



Q4

HUFVUDSTADEN
Bokslutskommuniké 2016

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2016

- Årets resultat före skatt ökade med 835 mnkr och uppgick till 5 284 mnkr (4 449). Det högre resultatet förklaras främst av högre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.
- Bruttoresultatet ökade med 8 procent och uppgick till 1 262 mnkr (1 172), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 790 mnkr (1 689), en ökning med 6 procent.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 4 120 mnkr (3 470), motsvarande 19,98 kronor per aktie (16,82).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,30 kronor per aktie (3,10).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 36,5 mdkr (31,7), vilket ger ett aktuellt substansvärde om 138 kronor per aktie (118). Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsbeståndet var 4 160 mnkr (3 427).
- Soliditeten uppgick till 61 procent (61), nettobelåningsgraden till 15 procent (17) och räntetäckningsgraden var 8,6 gånger (9,1).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 3,9 procent (4,5). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 2,6 procent (3,2).

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹⁾

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 703,1 mnkr (1 610,7). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt minskade kostnader för vakanser. Bruttoresultatet uppgick till 1 225,6 mnkr (1 144,2). Till följd av ny fastighetstaxering har kostnaden för fastighetsskatt ökat med 10,4 mnkr varav merparten debiteras hyresgästerna. I övrigt är fastighetskostnaderna i stort sett oförändrade.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4 och uppgick till 16,0 mnkr (18,1) varav NK-fastigheterna stod för 13,8 mnkr (16,9). Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 7.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 86,8 mnkr (78,3), kostnaderna uppgick till 50,0 mnkr (50,4) och bruttoresultatet till 36,8 mnkr (27,9).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -42,9 mnkr (-38,8). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 4 160,1 mnkr (3 426,5) och i räntederivat 45,4 mnkr (11,8).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -141,1 mnkr (-123,0), ökningen förklaras främst av en högre upplåning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under året till -1 163,7 mnkr (-978,5), varav -152,7 mnkr (-105,5) utgjorde aktuell skatt och -1 011,0 mnkr (-873,0) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

¹⁾ Den förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i Göteborg ingår från och med den 1 mars 2016.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 4 120,2 mnkr (3 470,1). Det högre resultatet förklaras främst av högre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter inklusive bostadsförvärv och inventarier under perioden var 618,7 mnkr (500,3). Ökningen förklaras av förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i Göteborg samt av ökad satsning på utvecklingsprojekt, främst i Göteborg.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 31 december 2016 uppgå till 36 517 mnkr (31 740). Ökningen förklaras av realiserade värdeökningar, investeringar i fastighetsbeståndet samt fastighetsförvärv. Den uthyrbara ytan var cirka 389 000 kvm (387 000).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december var 3,9 procent (4,5) och den totala ytvakansgraden var 5,3 procent (6,1). Minskningen av vakansen hänförs till kontor i både Stockholm och Göteborg. Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick till 2,6 procent (3,2).

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighet. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde. För att säkerställa värderingarna, inhämtas minst en gång per år oberoende 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 bedömer även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2016 uppgå till 4 160,1 mnkr (3 426,5). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2016 uppgick till 36,5 mdkr inklusive investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av stigande marknadshyror samt ett något lägre avkastningskrav.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 3,9 procent (4,1).

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom

regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehåses med äganderätt. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter tillämpats:

Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	3,5-4,0 procent
Göteborg	4,1-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,9 procent

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 36,5 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,8 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 000 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	500 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	480 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 350 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2016-12-31.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi, JLL och Newsec Advice. De externa värderingarna per 2016-12-31 omfattar 11 fastigheter och motsvarar 34 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 36 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 2016-12-31 är Achilles 1, Järnplåten 28, Kvasten 2, Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Oxhuvudet 18, Packarhuset 4, Rännilen 11, Rännilen 19 (del av) och Svärdfisken 2 i Stockholm samt Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 12,6 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 12,3 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) enligt balansräkningen till 30,2 mdkr eller 146 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgår till 28,5 mdkr eller 138 kronor per aktie efter av-

drag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 31 december 2016

	Mnkr	Kr/ aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	23 047,4	112
<i>Återläggning</i>		
Derivat enligt balansräkningen	91,9	-
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	7 102,5	34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	30 241,8	146
<i>Avdrag</i>		
Derivat enligt ovan	-91,9	-
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 614,2	-8
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	28 535,7	138

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit fortsatt stark under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanserna på låga nivåer och hyrorna har stigit. I Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet uppgår marknadshyrorna för kontor till mellan 5 000 och 7 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Intresset för välbelägna butikslokaler inom samma delmarknader har varit fortsatt gott. I bästa kommersiella läge för butikslokaler utgår hyror i intervallet 14 000 till 24 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Efterfrågan på moderna kontorslokaler i Göteborgs centrala delmarknader har varit fortsatt hög med låga vakanser. Marknadshyrorna har varit något stigande och uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 400 och 3 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 44 200 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 215 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna under 2016 i en hyresökning om 10 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2016 till 6 650 mnkr (5 750).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 4,0 mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 2,8 mdkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 0,9 mdkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns utnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Vid årets slut var den genomsnittliga räntebindningstiden 1,9 år (2,2), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,7 år (2,2) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,1 procent (2,1). Räntebärande nettoskuld var 5 536 mnkr (5 307). För att uppnå önskad räntefallostruktur används räntederivat. Underliggande krediter på 3 250 mnkr (3 750) är säkrade via räntederivat. Därutöver löper 2 300 mnkr av total upplåning med fast ränta. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 december 2016 till -91,9 mnkr (-137,4). Det negativa värdet förklaras av en generell nedgång av marknadsräntorna. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör nettning. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

Nettoskuld, mnkr, 31 december 2016

Långfristiga räntebärande skulder	4 000
Kortfristiga räntebärande skulder	2 650
Kassa och bank	-1 114
Nettoskuld	5 536

Räntebindningsstruktur, mnkr, 31 december 2016

Förfalltidpunkt, år	Krediter	Räntederivat	Netto	Genomsnittlig ¹⁾ eff. ränta, %	Andel, %
< - 1	4 350	-1 750	2 600	2,0	39
1 - 2	500	1 300	1 800	2,1	27
2 - 3	500	450	950	2,7	14
3 - 4	-	-	-	-	-
4 - 5	1 000	-	1 000	1,5	15
5 - 6	300	-	300	2,1	5
Totalt	6 650	0	6 650	2,1	100

¹⁾ Kreditmarginalerna fördelas i tabellen i den period som krediten redovisas.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2016

Förfalltidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:				Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat ¹⁾	Summa	
< - 1	1 750	1 750	-	-	1 750	26
1 - 2	2 200	200	1 000	-	1 200	18
2 - 3	500	-	500	-	500	8
3 - 4	1 000	-	-	900	900	14
4 - 5	2 000	1 000	1 000	-	2 000	30
5 - 6	300	-	300	-	300	4
Totalt	7 750	2 950	2 800	900	6 650	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 314,4 mnkr (302,7), en ökning med 4 procent. Nettohyrorna uppgick till 444,4 mnkr (427,4), en ökning med 4 procent. Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt minskade kostnader för vakanser. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 130,0 mnkr (124,7).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 11,4 mnkr (10,5). Nettoomsättningen uppgick till 23,9 mnkr (23,7) och kostnaderna till 12,5 mnkr (13,2).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 709,5 mnkr (1 754,7) och i räntederivat till 20,9 mnkr (18,4). Finansiella intäkter och kostnader var netto -33,9 mnkr (-31,6).

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 22 339 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2016 till 31,5 procent (32,1) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 december 2016 var 143,90 kronor och börsvärdet uppgick till 30,9 mdkr.

Största ägargrupperna per 31 december 2016

	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	6,8	1,4
Citi Bank	4,9	1,0
JP Morgan Fonder	3,5	0,7
NTC Wealth	2,8	0,6
SEB Fonder	2,2	0,5
Carnegie Fonder	1,6	0,3
BNP Paribas	1,6	0,3
AFA Försäkring	1,4	0,3
Övriga aktieägare	28,6	6,8
Utestående aktier	97,6	99,5
Eget innehav	2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 2016 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 2016 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget. Styrelsen föreslår årsstämman den 23 mars 2017 förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier.

Återköp av aktier per 31 december 2016, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2016	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 dec 2016	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 2015.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är uppräddad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Alternativa nyckeltal är ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS och används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Hufvudstaden redovisar även alternativa nyckeltal i rapporten eftersom de anses utgöra viktiga kompletterande nyckeltal för bolagets resultat. De nyckeltal som klassificeras som alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 10. På sidan 4 finns härledning av de nyckeltal där så bedömts relevant.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,30 kronor per aktie (3,10).

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISOR

Bolagets huvudägare har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter samt att Fredrik Lundberg omväls som styrelsens ordförande. Som revisor föreslås revisionsbolaget KPMG AB med Joakim Thilstedt som huvudansvarig revisor.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 23 mars 2017, kl. 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2016 kommer att finnas tillgänglig vecka 9 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som begärt detta.

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning 2016	v. 9 2017
Årsstämma 2017 i Stockholm	23 mars 2017
Delårsrapport jan-mar 2017	5 maj 2017
Halvårsrapport jan-jun 2017	23 augusti 2017
Delårsrapport jan-sep 2017	9 november 2017

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 16 februari 2017.

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

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Oktober- december 2016	Oktober- december 2015	Januari- december 2016	Januari- december 2015
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	444,4	427,4	1 703,1	1 610,7
Parkeringsverksamhet	23,9	23,7	86,8	78,3
	468,3	451,1	1 789,9	1 689,0
Fastighetsförvaltningens kostnader				
Underhåll	-7,7	-10,4	-29,0	-34,4
Drift och administration	-76,7	-70,4	-262,2	-256,5
Tomträttsavgälder	-5,5	-5,4	-21,8	-21,5
Fastighetsskatt	-40,1	-38,5	-164,5	-154,1
Fastighetsförvaltningens kostnader	-130,0	-124,7	-477,5	-466,5
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,5	-13,2	-50,0	-50,4
Verksamhetens kostnader	-142,5	-137,9	-527,5	-516,9
Bruttoresultat	325,8	313,2	1 262,4	1 172,1
- varav Fastighetsförvaltning	314,4	302,7	1 225,6	1 144,2
- varav Parkeringsverksamhet	11,4	10,5	36,8	27,9
Central administration	-15,2	-11,1	-42,9	-38,8
Rörelseresultat före värdeförändringar	310,6	302,1	1 219,5	1 133,3
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	1 709,5	1 754,7	4 160,1	3 426,5
Räntederivat	20,9	18,4	45,4	11,8
Rörelseresultat	2 041,0	2 075,2	5 425,0	4 571,6
Finansiella intäkter och kostnader	-33,9	-31,6	-141,1	-123,0
Resultat före skatt	2 007,1	2 043,6	5 283,9	4 448,6
Skatt	-442,0	-435,3	-1 163,7	-978,5
Resultat efter skatt	1 565,1	1 608,3	4 120,2	3 470,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 565,1	1 608,3	4 120,2	3 470,1
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	7,59	7,80	19,98	16,82

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2016	31 december 2015
Förvaltningsfastigheter	36 517,3	31 740,5
Övriga anläggningstillgångar	18,5	17,7
Summa anläggningstillgångar	36 535,8	31 758,2
Omsättningstillgångar	1 173,0	564,4
Summa tillgångar	37 708,8	32 322,6
Eget kapital	23 047,4	19 566,7
Långfristiga räntebärande skulder	4 000,0	4 650,0
Uppskjutna skatteskulder	7 240,2	6 229,2
Övriga långfristiga skulder	106,4	157,6
Avsättningar till pensioner	14,9	12,9
Summa långfristiga skulder	11 361,5	11 049,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 650,0	1 100,0
Övriga skulder	649,9	606,2
Summa kortfristiga skulder	3 299,9	1 706,2
Summa eget kapital och skulder	37 708,8	32 322,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- december 2016	Januari- december 2015
KONCERNEN, Mnkr		
Ingående eget kapital	19 566,7	16 694,8
Periodens totalresultat	4 120,2	3 470,1
Utdelning	-639,4	-598,2
Utgående eget kapital	23 047,4	19 566,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- december 2016	Januari- december 2015
KONCERNEN, Mnkr		
Resultat före skatt	5 283,9	4 448,6
Avskrivningar/nedskrivningar	3,0	8,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4 160,1	-3 426,5
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-45,4	-11,8
Övriga förändringar	1,9	2,3
Betald inkomstskatt	-105,7	-90,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	977,6	930,8
Ökning/minskning rörelsefordringar	28,6	-35,2
Ökning/minskning rörelseskulder	22,5	71,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 028,7	967,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-616,7	-496,6
Investeringar i inventarier	-2,2	-3,7
Försäljning av inventarier	0,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-618,7	-500,3
Upptagna lån	3 300,0	2 200,0
Amortering av låneskuld	-2 400,0	-2 100,0
Utbetald utdelning	-639,4	-598,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	260,6	-498,2
Periodens kassaflöde	670,6	-31,0
Likvida medel vid periodens början	443,2	474,2
Likvida medel vid periodens slut	1 113,8	443,2
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	3,25	-0,15

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Nettoomsättning	751,9	703,8	666,0	636,8	285,2	270,1	1 703,1	1 610,7
Fastighetskostnader	-174,6	-176,5	-217,5	-210,0	-85,4	-80,0	-477,5	-466,5
Bruttoresultat	577,3	527,3	448,5	426,8	199,8	190,1	1 225,6	1 144,2
Fastighetsförvaltning								
Parkeringsverksamhet			36,8	27,9			36,8	27,9
Central administration							-42,9	-38,8
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							4 160,1	3 426,5
Räntederivat							45,4	11,8
Rörelseresultat							5 425,0	4 571,6
Finansiella intäkter och kostnader							-141,1	-123,0
Resultat före skatt							5 283,9	4 448,6

¹⁾ För jämförbart bestånd ska AO Göteborgs och Koncernens nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 1,8 mnkr respektive 1,2 mnkr för 2015 på grund av förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2.

NYCKELTAL

KONCERNEN	Helår 2016	Helår 2015	Helår 2014	Helår 2013	Helår 2012
Fastighetsrelaterade					
Uthyrbar yta, tusental kvm	389	387	387	387	367
Hysesvakansgrad, %	3,9	4,5	5,6	4,0	3,7
Ytvakansgrad, %	5,3	6,1	7,2	5,7	5,4
Verkligt värde, mdkr	36,5	31,7	27,8	25,9	23,1
Överskottsgrad, %	70,5	69,4	69,9	70,3	70,4
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	19,3	19,1	12,5	12,9	14,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,7	19,2	12,2	12,8	9,3
Soliditet, %	61	61	59	58	59
Räntetäckningsgrad, ggr	8,6	9,1	8,5	8,3	6,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,2	16,7	18,6	20,3	18,2
Data per aktie					
Periodens resultat, kr	19,98	16,82	9,70	9,10	9,40
Eget kapital, kr	111,74	94,86	80,94	73,99	67,49
Fastigheternas verkliga värde, kr	177,04	153,88	134,86	125,42	111,79
Substansvärde (EPRA NNNAV), kr	138,00	118,00	100,00	92,00	84,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015
Nettoomsättning, mnkr	468	451	439	431	451	416	409	413
Avkastning eget kapital, %	19,4	13,5	10,2	6,8	19,7	12,0	9,3	5,8
Avkastning eget kapital, justerad %	4,0	4,2	4,0	4,1	5,0	4,5	4,4	4,2
Soliditet, %	61	61	60	59	61	59	59	57
Periodens resultat per aktie, kr	7,59	4,40	4,41	3,58	7,80	3,11	3,75	2,17
Eget kapital per aktie, kr	111,74	104,15	99,75	95,34	94,86	87,06	83,96	80,20
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	138,00	129,00	124,00	119,00	118,00	108,00	105,00	100,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,85	1,26	1,43	1,44	1,27	1,01	1,22	1,20

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 104,0 mnkr (1 038,4). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt minskade kostnader för vakanser. Kostnaderna uppgick till -729,8 mnkr (-715,5). Bruttoresultatet var 374,2 mnkr (322,9). Övriga finansiella intäkter och kostnader var netto -141,0 mnkr (-123,0). I årets resultat ingår koncernbidrag från dotterbolag med 357,3 mnkr (331,9).

Likvida medel vid periodens utgång var 1 083,4 mnkr (442,6). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick netto till 158,2 mnkr (117,8). Förvärv av dotterföretag uppgick till 62,1 mnkr.

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 2015.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Utöver utdelning till aktieägarna har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Oktober- december 2016	Oktober- december 2015	Januari- december 2016	Januari- december 2015
MODERBOLAGET, Mnkr				
Nettoomsättning	284,4	267,4	1 104,0	1 038,4
Verksamhetens kostnader	-180,2	-158,8	-729,8	-715,5
Bruttoresultat	104,2	108,6	374,2	322,9
Central administration	-15,2	-11,1	-42,9	-38,8
Värdetförändringar räntederivat	20,9	18,4	45,4	11,8
Rörelseresultat	109,9	115,9	376,7	295,9
Koncernbidrag	357,3	331,9	357,3	331,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-33,9	-31,6	-141,0	-123,0
Resultat efter finansiella poster	433,3	416,2	593,0	504,8
Bokslutsdispositioner	156,5	1,7	156,5	1,7
Resultat före skatt	589,8	417,9	749,5	506,5
Skatt	-130,3	-77,7	-165,9	-111,3
Periodens resultat	459,5	340,2	583,6	395,2
Rapport över totalresultat, Mnkr				
Periodens resultat	459,5	340,2	583,6	395,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	459,5	340,2	583,6	395,2

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 december 2016	31 december 2015
MODERBOLAGET, Mnkr		
Förvaltningsfastigheter	8 086,3	8 073,6
Övriga anläggningstillgångar	2 902,6	2 839,8
Summa anläggningstillgångar	10 988,9	10 913,4
Omsättningstillgångar	1 550,1	900,5
Summa tillgångar	12 539,0	11 813,9
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 764,7	1 820,5
Summa eget kapital	3 743,4	3 799,2
Obeskattade reserver	665,0	821,6
Avsättningar	916,1	900,8
Långfristiga skulder	4 103,0	4 804,0
Kortfristiga skulder	3 111,5	1 488,3
Summa skulder	8 795,6	8 014,7
Summa eget kapital och skulder	12 539,0	11 813,9

Stockholm den 16 februari 2017

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Ivo Stopner
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

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 eget kapital, justerad. Resultat efter skatt exklusive värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus räntekostnader 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.

Bibliotekstan. Området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken.

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 antalet utestående aktier vid periodens slut.

EPRA. European Public Real Estate Association. Intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt, se härledning sidan 4.

EPRA NNAV – Aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt, se härledning sidan 4.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanta lokaler.

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

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna överlätas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

MTN-program. Medium Term Note. Ett obligationsprogram med en löptid på 1-15 år.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank, se härledning sidan 4.

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

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

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.

Ytvakansgrad. Vakant yta i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årshyra. Bruttohyra inklusive tillägg vid periodens utgång uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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



BIBLIOTEKSTAN



HUFVUDSTADEN

Om 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 förvaltning och utveckling av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärlägen.

Vision

Hufvudstaden ska alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

Affärsidé

Hufvudstaden ska i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Finansiella mål

- Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

- Successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- Ha branschens nöjdaste kunder.
- Ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

Strategier för att uppnå målen

Kundfokus. Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Kvalitet. Kvalitets- och miljösystem ska säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling. Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunnande och värderingar.

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

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



HUFVUDSTADEN