



# HUFVUDSTADEN

Välkommen till  
årsstämma 2006

HUFVUDSTADEN



# Året i korthet

- Nyuthyrningar och omförhandlingar prioriteras
- Stabilisering i Stockholm, oförändrat i Göteborg
- Hyresnivå i årets omförhandlingar -2 procent
- Minskade vakanser



# Året i korthet

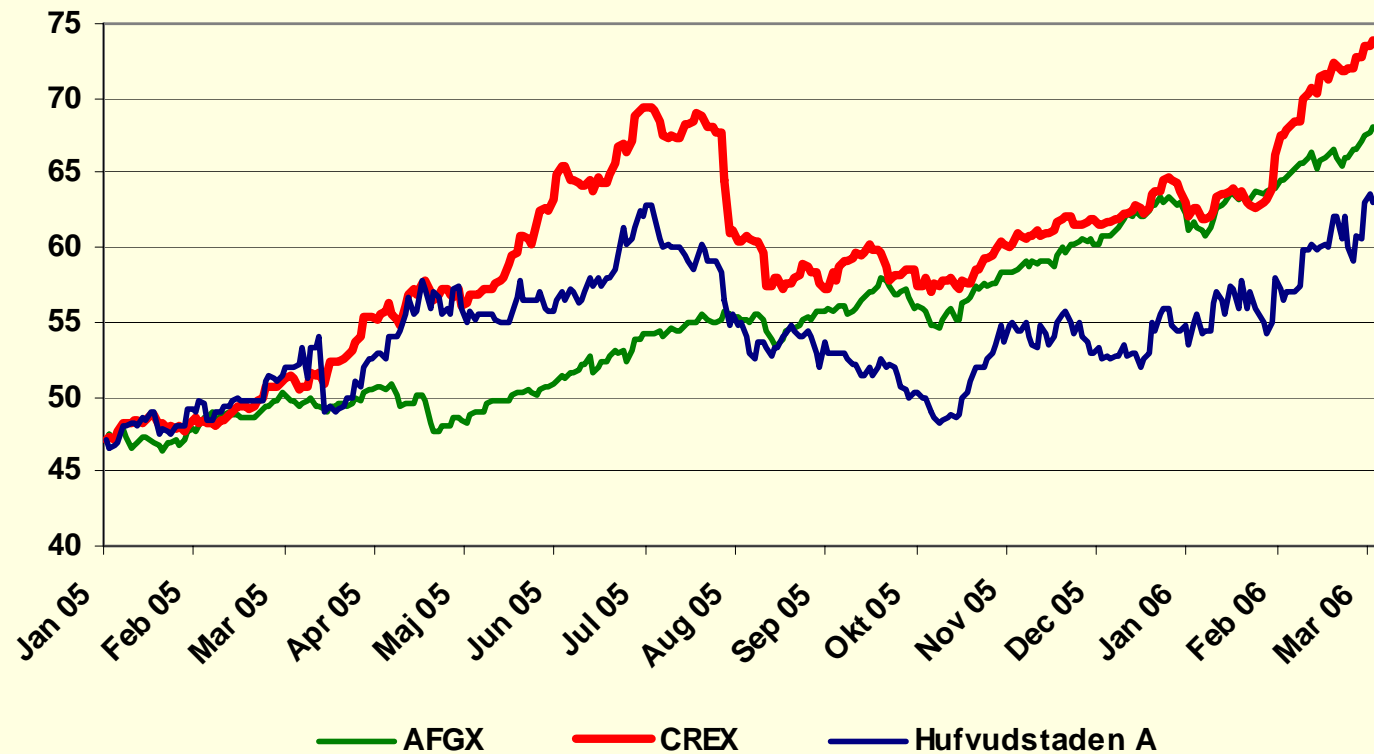
- Flera nya projekt har startats
- Nettoomsättning för jämförbart bestånd + 8,5 mnkr
- Mycket starkt intresse för svenska fastigheter
- Fastigheternas marknadsvärde bedöms till 16,3 mdkr

HUFVUDSTADEN



# Kursutveckling Januari 2005 - mars 2006

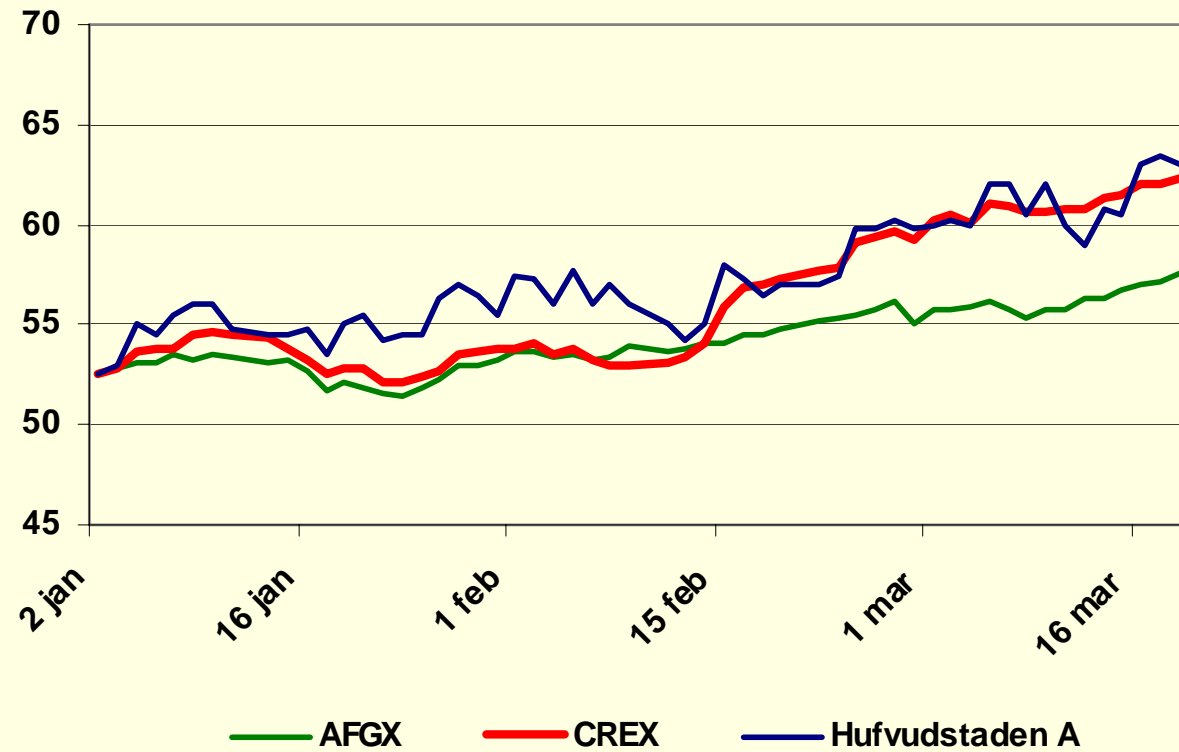
Kronor



HUFVUDSTADEN

# Kursutveckling Januari 2006 – mars 2006

Kronor



HUFVUDSTADEN





# Året i korthet

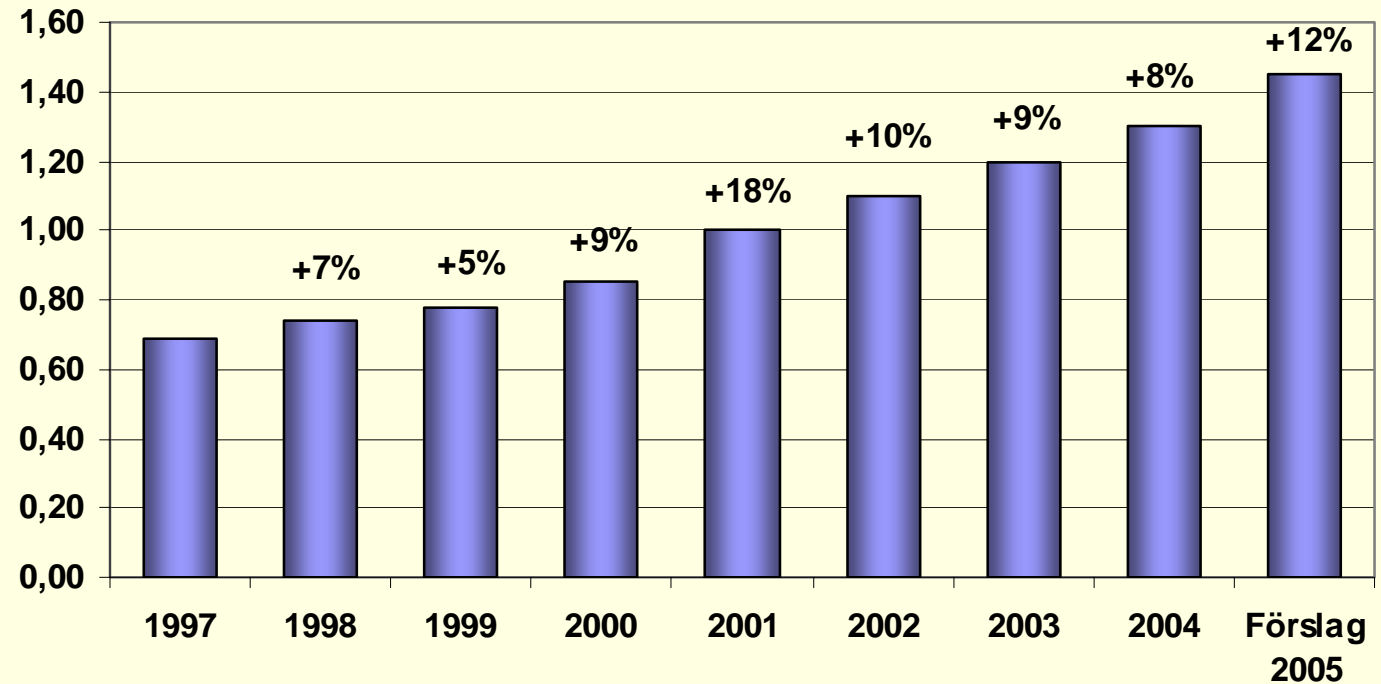
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Nettovinst från löpande verksamheten, mnkr	470	431
Resultat efter skatt, mnkr	1 334	771
Förslag till utdelning		
- ordinarie utdelning, kr	1,45	1,30
- extra utdelning, kr	-	2,70
Andel av nettovinsten från löpande verksamheten (ordinarie utdelning)	64%	62%

HUFVUDSTADEN



# Ordinarie utdelning över tiden

Utdelning,  
kronor

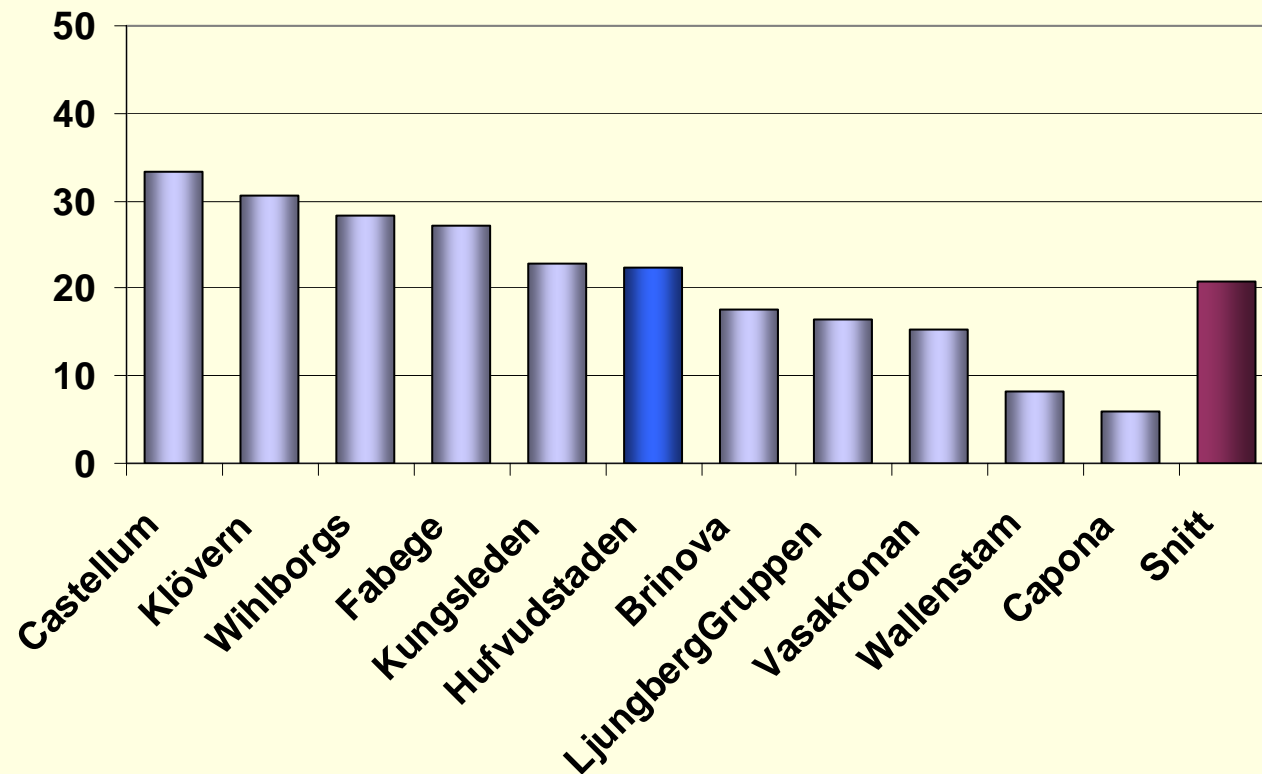


HUFVUDSTADEN

# Förslag total utdelning

## Andel av resultat efter skatt

Procent



HUFVUDSTADEN

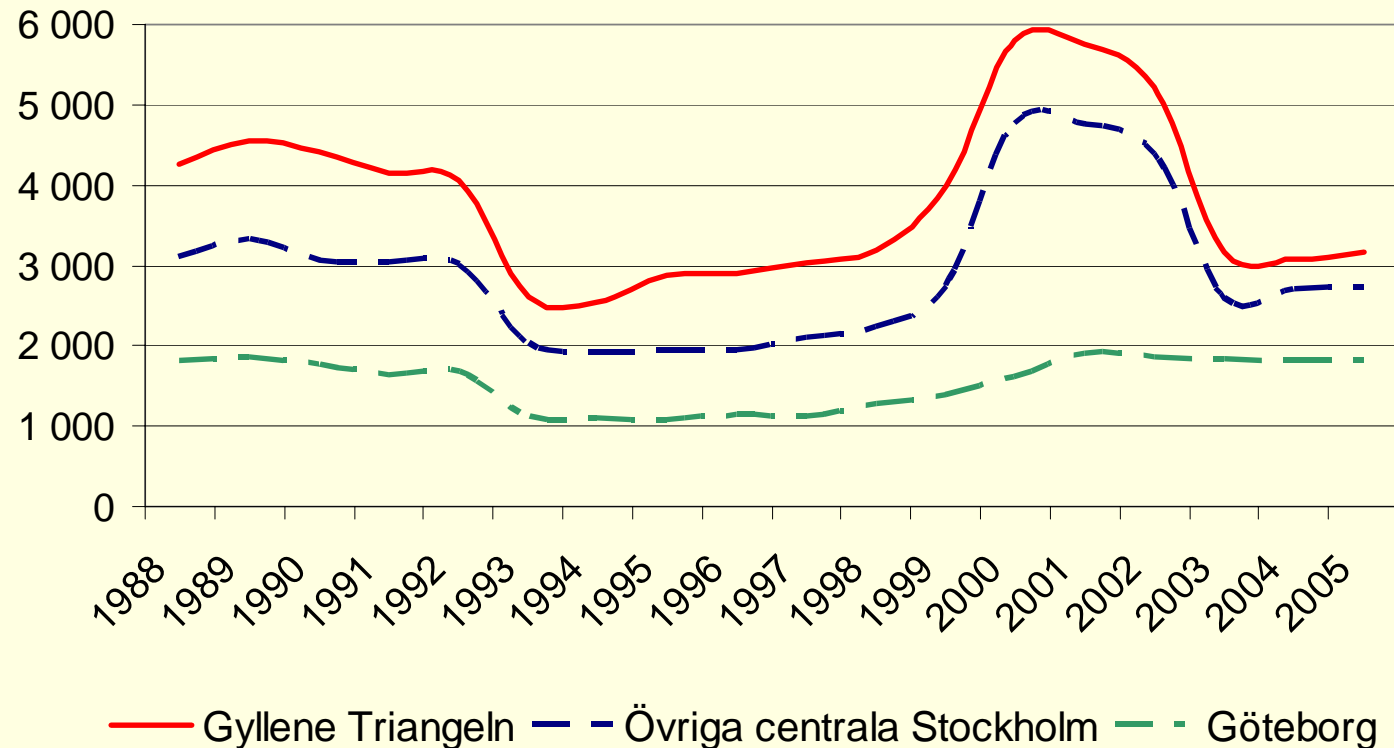




# Real hyresutveckling kontor

Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillegg

Kr / kvm



HUFVUDSTADEN

# Kontorshyror i Europa

## Bästa läge, december 2005



Kr/kvm

12 000

10 000

8 000

6 000

4 000

2 000

-

Köpenhamn

Oslo

Stockholm

Frankfurt

London

Paris

Amsterdam

Aten

Bryssel

Lissabon

Madrid

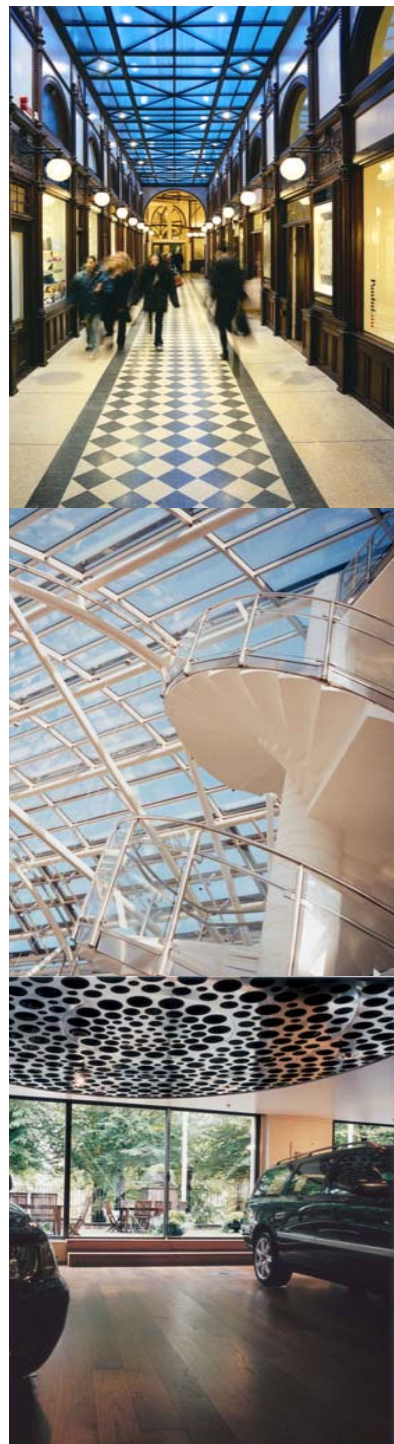
Milano

Moskva

Wien

Källa: Newsec

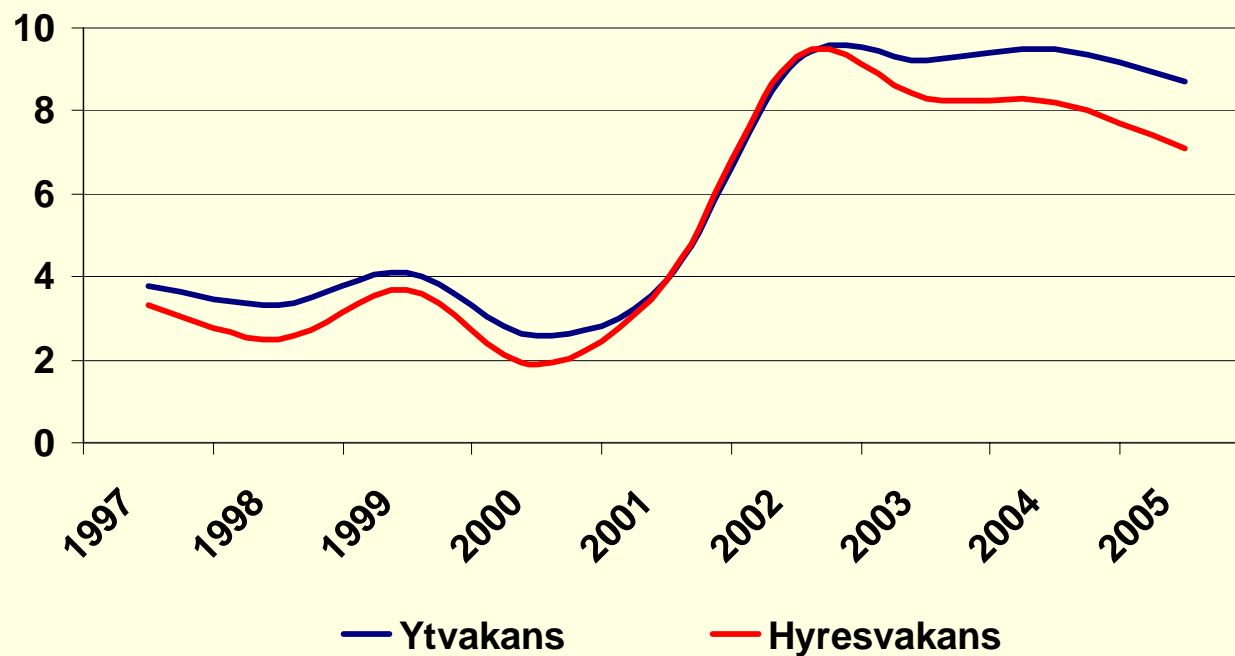
HUFVUDSTADEN



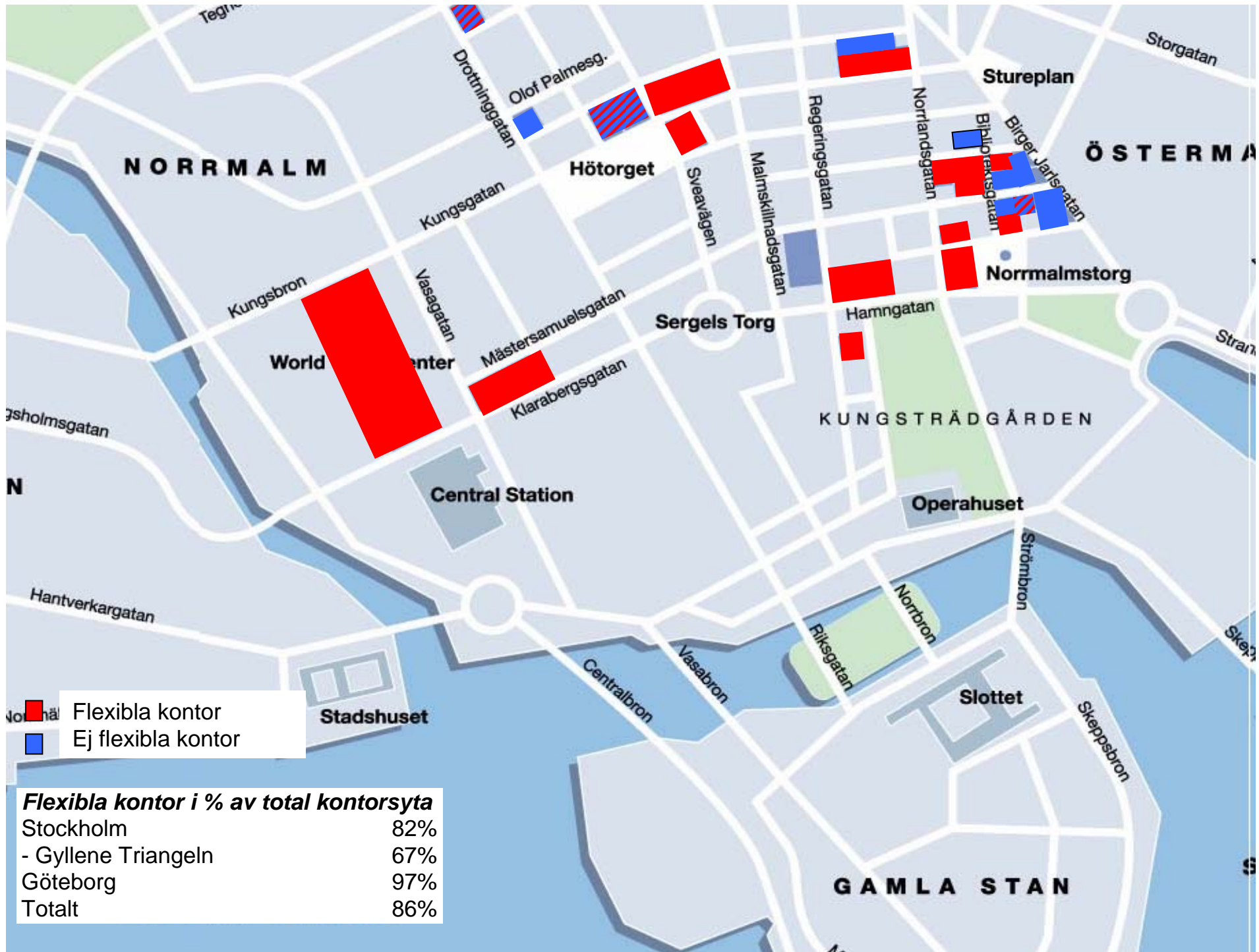
# Hufvudstaden

## Yt - och hyresvakanser

Procent



HUFVUDSTADEN

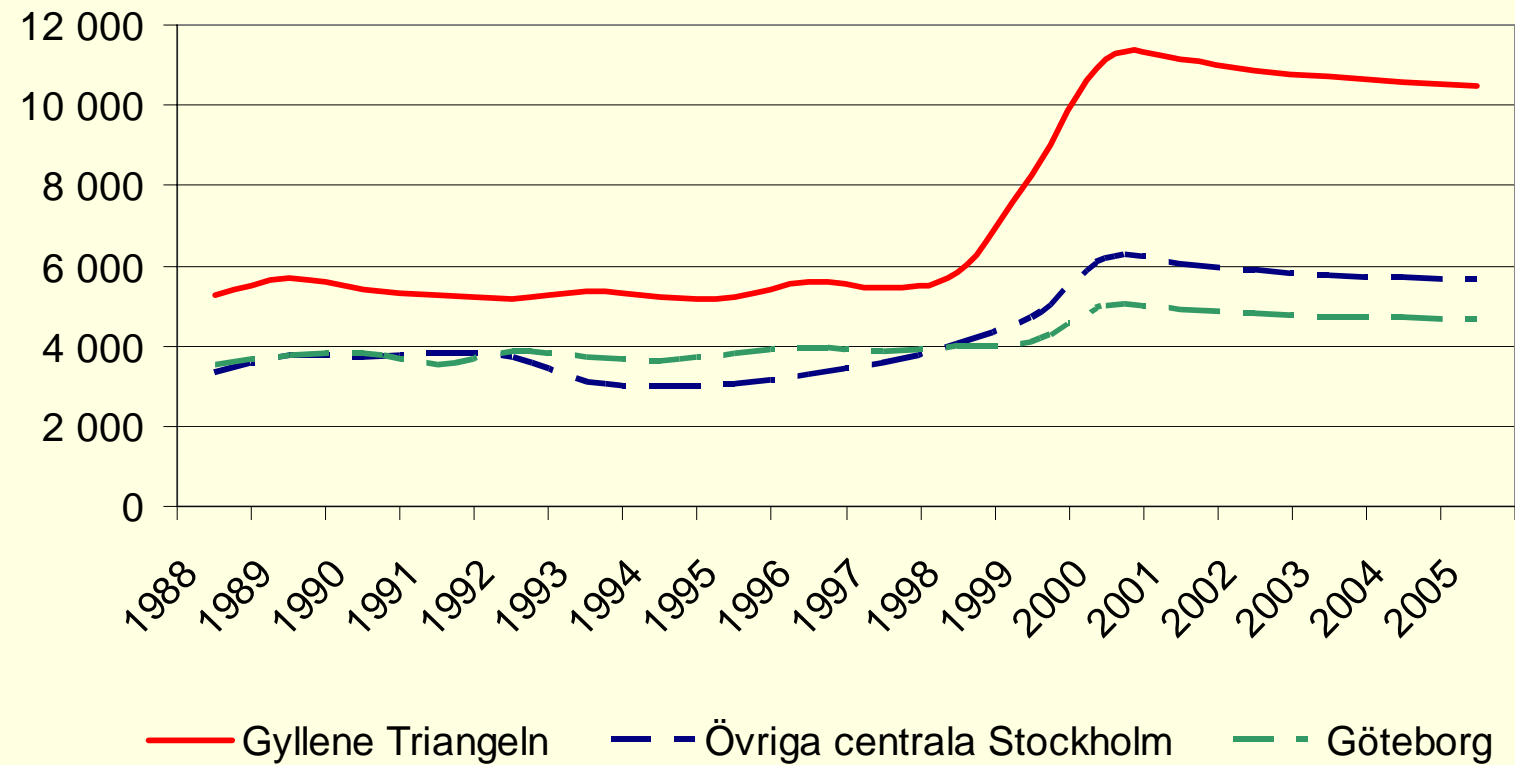




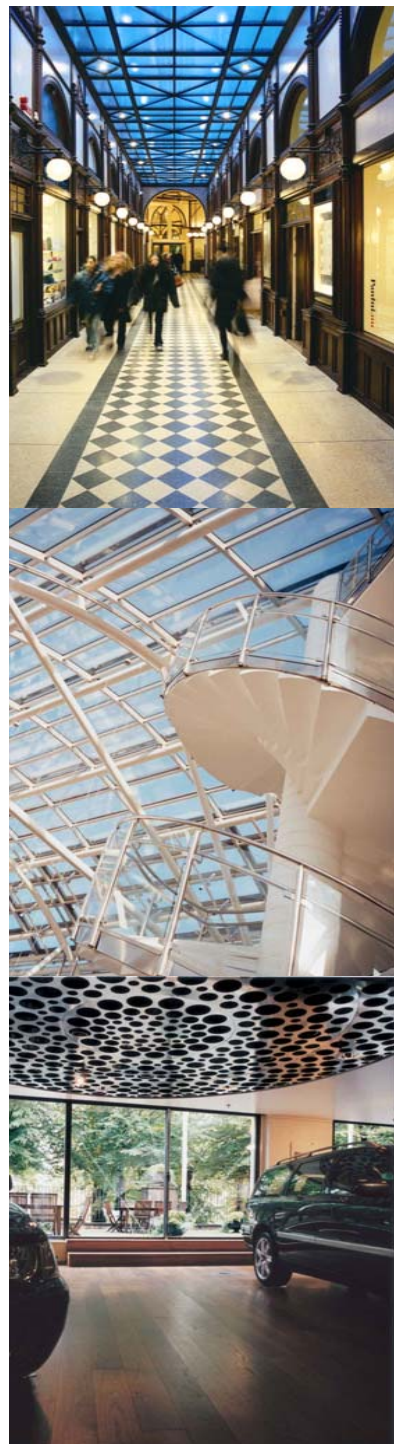
# Real hyresutveckling butiker

Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillegg

Kr / kvm



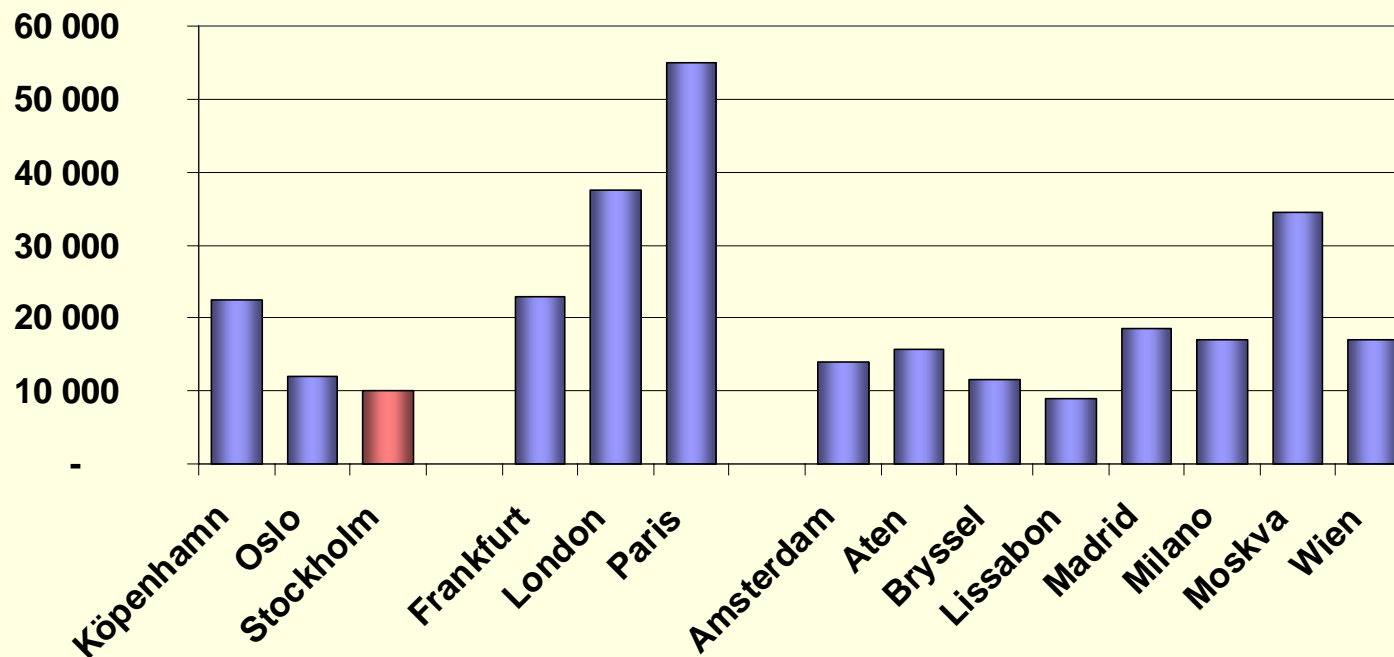
HUFVUDSTADEN



# Butikshyror i Europa

## Bästa läge, december 2005

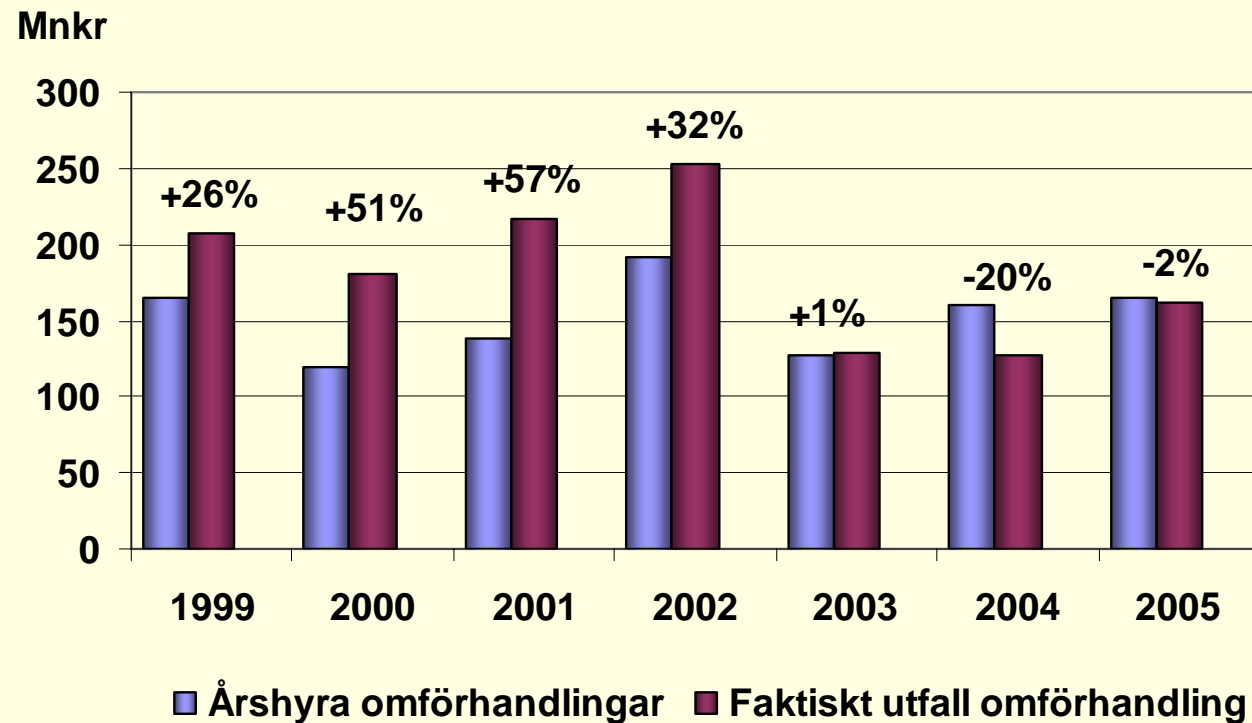
Kr/kvm



Källa: Newsec

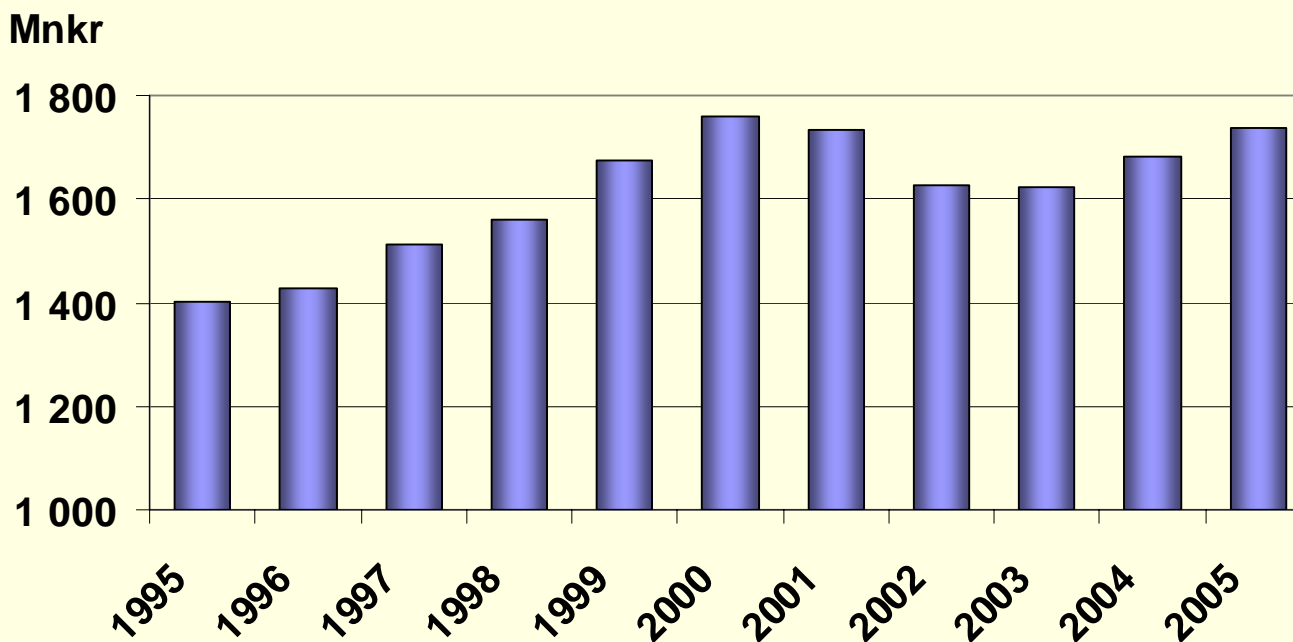
HUFVUDSTADEN

# Utfall omförhandlingar



HUFVUDSTADEN

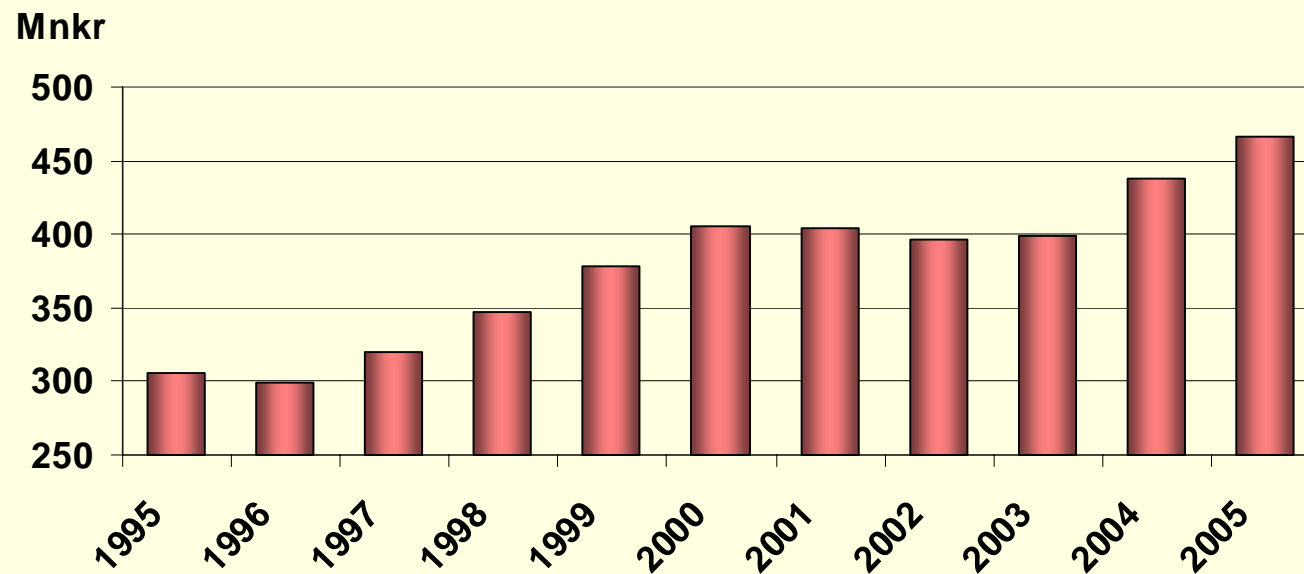
# NK Stockholm Omsättningsutveckling



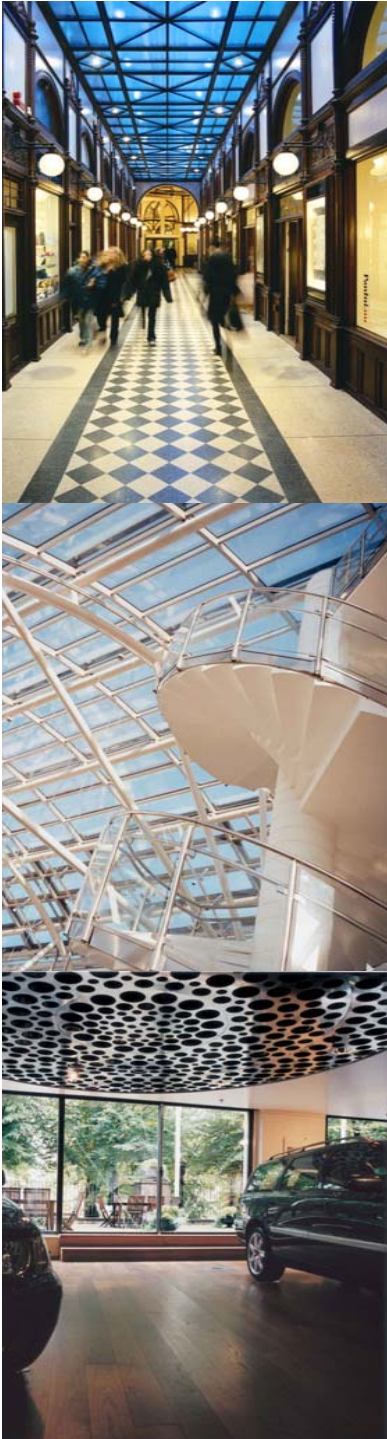
HUFVUDSTADEN



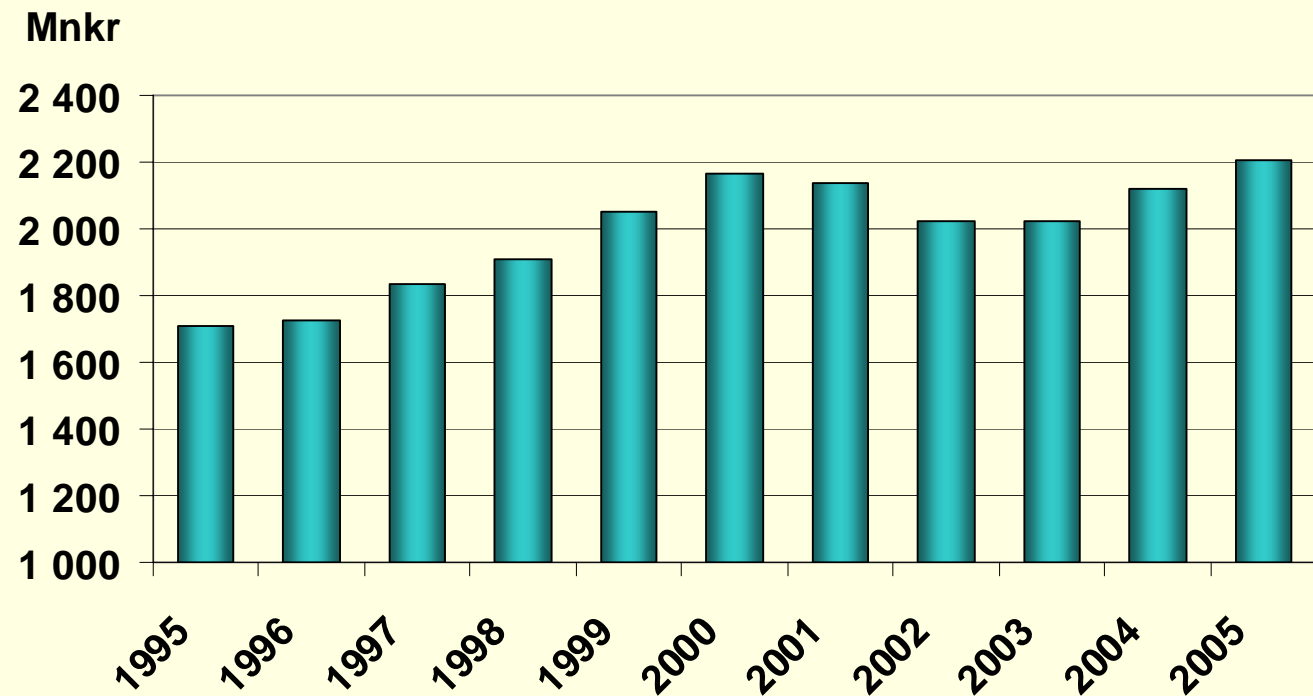
# NK Göteborg Omsättningsutveckling



HUFVUDSTADEN



# NK Stockholm/Göteborg totalt Omsättningsutveckling



HUFVUDSTADEN

# Marknadsvärdering



	Mdkr	Yield, %
• 31 dec 2003	15,1 (14,7)	6,4
• 31 dec 2004	15,0	6,2
• 30 juni 2005	15,5	6,0
• 31 dec 2005	16,3	5,7

HUFVUDSTADEN



# Marknadsvärde fastigheterna

## 31 december 2005

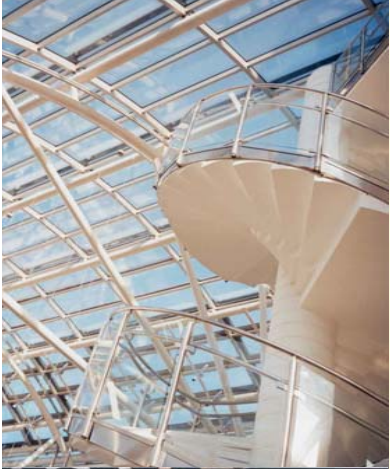
	Mdkr
Hagströmer & Qviberg	16,5
Handelsbanken	16,5
Kaupthing	16,5
Enskilda	16,3
Swedbank	16,1
Leimdörfer	16,0
ABG Securities	15,9
Carnegie	15,7
<i>Intern bedömning</i>	
Hufvudstaden	16,3

HUFVUDSTADEN



# Framtid

- Förbättra resultatet från den löpande verksamheten
- Öka kassaflödet
- Nyuthyrningar / omförhandlingar prioriteras
- Utveckla och förädla fastighetsbeståndet
- Kund- och kvalitetsfokus
- Strategiska försäljningar och förvärv kan ej uteslutas
- Hyresmarknaden fortsätter att stabiliseras 2006



# Bilagor

HUFVUDSTADEN

# Fastighetsbeståndet

## 31 december 2005



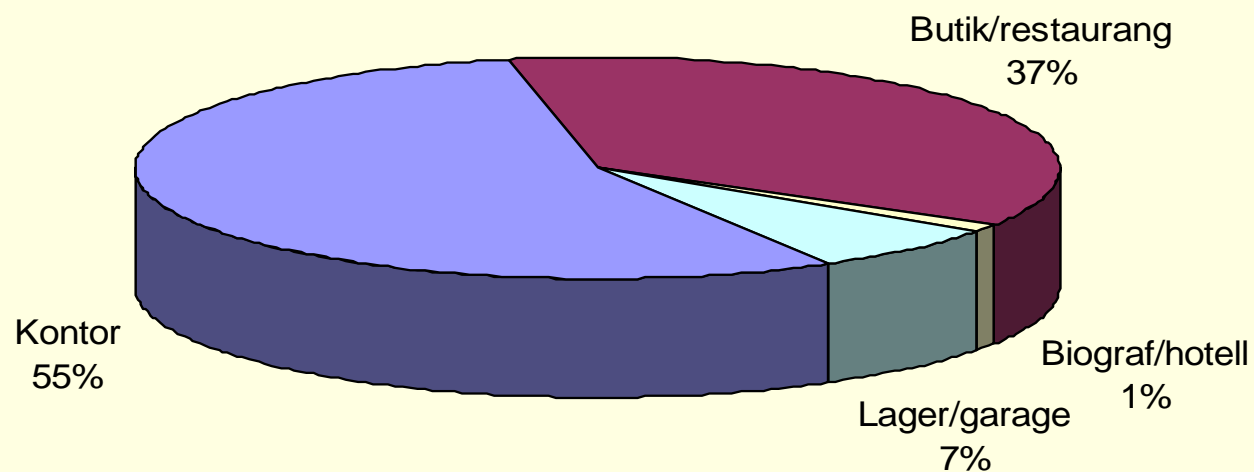
	<i>Stockholm</i> <b>Öst</b>	<i>Stockholm</i> <b>Väst</b>	<b>NK</b>	<b>Göteborg</b>
Antal fastigheter	16	8	2	4
Total uthyrbar yta, kvm	105 596	189 086	54 082	58 930
Årshyra, mnkr	419	497	263	133
Hyresvakansgrad, %	7,6	7,7	7,4	2,5
Ytvakansgrad, %	12,1	8,0	9,9	3,8

HUFVUDSTADEN



# Hufvudstaden totalt

## Årshyra per användningsområde



HUFVUDSTADEN



# Resultat 2005

<i>Mnkr</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>Förändring</b>
Intäkter	1 345	1 359	-14
Kostnader	-530	-506	-24
<b>Bruttoresultat</b>	<b>815</b>	<b>853</b>	<b>-38</b>
Central administration	-31	-29	-1
Värdeförändringar fastigheter	1 200	297	903
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 984</b>	<b>1 121</b>	<b>863</b>
Finansnetto	-132	-224	93
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 852</b>	<b>896</b>	<b>956</b>
Skatt	-518	-125	-393
<b>Årets resultat</b>	<b>1 334</b>	<b>771</b>	<b>563</b>

HUFVUDSTADEN



# Balansräkning

<i>Mnkr</i>	<i>31 dec 2005</i>	<i>31 dec 2004</i>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	16 276	15 000
Övriga anläggningstillgångar	69	84
Omsättningstillgångar	143	59
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 489</b>	<b>15 142</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	8 615	8 140
Räntebärande skulder	3 525	3 135
Övriga skulder	4 349	3 867
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>16 489</b>	<b>15 142</b>

HUFVUDSTADEN



# Finansiering

## 31 december 2005

- Koncernens upplåning 3 525 Mkr (3 135)
- Genomsnittlig effektivränta 3,9%
- Genomsnittlig räntebindning 30 månader
- Genomsnittlig kapitalbindning 32 månader

HUFVUDSTADEN