

A mannequin is the central focus, wearing a black and white patterned dress with a large white 'Q' and '2' overlaid on it. The mannequin is also wearing large, reflective sunglasses. The background shows a building facade with a grid of windows and a large, stylized 'Q' and '2' graphic.

# Q2

HUFVUDSTADEN  
Halvårsrapport januari – juni 2015

# HUFVUDSTADEN

## Halvårsrapport januari-juni 2015

- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 221 mnkr (789), motsvarande 5,92 kronor per aktie (3,83). Resultatförbättringen förklaras av högre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat minskade med 3 procent och uppgick till 553 mnkr (572), vilket främst förklaras av högre hyresvakanser och kostnader för utvecklingsprojekt inom detaljhandeln.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 29,1 mdkr (27,8 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 105 kronor per aktie (100 vid årsskiftet).**
- **Soliditeten uppgick till 58 procent (57), nettobelåningsgraden till 19 procent (21) och räntetäckningsgraden var 8,9 gånger (8,4).**
- **Koncernens nettoomsättning uppgick till 822 mnkr (826).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 6,3 procent (5,6 vid årsskiftet). Exklusive pågående projekt uppgick hyresvakansen till 5,1 procent (5,2 vid årsskiftet).**

---

### KONCERNEN

#### RESULTAT

##### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 785,8 mnkr (792,1). Bruttoresultatet uppgick till 553,3 mnkr (572,0). Det lägre resultatet förklaras främst av ökade kostnader för satsningar på utvecklingsprojekt i beståndet vilket bland annat lett till högre projektvakanser samt kostnader för förstärkning av organisationen. Bruttohyrorerna har stigit till följd av högre hyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar vilket motverkats av kostnader för vakanta lokaler.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,9 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 36,1 mnkr (33,8), kostnaderna uppgick till 24,5 mnkr (24,6) och bruttoresultatet till 11,6 mnkr (9,2).

##### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -18,4 mnkr (-17,9).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 097,4 mnkr (639,4) och i räntederivat -1,8 mnkr (-114,3).

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -60,2 mnkr (-65,0). Minskningen förklaras av en generell nedgång av marknadsräntorna.

##### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -361,1 mnkr (-234,2), varav -50,4 mnkr (-88,0) utgjorde aktuell skatt och -310,7 mnkr (-146,2) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

##### Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 220,8 mnkr (789,2). Det högre resultatet förklaras av större realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

##### FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 218,0 mnkr (88,6), vilket förklaras av ökad satsning på utvecklingsprojekt, främst i Göteborg.

## FASTIGHETSBESTÄNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering och bedöms per den 30 juni 2015 uppgå till 29 131 mnkr (27 817 vid årsskiftet). Det högre värdet förklaras av orealiserade värdeökningar samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 388 000 kvm (387 000).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni var 6,3 procent (5,6 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 7,9 procent (7,2 vid årsskiftet). Ökningen av vakansen beror på startade utvecklingsprojekt i Göteborg av varuhuset Femman i Nordstan och i kvarteret Härbärgat. Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt minskade till 5,1 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 orealiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för första halvåret 2015 uppgå till 1 097,4 mnkr (639,4). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2015 uppgick till 29,1 mdkr inklusive periodens investeringar. Den orealiserade värdeökningen beror främst på effekten av lägre avkastningskrav och lägre långsiktig vakans.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,3 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	4,0-4,6 procent
Göteborg	4,4-5,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,3 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 29,1 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	900 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	450 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	390 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 700 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 12 fastigheter och motsvarar 33 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 Hästhuvudet 13, Järnplåten 28, Kungliga Trädgården 5, Kvasten 6, Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 19 (del av) och Svärdfisken 2 i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 9 861 mnkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 9 561 mnkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 21,6 mdkr eller 105 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 juni 2015

Skattesats	0 %	5 %	22 %
Mdkr			
Substansvärde före skatt	22,8	22,8	22,8
Kalkylmässig uppskjuten skatt	-	-1,2	-5,5
Substansvärde efter skatt	22,8	21,6	17,3
Substansvärde per aktie, kr	111	105	84

### HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge haft en fortsatt positiv utveckling under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanserna på normala nivåer och hyrorna har stigit något. 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 5 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort.

För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 14 000 till 22 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit god med fortsatt låga vakanser. Marknadshyrorna har varit något stigande och uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 000 och 3 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

För NK-varuhusen i både Stockholm och Göteborg har omsättningsutvecklingen varit fortsatt stark.

Utfallet av koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 28 400 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 132 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med cirka 5 procent.

### FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2015 till 5 850 mnkr (5 650 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 4 mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 2 000 mnkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 900 mnkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindingstiden var 27 månader (33 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 27 månader (32 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,0 procent (2,2 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 494 mnkr (5 176 vid årsskiftet). Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 juni 2015 till -150,9 mnkr (-149,1 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av en generell nedgång av marknadsräntorna.

### Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 2015

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr <sup>1</sup>	Andel, %
2015	200	3
2016	1 200	21
2017	2 750	46
2018	1 200	21
2019	500	9
Totalt	5 850	100

<sup>1</sup> Kapitalbinding avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

### Räntebindningsstruktur, 30 juni 2015

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2015	1 100	19	0,5
2016	500	8	2,0
2017	1 500	26	1,8
2018	1 800	31	2,6
2019	950	16	2,9
Totalt	5 850	100	2,0

### KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 275,0 mnkr (284,2), en nedgång med 3 procent. Pågående satsning på utvecklingsprojekt har lett till ökade kostnader för hyresvakanser, personalförstärkning samt mäklararvoden. Nettohyrorna uppgick till 390,6 mnkr (394,7). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 115,6 mnkr (110,5).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 5,7 mnkr (4,8). Nettoomsättningen uppgick till 18,2 mnkr (17,0) och kostnaderna till 12,5 mnkr (12,2).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 731,5 mnkr (578,5) och i räntederivat till 20,8 mnkr (-59,8). Finansiella intäkter och kostnader var netto -30,6 mnkr (-33,7).

### ÖVRIGT

Magnus Jacobson, chef Ekonomi och Finans och medlem av koncernledningen, har sagt upp sig efter 13 år i bolaget. Han kommer att lämna företaget under hösten och rekrytering av hans efterträdare pågår.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 20 294 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2015 till 33 procent (32 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 juni 2015 var 100,90 kronor och börsvärdet uppgick till 22,1 mdkr.

### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 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 be-myndigande 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 2015, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2015	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 juni 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. Fastighets-skatt som avser kommande perioder redovisas som en förutbetald kostnad. 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

Delårsrapport jan-sep 2015	4 november 2015
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 20 augusti 2015.

*Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://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 2015	April-juni 2014	Januari-juni 2015	Januari-juni 2014	Januari-december 2014
<b>Nettoomsättning</b>					
Fastighetsförvaltning	390,6	394,7	785,8	792,1	1 596,4
Parkeringsverksamhet	18,2	17,0	36,1	33,8	68,9
	<b>408,8</b>	<b>411,7</b>	<b>821,9</b>	<b>825,9</b>	<b>1 665,3</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-7,9	-10,0	-16,7	-14,4	-31,9
Drift och administration	-63,5	-58,0	-128,0	-121,0	-248,6
Tomträttsavgälder	-5,7	-4,1	-10,8	-8,2	-17,0
Fastighetsskatt	-38,5	-38,4	-77,0	-76,5	-154,2
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-115,6</b>	<b>-110,5</b>	<b>-232,5</b>	<b>-220,1</b>	<b>-451,7</b>
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,5	-12,2	-24,5	-24,6	-49,8
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-128,1</b>	<b>-122,7</b>	<b>-257,0</b>	<b>-244,7</b>	<b>-501,5</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>280,7</b>	<b>289,0</b>	<b>564,9</b>	<b>581,2</b>	<b>1 163,8</b>
- varav Fastighetsförvaltning	275,0	284,2	553,3	572,0	1 144,7
- varav Parkeringsverksamhet	5,7	4,8	11,6	9,2	19,1
Central administration	-9,4	-9,0	-18,4	-17,9	-36,2
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>271,3</b>	<b>280,0</b>	<b>546,5</b>	<b>563,3</b>	<b>1 127,6</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Förvaltningsfastigheter	731,5	578,5	1 097,4	639,4	1 708,6
Räntederivat	20,8	-59,8	-1,8	-114,3	-185,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 023,6</b>	<b>798,7</b>	<b>1 642,1</b>	<b>1 088,4</b>	<b>2 650,4</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-30,6	-33,7	-60,2	-65,0	-129,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>993,0</b>	<b>765,0</b>	<b>1 581,9</b>	<b>1 023,4</b>	<b>2 520,5</b>
Skatt	-219,0	-170,1	-361,1	-234,2	-519,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>774,0</b>	<b>594,9</b>	<b>1 220,8</b>	<b>789,2</b>	<b>2 001,3</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>774,0</b>	<b>594,9</b>	<b>1 220,8</b>	<b>789,2</b>	<b>2 001,3</b>
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	3,75	2,88	5,92	3,83	9,70

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2015	30 juni 2014	31 december 2014
Förvaltningsfastigheter	29 131,4	26 594,1	27 817,4
Övriga anläggningstillgångar	16,5	14,1	15,4
Summa anläggningstillgångar	29 147,9	26 608,2	27 832,8
Omsättningstillgångar	459,4	550,6	582,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 607,3</b>	<b>27 158,8</b>	<b>28 415,3</b>
Eget kapital	17 317,4	15 482,7	16 694,8
Långfristiga räntebärande skulder	4 350,0	4 850,0	4 650,0
Uppskjutna skatteskulder	5 666,9	5 077,0	5 356,2
Övriga långfristiga skulder	170,7	96,1	168,7
Avsättningar till pensioner	12,1	9,0	10,6
Summa långfristiga skulder	10 199,7	10 032,1	10 185,5
Kortfristiga räntebärande skulder	1 500,0	1 100,0	1 000,0
Övriga skulder	590,2	544,0	535,0
Summa kortfristiga skulder	2 090,2	1 644,0	1 535,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 607,3</b>	<b>27 158,8</b>	<b>28 415,3</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

	Januari- juni 2015	Januari- juni 2014	Januari- december 2014
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Ingående eget kapital	16 694,8	15 260,7	15 260,7
Periodens totalresultat	1 220,8	789,2	2 001,3
Utdelning	-598,2	-567,2	-567,2
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>17 317,4</b>	<b>15 482,7</b>	<b>16 694,8</b>

**KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG**

	Januari- juni 2015	Januari- juni 2014	Januari- december 2014
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Resultat före skatt	1 581,9	1 023,4	2 520,5
Avskrivningar/nedskrivningar	5,8	3,4	7,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 097,4	-639,4	-1 708,6
Orealiserad värdeförändring räntederivat	1,8	114,3	185,8
Övriga förändringar	1,4	0,2	1,8
Betald inkomstskatt	25,3	-55,5	-140,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>518,8</b>	<b>446,4</b>	<b>866,7</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-56,7	-13,0	-14,9
Ökning/minskning rörelseskulder	36,3	15,1	29,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>498,4</b>	<b>448,5</b>	<b>881,0</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-216,7	-85,6	-239,6
Investeringar i inventarier	-1,3	-3,0	-4,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-218,0</b>	<b>-88,6</b>	<b>-244,2</b>
Upptagna lån	1 100,0	1 200,0	1 600,0
Amortering av låneskuld	-900,0	-1 000,0	-1 700,0
Utbetald utdelning	-598,2	-567,2	-567,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-398,2</b>	<b>-367,2</b>	<b>-667,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-117,8</b>	<b>-7,3</b>	<b>-30,4</b>
Likvida medel vid periodens början	474,2	504,6	504,6
Likvida medel vid periodens slut	356,4	497,3	474,2
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,57	-0,04	-0,15

**SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG**

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Januari- juni 2015	Januari- juni 2014	Januari- juni 2015	Januari- juni 2014	Januari- juni 2015	Januari- juni 2014	Januari- juni 2015	Januari- juni 2014
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>								
Nettoomsättning	344,7	348,0	306,1	307,2	135,0	136,9	785,8	792,1
Fastighetskostnader	-88,3	-82,1	-104,6	-98,5	-39,6	-39,5	-232,5	-220,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>256,4</b>	<b>265,9</b>	<b>201,5</b>	<b>208,7</b>	<b>95,4</b>	<b>97,4</b>	<b>553,3</b>	<b>572,0</b>
<b>Fastighetsförvaltning</b>								
Parkeringsverksamhet			11,6	9,2			11,6	9,2
Central administration							-18,4	-17,9
<b>Värdeförändringar</b>								
Förvaltningsfastigheter							1 097,4	639,4
Räntederivat							-1,8	-114,3
<b>Rörelseresultat</b>							<b>1 642,1</b>	<b>1 088,4</b>
Finansiella intäkter och kostnader							-60,2	-65,0
<b>Resultat före skatt</b>							<b>1 581,9</b>	<b>1 023,4</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2015	30 juni 2014	31 december 2014
<b>Ställda säkerheter</b>			
Inteckningar	1 653,1	1 653,1	1 653,1
Kapitalförsäkring	9,6	7,0	8,4
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 662,7</b>	<b>1 660,1</b>	<b>1 661,5</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

## NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2015	30 juni 2014	Helår 2014	Helår 2013	Helår 2012	Helår 2011
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Uthyrbar yta, tusental kvm	388	387	387	387	367	365
Hysesvakansgrad, %	6,3	5,5	5,6	4,0	3,7	3,9
Ytvakansgrad, %	7,9	7,3	7,2	5,7	5,4	5,9
Verkligt värde, mdkr	29,1	26,6	27,8	25,9	23,1	22,3
Överskottsgrad, %	68,7	70,4	69,9	70,3	70,4	67,1
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på eget kapital, %	9,2	7,5	12,5	12,9	14,7	12,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,5	7,7	12,2	12,8	9,3	13,1
Soliditet, %	58,5	57,0	58,8	57,6	58,9	55,0
Räntetäckningsgrad, ggr	8,9	8,4	8,5	8,3	6,4	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,9	20,5	18,6	20,3	18,2	18,1
<b>Data per aktie</b>						
Periodens resultat, kr	5,92	3,83	9,70	9,10	9,40	6,96
Eget kapital, kr	83,96	75,06	80,94	73,99	67,49	60,54
Fastigheternas verkliga värde, kr	141,23	128,93	134,86	125,42	111,79	107,88
Substansvärde, kr	105,00	93,00	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	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015	Okt-dec 2014	Jul-sep 2014	Apr-jun 2014	Jan-mar 2014	Okt-dec 2013	Jul-sep 2013
Nettoomsättning, Mnkr	409	413	429	410	412	414	439	407
Avkastning eget kapital, %	9,3	5,8	13,5	7,6	7,5	5,0	12,9	9,0
Avkastning eget kapital, justerad %	4,4	4,2	6,1	4,9	4,9	4,9	5,3	5,6
Soliditet, %	58,5	56,9	58,8	57,3	57,0	56,2	57,6	56,5
Periodens resultat per aktie, kr	3,75	2,17	4,88	1,00	2,88	0,94	3,88	1,12
Eget kapital per aktie, kr	83,96	80,20	80,94	76,06	75,06	72,18	73,99	70,11
Substansvärde per aktie, kr	105,00	100,00	100,00	95,00	93,00	90,00	92,00	87,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,22	1,20	0,85	1,24	0,87	1,31	0,99	1,34

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 511,5 mnkr (514,3). Bruttoresultatet var 117,6 mnkr (286,2). Fastighetsförvaltningens kostnader har ökat främst beroende på högre underhållskostnader i Femman, Göteborg samt högre avskrivningar. Finansiella intäkter och kostnader var netto -60,2 mnkr (-64,5).

Likvida medel vid periodens utgång var 356,1 mnkr (497,1). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 59,0 mnkr (30,4).

### 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

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett 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**

	April- juni 2015	April- juni 2014	Januari- juni 2015	Januari- juni 2014	Januari- december 2014
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>					
Nettoomsättning	254,0	256,2	511,5	514,3	1 031,3
Verksamhetens kostnader	-168,9	-119,0	-393,9	-228,1	-500,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>85,1</b>	<b>137,2</b>	<b>117,6</b>	<b>286,2</b>	<b>530,6</b>
Central administration	-9,5	-9,0	-18,5	-17,9	-36,2
Värdförändringar räntederivat	20,8	-59,8	-1,8	-114,3	-185,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>96,4</b>	<b>68,4</b>	<b>97,3</b>	<b>154,0</b>	<b>308,6</b>
Koncernbidrag	-	-	-	-	348,8
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-30,6	-33,3	-60,2	-64,5	-129,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>65,8</b>	<b>35,1</b>	<b>37,1</b>	<b>89,5</b>	<b>528,0</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-108,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>65,8</b>	<b>35,1</b>	<b>37,1</b>	<b>89,5</b>	<b>419,4</b>
Skatt	-15,1	-9,4	-21,3	-28,1	-56,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>50,7</b>	<b>25,7</b>	<b>15,8</b>	<b>61,4</b>	<b>363,1</b>
<b>Rapport över totalresultat, Mnkr</b>					
Periodens resultat	50,7	25,7	15,8	61,4	363,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>50,7</b>	<b>25,7</b>	<b>15,8</b>	<b>61,4</b>	<b>363,1</b>

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

	30 juni 2015	30 juni 2014	31 december 2014
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Förvaltningsfastigheter	8 011,2	8 108,0	8 096,7
Övriga anläggningstillgångar	2 839,2	2 836,9	2 838,0
Summa anläggningstillgångar	10 850,4	10 944,9	10 934,7
Omsättningstillgångar	713,1	804,2	949,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 563,5</b>	<b>11 749,1</b>	<b>11 884,0</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 441,1	1 721,8	2 023,5
Summa eget kapital	3 419,8	3 700,5	4 002,2
Obeskattade reserver	823,3	714,6	823,2
Avsättningar	895,4	905,4	892,8
Långfristiga skulder	4 369,3	4 945,7	4 818,2
Kortfristiga skulder	2 055,7	1 482,9	1 347,6
Summa skulder	8 143,7	8 048,6	7 881,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 563,5</b>	<b>11 749,1</b>	<b>11 884,0</b>

## 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 påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 20 augusti 2015

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 2015 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. 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 20 augusti 2015  
KPMG AB

Joakim Thilstedt  
*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 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.

**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 affärsrågen.

## 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.

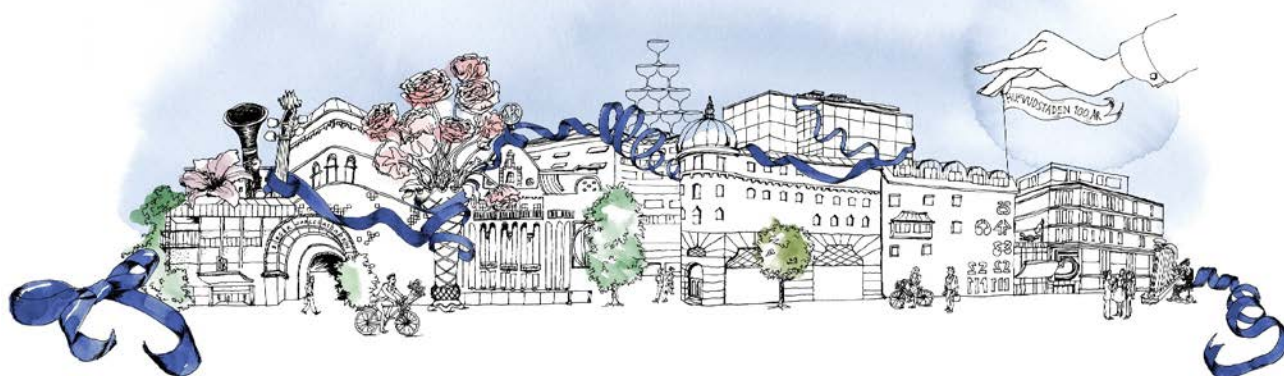
## Strategier för att uppnå målen

*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](mailto:info@hufvudstaden.se)    Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)  
Organisationsnummer 556012-8240  
Styrelsens säte: Stockholm