

# HUFVUDSTADEN

Välkommen till  
årsstämma 2007

HUFVUDSTADEN





# Året i korthet

- Positivt i Stockholm, stabilt i Göteborg
- Nyuthyrningar och omförhandlingar prioriteras
- Hyresnivå i årets omförhandlingar +/-0 procent
- Minskade vakanser

HUFVUDSTADEN



# Året i korthet

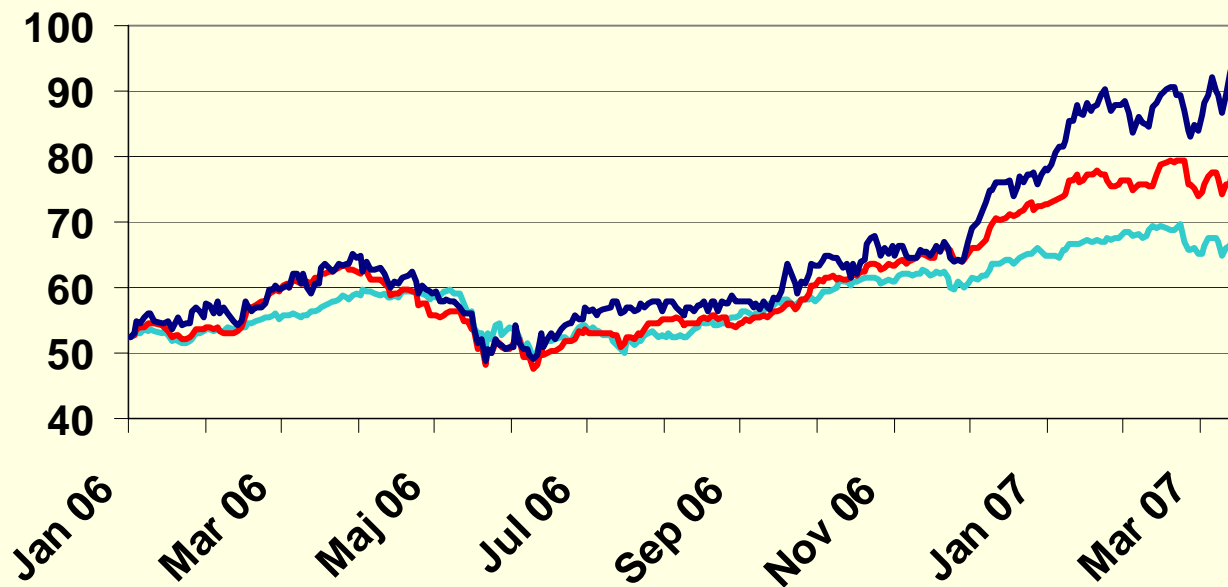
- Bruttoresultat för jämförbart bestånd + 3 %
- Flera projekt har genomförts
- Topplacering NKI
- World Trade Center har sålts
- Fastigheternas marknadsvärde bedöms till 17,4 mdkr

HUFVUDSTADEN

# Kursutveckling

## Januari 2006 - mars 2007

Kronor



— AFGX

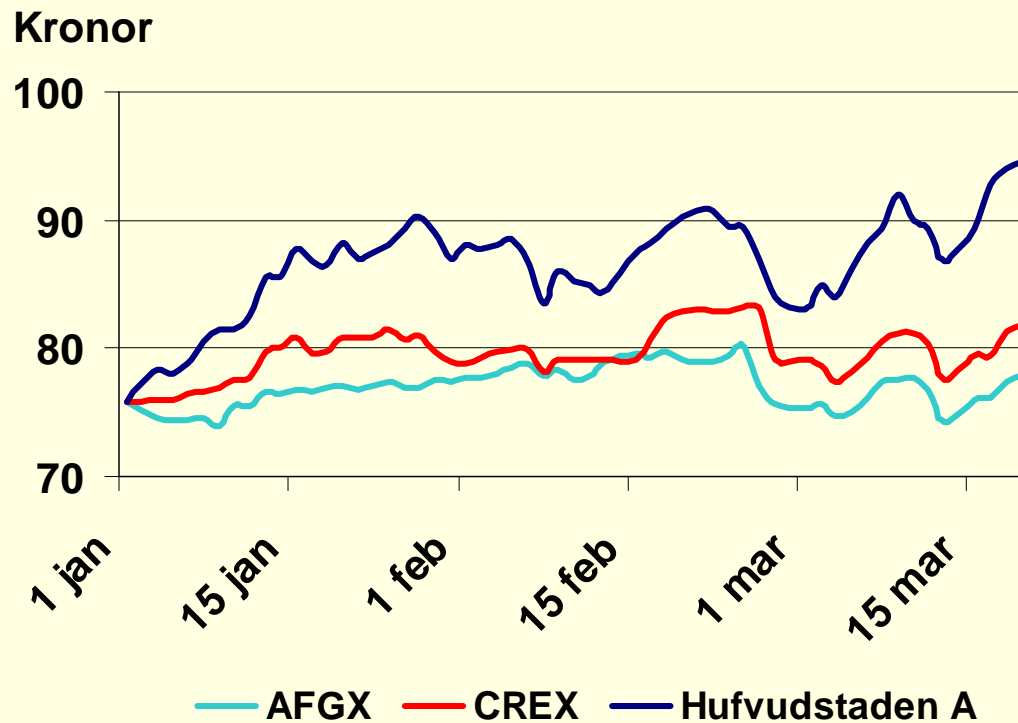
— CREX

— Hufvudstaden A

HUFVUDSTADEN



# Kursutveckling Januari 2007 - mars 2007



HUFVUDSTADEN





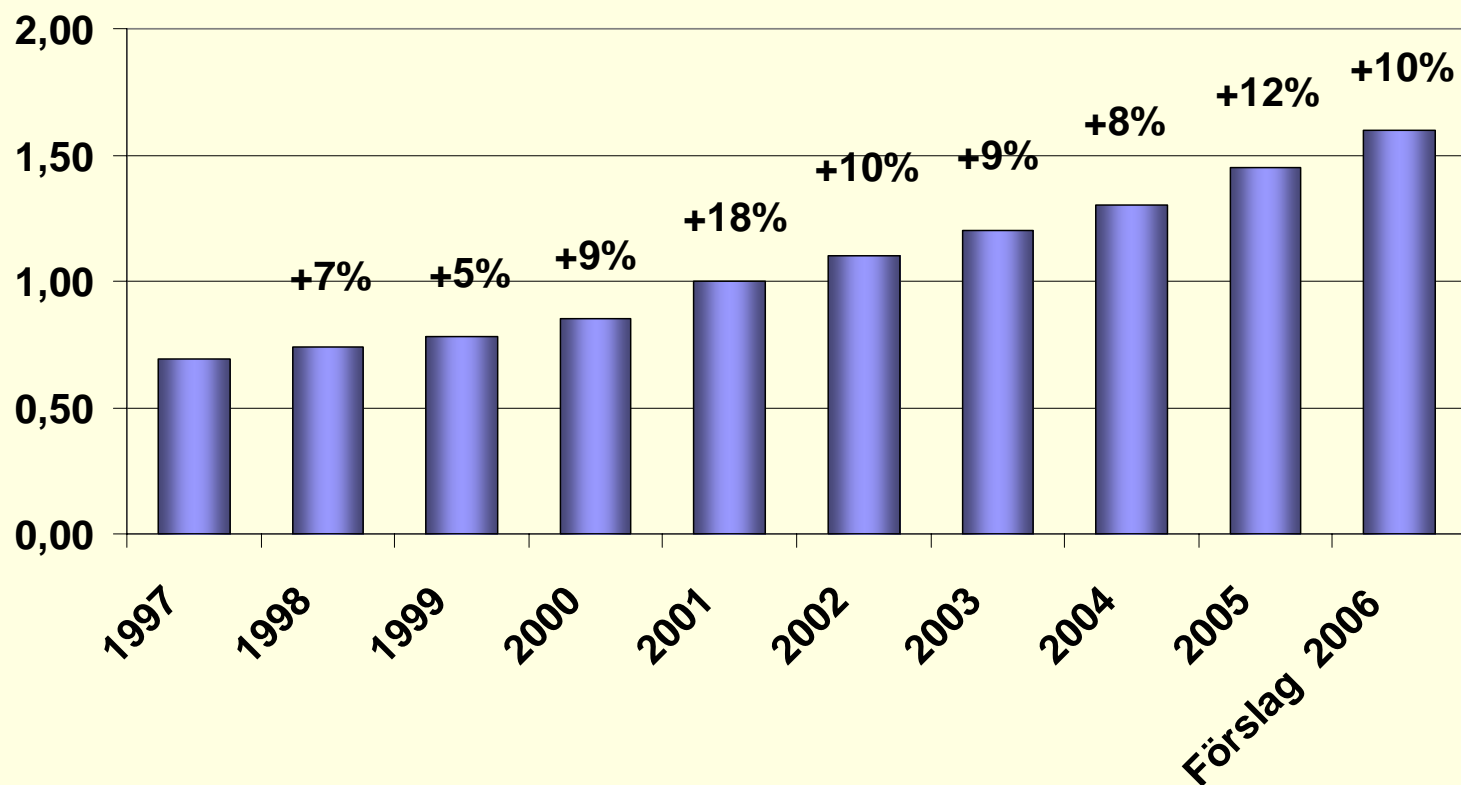
# Året i korthet

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Nettovinst från löpande verksamhet	509	470
Resultat efter skatt, mnkr	3 423	1 334
Förslag till utdelning		
- ordinarie utdelning, kr	1,60	1,45
- extra utdelning, kr	10,00	-
Andel av nettovinsten från den löpande verksamheten (ordinarie utdelning)	65%	64%

HUFVUDSTADEN

# Ordinarie utdelning över tiden

Utdelning,  
kronor



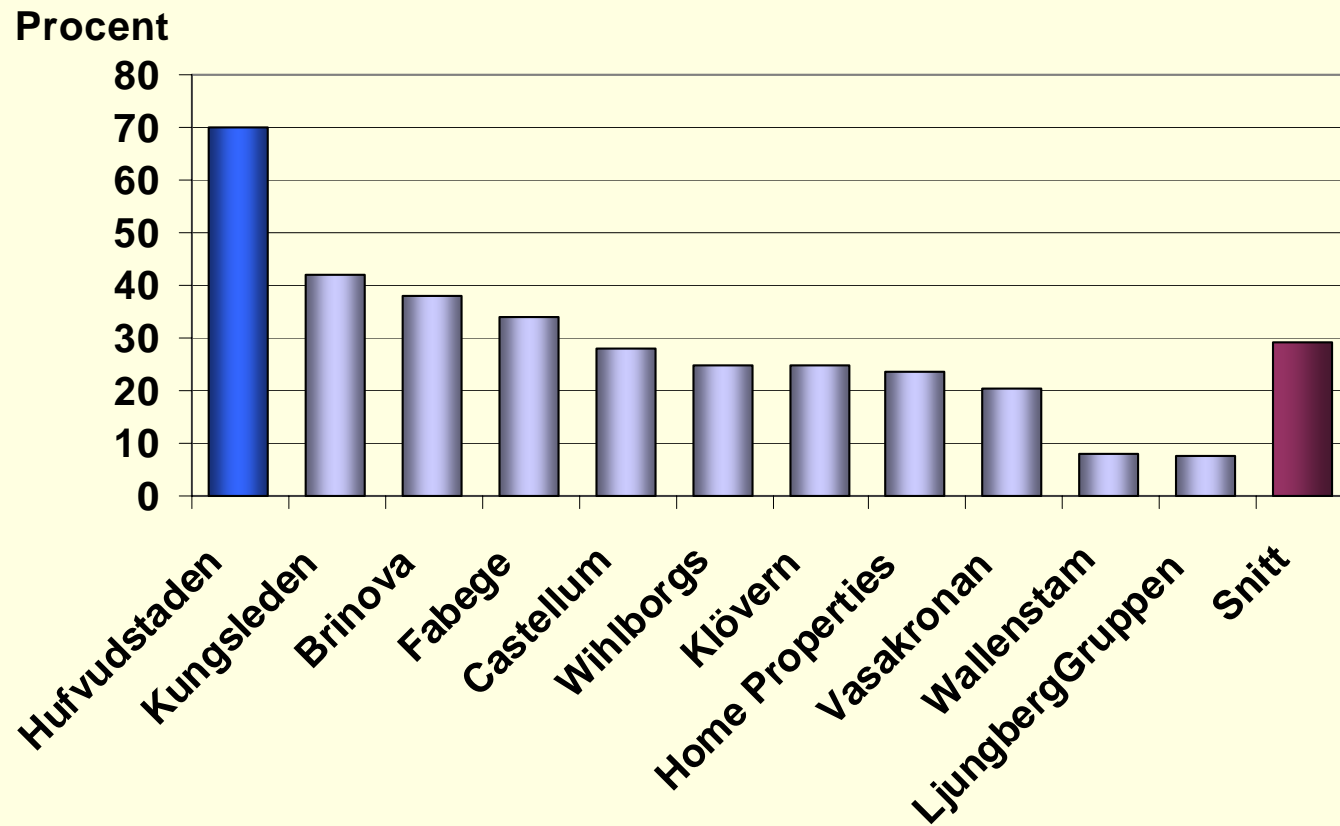
HUFVUDSTADEN





# Förslag total utdelning

## Andel av resultat efter skatt

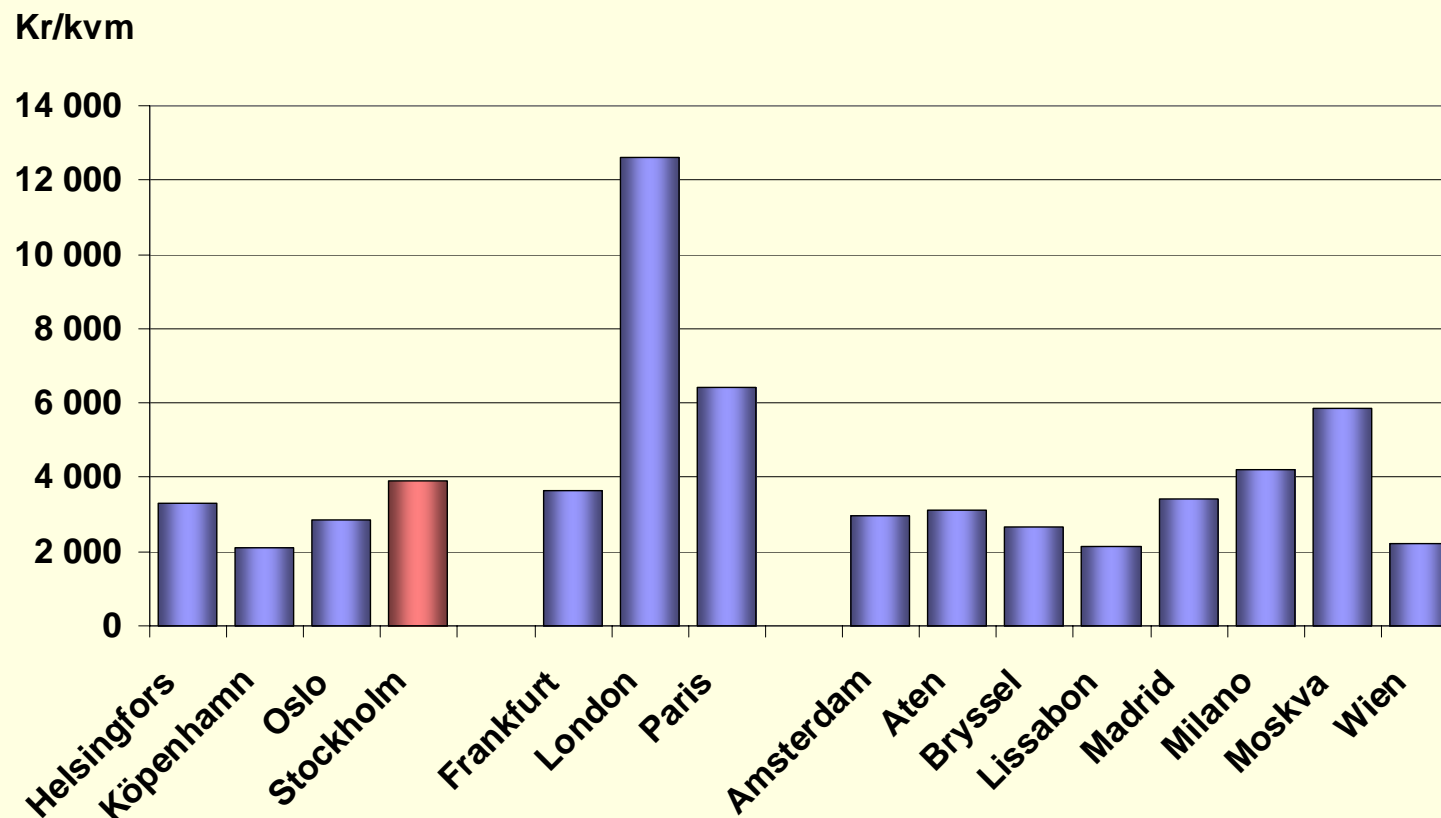


HUFVUDSTADEN



# Kontorshyror i Europa

## Bästa läge, december 2006



Källa: NewSec

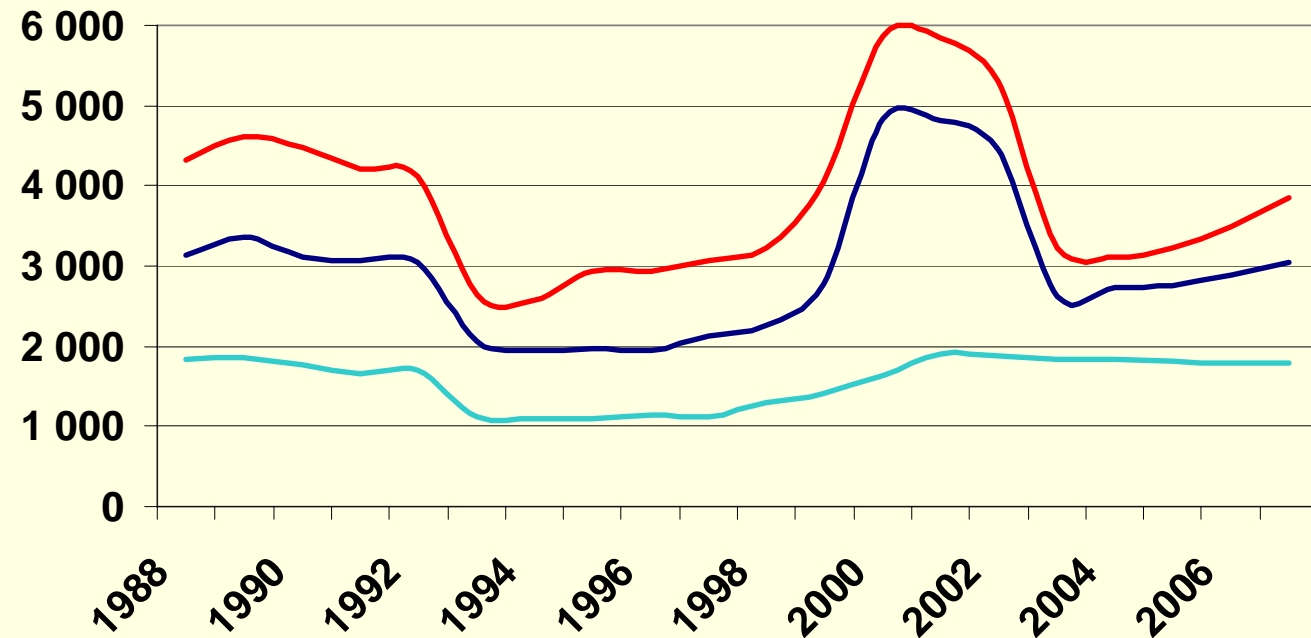
HUFVUDSTADEN



# Real hyresutveckling kontor

Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillegg

Kr / kvm



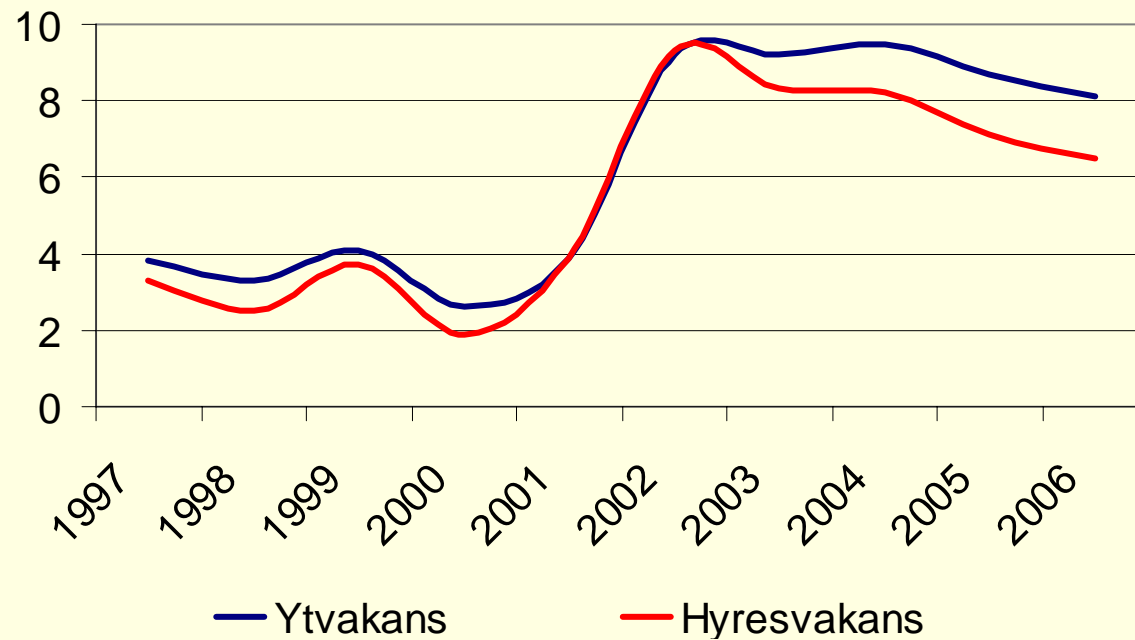
— Gyllene Triangeln — Övriga centrala Stockholm — Göteborg

HUFVUDSTADEN

# Hufvudstaden

## Yt - och hyresvakanser

Procent



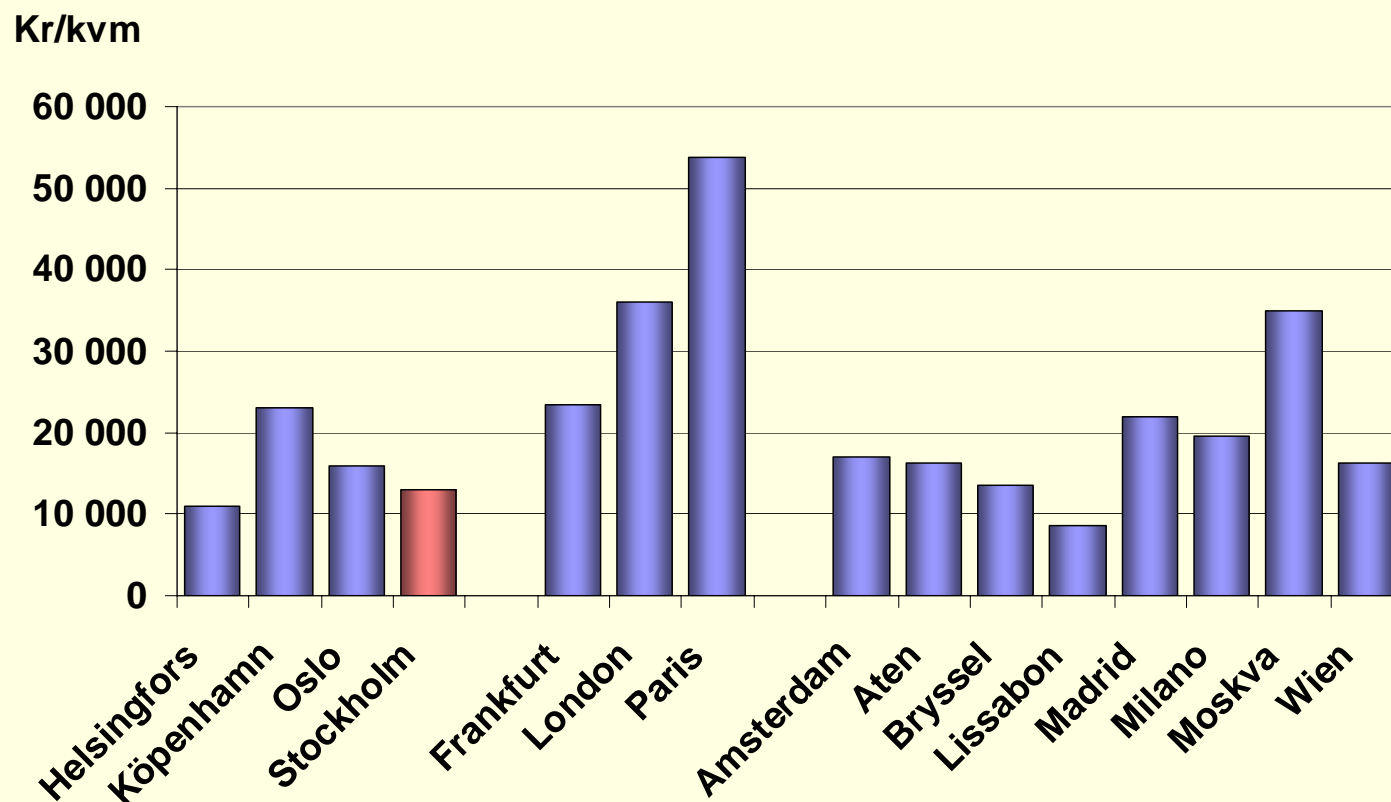
HUFVUDSTADEN





# Butikshyror i Europa

## Bästa läge, december 2006



Källa: NewSec

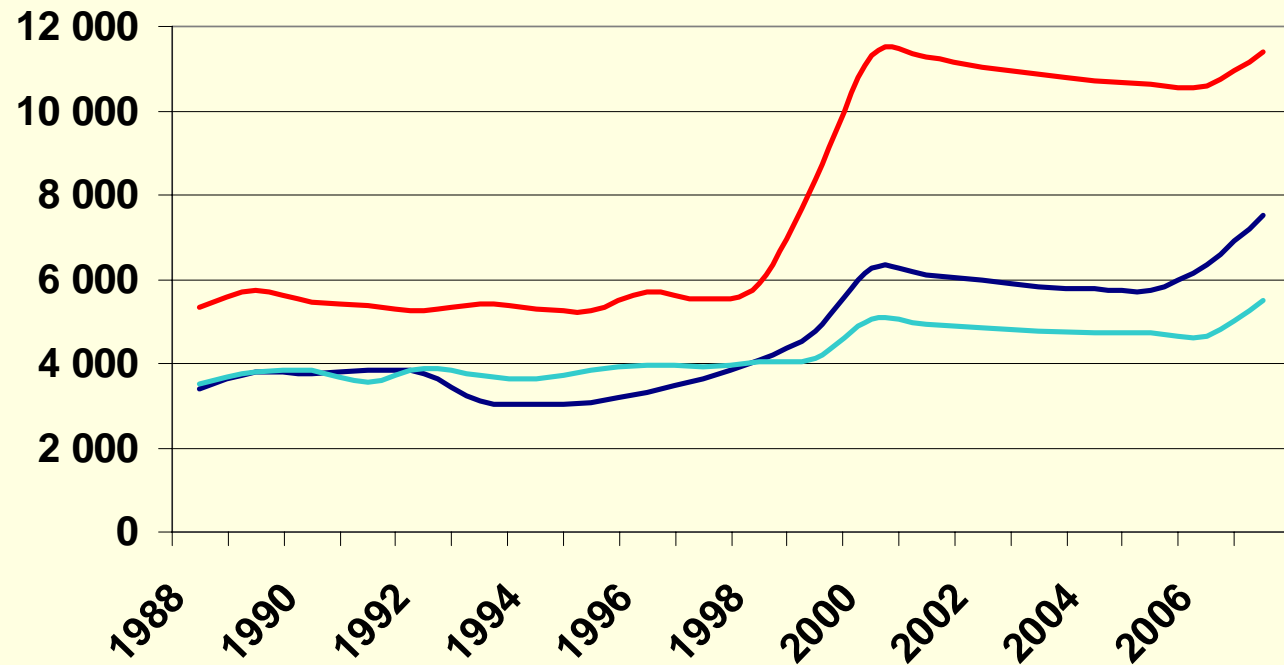
HUFVUDSTADEN



# Real hyresutveckling butiker

Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillegg

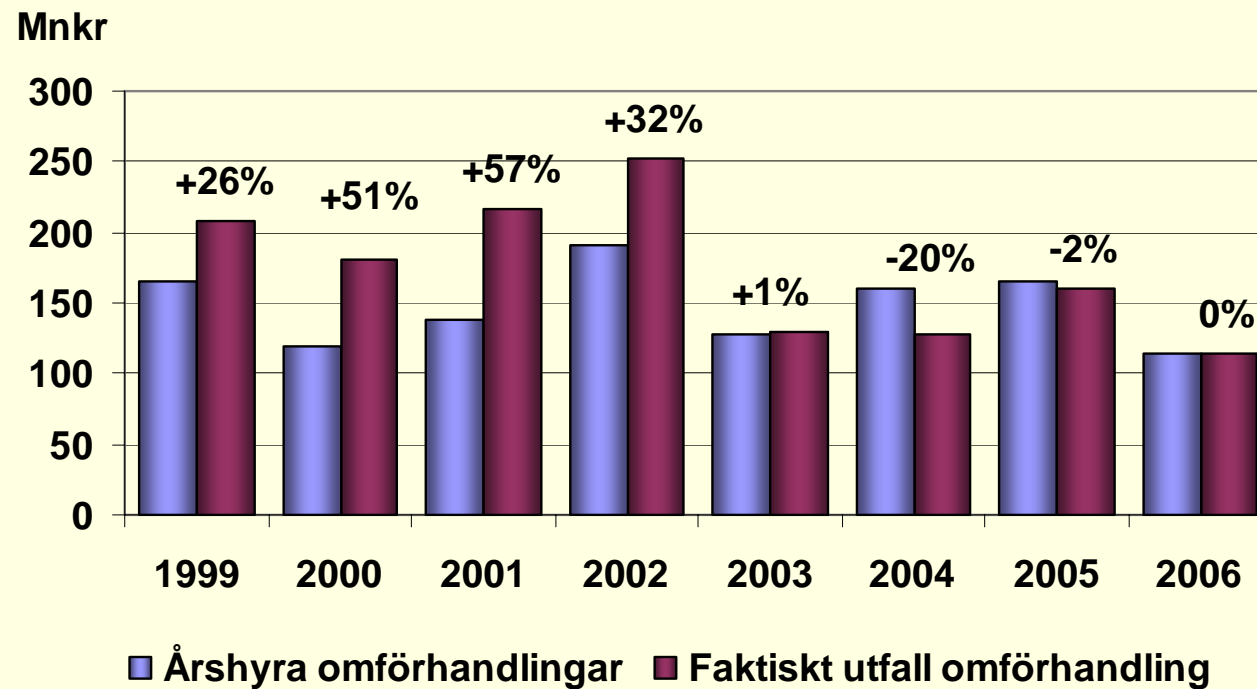
Kr / kvm



— Gyllene Triangeln — Övriga centrala Stockholm — Göteborg

HUFVUDSTADEN

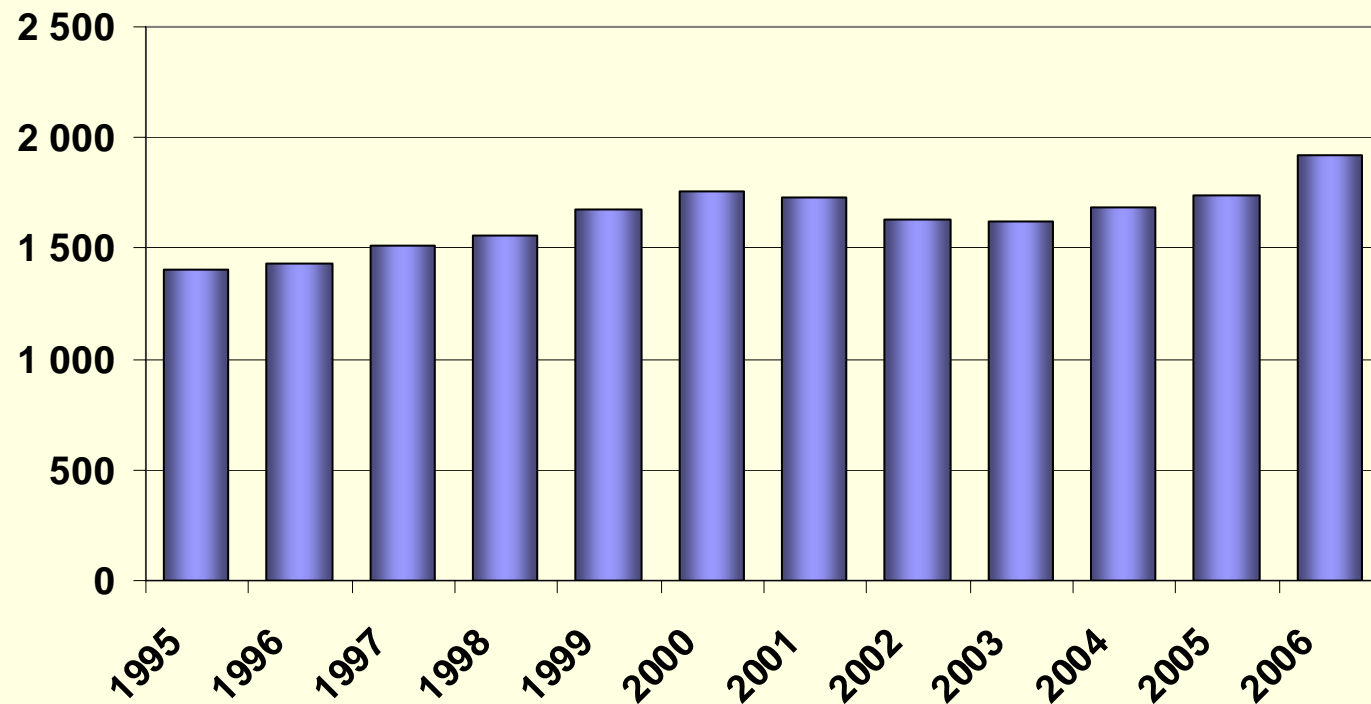
# Utfall omförhandlingar



HUFVUDSTADEN

# NK Stockholm Omsättningsutveckling

Mnkr

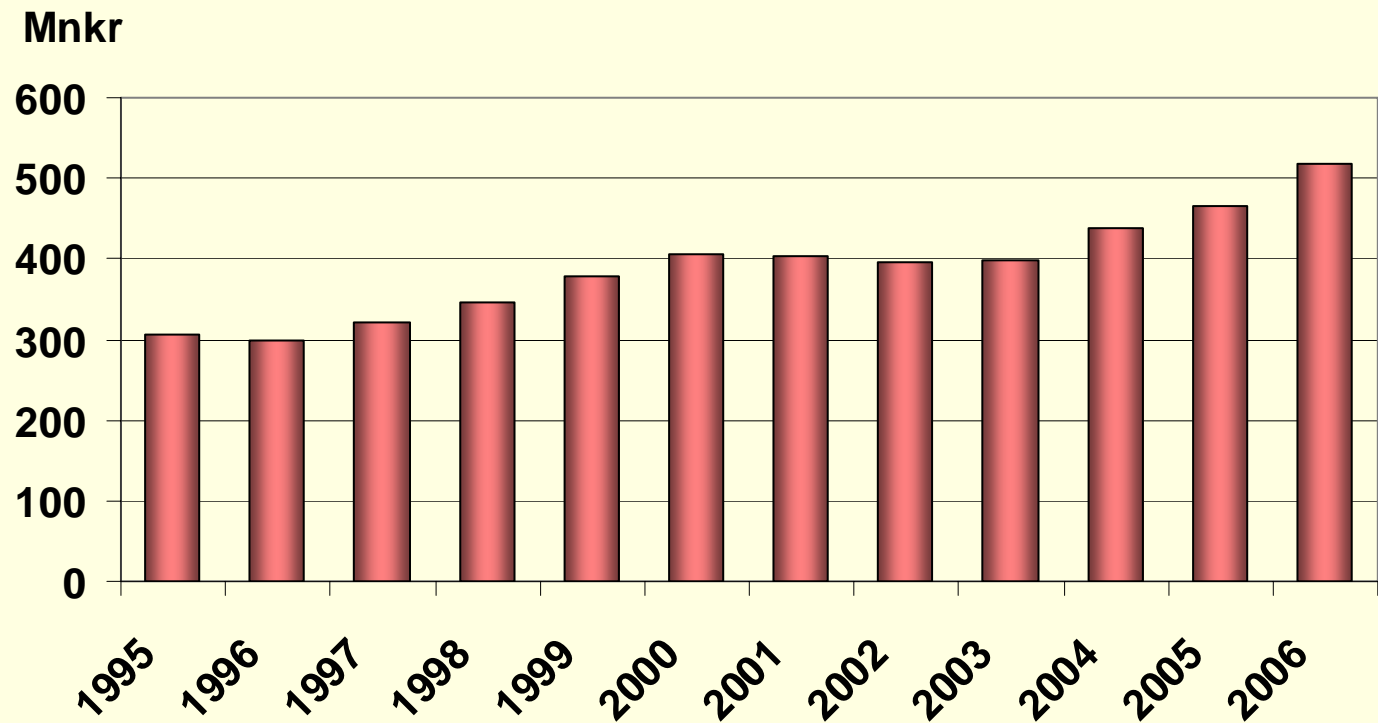


HUFVUDSTADEN



# NK Göteborg

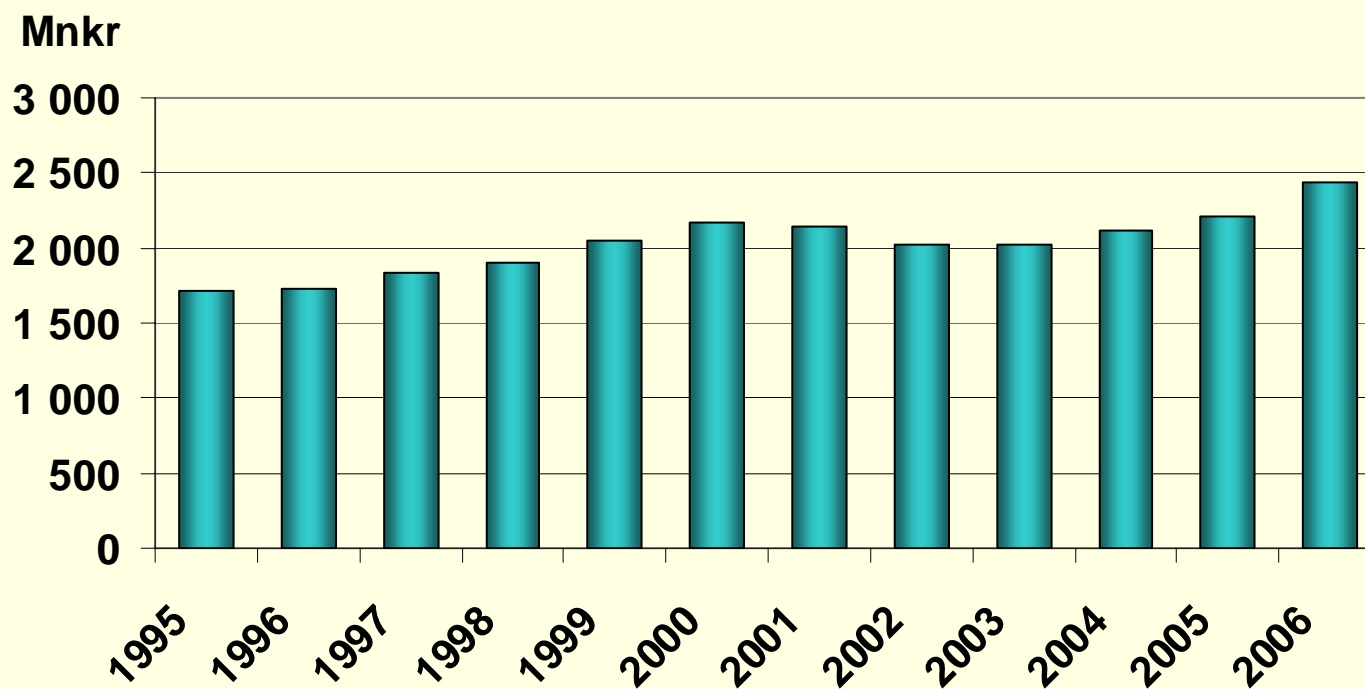
## Omsättningsutveckling



HUFVUDSTADEN

# NK totalt

## Omsättningsutveckling



HUFVUDSTADEN





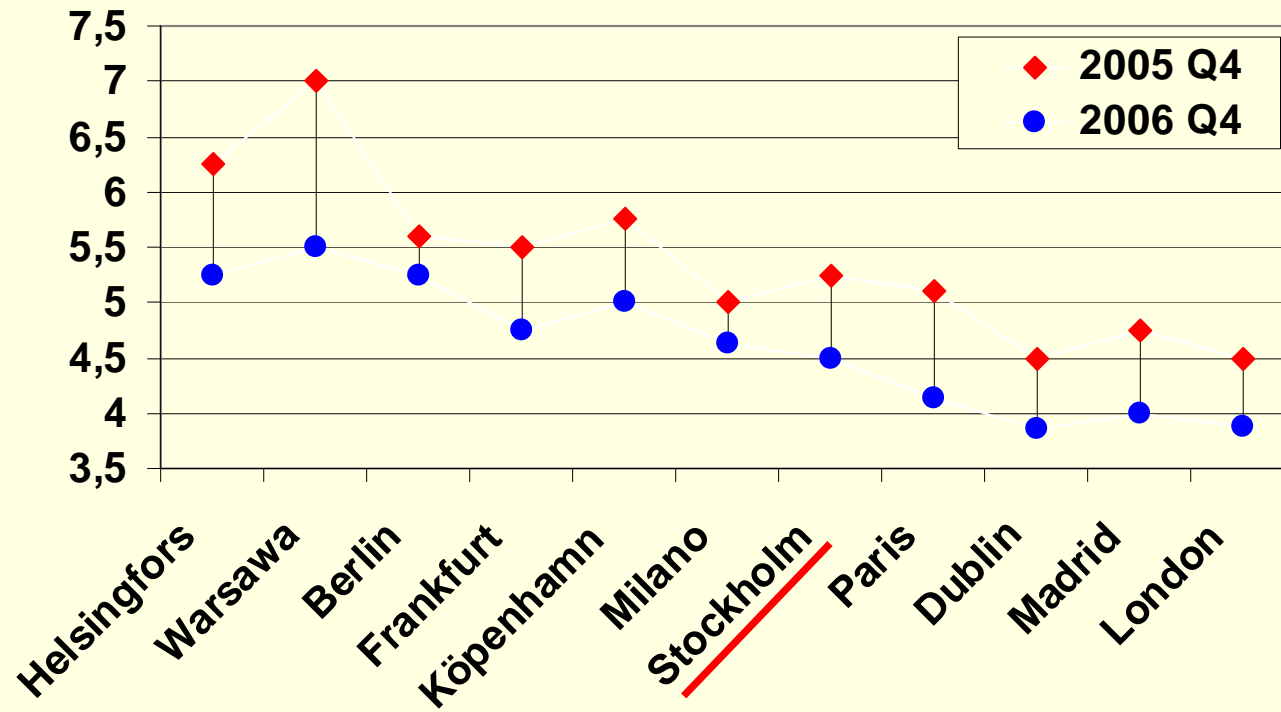
# World Trade Center

- Mycket stark fastighetsmarknad
- Stort intresse från såväl svenska som utländska investerare
- I linje med Hufvudstadens strategi
- Minskad riskexponering (tomträtt)
- Skapar mervärde åt aktieägarna

HUFVUDSTADEN

# Avkastningskrav Europeiska städer

Procent



Källa: PWC

HUFVUDSTADEN



# Marknadsvärdering



	Mdkr	Yield, %
• 31 dec 2004	15,0	6,2
• 31 dec 2005	16,3 (14,6)	5,7
• 31 dec 2006	17,4	4,8

HUFVUDSTADEN



# Marknadsvärde fastigheterna 31 december 2006

	Mdkr
Hagströmer & Qviberg	17,1
Carnegie	16,8
Handelsbanken	16,4
ABG Securities	16,2
Kaupthing	16,0
Enskilda	15,7
<i>Intern bedömning</i>	
Hufvudstaden	17,4

HUFVUDSTADEN



# Framtid

- Förbättra resultatet från den löpande verksamheten
- Utveckla och förädla fastighetsbeståndet
- Kund- och kvalitetsfokus
- Strategiska försäljningar och förvärv kan ej uteslutas
- Hyresmarknaden fortsätter att stärkas 2007

HUFVUDSTADEN



# Bilagor

HUFVUDSTADEN

# Fastighetsbeståndet

## 31 december 2006

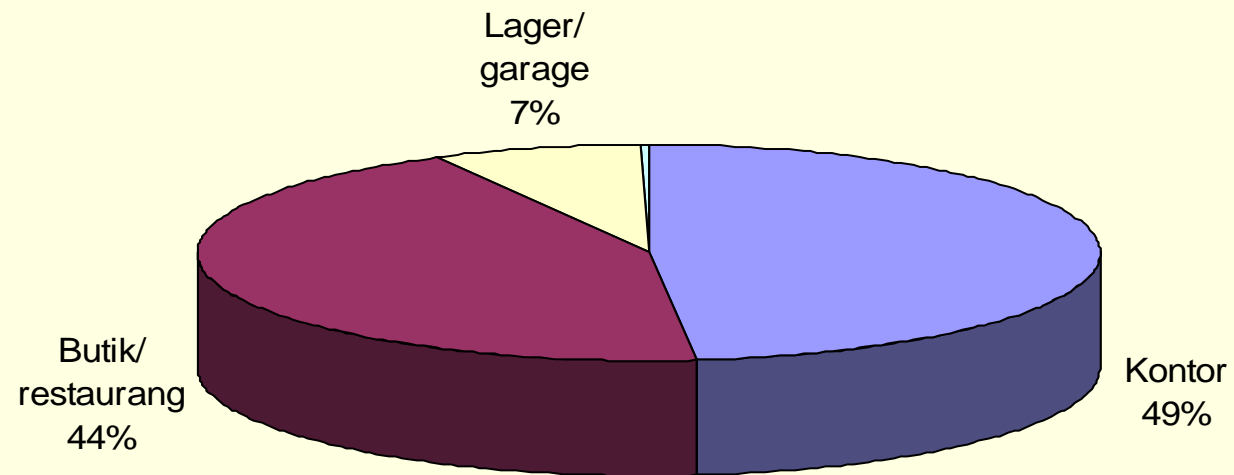


	<i>Stockholm Öst</i>	<i>Stockholm Väst</i>	<i>NK</i>	<i>Göteborg</i>
Antal fastigheter	16	7	2	4
Total uthyrbar yta, kvm	105 817	131 132	54 925	59 021
Årshyra, Mkr	422	309	285	137
Ytvakansgrad, %	7,0	11,2	6,4	4,8
Hyresvakansgrad, %	5,1	11,9	4,1	3,3

HUFVUDSTADEN

# Hufvudstaden totalt

## Årshyra per användningsområde



HUFVUDSTADEN

# Resultat 2006

<i>Mnkr</i>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>Förändring</b>
Intäkter	1 152	1 152	0
Kostnader	-407	-429	22
<b>Bruttoresultat</b>	<b>745</b>	<b>723</b>	<b>22</b>
Central administration	-32	-31	-1
Värdeförändringar, fastigheter	2 648	996	1 652
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 361</b>	<b>1 688</b>	<b>1 672</b>
Räntenetto	-140	-139	-1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 221</b>	<b>1 549</b>	<b>1 671</b>
Skatt	-904	-435	-469
<b>Resultat från kvarvarande verksamhet</b>	<b>2 317</b>	<b>1 114</b>	<b>1 203</b>
Resultat från avvecklad verksamhet	1 106	220	886
<b>Årets resultat</b>	<b>3 423</b>	<b>1 334</b>	<b>2 089</b>

HUFVUDSTADEN



# Balansräkning

<i>Mnkr</i>	<i>31 dec 2006</i>	<i>31 dec 2005</i>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	17 409	16 276
Övriga anläggningstillgångar	15	69
Omsättningstillgångar	3 097	143
<b>Summa tillgångar</b>	<b>20 520</b>	<b>16 489</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	11 785	8 615
Räntebärande skulder	3 365	3 525
Uppskjuten skatteskuld	4 494	3 838
Övriga skulder	876	511
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>20 520</b>	<b>16 489</b>

HUFVUDSTADEN





# Finansiering

## 31 december 2006

- Koncernens upplåning 3 365 Mkr (3 525)
- Genomsnittlig effektivränta 4,0%
- Genomsnittlig räntebindning 23 månader
- Genomsnittlig kapitalbindning 33 månader

HUFVUDSTADEN