

Q4

HUFVUDSTADEN
Bokslutskommuniké 2012

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2012

- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 13 procent och uppgick till 1 065 mnkr (945), främst beroende på högre hyror och tillkommande driftsnetto genom förvärv och investeringar i fastigheter.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 939 mnkr (1 435), motsvarande 9,40 kronor per aktie (6,96). Ökningen av resultatet beror på en engångsintäkt från minskad uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,60 kronor per aktie (2,45).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 23,1 mdkr (22,3), vilket ger ett substansvärde om 84 kronor per aktie (76).
- Soliditeten uppgick till 59 procent (55), nettobelåningsgraden till 18 procent (18) och räntetäckningsgraden var 6,4 gånger (7,0).
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 542 mnkr (1 437), en ökning med 7 procent.
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 3,7 procent (3,9).
- I november förvärvades för ca 1,3 mdkr fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg. Fastigheten tillträds i mars 2013.

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 472,0 mnkr (1 369,4) en ökning med 7 procent. Intäktsförbättringen förklaras av högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt index. Intäkter från Kåkenhusen 38, som förvärvades i december 2011, samt tillkommande ytor i Femmanhuset i Göteborg har också bidragit till ökningen. Därutöver har kostnaden för hyresvakanser minskat och vakansgraden sjönk från 3,9 procent till 3,7 procent under året.

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna uppgick till 8,8 mnkr (9,0).

Bruttoresultatet uppgick under året till 1 064,9

mnkr (944,9). Ökningen beror på högre nettoomsättning och lägre drifts- och underhållskostnader.

De lägre driftskostnaderna förklaras främst av lägre energikostnader till följd av gynnsamma väderförhållanden och av ett lägre elpris. Underhåll föregående år belastades med kostnader för evakuering av butikshyresgäster.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sid 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 69,7 mnkr (67,9). Kostnaderna uppgick till 49,4 mnkr (48,2) och bruttoresultatet till 20,3 mnkr (19,7).

¹ De förvärvade fastigheterna Kåkenhusen 38 och Inom Vallgraven 12:2 ingår från och med mitten av december 2011. Den sålda fastigheten Inom Vallgraven 20:4 ingår till och med mitten av december 2011.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -34,1 mnkr (-31,7). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 620,6 mnkr (1 244,9) och i räntederivat -25,4 mnkr (-99,2).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -160,7 mnkr (-122,3). Nettokostnaden har stigit till följd av ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv och investeringar i projekt.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till 453,8 mnkr (-521,0), varav -176,2 mnkr (-140,8) utgjorde aktuell skatt och 630,0 mnkr (-380,2) uppskjuten skatt. Den positiva skatten förklaras av en engångsintäkt från omräkning av uppskjuten skatt från 26,3 procent till 22 procent till följd av sänkt bolagsskatt från och med 2013. Den totala effekten av sänkt bolagsskatt uppgår till 887,6 mnkr.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 939,4 mnkr (1 435,3). Ökningen av resultatet beror på minskad uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

I november förvärvades fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg till en köpeskilling om 1 265 mnkr och med en total uthyrbar yta om cirka 20 700 kvm. Fastigheten tillträdts i mars 2013. Den totala nyinvesteringen i fastigheter och inventarier under perioden var 187,0 mnkr (947,5).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 december 2012 uppgå till 23 058 mnkr (22 251). Ökningen förklaras av orealiserade värdeökningar samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 367 000 kvm (365 500).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december var 3,7 procent (3,9) och den totala ytvakansgraden 5,4 procent (5,9).

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 under 2012 uppgå till 620,6 mnkr (1 243,9). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2012 uppgick till 23,1 mdkr inklusive under året gjorda investeringar. Den orealiserade värdeökningen förklaras främst av stigande hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,8 procent (4,8).

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. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad och normaliserade drifts- och underhållskostnader. 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.

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

Stockholm	4,5-5,1 procent
Göteborg	4,9-6,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,8 procent

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid 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, fastighetsens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 23,1 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,2 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	770 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	385 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	310 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 200 mnkr

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advice AB och NAI Svefa AB. De externa värderingarna per 2012-12-31 omfattar 10 fastigheter och motsvarar 33 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2012 var 56 procent. 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 per 2012-12-31 är Grönlandet Södra 11, Hästskon 10, Järnplåten 28, Kvasten 9, Orgelpipan 7, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 18, Skären 9 i Stockholm och Nordstaden 8:24, Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 8,0 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 7,6 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 17,3 mdkr eller 84 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdesberäkningen 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. Den antagna kalkylmässiga skattesatsen har per sista december 2012 justerats från 10 procent till 5 procent, till följd av riksdagens beslut om sänkning av bolagsskatten till 22 procent samt ändrad praxis på marknaden. Om procentsatsen för uppskjuten skatt enligt balansräkningen (22 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 13,9 mdkr eller 67 kronor per aktie. Om skattesatsen antagits vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 18,3 mdkr eller 89 kronor per aktie.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit stabil under perioden. För denna typ av lokaler har vakanserna varit fortsatt låga och hyrorna oförändrade. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Normalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har hyror i slutet av perioden noterats inom intervallet 4 200 till 5 000 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 13 000-19 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit fortsatt god. Marknadshyror för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 000 och 2 600 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Topphyrorna bedöms överstiga denna nivå något. För butikslokaler uppgick marknadshyror till mellan 6 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats tillfredsställande. Totalt har 57 300 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 249 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i höjda hyresnivåer på 10 procent (8).

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2012 till 4 700,0 mnkr (4 375,0). Räntebärande nettoskuld var 4 202,5 mnkr (4 028,3). Bolaget har etablerat ett MTN-program med en ram på 2 mdkr som ett alternativ till bankfinansiering. I december emitterades det första obligationslånet om 500 mnkr på en löptid om 5 år. Certifikatsprogrammet som sattes upp föregående år, utökades från 1 mdkr till 2 mdkr och hade en utestående volym om 600 mnkr. Hufvudstaden har under det fjärde kvartalet avslutat samtliga utestående räntederivat samtidigt som nya räntesäkringar har ingåtts. Avslutade säkringar utgjordes av fastränteavtal med högre räntenivåer än de som gällde vid realisationstidpunkten. Det realiserade undervärdet i derivatinstrumenten uppgick till 186 mnkr. Resultatet påverkas inte eftersom förlusten möts av en reservering för orealiserade värdeförändringar. Nya derivatavtal har därefter ingåtts. Vid årets slut var den genomsnittliga räntebindningstiden 47 månader (24), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 47 månader (54) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,1 procent (3,8).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 december uppgick till -23,0 mnkr (-183,6).

Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2012

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2013	950,0	20
2016	600,0	13
2017	2 650,0	56
2018	500,0	11
Totalt	4 700,0	100

Räntebindningsstruktur, 31 december 2012

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2013	1 150,0	24	1,9
2016	500,0	11	2,1
2017	1 500,0	32	1,8
2018	1 300,0	28	2,4
2019	250,0	5	2,1
Totalt	4 700,0	100	2,1

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 17 499 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2012 till 29,9 procent av antalet utestående aktier (26,5). Kursen på A-aktien den 31 december 2012 var 81,95 kronor och börsvärdet uppgick till 17,8 mdkr.

Största ägargrupperna per 31 december 2012

	Antal aktier, %	Antal röster, %
Lundbergs	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	6,4	1,3
JP Morgan Fonder	5,0	1,0
Mellon Fonder	3,1	0,6
NTC Wealth	2,8	0,6
Swedbank Robur Fonder	1,9	0,4
SEB Fonder	1,8	0,4
BNP Paribas	1,2	0,3
AFA Försäkring	1,2	0,2
Övriga aktieägare	30,0	7,1
Utestående aktier	97,6	99,5
Eget innehav	2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 2012 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 2012 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. Styrelsen föreslår årsstämman den 21 mars 2013 förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier.

Återköp av aktier per 31 december 2012, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2012	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 dec 2012	211,3	5,0	206,3

KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 265,3 mnkr (252,8), en ökning med 5 procent. Förändringen förklaras främst av högre hyror vid omförhandlingar och nyuthyrning samt index. Resultat från förvärvad fastighet och tillkommande ytor har också bidragit. Nettohyrorna uppgick till 378,2 mnkr (360,7). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 112,9 mnkr (107,9).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 6,7 mnkr (6,6). Nettoomsättningen uppgick till 19,6 mnkr (18,8) och kostnaderna till 12,9 mnkr (12,2).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 200,8 mnkr (371,1) och i räntederivat till -18,1 mnkr (-13,8). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -39,5 mnkr (-23,8).

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 2011.

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. I övrigt är redovisningsprinciper och beräkningsgrunder oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,60 kronor per aktie.

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISORER

Bolagets huvudägare har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter samt att välja KPMG som revisionsbolag med George Pettersson som huvudansvarig revisor.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 21 mars 2013, kl. 16.00 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2012 kommer att finnas tillgänglig vecka 9 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som anmält sitt intresse.

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning 2012	mars 2013
Årsstämma 2013 i Stockholm	21 mars 2013
Delårsrapport jan-mar 2013	21 maj 2013
Halvårsrapport jan-jun 2013	22 augusti 2013
Delårsrapport jan-sep 2013	7 november 2013

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 14 februari 2013.

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

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Oktober- december 2012	Oktober- december 2011	Januari- december 2012	Januari- december 2011
KONCERNEN, Mnkr				
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	378,2	360,7	1 472,0	1 369,4
Parkeringsverksamhet	19,6	18,8	69,7	67,9
	397,8	379,5	1 541,7	1 437,3
Fastighetsförvaltningens kostnader				
Underhåll	-11,9	-9,1	-35,5	-46,8
Drift och administration	-64,7	-63,4	-227,1	-236,1
Tomträttsavgälder	-4,2	-3,8	-16,3	-15,5
Fastighetsskatt	-32,1	-31,6	-128,2	-126,1
Fastighetsförvaltningens kostnader	-112,9	-107,9	-407,1	-424,5
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,9	-12,2	-49,4	-48,2
Verksamhetens kostnader	-125,8	-120,1	-456,5	-472,7
Bruttoresultat	272,0	259,4	1 085,2	964,6
- varav Fastighetsförvaltning	265,3	252,8	1 064,9	944,9
- varav Parkeringsverksamhet	6,7	6,6	20,3	19,7
Central administration	-9,5	-8,2	-34,1	-31,7
Rörelseresultat före värdeförändringar	262,5	251,2	1 051,1	932,9
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	200,8	371,1	620,6	1 244,9
Räntederivat	-18,1	-13,8	-25,4	-99,2
Rörelseresultat	445,2	608,5	1 646,3	2 078,6
Finansiella intäkter och kostnader	-39,5	-23,8	-160,7	-122,3
Resultat före skatt	405,7	584,7	1 485,6	1 956,3
Skatt	740,7	-159,0	453,8	-521,0
Resultat efter skatt	1 146,4	425,7	1 939,4	1 435,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 146,4	425,7	1 939,4	1 435,3
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	5,56	2,06	9,40	6,96

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 december 2012	31 december 2011
KONCERNEN, Mnkr		
Förvaltningsfastigheter	23 057,5	22 251,2
Övriga anläggningstillgångar	11,0	11,7
Summa anläggningstillgångar	23 068,5	22 262,9
Omsättningstillgångar	584,6	432,1
Summa tillgångar	23 653,1	22 695,0
Eget kapital	13 920,9	12 486,9
Långfristiga räntebärande skulder	3 150,0	4 125,0
Uppskjutna skatteskulder	4 541,3	5 171,4
Övriga långfristiga skulder	34,5	187,9
Avsättningar till pensioner	8,4	7,7
Summa långfristiga skulder	7 734,2	9 492,0
Kortfristiga räntebärande skulder	1 550,0	250,0
Övriga skulder	448,0	466,1
Summa kortfristiga skulder	1 998,0	716,1
Summa eget kapital och skulder	23 653,1	22 695,0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari-december 2012	Januari-december 2011
KONCERNEN, Mnkr		
Ingående eget kapital	12 486,9	11 526,0
Periodens totalresultat	1 939,4	1 435,3
Utdelningar	-505,4	-474,4
Utgående eget kapital	13 920,9	12 486,9

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari-december 2012	Januari-december 2011
KONCERNEN, Mnkr		
Resultat före skatt	1 485,6	1 956,3
Avskrivningar/nedskrivningar	7,3	7,4
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-620,6	-1 243,9
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-160,6	99,2
Övriga förändringar	0,7	-0,6
Betald inkomstskatt	-203,5	-204,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	508,9	613,8
Ökning/minskning rörelsefordringar	20,1	-34,7
Ökning/minskning rörelseskulder	-10,8	-20,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518,2	558,8
Avyttring av förvaltningsfastighet	-	87,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-185,7	-945,1
Investeringar i inventarier	-1,3	-2,4
Förvärv av dotterföretag	-	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187,0	-860,6
Upptagna lån	1 100,0	775,0
Amortering av låneskuld	-775,0	-
Utbetald utdelning	-505,4	-474,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180,4	300,6
Periodens kassaflöde	150,8	-1,2
Likvida medel vid periodens början	346,7	347,9
Likvida medel vid periodens slut	497,5	346,7
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	0,73	-0,01

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	31 december 2012	31 december 2011
KONCERNEN, Mnkr		
Ställda säkerheter		
Inteckningar	1 956,2	2 457,1
Kapitalförsäkring	6,6	6,0
Summa ställda säkerheter	1 962,8	2 463,1
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
KONCERNEN, Mnkr	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nettoomsättning	677,4	607,4	604,8	578,1	189,8	183,9	1 472,0	1 369,4
Fastighetskostnader	-162,1	-172,0	-189,4	-194,3	-55,6	-58,2	-407,1	-424,5
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	515,3	435,4	415,4	383,8	134,2	125,7	1 064,9	944,9
Parkeringsverksamhet			20,3	19,7			20,3	19,7
Central administration							-34,1	-31,7
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							620,6	1 244,9
Räntederivat							-25,4	-99,2
Rörelseresultat							1 646,3	2 078,6
Finansiella intäkter och kostnader							-160,7	-122,3
Resultat före skatt							1 485,6	1 956,3

¹⁾ För jämförbart bestånd skall AO Stockholm Östra Citys nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 25,9 mnkr respektive 18,9 mnkr för 2011. För AO Göteborg skall nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning minskas med 6,3 mnkr respektive 4,2 mnkr för 2011. För koncernen skall nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 19,6 mnkr respektive 14,7 mnkr för 2011.

NYCKELTAL

KONCERNEN	Helår 2012	Helår 2011	Helår 2010	Helår 2009	Helår 2008
Fastighetsrelaterade					
Uthyrbar yta, tusental kvm	367	365	358	354	354
Hyresvakansgrad, %	3,7	3,9	5,1	6,2	5,3
Ytvakansgrad, %	5,4	5,9	6,8	7,4	5,9
Verkligt värde, mdkr	23,1	22,3	20,1	18,1	19,1
Överskottsgrad, %	70,4	67,1	67,8	68,8	67,3
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	14,7	12,0	15,9	-3,4	-3,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,3	13,1	17,2	-2,5	-5,8
Soliditet, %	58,9	55,0	56,1	55,0	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	7,0	7,7	7,0	5,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,2	18,1	16,1	16,4	15,5
Data per aktie					
Årets resultat, kr	9,40	6,96	8,40	-1,73	-2,18
Eget kapital, kr	67,49	60,54	55,88	49,58	53,09
Fastigheternas verkliga värde, kr	111,79	107,88	97,68	87,87	92,52
Substansvärde, kr ¹⁾	84,00	76,00	70,00	62,00	66,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Okt-dec 2012	Juli-sep 2012	Apr-jun 2012	Jan-mar 2012	Okt-dec 2011	Juli-sep 2011	Apr-jun 2011	Jan-mar 2011
Nettoomsättning, Mnkr	398	381	382	381	380	350	356	352
Avkastning eget kapital, %	31,0	7,7	7,6	6,5	12,4	9,6	10,3	5,8
Avkastning eget kapital, justerad %	28,0	5,3	5,0	5,1	5,4	4,7	5,0	4,9
Soliditet, %	58,9	55,0	54,7	54,1	55,0	55,6	55,7	54,3
Periodens resultat per aktie, kr	5,56	0,68	1,52	1,65	2,06	0,45	3,19	1,25
Eget kapital per aktie, kr	67,49	61,93	61,26	59,74	60,54	58,47	58,02	54,83
Substansvärde per aktie, kr ¹⁾	84,00	77,00	77,00	75,00	76,00	73,00	73,00	69,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,27	0,79	0,85	0,59	0,53	0,69	0,64	0,84

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

MODERBOLAGET**RESULTAT OCH STÄLLNING**

Bruttoresultatet uppgick till 475,4 mnkr (356,4). Ökningen förklaras främst av högre hyror samt lägre underhållskostnader. Nettoomsättningen uppgick till 890,9 mnkr (828,1).

Finansiella intäkter och kostnader var netto 215,3 mnkr (275,3). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -25,4 mnkr (-99,2). Hufvudstaden har under det fjärde kvartalet avslutat samtliga utestående räntederivat samtidigt som nya räntesäkringar har ingåtts. Avslutade säkringar utgjordes av fast-ränteavtal med högre räntenivåer än de som gällde vid realisationstidpunkten. Det realiserade undervärdet i derivatinstrumenten uppgick till 186,0 mnkr. Resultatet påverkas inte eftersom förlusten möts av en reservering för orealiserade värdeförändringar. Nya derivatavtal har därefter ingåtts. I årets resultat ingår koncernbidrag från dotterbolag med 373,1 mnkr (319,9).

Likvida medel vid periodens utgång var 497,2 mnkr (346,4). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 68,2 mnkr (225,0).

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 2011.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Oktober- december 2012	Oktober- december 2011	Januari- december 2012	Januari- december 2011
MODERBOLAGET, Mnkr				
Nettoomsättning	225,9	213,6	890,9	828,1
Verksamhetens kostnader	-119,1	-81,4	-415,5	-471,7
Bruttoresultat	106,8	132,2	475,4	356,4
Central administration	-9,4	-8,2	-34,1	-31,7
Realisationsresultat försäljning fastighet	-	-14,7	-	-14,7
Värdeförändringar räntederivat	-18,1	-13,8	-25,4	-99,2
Rörelseresultat	79,3	95,5	415,9	210,8
Koncernbidrag	373,1	319,9	373,1	319,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-39,8	53,8	-157,8	-44,6
Resultat efter finansiella poster	412,6	469,2	631,2	486,1
Bokslutsdispositioner	-24,9	-28,5	-24,9	-28,5
Resultat före skatt	387,7	440,7	606,3	457,6
Skatt	41,0	-92,4	-17,8	-100,2
Periodens resultat	428,7	348,3	588,5	357,4
Rapport över totalresultat, Mnkr				
Periodens resultat	428,7	348,3	588,5	357,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	428,7	348,3	588,5	357,4

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 december 2012	31 december 2011
MODERBOLAGET, Mnkr		
Förvaltningsfastigheter	6 352,4	6 369,6
Övriga anläggningstillgångar	3 100,8	3 101,0
Summa anläggningstillgångar	9 453,2	9 470,6
Omsättningstillgångar	1 250,4	1 109,3
Summa tillgångar	10 703,6	10 579,9
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 172,7	2 089,5
Summa eget kapital	4 151,4	4 068,2
Obeskattade reserver	609,4	584,5
Avsättningar	945,6	1 085,8
Långfristiga skulder	3 185,0	4 313,5
Kortfristiga skulder	1 812,2	527,9
Summa skulder	6 552,2	6 511,7
Summa eget kapital och skulder	10 703,6	10 579,9

Stockholm den 14 februari 2013

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
Styrelseledamot och
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild 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 minus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

Bibliotekstan. Området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstaber, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

Eget kapital per aktie. Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanser.

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

Investeringar. Utgifter avseende förbättringsåtgärder, som tillför framtida ekonomiska fördelar, aktiveras. Ombyggnadskostnader av löpande underhållskaraktär belastar resultatet.

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Resultat per aktie. Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive orealiserade värdeförändringar plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till räntekostnader minus räntebidrag.

Skatt. Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Soliditet. Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning.

Sysselsatt kapital. Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

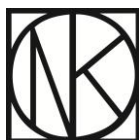
Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

Ytvakansgrad. Outhyrda lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årshyra. Bruttohyra vid periodens slut uppräknad till årsbasis exklusive omsättningshyrestillägg. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

I vissa fall har avrundningar skett, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar exakt.



BIBLIOTEKSTAN
EVOLVED SINCE 1885



VARUHUSET
Femman

HUFVUDSTADEN

Om Hufvudstaden

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

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

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

Strategier för att uppnå målen

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

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

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

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Hufvudstaden AB (publ)
NK 100, 111 77 Stockholm
Besöksadress: Regeringsgatan 38
Telefon: 08-762 90 00 Telefax 08-762 90 01
E-post: info@hufvudstaden.se Hemsida: www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm