

# HUFVUDSTADEN

## Halvårsrapport januari-juni 2009

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat för jämförbart bestånd ökade med 6 procent till 461 mnkr (435). Det förbättrade resultatet förklaras främst av högre hyror och lägre underhållskostnader.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till -502 mnkr (-86), motsvarande -2,43 kronor per aktie (-0,42). Det lägre resultatet förklaras av periodens realiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet om -1 058 mnkr (-497).**
- **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 61 kronor per aktie (66 vid årsskiftet).**
- **Koncernens nettoomsättning för jämförbart bestånd uppgick till 682 mnkr (666), en ökning med 2 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 6,2 procent (5,3 vid årsskiftet) och exklusive pågående projekt 3,6 procent (2,9 vid årsskiftet).**

---

### KONCERNEN

#### RESULTAT

##### Fastighetsförvaltning

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 461,3 mnkr (434,7), en ökning med 6 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror vid omförhandlingar och lägre underhållskostnader. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 649,9 mnkr (633,7).

Omsättningshyrestilllägg 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 6.

##### Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 32,0 mnkr (32,3), kostnaderna uppgick till 23,4 mnkr (23,0) och bruttoresultatet till 8,6 mnkr (9,3).

##### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -14,7 mnkr (-14,4). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -1 057,8 mnkr (-497,1) och i räntederivat -6,9 mnkr (26,0).

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -67,0 mnkr (-74,6). Den minskade nettokostnaden förklaras av lägre kortfristiga marknadsräntor.

##### Skatt

Koncernens skattekostnad (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till 174,9 mnkr (30,0), varav -65,9 mnkr (-72,0) utgjorde aktuell skatt och 240,8 mnkr (102,0) uppskjuten skatt. Den positiva skatten förklaras av upplösning av uppskjuten skatt på realiserade värdeminskningar.

## Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -501,6 mnkr (-86,1). Resultatnedgången förklaras av periodens realiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet om -1 057,8 mnkr (-497,1).

## FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier under perioden var 135,8 mnkr (98,8).

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 juni 2009 uppgå till 18 160 mnkr (19 083 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av nettot av investeringar i fastighetsbeståndet och realiserade värdeförändringar. Den uthyrbara ytan var 354 055 kvm (354 245 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni var 6,2 procent (5,3 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 7,1 procent (5,9 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt var 3,6 procent (2,9 vid årsskiftet).

## Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighets verkliga värde. Värderingarna genomförs med beaktande av fastigheternas intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Bedömningen sker på basis av en värdering enligt direktavkastningsmetoden.

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. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Sverige AB och Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderingarna omfattar åtta fastigheter och motsvarar 27 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 5,0 mdkr med ett intervall om +/- 5-8 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 5,1 mdkr. Vid en jämförelse mellan intern och extern värdering kan det konstateras att Hufvudstadens värderingar ligger inom det värderingsintervall som de externa värderingsföretagen har angivit. Med beaktande av ovanstående bedömdes värdeförändringen i fastighetsbeståndet under perioden uppgå till -1,1 mdkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2009 uppgick till 18,2 mdkr inklusive under året gjorda investeringar. Den realiserade värdeminskningen förklaras av ett något högre direktavkastningskrav vilket är en följd av konjunktur nedgången och av fortsatt osäkerhet på kreditmarknaden, samt av en något svagare hyresmarknad. 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 12,7 mdkr eller 61 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 10,1 mdkr eller 49 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 14,2 mdkr eller 69 kronor per aktie.

## HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit stabilt under perioden, trots finanskris och en successivt svagare ekonomisk utveckling. 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 29 452 kvm omförhandlats till ett värde av 117 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med cirka 10 procent.

## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2009 till 3 400,0 mnkr (3 400,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 38 månader (43 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 45 månader (51 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,6 procent (4,0 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 3 160,0 mnkr (2 975,0 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 juni uppgick till -134,4 mnkr (-144,8 vid årsskiftet).

### Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 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 juni 2009

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff ränta, %
2009	700,0	20	1,3
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 19 243 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2009 till 21 procent av antalet utestående aktier (21). Kursen på A-aktien den 30 juni 2009 var 47,90 kronor och börsvärdet uppgick till 10,5 mdkr.

### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 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 juni 2009, miljoner aktier

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

### KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 231,3 mnkr (209,3). Förändringen förklaras främst av högre hyror vid omförhandlingar och lägre underhållskostnader. Nettohyrorna uppgick till 324,2 mnkr (316,1). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 92,9 mnkr (106,8).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 4,2 mnkr (4,8). Nettoomsättningen uppgick till 15,8 mnkr (16,1) och kostnaderna till 11,6 mnkr (11,3).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -495,1 mnkr (-497,1) och i räntederivat till 38,4 mnkr (43,9). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -32,2 mnkr (-38,8). Det förbättrade finansnettot förklaras av lägre kortfristiga marknadsräntor.

### 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 6. 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

Delårsrapport jan-sep 2009	5 november 2009
Bokslutskommuniké för 2009	12 februari 2010
Årsredovisning 2009	mars 2010
Årsstämma 2010 i Stockholm	25 mars 2010

Informationen i denna halvårsrapport 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 26 augusti 2009, kl 11.20.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://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	April-juni 2009	April-juni 2008	Januari-juni 2009	Januari-juni 2008	Januari-december 2008
<b>Nettoomsättning</b>					
Fastighetsförvaltning	324,2	316,1	649,9	633,7	1 282,2
Parkeringsverksamhet	15,8	16,1	32,0	32,3	65,4
	<b>340,0</b>	<b>332,2</b>	<b>681,9</b>	<b>666,0</b>	<b>1 347,6</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-6,5	-20,4	-11,3	-25,3	-43,8
Drift och administration	-52,5	-52,6	-109,6	-106,1	-216,0
Tomträttsavgälder	-4,1	-4,1	-8,1	-8,1	-16,1
Fastighetsskatt	-29,8	-29,7	-59,6	-59,5	-119,0
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-92,9</b>	<b>-106,8</b>	<b>-188,6</b>	<b>-199,0</b>	<b>-394,9</b>
Parkeringsverksamhet	-11,6	-11,3	-23,4	-23,0	-45,8
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-104,5</b>	<b>-118,1</b>	<b>-212,0</b>	<b>-222,0</b>	<b>-440,7</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>235,5</b>	<b>214,1</b>	<b>469,9</b>	<b>444,0</b>	<b>906,9</b>
- varav Fastighetsförvaltning	231,3	209,3	461,3	434,7	887,3
- varav Parkeringsverksamhet	4,2	4,8	8,6	9,3	19,6
Central administration	-7,6	-6,7	-14,7	-14,4	-32,0
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>227,9</b>	<b>207,4</b>	<b>455,2</b>	<b>429,6</b>	<b>874,9</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Förvaltningsfastigheter	-495,1	-497,1	-1 057,8	-497,1	-1 629,4
Räntederivat	38,4	43,9	-6,9	26,0	-126,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-228,8</b>	<b>-245,8</b>	<b>-609,5</b>	<b>-41,5</b>	<b>-881,1</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-32,2	-38,8	-67,0	-74,6	-144,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-261,0</b>	<b>-284,6</b>	<b>-676,5</b>	<b>-116,1</b>	<b>-1 025,4</b>
Skatt	67,1	78,5	174,9	30,0	576,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-193,9</b>	<b>-206,1</b>	<b>-501,6</b>	<b>-86,1</b>	<b>-449,2</b>
<b>Övrigt totalresultat:</b>					
Förändring säkringsreserv	6,4	19,9	12,8	11,9	-48,8
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-187,5</b>	<b>-186,2</b>	<b>-488,8</b>	<b>-74,2</b>	<b>-498,0</b>
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	-0,94	-1,00	-2,43	-0,42	-2,18

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2009	30 juni 2008	31 december 2008
Förvaltningsfastigheter	18 160,0	20 130,8	19 083,2
Övriga anläggningstillgångar	11,6	111,8	11,6
Summa anläggningstillgångar	18 171,6	20 242,6	19 094,8
Omsättningstillgångar	283,9	218,4	489,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>18 455,5</b>	<b>20 461,0</b>	<b>19 584,0</b>
Eget kapital	10 069,0	11 373,5	10 949,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 900,0	3 400,0	3 400,0
Uppskjutna skatteskulder	4 370,6	5 226,0	4 606,9
Övriga långfristiga skulder	129,7	3,3	147,9
Avsättningar till pensioner	5,7	5,3	5,0
Summa långfristiga skulder	7 406,0	8 634,6	8 159,8
Kortfristiga räntebärande skulder	500,0	-	-
Övriga skulder	480,5	452,9	474,5
Summa kortfristiga skulder	980,5	452,9	474,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>18 455,5</b>	<b>20 461,0</b>	<b>19 584,0</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2009	Januari- juni 2008	Januari- december 2008
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Ingående eget kapital	10 949,7	11 808,7	11 808,7
Periodens totalresultat	-488,8	-74,2	-498,0
Utdelningar	-391,9	-361,0	-361,0
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>10 069,0</b>	<b>11 373,5</b>	<b>10 949,7</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2009	Januari- juni 2008	Januari- december 2008
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Resultat efter finansiella poster	-676,5	-116,1	-1 025,4
Avskrivningar/nedskrivningar	4,2	2,1	4,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 057,8	497,1	1 629,4
Värdeförändring räntederivat	6,9	-26,0	126,6
Övriga förändringar	0,7	-0,4	-0,6
Betald inkomstskatt	-112,9	-49,2	-71,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>280,2</b>	<b>307,5</b>	<b>662,9</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	27,0	32,4	11,5
Ökning/minskning rörelseskulder	33,1	22,1	21,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>340,3</b>	<b>362,0</b>	<b>696,3</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-134,6	-97,4	-182,1
Investeringar i inventarier	-1,2	-1,4	-2,7
Förändring av finansiella tillgångar	-0,5	0,3	2,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-136,3</b>	<b>-98,5</b>	<b>-182,2</b>
Utbetald utdelning	-391,9	-361,0	-361,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-391,9</b>	<b>-361,0</b>	<b>-361,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-187,9</b>	<b>-97,5</b>	<b>153,1</b>
Likvida medel vid periodens början	438,9	285,8	285,8
Likvida medel vid periodens slut	251,0	188,3	438,9

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	30 juni 2009	30 juni 2008	31 december 2008
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Inteckningar	1 706,2	1 706,4	1 706,4
Kapitalförsäkring	4,2	3,8	3,6
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 710,4</b>	<b>1 710,2</b>	<b>1 710,0</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

**SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG**

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan- jun 2009	Jan- jun 2008	Jan- jun 2009	Jan- jun 2008	Jan- jun 2009	Jan- jun 2008	Jan- jun 2009	Jan- jun 2008
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>								
<i>Jämförbart bestånd</i>								
Nettoomsättning	290.4	289.2	272.8	261.5	86.7	83.0	649.9	633.7
Fastighetskostnader	-70.7	-65.6	-94.0	-108.2	-23.9	-25.2	-188.6	-199.0
	<b>219.7</b>	<b>223.6</b>	<b>178.8</b>	<b>153.3</b>	<b>62.8</b>	<b>57.8</b>	<b>461.3</b>	<b>434.7</b>
<b>Bruttoresultat Fastighets- förvaltning</b>								
Parkeringsverksamhet			8.6	9.3			8.6	9.3
Central administration							-14.7	-14.4
<b>Värdeförändringar</b>								
Förvaltningsfastigheter							-1,057.8	-497.1
Räntederivat							-6.9	26.0
<b>Rörelseresultat</b>							<b>-609.5</b>	<b>-41.5</b>
Finansiella intäkter och kostnader							-67.0	-74.6
<b>Resultat före skatt</b>							<b>-676.5</b>	<b>-116.1</b>

**NYCKELTAL**

KONCERNEN	30 juni 2009	30 juni 2008	Helår 2008	Helår 2007	Helår 2006	Helår 2005
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Uthyrbar yta, kvm	354 055	353 675	354 245	353 685	350 895	407 694
Hyresvakansgrad, %	6,2	3,7	5,3	3,3	6,5	7,1
Ytvakansgrad, %	7,1	4,7	5,9	4,6	8,1	8,7
Verkligt värde, mdkr	18,2	20,1	19,1	20,5	17,4	16,3
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på eget kapital, %	-2,1	1,4	-3,9	20,4	33,6	15,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-1,1	2,6	-5,7	22,3	23,9	16,5
Soliditet, %	54,6	55,6	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	16,9	17,8	16,6	19,3	21,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,4	16,2	15,6	15,8	19,3	21,7
<b>Data per aktie</b>						
Periodens resultat, kr	-2,43	-0,42	-2,18	11,64	16,60	6,47
Eget kapital, kr	48,82	55,14	53,09	57,25	57,14	41,77
Fastigheternas verkliga värde, kr	88,04	97,60	92,52	99,53	84,40	78,91
Substansvärde, kr	61,00	71,00	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 397,6 mnkr (393,3). Bruttoresultat uppgick till 175,6 mnkr (208,3). Minskningen förklaras främst av högre underhållskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader var netto 652,6 mnkr (-74,7). I finansnettot ingår utdelning från dotterbolag med 718,0 mnkr (0).

Likvida medel vid periodens utgång var 250,8 mnkr (188,1). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 23,6 mnkr (30,3).

### 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

	April-juni 2009	April-juni 2008	Januari-juni 2009	Januari-juni 2008	Januari-december 2008
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>					
Nettoomsättning	198,4	196,4	397,6	393,3	789,1
Verksamhetens kostnader	-111,6	-95,2	-222,0	-185,0	-387,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>86,8</b>	<b>101,2</b>	<b>175,6</b>	<b>208,3</b>	<b>401,5</b>
Central administration	-7,6	-6,7	-14,7	-14,4	-32,0
Värdetförändringar räntederivat	38,4	43,9	-6,9	26,0	-126,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>117,6</b>	<b>138,4</b>	<b>154,0</b>	<b>219,9</b>	<b>242,9</b>
Finansiella intäkter och kostnader	687,0	-38,9	652,6	-74,7	-144,3
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>804,6</b>	<b>99,5</b>	<b>806,6</b>	<b>145,2</b>	<b>98,6</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-95,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>804,6</b>	<b>99,5</b>	<b>806,6</b>	<b>145,2</b>	<b>2,9</b>
Skatt	-23,8	-29,2	-25,9	-43,5	66,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>780,8</b>	<b>70,3</b>	<b>780,7</b>	<b>101,7</b>	<b>69,1</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2009	30 juni 2008	31 december 2008
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 962,3	5 978,1	5 966,6
Övriga anläggningstillgångar	2 834,5	2 934,6	2 834,5
Summa anläggningstillgångar	8 796,8	8 912,7	8 801,1
Omsättningstillgångar	652,0	228,1	472,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 448,8</b>	<b>9 140,8</b>	<b>9 273,9</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 971,8	1 978,7
Fritt eget kapital	1 776,0	1 284,5	1 374,5
Summa eget kapital	3 754,7	3 256,3	3 353,2
Obeskattade reserver	757,2	661,5	757,2
Avsättningar	1 109,0	1 243,7	1 105,1
Långfristiga skulder	3 030,3	3 404,0	3 548,5
Kortfristiga skulder	797,6	575,3	509,9
Summa skulder	5 694,1	5 884,5	5 920,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 448,8</b>	<b>9 140,8</b>	<b>9 273,9</b>

## **STYRELSENS INTYGANDE**

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen bedöms stå inför.

Stockholm den 26 augusti 2009

Fredrik Lundberg  
*Styrelseordförande*

Claes Boustedt  
*Styrelseledamot*

Bengt Braun  
*Styrelseledamot*

Peter Egardt  
*Styrelseledamot*

Louise Lindh  
*Styrelseledamot*

Hans Mertzig  
*Styrelseledamot*

Sten Peterson  
*Styrelseledamot*

Anna-Greta Sjöberg  
*Styrelseledamot*

Ivo Stopner  
*Verkställande direktör  
och styrelseledamot*

## GRANSKNINGSRAPPORT

### Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, per 30 juni 2009 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De

granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen och för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 augusti 2009

George Pettersson  
*Auktoriserad 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 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 koncernstabber, 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.

*Fastighetsskattetillägg.* 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.

*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.

*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](mailto:info@hufvudstaden.se)    Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)  
Organisationsnummer 556012-8240  
Styrelsens säte: Stockholm