

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-september 2009

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat för jämförbart bestånd ökade med 5 procent till 699 mnkr (666). Det förbättrade resultatet förklaras främst av högre hyror och lägre underhållskostnader.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till -356 mnkr (-406), motsvarande -1,73 kronor per aktie (-1,97). Motsvarande resultat för tredje kvartalet var 145 mnkr (-320).**
- **Soliditeten uppgick till 55 procent, nettobelåningsgraden till 17 procent och räntetäckningsgraden var 6,9 gånger.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 18,2 mdkr (19,1 vid årsskiftet). Substansvärdet uppgick till 62 kronor per aktie (66 vid årsskiftet).**
- **Koncernens nettoomsättning för jämförbart bestånd uppgick till 1 020 mnkr (1 001), en ökning med 2 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,8 procent (5,3 vid årsskiftet) och exklusive pågående projekt 3,2 procent (2,9 vid årsskiftet).**
- **Hufvudstaden har, för andra året i följd de nöjdaste kontorshyresgästerna enligt Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index.**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 699,2 mnkr (666,0), en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror vid omförhandlingar och lägre underhållskostnader. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 972,4 mnkr (953,8).

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

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde för jämförbart bestånd redovisas på sid 5.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 47,1 mnkr (46,9), kostnaderna uppgick till 35,1 mnkr (34,1) och bruttoresultatet till 12,0 mnkr (12,8).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -19,9 mnkr (-21,4). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -1 057,8 mnkr (-1 083,8) och i räntederivat -13,5 mnkr (-18,4).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -97,6 mnkr (-113,6). Den minskade nettokostnaden förklaras av lägre kortfristiga marknadsräntor.

Skatt

Koncernens skattekostnad (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till 121,5 mnkr (152,5), varav -102,8 mnkr (-111,1) utgjorde aktuell skatt och 224,3 mnkr (263,6) uppskjuten skatt. Den positiva skatten förklaras av upplösning av uppskjuten skatt till följd av orealiserade värdeminskningar.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -356,1 mnkr (-405,9).

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier under perioden var 200,3 mnkr (135,4).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 september 2009 uppgå till 18 224 mnkr (19 083 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av nettot av investeringar i fastighetsbeståndet och orealiserade värdeförändringar. Den uthyrbara ytan var 353 560 kvm (354 245 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september var 5,8 procent (5,3 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 6,9 procent (5,9 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt var 3,2 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 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 bedöms ingen värdeförändring i fastighetsbeståndet ha skett under kvartal 3 2009 förutom investeringar om 64 mnkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2009 uppgick till 18,2 mdkr inklusive investeringar. Vid värderingen bedömdes det inte ha skett någon väsentlig ändring av direktavkastningskraven, samt att hyresmarknaden i stort är oförändrad jämfört med det andra kvartalet 2009.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 5,3 procent (5,1 vid årsskiftet).

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 12,8 mdkr eller 62 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 10,2 mdkr eller 50 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 14,4 mdkr eller 70 kronor per aktie.

HUFVUDSTADEN HAR DE NÖJDASTE KUNDERNA

Hufvudstaden har, för andra året i följd de nöjdaste kontorshyresgästerna enligt Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index. Detta är femte gången Hufvudstaden vinner undersökningen, som vänder sig till kontorshyresgäster. Resultatet visade att Hufvudstaden hade högst värde på lokalernas läge, service samt image.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit stabilt under perioden, trots finanskris. 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 3 500 till 4 800 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 12 000-17 000 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.

Koncernens pågående omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats i linje med våra förväntningar. Totalt har under perioden 34 636 kvm omförhandlats till ett värde av 132 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med cirka 9 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2009 till 3 400,0 mnkr (3 400,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 35 månader (43 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 42 månader (51 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,6 procent (4,0 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 3 090,0 mnkr (2 975,0 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 september uppgick till -132,3 mnkr (-144,8 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 30 september 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, 30 september 2009

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff ränta, %
2009	700,0	20	0,9
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	3,6

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 19 149 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2009 till 22 procent av antalet utestående aktier (20). Kursen på A-aktien den 30 september 2009 var 56,00 kronor och börsvärdet uppgick till 12,1 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 sept 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 30 september 2009, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2009	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 sep 2009	211,3	5,0	206,3

KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 237,9 mnkr (231,3). Förändringen förklaras främst av högre hyror vid omförhandlingar och lägre fastighetsskatt p g a nedsättning av taxeringsvärde. Nettohyrorna uppgick till 322,5 mnkr (320,1). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 84,6 mnkr (88,8).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 3,4 mnkr (3,5). Nettoomsättningen uppgick till 15,1 mnkr (14,6) och kostnaderna till 11,7 mnkr (11,1).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 0 mnkr (-586,7) och i räntederivat till -6,6 mnkr (-44,4). Finansiella intäkter och kostnader

uppgick till -30,6 mnkr (-39,0). Det förbättrade finansnettot förklaras av lägre kortfristiga marknadsräntor.

Resultatet efter skatt uppgick till 145,5 mnkr (-319,8).

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 Delårsrapportering. IFRS 8 Rörelsesegment har implementerats. Den uppföljning per segment som görs internt överrensstämmer med sammanställningen på sid 5. 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

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 5 November 2009, kl 11:00.

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	Juli- september 2009	Juli- september 2008	Januari- september 2009	Januari- september 2008	Januari- december 2008
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	322,5	320,1	972,4	953,8	1 282,2
Parkeringsverksamhet	15,1	14,6	47,1	46,9	65,4
	337,6	334,7	1 019,5	1 000,7	1 347,6
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-3,6	-5,7	-14,9	-31,0	-43,8
Drift och administration	-49,6	-49,2	-159,2	-155,3	-216,0
Tomträttsavgälder	-4,0	-4,0	-12,1	-12,1	-16,1
Fastighetsskatt	-27,4	-29,9	-87,0	-89,4	-119,0
Fastighetsförvaltningens kostnader	-84,6	-88,8	-273,2	-287,8	-394,9
Parkeringsverksamhet	-11,7	-11,1	-35,1	-34,1	-45,8
Verksamhetens kostnader	-96,3	-99,9	-308,3	-321,9	-440,7
Bruttoresultat	241,3	234,8	711,2	678,8	906,9
- varav Fastighetsförvaltning	237,9	231,3	699,2	666,0	887,3
- varav Parkeringsverksamhet	3,4	3,5	12,0	12,8	19,6
Central administration	-5,2	-7,0	-19,9	-21,4	-32,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	236,1	227,8	691,3	657,4	874,9
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	0,0	-586,7	-1 057,8	-1 083,8	-1 629,4
Räntederivat	-6,6	-44,4	-13,5	-18,4	-126,6
Rörelseresultat	229,5	-403,3	-380,0	-444,8	-881,1
Finansiella intäkter och kostnader	-30,6	-39,0	-97,6	-113,6	-144,3
Resultat före skatt	198,9	-442,3	-477,6	-558,4	-1 025,4
Skatt	-53,4	122,5	121,5	152,5	576,2
Resultat efter skatt	145,5	-319,8	-356,1	-405,9	-449,2
Övrigt totalresultat:					
Förändring säkringsreserv	6,3	-19,1	19,1	-7,1	-48,8
Periodens totalresultat	151,8	-338,9	-337,0	-413,0	-498,0
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	0,70	-1,55	-1,73	-1,97	-2,18

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2009	30 september 2008	31 december 2008
Förvaltningsfastigheter	18 224,0	19 580,4	19 083,2
Övriga anläggningstillgångar	11,6	40,4	11,6
Summa anläggningstillgångar	18 235,6	19 620,8	19 094,8
Omsättningstillgångar	373,1	367,0	489,2
Summa tillgångar	18 608,7	19 987,8	19 584,0
Eget kapital	10 220,8	11 034,7	10 949,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 900,0	3 400,0	3 400,0
Uppskjuten skatteskuld	4 389,4	5 056,9	4 606,9
Övriga skulder	130,2	3,4	147,9
Avsättningar till pensioner	5,8	5,2	5,0
Summa långfristiga skulder	7 425,4	8 465,5	8 159,8
Kortfristiga räntebärande skulder	500,0	-	-
Övriga skulder	462,5	487,6	474,5
Summa kortfristiga skulder	962,5	487,6	474,5
Summa eget kapital och skulder	18 608,7	19 987,8	19 584,0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- september 2009	Januari- september 2008	Januari- december 2008
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	10 949,7	11 808,7	11 808,7
Periodens totalresultat	-337,0	-413,0	-498,0
Utdelningar	-391,9	-361,0	-361,0
Utgående eget kapital	10 220,8	11 034,7	10 949,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- september 2009	Januari- september 2008	Januari- december 2008
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat efter finansiella poster	-477,6	-558,4	-1 025,4
Avskrivningar/nedskrivningar	6,0	3,3	4,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 057,8	1 083,8	1 629,4
Värdeförändring räntederivat	13,5	18,4	126,6
Övriga förändringar	0,7	-0,4	-0,6
Betald inkomstskatt	-138,2	-63,2	-71,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	462,2	483,5	662,9
Ökning/minskning rörelsefordringar	27,1	31,8	11,5
Ökning/minskning rörelseskulder	6,2	32,5	21,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	495,5	547,8	696,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-198,6	-133,7	-182,1
Investeringar i inventarier	-1,7	-1,7	-2,7
Förändring av finansiella tillgångar	-0,8	0,4	2,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-201,1	-135,0	-182,2
Utbetald utdelning	-391,9	-361,0	-361,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-391,9	-361,0	-361,0
Periodens kassaflöde	-97,5	51,8	153,1
Likvida medel vid periodens början	438,9	285,8	285,8
Likvida medel vid periodens slut	341,4	337,6	438,9

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	30 september 2009	30 september 2008	31 december 2008
KONCERNEN, Mnkr			
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 706,2	1 706,4	1 706,4
Kapitalförsäkring	4,5	3,8	3,6
Summa ställda säkerheter	1 710,7	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- sep 2009	Jan- sep 2008	Jan- sep 2009	Jan- sep 2008	Jan- sep 2009	Jan- sep 2008	Jan- Sep 2009	Jan- Sep 2008
KONCERNEN, Mnkr								
<i>Jämförbart bestånd</i>								
Nettoomsättning	434,8	436,8	408,3	392,9	129,3	124,1	972,4	953,8
Fastighetskostnader	-102,7	-99,3	-136,8	-151,8	-33,7	-36,7	-273,2	-287,8
Bruttoresultat Fastighets- förvaltning	332,1	337,5	271,5	241,1	95,6	87,4	699,2	666,0
Parkeringsverksamhet			12,0	12,8			12,0	12,8
Central administration							-19,9	-21,4
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							-1 057,8	-1 083,8
Räntederivat							-13,5	-18,4
Rörelseresultat							-380,0	-444,8
Finansiella intäkter och kostnader							-97,6	-113,6
Resultat före skatt							-477,6	-558,4

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 sep 2009	30 sep 2008	Helår 2008	Helår 2007	Helår 2006	Helår 2005
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, kvm	353 560	353 883	354 245	353 685	350 895	407 694
Hysesvakansgrad, %	5,8	3,0	5,3	3,3	6,5	7,1
Ytvakansgrad, %	6,9	4,2	5,9	4,6	8,1	8,7
Verkligt värde, mdkr	18,2	19,6	19,1	20,5	17,4	16,3
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	-2,0	-2,4	-3,9	20,4	33,6	15,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-1,0	-1,4	-5,7	22,3	23,9	16,5
Soliditet, %	54,9	55,2	55,9	56,4	57,4	52,2
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	5,5	5,5	6,2	5,1	5,7
Belåningsgrad fastigheter, %	18,7	17,4	17,8	16,6	19,3	21,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,0	15,9	15,6	15,8	19,3	21,7
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	-1,73	-1,97	-2,18	11,64	16,60	6,47
Eget kapital, kr	49,55	53,50	53,09	57,25	57,14	41,77
Fastigheternas verkliga värde, kr	88,35	94,93	92,52	99,53	84,40	78,91
Substansvärde, kr	62,00	69,00	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 595,4 mnkr (592,4). Bruttoresultat uppgick till 273,0 mnkr (315,5). Minskningen förklaras främst av högre underhållskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader var netto 622,0 mnkr (-113,6). I finansnettot ingår utdelning från dotterbolag med 718,0 mnkr (0).

Likvida medel vid periodens utgång var 341,3 mnkr (337,3). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 33,3 mnkr (33,7).

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

	Juli- september 2009	Juli- september 2008	Januari- september 2009	Januari- september 2008	Januari- december 2008
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning	197,8	199,1	595,4	592,4	789,1
Verksamhetens kostnader	-100,4	-91,9	-322,4	-276,9	-387,6
Bruttoresultat	97,4	107,2	273,0	315,5	401,5
Central administration	-5,2	-7,0	-19,9	-21,4	-32,0
Värdeförändringar räntederivat	-6,6	-44,4	-13,5	-18,4	-126,6
Rörelseresultat	85,6	55,8	239,6	275,7	242,9
Finansiella intäkter och kostnader	-30,6	-39,0	622,0	-113,6	-144,3
Resultat efter finansnetto	55,0	16,8	861,6	162,1	98,6
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-95,7
Resultat före skatt	55,0	16,8	861,6	162,1	2,9
Skatt	-16,0	-6,1	-41,9	-49,6	66,2
Periodens resultat	39,0	10,7	819,7	112,5	69,1

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnkr	30 sep 2009	30 sep 2008	31 dec 2008
Förvaltningsfastigheter	5 957,1	5 967,4	5 966,6
Övriga anläggningstillgångar	2 834,3	2 863,3	2 834,5
Summa anläggningstillgångar	8 791,4	8 830,7	8 801,1
Omsättningstillgångar	703,8	381,7	472,8
Summa tillgångar	9 495,2	9 212,4	9 273,9
Bundet eget kapital	1 978,7	1 968,2	1 978,7
Fritt eget kapital	1 821,5	1 279,8	1 374,5
Summa eget kapital	3 800,2	3 248,0	3 353,2
Obeskattade reserver	757,2	661,5	757,2
Avsättningar	1 109,8	1 224,1	1 105,1
Långfristiga skulder	3 030,8	3 404,0	3 548,5
Kortfristiga skulder	797,2	674,8	509,9
Summa skulder	5 695,0	5 964,4	5 920,7
Summa eget kapital och skulder	9 495,2	9 212,4	9 273,9

Stockholm den 5 november 2009

Ivo Stopner
Verkställande direktör

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

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.

Fastighetsskattetillegg. Ersättning från hyresgästerna för fastighetsskatt.

Gyllene Triangeln. Det centrala affärsdistriktet mellan Stureplan, Normalmstorg 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.

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas 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.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar.

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.

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