

A mannequin is the central focus, wearing a black and white patterned dress with a large white 'Q' and 'B' graphic. The mannequin has large, reflective sunglasses and several pins on its chest. The background is a blurred outdoor scene with a large, stylized building facade featuring a grid of rectangular openings. The overall color palette is dominated by blue and white tones.

Q B

HUFVUDSTADEN
Delårsrapport januari – september 2015

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-september 2015

- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 862 mnkr (996), motsvarande 9,03 kronor per aktie (4,83). Det ökade resultatet förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 842 mnkr (857). Minskningen förklaras främst av ökade kostnader för vakanser och underhåll i utvecklingsprojekt inom detaljhandeln.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 29,8 mdkr (27,8 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 108 kronor per aktie (100 vid årsskiftet).**
- **Soliditeten uppgick till 59 procent (57), nettobelåningsgraden till 18 procent (20) och räntetäckningsgraden var 9,0 gånger (8,4).**
- **Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 238 mnkr (1 236).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,2 procent (5,5). Exklusive pågående projekt uppgick hyresvakansen till 4,1 procent (5,2).**
- **Hufvudstaden har branschens nöjdaste kontorshyresgäster enligt Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index.**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 1 183,3 mnkr (1 186,9). Bruttoresultatet uppgick till 841,5 mnkr (857,1). Minskningen beror främst på kostnader i samband med uppgradering av varuhuset Femman samt NK. Det har medfört högre underhållskostnader vid evakuering av butikshyresgäster samt projektvakanser. Bruttohyrorna har ökat något tack vare högre hyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,9 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga sångsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 54,6 mnkr (49,1), ökningen beror främst på ökade korttidsintäkter. Kostnaderna uppgick till 37,2 mnkr (36,8) och bruttoresultatet till 17,4 mnkr (12,3).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -27,7 mnkr (-26,9). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 671,8 mnkr (693,9) och i räntederivat -6,6 mnkr (-148,7).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -91,4 mnkr (-97,9).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -543,2 mnkr (-294,1), varav -80,0 mnkr (-127,4) utgjorde aktuell skatt och -463,2 mnkr (-166,7) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 861,8 mnkr (995,7). Det ökade resultatet förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 334,1 mnkr (158,6).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering och bedöms per den 30 september 2015 uppgå till 29 821 mnkr (27 817 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av realiserade värdeförändringar samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 388 000 kvm (387 000).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september var 5,2 procent (5,6 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 7,0 procent (7,2 vid årsskiftet). Minskningen av vakansen hänförs främst till kontor i Stockholm. Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick till 4,1 procent (5,2 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. 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 realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till 1 671,8 mnkr (693,9). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2015 uppgick till 29,8 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av lägre avkastningskrav samt något högre hyror vid omförhandlade och nytecknade hyresavtal.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,2 procent (4,5 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 innehas med äganderätt. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	3,90-4,50 procent
Göteborg	4,25-5,00 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,2 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 29,8 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,5 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	920 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	460 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	400 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 750 mnkr

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 22,3 mdkr eller 108 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 kompensation, som här har antagits till 5 procent. I tabellen nedan redovisas substansvärdet med olika antaganden om skattesats för uppskjuten skatt.

Substansvärde, 30 september 2015

Skattesats	0 %	5 %	22 %
Mdkr			
Substansvärde före skatt	23,6	23,6	23,6
Kalkylmässigt uppskjuten skatt	-	-1,3	-5,7
Substansvärde efter skatt	23,6	22,3	17,9
Substansvärde per aktie, kr	114	108	87

HUFVUDSTADEN HAR BRANSCHENS NÖJDASTE KONTORSHYRESGÄSTER

Branschens nöjdaste kontorshyresgäster finns hos Hufvudstaden som återigen placerade sig på en första plats. Fastighetsbarometern¹⁾ är branschens Nöjd Kund-undersökning. I år uppnådde Hufvudstaden ett resultat om 83 på en 100-gradig skala medan genomsnittet för branschen var 75. Hufvudstaden hade högst värde på läge, felanmälan, service, anpassning, lokal, inomhusklimat och image. Under de senaste 10 åren har Hufvudstaden placerat sig främst 6 gånger.

¹⁾ Bakom Fastighetsbarometern står Fastighetsägarna Sverige och konsultföretaget CFI Group.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit fortsatt hög under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanserna på låga nivåer och hyrorna utvecklades något positivt. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorsområdet har hyror noterats inom intervallet 4 300 till 5 300 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler varit fortsatt stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 14 000 till 22 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit hög med fortsatt låga vakanser. Marknadshyrorna har varit något stigande och uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 100 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 positivt. Totalt har under perioden 39 100 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 180 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med cirka 5 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2015 till 5 750 mnkr (5 650 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 4,0 mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 2 100 mnkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 800 mnkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindingstiden var 30 månader (33 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 29 månader (32 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,1 procent (2,2 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 402 mnkr (5 176 vid årsskiftet). Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 september 2015 till -155,7 mnkr (-149,1 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av en generell nedgång av marknadsräntorna.

Kapitalbindningsstruktur, 30 september 2015

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr ¹⁾	Andel, %
2016	600	10
2017	2 650	46
2018	1 700	30
2019	500	9
2022	300	5
Totalt	5 750	100

¹⁾ Kapitalbinding avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

Räntebindningsstruktur, 30 september 2015

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2015	400	7	0,4
2016	800	14	1,4
2017	1 500	26	1,8
2018	1 800	31	2,6
2019	950	17	2,9
2022	300	5	2,1
Totalt	5 750	100	2,1

KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 288,2 mnkr (285,1). Nettohyrorna uppgick till 397,5 mnkr (394,8), vilket främst förklaras av något högre hyror samt lägre hyresvakanser. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 109,3 mnkr (109,7).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 5,8 mnkr (3,1). Nettoomsättningen uppgick till 18,5 mnkr (15,3) och kostnaderna till 12,7 mnkr (12,2).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 574,4 mnkr (54,5) och i räntederivat till -4,8 mnkr (-34,4). Finansiella intäkter och kostnader var netto -31,2 mnkr (-32,9).

ÖVRIGT

Ingvor Sundbom har utsetts till chef för Ekonomi och Finans. Datum för hennes tillträde är inte fastställt. Åsa Roslund är tillförordnad chef för Ekonomi och Finans tills Ingvor Sundbom tillträder.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 20 292 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2015 till 33 procent (32 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 september 2015 var 109,50 kronor och börsvärdet uppgick till 23,9 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2015 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 2015 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 september 2015, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2015	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 sept 2015	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 2014.

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. IFRIC 21 Avgifter tillämpas sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler som anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket berör fastighetsskatten för Hufvudstaden. Kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året.

I övrigt är redovisningsprinciper och beräkningsgrunder oförändrade från senast avgivna årsredovisning. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör nettning. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2015	11 februari 2016
Årsredovisning 2015	mars 2016
Årsstämma 2016 i Stockholm	17 mars 2016

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 november 2015.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se.

Frågor besvaras av Ivo Stopner, VD, och Åsa Roslund, tillförordnad chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Juli- september 2015	Juli- september 2014	Januari- september 2015	Januari- september 2014	Januari- december 2014
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	397,5	394,8	1 183,3	1 186,9	1 596,4
Parkeringsverksamhet	18,5	15,3	54,6	49,1	68,9
	416,0	410,1	1 237,9	1 236,0	1 665,3
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-7,3	-6,1	-24,0	-20,5	-31,9
Drift och administration	-58,1	-60,4	-186,1	-181,4	-248,6
Tomträttsavgälder	-5,3	-4,0	-16,1	-12,2	-17,0
Fastighetsskatt	-38,6	-39,2	-115,6	-115,7	-154,2
Fastighetsförvaltningens kostnader	-109,3	-109,7	-341,8	-329,8	-451,7
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,7	-12,2	-37,2	-36,8	-49,8
Verksamhetens kostnader	-122,0	-121,9	-379,0	-366,6	-501,5
Bruttoresultat	294,0	288,2	858,9	869,4	1 163,8
- varav Fastighetsförvaltning	288,2	285,1	841,5	857,1	1 144,7
- varav Parkeringsverksamhet	5,8	3,1	17,4	12,3	19,1
Central administration	-9,3	-9,0	-27,7	-26,9	-36,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	284,7	279,2	831,2	842,5	1 127,6
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	574,4	54,5	1 671,8	693,9	1 708,6
Räntederivat	-4,8	-34,4	-6,6	-148,7	-185,8
Rörelseresultat	854,3	299,3	2 496,4	1 387,7	2 650,4
Finansiella intäkter och kostnader	-31,2	-32,9	-91,4	-97,9	-129,9
Resultat före skatt	823,1	266,4	2 405,0	1 289,8	2 520,5
Skatt	-182,1	-59,9	-543,2	-294,1	-519,2
Resultat efter skatt	641,0	206,5	1 861,8	995,7	2 001,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	641,0	206,5	1 861,8	995,7	2 001,3
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	3,11	1,00	9,03	4,83	9,70

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2015	30 september 2014	31 december 2014
Förvaltningsfastigheter	29 821,0	26 717,8	27 817,4
Övriga anläggningstillgångar	16,6	14,2	15,4
Summa anläggningstillgångar	29 837,6	26 732,0	27 832,8
Omsättningstillgångar	449,9	641,5	582,5
Summa tillgångar	30 287,5	27 373,5	28 415,3
Eget kapital	17 958,4	15 689,2	16 694,8
Långfristiga räntebärande skulder	4 650,0	4 650,0	4 650,0
Uppskjutna skatteskulder	5 819,3	5 097,5	5 356,2
Övriga långfristiga skulder	181,7	130,3	168,7
Avsättningar till pensioner	12,3	9,1	10,6
Summa långfristiga skulder	10 663,3	9 886,9	10 185,5
Kortfristiga räntebärande skulder	1 100,0	1 200,0	1 000,0
Övriga skulder	565,8	597,4	535,0
Summa kortfristiga skulder	1 665,8	1 797,4	1 535,0
Summa eget kapital och skulder	30 287,5	27 373,5	28 415,3

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- september 2015	Januari- september 2014	Januari- december 2014
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	16 694,8	15 260,7	15 260,7
Periodens totalresultat	1 861,8	995,7	2 001,3
Utdelning	-598,2	-567,2	-567,2
Utgående eget kapital	17 958,4	15 689,2	16 694,8

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- september 2015	Januari- september 2014	Januari- december 2014
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	2 405,0	1 289,8	2 520,5
Avskrivningar/nedskrivningar	9,0	4,9	7,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 671,8	-693,9	-1 708,6
Orealiserad värdeförändring räntederivat	6,6	148,7	185,8
Övriga förändringar	1,6	0,3	1,8
Betald inkomstskatt	-53,3	-91,7	-140,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	697,1	658,1	866,7
Ökning/minskning rörelsefordringar	-28,1	-18,0	-14,9
Ökning/minskning rörelseskulder	37,2	65,1	29,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	706,2	705,2	881,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-331,9	-154,8	-239,6
Investeringar i inventarier	-2,2	-3,8	-4,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-334,1	-158,6	-244,2
Upptagna lån	2 000,0	1 200,0	1 600,0
Amortering av låneskuld	-1 900,0	-1 100,0	-1 700,0
Utbetald utdelning	-598,2	-567,2	-567,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-498,2	-467,2	-667,2
Periodens kassaflöde	-126,1	79,4	-30,4
Likvida medel vid periodens början	474,2	504,6	504,6
Likvida medel vid periodens slut	348,1	584,0	474,2
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,61	0,38	-0,15

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	521,8	520,4	460,3	461,0	201,2	205,5	1 183,3	1 186,9
Fastighetskostnader	-129,7	-123,1	-153,4	-146,1	-58,7	-60,6	-341,8	-329,8
Bruttoresultat	392,1	397,3	306,9	314,9	142,5	144,9	841,5	857,1
Fastighetsförvaltning								
Parkeringsverksamhet			17,4	12,3			17,4	12,3
Central administration							-27,7	-26,9
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							1 671,8	693,9
Räntederivat							-6,6	-148,7
Rörelseresultat							2 496,4	1 387,7
Finansiella intäkter och kostnader							-91,4	-97,9
Resultat före skatt							2 405,0	1 289,8

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2015	30 september 2014	31 december 2014
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 653,1	1 653,1	1 653,1
Kapitalförsäkring	9,7	7,2	8,4
Summa ställda säkerheter	1 662,8	1 660,3	1 661,5
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 september 2015	30 september 2014	Helår 2014	Helår 2013	Helår 2012	Helår 2011
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	388	387	387	387	367	365
Hysesvakansgrad, %	5,2	5,5	5,6	4,0	3,7	3,9
Ytvakansgrad, %	7,0	7,3	7,2	5,7	5,4	5,9
Verkligt värde, mdkr	29,8	26,7	27,8	25,9	23,1	22,3
Överskottsgrad, %	69,4	70,3	69,9	70,3	70,4	67,1
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	11,8	7,6	12,5	12,9	14,7	12,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,0	7,8	12,2	12,8	9,3	13,1
Soliditet, %	59,3	57,3	58,8	57,6	58,9	55,0
Räntetäckningsgrad, ggr	9,0	8,4	8,5	8,3	6,4	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,1	19,7	18,6	20,3	18,2	18,1
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	9,03	4,83	9,70	9,10	9,40	6,96
Eget kapital, kr	87,06	76,06	80,94	73,99	67,49	60,54
Fastigheternas verkliga värde, kr	144,58	129,53	134,86	125,42	111,79	107,88
Substansvärde, kr	108,00	95,00	100,00	92,00	84,00	76,00
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	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015	Okt-dec 2014	Jul-sep 2014	Apr-jun 2014	Jan-mar 2014	Okt-dec 2013
Nettoomsättning, Mnkr	416	409	413	429	410	412	414	439
Avkastning eget kapital, %	12,0	9,3	5,8	13,5	7,6	7,5	5,0	12,9
Avkastning eget kapital, justerad %	4,5	4,4	4,2	6,1	4,9	4,9	4,9	5,3
Soliditet, %	59,3	58,5	56,9	58,8	57,3	57,0	56,2	57,6
Periodens resultat per aktie, kr	3,11	3,75	2,17	4,88	1,00	2,88	0,94	3,88
Eget kapital per aktie, kr	87,06	83,96	80,20	80,94	76,06	75,06	72,18	73,99
Substansvärde per aktie, kr	108,00	105,00	100,00	100,00	95,00	93,00	90,00	92,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,01	1,22	1,20	0,85	1,24	0,87	1,31	0,99

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 771,0 mnkr (770,3). Bruttoresultatet var 214,3 mnkr (423,9). Fastighetsförvaltningens kostnader har ökat främst beroende på högre projektkostnader i Femman, Göteborg samt högre avskrivningar. Finansiella intäkter och kostnader var netto -91,4 mnkr (-97,4).

Likvida medel vid periodens utgång var 347,7 mnkr (583,9). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 94,3 mnkr (58,2).

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 2014.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. IFRIC 21 Avgifter tillämpas sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler som anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket berör fastighetsskatten för Hufvudstaden. Kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året. I övrigt tillämpas samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Juli- september 2015	Juli- september 2014	Januari- september 2015	Januari- september 2014	Januari- december 2014
MODERBOLAGET, Mnr					
Nettoomsättning	259,5	256,0	771,0	770,3	1 031,3
Verksamhetens kostnader	-162,8	-118,3	-556,7	-346,4	-500,7
Bruttoresultat	96,7	137,7	214,3	423,9	530,6
Central administration	-9,2	-9,0	-27,7	-26,9	-36,2
Värdetförändringar räntederivat	-4,8	-34,3	-6,6	-148,6	-185,8
Rörelseresultat	82,7	94,4	180,0	248,4	308,6
Koncernbidrag	-	-	-	-	348,8
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-31,2	-32,9	-91,4	-97,4	-129,4
Resultat efter finansiella poster	51,5	61,5	88,6	151,0	528,0
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-108,6
Resultat före skatt	51,5	61,5	88,6	151,0	419,4
Skatt	-12,3	-15,2	-33,6	-43,3	-56,3
Periodens resultat	39,2	46,3	55,0	107,7	363,1
Rapport över totalresultat, Mnr					
Periodens resultat	39,2	46,3	55,0	107,7	363,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	39,2	46,3	55,0	107,7	363,1

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 september 2015	30 september 2014	31 december 2014
MODERBOLAGET, Mnr			
Förvaltningsfastigheter	8 011,8	8 112,2	8 096,7
Övriga anläggningstillgångar	2 839,3	2 836,6	2 838,0
Summa anläggningstillgångar	10 851,1	10 948,8	10 934,7
Omsättningstillgångar	707,6	826,6	949,3
Summa tillgångar	11 558,7	11 775,4	11 884,0
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 480,3	1 768,1	2 023,5
Summa eget kapital	3 459,0	3 746,8	4 002,2
Obeskattade reserver	823,3	714,6	823,2
Avsättningar	895,3	898,9	892,8
Långfristiga skulder	4 823,8	4 779,9	4 818,2
Kortfristiga skulder	1 557,3	1 635,2	1 347,6
Summa skulder	8 099,7	8 028,6	7 881,8
Summa eget kapital och skulder	11 558,7	11 775,4	11 884,0

Stockholm den 4 november 2015

Ivo Stopner
Verkställande direktör

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

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Avkastning på eget kapital. Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut 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 delårsboks slut 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 delårsboks slut 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 inklusive tillägg vid periodens slut uppräknad till årsbasis. 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

HUNDRA ÅR ÄR EN BRA BÖRJAN

Om Hufvudstaden

2015 är ett stort jubileumsår för Hufvudstaden. Den 20 september är det 100 år sedan bolaget grundades. Hufvudstaden 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 utdelningstillväxt 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.

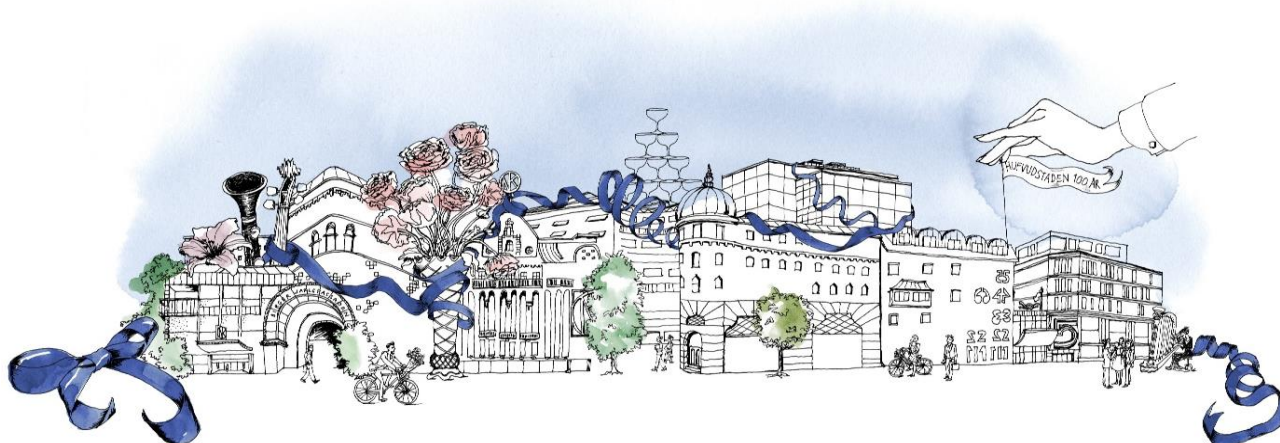
Strategier för att uppnå målen

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