236
21 452	5 347				1 513	1 952		5	30 269
3 905	175		1 893		383	1 158			7 514
44 379	9 081	263	1 893	0	4 004	3 110	0	5	62 735
10 685	3 552	2 270			2 973	13 469		1	32 950
37 815		3 880		3 467	909	10 934			57 005
48 500	3 552	6 150	0	3 467	3 882	24 403	0	1	89 955
92 879	12 633	6 413	1 893	3 467	7 886	27 513	0	6	152 690
11 643	20 991	2 241			3 003			16	37 894
	2 696	512			8 659	24 482		8	36 357
5 328	8 174	1 562			879			2	15 945
16 971	31 861	4 315	0	0	12 541	24 482	0	26	90 196
393	203				305				901
10 266	3 218	404			998	1 300			16 186
599	1 832								2 431
20 442	15 923	802			2 161			66	39 394
31 700	21 176	1 206	0	0	3 464	1 300	0	66	58 912
213 027	84 686	16 402	3 631	3 467	27 852	56 820	1 390	100	407 375
4 459	3 310				2 342	3 615	6 519		20 245
3 509	1 028				160	2 063	4 328		11 088
7 968	4 338	0	0	0	2 502	5 678	10 847	0	31 333

Fastighetsförteckning

- (1) Taxeringsvärde för mark ej åsatt. Byggnaden är kulturminnesmärkt.
- (2) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.
- (3) Fastigheten innehas genom arrende.
- (4) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.
- (5) Tomträtt. Avgälden uppgår till 6,4 Mkr, är bunden till den 31 oktober 2004 och regleras vart tionde år. Avgälden efter den 31 oktober 2004 är föremål för förhandling. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 277,0 Mkr.
- (6) Ägs av dotterbolaget Vasaterminalen AB. Terminalen 1 och Kortbyrån 18 är tomträtter. Avgälden för Terminalen 1 uppgår till 20,0 Mkr, är bunden till den 1 mars 2010 och regleras vart tionde år. Avgälden för Kortbyrån 18 uppgår till 1 Tkr, är bunden till den 1 oktober 2008 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med totalt 843,0 Mkr.
- (7) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet. Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 2,5 Mkr enligt dom i tingsrätten, som dock överklagats. Avgälden är bunden till den 1 maj 2010. Avgälden för Spektern 14 uppgår till 0,2 Mkr och är bunden till den 1 oktober 2005. Båda avgälderna regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 33,0 Mkr.
- (8) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 3,0 Mkr, är bunden till den 31 augusti 2004 och regleras vart tionde år. Avgälden efter den 31 augusti 2004 är föremål för förhandling. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 86,0 Mkr.
- (9) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.
- (10) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 29,6 procent, motsvarande 25 359 kvm.

Statistik

Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)

	Affärsområde Sthlm Östra City				Affärsområde Sthlm Västra City				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Totalt			
	2004		2003		2004		2003		2004		2003		2004		2003		2003			
31 december 2004	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm		
Bruttohyror (varav fastighetsskattetillägg)	424,6 (29,1)	4 022 (276)	400,5 (36,2)	3 796 (343)	471,6 (35,0)	3 089 (229)	498,6 (40,1)	3 269 (263)	337,4 (17,3)	3 741 (192)	332,7 (23,9)	3 696 (266)	138,5 (9,4)	2 351 (160)	136,5 (8,5)	2 327 (145)	1 372,1 (90,8)	3 368 (223)	1 368,3 (108,7)	3 364 (267)
Hyresförluster vakanta lokaler	-49,1	-465	-54,3	-515	-50,5	-331	-48,9	-321	-16,1	-179	-14,1	-157	-3,0	-51	-4,1	-70	-118,7	-291	-121,4	-299
Kundförluster	-0,8	-8	-	-	-	-	-	-	-0,4	-4	-2,7	-30	-	-	-0,1	-2	-1,2	-3	-2,8	-7
Nettoomsättning	374,7	3 549	346,2	3 281	421,1	2 758	449,7	2 948	320,9	3 558	315,9	3 509	135,5	2 300	132,3	2 255	1 252,2	3 074	1 244,1	3 059
Särskilda projekt	-31,0	-294	-95,1	-901	-	-	-0,1	-1	-1,8	-20	-20,8	-231	-	-	-	-	-32,8	-81	-116,0	-285
Underhåll	-15,1	-143	-13,0	-123	-15,3	-100	-13,5	-89	-11,4	-126	-7,1	-79	-5,4	-92	-9,6	-164	-47,2	-116	-43,2	-106
Drift	-32,3	-306	-31,5	-299	-37,6	-246	-39,2	-256	-66,8	-741	-65,9	-732	-20,8	-353	-19,8	-338	-157,5	-387	-156,4	-384
Administration	-15,5	-147	-18,0	-171	-16,4	-107	-17,2	-113	-21,2	-235	-18,0	-200	-4,8	-81	-4,8	-82	-57,9	-142	-58,0	-143
Fastighetsskatt	-34,3	-325	-41,6	-394	-39,8	-261	-44,7	-293	-19,9	-221	-29,9	-332	-10,5	-178	-9,3	-159	-104,5	-257	-125,5	-309
Tomträttsavgälder	-0,2	-2	-0,2	-2	-27,3	-179	-26,4	-173	-8,2	-91	-7,2	-80	-	-	-	-	-35,7	-88	-33,8	-83
Summa fastighetskostnader	-128,4	-1 217	-199,4	-1 890	-136,4	-893	-141,1	-925	-129,3	-1 434	-148,9	-1 654	-41,5	-704	-43,5	-741	-435,6	-1 071	-532,9	-1 310
Driftnetto	246,3	2 332	146,8	1 391	284,7	1 865	308,6	2 023	191,6	2 124	167,0	1 855	94,0	1 596	88,8	1 514	816,6	2 003	711,2	1 749
Avskrivningar	-20,8	-197	-16,0	-152	-36,2	-237	-36,3	-237	-39,8	-441	-39,2	-436	-7,6	-129	-7,1	-121	-104,4	-256	-98,6	-242
Bruttoresultat	225,5	2 135	130,8	1 239	248,5	1 628	272,3	1 786	151,8	1 683	127,8	1 419	86,4	1 467	81,7	1 393	712,2	1 747	612,6	1 507
Justering för sålda fastigheter	3,6		7,1		10,3		17,9										13,9		25,0	
Bruttoresultat enligt redovisning	229,1		137,9		258,8		290,2		151,8		127,8		86,4		81,7		726,1		637,6	

Fastighetsdata (jämförbart bestånd)

31 december 2004	Affärsområde Sthlm Östra City		Affärsområde Sthlm Västra City		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		2004		Totalt 2003
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	
Antal fastigheter	18	18	7	7	3	3	4	4		32	32
Yta, kvm	105 577	105 497	152 690	152 491	90 196	90 009	58 912	58 665		407 375	406 662
Ytvakansgrad, %	14,7	14,2	11,3	11,1	4,8	3,6	3,1	3,7		9,5	9,2
Hyresvakansgrad, %	10,8	11,1	9,9	10,1	5,1	4,1	1,9	2,6		8,2	8,3
Antal uthyrbara garageplatser	131	130	817	816	800	800	52	52		1 800	1 798
Bokfört värde, Mkr	4 286,4	4 283,0	3 156,5	3 186,6	2 068,5	2 094,2	825,6	819,2		10 337,0	10 383,0
- varav årets investeringar	24,0	90,5	6,0	5,9	13,2	29,8	14,0	8,9		57,2	135,1

Uthyrbar yta och årshyra

31 december 2004	Affärsområde Sthlm Östra City		Affärsområde Sthlm Västra City		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Yta		Totalt Årshyra Mkr
	Yta kvm	Årshyra Mkr	Yta kvm	Årshyra Mkr	Yta kvm	Årshyra Mkr	Yta kvm	Årshyra Mkr	Yta kvm	Årshyra Mkr	
Kontor	71 477	287,5	92 879	342,0	16 971	57,8	31 700	51,6	213 027	738,9	
Butik och restaurang	23 484	122,3	19 046	68,1	36 176	208,7	22 382	74,9	101 088	474,0	
Biografer	1 738	2,3	1 893	2,3	-	-	-	-	3 631	4,6	
Hotell	-	-	3 467	11,6	-	-	-	-	3 467	11,6	
Lager och övrigt	3 963	6,2	7 892	9,9	12 567	18,7	3 530	5,0	27 952	39,8	
Garage	3 525	4,0	27 513	19,0	24 482	23,3	1 300	1,3	56 820	47,6	
Bostäder	1 390	1,9	-	-	-	-	-	-	1 390	1,9	
Totalt	105 577	424,2	152 690	452,9	90 196	308,5	58 912	132,8	407 375	1 318,4	

Yt- och hyresvakans

31 december 2004	Affärsområde Sthlm Östra City		Affärsområde Sthlm Västra City		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Ytvakans		Totalt Hyresvakans Mkr
	Ytvakans kvm	Hyresvakans Mkr	Ytvakans kvm	Hyresvakans Mkr	Ytvakans kvm	Hyresvakans Mkr	Ytvakans kvm	Hyresvakans Mkr	Ytvakans kvm	Hyresvakans Mkr	
Kontor	12 517	40,2	12 731	38,5	1 683	6,0	1 344	2,2	28 275	86,9	
Butik och restaurang	708	2,3	1 079	3,1	2 204	8,8	142	0,1	4 133	14,3	
Biografer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Hotell	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lager och övrigt	1 119	1,5	2 585	2,1	401	1,0	229	0,2	4 334	4,8	
Garage	829	1,1	891	0,9	-	-	100	0,1	1 820	2,1	
Bostäder	308	0,6	-	-	-	-	-	-	308	0,6	
Totalt	15 481	45,7	17 286	44,6	4 288	15,8	1 815	2,6	38 870	108,7	

Förfallostruktur ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾

31 december 2004

Antal kontrakt	2005	2006	2007	2008	2009	2010 –	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	27	28	39	11	9	4	118
Butiker	24	24	28	7	4	3	90
Övrigt	133	48	37	7	2	9	236
Summa	184	100	104	25	15	16	444
Andel, %	41,4	22,5	23,5	5,6	3,4	3,6	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	24	30	31	17	5	1	108
Butiker	8	12	14	1	1	–	36
Övrigt	170	55	54	11	6	8	304
Summa	202	97	99	29	12	9	448
Andel, %	45,1	21,6	22,1	6,5	2,7	2,0	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	9	9	6	3	2	–	29
Butiker	58	35	48	9	1	–	151
Övrigt	43	24	41	6	2	1	117
Summa	110	68	95	18	5	1	297
Andel, %	37,0	22,9	32,0	6,1	1,7	0,3	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	6	14	9	4	1	5	39
Butiker	9	18	27	5	6	5	70
Övrigt	33	24	40	13	1	1	112
Summa	48	56	76	22	8	11	221
Andel, %	21,7	25,3	34,4	10,0	3,6	5,0	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	66	81	85	35	17	10	294
Butiker	99	89	117	22	12	8	347
Övrigt	379	151	172	37	11	19	769
Totalt	544	321	374	94	40	37	1 410
Andel, %	38,6	22,8	26,5	6,7	2,8	2,6	100,0
Årshyra, Mkr							
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	34,2	25,0	48,5	71,2	17,0	53,0	248,9
Butiker	14,8	21,5	31,9	7,3	9,3	15,8	100,6
Övrigt	11,6	1,5	6,6	3,7	4,3	0,4	28,1
Summa	60,6	48,0	87,0	82,2	30,6	69,2	377,6
Andel, %	16,0	12,7	23,0	21,8	8,1	18,4	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	82,1	69,8	63,4	61,8	23,2	11,3	311,6
Butiker	5,4	14,3	20,1	6,9	4,2	–	50,9
Övrigt	20,0	4,8	14,9	0,3	11,6	1,8	53,4
Summa	107,5	88,9	98,4	69,0	39,0	13,1	415,9
Andel, %	25,8	21,4	23,7	16,6	9,4	3,1	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	13,4	5,1	6,5	6,4	6,2	–	37,6
Butiker	84,6	40,7	58,5	22,4	2,3	–	208,5
Övrigt	15,0	26,5	9,2	0,7	1,4	0,1	52,9
Summa	113,0	72,3	74,2	29,5	9,9	0,1	299,0
Andel, %	37,8	24,2	24,8	9,9	3,3	0,0	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	3,0	9,1	11,4	9,0	9,7	7,3	49,5
Butiker	9,8	16,5	23,7	3,0	6,5	11,0	70,5
Övrigt	1,5	3,0	3,9	0,4	1,5	0,3	10,6
Summa	14,3	28,6	39,0	12,4	17,7	18,6	130,6
Andel, %	10,9	21,9	29,9	9,5	13,6	14,2	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	132,7	109,0	129,8	148,4	56,1	71,6	647,6
Butiker	114,6	93,0	134,2	39,6	22,3	26,8	430,5
Övrigt	48,1	35,8	34,6	5,1	18,8	2,6	145,0
Totalt	295,4	237,8	298,6	193,1	97,2	101,0	1 223,1
Andel, %	24,2	19,4	24,4	15,8	7,9	8,3	100,0

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

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

(3) Exklusive bostadskontrakt.

Definitioner

Belåningsgrad fastigheter. Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

Bruttohyra. Definieras som kontrakterad hyra och inkluderar uppskattad marknadshyra på outhyrda lokaler.

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Börskurs/eget kapital. Börskurs i förhållande till eget kapital per aktie vid årets utgång.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstab, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader. Central administration hänförlig till Övrig verksamhet ingår i posten kostnader Övrig verksamhet.

Direktavkastning. Utdelning per aktie i förhållande till börskurs vid årets utgång.

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning minus kostnader för särskilda projekt, underhåll, drift och administration, tomträttsavgälder samt fastighetsskatt.

Eget kapital per aktie. Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

Fastigheternas bokförda värde per aktie. Fastigheternas bokförda 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.

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

Hyresförluster. Intäktsförluster till följd av vakanser.

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

Investeringar. Utgifter avseende värdehöjande förbättringsåtgärder aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Justerad balansomslutning. Balansomslutning inklusive övervärden i fastigheter.

Justerad soliditet. Eget kapital samt övervärde fastigheter efter avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till justerad balansomslutning.

Jämförbart bestånd. Under året förvärvade fastigheter uppräknas till helårsvärden. Avyttrade fastigheter exkluderas.

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

Medelantal årsanställda. Den under året utförda arbetsvolymen uttryckt i antalet heltidsanställda. (Betalda närvarotimmar ställda i relation till en inom företaget normal årsarbetstid.)

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive jämförelsestörande poster, belastat med 28 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, som börjar gälla under året med antingen ändrade eller samma hyresvillkor.

Omsättningshyrestillägg. Hyra utöver garanterad minimi-hyra, som baseras på en butiks nettoomsättning.

P/E. Börskurs vid årets utgång i förhållande till årets resultat per aktie.

Resultat per aktie. Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Resultat från den löpande verksamheten. Resultat före skatt exklusive jämförelsestörande poster.

Räntabilitet på eget kapital. Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på sysselsatt kapital. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt plus räntekostnader minus räntebidrag i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella intäkter och kostnader plus räntekostnader minus räntebidrag i relation 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.

Synlig 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.

Ytvakansgrad. Outhyrda 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.

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

Övrig verksamhet

Parkaden AB
Regeringsgatan 47
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08-762 92 00
Telefax: 08-762 92 01
E-post: parkaden@hufvudstaden.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 90 89
Hemsida: www.nk.se

World Trade Center
Vasaterminalen AB
Box 70354
107 24 STOCKHOLM
Besöksadress: Klarabergsviadukten 70

Telefon: 08-700 45 00
Telefax: 08-700 45 71
E-post: info@wtc.se
Hemsida: www.wtc.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 79
Hemsida: www.nk.se



Sergelgängen



Entrén Normalmstorg 1

