
HUFVUDSTADEN 2003



Innehåll

Ordinarie bolagsstämma	4
Ekonomisk information	4
Hufvudstaden i korthet	5
VD har ordet	6
Affärsidé, mål och strategier	10
Fem år i sammandrag	11
Aktiekapital och ägarstruktur	12
Marknadsöversikt	16
Affärsområde Stockholm Östra City	20
Affärsområde Stockholm Västra City	21
Affärsområde NK	22
Affärsområde Göteborg	24
Fastighetsutveckling	25
Fastighets- och substansvärde	28
Koncernens varumärken	29
Organisation och medarbetare	32
Kvalitet och miljö	34
Möjligheter och risker	38
Känslighetsanalys	39
Förvaltningsberättelse	42
Resultaträkningar	45
Balansräkningar	46
Kassaflödesanalyser	48
Förändringar i eget kapital	49
Redovisningsprinciper	52
Noter	55
Förslag till vinstdisposition	67
Revisionsberättelse	67
Styrelse och revisorer	68
Företagsledning	70
Fastighetsförteckning	72
Statistik	74
Definitioner	76
Adresser	78

Ordinarie bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma hålls torsdagen den 18 mars 2004 klockan 17.00 i Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm, med entré i hörnet Stallgatan/Blasieholmsgatan.

Kallelse till bolagsstämman kommer att införas 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 8 mars 2004, dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredagen den 12 mars 2004 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 1,20 kronor per aktie, totalt 247,5 Mkr, lämnas för år 2003.[1] Avstämningsdag är den 23 mars 2004 och beräknad utbetalningsdag den 26 mars 2004.

Adressändring

Aktieägare, som är juridisk person eller ej är folkbokförd i Sverige, och som har ändrat namn, adress eller kontonummer, bör snarast anmäla ändringen via kontoförande institut till VPC AB.

(1) Se Definitioner, sid 77, Utdelningsbelopp.

Ekonomisk information

Delårsrapport januari – mars 2004	6 maj 2004
Delårsrapport januari – juni 2004	24 augusti 2004
Delårsrapport januari – september 2004	29 oktober 2004
Bokslutskommuniké för 2004	10 februari 2005
Årsredovisning för 2004	mars 2005

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

Hufvudstaden i korthet

2003

Hufvudstadens nettoomsättning ökade till 1 360,5 Mkr (1 347,9). Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen ökade med 3,3 procent till 1 277,3 Mkr (1 236,2). Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen uppgick till 637,6 Mkr (638,0). Exklusive särskilda projekt uppgick bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen till 753,6 Mkr (724,3), en ökning med 4,0 procent. Resultat efter skatt uppgick till 370,1 Mkr (337,2), en ökning med 9,8 procent. Resultat per aktie ökade till 1,78 kronor (1,60).

Hyresvakansgraden minskade under året till 8,1 procent (9,3) och ytvakansgraden minskade till 8,7 procent (9,2). Exklusive Norrmalmstorg 1 uppgick hyresvakansgraden till 7,4 procent.

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,20 kronor per aktie (1,10).

En omfattande renovering och förädling av projektfastigheten Norrmalmstorg 1 pågick under året. Huvuddelen av projektet stod klar vid årsskiftet 2003/2004.

En genomgripande ombyggnad av NK Stockholm nedre plan stod klar under hösten 2003.

Hyresmarknaden i Stockholm präglades av ökande vakanser med sjunkande hyror som följd. I Göteborg präglades hyresmarknaden av svagt ökande vakanser men stabila hyresnivåer.

Hufvudstaden tilldelades en delad förstaplats i Fastighetsbarometerns kundnöjdhetsundersökning NKI. Bolaget placerade sig även på Banco Svensk Miljöfonds topplista 2004.

Sedan starten 1915

1915. Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden bildas av bland andra Ivar Kreuger.

1919. Hufvudstaden äger 40 fastigheter i Stockholm.

1932. I och med Kreugerkraschen övergår Hufvudstaden i dåvarande Skandinaviska Bankens ägo.

1933. Vid 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.

1940. I början av 1940-talet äger Hufvudstaden 68 fastigheter, varav 60 i Stockholm och åtta i landsortsstäder.

1967. Hufvudstadens engagemang i Göteborg inleds genom förvärv av tre fastigheter vid Drottninggatan och Södra Hamngatan.

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.

1997. Verksamheten fokuseras på kommersiella fastigheter. Två bostadsfastigheter säljs och därefter äger bolaget inte längre några renodlade bostadsfastigheter.

1998. NK Cityfastigheter AB förvärvas. Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden byter firma till Hufvudstaden AB.

1999. Verksamheten koncentreras till centrala Stockholm och centrala Göteborg. 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. Fem projekt avslutas med en total investeringsvolym om 189 Mkr. 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. En genomgripande ombyggnad av NK Stockholm nedre plan pågår.

VD har ordet

Stabilt marknadsvärde

Marknadsvärdet för Hufvudstadens fastighetsbestånd bedömdes vid årsskiftet till 15,1 Mdr (15,3 per den 31 mars 2003). Direktavkastningskraven för bolagets välbelägna och välutrustade fastigheter var under året oförändrade och uppgick till 6–7 procent i Stockholm och 6,5–7,0 procent i Göteborg. Substansvärdet utvecklades positivt och uppgick vid årsskiftet till 43 kronor per aktie.

Bolagets fastigheter har således stått väl emot både lågkonjunkturen och den svaga hyresutvecklingen för kontor. Den viktigaste förklaringen till detta är att driftnettot i bolagets fastigheter med stor andel detaljhandel har utvecklats positivt. Detaljhandelsåret 2003 blev som helhet bättre än 2002.

Hufvudstadens marknader

Hufvudstadens verksamhet kan delas in i tre huvudområden, nämligen detaljhandel, kontor och parkering, där parkeringsverksamheten utgör en viktig stödfunktion till de övriga två verksamhetsgrenarna.

Detaljhandel

Hufvudstadens butikslokaler är belägna i Sveriges absolut bästa handelslägen. Hyresförluster är ytterst ovanliga eftersom efterfrågan alltid är hög. När konjunkturen vänder och privatkonsumtionen tar fart, ökar omsättningen i detaljhandeln varvid hyresmarknaden för butikslokaler snabbt stärks. Detaljhandeln ligger således ganska tidigt i konjunkturcykeln.

Hufvudstaden satsar sedan flera år målmedvetet på att utveckla och förädla hela detaljmarknadsområdet från NK på Hamngatan över Norrmalmstorg till Stureplan. Hyresnivåerna för butikslokaler i både Stockholm och Göteborg har varit stabila under året.

Kontor

Kontorslokaler i bästa läge är mer konjunkturkänsliga och vakanserna varierar över tiden. Efter flera års ökande vakanser uppgår nu vakansgraden till 10–15 procent i Stockholms innerstad. Innan vi åter får se en positiv hyresutveckling måste de vakanta lokalerna hyras ut. Efter en djup lågkonjunktur avvaktar dock företagen i regel med att öka sina fasta kostnader. Kontorslokaler ligger således senare i konjunkturcykeln även om Hufvudstadens kontor i bästa läge återhämtar sig relativt snabbt.

I Göteborg var hyresmarknaden fortsatt stabil med något stigande vakanser, men med i stort sett oförändrade hyresnivåer. Min bedömning är att det kommer att ta ytterligare en tid innan hyresmarknaden för kontor i Stockholm stärks igen men att Göteborgsmarknaden utvecklas fortsatt stabilt.

Vakanser

Hufvudstadens hyresvakansgrad uppgick vid årsskiftet till 8,9 procent i Stockholm och 2,7 procent i Göteborg. Exklusive projektfastigheten Norrmalmstorg 1 uppgick hyresvakansgraden i Stockholm vid årsskiftet till 7,6 procent. Vakansgraderna i Stockholm bedöms oförändrade under 2004 främst på grund av att projektet Norrmalmstorg 1 är färdigställt och börjar generera hyresintäkter från årsskiftet 2003/2004.

Omförhandlingar

Under året genomförde Hufvudstaden flera viktiga omförhandlingar med större hyresgäster i både Stockholm och Göteborg.

Hufvudstaden omförhandlade cirka 18 procent av sina avtal motsvarande 130 Mkr. Omförhandlingen medförde i genomsnitt en oförändrad hyresnivå.

Positiv utveckling inom Nordiska Kompaniet

NK är ett av Sveriges starkaste varumärken och en viktig del i Hufvudstadens verksamhet. Det är därför glädjande att både NK Stockholm och NK Göteborg under det senaste året utvecklats positivt. Detta har skett genom en målmedveten satsning på förnyelse av både produktutbud och miljö i varuhusen, effektivare marknadsföring samt intressantare varumärkesutbud.

Under året avslutades en genomgripande ombyggnad av NK Stockholm nedre plan, varvid flera nya butiker och varumärken ytterligare har tillförts varuhuset. I NK Göteborg avslutades lagom till julhandeln en omfattande ombyggnad av NKs fasad och huvudentré mot Östra Hamngatan. Härvid tillskapades ytterligare cirka 100 kvm kvalitativ butiksyta samtidigt som entrén fick en rejäl ansiktslyftning.

Norrmalmstorg 1



Vid årsskiftet 2003/2004 färdigställdes huvuddelen av projektet Norrmalmstorg 1. I september öppnade den spanska konfektionskedjan Zara sin första butik i Sverige. Danske Bank, som har hyrt cirka 7 500 kvm kontor, flyttar in successivt under första kvartalet 2004. Syftet med renoveringen och förädlingen av Norrmalmstorg 1 har varit dels att återskapa husets karaktär som ett centrum för affärs-, finans- och advokatverksamhet, dels att knyta ihop Hufvudstadens viktiga detaljhandelsstråk mellan Stureplan och NK på Hamngatan. Under 2004 återstår huvudsakligen uthyrning av ännu ej kontrakterade lokaler samt en översyn av utomhusmiljön runt fastigheten.

Nöjda kunder

Vid årets mätning bland Sveriges tretton ledande fastighetsbolag avseende kontorshyresgästernas kundnöjdhet placerade sig Hufvudstaden återigen i topp. Detta är glädjande eftersom kundmedvetenheten hos fastighetsbolagen har ökat och därmed också konkurrensen, vilket sporrar mig och mina medarbetare att bli ännu bättre i varje möte med våra hyresgäster.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 370 Mkr (337). Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen var oförändrat 638 Mkr (638). Trots en fortsatt vikande utveckling på Hufvudstadens tongivande marknader kan jag med tillfredsställelse konstatera att fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive särskilda projekt ändå ökade med 4 procent till 754 Mkr (724).

Till minnet av Anna Lindh

Det meningslösa våldet kom tätt inpå oss, när Sveriges utrikesminister Anna Lindh överfölls på NK i Stockholm. Det var en chock för hela landet och inte minst för alla som arbetar i NK-huset. Tiotusentals människor visade sitt deltagande genom att vallfärda till NKs huvudentré på Hamngatan, där berget av blommor växte sig allt större. Nordiska Kompaniet har hedrat Anna Lindhs minne genom att med intäkterna från blomsterförsäljningen som grundplåt skänka ett belopp till Anna Lindhs minnesfond.

Framtid

Även om man kan skönja en viss ljusning i konjunkturen låter ändå vändningen på Hufvudstadens viktigaste marknader vänta på sig ytterligare en tid.

Under flera år har Hufvudstaden bedrivit omfattande projektverksamhet som i och med färdigställandet av Norrmalmstorg 1 och NK Stockholm nedre plan är avslutad. Närmast kommer endast mindre utvecklingsprojekt och större nödvändiga underhållsprojekt att drivas. Istället kommer projektverksamheten att styras om till lokalanpassningar av större eller mindre omfattning allteftersom efterfrågan avseende kontorslokaler successivt ökar.

Hufvudstaden kommer än mer att öka sina ansträngningar att erbjuda hyresgästerna hög service och kvalitet. En av de viktigaste uppgifterna för koncernen framöver blir att på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt söka nedbringa vakanserna. Arbetet med nyuthyrningar och omförhandlingar är starkt prioriterat. Fokus kommer även att läggas på fortsatt kostnadseffektivisering i alla delar av verksamheten. Strategiska förvärv eller försäljningar av enstaka fastigheter kan inte uteslutas.

Trots en osäker hyresmarknad är jag optimistisk inför framtiden. Hufvudstaden har med sitt välutvecklade fastighetsbestånd, sin inriktning på service och kvalitet och inte minst sina duktiga medarbetare de bästa förutsättningar att även i fortsättningen vara ett av Sveriges ledande fastighetsbolag.

Stockholm i februari 2004



Ivo Stopner
Verkställande direktör

Norrmalmstorg/Biblioteksgatan/Hamngatan, Stockholm





Norrmalmstorg fick sitt namn 1853, och är idag en trevlig mötesplats för många människor. Tidigare hette det Packartorget, och har haft betydligt mindre trevliga funktioner. I slutet av 1700-talet var detta till exempel skådeplats för avrättningar och offentliga bestraffningar som stadens invånare gärna kom för att titta på.









Affärsidé, mål och strategier

Vision

Hufvudstaden skall alltid upplevas som 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

- Fastighetsindex (CREX) med återlagd utdelning skall överträffas.
- Aktieutdelningen skall utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Justerad soliditet skall uppgå till minst 40 procent över tiden.
- Likviditeten i aktien skall vara hög.

Verksamhetsmål

- Hufvudstaden skall successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- Hufvudstaden skall ha branschens nöjdaste kunder.
- Hufvudstaden skall ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Hufvudstaden skall ha branschens mest professionella medarbetare med passion 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. Hufvudstaden skall ha kvalitets- och miljösystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling. Hufvudstaden skall på ett systematiskt sätt säkerställa medarbetarnas kompetensutveckling med fokus på både yrkeskunnande och attityder.

Affärsutveckling. Hufvudstaden skall med aktiv affärsutveckling skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Måluppfyllelse

Finansiella mål

- CREX har ej överträffats.
- Aktieutdelningen kommer enligt styrelsens förslag att utgöra 80 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Justerad soliditet översteg 40 procent vid utgången av 2003.
- Likviditeten i aktien var i förhållande till CREX under genomsnittet.

Verksamhetsmål

- Hufvudstadens resultat från den löpande verksamheten var oförändrat jämfört med föregående år.
- Hufvudstaden kom på delad första plats i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index.
- Hufvudstaden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsbeståndet. Flera projekt genomfördes under året.
- Kompetensutvecklingsprogrammet, som syftar till att individanpassa varje medarbetares utveckling, fortsatte under året.

Fem år i sammandrag

Resultaträkningar

Mkr	2003	2002	2001 [1]	2000 [1]	1999 [1]
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	1 278	1 236	1 135	1 050	866
Övrig verksamhet	83	112	125	95	79
	1 361	1 348	1 260	1 145	945
Verksamhetens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-376	-338	-347	-331	-255
Tomträttsavgälder	-34	-33	-31	-38	-18
Fastighetsskatt	-129	-129	-103	-91	-61
Avskrivningar	-101	-98	-92	-128	-128
Fastighetsförvaltning	-640	-598	-573	-588	-462
Övrig verksamhet	-74	-97	-102	-73	-65
	-714	-695	-675	-661	-527
Bruttoresultat	647	653	585	484	418
varav Fastighetsförvaltning	638	638	562	462	404
varav Övrig verksamhet	9	15	23	22	14
Central administration	-29	-36	-32	-28	-33
Jämförelsestörande poster	–	24	19	271	362
Rörelseresultat	618	641	572	727	747
Finansiella intäkter och kostnader	-187	-188	-191	-229	-170
Resultat före skatt	431	453	381	498	577
Skatt	-61	-116	102	-129	-53
Årets resultat	370	337	483	369	524

Balansräkningar

Tillgångar					
Fastigheter	10 612	10 566	10 563	10 535	7 116
Övriga anläggningstillgångar	97	111	181	213	324
Omsättningstillgångar	223	275	247	363	136
Summa tillgångar	10 932	10 952	10 991	11 111	7 576
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	4 792	4 791	4 666	4 362	3 310
Räntebärande skulder	3 751	3 766	4 062	4 248	3 638
Övriga skulder och avsättningar	2 389	2 395	2 263	2 501	628
Summa eget kapital och skulder	10 932	10 952	10 991	11 111	7 576

Fastighetsbeståndet

Taxeringsvärde, Mkr	12 431	12 001	9 554	8 357	5 736
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	438	436	435	430	429
Förvärv av fastigheter, Mkr	–	–	–	2 720	82
Investeringar i fastigheter, Mkr	135	101	123	134	66
Försäljningar av fastigheter, Mkr	–	–	3	676	813
Driftnetto, kr per kvm [2]	1 687	1 687	1 504	1 373	1 239

Nyckeltal

Bruttomarginal, %	47,6	48,4	46,4	42,3	44,3
Räntabilitet på eget kapital, %	7,7	7,1	10,7	9,6	16,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	7,4	7,6	6,9	9,6	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	2,8	3,0	3,9
Synlig soliditet, %	43,8	43,7	42,4	39,3	43,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8	0,8	0,9	1,1
Belåningsgrad fastigheter, %	35,3	35,6	38,5	40,3	51,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	536,7	540,0	376,6	331,6	425,6
Årets kassaflöde, Mkr	25,9	-1,6	-87,5	150,9	-1,0
Hyresvakansgrad, %	8,1	9,3	3,9	1,9	3,7
Ytvakansgrad, %	8,7	9,2	3,9	2,6	4,1
Medelantal anställda i koncernen	123	133	141	108	127

Data per aktie

Årets resultat, kr	1,78	1,60	2,29	1,96	2,86
Utdelning, kr	1,20	1,10	1,00	0,85	0,78
Utdelningsandel, %	67,4	68,9	43,7	43,4	27,4
Eget kapital, kr	23,23	22,68	22,08	20,65	18,07
Fastigheternas bokförda värde, kr	51,45	50,01	50,00	49,86	38,86
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,58	2,56	1,78	1,88	2,33
Årets kassaflöde, kr	0,12	-0,01	-0,41	0,86	-0,01
Börskurs serie A vid årets utgång, kr	34,70	27,00	26,30	31,00	27,23
P/E-tal, ggr	19,5	16,9	11,5	15,8	9,5
Börskurs/eget kapital, %	153,0	120,4	118,6	150,1	150,7
Direktavkastning, %	3,5	4,1	3,8	2,7	2,9
Antal utestående aktier vid årets slut	206 265 933	211 271 933	211 271 933	211 271 933	169 017 547
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	208 268 333	211 271 933	211 271 933	173 879 696	169 017 547
Samtliga aktier vid årets slut	211 271 333	211 271 933	211 271 933	211 271 933	169 017 547

(1) Hufvudstaden bytte under år 2001 redovisningsprinciper. Jämförelsesiffrorna för år 2000 har omräknats i enlighet med RR5 Redovisning av byte vid redovisningsprinciper. Omräkning av år 1999 har ej gjorts.

(2) Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång.

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 2003 till 1 056,4 Mkr. Nominellt belopp för aktien är fem kronor.

ett mandat om att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier. Under året har 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier, återköpts till en snittkurs om 27,30 kronor.

Aktieägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 22 691. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen med 44,2 procent av kapitalet och 87,6 procent av rösterna. SEB

Aktiekapitalets utveckling

		Ökning av aktiekapital, Mkr	Aktie-kapital, Mkr	Nominellt belopp, kr	Serie A, antal aktier	Eget innehav, serie A	Serie C, antal aktier	Antal registrerade aktier
1995	Ingående		632,6	5,00	121 183 661		5 333 310	126 516 971
1995	Konvertering av förlagslån		632,6	5,00	121 183 766		5 333 310	126 517 076
1996	Konvertering av förlagslån	36,2	668,8	5,00	128 422 078		5 333 310	133 755 388
1997	Fondemission, split 3:1, nedsättning av aktiekapital genom inlösen av aktier		668,8	5,00	128 442 078		5 333 310	133 755 388
1998	Apportemission	176,3	845,1	5,00	162 374 605		6 642 942	169 017 547
2000	Nyemission 1:4	211,3	1 056,4	5,00	202 968 256		8 303 677	211 271 933
2001	Omvandling av C-aktier		1 056,4	5,00	202 995 964		8 275 969	211 271 933
2002	Omvandling av C-aktier		1 056,4	5,00	202 996 109		8 275 824	211 271 933
2003	Omvandling av C-aktier		1 056,4	5,00	202 996 119		8 275 814	211 271 933
2003	Återköp egna aktier		1 056,4	5,00	197 990 119	5 006 000	8 275 814	211 271 933

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 s k omvandlingsförbehåll. Detta innebär att C-aktieägare, som så önskar, har rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har sådan omvandling skett av 10 C-aktier.

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.

Vid den ordinarie bolagsstämman 2003 fick styrelsen

Trygg Livs ägande uppgick till 11,5 procent av kapitalet och 2,4 procent av rösterna och Livförsäkringsaktiebolaget Skandias till 8,1 procent av kapitalet och 1,7 procent av rösterna.

Per den 31 december 2003 ägde institutioner med innehav över 100 000 aktier tillsammans 183 326 334 aktier motsvarande 86,8 procent av totalt antal aktier och 96,4 procent av antalet röster. Av dessa var 50 svenska institutioner, som tillsammans hade ett innehav på 176 372 554 aktier motsvarande 83,5 procent av kapi-

De tio största renodlade fastighetsbolagen

31 december 2003	Börsvärde, Mkr
Drott	12 181
Hufvudstaden	7 331
Castellum	7 289
Wihlborg	5 743
Tornet	5 273
Kungsleden	3 659
Pandox	2 689
Wallenstam	2 487
LjungbergGruppen	1 606
Heba	1 293

Källa: SIX.

talet och 95,7 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner med innehav över 100 000 aktier uppgick till 12. Deras innehav uppgick till 6 953 780 aktier, motsvarande 3,3 procent av antalet aktier och 0,7 procent av antalet röster. Därutöver fanns 5 svenska och 1 utländsk privatperson som vardera ägde mer än 100 000 aktier.

Antalet aktieägare ökade under året med 200. Andelen utländskt ägande ökade under året från 3,2 till 3,4 procent av kapitalet. 19 663 aktieägare, 86,6 procent av antalet ägare, ägde vid årets slut 1 000 aktier eller färre. 69 ägare som vardera ägde mer än 100 000 aktier, innehade 88,9 procent av kapitalet.

Börsvärde omsättning

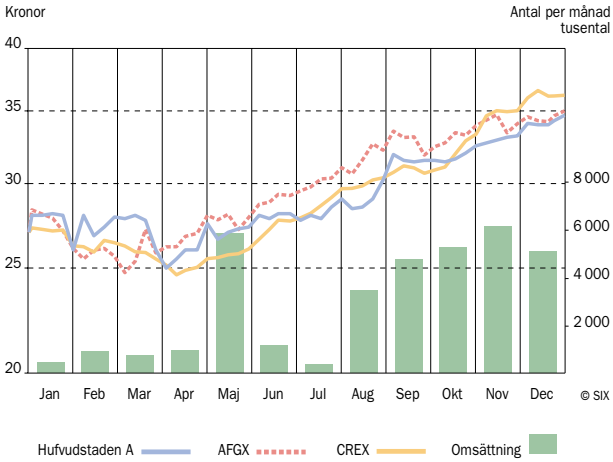
Vid utgången av 2003 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 7 331,1 Mkr. I diagrammet visas kursutveckling och omsättning för Hufvudstadens A-aktie under året.

Utdelningspolitik

Hufvudstaden avser att löpande dela ut mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För 2003 föreslås en utdelning om 1,20 kronor per aktie, vilket motsvarar 67 procent av årets resultat eller 80 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.[1]

(1) Se Definitioner, sid 77, Utdelningsbelopp.

Aktiekursens utveckling samt omsättning från 1 januari 2003 i relation till Carnegie Real Estate Index (CREX) och Affärsvärldens Generalindex (AFGX)



Ägarstruktur per 31 december 2003 enligt VPC

	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal aktier	Andel aktier, %
1 – 500	17 004	74,9	2 316 026	1,1
501 – 1 000	2 659	11,7	1 944 486	0,9
1 001 – 2 000	1 549	6,8	2 232 431	1,1
2 001 – 5 000	879	3,9	2 847 490	1,3
5 001 – 10 000	259	1,1	1 929 174	0,9
10 001 – 20 000	158	0,7	2 339 995	1,1
20 001 – 50 000	81	0,4	2 481 374	1,2
50 001 – 100 000	33	0,2	2 376 035	1,1
100 001 –	69	0,3	187 798 922	88,9
	22 691	100,0	206 265 933	97,6
Hufvudstaden			5 006 000	2,4
Totalt			211 271 933	100,0

De största ägarna per 31 december 2003 enligt VPC

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, % Kapital	Utestående aktier, % Röster	Registrerade aktier, % Kapital	Registrerade aktier, % Röster
L E Lundbergföretagen	85 141 229	8 177 680	93 318 909	45,2	88,0	44,2	87,6
SEB Trygg Liv	24 353 157		24 353 157	11,8	2,4	11,5	2,4
Skandia Liv	17 079 746		17 079 746	8,3	1,7	8,1	1,7
SE-Banken Fonder	5 197 000		5 197 000	2,5	0,5	2,5	0,5
Försäkringsbolaget Pensionsgaranti	4 612 875		4 612 875	2,2	0,4	2,2	0,5
SPP Livförsäkring	4 517 500		4 517 500	2,2	0,4	2,1	0,4
Alecta	3 719 472		3 719 472	1,8	0,4	1,8	0,4
Robur	3 630 829		3 630 829	1,8	0,4	1,7	0,3
Boston Safe Deposit and Trust Co.	2 626 439		2 626 439	1,3	0,3	1,2	0,2
Stefan Persson med bolag	2 450 000		2 450 000	1,2	0,2	1,2	0,2
KK-Stiftelsen	2 000 000		2 000 000	1,0	0,2	0,9	0,2
Övriga aktieägare	42 661 872	98 134	42 760 006	20,7	5,1	20,2	5,1
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 aktier	202 996 119	8 275 814	211 271 933	100,0	100,0	100,0	100,0



Kungsgatan/Sveavägen, Stockholm





Området runt denna korsning bjuder på imponerande arkitektur. Konserthuset och Hötorget på ena sidan, och Centrumhuset på den andra. Centrumhuset är byggt i en sällsynt stil – tegelfunkisen – och har blivit ett landmärke i den stockholmska stadsmiljön.

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 tidigare intagit en särställning. Under 2003 har Stockholm haft en svagare ekonomisk utveckling än Göteborg, där situationen varit stabilare än i övriga landet trots den allmänna konjunkturavmattningen.

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 tillhört de starkast växande regionerna i Europa. Ingen annan region i Sverige har kunnat jämföras med Stockholm när det gällt hyror och hyresutveckling för lokaler. Stockholm har placerats främst avseende tillväxtpotential bland Europas storstäder. Lågkonjunkturen har dock slagit hårt mot Stockholmsområdet, främst beroende på regionens industristruktur med en hög andel IT-, telekom-, finans- och tjänstenäringar. Utvecklingen av bruttoregionprodukten för Stockholm visar på nolltillväxt 2003. Antalet sysselsatta sjönk under 2003 i Stockholms län medan andelen sysselsatta steg i Västsverige. Arbetslösheten i Stockholm är dock fortfarande 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. De tre storstadslänen svarade 2003 för nära nittio procent av Sveriges befolkningsökning. Göteborg har haft en positiv utveckling trots lågkonjunkturen och Göteborgsregionen får en allt större betydelse för utvecklingen i västra Sverige. Inom en radie av 30 mil finns femtio procent av Skandinaviens industrikapacitet. Den internationella närvaron är påtaglig. De utlandsägda företagen har ökat från 450 till nära 900 på några år. Göteborgsregionen 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, SCA, EKA, Lear Corp och SAS.

Fastighetsmarknaden

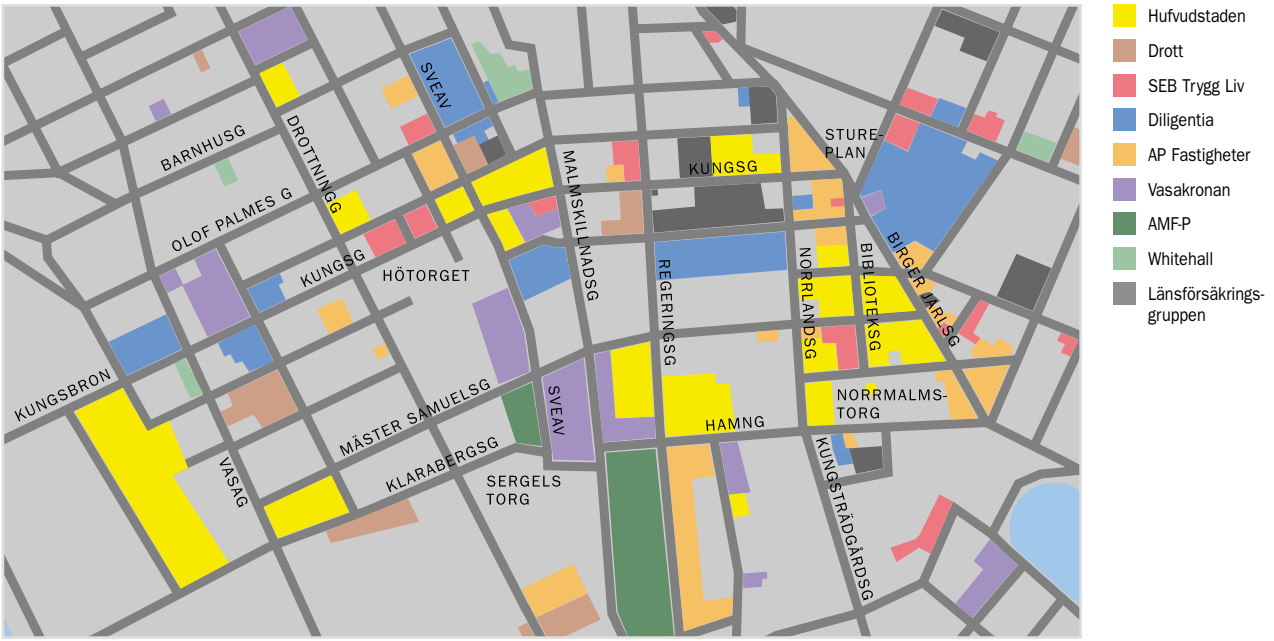
Fastigheternas driftnettoutveckling och direktavkastningskrav har stor betydelse för fastighetsmarknaden. De fastighetsförvärv som under året genomfördes i Stockholms och Göteborgs mest centrala lägen visade att direktavkastningskraven var oförändrat stabila. Direktavkastningskraven för moderna kontors- och butiksfastigheter i dessa lägen uppgick i Stockholm till mellan 6 och 7 procent och i Göteborg till mellan 6,5 och 7,5 procent. Utbudet av kommersiella fastigheter var stort under året. Utländska köpare visar allt större intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Under året har utländska aktörer investerat över 65 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 kontorsprojekt under året omfattade cirka 240 000 kvm. Nytillskottet av lokaler överstiger för närvarande efterfrågan på moderna, välbelägna kontor. Behovet av nya lokaler har sjunkit kraftigt men beräknas trots detta uppgå till 200 000 kvm per år.

Bland större pågående projekt i city kan nämnas Jericho och Kungstrappan vid Regeringsgatan, Glashuset vid Stadsgårdskajen och gamla posthuset vid Vasagatan. Bland pågående projekt kan även nämnas 34 000 kvm i Frihamnen, där bl a OM flyttar in. I Fatburen på Södermalm produceras 46 000 kvm kontor för bl a Skattemyndigheten. Flera stora projekt i centrala Stockholm och direkt utanför tullarna återstår att hyra ut, främst i Kista, Bergshamra, Liljeholmen och Frösunda.

I Göteborg finns ett fastighetsbestånd omfattande 6 miljoner kvm kontors- och butikslokaler, varav 4,7 miljoner utgör kontorslokaler. Under 2003 färdigställdes flera större byggprojekt vilket inneburit ökad vakans-



Större fastighetsägare i Stockholms city.

Källa: Leimdörfer.

grad. Bland dessa kan nämnas Navet vid Norra Älvstranden, Centralhuset och Gamla Riksbanken. I centrala Göteborg pågår få nya projekt. I Gårda pågår byggnation av 10 000 kvm kontor och i kvarteret Odin påbörjades 10 000 kvm under hösten 2003. Vid Lindholmen/Norra Älvstranden planeras en omfattande expansion under de närmaste åren. Området skall främst anpassas för företag inom forskning och fordonsindustrin, medier och telecom.

Hyresmarknaden i Stockholm

Vakanserna för kontorslokaler i Stockholm steg under året främst beroende på att efterfrågan på kontorslokaler både i ytterområden och centrala lägen minskade. Efterfrågan på butikslokaler i bästa läge var däremot stabil. Överlåtelsebeloppen för butikslokaler har dock sjunkit. Resultatet blev en svagare hyresmarknad med utplanande butikshyror och sjunkande kontorshyror.

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.

Marknadshyrorna för moderna kontor sjönk under året. Inom den Gyllene Triangeln noterades trots detta hyror mellan 3 000 och 4 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. 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 fastighetsskattetillägg.

Vakansgraderna steg under året till mellan 10 och 15 procent (6–8 föregående år) i innerstaden samt till mellan 15 och 25 procent (8–15 föregående år) på malmarna och i närförorter som Kista, Liljeholmen, Alvik, Värtahamnen och Nacka Strand.

Butiker

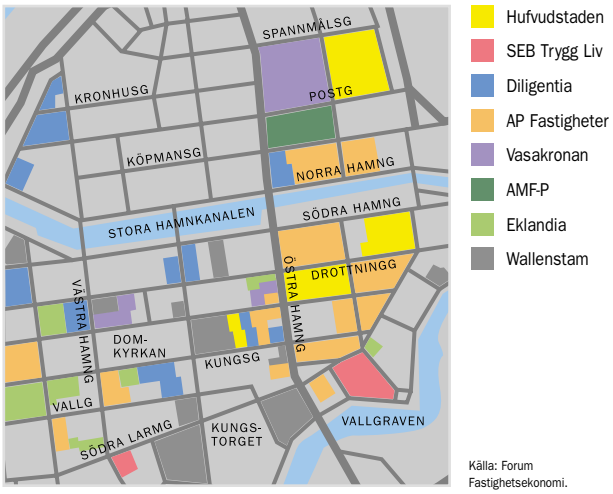
Efterfrågan på välbelägna butikslokaler var god under året samtidigt som disponibla lokaler i stort sett saknades. Den goda efterfrågan berodde i sin tur på hushållens ökade köpkraft. De mest eftertraktade butiksstråken finns i den Gyllene Triangeln samt vid Norrmalmstorg, Hamngatan, Stureplan, Kungsgatan, 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 fastighetsskattetillägg.

Hyresmarknaden i Göteborg

Hyresmarknaden för kontor i Göteborgs centrala delar präglades av svagt 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.

Kontor

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 8 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 planeras för cirka 5 miljarder kronor under de närmaste åren. I de mest attraktiva lägena uppgick marknadshyran till mellan 1 600 och 1 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsportsavenyn och Gullbergsvass. Vakanserna i Göteborg ökade under året till nivån mellan 7 och 9 procent (5–6 föregående år) i de centrala delarna.



Källa: Forum Fastighetsekonomi.

Större fastighetsägare i Göteborgs city.

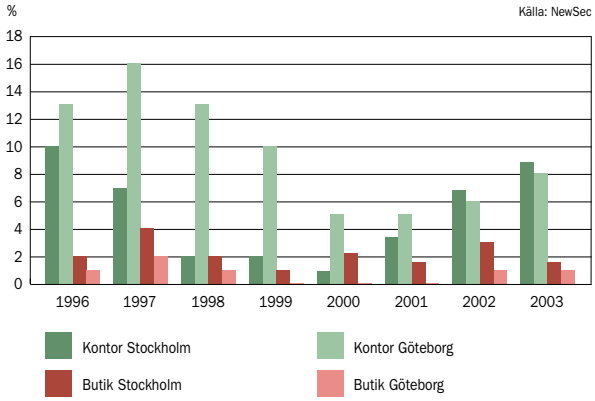
Butiker

Hyrorna för butiker i bästa läge var oförändrade under året. I Nordstan noterades hyror i intervallet 5 000 till 8 500 kr per kvm 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 Nordstan, Fredsgatan samt Kungsgatan mellan Fredsgatan och Västra Hamngatan.

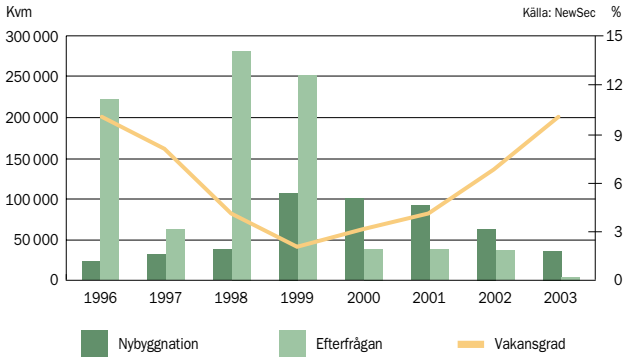
Marknadshyror december 2003, Stockholm och Göteborg
(exklusive fastighetsskattetillägg)

Delmarknad	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Stockholm		
Gyllene Triangeln	3 000 – 4 000	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 – 2 100	2 500 – 4 000
Kungsholmen	1 400 – 2 000	2 000 – 4 500
Liljeholmen	1 200 – 1 800	1 200 – 2 000
Globen	1 400 – 1 900	3 500 – 4 500
Kista	1 100 – 1 700	3 500 – 5 000
Göteborg		
Centrala Göteborg	1 600 – 1 800	5 000 – 8 500

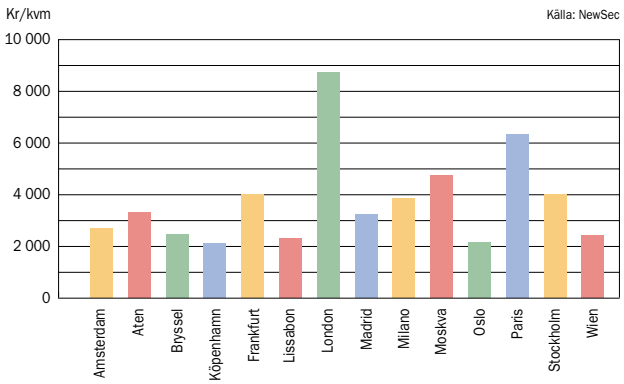
Vakansgrad kontor och butiker
centrala Stockholm och centrala Göteborg



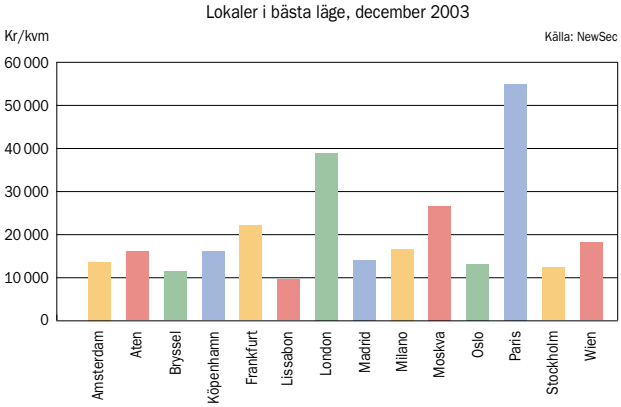
Nybyggnation, efterfrågan och vakansgrad
för kontor centrala Stockholm



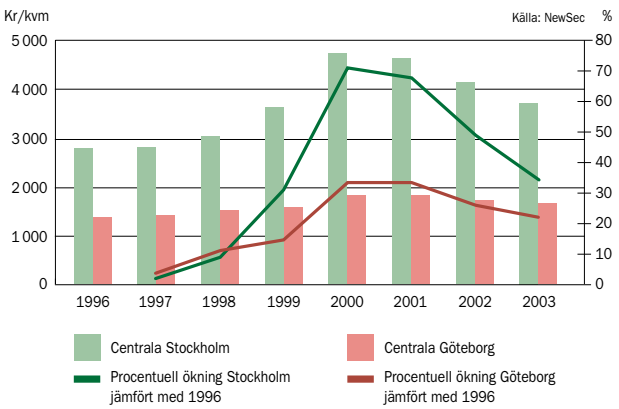
Kontorshyror i europeiska storstäder
Lokaler i bästa läge, december 2003



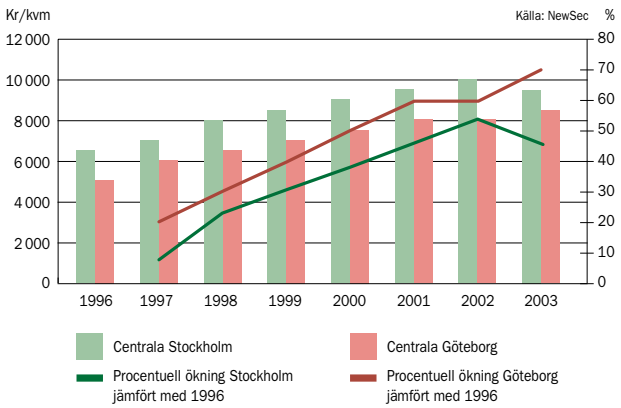
Butikshyror i europeiska storstäder
Lokaler i bästa läge, december 2003



Marknadshyresutveckling kontor, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Marknadshyresutveckling butiker, nominellt
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Affärsområde Stockholm Östra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Östra City omfattar fastigheterna i området öster om Sveavägen, den s k Gyllene Triangeln, och fastigheterna i Gamla Stan och Södermalm. Affärsområdet omfattade vid årsskiftet 19 fastigheter (19). Fastigheterna hade ett bokfört värde av 4 376,9 Mkr (4 299,7). Den uthyrbara ytan uppgick till 116 585 kvm (115 854). Hyresvakansgraden uppgick till 10,8 procent (13,4) och ytvakansgraden till 13,3 procent (14,8). Exklusive projektfastigheten Norrmalmstorg 1 uppgick hyresvakansgraden till 8,9 procent och ytvakansgraden till 11,1 procent. Fastighetsbeståndet är praktiskt taget helt kommersiellt och består främst av kontors- och butiksfastigheter.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde Stockholm Östra City uppgick till 137,9 Mkr (186,1), en minskning med 25,9 procent. Exklusive särskilda projekt uppgick bruttoresultatet till 233,0 Mkr (240,9), en minskning med 3,3 procent. Nettoomsättningen uppgick till 359,6 Mkr (365,5), en minskning med 1,6 procent. Kostnaderna uppgick till 221,7 Mkr (179,4). Av kostnaderna avser 95,1 Mkr (54,8) särskilda projekt.

Nyuthyrningen var 4 294 kvm (11 361), motsvarande en årshyra på 14,4 Mkr (46,5). Omförhandlade hyresavtal omfattade 17 137 kvm (33 161), motsvarande en årshyra på 56,1 Mkr (129,7).

Beståndets utveckling

Under året pågick ett utvecklingsprojekt i fastigheten Norrmalmstorg 1. Projektet innefattade dels en kontorsombyggnad med Danske Bank som en stor hyresgäst, dels en butiksombyggnad med Zara som en stor hyresgäst. Huvuddelen av projektet var klart vid årsskiftet 2003/2004.

Hyresmarknaden

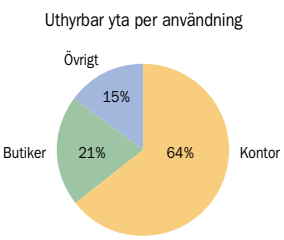
Hyresmarknaden för kontor inom affärsområdet präglades under året av låg efterfrågan och ökat utbud, vilket resulterade i sjunkande marknadshyror.

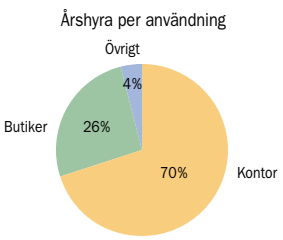
Marknadshyrorna för kontorslokaler i de mest attraktiva lägena uppgick under året till mellan 3 000 och 4 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

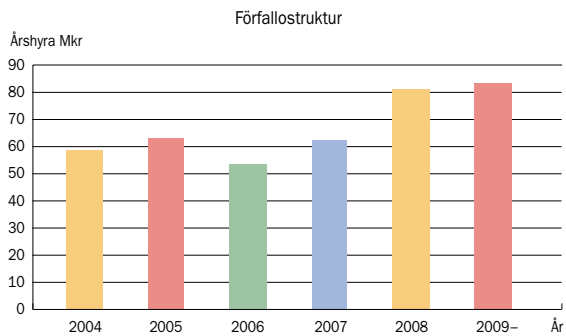
För butikslokaler var hyresmarknaden stabil och i de bästa lägena uppgick marknadshyran till mellan 10 000 och 12 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Kunder

Kundstrukturen 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 302 kunder fördelade på 94 kontor, 84 butiker, 1 biograf, 9 restauranger och 114 lager och övrigt. De tio största kunderna hyr 37 866 kvm (34 190), vilket representerar en årshyra på 178,5 Mkr (137,4).







Affärsområde Stockholm Västra City

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Stockholm Västra City omfattar fastigheterna i området väster om Sveavägen. Affärsområdet omfattade vid årsskiftet 8 fastigheter (8). Fastigheterna hade ett bokfört värde av 3 321,5 Mkr (3 345,4). Den uthyrbara ytan uppgick till 172 735 kvm (172 619). Hyresvakansgraden uppgick till 9,6 procent (10,5) och ytvakansgraden till 10,0 procent (9,5). Fastighetsbeståndet är praktiskt taget helt kommersiellt och består främst av kontors- och butiksfastigheter.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde Stockholm Västra City uppgick till 290,2 Mkr (286,4), en ökning med 1,3 procent. Nettoomsättningen uppgick till 477,8 Mkr (468,0), en ökning med 2,1 procent. Kostnaderna uppgick till 187,6 Mkr (181,6).

Nyuthyrningen var 6 817 kvm (4 574), motsvarande en årshyra på 19,2 Mkr (16,7). Omförhandlade hyresavtal omfattade 12 502 kvm (12 265), motsvarande en årshyra på 38,9 Mkr (43,7).

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 1 200 kvm kontorsyta byggts om för Stockholm Heart Center.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor inom affärsområdet präglades under året av minskad efterfrågan och ökat utbud, vilket resulterade i sjunkande marknadshyror.

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

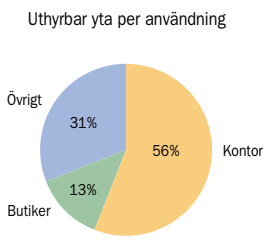
För butikslokaler var hyresmarknaden stabil. I de bästa lägena och för de bästa ytorna uppgick marknadshyran till mellan 6 000 och 8 000 per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

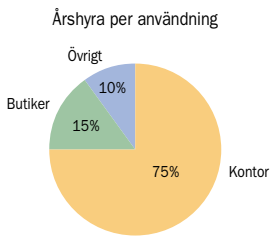
Kunder

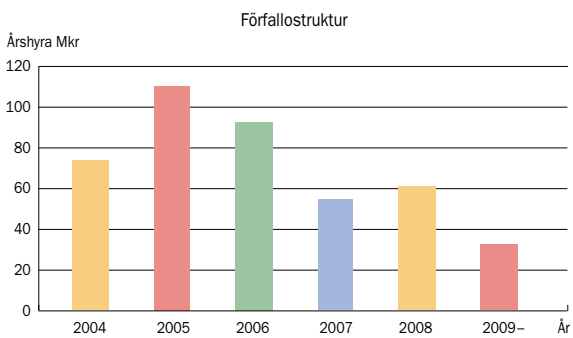
Kundstrukturen inom Affärsområde Stockholm Västra City utgörs främst av företag som värdesätter centralt belägna högkvalitativa lokaler. De dominerande branscherna är organisationer, advokatbyråer, reklambyråer, data- och mediaföretag samt företag inom bank- och finanssektorn. Totalt finns inom affärsområdet 306 kunder fördelade på 103 kontor, 41 butiker, 1 biograf, 5 restauranger och 156 lager och övrigt. De tio största kunderna hyr 38 835 kvm (38 209), vilket representerar en årshyra på 157,7 Mkr (148,5).

Övrig verksamhet

I World Trade Center drivs en konferens- och restaurangrörelse genom ett helägt dotterbolag. Intäkterna för Övrig verksamhet inom Affärsområde Stockholm Västra City uppgick till 28,8 Mkr (42,7), kostnaderna till 28,8 Mkr (43,2) och rörelseresultatet till 0,0 Mkr (-0,5).







Affärsområde NK

Fastighetsbeståndet

Affärsområde NK omfattade vid årsskiftet fastigheterna NK-varuhusen i Stockholm och Göteborg samt parkeringsbolaget Parkaden AB i Stockholm. Fastigheterna hade ett bokfört värde av 2 094,2 Mkr (2 103,2). Den uthyrbara ytan uppgick till 90 009 kvm (89 030). Hyresvakansgraden uppgick till 4,1 procent (3,1) och ytvakansgraden till 3,6 procent (2,5).

NK-varuhuset i Stockholm hade vid årsskiftet 109 avdelningar samt 7 restauranger och serveringar. Den uthyrbara varuhusytan uppgick till 26 015 kvm (25 241). Försäljningen uppgick till 1 623,5 Mkr (1 627,1). Utöver varuhuset innehöll fastigheten 11 775 kvm (11 778) kontorslokaler.

NK-varuhuset i Göteborg hade vid årsskiftet 43 avdelningar samt 4 restauranger och serveringar. Den uthyrbara varuhusytan uppgick till 10 547 kvm (10 118). Försäljningen uppgick till 398,7 Mkr (396,4). Utöver varuhuset innehöll fastigheten 5 322 kvm (5 543) kontorslokaler.

Parkeringshuset Parkaden i Stockholm innehöll vid årsskiftet 800 bilplatser. Den uthyrbara ytan uppgick till 36 350 kvm (36 350).

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde NK uppgick till 127,8 Mkr (87,3), en ökning från föregående år med 46,4 procent. Exklusive särskilda projekt ökade resultatet med 19,3 procent. Nettoomsättningen uppgick till 307,6 Mkr (279,7), en ökning med 10,0 procent. Av nettoomsättningen utgjorde 8,1 Mkr (11,5) så kallat omsättningshyrestillägg och 25,3 Mkr (24,4) vidaredebiterade driftstillägg för förhyrda och gemensamma ytor. Kostnaderna var 179,8 Mkr (192,4), varav 20,8 Mkr (37,3) avser särskilda projekt, främst NK Stockholm nedre plan.

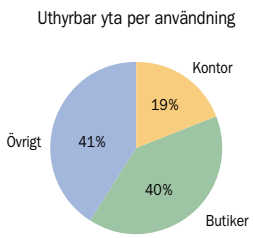
Nyuthyrningen av kontor och butiker var 3 700 kvm (4 814), motsvarande en årshyra på 14,9 Mkr (26,7). Omförhandlade hyresavtal uppgick till 5 422 kvm (13 062), motsvarande en årshyra om 20,9 Mkr (53,5).

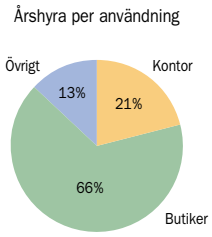
Beståndets utveckling

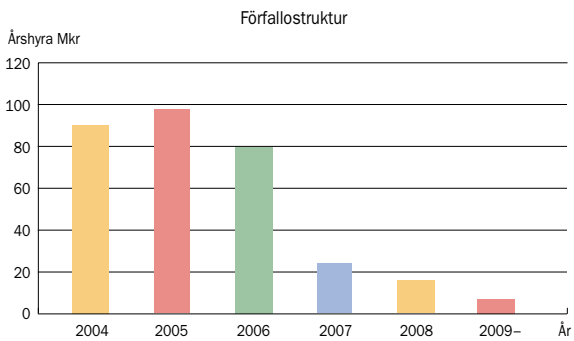
NK Stockholm har under året förnyats och förädlats på flera områden. Största förändringen har skett på NK Stockholm nedre plan, där en genomgripande ombyggnad skett och nya försäljningsytor tillskapats. NK Matsalong samt flera nya och ombyggda avdelningar öppnades under året.

En överenskommelse har träffats mellan Stockholms stad och berörda fastighetsägare om att rusta gångstråket under mark mellan Sergels Torg och NK, Sergelgången. Arbetet påbörjades hösten 2003 och ska vara avslutat våren 2004.

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 Burberry, Svea, Dux och Bodum öppnades under året. Under 2004 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 fastighetsskattetillägg för bästa försäljningsyta.

Detaljhandeln i Sverige redovisade ett bra år. Enligt DHI ökade försäljningen i löpande priser inom sällanköpshandeln med 3,8 procent. Försäljningen av konfektion ökade med 2,9 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, internationella banker, managementkonsulter, investmentbolag och advokatkontor. Totalt finns inom affärsområdet 139 kunder fördelade på 11 kontor, 102 butiker, 10 restauranger samt 16 lager och övrigt. De tio största kunderna hyr 17 172 kvm (17 079), vilket representerar en årshyra på 98,4 Mkr (92,8).

Övrig verksamhet

I det helägda dotterbolaget Parkaden AB drivs parkeringsrörelse i tre av Hufvudstaden ägda fastigheter i Stockholm: Parkaden med 800 platser, Continentalgaraget med 430 platser och Roddaren med 115 platser.

Intäkterna för Övrig verksamhet inom Affärsområde NK var 54,4 Mkr (58,5). Kostnaderna var 45,0 Mkr (43,6). Rörelseresultatet uppgick till 9,4 Mkr (14,9).

Affärsområde Göteborg

Fastighetsbeståndet

Affärsområde Göteborg omfattade vid årsskiftet 4 fastigheter (4). Fastigheterna hade ett bokfört värde av 819,2 Mkr (817,4). Den uthyrbara ytan uppgick till 58 665 kvm (58 758). Hyresvakansgraden uppgick till 2,6 procent (5,3) och ytvakansgraden till 3,7 procent (7,3).

Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av fyra kontors- och butiksfastigheter. I den största fastigheten ingår köpmannavaruhuset Femman, som är en del av Nordstans affärscentrum. Nordstan besöks årligen av mer än 30 miljoner personer. Hufvudstaden är den största enskilda delägaren i Östra Nordstadens Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans P-hus samt torg och gågator.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för Affärsområde Göteborg uppgick till 81,7 Mkr (78,2), en ökning med 4,5 procent. Nettoomsättningen uppgick till 132,3 Mkr (123,0), en ökning med 7,6 procent. Kostnaderna var 50,6 Mkr (44,8).

Nyuthyrningen av kontor och butiker var 2 095 kvm (2 921), motsvarande en årshyra på 4,1 Mkr (4,8). Omförhandlade hyresavtal uppgick till 5 187 kvm (16 319), motsvarande en årshyra på 13,0 Mkr (25,7).

Beståndets utveckling

Under året har renovering av cirka 7 000 kvm kontorsyta slutförts för Tullverkets räkning. Renovering av allmänna ytor inom gatuplanet i köpmannavaruhuset Femman har utförts enligt plan. Under 2004 planeras även nedre plan att renoveras.

Biografen Victoria på Kungsgatan planeras att konverteras till butiksyta under 2004.

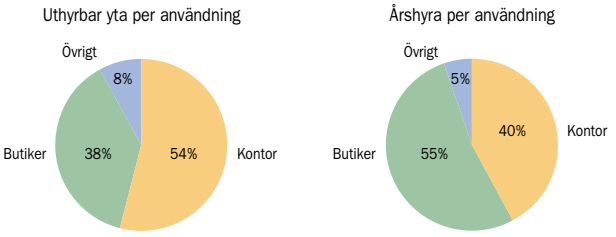
Hyresmarknaden

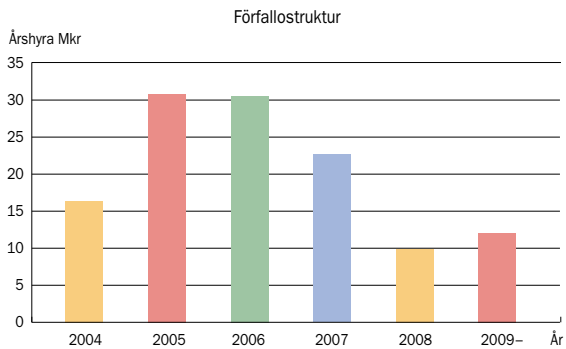
Hyresmarknaden har under året varit stabil. Vakanserna för kontorslokaler har ökat något men hyresnivåerna har ej påverkats i någon större utsträckning.

Marknadshyrorna för kontorslokaler i de bästa lägena uppgick till mellan 1 600 och 1 800 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. 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 fastighetsskattetillägg 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 121 kunder fördelade på 33 kontor, 67 butiker, 5 restauranger och 16 lager och övrigt. De tio största kunderna hyr 28 633 kvm (27 246), vilket representerar en årshyra på 51,5 Mkr (50,3).





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. Små förändringar och förbättringar 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.

Hufvudstaden har under 2003 arbetat med tre större projekt, NK Stockholm nedre plan, NK Göteborg och Norrmalmstorg 1. NK Stockholm nedre plan och NK Göteborg färdigställdes under året. Huvuddelen av projektet Norrmalmstorg 1 färdigställdes till årsskiftet 2003/2004. Återstående arbeten kommer att pågå under det första halvåret 2004. Kostnader och investeringar för samtliga tre projekt uppgick under året totalt till 220,3 Mkr, varav 116,0 Mkr har resultatförts.

Förutom de större utvecklingsprojekten arbetar Hufvudstaden löpande med lokalanpassningar för både befintliga och nya hyresgäster. Lokalanpassningarna utgör en integrerad del av verksamheten och syftar till att upprätthålla lokalernas höga kvalitet genom att i samråd med hyresgästerna anpassa lokalerna efter nya förutsättningar. Lokalanpassningsprocessen ses ständigt över för att säkerställa kostnadseffektivitet och kvalitet.

Norrmalmstorg 1

Profilfastigheten Norrmalmstorg 1 har under året genomgått en omfattande ombyggnad och uppgradering. Ombyggnaden inleddes hösten 2002 och den kommer att pågå även under första halvåret 2004. Större delen av investeringen gjordes under 2003. Huvuddelen av fastigheten är nu iordningsställd och uthyrd. Danske Bank, som är den största kontorshyresgästen i fastigheten, flyttar in successivt under första kvartalet 2004.

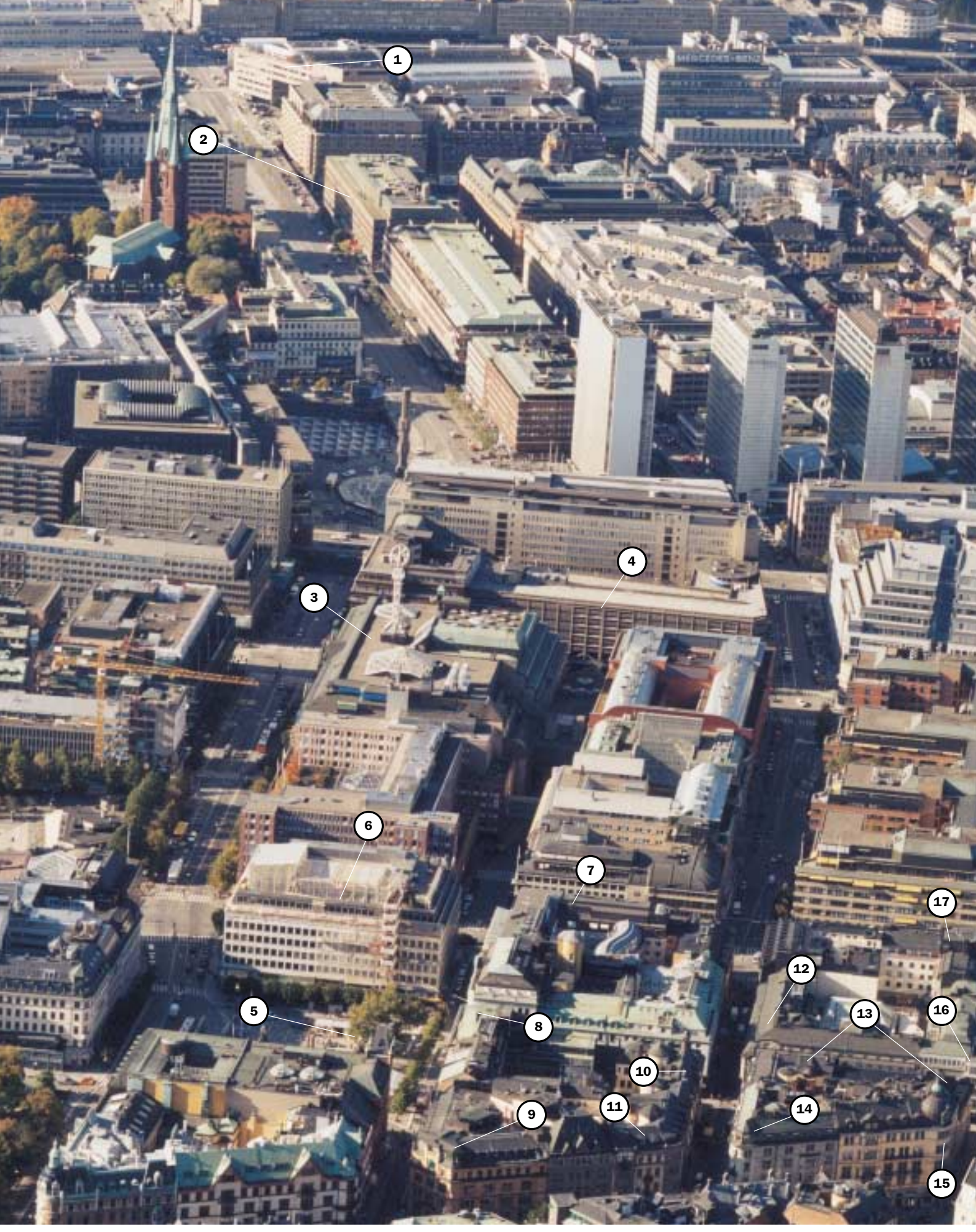
Utvändigt har marmorfasaden tvättats och butiksfasader renoverats. Butikerna ligger i två våningsplan och förstärker detaljhandelsstråket mellan Biblioteksgatan och NK Hamngatan. I september öppnade konfektionskedjan Zara sin första svenska etablering i fastigheten.

NK Stockholm

Ombyggnaden av NK Stockholm nedre plan färdigställdes under 2003. Temat för nedre planet har varit ”Det dukade bordet”. Förbättrad tillgänglighet och en ljusare miljö har gett bättre butikslokaler och ökade kundflöden. NK Matsalong öppnade under sommaren med tre smakinriktningar, italienskt, husman och japanskt. Den avslutande delen med en utflyttning av fasaden mot Sergelgången (f d Hästskogången) stod klar lagom till julhandeln. Pappersavdelningen har fått nya ljusa lokaler vid entrén. Upprustningen av Sergelgången, som görs av Stockholms stad, påbörjades under 2003 och kommer att färdigställas under 2004. Gången kommer att klimatiseras och få inomhusmiljö. Sergelgången går från Sergels Torg till NK och Nordiska Kompaniet kommer att deltaga i den samfällighet som driver gången.

NK Göteborg

NK Göteborg har fått en bättre huvudentré med större glasade ytor samt ett lätt och modernt entrétak. Vid flytten av fasaden som blivit mer öppen och inbjudande har dessutom nya ytor skapats. Cafékunderna på Espresso House kommer till sommaren att sitta med öppna fönster direkt mot Östra Hamngatan. Inne i varuhuset har samtidigt olika butiker byggts om och flyttats till nya lägen. Under våren 2004 kommer den sista etappen att färdigställas med en ombyggnad av parfymavdelningen och rulltrapporna till nedre plan. När sista etappen är färdig kommer varuhuset att ha en bättre tillgänglighet och en tydligare struktur.



1. World Trade Center, Terminalen 1
2. Orgelpipan 7
3. NK Stockholm, Hästen 19
4. Parkaden, Hästskon 10
5. Palmhuset, Norrmalm 2:62
6. Norrmalmstorg 1, Packarhuset 4
7. Skären 9
8. Rännilen 19
9. Rännilen 18
10. Rännilen 11
11. Rännilen 8
12. Kvasten 6



13. Pumpstocken 11
14. Pumpstocken 10
15. Pumpstocken 12
16. Kvasten 9
17. Kvasten 2
18. Vildmannen 7
19. Kåkenhusen 39
20. Järnplåten 28
21. Oxhuvudet 18
22. Hästhuvudet 13
23. Svärdfisken 2
24. Grönlandet Södra 11

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 2003. Värderingen har genomförts med utgångspunkt från fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2003 bedömts till 15,1 Mdr (15,3 per den 31 mars 2003) och det bokförda värdet uppgick till 10,6 Mdr (10,6 per den 31 mars 2003).

Värderingsmetod

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 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 avkastningskravet höjts med 0,5 procentenheter.

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav tillämpats:

Stockholm, kommersiellt	6,0–7,0 procent
Stockholm, kommersiellt/bostäder	5,0–5,3 procent
Göteborg, kommersiellt	6,5–7,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	6,4 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 åtta fastigheter och motsvarar 26 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 Achilles 1, Orgelpipan 7, Oxhuvudet 18, Roddaren 58, Schönborg 6, Skären 9 och Svärdfisken 2 i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 i Göteborg (NK Göteborg).

De externa värderingsföretagen har angett ett marknadsvärde som uppgår till 4,0 Mdr med ett intervall om +/– 2–8 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 3,9 Mdr. De interna värderingarna understiger de externa med 3 procent. Vid en jämförelse mellan intern och extern värdering kan det konstateras att Hufvudstadens värderingar ligger inom de värdeintervall som de externa värderingsföretagen har angett.

Substansvärde

Det bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2003 uppgick till 15,1 Mdr. Baserat på fastighetsvärde enligt ovan uppgår substansvärdet till 8,8 Mdr eller 43 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdesberäkningen har hänsyn tagits till återköp av aktier och skatteeffekt om 10 procent. Effekten av uppskjuten skatt har bedömts mot bakgrund av den ändrade skattelagstiftningen vid halvårsskiftet 2003.

Fastighets- och substansvärde, 31 december 2003

Mdr	Bokfört värde	Marknads-värde	Övervärde
Stockholm	9,5	13,3	3,8
Göteborg	1,1	1,8	0,7
Summa	10,6	15,1	4,5
Uppskjuten skatt 10 procent			-0,5
Redovisat eget kapital			4,8
Substansvärde			8,8
Substansvärde per aktie, kr			43

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/–	Värdepåverkan +/–
Hyresintäkter	100 kr/kvm	680 Mkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	340 Mkr
Hyresvakansgrad	1,0 procent	220 Mkr
Avkastningskrav	0,5 procent	1 300 Mkr

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 kännetecknа 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 affärslägen.

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, företagare och kunder där samarbetet konkretiserats i genomförandet av innehållet i fastighets- och marknadsföringsplanerna.

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.

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 sextiotal butiker, som tillsammans representerar ett brett utbud inom konfektion och annan sällanköpsvaruhandel.

HUFVUDSTADEN

norrmalmstorg1

NORDISKA KOMPANIET

World Trade Center Stockholm

PARKADEN

Femmanhuset







Terminalen 1, Stockholm









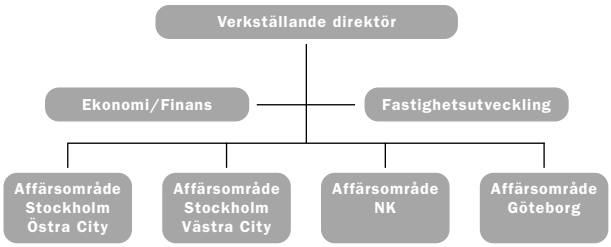
World Trade Center i Stockholm erbjuder sina hyresgäster ett brett utbud av service och närhet till flera olika kommunikationer. Byggnaden blev internationellt uppmärksammad när den uppfördes åren 1986–89.

Organisation och medarbetare

Organisation

Genom en uppdelning i mindre affärsområden hösten 2002, har en mera kundnära organisation uppnåtts.

Hufvudstadens fastighetsförvaltning sker med egen personal vilket ställer höga krav på medarbetarnas kunnande och engagemang för att möta kundens behov och förväntningar. Resultatet av den årliga kundmätningen i branschen (Fastighetsbarometern), som placerar Hufvudstaden på delad första plats, är produkten av ett långsiktigt och medvetet arbete med kundfokus i alla delar av koncernen.



Medarbetare

Kompetenta, motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för att uppnå företagets vision och mål. Hufvudstadens målsättning är att bereda medarbetarna utvecklingsmöjligheter inom koncernen. Vid tillsättning av tjänster skall om möjligt den befintliga personalens kompetens och utvecklingsmöjligheter tas tillvara. Under året har 12 tjänster rekryterats varav 3 internt.

För att skapa arbetstrivsel och delaktighet i företagets utveckling är det viktigt att ha en dialog med medarbetarna. Vid medarbetarsamtalen diskuterar chef och medarbetare arbetsinsatser, måluppfyllelser samt utvecklings- och utbildningsplaner. Hufvudstaden tillämpar individuell lönesättning vilket kräver en kontinuerlig dialog och återkoppling mellan chef och medarbetare.

Medarbetarundersökningar genomförs regelbundet med fokus på den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Resultatet av undersökningen analyseras och handlingsplaner för åtgärder upprättas. Hufvudstaden arbetar systematiskt och långsiktigt med arbetsmiljöfrågor, bland annat genom att kontinuerligt genomföra interna arbetsmiljöutbildningar.

Nyckeltal

	2003	2002
Koncernen		
Medelantal årsanställda	123	133
– varav kvinnor	66	70
– varav män	57	63
Medelålder	41	
– medelålder kvinnor	39	
– medelålder män	42	
Genomsnittlig anställningstid	7,5 år	
Total sjukfrånvaro	7 procent	
Moderbolaget		
Medelantal årsanställda	96	93
– varav kvinnor	49	45
– varav män	47	48
Medelålder	42	
– medelålder kvinnor	41	
– medelålder män	44	
Genomsnittlig anställningstid	8 år	
Total sjukfrånvaro	5 procent	

Jämställdhet

Hufvudstaden har en relativt jämn könsfördelning 46 procent män och 54 procent kvinnor. Dock förekommer variationer i vissa yrkesgrupper såsom fastighetstekniker och administrativ personal, där män respektive kvinnor dominerar. Hufvudstaden arbetar aktivt för att motverka att det uppstår osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor.

Av koncernens 23 chefer är 9 kvinnor, eller 39 procent. Av moderbolagets 20 chefer är 7 kvinnor, eller 35 procent. Under 2003 har 3 kvinnor och 1 man anställts i chefsbefattningar.

Kompetensutveckling

Hufvudstadens mål och strategi att bredda och fördjupa medarbetarnas kompetensnivå har fortsatt under 2003. Genom individuella utvecklingsplaner, som upprättas vid de årliga medarbetarsamtalen, säkerställs den enskilda medarbetarens långsiktiga utveckling i enlighet med företagets mål och vision.

En utbetalning av överskottsmedel (Alecta) har möjliggjort ökade utbildningsinsatser för tjänstemännen på moderbolaget under en period. Under året som gått har bland annat flera interna chefsutbildningar genomförts. Ett längre utvecklingsprogram för fastighetstekniker har också påbörjats under året. Den totala utbildningsinsatsen för året är 8 800 kr per anställd.

Bonusprogram

Medarbetare på moderbolaget och det helägda dotterbolaget Parkaden AB omfattades av ett bonusprogram under året. Bonusprogrammet beslutas av styrelsen för ett år i taget och har ett tak. Skulle bolaget uppvisa ett negativt resultat, utgår ingen bonus. Bonusen utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat, kundnöjdhet samt personlig bedömning. För 2003 utgick en total bonus om 1,3 Mkr (0,8) eller med i genomsnitt 6 200 kr per anställd. För företagsledningen utgick bonus med i genomsnitt 100 000 kr per person.

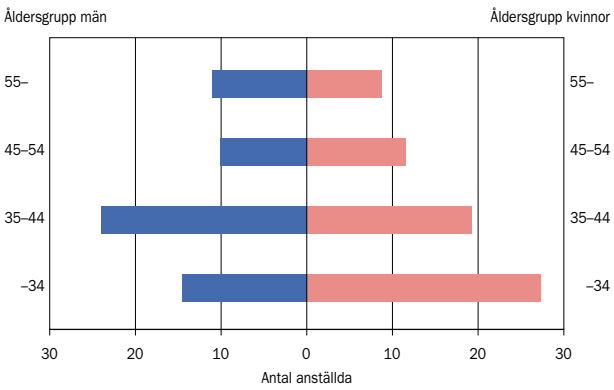
(För mer utförlig beskrivning av bonusprogrammet se not 8.)

Hälsa och friskvård

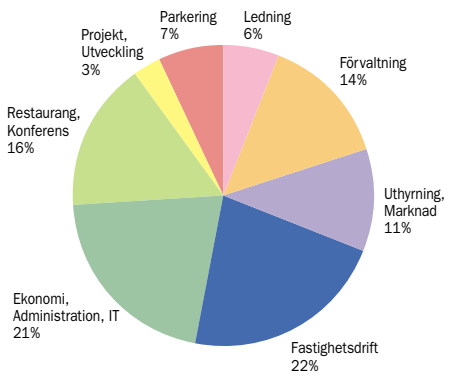
Hufvudstaden arbetar förebyggande med hälsa genom att bidra till varje medarbetares friskvård på fritiden, samt att erbjuda medarbetarna en kompletterande sjukvårdsförsäkring. Dessutom ges regelbundet möjlighet till ergonomigenomgång av arbetsplatser. För att förebygga hälsoproblem och belastningsskador genomgår samtliga medarbetare regelbundna hälsokontroller via företagshälsovården. Hufvudstaden har en egen handlingsplan gällande rehabilitering av långtidssjuka.

Sjukfrånvaron var under året inom moderbolaget 5 procent och inom koncernen 7 procent.

Ålders- och könsfördelning, koncernen



Medarbetare per arbetsområde



Kvalitet och miljö

Hufvudstaden skall ha ett kvalitets- och miljösystem som säkerställer högsta möjliga kvalitet på samtliga produkter och tjänster.

Utgångspunkten för Hufvudstadens miljöarbete är visionen att leda utvecklingen i fastighetsbranschen i riktning mot ett miljömässigt hållbart samhälle. Verksamheten skall styras mot långsiktiga miljömål som säkerställer inriktningen på miljöarbetet. Strategin är att välja åtgärder som styr mot miljömålen, ökar lönsamheten och underlättar kommande förbättringar.

I denna redovisning redogörs för kvalitets- och miljömål samt måluppfyllelse för 2003 och kvalitets- och miljömål för 2004. Ytterligare information om kvalitets- och miljöarbetet finns på Hufvudstadens hemsida.

Kvalitets- och miljöarbetet

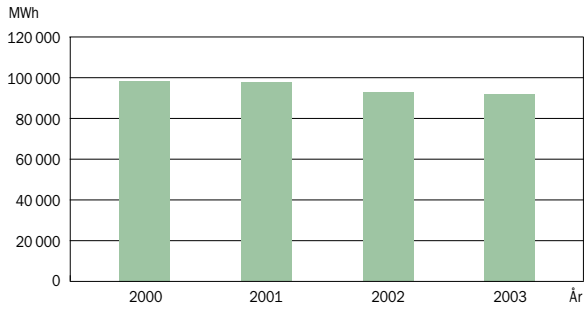
Under året inleddes en övergripande översyn av Hufvudstadens kvalitets- och miljöarbete i syfte att säkerställa högsta möjliga kvalitet på samtliga produkter och tjänster. Bolaget har processbeskrivningar över de viktigaste processerna i verksamheten, dvs förvaltning, uthyrning, lokalanpassningar samt stödprocesser för dessa. Prioriterade områden har under året varit att se över rutiner för uthyrning samt lokalanpassningar. Under 2004 kommer rutinerna för förvaltningsprocessen att ses över. Syftet är att samla samtliga rutiner i ett gemensamt verksamhetsledningssystem med tydliga ansvarsfördelningar för att säkerställa kvaliteten och underlätta ständiga förbättringar.

I Fastighetsbarometerns kundnöjdhetsundersökning NKI för året tilldelades Hufvudstaden en delad förstaplats och erhöll därvid det högsta betyget i branschen avseende miljöhänsyn.

Kvalitets- och miljömål samt måluppfyllelse 2003

- *Effektivisera energianvändningen med 3 procent och förbättra redovisningsverktygen*. Under året har den totala energianvändningen minskat med 5 procent jämfört med ett medelvärde för åren 2000–2002. Fastigheternas energianvändning har samlats i ett gemensamt energiuppföljningsverktyg för snabb och effektiv redovisning samt åtgärdande vid avvikelser. Effektiviseringsinvesteringar har också gjorts i flera fastigheter med nya kyl- och ventilationsanläggningar.

Den totala energianvändningen under 2003 jämfört med tidigare år fördelades enligt följande (normalårskorrigerade värden)



- *Avveckla 70 procent av förekommande PCB i fastigheterna*. Avveckling av PCB, motsvarande 70 procent, påbörjades i två fastigheter under året och slutförs i början av 2004.

- *Avveckla 91 procent av totalt återstående mängd halogenerade kolväten (HCFC 22)*. Under året avvecklades 91 procent genom installation av en ny kylanläggning i World Trade Center.

- *Utveckla miljöanpassad ombyggnad, utveckla inköpsrutiner för respektive verksamhetsområde samt ställa miljökrav på konsulter, entreprenörer och leverantörer.* Genom Hufvudstadens aktiva medverkan vid utvecklingen av MilaB, en databas för miljöbedömning av byggvaror, har förutsättningar skapats för val av miljöanpassade material och produkter. Miljökraven enligt MilaB ställs nu på konsulter och entreprenörer. För ytterligare information, se www.milab.nu. I kvalitetsprojektet har lokalanpassningsfasen fastställts med rutiner och dokument för kvalitets- och miljösäkring av ombyggnad.

- *Effektivisera avfallshanteringen och förbättra redovisningsverktygen.* Under året har arbetet fortsatt med effektivisering av avfallshanteringen genom serviceentreprenad som innebär källsortering av avfallet och hämtning direkt hos respektive hyresgäst. Nya miljöstationer har också färdigställts på WTC samt NK Stockholm.

- *Utveckla den interna och externa kommunikationsrutinen.* Den interna kommunikationen sker kontinuerligt via månadsmöten och intranät. Extern kommunikation sker specifikt via informationsmaterial direkt till Hufvudstadens kunder samt allmänt via Hufvudstadens hemsida.

- *Komplettera kompetensutvecklingsplanen med miljöutbildningar.* Kompetensutvecklingsplanen uppdateras kontinuerligt.

- *Kvalificera sig till Banco Svensk Miljöfonds topplista 2004.* I januari 2004 placerade sig Hufvudstaden på topplistan.

- *Övrigt.* Hufvudstaden redovisar sitt miljöarbete till Folksams Klimatindex och uppvisar i analysen en stabil klimattrend, bedriver ett godkänt klimatarbete och lämnar en väl godkänd svarskvalitet. Robur AB har också analyserat Hufvudstadens miljöarbete. Hufvudstaden har bedömts som miljögodkänd och därför fortsatt investeringsbar i Robur Miljöfond. Hufvudstaden medverkar i Byggsektorns Kretsloppsråds Miljöprogram 2003 avseende utveckling och framtagande av innemiljödeklarationer.

Kvalitets- och miljömål 2004

Under år 2004 skall Hufvudstaden verka för att uppnå följande mål:

- Fortsatt utveckling av kvalitets- och miljöarbetet inom förvaltning samt stödfunktioner
- Fortsatt utveckling av miljöanpassad ombyggnad och samarbetet inom MilaB
- Fortsatt effektivisering av avfallshanteringen
- Effektivisera energianvändningen med 3 procent
- Avveckla 100 procent av förekommande PCB i fastigheterna
- Kvalificera sig till Banco Svensk Miljöfonds topplista 2005







Femmanhuset, Göteborg

Nordstan är Nordeuropas största inomhuscentrum och tillika Västsveriges största affärscentrum. Här ligger Femmanhuset, som erbjuder ett 60-tal butiker inom konfektion och sällanköpsvaruhandel.





NK, Göteborg

NK köpte fastigheten 1967 och renoverade den grundligt. Den 14 mars 1971 var det dags för invigning av varuhuset. Under 2003 fick NK i Göteborg en viktig ansiktslyftning där bland annat entrén och fasaden vid Östra Hamngatan byggdes om.

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 fastighetsföretag 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. Hufvudstadens vakansgrad har ökat de senaste åren till följd av den svagare hyresmarknaden för kontor i Stockholm. Organisationen har därför anpassats för att prioritera omförhandling och nyuthyrning.

Avtalstid

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

Omsättningsbaserade hyror

Omsättningsbaserade hyror tillämpas i huvudsak i NK-varuhusen. Hufvudstaden strävar efter att öka andelen omsättningshyror, då de medför en potential uppåt samtidigt som den garanterade minimihyran i omsättningsavtalen begränsar risken för hyresfall.

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. Hufvudstadens fastighetsbestånd är dessutom koncentrerat till de mest kommersiella och eftersökta lägena i centrala Stockholms och centrala Göteborgs starkaste delmarknader.

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.

Som en följd av terroristattacken den 11 september 2001 mot World Trade Center i New York är terrorhandlingar exkluderade ur det ordinarie försäkringsskyddet. En särskild terroristförsäkring som täcker skador upp till 25 Mkr har tecknats.

Känslighetsanalys

Bredvid 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 2003, om förändringarna inträffat vid 2003 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 [1]	+/– 100 kr per kvm	43
Vakansgrad [2]	+/– 1 procentenhet	13
Drift och underhåll [3]	+/– 10 procent	28
Fastighetsskatt [3]	+/– 1 procentenhet	20
Räntenivå [4]	+/– 1 procentenhet	38

(1) Exklusive bostadskontrakt.

(2) Beräknad ytvakans med 3 000 kr per kvm.

(3) Med beaktande av att del av kostnaden vidaredebiteras hyresgästerna inom ramen för tecknade hyreskontrakt.

(4) Utan hänsyn tagen till räntebindning med derivat.





Fastigheten Kungliga Trädgården 5, Stockholm







Kungsträdgården har en lång historia. Platsen har alltid haft stor betydelse för staden och dess invånare. Från Gustav Vasas kökträdgård på 1500-talet via Karl XIII exercisområde på 1800-talet till dagens publika park med restauranger, planteringar och fontäner.

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.

Bolaget är ett dotterbolag till L E Lundberg Holding AB, organisationsnummer 556563-2477, 601 85 Norrköping.

Årsredovisningen föreslås fastställas på den ordinarie bolagsstämman den 18 mars 2004.

Koncernens resultaträkning.

Fastighetsförvaltning[1]

Nettoomsättning. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 277,3 Mkr (1 236,2), vilket motsvarar en ökning om 3,3 procent. Av fastighetsförvaltningens nettohyror svarade Affärsområde Stockholm Östra City för 359,6 Mkr (365,5), Affärsområde Stockholm Västra City för 477,8 Mkr (468,0), Affärsområde NK för 307,6 Mkr (279,7) och Affärsområde Göteborg för 132,3 Mkr (123,0).

Verksamhetens kostnader. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick under året till 639,7 Mkr (598,2), varav 116,0 Mkr (86,3) avser särskilda projekt. Fördelat per affärsområde svarade Affärsområde Stockholm Östra City för 221,7 Mkr (179,4), Affärsområde Stockholm Västra City för 187,6 Mkr (181,6), Affärsområde NK för 179,8 Mkr (192,4) och Affärsområde Göteborg för 50,6 Mkr (44,8).

Bruttoresultatet uppgick under året till 637,6 Mkr (638,0), vilket motsvarar en minskning om 0,1 procent. Exklusive särskilda projekt uppgick bruttoresultatet till 753,6 Mkr (724,3), en ökning med 4,0 procent.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden samt konferensrörelsen i World Trade Center i Stockholm. Föregående år ingick hotellrörelsen[2] i Norrmalmstorg 1 i Stockholm.

Nettoomsättningen var 83,2 Mkr (111,7). Kostnaderna uppgick till 73,8 Mkr (96,7) och bruttoresultatet till 9,4 Mkr (15,0).

(1) Fastighetsbeståndet är oförändrat mellan 2002 och 2003.
(2) Hotellrörelsen avvecklades under juni 2002.

Totalt

Bruttoresultat. Bruttoresultatet var 647,0 Mkr (653,0), varav Fastighetsförvaltning 637,6 Mkr (638,0) och Övrig verksamhet 9,4 Mkr (15,0).

Central administration. Central administration uppgick till 28,6 Mkr (35,9) och omfattar främst löne- och kontorsomkostnader för koncernledning och koncernstaber. Minskningen förklaras av ändrad fördelning mellan central administration och administration fastighetsförvaltning.

Jämförelsestörande poster. Inga jämförelsestörande poster ingick (23,8).

Finansiella intäkter och kostnader. Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgick till 11,4 Mkr (19,0).

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till 199,1 Mkr (206,7).

Skatt och skattefrågor. Koncernens skattekostnad uppgick till 60,6 Mkr (116,0).

Hufvudstaden har varit föremål för skatterevision, varvid skattemyndigheten prövat Hufvudstadens beräkning av avdrag för förlust vid likvidation av dotterbolaget Förvaltnings AB Norrilen. Frågan gällde den verkliga förlustens storlek. Skatterevisionen avslutades under året och skattemyndigheten har godkänt avdraget om 293 Mkr, som påverkade skatteberäkningen i 2001 års bokslut.

Skattemyndighetens beslut innebär också att ytterligare yrkade förlustavdrag avseende likvidation av Förvaltnings AB Norrilen har godkänts. Den positiva skatteeffekten för år 2003 uppgick till 60 Mkr.

Årets resultat. Årets resultat uppgick till 370,1 Mkr (337,2).

Kvartal 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 154,3 Mkr (139,0). Exklusive kostnader för särskilda projekt ökade bruttoresultatet med 8,8 Mkr eller 4,9 procent.

Nettohyrorna uppgick till 329,2 Mkr (315,8), vilket motsvarar en ökning om 4,2 procent, som främst beror på omförhandlade hyror för butiker.

Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 174,9 Mkr (176,8), en minskning med 1,1 procent.

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till 5,7 Mkr (5,4). Nettoomsättningen uppgick till 25,1 Mkr (26,2) och verksamhetens kostnader till 19,4 Mkr (20,8).

Periodens skattekostnad uppgår till 26,2 Mkr (28,9).

Koncernens balansräkning

Kassa och bank uppgick till 162,4 Mkr (136,5). Hyresinbetalningar sker huvudsakligen vid kvartalsskiften, varvid temporära överskott kan uppstå. Överskottslikviditeten används huvudsakligen till amortering av lån.

Koncernens skulder till kreditinstitut minskade till 3 750,6 Mkr (3 766,0).

Koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 536,7 Mkr (540,0). Årets kassaflöde uppgick till 25,9 Mkr (-1,6). Kassaflödet har under 2003 främst påverkats av högre utgifter för särskilda projekt, återköp av aktier samt en lägre nettoamortering av låneskulden jämfört med föregående år.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 137,7 Mkr (103,1), varav 2,3 Mkr avsåg inventarier, 124,6 Mkr pågående om- och tillbyggnader samt 10,8 Mkr byggnader inklusive byggnadsinventarier.

Finansiella risker

Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker. Hantering av dessa risker beskrivs i not 2.

Moderbolaget

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 784,6 Mkr (755,2). Verksamhetens kostnader var 262,8 Mkr (242,0). Bruttoresultatet uppgick till 521,8 Mkr (513,2).

Den centrala administrationen uppgick till 28,8 Mkr (35,9). Inga jämförelsestörande poster ingick. Jämförelsestörande poster föregående år om 23,8 Mkr utgjordes av återbäring av Alectamedel samt tidigare ej reserverad pensionsavsättning. Rörelseresultatet minskade till 305,6 Mkr (501,1). Minskningen förklaras främst av att koncerninterna fastighetsförsäljningar skett till skattemässiga restvärden, vilket medfört en förlust om 187,6 Mkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 97,7 Mkr (285,7).

Av moderbolagets totala nettoomsättning och fastighetskostnader avser 13,0 Mkr av nettoomsättningen och 11,6 Mkr av fastighetskostnaderna koncerninterna transaktioner.

Återköp av egna aktier

Under året har 5 006 000 A-aktier återköpts till en snittkurs om 27,30 kronor per aktie. Totalt innehav per den 31 december 2003 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Inga återköp har skett efter rapporttidens utgång (till och med den 12 februari 2004). Vid den ordinarie bolagsstämman 2003 fick styrelsen ett 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.

Miljöpåverkan

Miljöarbetet har under året fokuserats på att effektivisera energianvändningen och avfallshanteringen i fastigheterna samt att minska miljöpåverkan från ombyggnader. Energianvändningen minskade med 5 procent jämfört med ett medelvärde för åren 2000–2002. Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2003.

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret 2003 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 deltager i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Revision

På bolagsstämman 2000 valdes Bo Ribers, KPMG, till revisor och Stefan Älgne, KPMG, till revisorssuppleant intill tiden för ordinarie bolagsstämma 2004. Arvodet till revisorerna för år 2003 uppgick till 1,2 Mkr, varav 0,9 Mkr avsåg revisionsuppdrag och 0,3 Mkr övriga uppdrag. En redogörelse och diskussion om revisionens inriktning och iakttagelser sker på styrelsemötet i februari, då årsredovisningen godkännes. Från och med 2004 kommer revisorn att delta vid två tillfällen, februari och augusti.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande har styrelsens uppdrag att förhandla och avtala med verkställande direktören om dennes

ersättning, varefter återrapportering till styrelsen sker. Från 2004 kommer styrelsens ordförande att förhandla med verkställande direktören och 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 på moderbolaget och det helägda dotterbolaget Parkaden 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 2003 utgick en total bonus om 1,3 Mkr (0,8) eller med i genomsnitt 6 200 kronor per medarbetare och för företagsledningen i genomsnitt 100 000 kronor per person.

Aktiemarknadsinformation

All informationsgivning styrs av bolagets informationspolicy. Årsredovisning och delårsrapporter publiceras på svenska och engelska och distribueras till samtliga aktieägare och andra intresserade som anmält sitt intresse.

Samtliga rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på bolagets hemsida www.hufvudstaden.se, där även anmälan om prenumeration och beställning av information kan göras.

Rapportering enligt IFRS år 2005

Börsnoterade bolag inom EU kommer år 2005 att gå över till rapportering i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards). För Hufvudstaden kommer övergången till IFRS redovisningsregler att få störst påverkan avseende:

1. Redovisning av finansiella instrument. Derivatkontrakt skall värderas till verkligt värde, vilket kommer att få till följd att balansomslutningen kommer att öka. I den mån säkringsredovisningen inte tillämpas, kommer löpande omvärdering av dessa derivat till verkligt värde leda till periodiseringseffekter, som kommer att ge resultatvariationer.

2. Materiella anläggningstillgångar. Koncernens förvaltningsfastigheter kommer att värderas enligt ”cost model”. Detta innebär att tillgången värderas till historiska anskaffningsvärden med tillägg för uppskrivningar och med avdrag för av- och nedskrivningar. Värderingsmetoden överensstämmer med nu gällande redovisning.

För förvaltningsfastigheter skall komponentavskrivning tillämpas. Detta innebär att byggnader och byggnadsinventarier indelas i komponenter och för varje komponent bestäms en avskrivningsplan, som skall återspegla återstående nyttjandeperiod. Avskrivningsmetoden kan leda till en förändring av fastigheternas bokförda värden.

3. Redovisning av pensioner. Koncernens tjänstemän omfattas av den sk ITP-planen, som är förmånsbestämd. För detta åtagande har pensionsförsäkring tecknats hos Alecta. Redovisning skall ske av koncernens proportionella andel av den förmånsbestämda förpliktelsen samt av de förvaltningstillgångar och kostnader som är förbundna med planen.

4. Uppskjutna skatteskulder. Uppskjuten skatt vid substansförvärv har redovisats till det värde som åsatts i samband med förvärven. I förvärvsanalyserna har skattebeloppen diskonterats. Vid övergången till IFRS kan uppskjuten skatt komma att värderas enligt beslutad eller aviserad nominell skattesats utan diskontering.

Hufvudstaden har tillsatt en projektgrupp för att förbereda koncernen inför övergången år 2005. Denna grupp kommer att se över redovisningsmässiga övergångseffekter samt behandla frågeställningar för att fastställa hur IFRS regelverk skall tillämpas för Hufvudstaden.

Framtidsutsikter

Hufvudstaden kommer även under 2004 att främst ägna sig åt kärnverksamheten, dvs förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet så att största möjliga avkastning erhålles. Hyresförlusterna bedöms vara fortsatt höga, främst beroende på den osäkra situationen på hyresmarknaden för kontor i Stockholm. Under första halvåret 2004 kommer det särskilda projektet i Norrmalmstorg 1 att avslutas. Inga nya större särskilda projekt planeras att påbörjas under 2004. Strategiska förvärv och försäljningar av enstaka fastigheter kan inte uteslutas.

Förslag till utdelning och vinstdisposition

Styrelsens förslag till utdelning med 1,20 kronor per aktie motsvarar 67 procent av årets resultat per aktie. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 67.

Resultaträkningar

		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**Not**	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning		1 277,3	1 236,2	784,6	755,2
Övrig verksamhet		83,2	111,7	–	–
		1 360,5	**1 347,9**	**784,6**	**755,2**
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Särskilda projekt		-116,0	-86,3	-0,1	5,8
Underhåll		-46,4	-56,0	-35,3	-37,8
Drift och administration	6	-213,6	-195,7	-104,6	-90,3
Tomträttsavgälder		-33,8	-32,7	-6,6	-6,6
Fastighetsskatt		-128,7	-129,5	-78,6	-76,4
		-538,5	**-500,2**	**-225,2**	**-205,3**
Avskrivningar	6	-101,2	-98,0	-37,6	-36,7
Fastighetsförvaltningens kostnader		**-639,7**	**-598,2**	**-262,8**	**-242,0**
Övrig verksamhet, kostnader	6	-73,8	-96,7	–	–
Verksamhetens kostnader		**-713,5**	**-694,9**	**-262,8**	**-242,0**
Bruttoresultat		**647,0**	**653,0**	**521,8**	**513,2**
– varav Fastighetsförvaltning	3, 4	637,6	638,0	521,8	513,2
– varav Övrig verksamhet	5	9,4	15,0	–	–
Central administration		-28,6	-35,9	-28,6	-35,9
Förlust vid fastighetsförsäljning		–	–	-187,6	–
Återbäring Alectamedel		–	25,7	–	25,7
Tidigare ej reserverad pensionsavsättning		–	-1,9	–	-1,9
Rörelseresultat	7–11	**618,4**	**640,9**	**305,6**	**501,1**
Finansiella intäkter och kostnader					
Resultat från andelar i koncernföretag	12	–	–	–	150,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13, 15	11,4	19,0	0,8	5,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	14, 15	-199,1	-206,7	-195,4	-200,6
		-187,7	**-187,7**	**-194,6**	**-44,6**
Resultat efter finansiella poster		**430,7**	**453,2**	**111,0**	**456,5**
Bokslutsdispositioner	16	–	–	-59,5	-68,3
Resultat före skatt		**430,7**	**453,2**	**51,5**	**388,2**
Skatt	17	-60,6	-116,0	46,2	-102,5
ÅRETS RESULTAT		**370,1**	**337,2**	**97,7**	**285,7**
Antal utestående aktier efter återköp vid periodens slut, miljoner		206,3	211,3		
Genomsnittligt antal aktier efter återköp under perioden, miljoner		208,3	211,3		
Resultat per aktie, kronor (utspädning ej aktuell)		1,78	1,60		
Utdelning per aktie (föreslagen/beslutad)		1,20	1,10		

Balansräkningar

Mkr	Not	Koncernen 2003-12-31	Koncernen 2002-12-31	Moderbolaget 2003-12-31	Moderbolaget 2002-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och byggnadsinventarier	18, 21	5 615,2	5 619,4	2 313,4	2 538,7
Mark	19, 21	4 821,8	4 821,8	3 331,8	3 344,7
Pågående ny- och ombyggnader	20, 21	174,8	124,5	10,6	13,1
Inventarier	22	8,4	10,6	4,1	4,8
		10 620,2	**10 576,3**	**5 659,9**	**5 901,3**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	23, 24	–	–	4 331,9	4 331,7
Fordringar hos koncernföretag		–	–	–	59,1
Andra långfristiga fordringar	25, 26	88,9	100,5	5,1	5,0
		88,9	**100,5**	**4 337,0**	**4 395,8**
Summa anläggningstillgångar		**10 709,1**	**10 676,8**	**9 996,9**	**10 297,1**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	27	16,6	28,8	3,9	5,9
Fordringar hos koncernföretag		–	–	29,4	–
Övriga fordringar		11,8	70,9	0,4	35,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	32,2	39,4	17,9	18,5
		60,6	**139,1**	**51,6**	**59,4**
Kassa och bank	29	162,4	136,5	159,2	126,4
Summa omsättningstillgångar		**223,0**	**275,6**	**210,8**	**185,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 932,1**	**10 952,4**	**10 207,7**	**10 482,9**

Mkr	Not	Koncernen 2003-12-31	Koncernen 2002-12-31	Moderbolaget 2003-12-31	Moderbolaget 2002-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	30	1 056,4	1 056,4	1 056,4	1 056,4
Bundna reserver		1 271,9	1 126,2	978,3	1 010,4
		2 328,3	**2 182,6**	**2 034,7**	**2 066,8**
Fritt eget kapital					
Fria reserver		2 093,9	2 271,6	2 084,4	2 048,0
Årets resultat		370,1	337,2	97,7	285,7
		2 464,0	**2 608,8**	**2 182,1**	**2 333,7**
Summa eget kapital		**4 792,3**	**4 791,4**	**4 216,8**	**4 400,5**
Obeskattade reserver					
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier		–	–	39,5	29,0
Periodiseringsfond		–	–	178,9	130,0
		–	–	**218,4**	**159,0**
Avsättningar					
Avsatt till pensioner	31	4,5	4,4	3,8	3,6
Uppskjuten skatteskuld	32	1 712,6	1 694,8	1 218,9	1 271,7
Fastighetsskatteskuld	33	163,0	159,5	–	–
		1 880,1	**1 858,7**	**1 222,7**	**1 275,3**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	34	2 680,0	2 985,6	2 680,0	2 980,0
Skulder till koncernföretag		–	–	0,7	311,1
Övriga räntefria skulder		1,1	0,6	1,1	0,6
		2 681,1	**2 986,2**	**2 681,8**	**3 291,7**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	34	1 070,6	780,4	1 065,0	780,0
Leverantörsskulder		46,0	88,2	2,0	5,1
Skulder till koncernföretag		–	–	492,5	227,7
Skatteskulder		46,1	89,8	38,1	80,0
Övriga räntefria skulder	35	68,5	63,9	28,5	27,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	347,4	293,8	241,9	235,7
		1 578,6	**1 316,1**	**1 868,0**	**1 356,4**
Summa skulder		**6 139,8**	**6 161,0**	**5 990,9**	**6 082,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 932,1**	**10 952,4**	**10 207,7**	**10 482,9**
Ställda panter					
Inteckningar i fast egendom	37	1 818,9	1 822,9	1 806,4	1 806,4
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)		(–)	(–)	(421,0)	(421,0)
Andra långfristiga fordringar		2,8	2,6	2,8	2,6
		1 821,7	**1 825,5**	**1 809,2**	**1 809,0**
Ansvarsförbindelser					
Borgensförbindelser		–	0,7	–	0,7
		–	**0,7**	–	**0,7**

Kassaflödesanalyser

Mkr		Koncernen 2003	Koncernen 2002	Moderbolaget 2003	Moderbolaget 2002
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		430,7	453,2	111,0	456,5
Av- och nedskrivningar av tillgångar		107,7	108,2	40,1	41,0
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar		–	–	187,4	–
Reavinst vid likvidation dotterbolag		–	–	–	-150,5
Förändring avsättning fastighetsskatt m m		3,6	4,1	0,2	0,1
Betald skatt		-89,5	-65,0	-85,9	-41,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**452,5**	**500,5**	**252,8**	**305,2**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:					
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		75,6	-37,0	338,4	217,9
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		8,6	76,5	-157,6	-341,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**536,7**	**540,0**	**433,6**	**182,1**
Investeringsverksamheten					
Investering i fastigheter		-135,4	-101,1	-14,4	-22,2
Investering i inventarier		-2,3	-2,0	-1,9	-2,7
Investering i finansiella tillgåmgar		–	–	-0,4	–
Försäljning av materiella tillgångar		0,1	–	0,1	–
Amortering långfristig fordran		11,6	68,6	–	218,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-126,0**	**-34,5**	**-16,6**	**193,3**
Finansieringsverksamheten					
Återköp egna aktier		-136,8	–	-136,8	–
Upptagna lån		300,0	540,0	300,0	540,0
Amortering av låneskuld		-315,6	-835,8	-315,0	-705,0
Utbetald utdelning		-232,4	-211,3	-232,4	-211,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15	**-384,8**	**-507,1**	**-384,2**	**-376,3**
Årets kassaflöde		**25,9**	**-1,6**	**32,8**	**-0,9**
Likvida medel vid årets början		**136,5**	**138,1**	**126,4**	**127,3**
Likvida medel vid årets slut	29	**162,4**	**136,5**	**159,2**	**126,4**

Förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt
Koncernen				
Utgående balans 2001-12-31	**1 056,4**	**1 197,6**	**2 411,5**	**4 665,5**
Utdelning i moderbolaget	–	–	-211,3	-211,3
Överföring mellan bundna och fria reserver	–	-71,4	71,4	–
Årets resultat	–	–	337,2	337,2
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**

Mkr	Aktie-kapital	Över-kursfond	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Fria reserver	Totalt
Moderbolaget						
Utgående balans 2001-12-31	**1 056,4**	**628,1**	**212,3**	**170,0**	**2 195,7**	**4 262,5**
Utdelning i moderbolaget	–	–	–	–	-211,3	-211,3
Erhållna koncernbidrag	–	–	–	–	88,3	88,3
Skatteeffekt koncernbidrag	–	–	–	–	-24,7	-24,7
Årets resultat	–	–	–	–	285,7	285,7
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**

Återköp av egna aktier gjordes den 26 maj 2003. Antal återköpta aktier är 5 006 000, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Vid ordinarie bolagsstämma den 19 mars 2003 fick styrelsen 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.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 247,5 Mkr. [1]

(1) Se Definitioner, sid 77, Utdelningbelopp.

NK, Stockholm









1915 slogs portarna upp till fastigheten där NK Stockholm ännu idag huserar. Besökarna kunde då åka Sveriges första rulltrappa och fascineras av andra moderniteter som aldrig skådats förut. Varuhuset har sedan dess varit under ständig förnyelse, men samtidigt lyckats hålla kvar vid de traditioner som gör NK till ett av Sveriges mest kända varumärken.







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 21.

Finansiella instrument

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

Ränteintäkter 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 med avdrag för bedömd förlustrisk.

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 2.

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 ifrågavarande 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 32.

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.

Segmentsredovisning

Rapportering för segment 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 2003 trädde följande rekommendationer från Redovisningsrådet i kraft: RR22 Utformning av finansiella rapporter, RR24 Förvaltningsfastigheter, RR25 Rapportering för segment – rörelsegrenar och geografiska områden, RR26 Händelser efter balansdagen, RR27 Finansiella instrument: Upplysningar och klassificering samt RR28 Statliga stöd. Detta har inte medfört någon effekt på redovisat resultat och inte heller på balansräkningen per den 31 december 2003.

Från och med den 1 januari 2004 kommer Redovisningsrådets rekommendation RR29 Ersättningar till anställda att tillämpas.

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

Not 1. Företagsinformation

Årsredovisning och koncernårsredovisning för Hufvudstaden AB (publ) avseende år 2003 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 12 februari 2004. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Sverige. Bolagets adress är Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är förvaltning av kommersiella fastigheter.

Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på ordinarie bolagsstämma den 18 mars 2004.

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 förskottsfaktureras.

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 3 750,6 Mkr jämfört med 3 766,0 vid utgången av 2002. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 29 månader (28), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 26 månader (28) och den genomsnittliga räntekostnaden 5,3 procent (5,2). Nettoskulden var 3 588,2 Mkr jämfört med 3 629,5 vid utgången av 2002.

Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2003

Förfalloår	Volym, Mkr	Andel, %
2004	1 070,6	29
2005	500,0	13
2006	790,0	21
2007	790,0	21
2008	600,0	16
Totalt	3 750,6	100

Räntebindningsstruktur, 31 december 2003

Förfalloår	Volym, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig effektivränta, %
2004	1 100,6	29	5,0
2005	300,0	8	5,7
2006	1 000,0	27	5,7
2007	600,0	16	5,2
2008	750,0	20	4,9
Totalt	3 750,6	100	5,3

Not 3. Segmentinformation – Rörelsegrenar

Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar och skulder samt investeringar för de olika affärsområdena år 2003 och jämförelseåret 2002. Affärsområdena är indelade efter den operativa styrningen av verksamheten, vilken huvudsakligen följer hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader.

Mkr	Affärsområde Stockholm Östra City	Affärsområde Stockholm Västra City	Affärsområde NK	Affärsområde Göteborg	Totalt
Koncernen, 2003					
Intäkter och kostnader					
Nettoomsättning	359,6	477,8	307,6	132,3	1 277,3
(varav omsättningshyrestillägg)	(–)	(–)	(8,1)	(–)	(8,1)
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	-75,6	-24,6	-213,6
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
Tillgångar					
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
Skulder					
Kortfristiga skulder [1]	157,1	161,3	93,3	50,2	461,9
Investeringar					
Periodens materiella investeringar	91,5	7,0	30,1	9,1	137,7
Koncernen, 2002					
Intäkter och kostnader					
Nettoomsättning	365,5	468,0	279,7	123,0	1 236,2
(varav omsättningshyrestillägg)	(–)	(–)	(11,5)	(–)	(11,5)
Särskilda projekt	-54,8	5,8	-37,3	–	-86,3
Underhåll	-18,4	-21,2	-9,9	-6,5	-56,0
Drift och administration	-43,6	-57,3	-73,0	-21,8	-195,7
Tomträttsavgälder	-0,2	-26,4	-6,1	–	-32,7
Fastighetsskatt	-45,7	-45,1	-28,9	-9,8	-129,5
Avskrivningar	-16,7	-37,4	-37,2	-6,7	-98,0
Bruttoresultat	186,1	286,4	87,3	78,2	638,0
Tillgångar					
Byggnader och byggnadsinventarier	1 270,4	2 566,0	1 381,3	401,7	5 619,4
Mark	2 998,7	774,2	637,6	411,3	4 821,8
Pågående ny- och ombyggnad	30,6	5,2	84,3	4,4	124,5
Inventarier [1]	3,2	4,1	2,3	1,0	10,6
Summa materiella anläggningstillgångar	4 302,9	3 349,5	2 105,5	818,4	10 576,3
Finansiella anläggningstillgångar	6,1	94,4	–	–	100,5
Kortfristiga fordringar [1]	42,1	53,3	30,4	13,3	139,1
Skulder					
Kortfristiga skulder [1]	152,9	159,0	85,0	49,0	445,9
Investeringar					
Periodens materiella investeringar	30,7	9,8	54,4	8,2	103,1

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

Not 4. Operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter, som består av kontor, lokaler och ett mindre antal bostäder. Löptiden är mellan 1 och 13 år.

Årshyra per storlekskategori (enligt avtal gällande 2003-12-31) [1] [2] [3]

Tkr	Antal avtal	Årshyra	Andel, %
0 – 99	896	30 331	2,4
100 – 499	255	71 213	5,6
500 – 999	197	141 646	11,2
1 000 – 2 499	175	281 747	22,2
2 500 – 4 999	86	304 308	24,0
5 000 – 9 999	22	153 195	12,1
10 000 –	14	285 674	22,5
Totalt	1 645	1 268 113	100,0

Förfallostruktur [4] [5] [6]

Antal avtal

	2004	2005	2006	2007	2008	2009 –	Totalt
Kontor	61	72	87	37	24	11	292
Butiker	100	99	98	38	14	10	359
Övrigt	371	194	154	58	16	26	819
Totalt	532	365	339	133	54	47	1 470
Andel, %	36,2	24,8	23,1	9,0	3,7	3,2	100,0
Årshyra, Mkr							
Kontor	106,7	151,6	116,2	96,7	134,1	81,5	686,8
Butiker	96,1	112,1	101,8	54,2	30,5	34,3	429,0
Övrigt	36,8	37,2	37,3	11,1	2,1	16,9	141,4
Totalt	239,6	300,9	255,3	162,0	166,7	132,7	1 257,2
Andel, %	19,1	23,9	20,3	12,9	13,3	10,5	100,0

(1) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras för eget bruk.
(2) Inklusive bostadskontrakt.
(3) Kontrakt med årshyra per 31 december 2003.
(4) Inklusive kontrakt tecknade för framtida inflyttning/ikraftträdande varvid motsvarande nu gällande hyra exkluderats.
(5) Exklusive ytor (lager och kontor) som disponeras för eget bruk.
(6) Exklusive bostadskontrakt.

Not 5. Övrig verksamhet

Mkr	Hotell- [1] verksamhet	Parkerings- verksamhet	Konferens- och restaurang	Totalt verksamhet
Koncernen, 2003				
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
Koncernen, 2002				
Nettoomsättning	10,5	58,5	42,7	111,7
Hyreskostnader	-2,7	-35,0	-6,5	-44,2
Drift och administration	-6,7	-7,9	-35,6	-50,2
Avskrivningar	-0,5	-0,7	-1,1	-2,3
Bruttoresultat	0,6	14,9	-0,5	15,0

(1) Hotellverksamheten avvecklades i juni 2002.

Not 6. Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Avskrivningar per tillgångsslag				
Fastigheter	100,5	97,6	37,6	36,7
Inventarier	4,4	5,2	1,6	1,6
Totalt	104,9	102,8	39,2	38,3
Avskrivningar per funktion/ rörelsegren				
Fastighetsförvaltning	101,2	98,0	37,6	36,7
Drift och administration	2,6	2,7	1,6	1,6
Övrig verksamhet	1,1	2,1	–	–
Totalt	104,9	102,8	39,2	38,3

Not 7. Medelantal årsanställda och ohälsostatistik

			2003			2002
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen						
Stockholm	51	63	114	57	67	124
varav:						
(Hotel Stockholm AB)	(–)	(–)	(–)	(3)	(6)	(9)
(Parkaden AB)	(4)	(4)	(8)	(4)	(3)	(7)
(WTC Stockholm AB)	(6)	(13)	(19)	(8)	(16)	(24)
Göteborg	6	3	9	6	3	9
Totalt	57	66	123	63	70	133
Moderbolaget						
Stockholm	41	46	87	42	42	84
Göteborg	6	3	9	6	3	9
Totalt	47	49	96	48	45	93

Ohälsostatistik juli – december 2003 [1]

	Total sjukfrånvaro/ ordinarie arbetstid, %	Långtidssjukfrånvaro/ total sjukfrånvaro, %
Moderbolaget		
Ålderskategori –29 år		
Kvinnor	– [2]	1
Män [2]	–	–
Summa	– [2]	1
Ålderskategori 30–49 år		
Kvinnor	2	17
Män	1	1
Summa	2	11
Ålderskategori 50 år–		
Kvinnor	13	91
Män	12	71
Summa	13	80
Totalt		
Kvinnor	5	69
Män	5	58
Samtliga anställda	5	63
WTC Stockholm AB		
Ålderskategori –29 år		
Kvinnor [2]	–	–
Män [2]	–	–
Summa [2]	–	–
Ålderskategori 30–49 år		
Kvinnor [2]	–	–
Män [2]	–	–
Summa	4	59
Ålderskategori 50 år–		
Kvinnor [2]	–	–
Män [2]	–	–
Summa [2]	–	–
Totalt		
Kvinnor	9	74
Män [2]	–	–
Samtliga anställda	15	85
Parkaden AB [2]	–	–

(1) Informationskrav avseende ohälsa infördes 1 juli 2003. Uppgifter avseende första halvåret 2003 redovisas ej.

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

Not 8. Löner och ersättningar

	Koncernen				Moderbolaget			
Tkr	2003	(varav bonus)	2002	(varav bonus)	2003	(varav bonus)	2002	(varav bonus)
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	250		245		250		245	
Arvode till övriga styrelseledamöter	780		771		750		705	
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	2 566	(113)	2 325	(90)	2 566	(113)	2 325	(90)
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	5 918	(585)	4 465	(330)	5 918	(585)	4 465	(330)
Ersättning och förmåner till övriga anställda	39 940	(603)	42 035	(345)	32 558	(603)	30 335	(–)
Totalt	49 454	(1 301)	49 841	(765)	42 042	(1 301)	38 075	(420)
Sociala kostnader								
Styrelsens ordförande	82		80		82		80	
Övriga styrelseledamöter	266		253		246		231	
Verkställande direktör	904		888		904		888	
Övriga ledande befattningshavare	2 322		1 660		2 322		1 660	
Övriga anställda	16 842		15 441		12 301		11 341	
Totalt	20 416		18 322		15 855		14 200	
Pensionskostnader								
Styrelsens ordförande								
Övriga styrelseledamöter								
Verkställande direktör	253		200		253		200	
Övriga ledande befattningshavare	1 566		800		1 566		800	
Övriga anställda	5 403		4 800		4 840		4 300	
Totalt	7 222		5 800		6 659		5 300	

I styrelsen ingick 8 män (8) och 0 kvinnor (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.

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.

Styrelsens ordförande har styrelsens uppdrag att förhandla och avtala med verkställande direktören om dennes ersättning, varefter återrapportering till styrelsen sker. Från 2004 kommer styrelsens ordförande att förhandla med verkställande direktören och 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.

Tillsvidareanställda medarbetare i moderbolaget och det helägda dotterbolaget Parkaden omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet. För chefer med personalansvar tillkommer även personlig bedömning. För heltidsanställda utgick bonus med maximalt en halv månadslön, dock lägst 15 000 kronor. 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 1 500 000 kronor för övriga ledande befattningshavare. Bonusen är ej pensionsgrundande.

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

Företagsledningens innehav av köpoptioner är utställda av L E Lundbergföretagen AB.

Not 9. Arvoden och andra ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Revisionsuppdrag, KPMG	0,9	0,9	0,9	0,7
Andra uppdrag, KPMG	0,3	0,3	0,3	0,3
Totalt	1,2	1,2	1,2	1,0

Not 10. Koncerninterna transaktioner

	Moderbolaget	
Mkr	2003	2002
Intäkter	13,0	12,7
Kostnader	-11,6	-10,9
Totalt	1,4	1,8

Not 11. Hyres- och leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
– 1 år	9,6	8,6	6,6	–
1 år – 5 år	7,6	11,5	0,2	6,4
5 år –	23,0	20,7	0,3	0,5
Totalt	40,2	40,8	7,1	6,9

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

Not 12. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2003	2002
Likvidation/utskiftning av dotterbolag	–	150,5
Totalt	–	150,5

Not 13. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	–	3,6
Ränteintäkter, övriga	11,4	19,0	0,8	1,9
Totalt	11,4	19,0	0,8	5,5

Not 14. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Räntekostnader, övriga	-199,1	-206,7	-195,4	-200,6
Totalt	-199,1	-206,7	-195,4	-200,6

Not 15. Erhållna respektive erlagda räntebetalningar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Erhållen ränta	2,6	3,3	1,6	1,2
Erlagd ränta	-184,6	-138,9	-184,4	-136,7

Not 16. Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
Mkr	2003	2002
Förändring av ackumulerade avskrivningar utöver plan	-10,5	-15,0
Förändring av periodiseringsfond	-49,0	-53,3
Totalt	-59,5	-68,3

Not 17. Inkomstskatter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-88,0	-89,0	-51,9	-62,3
Skatt hänförlig till tidigare år	45,2	1,6	45,2	1,6
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt				
Avseende temporära skillnader	-17,8	-15,5	52,9	-41,8
Utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	-13,1	–	–
	-60,6	-116,0	46,2	-102,5
Redovisat resultat före skatt	430,7	453,2	51,5	388,2
Skatt enligt gällande skattesats 28 procent	-120,6	-126,9	-14,4	-108,7
Skatt hänförlig till tidigare år	60,2	1,6	45,2	1,6
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag (1)	–	6,7	–	–
Effekt av andra skattesatser vid substansförvärv	-2,1	-2,1	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	4,8	4,7	15,2	5,1
Ej avdragsgilla kostnader	-3,6	-0,2	-0,3	-0,2
Övrigt	0,7	0,2	0,5	-0,3
	-60,6	-116,0	46,2	-102,5
Skatteposter som redovisas direkt mot eget kapital				
Aktuell skatt i erhållna koncernbidrag	–	–	34,1	24,7
	–	–	34,1	24,7

(1) Inga underskottsavdrag finns per 31 december 2003.

Not 18. Byggnader och byggnadsinventarier

Mkr	Koncernen 2003	Koncernen 2002	Moderbolaget 2003	Moderbolaget 2002
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	4 315,3	4 295,0	1 489,6	1 470,4
Årets investeringar	14,8	2,7	3,1	2,1
Omklassificeringar	8,8	17,6	4,5	17,1
Försäljningar	–	–	-57,9	–
Utgående anskaffningsvärde	4 338,9	4 315,3	1 439,3	1 489,6
Ingående avskrivningar	-612,6	-557,8	-471,8	-456,1
Årets avskrivningar	-53,0	-54,8	-15,8	-15,7
Försäljningar	–	–	35,9	–
Utgående avskrivningar	-665,6	-612,6	-451,7	-471,8
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	1 696,9	1 722,7	1 443,3	1 459,3
Årets avskrivningar	-27,1	-25,8	-16,0	-16,0
Försäljningar	–	–	-182,3	–
Utgående uppskrivningar	1 669,8	1 696,9	1 245,0	1 443,3
Utgående planenligt restvärde	5 343,1	5 399,6	2 232,6	2 461,1
Taxeringsvärden	10 407,9	10 044,9	5 523,7	5 592,1
Byggnadsinventarier				
Ingående anskaffningsvärde	354,3	312,0	93,9	60,0
Årets investeringar	7,2	2,4	2,3	2,0
Omklassificeringar	65,5	39,9	6,8	31,9
Försäljningar	–	–	-0,1	–
Utgående anskaffningsvärde	427,0	354,3	102,9	93,9
Ingående avskrivningar	-134,5	-117,1	-16,3	-11,3
Årets avskrivningar	-20,4	-17,4	-5,8	-5,0
Utgående avskrivningar	-154,9	-134,5	-22,1	-16,3
Utgående planenligt restvärde	272,1	219,8	80,8	77,6
Summa restvärde byggnader och byggnadsinventarier	5 615,2	5 619,4	2 313,4	2 538,7

Not 19. Mark

Mkr	Koncernen 2003	Koncernen 2002	Moderbolaget 2003	Moderbolaget 2002
Ingående anskaffningsvärde	1 733,9	1 733,9	299,0	299,0
Årets avyttringar	–	–	-8,8	–
Utgående anskaffningsvärde	1 733,9	1 733,9	290,2	299,0
Uppskrivningar	3 087,9	3 087,9	3 045,7	3 045,7
Årets avyttringar	–	–	-4,1	–
Utgående planenligt restvärde	4 821,8	4 821,8	3 331,8	3 344,7
Taxeringsvärden	2 023,1	1 955,7	1 844,4	1 885,0

Not 20. Pågående ny- och ombyggnader

Mkr	Koncernen 2003	Koncernen 2002	Moderbolaget 2003	Moderbolaget 2002
Ingående anskaffningsvärde	124,5	86,0	13,1	44,1
Årets investeringar	124,6	96,0	10,0	18,1
Omklassificeringar	-74,3	-57,5	-12,5	-49,1
Utgående planenligt restvärde	174,8	124,5	10,6	13,1

Not 21. Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	Bokfört värde 2003	Verkligt värde 2003	Bokfört värde 2003	Verkligt värde 2003
Stockholm	9 515	13 301	4 837	7 376
Göteborg	1 097	1 825	819	1 355
	10 612	15 126	5 656	8 731

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 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 avkastningskravet höjts med 0,5 procentenheter.

Vid värderingen har följande uppgifter använts:

	Hyresintäkter, Mkr	Driftsnetto, Mkr	Direktavkastnings-krav, %
Koncernen			
Stockholm, kommersiellt	1 178	820	6,0–7,0
Stockholm, kommersiellt/bostäder	41	25	5,0–5,3
Göteborg, kommersiellt	184	123	6,5–7,0
Fastighetsbeståndet	1 403	968	6,4 (1)
Moderbolaget			
Stockholm, kommersiellt	651	476	6,0–7,0
Göteborg, kommersiellt	135	92	6,5–7,0
Fastighetsbeståndet	786	568	6,5 (1)

(1) Genomsnitt.

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två auktoriserade fastighetsvärderingsföretag. De externa värderingarna omfattar åtta fastigheter och motsvarar 26 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 4,0 Mdr med ett intervall om +/– 2–8 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 3,9 Mdr. De interna värderingarna understiger de externa med 3 procent. 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 22. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Ingående anskaffningsvärde	35,6	37,7	12,3	13,6
Årets investeringar	2,3	2,0	1,9	2,7
Utrangeringar	-0,1	-4,1	–	-4,0
Utgående anskaffningsvärden	37,8	35,6	14,2	12,3
Ingående avskrivningar	-25,0	-25,3	-7,5	-8,9
Årets avskrivningar	-4,4	-3,8	-2,6	-2,6
Utrangeringar	–	4,1	–	4,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29,4	-25,0	-10,1	-7,5
Utgående planenligt restvärde	8,4	10,6	4,1	4,8

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

Not 23. Andelar i koncernföretag

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Bokfört värde 2003, Mkr	Bokfört värde 2002, Mkr
Aktier i dotterbolag							
Beheer-en Beleggingsmaatschappij Gradoma B.V.		Amsterdam	100	52	NLG 52	2,4	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 Essborg	556651-8675	Stockholm	100	1 000	100	0,1	–
Fastighets AB Fleminghörnet	556651-8535	Stockholm	100	1 000	100	0,1	–
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	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
						4 331,6	4 331,4
Aktier i vilande bolag							
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
Ägda av AB Citypalatset							
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	Stockholm	100	7 776	7 776	239,5	239,5
						239,5	239,5
Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City							
Hotel Stockholm AB	556031-4303	Stockholm	100	10 000	1 000	3,4	3,4
						3,4	3,4
Ägda av Vasaterminalen AB							
World Trade Center Stockholm AB	556273-0803	Stockholm	100	1 000	100	–	–
WTC Parkering AB	556424-3920	Stockholm	100	1 000	100	0,1	0,1
						0,1	0,1
Ägda av AB Nordiska Kompaniet							
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

Not 24. Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2003	2002
Ingående bokfört värde	4 331,7	4 362,6
Årets anskaffningar	0,2	–
Årets avyttringar/likvidation	–	-30,9
Utgående bokfört värde	4 331,9	4 331,7

Not 25. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Ingående bokfört värde	100,5	169,1	5,0	41,9
Årets anskaffningar	0,2	1,1	0,1	–
Årets amortering	-11,8	-69,7	–	-36,9
Utgående bokfört värde	88,9	100,5	5,1	5,0

Av beloppet utgör 80,4 Mkr reversfordran. Övriga långfristiga fordringar är ej räntebärande. För information om kapitalbindning och räntevillkor, se not 26.

Not 26. Reversfordran

Mkr	Slutförfallodag	Räntesats	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
Reversfordran	2010-03-01	12,2	80,4	80,4	84,4

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 27. Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Kundfordringar	13,5	26,2	2,8	2,6
Hyresfordringar	3,1	2,6	1,1	3,3
Totalt	16,6	28,8	3,9	5,9

Not 28. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Upplupna hyresintäkter	16,7	19,9	7,9	7,4
Förutbetalda kostnader	5,8	7,2	0,4	0,2
Upplupna ränteintäkter	9,6	10,9	9,6	10,9
Övrigt	0,1	1,4	–	–
Totalt	32,2	39,4	17,9	18,5

Not 29. Kassa och bank

I kassaflödesanalysen uppgår likvida medel vid slutet av åren 2003 respektive 2002 till 162,4 Mkr (136,5).

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Banktillgodohavanden	162,4	136,5	159,2	126,4
Totalt	162,4	136,5	159,2	126,4

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

Den 31 december 2003 uppgick koncernens tillgängliga outnyttjade lånelöften till 435 Mkr (420), för vilka samtliga villkor för ianspråktagande var uppfyllda.

Not 30. Aktiekapital

Mkr	2003	2002
Fördelning på aktieserier		
A 202 996 119 aktier à nominellt 5 kronor	1 015,0	–
A 202 995 109 aktier à nominellt 5 kronor	–	1 015,0
C 8 275 814 aktier à nominellt 5 kronor	41,4	–
C 8 275 824 aktier à nominellt 5 kronor	–	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 sådan omvandling skett av 10 C-aktier.

Under året har återköp av 5 006 000 A-aktier skett.

Not 31. Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

I balansräkningen har avsättning gjorts för pensionsåtaganden för tidigare befattningshavare.

I koncernen anställda tjänstemän 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

I det närmaste samtliga privatanställda tjänstemän i Sverige omfattas av ITP-planen. Planen finansieras av arbetsgivarna, som avgör om pensionsförsäkring skall tecknas i Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt, (Alecta) eller alternativt i vad avser ålderspension och ITPK, det skall göras företagsinterna avsättningar inom ramen för FPG/PRI-systemet. Hufvudstaden har för sin del valt alternativet att teckna pensionsförsäkring i Alecta.

Oavsett hur planen finansieras, genom pensionsförsäkring i Alecta eller genom företagsinterna avsättningar, är planen såvitt avser ålderspension och kollektiv familjepension en förmånsbestämd plan. Utgående pensioner relateras till den anställdes slutlön och den totala tjänstgöringstiden i planen.

Det innebär att bolaget skall redovisa sin proportionella andel av den förmånsbestämda förpliktelsen samt av de förvaltningstillgångar och kostnader som är förbundna med planen på samma sätt som för vilken annan förmånsbestämd plan som helst samt lämna de upplysningar som krävs beträffande dylika planer.

För närvarande har Alecta inte möjlighet att lämna tillräcklig information för att redovisa Hufvudstadens proportionella andel av de förmånsbestämda förpliktelser samt av de förvaltningstillgångar och kostnader som är förbundna med planen. Därav följer att Alecta ej kan lämna information om Hufvudstadens proportionella andel av överskott eller underskott i planen. På grund härav redovisas planen som om den vore en avgiftsbestämd plan, fastän ITP-planen är en förmånsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringen som är tecknad i Alecta uppgår till 2,6 Mkr, varav 2,1 Mkr avser ålderspension och familjepension, och ingår i resultatposten personalkostnader. Koncernens bedömning är att nuvarande premier bör täcka nuvarande åtaganden, dock att en viss premieskuld finns avseende premier för förfluten tid hänförlig till löneförändringar.

Överskott som uppkommer i planen fastställs av Alectas överstyrelse. Det uppkomna överskottet används i första hand för värdesäkring av pensioner samt fribrev. Koncernens framtida premier kan komma att påverkas av framtida premiereduktioner som bestäms av Alecta.

Not 32. Uppskjuten skatteskuld

Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
2003			
Byggnader och mark	–	-1 629,8	-1 629,8
Avskrivningar utöver plan			
på maskiner och inventarier	–	-11,2	-11,2
Periodiseringsfond	–	-71,6	-71,6
Underskottsavdrag	–	–	–
Summa	–	-1 712,6	-1 712,6
2002			
Byggnader och mark	–	-1 649,9	-1 649,9
Avskrivningar utöver plan			
på maskiner och inventarier	–	-8,2	-8,2
Pensionsavsättningar	–	-0,3	-0,3
Periodiseringsfond	–	-36,4	-36,4
Underskottsavdrag	–	–	–
Summa	–	-1 694,8	-1 694,8
Moderbolaget			
2003			
Byggnader och mark	–	-1 218,8	-1 218,8
Summa	–	-1 218,8	-1 218,8
2002			
Byggnader och mark	–	-1 271,8	-1 271,8
Summa	–	-1 271,8	-1 271,8

De uppskjutna skatteskulderna i koncernen uppgick till -215,0 Mkr (-215,5) och hänförs till substansförvärv. -1 329,2 Mkr (1 337,5) hänförs till uppskrivningar av byggnader och mark. Av moderbolagets uppskjutna skatteskulder hänför sig -1 200,2 Mkr (-1 256,9) till uppskrivningar av byggnader och mark.

Inga underskottsavdrag finns per 31 december 2003.

Uppskjuten skatt vid substansförvärv redovisas till det värde som de åsatts i samband med förvärvet. Genomsnittlig skattesats uppgår till 9 procent.

Not 33. Fastighetsskatteskuld

Mkr	2003	2002
Koncernen		
Ingående bokfört värde	159,5	155,5
Årets avsättning	3,5	4,0
Utgående bokfört värde	163,0	159,5

Dotterbolaget Vasaterminalen AB tvistar med skattemyndigheten i Stockholm om huruvida bolagets fastighet Terminalen 1 vid fastighetstaxering skall indelas som hyreshusenhet eller ej. Bolaget anser att fastigheten skall klassas som specialenhet, kommunikationsbyggnad, och därför ej åsättas något taxeringsvärde. Frågan har avgjorts i Kammarrätten enligt skattemyndighetens yrkande. Bolaget har erhållit prövningstillstånd i Regeringsrätten och handläggning av ärendet pågår. Reservering har gjorts för belopp motsvarande skattemyndighetens krav jämte respiträntа på tillkommande skatt. Vid vinst kommer den del som debiterats hyresgästerna att tillgodogöras dem.

Not 34. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Lån	3 750,6	3 766,0	3 745,0	3 760,0
Totalt	3 750,6	3 766,0	3 745,0	3 760,0
Beviljad check-				
räkningskredit	45,0	45,0	45,0	45,0
Lånelöften	600,0	600,0	600,0	600,0

Hufvudstaden har per 31 december 2003 lånelöften med förfall inom 12 månader om 600 Mkr. Vid årsskiftet var 165 Mkr utnyttjat.

Information om kapitalbindning, lånevillkor och effektiv ränta

Banklån 2003	Koncernen		Moderbolaget	
Förfalloår	Genomsnittlig effektiv ränta, % (1)	Nominellt belopp	Genomsnittlig effektiv ränta, % (1)	Nominellt belopp
2004	3,5	1 070,6	3,4	1 065,0
2005	3,4	500,0	3,4	500,0
2006	3,5	790,0	3,5	790,0
2007	3,5	790,0	3,5	790,0
2008	3,6	600,0	3,6	600,0
Totalt		3 750,6		3 745,0

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

Ränteswappar 2003
Koncernen och moderbolaget

	Genomsnittlig effektiv ränta			
Förfalloår	Fast ränta, % (2)	Rörlig ränta, % (3)	Nominellt belopp	Verkligt värde
2004	4,7	3,0	900,0	-10,0
2005	5,2	3,0	300,0	-8,0
2006	5,2	3,0	1 000,0	-37,0
2007	4,7	3,0	600,0	-11,0
2008	4,4	3,0	750,0	-4,0
Totalt			3 550,0	-70,0

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

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

Not 35. Övriga räntefria skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Momsavräkning	33,6	39,1	23,7	21,1
Övrigt	34,9	24,8	4,8	6,8
Totalt	68,5	63,9	28,5	27,9

Not 36. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Upplupna räntor	84,4	74,6	84,4	74,6
Förskottshyror	208,6	199,8	130,2	126,4
Övrigt	54,4	19,4	27,3	34,7
Totalt	347,4	293,8	241,9	235,7

Not 37. Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2003	2002	2003	2002
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 818,9	1 822,9	1 806,4	1 806,4
(Varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)	(–)	(–)	(421,0)	(421,0)

Not 38. Upplysning om verkliga värden, finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
Mkr	2003-12-31	2003-12-31	2003-12-31	2003-12-31
Tillgångar				
Andra långfristiga fordringar	88,9	92,9	5,1	5,1
Kundfordringar	16,6	16,6	3,9	3,9
Övriga fordringar	11,8	11,8	0,4	0,4
Kassa och bank	162,4	162,4	159,2	159,2
Ränteswappar med positivt värde	–	1,6	–	1,6
Skulder				
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	2 680,0	2 680,0	2 680,0	2 680,0
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	1 070,6	1 070,6	1 065,0	1 065,0
Leverantörsskulder	46,0	46,0	2,0	2,0
Övriga räntefria skulder	69,6	69,6	29,6	29,6
Ränteswappar med negativt värde	–	72,0	–	72,0

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 39. 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 närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer, som innefattar ett bestämmande inflytande med sina dotterbolag, se not 23.

Förslag till vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 2 464 000 932 kronor, varav årets resultat utgör 370 083 503 kronor. Ingen avsättning till bundna reserver är erforderlig.

Styrelsen föreslår, att de medel som enligt balansräkningen står till bolagsstämmans förfogande, nämligen:

balanserad vinst	2 084 427 265 kr
årets resultat	97 683 086 kr
	2 182 110 351 kr
disponeras på följande sätt:	
till aktieägarna utdelas 1,20 kronor/aktie	247 519 120 kr [1]
balanseras i ny räkning	1 934 591 231 kr
	2 182 110 351 kr

(1) Se Definitioner, sid 77, Utdelningsbelopp.

Stockholm den 12 februari 2004

Fredrik Lundberg
Ordförande

Claes Boustedt Bengt Braun Peter Egardt

Mats Jansson Hans Mertzig Bo Waldemarson 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 för år 2003. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 fel. 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 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 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.

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.

Stockholm den 12 februari 2004

Bo Ribers
Auktoriserad revisor
KPMG

Styrelse och revisorer



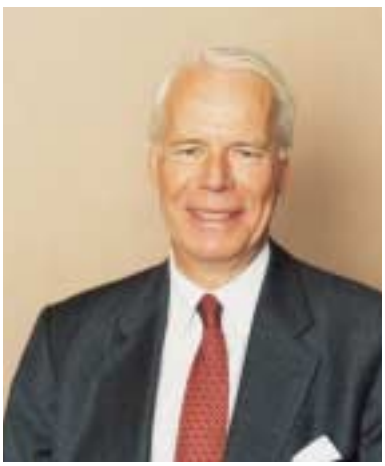
Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom, ekon dr h c.
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB och Cardo AB. Styrelseledamot i
L E Lundbergföretagen AB, Handelsbanken, NCC AB och Stadium AB.
Innehav i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



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.



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



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: –

Styrelsen består av åtta ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av bolagsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens större aktieägare L E Lundbergföretagen, Livförsäkringsaktiebolaget Skandia och SEB Trygg Liv. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltager i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under verksamhetsåret 2003 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.



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



Peter Egardt
f 1949. Fil kand. Ledamot sedan 2003.
Verkställande direktör i Stockholms Handelskammare och
Svenska Handelskammarförbundet. Styrelseordförande i Chamber Sign AB.
Vice styrelseordförande i Eurochambres och Stockholmsmässan.
Ledamot i Sveriges Riksbanksfullmäktige. Innehav i Hufvudstaden: –



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: 2 800 aktier (inklusive familj)
samt 100 000 köpoptioner.

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.



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

Från vänster: Eric Nihlmark, Håkan Steinbüchel, Ingela Lispers Jelleryd, Ivo Stopner,
Svante Hedström, Bo Wikare och Magnus Jacobson.



Företagsledning

Eric Nihlmark
f 1952. Civilingenjör.
Chef Affärsområde Göteborg, anställd 1983.
Innehav i Hufvudstaden:
200 aktier samt 10 000 köpoptioner.

Håkan Steinbüchel
f 1958. Civilingenjör.
Chef Affärsområde NK, anställd 2000.
Verkställande direktör i Parkaden AB.
Innehav i Hufvudstaden:
125 aktier samt 10 000 köpoptioner.

Ingela Lispers Jelleryd
f 1958. Civilekonom.
Chef Affärsområde Stockholm Västra City, anställd 2002.
Innehav i Hufvudstaden: –

Ivo Stopner
f 1962. Civilingenjör.
Verkställande direktör, anställd 1990.
Innehav i Hufvudstaden: 2 800 aktier (inklusive familj)
samt 100 000 köpoptioner.

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

Bo Wikare
f 1963. Civilingenjör.
Chef Affärsområde Stockholm Östra City, anställd 1994.
Innehav i Hufvudstaden:
62 aktier samt 10 000 köpoptioner.

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

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/om-byggnadsår	Taxeringsvärde 2003, Mkr	Bokfört värde, Mkr
Affärsområde Stockholm Östra City						
Förvaltningsområde Norrmalmstorg						
Achilles 1 [1]	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/ 1974	123,2	77,4
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	101,4	86,9
Kvasten 2 [1]	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	173,2	154,4
Kvasten 6	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	322,9	228,9
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	170,0	118,8
Kåkenhusen 39	Kungsgatan 4 A–B–10, Brunnsgatan 5–9, Norrlandsgatan 29	3 788	1921	1926/28/30/ 84/85/89/91	605,3	432,6
Medusa 1 [1] [2]	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	63,4	51,2
Norrmalm 2:62 [3]	Norrmalmstorg, Café Palmhuset	0	1992	1993	11,2	5,9
Packarhuset 4 [1] [4]	Norrmalmstorg 1, Hamgatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	650,5	1 200,8
Pumpstocken 10	Birger Jarlsgatan 13, Mäster Samuelsgatan 2	569	1917	1897/1995	154,4	73,0
Pumpstocken 11 [5]	Biblioteksgatan 10–12, Mäster Samuelsgatan 4, Jakobsbergsgatan 3	1 518	1991/2000	1865/97/ 1929/84/96	273,7	322,3
Pumpstocken 12 [1]	Birger Jarlsgatan 15, Jakobsbergsgatan 1	791	1978	1901/95	191,9	82,9
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	123,2	68,0
Rännilen 11	Biblioteksgatan 6–8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	123,2	78,5
Rännilen 18 [1]	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986	424,3	398,5
Rännilen 19	Norrmalmstorg 14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	1 544	1931/39	1902/64/90	426,8	339,0
Schönborg 6	Götgatan 20, 22 A–B, S:t Paulsgatan 2–4	1 472	1918/42	1960	123,8	93,9
Skären 9	Smålandsgatan 20, Norrlandsgatan 10	2 195	1917	1984/2001	550,7	462,7
Vildmannen 7 [1]	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	169,6	101,1
Totalt Affärsområde Stockholm Östra City		**24 556**			**4 782,7**	**4 376,9**
Affärsområde Stockholm Västra City						
Förvaltningsområde Kungsgatan						
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkogata 12	1 662	1923	1911/91	201,2	164,8
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/94/ 2001	284,6	230,2
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	310,5	174,0
Oxhuvudet 18 [1]	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 29–33, Malmskillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/ 85/89/91	1 040,5	740,1
Roddaren 58	Fleminggatan 40, S:t Eriksgatan 44, Kronobergsgatan 33	4 923	1966	1974	249,3	134,9
Svärdfisken 2 [1]	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes Gata 13	1 853	1921	1851/1987	187,2	106,6
Summa		*15 334*			*2 273,3*	*1 550,6*
Förvaltningsområde World Trade Center						
Orgelpipan 7 [6]	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsgatan 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	421,2	389,9
Terminalen 1, Kortbyrån 18 [7]	Klarabergsviadukten 70–72, Kungsbron 1	24 722	2000	1989	1 115,4	1 381,0
Summa		*31 016*			*1 536,6*	*1 770,9*
Totalt Affärsområde Stockholm Västra City		**46 350**			**3 809,9**	**3 321,5**
Affärsområde NK						
Stockholm						
Hästen 19 [1] och 20, Spektern 14 [8]	Hamngatan 18–20, 29–33, Regeringsgatan 26–32, 36–40	8 875	1998	1915/91	2 115,4	1 556,9
Hästskon 10 [9]	Regeringsgatan 49–53, Mäster Samuelsgatan 29–33	4 921	1977	1964/95	374,4	260,0
Göteborg						
Inom Vallgraven 10:9 [10]	Östra Hamngatan 42, Kyrkogatan 54, Fredsgatan 5–7, Drottninggatan 39, 45	4 520	1998	1964/94	370,7	277,3
Totalt Affärsområde NK		**18 316**			**2 860,5**	**2 094,2**
Affärsområde Göteborg						
Inom Vallgraven 12:8	Drottninggatan 52	395	1967	1875	11,1	5,7
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 167	1967	1975	163,2	144,6
Inom Vallgraven 20:4 [11]	Kungsgatan 46	982	1974	1914	0,0	17,5
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32, Nordstadstorget 6, Spannmålsgatan 19, Nils Ericssonsgatan 17	8 404	1979	1972	685,1	599,3
Nordstaden GA:5 [12]	Nordstadstorget m fl				118,5	52,1
Totalt Affärsområde Göteborg		**13 948**			**977,9**	**819,2**
TOTALT		**103 170**			**12 431,0**	**10 611,8**

Fastighetsförteckning

	Uthyrbar yta, kvm								
Kontor	**Butik**	**Restaurang**	**Biograf**	**Hotell**	**Lager**	**Garage**	**Bostad**	**Övrigt**	**Totalt**
3 991	351				706				5 048
2 617									2 617
2 791	328	454			287	792			4 652
3 578	944	292	1 738		166	478			7 196
2 507	725				303				3 535
11 826	3 017	564			512				15 919
1 275	242	259			99		298		2 173
	61	124							185
11 408	2 725	704			320				15 157
1 815	702				110				2 627
3 374	1 653	423			127		192	1	5 770
2 369	1 299				176				3 844
1 931	529				85				2 545
1 594	1 334								2 928
5 393	681	924			372				7 370
5 876	1 633				142	1 051		49	8 751
3 509	1 028				160	2 063	4 328		11 088
7 710	1 601				344	1 172			10 827
1 935	643	874					900	1	4 353
75 499	**19 496**	**4 618**	**1 738**	**0**	**3 909**	**5 556**	**5 718**	**51**	**116 585**
7 516	377	263			829				8 985
4 898	1 594				243				6 735
6 605	1 597				1 034				9 236
21 456	5 347				1 498	1 953		5	30 259
4 459	3 310				2 342	3 615	6 519		20 245
3 905	175		1 893		382	1 158			7 513
48 839	*12 400*	*263*	*1 893*	*0*	*6 328*	*6 726*	*6 519*	*5*	*82 973*
10 685	3 552	2 076			3 150	13 469			32 932
37 621		3 880		3 467	928	10 934			56 830
48 306	*3 552*	*5 956*	*0*	*3 467*	*4 078*	*24 403*	*0*	*0*	*89 762*
97 145	**15 952**	**6 219**	**1 893**	**3 467**	**10 406**	**31 129**	**6 519**	**5**	**172 735**
11 775	20 872	2 126			3 003			14	37 790
	2 696	512			8 659	24 482		1	36 350
5 322	8 304	1 542			699			2	15 869
17 097	**31 872**	**4 180**	**0**	**0**	**12 361**	**24 482**	**0**	**17**	**90 009**
393	203				305				901
10 266	3 218	404			998	1 300			16 186
599	1 555				57				2 211
20 454	15 951	802			2 094			66	39 367
31 712	**20 927**	**1 206**	**0**	**0**	**3 454**	**1 300**	**0**	**66**	**58 665**
221 453	**88 247**	**16 223**	**3 631**	**3 467**	**30 130**	**62 467**	**12 237**	**139**	**437 994**

(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) Efter en fastighetsreglering ingår före detta Pumpstocken 13.

(6) Tomträtt. Avgälden uppgår till 6,4 Mkr, är bunden till den 31 oktober 2004 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 227,4 Mkr.

(7) 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 691,1 Mkr.

(8) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet. Hästen 20 och Spektern 14 är tomträtter. Avgälden efter den 30 april 2002 är föremål för förhandling. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 25,0 Mkr.

(9) Ägs av dotterbolaget AB Hamngatsgaraget. Tomträtt. Avgälden uppgår till 3,0 Mkr, är bunden till den 31 augusti 2004 och regleras vart tionde år. Taxeringsvärde för mark tillkommer med 106,1 Mkr.

(10) Ägs av dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet.

(11) Taxeringsvärde ej åsatt. Byggnaden är klassad som kulturbyggnad.

(12) 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	
	2003		2002		2003		2002		2003		2002		2003		2002		2003	2002
31 december 2003	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	Mkr	Kr/kvm
Bruttohyror	414,2	3 553	415,3	3 585	526,9	3 050	511,0	2 960	324,4	3 604	292,3	3 283	136,5	2 327	125,6	2 138	1 402,0	3 201	1 344,2	3 081
(varav fastighetsskattetillägg)	(36,9)	(317)	(38,2)	(330)	(41,6)	(241)	(41,9)	(243)	(23,9)	(266)	(21,4)	(240)	(8,5)	(145)	(8,4)	(143)	(110,9)	(253)	(109,9)	(252)
Hyresförluster vakanta lokaler	-54,6	-468	-48,5	-419	-49,1	-284	-40,9	-237	-14,1	-157	-9,3	-104	-4,1	-70	-2,9	-49	-121,9	-278	-101,6	-233
Kundförluster	–	–	-1,3	-11	–	–	-2,1	-12	-2,7	-30	-3,3	-37	-0,1	-2	0,3	5	-2,8	-6	-6,4	-15
Nettoomsättning	**359,6**	**3 084**	**365,5**	**3 155**	**477,8**	**2 766**	**468,0**	**2 711**	**307,6**	**3 417**	**279,7**	**3 142**	**132,3**	**2 255**	**123,0**	**2 093**	**1 277,3**	**2 916**	**1 236,2**	**2 834**
Särskilda projekt	-95,1	-816	-54,8	-473	-0,1	-1	5,8	34	-20,8	-231	-37,3	-419	–	–	–	–	-116,0	-265	-86,3	-198
Underhåll	-14,9	-128	-18,4	-159	-14,8	-86	-21,2	-123	-7,1	-79	-9,9	-111	-9,6	-164	-6,5	-111	-46,4	-106	-56,0	-128
Drift	-33,8	-290	-30,6	-264	-44,4	-257	-37,9	-220	-57,6	-640	-56,4	-633	-19,8	-338	-18,4	-313	-155,6	-355	-143,3	-328
Administration	-18,0	-154	-13,0	-112	-17,2	-100	-19,4	-112	-18,0	-200	-16,6	-186	-4,8	-82	-3,4	-58	-58,0	-132	-52,4	-120
Fastighetsskatt	-42,6	-365	-45,7	-394	-46,9	-272	-45,1	-261	-29,9	-332	-28,9	-325	-9,3	-159	-9,8	-167	-128,7	-294	-129,5	-297
Tomträttsavgälder	-0,2	-2	-0,2	-2	-26,4	-153	-26,4	-153	-7,2	-80	-6,1	-69	–	–	–	–	-33,8	-77	-32,7	-75
Summa fastighetskostnader	**-204,6**	**-1 755**	**-162,7**	**-1 404**	**-149,8**	**-867**	**-144,2**	**-835**	**-140,6**	**-1 562**	**-155,2**	**-1 743**	**-43,5**	**-741**	**-38,1**	**-648**	**-538,5**	**-1 229**	**-500,2**	**-1 147**
Driftnetto	**155,0**	**1 330**	**202,8**	**1 750**	**328,0**	**1 899**	**323,8**	**1 876**	**167,0**	**1 855**	**124,5**	**1 398**	**88,8**	**1 514**	**84,9**	**1 445**	**738,8**	**1 687**	**736,0**	**1 687**
Avskrivningar	-17,1	-147	-16,7	-144	-37,8	-219	-37,4	-217	-39,2	-436	-37,2	-418	-7,1	-121	-6,7	-114	-101,2	-231	-98,0	-225
Bruttoresultat	**137,9**	**1 183**	**186,1**	**1 606**	**290,2**	**1 680**	**286,4**	**1 659**	**127,8**	**1 420**	**87,3**	**981**	**81,7**	**1 393**	**78,2**	**1 331**	**637,6**	**1 456**	**638,0**	**1 462**

Fastighetsdata (jämförbart bestånd)

	Affärsområde Sthlm Östra City		Affärsområde Sthlm Västra City		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
31 december 2003	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Antal fastigheter	19	19	8	8	3	3	4	4	34	34
Yta, kvm	116 585	115 854	172 735	172 619	90 009	89 030	58 665	58 758	437 994	436 261
Ytvakansgrad, %	13,3	14,8	10,0	9,5	3,6	2,5	3,7	7,3	8,7	9,2
Hyresvakansgrad, %	10,8	13,4	9,6	10,5	4,1	3,1	2,6	5,3	8,1	9,3
Antal uthyrbara garageplatser	197	202	931	949	800	800	52	53	1 980	2 004
Bokfört värde, Mkr	4 376,9	4 299,7	3 321,5	3 345,4	2 094,2	2 103,2	819,2	817,4	10 611,8	10 565,7
– varav årets investeringar	90,7	30,0	6,0	9,0	29,8	54,0	8,9	8,1	135,4	101,1

Uthyrbar yta och årshyra

	Affärsområde Sthlm Östra City		Affärsområde Sthlm Västra City		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	Yta	Årshyra	Yta	Årshyra	Yta	Årshyra	Yta	Årshyra	Yta	Årshyra
31 december 2003	kvm	Mkr	kvm	Mkr	kvm	Mkr	kvm	Mkr	kvm	Mkr
Kontor	75 499	314,8	97 145	377,6	17 097	64,8	31 712	50,7	221 453	807,9
Butik och restaurang	24 114	116,3	22 171	74,3	36 052	206,4	22 133	69,8	104 470	466,8
Biografer	1 738	2,4	1 893	2,3	–	–	–	–	3 631	4,7
Hotell	–	–	3 467	11,5	–	–	–	–	3 467	11,5
Lager och övrigt	3 960	5,7	10 411	11,4	12 378	18,9	3 520	4,9	30 269	40,9
Garage	5 556	5,3	31 129	20,0	24 482	23,2	1 300	1,2	62 467	49,7
Bostäder	5 718	5,8	6 519	5,9	–	–	–	–	12 237	11,7
Totalt	**116 585**	**450,3**	**172 735**	**503,0**	**90 009**	**313,3**	**58 665**	**126,6**	**437 994**	**1 393,2**

Yt- och hyresvakans

	Affärsområde Sthlm Östra City		Affärsområde Sthlm Västra City		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Totalt	
	Ytvakans	Hyresvakans	Ytvakans	Hyresvakans	Ytvakans	Hyresvakans	Ytvakans	Hyresvakans	Ytvakans	Hyresvakans
31 december 2003	kvm	Mkr	kvm	Mkr	kvm	Mkr	kvm	Mkr	kvm	Mkr
Kontor	11 694	41,3	13 322	43,8	1 958	8,9	1 618	2,7	28 592	96,7
Butik och restaurang	1 035	4,2	245	1,2	1 085	3,5	142	0,2	2 507	9,1
Biografer	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hotell	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lager och övrigt	870	0,9	2 556	2,1	201	0,6	279	0,2	3 906	3,8
Garage	1 129	1,2	857	1,0	–	–	125	0,1	2 111	2,3
Bostäder	736	1,2	261	0,2	–	–	–	–	997	1,4
Totalt	**15 464**	**48,8**	**17 241**	**48,3**	**3 244**	**13,0**	**2 164**	**3,2**	**38 113**	**113,3**

Förfallostruktur [1] [2] [3]
31 december 2003

Antal kontrakt	2004	2005	2006	2007	2008	2009 –	Totalt
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	26	25	30	17	8	6	112
Butiker	21	25	27	13	4	3	93
Övrigt	175	37	49	16	2	12	291
Summa	**222**	**87**	**106**	**46**	**14**	**21**	**496**
Andel, %	44,8	17,5	21,4	9,3	2,8	4,2	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	20	27	32	17	13	3	112
Butiker	13	13	12	3	1	1	43
Övrigt	133	90	56	16	8	10	313
Summa	**166**	**130**	**100**	**36**	**22**	**14**	**468**
Andel, %	35,5	27,8	21,3	7,7	4,7	3,0	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	11	8	11	–	–	–	30
Butiker	51	46	38	13	7	1	156
Övrigt	32	35	25	12	4	3	111
Summa	**94**	**89**	**74**	**25**	**11**	**4**	**297**
Andel, %	31,7	30,0	24,9	8,4	3,7	1,3	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	4	12	14	3	3	2	38
Butiker	15	15	21	9	2	5	67
Övrigt	31	32	24	14	2	1	104
Summa	**50**	**59**	**59**	**26**	**7**	**8**	**209**
Andel, %	23,9	28,2	28,2	12,5	3,4	3,8	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	61	72	87	37	24	11	292
Butiker	100	99	98	38	14	10	359
Övrigt	371	194	154	58	16	26	819
Totalt	**532**	**365**	**339**	**133**	**54**	**47**	**1 470**
Andel, %	36,2	24,8	23,1	9,0	3,7	3,2	100,0

Årshyra, Mkr							
Affärsområde Stockholm Östra City							
Kontor	38,5	35,3	28,5	41,0	72,5	60,8	276,6
Butiker	13,3	17,1	22,0	17,7	6,1	17,8	94,0
Övrigt	7,2	10,3	2,5	3,3	1,6	3,9	28,8
Summa	**59,0**	**62,7**	**53,0**	**62,0**	**80,2**	**82,5**	**399,4**
Andel, %	14,8	15,7	13,3	15,5	20,1	20,6	100,0
Affärsområde Stockholm Västra City							
Kontor	39,9	88,5	73,3	45,9	53,1	16,9	317,6
Butiker	15,3	10,5	13,7	7,5	7,3	4,1	58,4
Övrigt	18,8	11,4	4,9	0,4	0,2	11,5	47,2
Summa	**74,0**	**110,4**	**91,9**	**53,8**	**60,6**	**32,5**	**423,2**
Andel, %	17,5	26,1	21,7	12,7	14,3	7,7	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	27,5	12,8	5,6	–	–	–	45,9
Butiker	54,8	70,2	47,1	18,4	15,7	4,7	210,9
Övrigt	7,8	14,0	27,0	5,2	0,3	1,2	55,5
Summa	**90,1**	**97,0**	**79,7**	**23,6**	**16,0**	**5,9**	**312,3**
Andel, %	28,8	31,1	25,5	7,6	5,1	1,9	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	0,8	15,0	8,8	9,8	8,5	3,8	46,7
Butiker	12,7	14,3	19,0	10,6	1,4	7,7	65,7
Övrigt	3,0	1,5	2,9	2,2	–	0,3	9,9
Summa	**16,5**	**30,8**	**30,7**	**22,6**	**9,9**	**11,8**	**122,3**
Andel, %	13,5	25,2	25,1	18,5	8,1	9,6	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	106,7	151,6	116,2	96,7	134,1	81,5	686,8
Butiker	96,1	112,1	101,8	54,2	30,5	34,3	429,0
Övrigt	36,8	37,2	37,3	11,1	2,1	16,9	141,4
Totalt	**239,6**	**300,9**	**255,3**	**162,0**	**166,7**	**132,7**	**1 257,2**
Andel, %	19,1	23,9	20,3	12,9	13,3	10,5	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 vid årets utgång i förhållande till eget kapital per aktie.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstaber, 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. Medelvärdet av antalet utestående aktier under av 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.

Halogenerade kolväten (HCFC 22). Beteckning på en typ av ämnen, som bryter ner ozonlagret och bidrar till växthuseffekten.

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 soliditet. Eget kapital samt övervärde fastigheter efter avdrag för latent skatt i förhållande till balansomslutningen.

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.

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. Årets resultat före skatt och 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 totala tillgångar.

Sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital avser balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Särskilda projekt. Särskilda projekt avser utgift 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 den 12 februari 2004. 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

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

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

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

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

Produktion: Fenix Reklambyrå, Göteborg. Fotograf: Jäger Arén. Tryckeri: Göteborgstryckeriet. Tryckt på Silverblade.





HUFVUDSTADEN

HUFVUDSTADEN 2003