

HUFVUDSTADEN

Halvårsrapport januari-juni 2010

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat minskade med 2 procent till 451 mnkr (461). Resultatförändringen förklaras främst av något högre hyresvakanser.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 391 mnkr (-502), motsvarande 1,90 kronor per aktie (-2,43). Det högre resultatet förklaras av periodens positiva värdeförändring i fastighetsbeståndet om 185 mnkr (-1 058).**
- **Soliditeten uppgick till 54 procent, nettobelåningsgraden till 18,3 procent och räntetäckningsgraden var 7,7 gånger.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 18,6 mdkr (18,1 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av stigande hyresnivåer och något lägre direktavkastningskrav.**
- **Substansvärdet uppgick till 62 kronor per aktie (62 vid årsskiftet).**
- **Koncernens nettoomsättning uppgick till 681 mnkr (682).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 6,6 procent (6,2 vid årsskiftet).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 450,5 mnkr (461,3), 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 645,7 mnkr (649,9).

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

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sid 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 35,1 mnkr (32,0), kostnaderna uppgick till 24,1 mnkr (23,4) och bruttoresultatet till 11,0 mnkr (8,6).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -15,3 mnkr (-14,7). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 184,5 mnkr (-1 057,8) och i räntederivat -38,6 mnkr (-6,9).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -58,0 mnkr (-67,0). Den minskade nettokostnaden förklaras av lägre kortfristiga marknadsräntor.

Skatt

Koncernens skattekostnad (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -143,1 mnkr (174,9), varav -67,3 mnkr (-65,9) utgjorde aktuell skatt och -75,8 mnkr (240,8) uppskjuten skatt. Den positiva skatten föregående år förklaras av upplösning av uppskjuten skatt till följd av orealiserade värdeförändringar.

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.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 391,0 mnkr (-501,6). Resultatförändringen förklaras av periodens realiserade värdeökning i fastighetsbeståndet om 184,5 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 311,0 mnkr (135,8).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 juni 2010 uppgå till 18 620 mnkr (18 125 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av förvärven av fastigheterna i Göteborg, investeringar i fastighetsbeståndet samt av realiserade värdeökningar. Den uthyrbara ytan var 357 000 kvm (354 000 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni var 6,6 procent (6,2 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 8,0 procent (7,4 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. 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 184,5 mnkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet uppgick till 18,6 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 5,2 procent (5,3 vid årsskiftet).

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. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, normaliserade drifts- och underhållskostnader. 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 innehas med äganderätt.

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

Stockholm	5,0-5,25 procent
Göteborg	5,5-6,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	5,2 procent

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	700 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	350 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	250 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	900 mnkr

Extern värdering

För att säkerställa värderingarna har vid halvårsskiftet externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, DTZ Sverige AB och Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderingarna omfattar 9 fastigheter och motsvarar 31 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighets kategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Achilles 1, Inom Vallgraven 12:10, Inom Vallgraven 20:4, Kvassten 6, Kåkenhusen 39, Oxhuvudet 18, Packarhuset 4, Rännilen 19, Svärdfisken 2.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 5,9 mdkr med ett intervall om cirka +/-5 procent. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 5,7 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

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 49 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 14,4 mdkr eller 70 kronor per aktie.

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 något stigande. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har hyror noterats inom intervallet 3 700 till 4 700 kronor per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för

välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000-18 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

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

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2010 till 3 600,0 mnkr (3 400,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 35 månader (36 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 49 månader (39 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,4 procent (3,7 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 3 460,0 mnkr (2 990,0 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 juni uppgick till -174,4 mnkr (-135,8 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 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 juni 2010

Förfallo-Tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittl. eff. ränta, %
2010	900,0	25	1,0
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	3,4

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 18 942 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2010 till 26 procent av antalet utestående aktier (20 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 30 juni 2010 var 59,65 kronor och börsvärdet uppgick till 13,1 mdkr.

Återköpta aktier

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

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2010	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 juni 2010	211,3	5,0	206,3

KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoreultat uppgick till 225,9 mnkr (231,3), en minskning med 5,4 mnkr. Förändringen förklaras främst av något högre hyresvakanser och uthyrningskostnader. Nettohyror uppgick till 324,3 mnkr (324,2). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 98,4 mnkr (92,9).

Bruttoreultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 5,4 mnkr (4,2). Nettoomsättningen uppgick till 17,4 mnkr (15,8) och kostnaderna till 12,0 mnkr (11,6).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 184,5 mnkr (-495,1) och i räntederivat till -16,0 mnkr (38,4). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -30,0 mnkr (-32,2). 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 halvårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport jan-sep 2010 10 november 2010
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 25 augusti 2010, kl 11.50.

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	April- juni 2010	April- juni 2009	Januari- juni 2010	Januari- juni 2009	Januari- december 2009
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	324,3	324,2	645,7	649,9	1 304,8
Parkeringsverksamhet	17,4	15,8	35,1	32,0	66,9
	341,7	340,0	680,8	681,9	1 371,7
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-7,6	-6,5	-12,4	-11,3	-28,5
Drift och administration	-57,1	-52,5	-117,8	-109,6	-219,6
Tomträttsavgälder	-3,9	-4,1	-5,6	-8,1	-16,2
Fastighetsskatt	-29,8	-29,8	-59,4	-59,6	-116,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-98,4	-92,9	-195,2	-188,6	-380,8
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,0	-11,6	-24,1	-23,4	-47,0
Verksamhetens kostnader	-110,4	-104,5	-219,3	-212,0	-427,8
Bruttoresultat	231,3	235,5	461,5	469,9	943,9
- varav Fastighetsförvaltning	225,9	231,3	450,5	461,3	924,0
- varav Parkeringsverksamhet	5,4	4,2	11,0	8,6	19,9
Central administration	-8,5	-7,6	-15,3	-14,7	-29,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	222,8	227,9	446,2	455,2	914,7
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	184,5	-495,1	184,5	-1 057,8	-1 239,1
Räntederivat	-16,0	38,4	-38,6	-6,9	-25,6
Rörelseresultat	391,3	-228,8	592,1	-609,5	-350,0
Finansiella intäkter och kostnader	-30,0	-32,2	-58,0	-67,0	-128,1
Resultat före skatt	361,3	-261,0	534,1	-676,5	-478,1
Skatt	-96,4	67,1	-143,1	174,9	120,6
Resultat efter skatt	264,9	-193,9	391,0	-501,6	-357,5
Övrigt totalresultat:					
Förändring säkringsreserv	-	6,4	-	12,8	25,5
Periodens totalresultat	264,9	-187,5	391,0	-488,8	-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	1,28	-0,94	1,90	-2,43	-1,73

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2010	30 juni 2009	31 december 2009
Förvaltningsfastigheter	18 619,8	18 160,0	18 125,3
Övriga anläggningstillgångar	13,0	11,6	13,5
Summa anläggningstillgångar	18 632,8	18 171,6	18 138,8
Omsättningstillgångar	213,6	283,9	461,2
Summa tillgångar	18 846,4	18 455,5	18 600,0
Eget kapital	10 183,7	10 069,0	10 225,9
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 650,0	2 900,0	2 900,0
Uppskjutna skatteskulder	4 411,7	4 370,6	4 335,9
Övriga långfristiga skulder	178,0	129,7	138,0
Avsättningar till pensioner	6,7	5,7	6,3
Summa långfristiga skulder	7 246,4	7 406,0	7 380,2
Kortfristiga räntebärande skulder	950,0	500,0	500,0
Övriga skulder	466,3	480,5	493,9
Summa kortfristiga skulder	1 416,3	980,5	993,9
Summa eget kapital och skulder	18 846,4	18 455,5	18 600,0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2010	Januari- juni 2009	Januari- december 2009
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	10 225,9	10 949,7	10 949,7
Periodens totalresultat	391,0	-488,8	-332,0
Utdelningar	-433,2	-391,9	-391,9
Utgående eget kapital	10 183,7	10 069,0	10 225,9

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2010	Januari- juni 2009	Januari- december 2009
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	534,1	-676,5	-478,1
Avskrivningar/nedskrivningar	2,3	4,2	6,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-184,5	1 057,8	1 239,1
Värdeförändring räntederivat	38,6	6,9	25,6
Övriga förändringar	0,4	0,7	1,2
Betald inkomstskatt	-136,0	-112,9	-165,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	254,9	280,2	628,7
Ökning/minskning rörelsefordringar	10,5	27,0	11,5
Ökning/minskning rörelseskulder	42,5	33,1	24,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307,9	340,3	664,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-310,0	-134,6	-281,2
Investeringar i inventarier	-1,0	-1,2	-4,2
Förändring långfristig fordran	-0,3	-0,5	-1,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-311,3	-136,3	-286,6
Utbetald utdelning	-433,2	-391,9	-391,9
Upptagna lån	200,0	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233,2	-391,9	-391,9
Periodens kassaflöde	-236,6	-187,9	-14,0
Likvida medel vid periodens början	424,9	438,9	438,9
Likvida medel vid periodens slut	188,3	251,0	424,9
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-1,15	-0,91	-0,07

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Januari- Juni 2010	Januari- juni 2009	Januari- juni 2010	Januari- juni 2009	Januari- juni 2010	Januari- juni 2009	Januari- juni 2010	Januari- juni 2009
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	279,9	290,4	277,5	272,8	88,3	86,7	645,7	649,9
Fastighetskostnader	-75,3	-70,7	-92,1	-94,0	-27,8	-23,9	-195,2	-188,6
Bruttoresultat Fastighets- förvaltning	204,6	219,7	185,4	178,8	60,5	62,8	450,5	461,3
Parkeringsverksamhet			11,0	8,6			11,0	8,6
Central administration							-15,3	-14,7
Värdoförändringar								
Förvaltningsfastigheter							184,5	-1 057,8
Räntederivat							-38,6	-6,9
Rörelseresultat							592,1	-609,5
Finansiella intäkter och kostnader							-58,0	-67,0
Resultat före skatt							534,1	-676,5

¹ För jämförbart bestånd skall AO Göteborgs och koncernens nettoomsättning minska med 2,7 mnkr och bruttoresultatet med 2,0 mnkr för 2010.

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2010	30 juni 2009	Helår 2009	Helår 2008	Helår 2007	Helår 2006
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	357	354	354	354	354	351
Hyresvakansgrad, %	6,6	6,2	6,2	5,3	3,3	6,5
Ytvakansgrad, %	8,0	7,1	7,4	5,9	4,6	8,1
Verkligt värde, mdkr	18,6	18,2	18,1	19,1	20,5	17,4
Överskottsgrad, %	67,8	68,9	68,8	67,3	67,8	64,7
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	6,5	-2,1	-3,4	-3,9	20,4	33,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,3	-1,1	-2,4	-5,7	22,3	23,9
Soliditet, %	54,0	54,6	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, %	18,3	17,4	16,4	15,6	15,8	19,3
Belåningsgrad fastigheter, %	19,3	18,7	18,8	17,8	16,6	19,3
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	1,90	-2,43	-1,73	-2,18	11,64	16,60
Eget kapital, kr	49,37	48,82	49,58	53,09	57,25	57,14
Fastigheternas verkliga värde, kr	90,27	88,04	87,87	92,52	99,53	84,40
Substansvärde, kr	62,00	61,00	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

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 388,5 mnkr (397,6).
Bruttoresultat uppgick till 164,8 mnkr (175,6).
Minskningen förklaras främst av högre hyresvakan-
ser.

I föregående års resultat ingår utdelning från
dotterbolag med 718,0 mnkr. Finansiella intäkter
och kostnader var netto -57,7 mnkr (-65,4).

Likvida medel vid periodens utgång var 188,1
mnkr (250,8). Investeringar i fastigheter och inventa-
rier uppgick under perioden till 222,4 mnkr (23,6).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAK- TORER

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 NÄRSTÅ- ENDE

Utöver utdelning till aktieägarna har inga väsentliga
transaktioner med närstående gjorts under perio-
den.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisnings-
principer som vid senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	April- juni 2010	April- juni 2009	Januari- juni 2010	Januari- juni 2009	Januari- december 2009
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning	194,3	198,4	388,5	397,6	796,0
Verksamhetens kostnader	-120,4	-111,6	-223,7	-222,0	-463,4
Bruttoresultat	73,9	86,8	164,8	175,6	332,6
Central administration	-8,4	-7,6	-15,2	-14,7	-29,2
Värdeförändringar räntederivat	-16,0	38,4	-38,6	-6,9	-25,6
Rörelseresultat	49,5	117,6	111,0	154,0	277,8
Utdelning från dotterbolag	-	718,0	-	718,0	718,0
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-29,7	-31,0	-57,7	-65,4	-126,6
Resultat efter finansiella poster	19,8	804,6	53,3	806,6	869,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	103,1
Resultat före skatt	19,8	804,6	53,3	806,6	972,3
Skatt	-6,7	-23,8	-16,8	-25,9	-71,4
Periodens resultat	13,1	780,8	36,5	780,7	900,9

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2010	30 juni 2009	31 december 2009
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	6 151,2	5 962,3	5 959,2
Övriga anläggningstillgångar	2 835,2	2 834,5	2 835,3
Summa anläggningstillgångar	8 986,4	8 796,8	8 794,5
Omsättningstillgångar	598,7	652,0	943,0
Summa tillgångar	9 585,1	9 448,8	9 737,5
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 737,0	1 776,0	2 133,6
Summa eget kapital	3 715,7	3 754,7	4 112,3
Obeskattade reserver	654,1	757,2	654,1
Avsättningar	1 100,5	1 109,0	1 109,6
Långfristiga skulder	2 818,0	3 030,3	3 038,5
Kortfristiga skulder	1 296,8	797,6	823,0
Summa skulder	5 869,4	5 694,1	5 625,2
Summa eget kapital och skulder	9 585,1	9 448,8	9 737,5

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 25 augusti 2010

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 2010 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 25 augusti 2010

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 säsongvariationer 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 säsongvariationer 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 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.

Fastighetsskattetillegg. 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 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 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