



Q2

HUFVUDSTADEN
Halvårsrapport januari – juni 2014

Halvårsrapport januari-juni 2014

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat steg med 3 procent och uppgick till 572 mnkr (558). Ökningen förklaras av resultatet från den under 2013 förvärvade fastigheten i Göteborg samt högre hyror.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 789 mnkr (844), motsvarande 3,83 kronor per aktie (4,09). Minskningen förklaras av en negativ realiserad värdeförändring på räntederivat om -114 mnkr (90).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 26,6 mdkr (25,9 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde på 93 kronor per aktie (92 vid årsskiftet).**
- **Soliditeten uppgick till 57 procent (56), nettobelåningsgraden till 21 procent (23) och räntetäckningsgraden var 8,4 gånger (8,2).**
- **Koncernens nettoomsättning uppgick till 826 mnkr (795), en ökning med 4 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,5 procent (4,8).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 792,1 mnkr (760,9) en ökning med 4 procent. Bruttoresultatet ökade med 3 procent till 572,0 mnkr (557,6). Ökningen förklaras främst av resultatet från den i mars 2013 förvärvade fastigheten Fyran i Göteborg samt av högre hyror vid omförhandling och nyuthyrning.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,3 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 33,8 mnkr (33,6), kostnaderna uppgick till 24,6 mnkr (24,4) och bruttoresultatet till 9,2 mnkr (9,2).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -17,9 mnkr (-16,9). Värdeförändringar i fastighetsbeståndet var 639,4 mnkr (507,4) och i räntederivat -114,3 mnkr (89,6).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -65,0 mnkr (-62,4).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -234,2 mnkr (-240,6), varav -88,0 mnkr (-78,5) utgjorde aktuell skatt och -146,2 mnkr (-162,1) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 789,2 mnkr (843,9). Det lägre resultatet förklaras av en negativ utveckling av räntederivaten jämfört med föregående års positiva värdeförändring.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 88,6 mnkr (1 375,1).

¹⁾ Den förvärvda fastigheten Nordstaden 8:26 (Fyran i Göteborg) ingår från och med den 7 mars 2013.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 juni 2014 uppgå till 26 594 mnkr (25 869 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av investeringar i fastighetsbeståndet samt orealiserade värdeökningar. Den uthyrbara ytan var 387 000 kvm (388 000).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni var 5,5 procent (4,8) och den totala ytvakansgraden 7,3 procent (6,3). Vakansen har ökat dels på grund av att ett omfattande projekt i varuhuset Femman i Göteborg har påbörjats, dels av att några kontorshyresgäster har avflyttat.

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 till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedömdes den orealiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för första halvåret 2014 uppgå till 639,4 mnkr (507,4). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2014 uppgick till 26,6 mdkr inklusive periodens investeringar. Den orealiserade värdeökningen beror på effekten av något lägre avkastningskrav och något höjda hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,6 procent (4,7 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. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. 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 innehåses med äganderätt. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

Vid värderingen har nedanstående direktavkastningskrav för kontors- och butiksfastigheter tillämpats.

Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	4,3-4,9 procent
Göteborg	4,6-5,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,6 procent

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 26,6 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,3 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	840 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	420 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	360 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 400 mnkr

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advice AB, NAI Svefa AB. De externa värderingarna omfattar 10 fastigheter och motsvarar 32 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Hästskon 10, Järnplåten 28, Kvasten 2, Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Rännilen 8, Rännilen 19, Svärdfisken 2 i Stockholm och del av Nordstaden 8:24 (Fyran) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 8 650 mnkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 8 500 mnkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 19,3 mdkr eller 93 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har det använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har antagits till 5 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 kompenstation, som här har antagits till 5 procent. I tabellen

nedan redovisas substansvärdet med olika antaganden om skattesats för uppskjuten skatt.

Substansvärde, 30 juni 2014

Skattesats	0 %	5 %	22 %
Mdkr			
Substansvärde före skatt	20,4	20,4	20,4
Kalkylmässig uppskjuten skatt	-	-1,1	-4,9
Substansvärde efter skatt	20,4	19,3	15,5
Substansvärde per aktie, kr	99	93	75

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit oförändrad under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanserna inom det normala intervallet och hyresnivåerna är stabila. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har hyror noterats inom intervallet 4 200 till 5 100 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 14 000 till 21 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit positiv med något högre hyresnivåer. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 000 och 3 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats enligt våra förväntningar. Totalt har under perioden 30 300 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 139 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med ca 4 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2014 till 5 950,0 mnkr (5 750,0 vid årsskiftet). Under första halvåret har obligationer om 500 mnkr emitterats och totalt utestående belopp uppgår till 2 400 mnkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 700 mnkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindingstiden var 37 månader (41 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 37 månader (44 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,2 procent (2,3 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 453 mnkr (5 245 vid årsskiftet).

Lägre marknadsräntor för samtliga löptider jämfört med årsskiftet har medfört negativ värdeförändring på utestående swapkontrakt. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 juni 2014 till -77,7 mnkr (36,6 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 2014

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr ¹⁾	Andel, %
2014	200,0	3
2015	400,0	7
2016	1 000,0	17
2017	2 650,0	45
2018	1 200,0	20
2019	500,0	8
Totalt	5 950,0	100

Räntebindningsstruktur, 30 juni 2014

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2014	1 200,0	21	1,5
2016	500,0	8	2,0
2017	1 500,0	25	1,8
2018	1 800,0	30	2,6
2019	950,0	16	2,9
Totalt	5 950,0	100	2,2

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoreultat uppgick till 284,2 mnkr (294,1), en minskning med 3 procent. Det lägre resultatet förklaras främst av högre underhållskostnader. Nettohyrorna uppgick till 394,7 mnkr (388,0), en ökning med 2 procent. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 110,5 mnkr (93,9).

Bruttoreultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 4,8 mnkr (4,5). Nettoomsättningen uppgick till 17,0 mnkr (16,7) och kostnaderna till 12,2 mnkr (12,2).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 578,5 mnkr (434,2) och i räntederivat till -59,8 mnkr (50,6). Finansiella intäkter och kostnader var netto -33,7 mnkr (-32,6).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 19 355 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2014 till 31,1 procent av antalet utestående aktier (30,5 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 30 juni 2014 var 93,80 kronor och börsvärdet uppgick till 20,5 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2014 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 2014 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 30 juni 2014, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2014	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 juni 2014	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 2013.

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 samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från senast avgivna årsredovisning. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och klassificerade som nivå 2 och förvaltningsfastigheter som nivå 3 enligt IFRS 13. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder tillämpas ej. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport jan-sep 2014	5 november 2014
Bokslutskommuniké för 2014	12 februari 2015
Årsredovisning 2014	mars 2015
Årsstämma 2015 i Stockholm	26 mars 2015

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 21 augusti 2014.

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 2014	April-juni 2013	Januari-juni 2014	Januari-juni 2013	Januari-december 2013
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	394,7	388,0	792,1	760,9	1 572,7
Parkeringsverksamhet	17,0	16,7	33,8	33,6	67,7
	411,7	404,7	825,9	794,5	1 640,4
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-10,0	-2,4	-14,4	-10,9	-32,0
Drift och administration	-58,0	-53,4	-121,0	-117,7	-237,8
Tomträttsavgälder	-4,1	-4,2	-8,2	-8,3	-16,1
Fastighetsskatt	-38,4	-33,9	-76,5	-66,4	-152,2
Fastighetsförvaltningens kostnader	-110,5	-93,9	-220,1	-203,3	-438,1
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,2	-12,2	-24,6	-24,4	-49,7
Verksamhetens kostnader	-122,7	-106,1	-244,7	-227,7	-487,8
Bruttoresultat	289,0	298,6	581,2	566,8	1 152,6
- varav Fastighetsförvaltning	284,2	294,1	572,0	557,6	1 134,6
- varav Parkeringsverksamhet	4,8	4,5	9,2	9,2	18,0
Central administration	-9,0	-8,5	-17,9	-16,9	-35,7
Rörelseresultat före värdeförändringar	280,0	290,1	563,3	549,9	1 116,9
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	578,5	434,2	639,4	507,4	1 357,9
Räntederivat	-59,8	50,6	-114,3	89,6	59,6
Rörelseresultat	798,7	774,9	1 088,4	1 146,9	2 534,4
Finansiella intäkter och kostnader	-33,7	-32,6	-65,0	-62,4	-127,8
Resultat före skatt	765,0	742,3	1 023,4	1 084,5	2 406,6
Skatt	-170,1	-164,3	-234,2	-240,6	-530,5
Resultat efter skatt	594,9	578,0	789,2	843,9	1 876,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	594,9	578,0	789,2	843,9	1 876,1
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	2,88	2,80	3,83	4,09	9,10

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2014	30 juni 2013	31 december 2013
Förvaltningsfastigheter	26 594,1	24 938,7	25 869,1
Övriga anläggningstillgångar	14,1	77,8	49,1
Summa anläggningstillgångar	26 608,2	25 016,5	25 918,2
Omsättningstillgångar	550,6	346,1	557,5
Summa tillgångar	27 158,8	25 362,6	26 475,7
Eget kapital	15 482,7	14 228,5	15 260,7
Långfristiga räntebärande skulder	4 850,0	4 550,0	4 550,0
Uppskjutna skatteskulder	5 077,0	4 703,4	4 930,8
Övriga långfristiga skulder	96,1	14,6	17,3
Avsättningar till pensioner	9,0	8,5	8,8
Summa långfristiga skulder	10 032,1	9 276,5	9 506,9
Kortfristiga räntebärande skulder	1 100,0	1 400,0	1 200,0
Övriga skulder	544,0	457,6	508,1
Summa kortfristiga skulder	1 644,0	1 857,6	1 708,1
Summa eget kapital och skulder	27 158,8	25 362,6	26 475,7

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2014	Januari- juni 2013	Januari- december 2013
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	15 260,7	13 920,9	13 920,9
Periodens totalresultat	789,2	843,9	1 876,1
Utdelning	-567,2	-536,3	-536,3
Utgående eget kapital	15 482,7	14 228,5	15 260,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2014	Januari- juni 2013	Januari- december 2013
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	1 023,4	1 084,5	2 406,6
Avskrivningar/nedskrivningar	3,4	2,2	3,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-639,4	-507,4	-1 357,9
Orealiserad värdeförändring räntederivat	114,3	-89,6	-59,6
Övriga förändringar	0,2	0,0	0,4
Betald inkomstskatt	-55,5	-28,9	-101,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	446,4	460,8	891,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	-13,0	-4,1	-6,2
Ökning/minskning rörelseskulder	15,1	12,7	65,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448,5	469,4	950,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-85,6	-1 373,8	-1 453,7
Investeringar i inventarier	-3,0	-1,3	-3,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88,6	-1 375,1	-1 457,3
Upptagna lån	1 200,0	2 200,0	4 100,0
Amortering av låneskuld	-1 000,0	-950,0	-3 050,0
Utbetald utdelning	-567,2	-536,3	-536,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-367,2	713,7	513,7
Periodens kassaflöde	-7,3	-192,0	7,1
Likvida medel vid periodens början	504,6	497,5	497,5
Likvida medel vid periodens slut	497,3	305,5	504,6
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,04	-0,93	0,03

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Januari- juni 2014	Januari- juni 2013	Januari- juni 2014	Januari- juni 2013	Januari- juni 2014	Januari- juni 2013	Januari- juni 2014	Januari- juni 2013
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	348,0	341,7	307,2	299,7	136,9	119,5	792,1	760,9
Fastighetskostnader	-82,1	-79,4	-98,5	-93,5	-39,5	-30,4	-220,1	-203,3
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	265,9	262,3	208,7	206,2	97,4	89,1	572,0	557,6
Parkeringsverksamhet			9,2	9,2			9,2	9,2
Central administration							-17,9	-16,9
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							639,4	507,4
Räntederivat							-114,3	89,6
Rörelseresultat							1 088,4	1 146,9
Finansiella intäkter och kostnader							-65,0	-62,4
Resultat före skatt							1 023,4	1 084,5

¹⁾ För jämförbart bestånd skall AO Göteborgs och Koncernens nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 14,6 mnkr respektive 11,0 mnkr för 2013.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2014	30 juni 2013	31 december 2013
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 653,1	1 781,3	1 653,1
Kapitalförsäkring	7,0	6,6	6,9
Summa ställda säkerheter	1 660,1	1 787,9	1 660,0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2014	30 juni 2013	Helår 2013	Helår 2012	Helår 2011	Helår 2010
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	387	388	387	367	365	358
Hysesvakansgrad, %	5,5	4,8	4,0	3,7	3,9	5,1
Ytvakansgrad, %	7,3	6,3	5,7	5,4	5,9	6,8
Verkligt värde, mdkr	26,6	24,9	25,9	23,1	22,3	20,1
Överskottsgrad, %	70,4	71,3	70,3	70,4	67,1	67,8
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	7,5	8,6	12,9	14,7	12,0	15,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,7	8,7	12,8	9,3	13,1	17,2
Soliditet, %	57,0	56,1	57,6	58,9	55,0	56,1
Räntetäckningsgrad, ggr	8,4	8,2	8,3	6,4	7,0	7,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,5	22,6	20,3	18,2	18,1	16,1
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	3,83	4,09	9,10	9,40	6,96	8,40
Eget kapital, kr	75,06	68,98	73,99	67,49	60,54	55,88
Fastigheternas verkliga värde, kr	128,93	120,91	125,42	111,79	107,88	97,68
Substansvärde, kr	93,00	86,00	92,00	84,00	76,00	70,00
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	Apr-jun 2014	Jan-mar 2014	Okt-dec 2013	Jul-sep 2013	Apr-jun 2013	Jan-mar 2013	Okt-dec 2012	Jul-sep 2012
Nettoomsättning, Mnkr	412	414	439	407	405	390	398	381
Avkastning eget kapital, %	7,5	5,0	12,9	9,0	8,9	5,7	31,0	7,7
Avkastning eget kapital, justerad %	4,9	4,9	5,3	5,6	5,6	5,1	28,0	5,3
Soliditet, %	57,0	56,2	57,6	56,5	56,1	54,2	58,9	55,0
Periodens resultat per aktie, kr	2,88	0,94	3,88	1,12	2,80	1,29	5,56	0,68
Eget kapital per aktie, kr	75,06	72,18	73,99	70,11	68,98	66,18	67,49	61,93
Substansvärde per aktie, kr ¹⁾	93,00	90,00	92,00	87,00	86,00	83,00	84,00	77,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,87	1,31	0,99	1,34	1,10	1,17	0,27	0,79

¹⁾ Kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt har fr.o.m. 2012-12-31 antagits till 5 procent, tidigare perioder 10 procent.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 514,3 mnkr (475,5). Bruttoresultatet var 286,2 mnkr (264,6). Ökningen förklaras främst av resultatet från den i mars 2013 förvärvade fastigheten Fyran i Göteborg samt av högre hyror vid omförhandling och nyuthyrning. Finansiella intäkter och kostnader var netto -64,5 mnkr (-62,4).

Likvida medel vid periodens utgång var 497,1 mnkr (305,3). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 30,4 mnkr (1 293,7).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2013.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	April- juni 2014	April- juni 2013	Januari- juni 2014	Januari- juni 2013	Januari- december 2013
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning	256,2	245,9	514,3	475,5	987,9
Verksamhetens kostnader	-119,0	-98,8	-228,1	-210,9	-429,9
Bruttoresultat	137,2	147,1	286,2	264,6	558,0
Central administration	-9,0	-8,5	-17,9	-16,9	-35,7
Värdeförändringar räntederivat	-59,8	50,6	-114,3	89,6	59,6
Rörelseresultat	68,4	189,2	154,0	337,3	581,9
Koncernbidrag	-	-	-	-	358,4
Finansiella intäkter och kostnader	-33,3	-32,7	-64,5	-62,4	-127,9
Resultat efter finansiella poster	35,1	156,5	89,5	274,9	812,4
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-105,2
Resultat före skatt	35,1	156,5	89,5	274,9	707,2
Skatt	-9,4	-35,0	-28,1	-61,9	-157,2
Periodens resultat	25,7	121,5	61,4	213,0	550,0
Rapport över totalresultat, Mnkr					
Periodens resultat	25,7	121,5	61,4	213,0	550,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	25,7	121,5	61,4	213,0	550,0

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2014	30 juni 2013	31 december 2013
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	8 108,0	7 605,1	7 588,9
Övriga anläggningstillgångar	2 836,9	3 167,7	3 138,4
Summa anläggningstillgångar	10 944,9	10 772,8	10 727,3
Omsättningstillgångar	804,2	910,2	1 216,7
Summa tillgångar	11 749,1	11 683,0	11 944,0
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 721,8	1 849,4	2 186,4
Summa eget kapital	3 700,5	3 828,1	4 165,1
Obeskattade reserver	714,6	609,4	714,6
Avsättningar	905,4	966,1	961,8
Långfristiga skulder	4 945,7	4 564,5	4 566,9
Kortfristiga skulder	1 482,9	1 714,9	1 535,6
Summa skulder	8 048,6	7 854,9	7 778,9
Summa eget kapital och skulder	11 749,1	11 683,0	11 944,0

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställ-

ning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 21 augusti 2014

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

Till styrelsen för Hufvudstaden AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, per 30 juni 2014 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna 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 vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss 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 21 augusti 2014
KPMG AB

George Pettersson
Auktoriserad 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 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.

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 antalet utestående aktier vid periodens slut.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster 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.

MTN-program. Medium Term Note är ett obligationsprogram med en löptid om 1-15 år.

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 i förhållande till räntekostnader.

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

Om Hufvudstaden

Hufvudstaden, som grundades 1915, blev snabbt ett av Sveriges ledande fastighetsbolag och är idag ett av landets starkaste varumärken i fastighetsbranschen. Varumärket är välkänt och står för hög kvalitet, god service och långsiktighet i förvaltning och utveckling av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärs-lägen.

Vision

Hufvudstaden ska alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

Affärsidé

Hufvudstaden ska i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Finansiella mål

- Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelnings-tillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

- Successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- Ha branschens nöjdaste kunder.
- Ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

Strategier för att uppnå målen

Kundfokus. Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Kvalitet. Kvalitets- och miljösystem ska säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling. Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunnande och värderingar.

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.



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