



RESTAURANG-PRINSEN

# Q2

HUFVUDSTADEN  
Halvårsrapport januari – juni 2016

# HUFVUDSTADEN

## Halvårsrapport januari-juni 2016

- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 649 mnkr (1 221), motsvarande 7,99 kronor per aktie (5,92). Ökningen förklaras främst av högre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.**
- **Bruttoresultatet ökade med 9 procent och uppgick till 616 mnkr (565). Resultatförbättringen förklaras främst av högre hyresintäkter.**
- **Nettoomsättningen uppgick till 870 mnkr (822), en ökning med 6 procent.**
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 33,7 mdkr (31,7 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 124 kronor per aktie (118 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändring var 1 582 mnkr (1 097).**
- **Soliditeten uppgick till 60 procent (58), nettobelåningsgraden till 17 procent (19) och rätetäckningsgraden var 8,3 gånger (8,9).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,2 procent (6,3). Exklusive vakans på grund av pågående projekt uppgick hyresvakansen till 2,3 procent (5,1).**

---

### KONCERNEN

#### RESULTAT

##### Fastighetsförvaltning<sup>1)</sup>

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 827,0 mnkr (785,8). Bruttoresultatet uppgick till 598,0 mnkr (553,3). Det högre resultatet 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 6.

##### Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 43,3 mnkr (36,1), kostnaderna uppgick till 25,1 mnkr (24,5) och bruttoresultatet till 18,2 mnkr (11,6).

##### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -18,4 mnkr (-18,4). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 582,4 mnkr (1 097,4) och i räntederivat 6,1 mnkr (-1,8).

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -72,2 mnkr (-60,2), ökningen förklaras främst av en högre upplåning.

##### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -465,6 mnkr (-361,1), varav -57,0 mnkr (-50,4) utgjorde aktuell skatt och -408,6 mnkr (-310,7) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

##### Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 648,5 mnkr (1 220,8). Resultatförbättringen förklaras av högre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet samt ett högre bruttoresultat.

<sup>1)</sup> 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 336,5 mnkr (218,0). Ökningen förklaras av förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i Göteborg samt av ökad satsning på utvecklingsprojekt, främst i Göteborg.

## FASTIGHETSBESTÄNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 30 juni 2016 uppgå till 33 676 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 juni var 4,2 procent (4,5 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 5,8 procent (6,1 vid årsskiftet). Minskningen av vakansen hänförs till kontor i både Stockholm och Göteborg. Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick till 2,3 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 bedömdes den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för första halvåret 2016 uppgå till 1 582,4 mnkr (1 097,4). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2016 uppgick till 33,7 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 4,0 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 marknadsavkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadsavkastningskrav 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 marknadsavkastningskrav. 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	3,7-4,2 procent
Göteborg	4,1-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,0 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 33,7 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, fastighetsvärdering<sup>1)</sup>

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	970 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	485 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	450 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 100 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2016-06-30.

## Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi AB, JLL, Newsec Advice AB. De externa värderingarna omfattar 10 fastigheter och motsvarar 36 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge, teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Järnplåten 28, Kungliga Trädgården 5, Orgelpipan 7, Oxhuvudet 18, Packarhuset 4, Rännilen 8, Rännilen 18 och Skären 9 i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg).

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 12 371 mnkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 12 078 mnkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

## Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) enligt balansräkningen till 27,2 mdkr eller 132 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgår till 25,6 mdkr eller 124 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 juni 2016

	Mnkr	kr/ aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	20 575,7	100
<i>Aterläggning</i>		
Derivat enligt balansräkningen	131,3	1
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	6 473,3	31
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	27 180,3	132
<i>Avdrag</i>		
Derivat enligt ovan	-131,3	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 471,2	-7
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	25 577,8	124

## 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 har stigit. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har hyror noterats inom intervallet 4 600 till 6 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Intresset för välbekanta 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 fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit fortsatt positiv med låga vakanser. Marknadshyrorna har varit något stigande och uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 300 och 3 100 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 14 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 19 800 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 89 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 8 procent.

## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2016 till 6 250 mnkr (5 750 vid årsskiftet). Hufvudstaden har ett MTN-program om 4 mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 2,3 mdkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 1,0 mdkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindingstiden var 24 månader (27 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 37 månader (27 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,1 procent (2,1 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 708 mnkr (5 307 vid årsskiftet). Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 juni 2016 till -131,3 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. Kvittering av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör netting. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

## Nettoskuld, 30 juni 2016, mnkr

Långfristiga räntebärande skulder	4 750
Kortfristiga räntebärande skulder	1 500
Kassa och bank	-542
Nettoskuld	5 708

## Räntebindningsstruktur, 30 juni 2016

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2016	1 200	19	1,1
2017	1 500	24	1,8
2018	1 800	29	2,6
2019	950	15	2,9
2021	500	8	1,8
2022	300	5	2,1
Totalt	6 250	100	2,1

## Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 2016

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr <sup>1)</sup>	Andel, %
2017	1 750	28
2018	1 200	19
2019	500	8
2020	1 000	16
2021	1 500	24
2022	300	5
Totalt	6 250	100

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

## KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 301,9 mnkr (275,0), en ökning med 10 procent. Nettohyrorna uppgick till 416,8 mnkr (390,6), en ökning med 7 procent. Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt minskade kostnader för vakanser. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 114,9 mnkr (115,6).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 9,6 mnkr (5,7). Nettoomsättningen uppgick till 22,3 mnkr (18,2) och kostnaderna till 12,7 mnkr (12,5).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 893,1 mnkr (731,5) och i räntederivat till 11,3 mnkr (20,8). Finansiella intäkter och kostnader var netto -39,3 mnkr (-30,6).

## ÖVRIGT

Åsa Roslund har utsetts till chef för Ekonomi och Finans från och med den 18 maj 2016.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 20 767 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2016 till 31,9 procent (32,1 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 juni 2016 var 132,10 kronor och börsvärdet uppgick till 28,5 mdkr.

## Återköpta aktier

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

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2016	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 juni 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. Upplýsingar 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. Från och med denna rapport tillämpas 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

Delårsrapport jan-sep 2016	9 november 2016
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 22 augusti 2016.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://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	April-juni 2016	April-juni 2015	Januari-juni 2016	Januari-juni 2015	Januari-december 2015
<b>Nettoomsättning</b>					
Fastighetsförvaltning	416,8	390,6	827,0	785,8	1 610,7
Parkeringsverksamhet	22,3	18,2	43,3	36,1	78,3
	<b>439,1</b>	<b>408,8</b>	<b>870,3</b>	<b>821,9</b>	<b>1 689,0</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-9,9	-7,9	-15,2	-16,7	-34,4
Drift och administration	-61,1	-63,5	-126,7	-128,0	-256,5
Tomträttsavgälder	-5,5	-5,7	-10,9	-10,8	-21,5
Fastighetsskatt	-38,4	-38,5	-76,2	-77,0	-154,1
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-114,9</b>	<b>-115,6</b>	<b>-229,0</b>	<b>-232,5</b>	<b>-466,5</b>
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,7	-12,5	-25,1	-24,5	-50,4
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-127,6</b>	<b>-128,1</b>	<b>-254,1</b>	<b>-257,0</b>	<b>-516,9</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>311,5</b>	<b>280,7</b>	<b>616,2</b>	<b>564,9</b>	<b>1 172,1</b>
- varav Fastighetsförvaltning	301,9	275,0	598,0	553,3	1 144,2
- varav Parkeringsverksamhet	9,6	5,7	18,2	11,6	27,9
Central administration	-9,2	-9,4	-18,4	-18,4	-38,8
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>302,3</b>	<b>271,3</b>	<b>597,8</b>	<b>546,5</b>	<b>1 133,3</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Förvaltningsfastigheter	893,1	731,5	1 582,4	1 097,4	3 426,5
Räntederivat	11,3	20,8	6,1	-1,8	11,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 206,7</b>	<b>1 023,6</b>	<b>2 186,3</b>	<b>1 642,1</b>	<b>4 571,6</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-39,3	-30,6	-72,2	-60,2	-123,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 167,4</b>	<b>993,0</b>	<b>2 114,1</b>	<b>1 581,9</b>	<b>4 448,6</b>
Skatt	-257,2	-219,0	-465,6	-361,1	-978,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>910,2</b>	<b>774,0</b>	<b>1 648,5</b>	<b>1 220,8</b>	<b>3 470,1</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>910,2</b>	<b>774,0</b>	<b>1 648,5</b>	<b>1 220,8</b>	<b>3 470,1</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	4,41	3,75	7,99	5,92	16,82

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2016	30 juni 2015	31 december 2015
Förvaltningsfastigheter	33 675,6	29 131,4	31 740,5
Övriga anläggningstillgångar	18,9	16,5	17,7
Summa anläggningstillgångar	33 694,5	29 147,9	31 758,2
Omsättningstillgångar	672,8	459,4	564,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>34 367,3</b>	<b>29 607,3</b>	<b>32 322,6</b>
Eget kapital	20 575,7	17 317,4	19 566,7
Långfristiga räntebärande skulder	4 750,0	4 350,0	4 650,0
Uppskjutna skatteskulder	6 637,8	5 666,9	6 229,2
Övriga långfristiga skulder	156,2	170,7	157,6
Avsättningar till pensioner	14,5	12,1	12,9
Summa långfristiga skulder	11 558,5	10 199,7	11 049,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 500,0	1 500,0	1 100,0
Övriga skulder	733,1	590,2	606,2
Summa kortfristiga skulder	2 233,1	2 090,2	1 706,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>34 367,3</b>	<b>29 607,3</b>	<b>32 322,6</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

	Januari- juni 2016	Januari- juni 2015	Januari- december 2015
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Ingående eget kapital	19 566,7	16 694,8	16 694,8
Periodens totalresultat	1 648,5	1 220,8	3 470,1
Utdelning	-639,4	-598,2	-598,2
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>20 575,7</b>	<b>17 317,4</b>	<b>19 566,7</b>

**KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG**

	Januari- juni 2016	Januari- juni 2015	Januari- december 2015
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Resultat före skatt	2 114,1	1 581,9	4 448,6
Avskrivningar/nedskrivningar	2,7	5,8	8,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 582,4	-1 097,4	-3 426,5
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-6,1	1,8	-11,8
Övriga förändringar	1,6	1,4	2,3
Betald inkomstskatt	-28,8	25,3	-90,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>501,1</b>	<b>518,8</b>	<b>930,8</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-40,0	-56,7	-35,2
Ökning/minskning rörelseskulder	130,9	36,3	71,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>592,0</b>	<b>498,4</b>	<b>967,5</b>
Förvärv av dotterbolag	-60,9	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-274,3	-216,7	-496,6
Investeringar i inventarier	-1,3	-1,3	-3,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-336,5</b>	<b>-218,0</b>	<b>-500,3</b>
Upptagna lån	1 700,0	1 100,0	2 200,0
Amortering av låneskuld	-1 217,2	-900,0	-2 100,0
Utbetald utdelning	-639,4	-598,2	-598,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-156,6</b>	<b>-398,2</b>	<b>-498,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>98,9</b>	<b>-117,8</b>	<b>-31,0</b>
Likvida medel vid periodens början	443,2	474,2	474,2
Likvida medel vid periodens slut	542,1	356,4	443,2
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	0,48	-0,57	-0,15

**SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG<sup>1)</sup>**

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Januari- juni 2016	Januari- juni 2015	Januari- juni 2016	Januari- juni 2015	Januari- juni 2016	Januari- juni 2015	Januari- juni 2016	Januari- juni 2015
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>								
Nettoomsättning	369,8	344,7	322,8	306,1	134,4	135,0	827,0	785,8
Fastighetskostnader	-86,6	-88,3	-102,0	-104,6	-40,4	-39,6	-229,0	-232,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>283,2</b>	<b>256,4</b>	<b>220,8</b>	<b>201,5</b>	<b>94,0</b>	<b>95,4</b>	<b>598,0</b>	<b>553,3</b>
<b>Fastighetsförvaltning</b>								
Parkeringsverksamhet			18,2	11,6			18,2	11,6
Central administration							-18,4	-18,4
<b>Värdeförändringar</b>								
Förvaltningsfastigheter							1 582,4	1 097,4
Räntederivat							6,1	-1,8
<b>Rörelseresultat</b>							<b>2 186,3</b>	<b>1 642,1</b>
Finansiella intäkter och kostnader							-72,2	-60,2
<b>Resultat före skatt</b>							<b>2 114,1</b>	<b>1 581,9</b>

<sup>1)</sup> För jämförbart bestånd ska AO Göteborgs och Koncernens nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 0,8 mnkr respektive 0,5 mnkr för 2015 på grund av förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2.

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2016	30 juni 2015	31 december 2015
<b>Ställda säkerheter</b>			
Inteckningar	1 451,3	1 653,1	1 451,3
Kapitalförsäkring	11,5	9,6	10,2
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 462,8</b>	<b>1 662,7</b>	<b>1 461,5</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

## NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2016	30 juni 2015	Helår 2015	Helår 2014	Helår 2013	Helår 2012
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Uthyrbar yta, tusental kvm	389	388	387	387	387	367
Hyresvakansgrad, %	4,2	6,3	4,5	5,6	4,0	3,7
Ytvakansgrad, %	5,8	7,9	6,1	7,2	5,7	5,4
Verkligt värde, mdkr	33,7	29,1	31,7	27,8	25,9	23,1
Överskottsgrad, %	70,8	68,7	69,4	69,9	70,3	70,4
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på eget kapital, %	10,1	9,2	19,1	12,5	12,9	14,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,6	9,5	19,2	12,2	12,8	9,3
Soliditet, %	60	58	61	59	58	59
Räntetäckningsgrad, ggr	8,3	8,9	9,1	8,5	8,3	6,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,9	18,9	16,7	18,6	20,3	18,2
<b>Data per aktie</b>						
Periodens resultat, kr	7,99	5,92	16,82	9,70	9,10	9,40
Eget kapital, kr	99,75	83,96	94,86	80,94	73,99	67,49
Fastigheternas verkliga värde, kr	163,26	141,23	153,88	134,86	125,42	111,79
Substansvärde (EPRA NNNAV), kr	124,00	105,00	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	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015	Okt-dec 2014	Jul-sep 2014
Nettoomsättning, Mnkr	439	431	451	416	409	413	429	410
Avkastning eget kapital, %	10,2	6,8	19,7	12,0	9,3	5,8	13,5	7,6
Avkastning eget kapital, justerad %	4,0	4,1	5,0	4,5	4,4	4,2	6,1	4,9
Soliditet, %	60	59	61	59	59	57	59	57
Periodens resultat per aktie, kr	4,41	3,58	7,80	3,11	3,75	2,17	4,88	1,00
Eget kapital per aktie, kr	99,75	95,34	94,86	87,06	83,96	80,20	80,94	76,06
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	124,00	119,00	118,00	108,00	105,00	100,00	100,00	95,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,43	1,44	1,27	1,01	1,22	1,20	0,85	1,24

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 536,6 mnkr (511,5). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt minskade kostnader för vakanser. Kostnaderna uppgick till -365,0 mnkr (-393,9). Minskningen beror främst på lägre underhållskostnader. Bruttoresultatet var 171,6 mnkr (117,6). Finansiella intäkter och kostnader var netto -72,1 mnkr (-60,2).

Likvida medel vid periodens utgång var 511,1 mnkr (356,1). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 78,9 mnkr (59,0).

### 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**

	April- juni 2016	April- juni 2015	Januari- juni 2016	Januari- juni 2015	Januari- december 2015
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>					
Nettoomsättning	271,0	254,0	536,6	511,5	1 038,4
Verksamhetens kostnader	-170,8	-168,9	-365,0	-393,9	-715,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>100,2</b>	<b>85,1</b>	<b>171,6</b>	<b>117,6</b>	<b>322,9</b>
Central administration	-9,2	-9,5	-18,4	-18,5	-38,8
Värdetförändringar räntederivat	11,3	20,8	6,1	-1,8	11,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>102,3</b>	<b>96,4</b>	<b>159,3</b>	<b>97,3</b>	<b>295,9</b>
Koncernbidrag	-	-	-	-	331,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-39,2	-30,6	-72,1	-60,2	-123,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>63,1</b>	<b>65,8</b>	<b>87,2</b>	<b>37,1</b>	<b>504,8</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	1,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>63,1</b>	<b>65,8</b>	<b>87,2</b>	<b>37,1</b>	<b>506,5</b>
Skatt	-13,9	-15,1	-19,5	-21,3	-111,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>49,2</b>	<b>50,7</b>	<b>67,7</b>	<b>15,8</b>	<b>395,2</b>
<b>Rapport över totalresultat, Mnkr</b>					
Periodens resultat	49,2	50,7	67,7	15,8	395,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>49,2</b>	<b>50,7</b>	<b>67,7</b>	<b>15,8</b>	<b>395,2</b>

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

	30 juni 2016	30 juni 2015	31 december 2015
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Förvaltningsfastigheter	8 081,1	8 011,2	8 073,6
Övriga anläggningstillgångar	2 902,9	2 839,2	2 839,8
Summa anläggningstillgångar	10 984,0	10 850,4	10 913,4
Omsättningstillgångar	839,1	713,1	900,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 823,1</b>	<b>11 563,5</b>	<b>11 813,9</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 248,8	1 441,1	1 820,5
Summa eget kapital	3 227,5	3 419,8	3 799,2
Obeskattade reserver	821,6	823,3	821,6
Avsättningar	905,3	895,4	900,8
Långfristiga skulder	4 902,7	4 369,3	4 804,0
Kortfristiga skulder	1 966,0	2 055,7	1 488,3
Summa skulder	8 595,6	8 143,7	8 014,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 823,1</b>	<b>11 563,5</b>	<b>11 813,9</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 22 augusti 2016

Fredrik Lundberg  
*Styrelseordförande*

Claes Boustedt  
*Styrelseledamot*

Peter Egardt  
*Styrelseledamot*

Liv Forhaug  
*Styrelseledamot*

Louise Lindh  
*Styrelseledamot*

Fredrik Persson  
*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 2016 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 22 augusti 2016  
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 Jarlgatan, 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.



# HUFVUDSTADEN

## Om Hufvudstaden

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

## Vision

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

## Affärsidé

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

## Finansiella mål

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

## Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

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

## Strategier för att uppnå målen

*Kundfokus.* Hufvudstaden ska arbeta i nära sam-verkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att för-bättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

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

*Kompetensutveckling.* Medarbetarnas kompetens-utveckling 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