

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-mars 2009

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat för jämförbart bestånd ökade med 2 procent till 230 mnkr (225). Det förbättrade resultatet förklaras främst av högre hyror.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till -308 mnkr (120), motsvarande -1,49 kronor per aktie (0,58). Det lägre resultatet förklaras av periodens realiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet om -563 mnkr (0).**
- **Soliditeten uppgick till 54 procent, nettobelåningsgraden till 17 procent och räntetäckningsgraden var 6,7 gånger.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 18,6 mdkr (19,1 vid årsskiftet).**
- **Substansvärdet efter avdrag för beslutad utdelning uppgick till 63 kronor per aktie (66 vid årsskiftet).**
- **Koncernens nettoomsättning för jämförbart bestånd uppgick till 342 mnkr (334), en ökning med 2 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 6,3 procent (5,3 vid årsskiftet) och exklusive pågående projekt 3,7 procent (2,9 vid årsskiftet).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 230,0 mnkr (225,4), en ökning med 2,0 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 325,7 mnkr (317,6).

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,1 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde för jämförbart bestånd redovisas på sid 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 16,2 mnkr (16,2), kostnaderna uppgick till 11,8 mnkr (11,7) och bruttoresultatet till 4,4 mnkr (4,5).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -7,1 mnkr (-7,7). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -562,7 mnkr (0,0) och i räntederivat -45,3 mnkr (-17,9).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -34,8 mnkr (-35,8). Den minskade nettokostnaden förklaras av lägre kortfristiga marknadsräntor.

Skatt

Koncernens skattekostnad (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till 107,8 mnkr (-48,5), varav -33,2 mnkr (-39,1) utgjorde aktuell skatt och 141,0 mnkr (-9,4) uppskjuten skatt. Den positiva skatten förklaras av upplösning av uppskjuten skatt på realiserade värdeminskningar.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -307,7 mnkr (120,0). Resultatnedgången förklaras av periodens orealiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet om -562,7 mnkr (0,0).

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier under perioden var 62,0 mnkr (45,6).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 mars 2009 uppgå till 18 582 mnkr (19 083 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av nettot av investeringar i fastighetsbeståndet och orealiserade värdförändringar. Den uthyrbara ytan var 354 448 kvm (354 245 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars var 6,3 procent (5,3 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 7,3 procent (5,9 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt var 3,7 procent (2,9 vid årsskiftet).

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighets verkliga värde. Värderingen har genomförts med beaktande av fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Bedömningen sker på basis av en värdering enligt direktavkastningsmetoden. För att säkerställa värderingarna inhämtas minst en gång per år externa värderingar för en del av fastighetsbeståndet.

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

Med beaktande av ovanstående bedömdes värdeförändringen i fastighetsbeståndet under kvartal 1 2009 uppgå till -0,6 mdkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2009 uppgick till 18,6 mdkr inklusive investeringar. Den orealiserade värdeminskningen förklaras främst av ett något högre direktavkastningskrav som en följd av fortsatt osäkerhet på kreditmarknaden och en svag konjunktur. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 5,2 procent (5,1 vid årsskiftet).

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet efter avdrag för beslutad utdelning till 12,9 mdkr eller 63 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har antagits till 10 procent på skillnaden mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt restvärde för fastigheterna och har bedömts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Köparen tappar dock avskrivningsunderlag, vilket kan motivera en viss kompensation, som här har antagits till 10 procent. Om skattesatsen enligt

balansräkningen (26,3 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 10,3 mdkr eller 50 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 14,5 mdkr eller 70 kronor per aktie.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit stabilt under perioden, trots finanskris och en successivt svagare ekonomisk utveckling. För denna typ av lokaler har vakanserna varit oförändrat låga. Hyrorna har dock varit utsatta för en viss press nedåt. Trots detta har hyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom den Gyllene Triangeln, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet noterats inom intervallet 3 600 till 5 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknad har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000-17 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Även i Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit stabil. Intresset har dock liksom i Stockholm varit lågt för omoderna lokaler med låg standard. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 600 och 2 300 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna oförändrat till mellan 5 000 och 10 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 mars 2009 till 3 400,0 mnkr (3 400,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 40 månader (43 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 48 månader (51 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 3,7 procent (4,0 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 3 246,9 mnkr (2 975,0 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 mars uppgick till -181,4 mnkr (-144,8 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 31 mars 2009

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

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2009

| Förfallotidpunkt | Volym, mnkr | Andel, % | Genomsnitt eff ränta, % |
|------------------|-------------|----------|-------------------------|
| 2009 | 700,0 | 20 | 1,5 |
| 2010 | 500,0 | 15 | 4,1 |
| 2011 | 600,0 | 18 | 3,6 |
| 2012 | 250,0 | 7 | 4,9 |
| 2013 | 600,0 | 18 | 3,9 |
| 2017 | 750,0 | 22 | 4,8 |
| Totalt | 3 400,0 | 100 | 3,7 |

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 18 977 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2009 till 17 procent av antalet utestående aktier (14). Kursen på A-aktien den 31 mars 2009 var 42,40 kronor och börsvärdet uppgick till 9,3 mdkr.

Återköpta aktier

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

Återköp av aktier per 31 mars 2009, miljoner aktier

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2008.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapporter. IFRS 8 Rörelsesegment har implementerats. Den uppföljning per segment som görs internt överrensstämmer med sammanställningen på sid 6. Från och med räkenskapsårets ingång har bolaget upphört med säkringsredovisning av räntederivat. I övrigt har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i årsredovisningen 2008.

KOMMANDE INFORMATION

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Halvårsrapport jan-jun 2009 | 26 augusti 2009 |
| Delårsrapport jan-sep 2009 | 5 november 2009 |
| Bokslutskommuniké för 2009 | 12 februari 2010 |
| Årsredovisning 2009 | mars 2010 |
| Årsstämma 2010 i Stockholm | 25 mars 2010 |

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 6 maj 2009, kl 11.15.

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

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| KONCERNEN, Mnkr | Januari- mars 2009 | Januari- mars 2008 | Januari- december 2008 |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Fastighetsförvaltning | 325,7 | 317,6 | 1 282,2 |
| Parkeringsverksamhet | 16,2 | 16,2 | 65,4 |
| | 341,9 | 333,8 | 1 347,6 |
| Fastighetsförvaltningens kostnader | | | |
| Underhåll | -4,8 | -4,9 | -43,8 |
| Drift och administration | -57,1 | -53,5 | -216,0 |
| Tomträttsavgälder | -4,0 | -4,0 | -16,1 |
| Fastighetsskatt | -29,8 | -29,8 | -119,0 |
| Fastighetsförvaltningens kostnader | -95,7 | -92,2 | -394,9 |
| Parkeringsverksamhet | -11,8 | -11,7 | -45,8 |
| Verksamhetens kostnader | -107,5 | -103,9 | -440,7 |
| Bruttoresultat | 234,4 | 229,9 | 906,9 |
| - varav Fastighetsförvaltning | 230,0 | 225,4 | 887,3 |
| - varav Parkeringsverksamhet | 4,4 | 4,5 | 19,6 |
| Central administration | -7,1 | -7,7 | -32,0 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 227,3 | 222,2 | 874,9 |
| Värdeförändringar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | -562,7 | - | -1 629,4 |
| Räntederivat | -45,3 | -17,9 | -126,6 |
| Rörelseresultat | -380,7 | 204,3 | -881,1 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -34,8 | -35,8 | -144,3 |
| Resultat före skatt | -415,5 | 168,5 | -1 025,4 |
| Skatt | 107,8 | -48,5 | 576,2 |
| Resultat efter skatt | -307,7 | 120,0 | -449,2 |
| Övrigt totalresultat: | | | |
| Förändring säkringsreserv | 6,4 | -8,0 | -48,8 |
| Periodens totalresultat | -301,3 | 112,0 | -498,0 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden | 206 265 933 | 206 265 933 | 206 265 933 |
| Resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor | -1,49 | 0,58 | -2,18 |

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| KONCERNEN, Mnkr | 31 mars 2009 | 31 mars 2008 | 31 december 2008 |
|--|-----------------|-----------------|---------------------|
| Förvaltningsfastigheter | 18 582,0 | 20 575,7 | 19 083,2 |
| Övriga anläggningstillgångar | 11,3 | 41,4 | 11,6 |
| Summa anläggningstillgångar | 18 593,3 | 20 617,1 | 19 094,8 |
| Omsättningstillgångar | 589,2 | 555,2 | 489,2 |
| Summa tillgångar | 19 182,5 | 21 172,3 | 19 584,0 |
| Eget kapital | 10 256,5 | 11 559,7 | 10 949,7 |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 3 400,0 | 2 800,0 | 3 400,0 |
| Uppskjutna skatteskulder | 4 468,2 | 5 329,6 | 4 606,9 |
| Övriga långfristiga skulder | 173,5 | 5,0 | 147,9 |
| Avsättningar till pensioner | 5,0 | 5,3 | 5,0 |
| Summa långfristiga skulder | 8 046,7 | 8 139,9 | 8 159,8 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | - | 600,0 | - |
| Övriga skulder | 879,3 | 872,7 | 474,5 |
| Summa kortfristiga skulder | 879,3 | 1 472,7 | 474,5 |
| Summa eget kapital och skulder | 19 182,5 | 21 172,3 | 19 584,0 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| KONCERNEN, Mnkr | Januari- mars 2009 | Januari- mars 2008 | Januari- december 2008 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Ingående eget kapital | 10 949,7 | 11 808,7 | 11 808,7 |
| Periodens totalresultat | -301,3 | 112,0 | -498,0 |
| Utdelningar | -391,9 | -361,0 | -361,0 |
| Utgående eget kapital | 10 256,5 | 11 559,7 | 10 949,7 |

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

| KONCERNEN, Mnkr | Januari- mars 2009 | Januari- mars 2008 | Januari- december 2008 |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Resultat efter finansiella poster | -415,5 | 168,5 | -1 025,4 |
| Avskrivningar/nedskrivningar | 1,7 | 0,9 | 4,4 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 562,7 | - | 1 629,4 |
| Värdeförändring räntederivat | 45,3 | 17,9 | 126,6 |
| Övriga förändringar | 0,0 | -0,4 | -0,6 |
| Betald inkomstskatt | -90,6 | -16,2 | -71,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 103,6 | 170,7 | 662,9 |
| Ökning/minskning rörelsefordringar | 21,6 | 27,0 | 11,5 |
| Ökning/minskning rörelseskulder | 47,3 | 81,1 | 21,9 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 172,5 | 278,8 | 696,3 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -61,5 | -45,2 | -182,1 |
| Investeringar i inventarier | -0,5 | -0,4 | -2,7 |
| Förändring av finansiella tillgångar | 0,0 | 0,3 | 2,6 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -62,0 | -45,3 | -182,2 |
| Utbetald utdelning | - | - | -361,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0,0 | 0,0 | -361,0 |
| Periodens kassaflöde | 110,5 | 233,5 | 153,1 |
| Likvida medel vid periodens början | 438,9 | 285,8 | 285,8 |
| Likvida medel vid periodens slut | 549,4 | 519,3 | 438,9 |

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

| | AO Stockholm Östra City | | AO Stockholm Västra City | | AO Göteborg | | Totalt | |
|---|----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Jan- mars 2009 | Jan- mars 2008 | Jan- mars 2009 | Jan- mars 2008 | Jan- mars 2009 | Jan- mars 2008 | Jan- mars 2009 | Jan- mars 2008 |
| KONCERNEN, Mnkr | | | | | | | | |
| Jämförbart bestånd | | | | | | | | |
| Nettoomsättning | 145,3 | 144,4 | 136,8 | 131,0 | 43,6 | 42,2 | 325,7 | 317,6 |
| Fastighetskostnader | -35,7 | -31,1 | -48,6 | -48,8 | -11,4 | -12,3 | -95,7 | -92,2 |
| Bruttoresultat Fastighets- förvaltning | 109,6 | 113,3 | 88,2 | 82,2 | 32,2 | 29,9 | 230,0 | 225,4 |
| Parkeringsverksamhet | | | 4,4 | 4,5 | | | 4,4 | 4,5 |
| Central administration | | | | | | | -7,1 | -7,7 |
| Värdoförändringar | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | | | | | | -562,7 | - |
| Räntederivat | | | | | | | -45,3 | -17,9 |
| Rörelseresultat | | | | | | | -380,7 | 204,3 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | | | | | -34,8 | -35,8 |
| Resultat före skatt | | | | | | | -415,5 | 168,5 |

NYCKELTAL

| KONCERNEN | 31 mars 2009 | 31 mars 2008 | Helår 2008 | Helår 2007 | Helår 2006 | Helår 2005 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Fastighetsrelaterade | | | | | | |
| Uthyrbar yta, kvm | 354 448 | 353 767 | 354 245 | 353 685 | 350 895 | 407 694 |
| Hyresvakansgrad, % | 6,3 | 3,8 | 5,3 | 3,3 | 6,5 | 7,1 |
| Ytvakansgrad, % | 7,3 | 4,7 | 5,9 | 4,6 | 8,1 | 8,7 |
| Verkligt värde, mdkr | 18,6 | 20,6 | 19,1 | 20,5 | 17,4 | 16,3 |
| Finansiella | | | | | | |
| Avkastning på eget kapital, % | 0,8 | 4,4 | -3,9 | 20,4 | 33,6 | 15,9 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 2,0 | 5,6 | -5,7 | 22,3 | 23,9 | 16,5 |
| Soliditet, % | 53,5 | 54,6 | 55,9 | 56,4 | 57,4 | 52,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 6,7 | 5,7 | 5,5 | 6,2 | 5,1 | 5,7 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 18,3 | 16,5 | 17,8 | 16,6 | 19,3 | 21,7 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 17,5 | 15,7 | 15,6 | 15,8 | 19,3 | 21,7 |
| Data per aktie | | | | | | |
| Periodens resultat, kr | -1,49 | 0,58 | -2,18 | 11,64 | 16,60 | 6,47 |
| Eget kapital, kr | 49,72 | 56,04 | 53,09 | 57,25 | 57,14 | 41,77 |
| Fastigheternas verkliga värde, kr | 90,09 | 99,75 | 92,52 | 99,53 | 84,40 | 78,91 |
| Substansvärde, kr | 63,00 | 72,00 | 66,00 | 73,00 | 71,00 | 53,00 |
| Antal utestående aktier, tusental | 206 266 | 206 266 | 206 266 | 206 266 | 206 266 | 206 266 |
| Antal emitterade aktier, tusental | 211 272 | 211 272 | 211 272 | 211 272 | 211 272 | 211 272 |

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 199,1 mnkr (196,9). Periodens resultat efter finansnetto var 2,0 mnkr (45,6).

Likvida medel vid periodens utgång var 549,2 mnkr (519,1). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 11,2 mnkr (14,6).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| | Januari- mars 2009 | Januari- mars 2008 | Januari- december 2008 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| MODERBOLAGET, Mnr | | | |
| Nettoomsättning | 199,1 | 196,9 | 789,1 |
| Verksamhetens kostnader | -110,3 | -89,9 | -387,6 |
| Bruttoresultat | 88,8 | 107,0 | 401,5 |
| Central administration | -7,1 | -7,7 | -32,0 |
| Värdeförändringar räntederivat | -45,3 | -17,9 | -126,6 |
| Rörelseresultat | 36,4 | 81,4 | 242,9 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -34,4 | -35,8 | -144,3 |
| Resultat efter finansnetto | 2,0 | 45,6 | 98,6 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | -95,7 |
| Resultat före skatt | 2,0 | 45,6 | 2,9 |
| Skatt | -2,1 | -14,2 | 66,2 |
| Periodens resultat | -0,1 | 31,4 | 69,1 |

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| | 31 mars 2009 | 31 mars 2008 | 31 december 2008 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| MODERBOLAGET, Mnr | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 5 964,1 | 5 976,3 | 5 966,6 |
| Övriga anläggningstillgångar | 2 834,1 | 2 862,4 | 2 834,5 |
| Summa anläggningstillgångar | 8 798,2 | 8 838,7 | 8 801,1 |
| Omsättningstillgångar | 576,0 | 550,9 | 472,8 |
| Summa tillgångar | 9 374,2 | 9 389,6 | 9 273,9 |
| Bundet eget kapital | 1 978,7 | 1 975,2 | 1 978,7 |
| Fritt eget kapital | 988,9 | 1 190,8 | 1 374,5 |
| Summa eget kapital | 2 967,6 | 3 166,0 | 3 353,2 |
| Obeskattade reserver | 757,2 | 661,5 | 757,2 |
| Avsättningar | 1 095,7 | - | 1 105,1 |
| Långfristiga skulder | 3 574,1 | 4 027,4 | 3 548,5 |
| Kortfristiga skulder | 979,6 | 1 534,7 | 509,9 |
| Summa skulder | 6 406,6 | 6 223,6 | 5 920,7 |
| Summa eget kapital och skulder | 9 374,2 | 9 389,6 | 9 273,9 |

Stockholm den 6 maj 2009

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

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

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

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

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

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgästerna för fastighetsskatt.

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

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanser.

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

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus räntebärande tillgångar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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