



3

HUFVUDSTADEN
Delårsrapport januari – september 2016

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-september 2016

- **Periodens resultat efter skatt ökade med 37 procent och uppgick till 2 555 mnkr (1 862), motsvarande 12,39 kronor per aktie (9,03). Ökningen förklaras främst av högre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.**
- **Bruttoresultatet ökade med 9 procent och uppgick till 937 mnkr (859), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.**
- **Nettoomsättningen uppgick till 1 322 mnkr (1 238), en ökning med 7 procent.**
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 34,7 mdkr (31,7 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 129 kronor per aktie (118 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsbeståndet var 2 451 mnkr (1 672).**
- **Soliditeten uppgick till 61 procent (59), nettobelåningsgraden till 16 procent (18) och räntetäckningsgraden var 8,5 gånger (9,0).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,2 procent (5,2). Exklusive vakans på grund av pågående projekt uppgick hyresvakansen till 2,6 procent (4,1).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹⁾

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 1 258,7 mnkr (1 183,3). Bruttoresultatet uppgick till 911,2 mnkr (841,5). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt minskade kostnader för vakanser.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 18,1 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 7.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 62,9 mnkr (54,6), kostnaderna uppgick till 37,5 mnkr (37,2) och bruttoresultatet till 25,4 mnkr (17,4).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -27,7 mnkr (-27,7). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 2 450,6 mnkr (1 671,8) och i räntederivat 24,5 mnkr (-6,6).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -107,2 mnkr (-91,4), ökningen förklaras främst av en högre upplåning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -721,7 mnkr (-543,2), varav -87,4 mnkr (-80,0) utgjorde aktuell skatt och -634,3 mnkr (-463,2) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 555,1 mnkr (1 861,8). Resultatförbättringen förklaras av högre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet samt ett högre bruttoresultat.

¹⁾ Den förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i Göteborg ingår från och med den 1 mars 2016.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter inklusive bostadsförvärv och inventarier under perioden var 466,5 mnkr (334,1). Ökningen förklaras av förvärv av fastigheter inom Vallgraven 3:2 i Göteborg samt av ökad satsning på utvecklingsprojekt, främst i Göteborg.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 30 september 2016 uppgå till 34 674 mnkr (31 740 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av realiserade värdeökningar, investeringar i fastighetsbeståndet samt fastighetsförvärv. Den uthyrbara ytan var cirka 389 000 kvm (387 000 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september var 4,2 procent (4,5 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 5,6 procent (6,1 vid årsskiftet). Minskningen av vakansen hänförs till kontor i både Stockholm och Göteborg. Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick till 2,6 procent (3,2 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 bedömer 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 bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till 2 450,6 mnkr (1 671,8). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2016 uppgick till 34,7 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av stigande marknadsnyror samt ett något lägre avkastningskrav.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 3,9 procent (4,1 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 marknads avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknads 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 marknads 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 marknads-mässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	3,6-4,1 procent
Göteborg	4,1-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,9 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 34,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,7 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	980 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	490 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	460 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 200 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2016-09-30.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) enligt balansräkningen till 28,3 mdkr eller 137 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgår till 26,7 mdkr eller 129 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 30 september 2016

	Mnkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	21 482,4	104
<i>Återläggning</i>		
Derivat enligt balansräkningen	112,8	1
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	6 695,1	32
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	28 290,3	137
<i>Avdrag</i>		
Derivat enligt ovan	-112,8	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 521,6	-7
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	26 655,9	129

NÖJD KUND INDEX

Fastighetsbarometern¹⁾ är branschens Nöjd Kundundersökning. I år uppnådde Hufvudstaden en andra plats med ett resultat om 82 på en 100-gradig skala medan genomsnittet för branschen var 73. Hufvudstaden hade högst värde på läge, service, felanmälan och klagomål.

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

HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge i Stockholms city har varit fortsatt stark under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanserna på låga nivåer och hyrorna har stigit. I Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet uppgår marknadshyrorna för kontor till mellan 4 800 och 6 600 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Intresset för välbelägna butikslokaler inom samma delmarknader har varit fortsatt god. I bästa kommersiella läge för butikslokaler utgår hyror i intervallet 14 000 till 23 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit fortsatt hög med låga vakanser. Marknadshyrorna har varit något stigande och uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 400 och 3 100 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 14 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillägg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 30 800 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 142 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna under 2016 i en hyresökning om cirka 9 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2016 till 6 150 mnkr (5 750 vid årsskiftet). Hufvudstaden har ett MTN-program om 4,0 mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 2,3 mdkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 0,9 mdkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindingstiden var 22 månader (27 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 34 månader (27 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,0 procent (2,1 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 578 mnkr (5 307 vid årsskiftet). För att uppnå önskad ränteförfallostruktur används räntederivat. Utestående räntederivat uppgick till 3 500 mnkr (3 750 vid årsskiftet). Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 september 2016 till -112,8 mnkr (-137,4 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av en generell nedgång av marknadsräntorna. 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.

Nettoskuld, 30 september 2016, mnkr

Långfristiga räntebärande skulder	4 750
Kortfristiga räntebärande skulder	1 400
Kassa och bank	-572
Nettoskuld	5 578

Räntebindningsstruktur, 30 september 2016

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2016	600	10	1,0
2017	2 000	33	1,4
2018	1 800	29	2,6
2019	950	15	2,9
2021	500	8	1,8
2022	300	5	2,1
Totalt	6 150	100	2,0

Kapitalbindningsstruktur, 30 september 2016

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr ¹⁾	Andel, %
2017	1 750	28
2018	1 200	20
2019	500	8
2020	900	15
2021	1 500	24
2022	300	5
Totalt	6 150	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 313,2 mnkr (288,2), en ökning med 9 procent. Nettohyrorna uppgick till 431,7 mnkr (397,5), en ökning med 9 procent. Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt minskade kostnader för vakanser. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 118,5 mnkr (109,3). Fastighetsskatten har ökat något under kvartal 3 till följd av ny fastighetstaxering som gäller retroaktivt från 1 januari 2016. Kostnaden för fastighetsskatt har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna.

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 7,2 mnkr (5,8). Nettoomsättningen uppgick till 19,6 mnkr (18,5) och kostnaderna till 12,4 mnkr (12,7).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 868,2 mnkr (574,4) och i räntederivat till 18,4 mnkr (-4,8). Finansiella intäkter och kostnader var netto -35,0 mnkr (-31,2).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 22 108 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2016 till 31,2 procent (32,1 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 september 2016 var 148,60 kronor och börsvärdet uppgick till 31,9 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2016 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 2016 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 2016, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2016	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 sept 2016	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 2015.

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. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning. Hufvudstaden tillämpar

European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Alternativa nyckeltal är ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS och används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder.

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2016	16 februari 2017
Årsredovisning 2016	mars 2017
Årsstämma 2017 i Stockholm	23 mars 2017

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 9 november 2016.

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

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Juli- september 2016	Juli- september 2015	Januari- september 2016	Januari- september 2015	Januari- december 2015
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	431,7	397,5	1 258,7	1 183,3	1 610,7
Parkeringsverksamhet	19,6	18,5	62,9	54,6	78,3
	451,3	416,0	1 321,6	1 237,9	1 689,0
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-6,1	-7,3	-21,3	-24,0	-34,4
Drift och administration	-58,8	-58,1	-185,5	-186,1	-256,5
Tomträttsavgälder	-5,4	-5,3	-16,3	-16,1	-21,5
Fastighetsskatt	-48,2	-38,6	-124,4	-115,6	-154,1
Fastighetsförvaltningens kostnader	-118,5	-109,3	-347,5	-341,8	-466,5
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,4	-12,7	-37,5	-37,2	-50,4
Verksamhetens kostnader	-130,9	-122,0	-385,0	-379,0	-516,9
Bruttoresultat	320,4	294,0	936,6	858,9	1 172,1
- varav Fastighetsförvaltning	313,2	288,2	911,2	841,5	1 144,2
- varav Parkeringsverksamhet	7,2	5,8	25,4	17,4	27,9
Central administration	-9,3	-9,3	-27,7	-27,7	-38,8
Rörelseresultat före värdeförändringar	311,1	284,7	908,9	831,2	1 133,3
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	868,2	574,4	2 450,6	1 671,8	3 426,5
Räntederivat	18,4	-4,8	24,5	-6,6	11,8
Rörelseresultat	1 197,7	854,3	3 384,0	2 496,4	4 571,6
Finansiella intäkter och kostnader	-35,0	-31,2	-107,2	-91,4	-123,0
Resultat före skatt	1 162,7	823,1	3 276,8	2 405,0	4 448,6
Skatt	-256,1	-182,1	-721,7	-543,2	-978,5
Resultat efter skatt	906,6	641,0	2 555,1	1 861,8	3 470,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	906,6	641,0	2 555,1	1 861,8	3 470,1
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	4,40	3,11	12,39	9,03	16,82

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2016	30 september 2015	31 december 2015
Förvaltningsfastigheter	34 673,7	29 821,0	31 740,5
Övriga anläggningstillgångar	18,7	16,6	17,7
Summa anläggningstillgångar	34 692,4	29 837,6	31 758,2
Omsättningstillgångar	677,4	449,9	564,4
Summa tillgångar	35 369,8	30 287,5	32 322,6
Eget kapital	21 482,4	17 958,4	19 566,7
Långfristiga räntebärande skulder	4 750,0	4 650,0	4 650,0
Uppskjutna skatteskulder	6 863,5	5 819,3	6 229,2
Övriga långfristiga skulder	141,3	181,7	157,6
Avsättningar till pensioner	15,1	12,3	12,9
Summa långfristiga skulder	11 769,9	10 663,3	11 049,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 400,0	1 100,0	1 100,0
Övriga skulder	717,5	565,8	606,2
Summa kortfristiga skulder	2 117,5	1 665,8	1 706,2
Summa eget kapital och skulder	35 369,8	30 287,5	32 322,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- september 2016	Januari- september 2015	Januari- december 2015
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	19 566,7	16 694,8	16 694,8
Periodens totalresultat	2 555,1	1 861,8	3 470,1
Utdelning	-639,4	-598,2	-598,2
Utgående eget kapital	21 482,4	17 958,4	19 566,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- september 2016	Januari- september 2015	Januari- december 2015
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	3 276,8	2 405,0	4 448,6
Avskrivningar/nedskrivningar	3,7	9,0	8,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 450,6	-1 671,8	-3 426,5
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-24,5	6,6	-11,8
Övriga förändringar	2,1	1,6	2,3
Betald inkomstskatt	-61,9	-53,3	-90,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	745,6	697,1	930,8
Ökning/minskning rörelsefordringar	-12,5	-28,1	-35,2
Ökning/minskning rörelseskulder	119,0	37,2	71,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	852,1	706,2	967,5
Förvärv av dotterbolag	-60,9	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-404,2	-331,9	-496,6
Investeringar i inventarier	-1,4	-2,2	-3,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-466,5	-334,1	-500,3
Upptagna lån	2 100,0	2 000,0	2 200,0
Amortering av låneskulder	-1 717,2	-1 900,0	-2 100,0
Utbetald utdelning	-639,4	-598,2	-598,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-256,6	-498,2	-498,2
Periodens kassaflöde	129,0	-126,1	-31,0
Likvida medel vid periodens början	443,2	474,2	474,2
Likvida medel vid periodens slut	572,2	348,1	443,2
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	0,63	-0,61	-0,15

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015
Nettoomsättning	559,2	521,8	490,6	460,3	208,9	201,2	1 258,7	1 183,3
Fastighetskostnader	-128,2	-129,7	-156,0	-153,4	-63,3	-58,7	-347,5	-341,8
Bruttoresultat	431,0	392,1	334,6	306,9	145,6	142,5	911,2	841,5
Fastighetsförvaltning								
Parkeringsverksamhet			25,4	17,4			25,4	17,4
Central administration							-27,7	-27,7
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							2 450,6	1 671,8
Räntederivat							24,5	-6,6
Rörelseresultat							3 384,0	2 496,4
Finansiella intäkter och kostnader							-107,2	-91,4
Resultat före skatt							3 276,8	2 405,0

¹⁾ För jämförbart bestånd ska AO Göteborgs och Koncernens nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 1,3 mnkr respektive 1,0 mnkr för 2015 på grund av förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2016	30 september 2015	31 december 2015
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 451,3	1 653,1	1 451,3
Kapitalförsäkring	12,0	9,7	10,2
Summa ställda säkerheter	1 463,3	1 662,8	1 461,5
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 september 2016	30 september 2015	Helår 2015	Helår 2014	Helår 2013	Helår 2012
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	389	388	387	387	387	367
Hyresvakansgrad, %	4,2	5,2	4,5	5,6	4,0	3,7
Ytvakansgrad, %	5,6	7,0	6,1	7,2	5,7	5,4
Verkligt värde, mdkr	34,7	29,8	31,7	27,8	25,9	23,1
Överskottsgrad, %	70,9	69,4	69,4	69,9	70,3	70,4
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	13,4	11,8	19,1	12,5	12,9	14,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,9	12,0	19,2	12,2	12,8	9,3
Soliditet, %	61	59	61	59	58	59
Räntetäckningsgrad, ggr	8,5	9,0	9,1	8,5	8,3	6,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,1	18,1	16,7	18,6	20,3	18,2
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	12,39	9,03	16,82	9,70	9,10	9,40
Eget kapital, kr	104,15	87,06	94,86	80,94	73,99	67,49
Fastigheternas verkliga värde, kr	168,10	144,58	153,88	134,86	125,42	111,79
Substansvärde (EPRA NNNAV), kr	129,00	108,00	118,00	100,00	92,00	84,00
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 2016	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015	Okt-dec 2014
Nettoomsättning, mnkr	451	439	431	451	416	409	413	429
Avkastning eget kapital, %	13,5	10,2	6,8	19,7	12,0	9,3	5,8	13,5
Avkastning eget kapital, justerad %	4,2	4,0	4,1	5,0	4,5	4,4	4,2	6,1
Soliditet, %	61	60	59	61	59	59	57	59
Periodens resultat per aktie, kr	4,40	4,41	3,58	7,80	3,11	3,75	2,17	4,88
Eget kapital per aktie, kr	104,15	99,75	95,34	94,86	87,06	83,96	80,20	80,94
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	129,00	124,00	119,00	118,00	108,00	105,00	100,00	100,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,26	1,43	1,44	1,27	1,01	1,22	1,20	0,85

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 819,6 mnkr (771,0). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt minskade kostnader för vakanser. Kostnaderna uppgick till -549,6 mnkr (-556,7). Minskningen beror främst på lägre underhållskostnader. Bruttoresultatet var 270,0 mnkr (214,3). Finansiella intäkter och kostnader var netto -107,1 mnkr (-91,4).

Likvida medel vid periodens utgång var 544,1 mnkr (347,7). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 114,7 mnkr (94,3).

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 2015.

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. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Juli- september 2016	Juli- september 2015	Januari- september 2016	Januari- september 2015	Januari- december 2015
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning	283,0	259,5	819,6	771,0	1 038,4
Verksamhetens kostnader	-184,6	-162,8	-549,6	-556,7	-715,5
Bruttoresultat	98,4	96,7	270,0	214,3	322,9
Central administration	-9,3	-9,2	-27,7	-27,7	-38,8
Värdeförändringar räntederivat	18,4	-4,8	24,5	-6,6	11,8
Rörelseresultat	107,5	82,7	266,8	180,0	295,9
Koncernbidrag	-	-	-	-	331,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-35,0	-31,2	-107,1	-91,4	-123,0
Resultat efter finansiella poster	72,5	51,5	159,7	88,6	504,8
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	1,7
Resultat före skatt	72,5	51,5	159,7	88,6	506,5
Skatt	-16,1	-12,3	-35,6	-33,6	-111,3
Periodens resultat	56,4	39,2	124,1	55,0	395,2
Rapport över totalresultat, Mnkr					
Periodens resultat	56,4	39,2	124,1	55,0	395,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	56,4	39,2	124,1	55,0	395,2

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 september 2016	30 september 2015	31 december 2015
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	8 080,6	8 011,8	8 073,6
Övriga anläggningstillgångar	2 902,8	2 839,3	2 839,8
Summa anläggningstillgångar	10 983,4	10 851,1	10 913,4
Omsättningstillgångar	832,7	707,6	900,5
Summa tillgångar	11 816,1	11 558,7	11 813,9
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 305,2	1 480,3	1 820,5
Summa eget kapital	3 283,9	3 459,0	3 799,2
Obeskattade reserver	821,6	823,3	821,6
Avsättningar	910,7	895,3	900,8
Långfristiga skulder	4 887,9	4 823,8	4 804,0
Kortfristiga skulder	1 912,0	1 557,3	1 488,3
Summa skulder	8 532,2	8 099,7	8 014,7
Summa eget kapital och skulder	11 816,1	11 558,7	11 813,9

Stockholm den 9 november 2016

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 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.

EPRA. European Public Real Estate Association. Intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

EPRA NNAV – Aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanta lokaler.

Hyresvakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

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. Ett obligationsprogram med en löptid på 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. Vakant yta i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årshyra. Bruttohyra inklusive tillägg vid periodens utgång 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.



BIBLIOTEKSTAN



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 affärlägen.

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, affärsmannskapet 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



HUFVUDSTADEN