

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-september 2010

- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 818 mnkr (-356), motsvarande 3,97 kronor per aktie (-1,73). Det högre resultatet förklaras av periodens positiva värdeförändring i fastighetsbeståndet om 552 mnkr (-1 058).**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 686 mnkr (699). Resultatförändringen förklaras främst av något högre hyresvakanser.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 19,1 mdkr (18,1 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av stigande hyresnivåer och något lägre direktavkastningskrav samt investeringar.**
- **Substansvärdet uppgick till 65 kronor per aktie (62 vid årsskiftet).**
- **Soliditeten uppgick till 55 procent, nettobelåningsgraden till 17 procent och räntetäckningsgraden var 7,7 gånger.**
- **Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 027 mnkr (1 020).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 6,1 procent (6,2 vid årsskiftet).**
- **Hufvudstaden har, för tredje året i rad, de nöjdaste kontorshyresgästerna enligt Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index.**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 686,0 mnkr (699,2), en minskning med 2 procent. Denna förklaras av något högre hyresvakanser samt ökade kostnader på grund av den stränga vintern. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 975,9 mnkr (972,4). Kostnader för fastighetsskatt och andra kostnader har stigit under det tredje kvartalet. Merparten av dessa kostnader har vidaredebiterats på hyresgäster vilket innebär att ingen större resultatpåverkan har uppstått.

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 5,6 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sid 5.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 51,2 mnkr (47,1), kostnaderna uppgick till 35,5 mnkr (35,1) och bruttoresultatet till 15,7 mnkr (12,0).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -22,8 mnkr (-19,9). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 552,0 mnkr (-1 057,8) och i räntederivat -28,0 mnkr (-13,5).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -88,2 mnkr (-97,6). Den minskade nettokostnaden förklaras av lägre kortfristiga marknadsräntor.

¹ Fastigheterna Inom Vallgraven 12:1 och 12:9 i Göteborg ingår från och med den 30 mars 2010. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat jämfört med samma period föregående år.

Skatt

Koncernens skattekostnad (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -296,7 mnkr (121,5), varav -101,9 mnkr (-102,8) utgjorde aktuell skatt och -194,8 mnkr (224,3) uppskjuten skatt. Den positiva skatten föregående år förklaras av upplösning av uppskjuten skatt till följd av orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 818,0 mnkr (-356,1). Resultatförändringen förklaras av periodens realiserade värdeökning i fastighetsbeståndet om 552,0 mnkr jämfört med en realiserad värdeminskning motsvarande period föregående år om -1 057,8 mnkr.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

I mars förvärvades två fastigheter i Göteborg till en köpeskilling om 175,0 mnkr.

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 399,1 mnkr (200,3).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 september 2010 uppgå till 19 075 mnkr (18 125 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av förvärven av fastigheterna i Göteborg, investeringar i fastighetsbeståndet samt av orealiserade värdeökningar. Den uthyrbara ytan var 357 000 kvm (354 000 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september var 6,1 procent (5,8) och den totala ytvakansgraden 7,4 procent (6,9). Sedan årsskiftet har hyresvakansgraden minskat med 0,1 procent (6,2 vid årsskiftet).

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighet. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde. 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. 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 bedömdes värdeförändringen i fastighetsbeståndet uppgå till 552,0 mnkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet uppgick till 19,1 mdkr inklusive under året gjorda investeringar. Den realiserade värdeökningen förklaras av stigande hyror samt av ett något lägre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 5,1 procent (5,3 vid årsskiftet).

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 13,3 mdkr eller 65 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 10,6 mdkr eller 51 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 15,0 mdkr eller 73 kronor per aktie.

HUFVUDSTADEN HAR DE NÖJDASTE KUNDERNA

Hufvudstaden har, för tredje året i rad de nöjdaste kontorshyresgästerna enligt Fastighetsbarometern med Nöjd Kund Index. Undersökningen visar att Hufvudstaden förbättrat sig med 3 enheter till 81 (av 100 möjliga). Det framgick också att Hufvudstaden hade högst poäng i nio av de tio uppmätta kvalitetsfaktorerna.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge ökat under perioden. För denna typ av lokaler har vakanserna varit fortsatt låga och hyrorna stigande. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest efter sökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har hyror noterats inom intervallet 3 800 till 4 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Inom samma delmarknader har intresset för välbärgna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000-18 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit stabil. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 600 och 2 400 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 5 000 och 11 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Koncernens pågående omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats enligt våra förväntningar. Totalt har under perioden 51 000 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 195 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar i stort sett resulterat i en oförändrad hyresnivå.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2010 till 3 600,0 mnkr (3 400,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 33 månader (36 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 46 månader (39 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,5 procent (3,7 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 3 320,0 mnkr (2 990,0 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 september uppgick till -163,7 mnkr (-135,8 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 30 september 2010

Förfallo- Tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2011	950,0	26
2012	250,0	7
2013	950,0	26
2017	1 450,0	41
Totalt	3 600,0	100

Räntebindningsstruktur, 30 september 2010

Förfallo- Tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittl. eff. ränta, %
2010	900,0	25	1,4
2011	600,0	17	3,6
2012	250,0	7	4,9
2013	600,0	17	3,9
2014	200,0	6	3,6
2015	300,0	8	3,6
2017	750,0	20	4,8
Totalt	3 600,0	100	3,5

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 18 769 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2010 till 25 procent av antalet utestående aktier (20 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 30 september 2010 var 72,65 kronor och börsvärdet uppgick till 15,7 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2010 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 2010 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 2010, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget inne- hav	Övriga ägare
Per 1 jan 2010	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 sep 2010	211,3	5,0	206,3

KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 235,5 mnkr (237,9), en minskning med 2,4 mnkr. Förändringen förklaras främst av något högre hy-

resvakanser. Nettohyrorna uppgick till 330,2 mnkr (322,5). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 94,7 mnkr (84,6).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 4,7 mnkr (3,4). Nettoomsättningen uppgick till 16,1 mnkr (15,1) och kostnaderna till 11,4 mnkr (11,7).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 367,5 mnkr (0) och i räntederivat till 10,6 mnkr (-6,6). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -30,2 mnkr (-30,6). 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 2009.

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 upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2010 10 februari 2011
Årsredovisning 2010 mars 2011
Årsstämma 2011 i Stockholm 24 mars 2011

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 10 november 2010.

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 2010	Juli-september 2009	Januari-september 2010	Januari-september 2009	Januari-december 2009
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	330,2	322,5	975,9	972,4	1 304,8
Parkeringsverksamhet	16,1	15,1	51,2	47,1	66,9
	346,3	337,6	1 027,1	1 019,5	1 371,7
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-5,2	-3,6	-17,6	-14,9	-28,5
Drift och administration	-50,8	-49,6	-168,6	-159,2	-219,6
Tomträttsavgälder	-3,8	-4,0	-9,4	-12,1	-16,2
Fastighetsskatt	-34,9	-27,4	-94,3	-87,0	-116,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-94,7	-84,6	-289,9	-273,2	-380,8
Parkeringsverksamhet, kostnader	-11,4	-11,7	-35,5	-35,1	-47,0
Verksamhetens kostnader	-106,1	-96,3	-325,4	-308,3	-427,8
Bruttoresultat	240,2	241,3	701,7	711,2	943,9
- varav Fastighetsförvaltning	235,5	237,9	686,0	699,2	924,0
- varav Parkeringsverksamhet	4,7	3,4	15,7	12,0	19,9
Central administration	-7,5	-5,2	-22,8	-19,9	-29,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	232,7	236,1	678,9	691,3	914,7
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	367,5	-	552,0	-1 057,8	-1 239,1
Räntederivat	10,6	-6,6	-28,0	-13,5	-25,6
Rörelseresultat	610,8	229,5	1 202,9	-380,0	-350,0
Finansiella intäkter och kostnader	-30,2	-30,6	-88,2	-97,6	-128,1
Resultat före skatt	580,6	198,9	1 114,7	-477,6	-478,1
Skatt	-153,6	-53,4	-296,7	121,5	120,6
Resultat efter skatt	427,0	145,5	818,0	-356,1	-357,5
Övrigt totalresultat					
Förändring säkringsreserv	-	6,3	-	19,1	25,5
Periodens totalresultat	427,0	151,8	818,0	-337,0	-332,0
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	2,07	0,70	3,97	-1,73	-1,73

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2010	30 september 2009	31 december 2009
Förvaltningsfastigheter	19 075,3	18 224,0	18 125,3
Övriga anläggningstillgångar	12,3	11,6	13,5
Summa anläggningstillgångar	19 087,6	18 235,6	18 138,8
Omsättningstillgångar	319,1	373,1	461,2
Summa tillgångar	19 406,7	18 608,7	18 600,0
Eget kapital	10 610,7	10 220,8	10 225,9
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 650,0	2 900,0	2 900,0
Uppskjutna skatteskulder	4 530,7	4 389,4	4 335,9
Övriga långfristiga skulder	161,4	130,2	138,0
Avsättningar till pensioner	7,0	5,8	6,3
Summa långfristiga skulder	7 349,1	7 425,4	7 380,2
Kortfristiga räntebärande skulder	950,0	500,0	500,0
Övriga skulder	496,9	462,5	493,9
Summa kortfristiga skulder	1 446,9	962,5	993,9
Summa eget kapital och skulder	19 406,7	18 608,7	18 600,0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- september 2010	Januari- september 2009	Januari- december 2009
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	10 225,9	10 949,7	10 949,7
Periodens totalresultat	818,0	-337,0	-332,0
Utdelningar	-433,2	-391,9	-391,9
Utgående eget kapital	10 610,7	10 220,8	10 225,9

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- september 2010	Januari- september 2009	Januari- december 2009
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	1 114,7	-477,6	-478,1
Avskrivningar/nedskrivningar	3,5	6,0	6,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-552,0	1 057,8	1 239,1
Värdeförändring räntederivat	28,0	13,5	25,6
Övriga förändringar	0,6	0,7	1,2
Betald inkomstskatt	-158,3	-138,2	-165,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	436,5	462,2	628,7
Ökning/minskning rörelsefordringar	10,2	27,1	11,5
Ökning/minskning rörelseskulder	54,9	6,2	24,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501,6	495,5	664,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-397,9	-198,6	-281,2
Investeringar i inventarier	-1,2	-1,7	-4,2
Förändring långfristig fordran	-0,5	-0,8	-1,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-399,6	-201,1	-286,6
Utbetald utdelning	-433,2	-391,9	-391,9
Upptagna lån	200,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233,2	-391,9	-391,9
Periodens kassaflöde	-131,2	-97,5	-14,0
Likvida medel vid periodens början	424,9	438,9	438,9
Likvida medel vid periodens slut	293,7	341,4	424,9
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,64	-0,47	-0,07

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	30 september 2010	30 september 2009	31 december 2009
KONCERNEN, Mnkr			
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 806,2	1 706,2	1 706,2
Kapitalförsäkring	5,4	4,5	4,8
Summa ställda säkerheter	1 811,6	1 710,7	1 711,0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan- sep 2010	Jan- sep 2009	Jan- sep 2010	Jan- sep 2009	Jan- sep 2010	Jan- sep 2009	Jan- sep 2010	Jan- sep 2009
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	423,2	434,8	418,7	408,3	134,0	129,3	975,9	972,4
Fastighetskostnader	-112,9	-102,7	-136,3	-136,8	-40,7	-33,7	-289,9	-273,2
Bruttoresultat Fastighets- förvaltning	310,3	332,1	282,4	271,5	93,3	95,6	686,0	699,2
Parkeringsverksamhet			15,7	12,0			15,7	12,0
Central administration							-22,8	-19,9
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							552,0	-1 057,8
Räntederivat							-28,0	-13,5
Rörelseresultat							1 202,9	-380,0
Finansiella intäkter och kostnader							-88,2	-97,6
Resultat före skatt							1 114,7	-477,6

¹ För jämförbart bestånd skall AO Göteborgs och koncernens nettoomsättning minskas med 5,2 mnkr och bruttoresultatet med 3,9 mnkr för 2010.

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 sep 2010	30 sep 2009	Helår 2009	Helår 2008	Helår 2007	Helår 2006
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	357	354	354	354	354	351
Hyresvakansgrad, %	6,1	5,8	6,2	5,3	3,3	6,5
Ytvakansgrad, %	7,4	6,9	7,4	5,9	4,6	8,1
Verkligt värde, mdkr	19,1	18,2	18,1	19,1	20,5	17,4
Överskottsgrad, %	68,3	71,5	68,8	67,3	67,8	64,7
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	9,2	-2,0	-3,4	-3,9	20,4	33,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,9	-1,0	-2,4	-5,7	22,3	23,9
Soliditet, %	54,7	54,9	55,0	55,9	56,4	57,4
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	6,9	7,0	5,5	6,2	5,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,3	17,0	16,4	15,6	15,8	19,3
Belåningsgrad fastigheter, %	18,9	18,7	18,8	17,8	16,6	19,3
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	3,97	-1,73	-1,73	-2,18	11,64	16,60
Eget kapital, kr	51,44	49,55	49,58	53,09	57,25	57,14
Fastigheternas verkliga värde, kr	92,48	88,35	87,87	92,52	99,53	84,40
Substansvärde, kr	65,00	62,00	62,00	66,00	73,00	71,00
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

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Juli-sep 2010	Apr-jun 2010	Jan-mar 2010	Okt-dec 2009	Juli-sep 2009	Apr-jun 2009	Jan-mar 2009	Okt-dec 2008
Nettoomsättning, Mnkr	346	342	339	352	338	340	342	347
Avkastning på eget kapital, %	8,4	6,8	5,5	4,1	5,9	2,3	1,1	1,4
Soliditet, %	54,7	54,0	52,4	55,0	54,9	54,6	53,5	55,9
Periodens resultat per aktie, kr	2,07	1,29	0,61	-0,01	0,71	-0,94	-1,49	-0,21
Eget kapital per aktie, kr	51,44	49,37	48,09	49,58	49,55	48,82	49,72	53,50
Substansvärde per aktie, kr	65,00	62,00	61,00	62,00	62,00	61,00	63,00	66,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,94	0,88	0,62	0,82	0,75	0,81	0,84	0,72

MODERBOLAGET**RESULTAT OCH STÄLLNING**

Nettoomsättningen uppgick till 587,7 mnkr (595,4). Bruttoresultat uppgick till 257,7 mnkr (273,0). Minskningen förklaras främst av högre hyresvakanser.

Finansiella intäkter och kostnader var netto -88,1 mnkr (622,0). I föregående års resultat ingår utdelning från dotterbolag med 718,0 mnkr.

Likvida medel vid periodens utgång var 293,5 mnkr (341,3). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 259,5 mnkr (33,3).

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 2009.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Juli- september 2010	Juli- september 2009	Januari- september 2010	Januari- september 2009	Januari- december 2009
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning	199,2	197,8	587,7	595,4	796,0
Verksamhetens kostnader	-106,3	-100,4	-330,0	-322,4	-463,4
Bruttoresultat	92,9	97,4	257,7	273,0	332,6
Central administration	-7,5	-5,2	-22,8	-19,9	-29,2
Värdeförändringar räntederivat	10,6	-6,6	-28,0	-13,5	-25,6
Rörelseresultat	96,0	85,6	206,9	239,6	277,8
Utdelning från dotterbolag	-	-	-	-	718,0
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-30,5	-30,6	-88,1	622,0	-126,6
Resultat efter finansiella poster	65,5	55,0	118,8	861,6	869,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	103,1
Resultat före skatt	65,5	55,0	118,8	861,6	972,3
Skatt	-18,3	-16,0	-35,1	-41,9	-71,4
Periodens resultat	47,2	39,0	83,7	819,7	900,9

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 september 2010	30 september 2009	31 december 2009
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	6 171,4	5 957,1	5 959,2
Övriga anläggningstillgångar	2 834,9	2 834,3	2 835,3
Summa anläggningstillgångar	9 006,3	8 791,4	8 794,5
Omsättningstillgångar	645,5	703,8	943,0
Summa tillgångar	9 651,8	9 495,2	9 737,5
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 784,2	1 821,5	2 133,6
Summa eget kapital	3 762,9	3 800,2	4 112,3
Obeskattade reserver	654,1	757,2	654,1
Avsättningar	1 103,9	1 109,8	1 109,6
Långfristiga skulder	2 811,9	3 030,8	3 038,5
Kortfristiga skulder	1 319,0	797,2	823,0
Summa skulder	5 888,9	5 695,0	5 625,2
Summa eget kapital och skulder	9 651,8	9 495,2	9 737,5

Stockholm den 10 november 2010

Ivo Stopner
Verkställande direktör

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

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 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.

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 antal utestående aktier vid periodens slut.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgästerna för fastighetsskatt.

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 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.

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 orealiserade 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.

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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