

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-mars 2008

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat för jämförbart bestånd ökade med 10 procent till 222 mnkr (202). Det förbättrade resultatet förklaras främst av högre hyror.**
- **Substansvärdet efter avdrag för beslutad utdelning uppgick till 72 kronor per aktie (73 vid årsskiftet).**
- **Periodens resultat uppgick till 120 mnkr (131), motsvarande 0,58 kronor per aktie (0,64). Minskningen förklaras av en negativ värdeförändring i räntederivat.**
- **Koncernens nettoomsättning för jämförbart bestånd uppgick till 330 mnkr (304), en ökning med 8 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var fortsatt låg och uppgick till 3,8 procent (3,3 vid årsskiftet).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 225,4 mnkr (202,4). För jämförbart bestånd ökade bruttoresultatet till 221,8 mnkr, en ökning med 10 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror, nyuthyrningar och omförhandlingar. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 317,6 mnkr (288,4).

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

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

Parkeringsverksamhet

Verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden i Stockholm.

Nettoomsättningen var 16,2 mnkr (15,4), kostnaderna uppgick till 11,7 mnkr (11,2) och bruttoresultatet till 4,5 mnkr (4,2).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -7,7 mnkr (-6,9). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 0,0 mnkr (0,0) och i räntederivat -17,9 mnkr (0,0).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -35,8 mnkr (-21,5). Den ökade nettokostnaden förklaras av höjda kortfristiga marknadsräntor och att ränteintäkterna var högre föregående år p g a likviden från försäljningen av World Trade Center.

Skatt

Koncernens skattekostnad (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -48,5 mnkr (-53,4), varav -39,1 mnkr (-42,1) utgjorde aktuell skatt och -9,4 mnkr (-11,3) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 120,0 mnkr (131,4) en minskning med 9 procent.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier under året var 45,6 mnkr (29,8).

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

FASTIGHETSBESTÄNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 mars 2008 uppgå till 20 576 mnkr (20 530 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 353 767 kvm (353 685 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars var fortsatt låg och uppgick till 3,8 procent (3,3 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 4,7 procent (4,6 vid årsskiftet).

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje årsskifte en intern värdering av varje enskild fastighets verkliga värde. Bedömningen sker på basis av en värdering enligt direktavkastningsmetoden. För att säkerställa värderingarna inhämtas externa värderingar för en del av fastighetsbeståndet.

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

Med beaktande av ovanstående bedömdes värdeökningen i fastighetsbeståndet under 2007 uppgå till 2,6 mdkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 dec 2007 uppgick till 20,5 mdkr inklusive investeringar. Ökningen under första halvåret 2007 förklarades främst av ett uppskattat lägre direktavkastningskrav och under andra halvåret främst av en stark hyresutveckling. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 4,6 procent (4,8). Utöver gjorda investeringar om 45 mnkr bedöms ingen större förändring av värdet i fastighetsbeståndet ha skett under kvartal 1 2008, varför det verkliga värdet för fastighetsbeståndet per den 31 mars 2008 bedöms uppgå till 20,6 mdkr.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 14,8 mdkr eller 72 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har antagits till 10 procent på skillnaden mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt restvärde för fastigheterna och har bedömts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Köparen tappar dock avskrivningsunderlag, vilket kan motivera en viss kompensation, som här har antagits till 10 procent. Om skattesatsen enligt balansräkningen (28 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 11,6 mdkr eller 56 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 16,7 mdkr eller 81 kronor per aktie.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms centrala delmarknader har intresset för kontorslokaler av hög kvalitet i bästa läge varit stabilt under perioden, främst på grund av den positiva ekonomiska utvecklingen i regionen. För denna typ

av lokaler har vakanserna minskat och hyrorna stabiliserats. Vid uthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom den Gyllene Triangeln, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet noterades hyresnivåer på mellan 3 800 och 5 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000-16 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

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

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 mars 2008 till 3 400,0 mnkr (3 400,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 39 månader (40 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 50 månader (53 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 4,7 procent (4,6 vid årsskiftet). Nettoskulden var 3 231,7 mnkr (3 069,3 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 mars uppgick till 25,8 mnkr (55,0 vid årsskiftet). Värdeförändringen i finansiella instrument från 31 december 2007 till 31 mars 2008 har påverkat resultaträkningen med -17,9 mnkr eller -12,9 mnkr efter skatt samt säkringsreserven i eget kapital med -8,0 mnkr efter skatt.

Kapitalbindningsstruktur, 31 mars 2008

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2008	600,0	18
2010	500,0	15
2011	950,0	28
2012	250,0	7
2013	350,0	10
2017	750,0	22
Totalt	3 400,0	100

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2008

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff ränta, %
2008	1 200,0	36	5,2
2010	500,0	15	4,1
2011	350,0	10	3,9
2012	250,0	7	4,9
2013	350,0	10	4,1
2017	750,0	22	4,8
Totalt	3 400,0	100	4,7

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på OMX Nordiska Börs i Stockholm, hade vid årets utgång 19 535 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2008 till 14,0 procent av antalet utestående aktier (20,3). Kursen på A-aktien den

31 mars 2008 var 62,50 kronor motsvarande ett börsvärde om 12,9 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2008 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapporttidens utgång. Vid årsstämman 2008 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 31 mars 2008, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2008	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 mars 2008	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 2007.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2008	20 augusti 2008
Delårsrapport jan-sep 2008	11 november 2008
Bokslutskommuniké för 2008	12 februari 2009
Årsredovisning 2008	mars 2009
Årsstämma 2009 i Stockholm	26 mars 2009

Informationen 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.

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om börs- och clearingverksamhet. Informationen lämnades för offentliggörande den 8 maj 2008.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-mars 2008	Januari-mars 2007	Januari- december 2007
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	317,6	288,4	1 213,2
Parkeringsverksamhet	16,2	15,4	63,0
	333,8	303,8	1 276,2
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-4,9	-6,1	-26,4
Drift och administration	-53,5	-52,6	-208,3
Tomträttsavgälder	-4,0	-4,0	-16,1
Fastighetsskatt	-29,8	-23,3	-114,9
Fastighetsförvaltningens kostnader	-92,2	-86,0	-365,7
Parkeringsverksamhet	-11,7	-11,2	-45,4
Verksamhetens kostnader	-103,9	-97,2	-411,1
Bruttoresultat	229,9	206,6	865,1
- varav Fastighetsförvaltning	225,4	202,4	847,5
- varav Parkeringsverksamhet	4,5	4,2	17,6
Central administration	-7,7	-6,9	-30,8
Rörelseresultat före värdeförändringar	222,2	199,7	834,3
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	-	-	2 597,7
Räntederivat	-17,9	-	16,5
Rörelseresultat	204,3	199,7	3 448,5
Finansiella intäkter och kostnader	-35,8	-21,5	-126,6
Resultat före skatt	168,5	178,2	3 321,9
Skatt	-48,5	-53,4	-927,6
Resultat från kvarvarande verksamhet	120,0	124,8	2 394,3
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-	6,6	6,6
Periodens resultat	120,0	131,4	2 400,9
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat per aktie från kvarvarande verksamhet före och efter utspädning	0,58	0,61	11,61
Periodens resultat per aktie, kronor	0,58	0,64	11,64

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2008	31 mars 2007	31 december 2007
Förvaltningsfastigheter	20 575,7	17 438,2	20 530,5
Övriga anläggningstillgångar	41,4	14,5	69,1
Summa anläggningstillgångar	20 617,1	17 452,7	20 599,6
Omsättningstillgångar	555,2	82,7	349,5
Summa tillgångar	21 172,3	17 535,4	20 949,1
Eget kapital	11 559,7	9 527,2	11 808,7
Långfristiga räntebärande skulder	2 800,0	2 400,0	2 800,0
Övriga skulder	5,0	3,7	3,7
Avsättningar till pensioner	5,3	6,2	5,7
Uppskjuten skatteskuld	5 329,6	4 506,1	5 323,3
Summa långfristiga skulder	8 139,9	6 916,0	8 132,7
Kortfristiga räntebärande skulder	600,0	665,0	600,0
Övriga skulder	872,7	427,2	407,7
Summa kortfristiga skulder	1 472,7	1 092,2	1 007,7
Summa eget kapital och skulder	21 172,3	17 535,4	20 949,1

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2008	31 mars 2007	31 december 2007
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 706,4	1 476,3	1 706,4
Kapitalförsäkring	3,8	4,1	4,1
Summa ställda säkerheter	1 710,2	1 480,4	1 710,5
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN, Mnkr	Januari- mars 2008	Januari- mars 2007	Januari- december 2007
Ingående eget kapital	11 808,7	11 785,3	11 785,3
Årets förändring av säkringsreserv	-11,2	4,4	21,0
Skatt hänförlig till säkringsreserv	3,2	-1,2	-5,9
Summa förmögenhetsförändringar, redovisade direkt mot eget kapital, exkl utdelningar	-8,0	3,2	15,1
Årets resultat	120,0	131,4	2 400,9
Summa förmögenhetsförändringar	112,0	134,6	2 416,0
Utdelningar	-361,0	-2 392,7	-2 392,7
Utgående eget kapital	11 559,7	9 527,2	11 808,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari- mars 2008	Januari- mars 2007	Januari- december 2007
Resultat efter finansiella poster	168,5	184,8	3 328,5
Avskrivningar/nedskrivningar	0,9	1,1	4,7
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-6,6	-6,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-2 597,7
Värdeförändring räntederivat	17,9	-	-16,5
Övriga förändringar	-0,4	0,2	-0,2
Betald inkomstskatt	-16,2	-33,9	-97,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170,7	145,6	615,1
före förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning rörelsefordringar	27,0	-1,4	-30,3
Ökning/minskning rörelseskulder	81,1	-447,5	-465,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278,8	-303,3	119,3
Likvid från försäljning av dotterföretag	-	3 006,8	3 011,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-45,2	-29,4	-524,0
Investeringar i finansiella tillgångar	0,3	-	-
Investeringar i inventarier	-0,4	-0,4	-3,7
Amortering långfristig fordran	0,0	-0,2	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45,3	2 976,8	2 483,8
Upptagna lån	-	-	500,0
Amortering av låneskuld	-	-300,0	-465,0
Utbetald utdelning	-	-2 392,7	-2 392,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	-2 692,7	-2 357,7
Periodens kassaflöde	233,5	-19,2	245,4
Likvida medel vid periodens början	285,8	40,4	40,4
Likvida medel vid periodens slut	519,3	21,2	285,8

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE (JÄMFÖRBART BESTÅND)

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan- mars 2008	Jan- mars 2007	Jan- mars 2008	Jan- mars 2007	Jan- mars 2008	Jan- mars 2007	Jan- mars 2008	Jan- mars 2007
Nettoomsättning	140,1	131,0	131,0	119,2	42,2	38,2	313,3	288,4
Fastighetskostnader	-30,4	-33,2	-48,8	-41,1	-12,3	-11,7	-91,5	-86,0
Bruttoresultat	109,7	97,8	82,2	78,1	29,9	26,5	221,8	202,4

NYCKELTAL

KONCERNEN	31 mars 2008	31 mars 2007	Helår 2007	Helår 2006	Helår 2005	Helår 2004
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, kvm	353 767	350 923	353 685	350 895	407 694	407 375
Hyresvakansgrad, %	3,8	5,2	3,3	6,5	7,1	8,2
Ytvakansgrad, %	4,7	6,7	4,6	8,1	8,7	9,5
Verkligt värde, mdkr	20,6	17,4	20,5	17,4	16,3	15,0
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	4,4	4,8	20,4	33,6	15,9	9,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,6	5,8	22,3	23,9	16,5	9,7
Soliditet, %	54,6	54,3	56,4	57,4	52,2	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	6,4	6,1	5,1	5,7	3,5
Belåningsgrad fastigheter, %	16,5	17,6	16,6	19,3	21,7	20,9
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	0,58	0,64	11,64	16,60	6,47	3,74
Eget kapital, kr	56,04	46,18	57,25	57,14	41,77	39,46
Fastigheternas verkliga värde, kr	99,75	84,54	99,53	84,40	78,91	72,72
Substansvärde, kr	72,00	60,00	73,00	71,00	53,00	50,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 196,9 mnkr (176,5). Periodens resultat efter finansnetto var 45,6 mnkr (76,2).

Likvida medel vid periodens utgång var 519,1 mnkr (20,8). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 14,6 mnkr (6,5).

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Jan-mars 2008	Jan-mars 2007	Januari- december 2007
MODERBOLAGET, Mnkr			
Nettoomsättning	196,9	176,5	740,1
Verksamhetens kostnader	-89,9	-78,5	-398,0
Bruttoresultat	107,0	98,0	342,1
Central administration	-7,7	-6,8	-30,8
Värdeförändringar räntederivat	-17,9	-	16,5
Rörelseresultat	81,4	91,2	327,8
Finansiella intäkter och kostnader	-35,8	-21,6	-125,1
Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag	-	6,6	6,6
Resultat efter finansnetto	45,6	76,2	209,3
Bokslutsdispositioner	-	-	-100,9
Resultat före skatt	45,6	76,2	108,4
Skatt	-14,2	-18,8	-22,7
Periodens resultat	31,4	57,4	85,7

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2008	31 mars 2007	31 december 2007
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	5 976,3	5 646,0	5 972,9
Övriga anläggningstillgångar	2 862,4	2 858,9	2 891,5
Summa anläggningstillgångar	8 838,7	8 504,9	8 864,4
Omsättningstillgångar	550,9	60,2	328,4
Summa tillgångar	9 389,6	8 565,1	9 192,8
Bundet eget kapital	1 975,2	1 989,2	1 978,7
Fritt eget kapital	1 190,8	1 335,8	1 524,9
Summa eget kapital	3 166,0	3 325,0	3 503,6
Obeskattade reserver	661,5	560,6	661,5
Långfristiga skulder	4 027,4	3 635,6	4 035,8
Kortfristiga skulder	1 534,7	1 043,9	991,9
Summa skulder	6 223,6	5 240,1	5 689,2
Summa eget kapital och skulder	9 389,6	8 565,1	9 192,8

Stockholm den 8 maj 2008

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

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

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

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

Fastighetsskattetillegg. Ersättning från hyresgästerna för fastighetsskatt.

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

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

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

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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