

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-mars 2011

- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 257 mnkr (126), motsvarande 1,25 kronor per aktie (0,61). Det högre resultatet förklaras främst av värdeökning i fastighetsbeståndet.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 225 mnkr (225).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 20,4 mdkr (20,1 vid årsskiftet).**
- **Substansvärdet efter avdrag för utdelning om 2,30 kronor per aktie, uppgick till 69 kronor per aktie (70 vid årsskiftet).**
- **Soliditeten uppgick till 54 procent, nettobelåningsgraden till 18 procent och räntetäckningsgraden var 6,9 gånger.**
- **Koncernens nettoomsättning uppgick till 352 mnkr (339), en ökning med 4 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,3 procent (7,2).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 334,8 mnkr (321,4) en ökning med 4 procent och bruttoresultatet blev 224,7 mnkr (224,6). Resultatet har påverkats av högre hyror samt lägre hyresförluster vilket motverkats av ökade kostnader till följd av den kalla och snörika vintern.

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,7 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sid 5.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 17,1 mnkr (17,7), kostnaderna uppgick till 12,2 mnkr (12,1) och bruttoresultatet till 4,9 mnkr (5,6).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -7,6 mnkr (-6,8). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 116,6 mnkr (0,0) och i räntederivat 43,0 mnkr (-22,6).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -31,8 mnkr (-28,0). Den ökade nettokostnaden förklaras främst av högre kortfristiga marknadsräntor.

Skatt

Koncernens skatt (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -92,5 mnkr (-46,7), varav -28,1 mnkr (-36,5) utgjorde aktuell skatt och -64,4 mnkr (-10,2) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 257,3 mnkr (126,1). Resultatförbättringen förklaras av realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet om 116,6 mnkr och i räntederivat om 43,0 mnkr.

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

SKATTEFRÅGOR

Kammarrätten har i april 2011 meddelat dom där avdrag ej medges för nedlagda kostnader vid grundförstärkningsarbeten. Beloppet för skatter och avgifter uppgår till ca 12 mnkr och innebär ingen påverkan på totalt redovisad skattekostnad för koncernen, utan endast en förskjutning mellan aktuell och uppskjuten skatt. Bolaget kommer att begära prövnings-tillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 152,6 mnkr (224,1).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 mars 2011 uppgå till 20 417 mnkr (20 148 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av realiserade värdeökningar samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 357 000 kvm.

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars var 5,3 procent (5,1 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 7,0 procent (6,8 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 116,6 mnkr för kvartal 1 2011 (0,0). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2011 uppgick till 20,4 mdkr inklusive under perioden gjorda investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av nytecknade hyresavtal.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 5,0 procent (5,0 vid årsskiftet).

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet efter avdrag för beslutad men ej utbetald utdelning till 14,2 mdkr eller 69 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 avskrivnings-underlag, 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 11,3 mdkr eller 55 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 16,0 mdkr eller 78 kronor per aktie.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit fortsatt stort under perioden. För denna typ av lokaler har vakanserna varit fortsatt låga och hyrorna 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 4 000 till 5 000 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 12 000-18 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit god. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 800 och 2 400 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 12 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 mars 2011 till 3 600,0 mnkr (3 600,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 32 månader (31 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 55 månader (43 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,7 procent (3,6 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 mars 2011 uppgick till -41,4 mnkr (-84,4 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 31 mars 2011

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2011	300,0	8
2012	250,0	7
2013	950,0	26
2017	2 100,0	59
Totalt	3 600,0	100

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2011

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2011	1 100,0	31	2,8
2012	450,0	12	3,9
2013	600,0	17	3,9
2014	200,0	5	3,6
2015	300,0	8	3,6
2016	200,0	6	3,7
2017	750,0	21	4,8
Totalt	3 600,0	100	3,7

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 18 704 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2011 till 22 procent av antalet utestående aktier (25 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 31 mars 2011 var 75,15 kronor och börsvärdet uppgick till 16,3 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2011 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 2011 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 31 mars 2011, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2011	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 mars 2011	211,3	5,0	206,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2010.

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. Hufvudstaden redovisar från och med 2011 kostnaden för intern projektledning som en del av utgiften för underhållsprojekt. I övrigt är redovisningsprinciper och beräkningsgrunder oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2011	24 augusti 2011
Delårsrapport jan-sep 2011	3 november 2011
Bokslutskommuniké för 2011	9 februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012
Årsstämma 2012 i Stockholm	22 mars 2012

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 4 maj 2011.

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	Januari- mars 2011	Januari- mars 2010	Januari- december 2010
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	334,8	321,4	1 321,0
Parkeringsverksamhet	17,1	17,7	71,1
	351,9	339,1	1 392,1
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-8,6	-4,8	-28,4
Drift och administration	-66,2	-60,7	-234,9
Tomträttsavgälder	-3,8	-1,7	-13,3
Fastighetsskatt	-31,5	-29,6	-124,1
Fastighetsförvaltningens kostnader	-110,1	-96,8	-400,7
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,2	-12,1	-47,5
Verksamhetens kostnader	-122,3	-108,9	-448,2
Bruttoresultat	229,6	230,2	943,9
- varav Fastighetsförvaltning	224,7	224,6	920,3
- varav Parkeringsverksamhet	4,9	5,6	23,6
Central administration	-7,6	-6,8	-31,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	222,0	223,4	912,9
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	116,6	-	1 490,3
Räntederivat	43,0	-22,6	51,4
Rörelseresultat	381,6	200,8	2 454,6
Finansiella intäkter och kostnader	-31,8	-28,0	-102,7
Resultat före skatt	349,8	172,8	2 351,9
Skatt	-92,5	-46,7	-618,6
Resultat efter skatt	257,3	126,1	1 733,3
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	257,3	126,1	1 733,3
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	1,25	0,61	8,40

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2011	31 mars 2010	31 december 2010
Förvaltningsfastigheter	20 417,1	18 349,2	20 148,3
Övriga anläggningstillgångar	11,9	13,1	12,3
Summa anläggningstillgångar	20 429,0	18 362,3	20 160,6
Omsättningstillgångar	401,7	564,7	378,5
Summa tillgångar	20 830,7	18 927,0	20 539,1
Eget kapital	11 309,0	9 918,8	11 526,0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 300,0	2 950,0	2 650,0
Uppskjutna skatteskulder	4 853,2	4 346,1	4 788,8
Övriga långfristiga skulder	46,6	152,7	87,2
Avsättningar till pensioner	7,5	6,6	7,4
Summa långfristiga skulder	8 207,3	7 455,4	7 533,4
Kortfristiga räntebärande skulder	300,0	650,0	950,0
Övriga skulder	1 014,4	902,8	529,7
Summa kortfristiga skulder	1 314,4	1 552,8	1 479,7
Summa eget kapital och skulder	20 830,7	18 927,0	20 539,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2011	Januari- mars 2010	Januari- december 2010
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	11 526,0	10 225,9	10 225,9
Periodens totalresultat	257,3	126,1	1 733,3
Utdelningar	-474,4	-433,2	-433,2
Utgående eget kapital	11 309,0	9 918,8	11 526,0

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2011	Januari- mars 2010	Januari- december 2010
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	349,8	172,8	2 351,9
Avskrivningar/nedskrivningar	2,2	1,1	4,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-116,6	-	-1 490,3
Värdeförändring räntederivat	-43,0	22,6	-51,4
Övriga förändringar	0,1	0,3	1,1
Betald inkomstskatt	-79,4	-97,1	-195,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	113,1	99,7	620,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	-4,0	-1,1	5,4
Ökning/minskning rörelseskulder	64,1	28,3	65,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173,2	126,9	691,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-152,2	-223,9	-532,7
Investeringar i inventarier	-0,4	-0,2	-1,7
Förändring långfristig fordran	-0,1	-0,3	-0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-152,7	-224,4	-535,2
Utbetald utdelning	-	-	-433,2
Upptagna lån	-	200,0	200,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	200,0	-233,2
Periodens kassaflöde	20,5	102,5	-77,0
Likvida medel vid periodens början	347,9	424,9	424,9
Likvida medel vid periodens slut	368,4	527,4	347,9
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	0,10	0,50	-0,37

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	31 mars 2011	31 mars 2010	31 december 2010
KONCERNEN, Mnkr			
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 981,2	1 806,2	1 806,2
Kapitalförsäkring	5,8	5,1	5,7
Summa ställda säkerheter	1 987,0	1 811,3	1 811,9
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Januari- mars 2011	Januari- mars 2010	Januari- mars 2011	Januari- mars 2010	Januari- mars 2011	Januari- mars 2010	Januari- mars 2011	Januari- mars 2010
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	147,7	141,0	141,8	137,6	45,3	42,8	334,8	321,4
Fastighetskostnader	-44,4	-38,2	-49,5	-45,1	-16,2	-13,5	-110,1	-96,8
Bruttoresultat Fastighets- förvaltning	103,3	102,8	92,3	92,5	29,1	29,3	224,7	224,6
Parkeringsverksamhet			4,9	5,6			4,9	5,6
Central administration							-7,6	-6,8
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							116,6	-
Räntederivat							43,0	-22,6
Rörelseresultat							381,6	200,8
Finansiella intäkter och kostnader							-31,8	-28,0
Resultat före skatt							349,8	172,8

¹ För jämförbart bestånd skall AO Göteborgs och koncernens nettoomsättning ökas med 2,3 mnkr och bruttoresultatet med 1,4 mnkr för 2010.

NYCKELTAL

KONCERNEN	31 mars 2011	31 mars 2010	Helår 2010	Helår 2009	Helår 2008	Helår 2007
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	357	358	358	354	354	354
Hysesvakansgrad, %	5,3	7,2	5,1	6,2	5,3	3,3
Ytvakansgrad, %	7,0	8,7	6,8	7,4	5,9	4,6
Verkligt värde, mdkr	20,4	18,3	20,1	18,1	19,1	20,5
Finansiella						
Överskottsgrad, %	65,2	67,9	67,8	68,8	67,3	67,8
Avkastning på eget kapital, %	5,8	5,4	15,9	-3,4	-3,9	20,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,7	6,1	16,7	-2,4	-5,7	22,3
Soliditet, %	54,3	52,4	56,1	55,0	55,9	56,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	7,9	7,7	7,0	5,5	6,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,6	19,1	16,1	16,4	15,6	15,8
Belåningsgrad fastigheter, %	18,2	19,6	17,9	18,8	17,8	16,6
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	1,25	0,61	8,40	-1,73	-2,18	11,64
Eget kapital, kr	54,83	48,09	55,88	49,58	53,09	57,25
Fastigheternas verkliga värde, kr	98,98	88,96	97,68	87,87	92,52	99,53
Substansvärde, kr	69,00	61,00	70,00	62,00	66,00	73,00
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	Jan-mar 2011	Okt-dec 2010	Jul-sep 2010	Apr-jun 2010	Jan-mar 2010	Okt-dec 2009	Jul-sep 2009	Apr-jun 2009
Nettoomsättning, Mnkr	352	365	346	342	339	352	338	340
Avkastning eget kapital, %	5,8	16,2	9,4	6,7	5,4	-3,6	-1,9	-2,1
Avkastning eget kapital, justerad %	4,9	6,0	5,7	5,6	5,7	5,5	5,9	5,6
Soliditet, %	54,3	56,1	54,7	54,0	52,4	55,0	54,9	54,6
Periodens resultat per aktie, kr	1,25	4,44	2,07	1,29	0,61	-0,01	0,70	-0,94
Eget kapital per aktie, kr	54,83	55,88	51,44	49,37	48,09	49,58	49,55	48,82
Substansvärde per aktie, kr	69,00	70,00	65,00	62,00	61,00	62,00	62,00	61,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,84	0,92	0,94	0,88	0,62	0,82	0,75	0,81

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 203,4 mnkr (194,2). Bruttoresultatet var 61,7 mnkr (90,9). Minskningen förklaras främst av ökade kostnader för lokalanpassningar. Finansiella intäkter och kostnader var netto -31,7 mnkr (-28,0).

Likvida medel vid periodens utgång var 368,2 mnkr (527,2). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 93,2 mnkr (190,1).

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 2010.

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

	Januari- mars 2011	Januari- mars 2010	Januari- december 2010
MODERBOLAGET, Mnkr			
Nettoomsättning	203,4	194,2	790,7
Verksamhetens kostnader	-141,7	-103,3	-454,7
Bruttoresultat	61,7	90,9	336,0
Central administration	-7,6	-6,8	-31,0
Värdeförändringar räntederivat	43,0	-22,6	51,4
Rörelseresultat	97,1	61,5	356,4
Finansiella intäkter och kostnader	-31,7	-28,0	-103,1
Resultat efter finansiella poster	65,4	33,5	253,3
Bokslutsdispositioner	-	-	98,2
Resultat före skatt	65,4	33,5	351,5
Skatt	-18,4	-10,1	-92,2
Periodens resultat	47,0	23,4	259,3
Rapport över totalresultat, Mnkr			
Periodens resultat	47,0	23,4	259,3
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	47,0	23,4	259,3

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2011	31 mars 2010	31 december 2010
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	6 317,0	6 134,6	6 240,6
Övriga anläggningstillgångar	2 834,6	2 835,2	2 835,1
Summa anläggningstillgångar	9 151,6	8 969,8	9 075,7
Omsättningstillgångar	811,2	985,5	837,2
Summa tillgångar	9 962,8	9 955,3	9 912,9
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 779,0	1 723,9	2 206,5
Summa eget kapital	3 757,7	3 702,6	4 185,2
Obeskattade reserver	556,0	654,1	556,0
Avsättningar	1 137,3	1 104,3	1 125,5
Långfristiga skulder	3 347,2	3 103,1	2 737,7
Kortfristiga skulder	1 164,6	1 391,2	1 308,5
Summa skulder	6 205,1	6 252,7	5 727,7
Summa eget kapital och skulder	9 962,8	9 955,3	9 912,9

Stockholm den 4 maj 2011

Ivo Stopner
Verkställande direktör

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

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Avkastning på eget kapital. Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

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

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus räntekostnader 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 Jarlgatan, 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.

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. Ombyggnads-kostnader 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 samt kassa och bank.

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

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive orealiserade värdeförändringar plus räntekostnader 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 vid periodens slut 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