

# Q1

HUFVUDSTADEN  
Delårsrapport januari – mars 2012



## Delårsrapport januari-mars 2012

- Periodens resultat efter skatt uppgick till 341 mnkr (257), motsvarande 1,65 kronor per aktie (1,25). Det högre resultatet förklaras främst av värdeökning i fastighetsbeståndet samt högre hyror.
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 17 procent och uppgick till 264 mnkr (225).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 22,5 mdkr (22,3 vid årsskiftet).
- Substansvärdet efter avdrag för utdelning om 2,45 kronor per aktie, uppgick till 75 kronor per aktie (76 vid årsskiftet).
- Soliditeten uppgick till 54 procent, nettobelåningsgraden till 20 procent och räntetäckningsgraden var 6,5 gånger.
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 381 mnkr (352), en ökning med 8 procent.
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 3,9 procent (5,3).

---

### KONCERNEN

#### RESULTAT

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

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 363,2 mnkr (334,8) en ökning med 8 procent och bruttoresultatet blev 263,5 mnkr (224,7). Resultatförbättringen beror på högre hyror till följd av ökat indextillägg samt nyuthyrning och omförhandlingar. Resultatet har också påverkats av intäkter från den nyförvärvade fastigheten Kåkenhusen 38 i Stockholm och tillkommande ytor i Femmanhuset i Göteborg samt lägre kostnader till följd av en mildare vinter.

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 9,0 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sid 5.

##### Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 17,4 mnkr (17,1), kostnaderna uppgick till 12,2 mnkr (12,2) och bruttoresultatet till 5,2 mnkr (4,9).

##### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -7,8 mnkr (-7,6). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 194,7 mnkr (116,6) och i räntederivat 47,9 mnkr (43,0).

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -39,7 mnkr (-31,8). Nettokostnaden har ökat till följd av ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv.

##### Skatt

Koncernens skatt (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -123,2 mnkr (-92,5), varav -44,8 mnkr (-28,1) utgjorde aktuell skatt och -78,4 mnkr (-64,4) uppskjuten skatt.

---

<sup>1</sup> Fastigheterna Kåkenhusen 38 och Inom Vallgraven 12:2 ingår från och med mitten av december 2011, fastigheten Inom Vallgraven 20:4 ingår till och med mitten av december 2011.

## Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 340,6 mnkr (257,3). Resultatförbättringen förklaras av realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet samt högre hyror.

## FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 33,0 mnkr (152,6).

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 mars 2012 uppgå till 22 479 mnkr (22 251 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av realiserade värdeökningar samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 366 000 kvm.

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars var 3,9 procent (3,9 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 6,1 procent (5,9 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. 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. 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 t ex större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedömdes värdeförändringen i fastighetsbeståndet uppgå till 194,7 mnkr för kvartal 1 2012 (116,6). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2012 uppgick till 22,5 mdkr inklusive under perioden gjorda investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av nytecknade hyresavtal.

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

## Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet efter avdrag för utbetald utdelning till 15,5 mdkr eller 75 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har det använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har antagits till 10 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 10 procent. Om skattesatsen enligt balansräkningen (26,3 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 12,3 mdkr eller 60 kronor per aktie. Om

skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 17,4 mdkr eller 84 kronor per aktie.

## HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit fortsatt gott under perioden. För denna typ av lokaler har vakanserna varit fortsatt låga och hyrorna stabila. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har hyror noterats inom intervallet 4 200 till 5 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000-18 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit god. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 800 och 2 500 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats enligt våra förväntningar och är i nivå med föregående år. Totalt har under perioden 28 700 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 99 mnkr.

## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 mars 2012 till 4 651,0 mnkr (4 375,0 vid årsskiftet). Under perioden har företagscertifikat om 701,0 mnkr emitterats. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 29 månader (24 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 51 månader (54 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,5 procent (3,8 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 4 444,2 mnkr (4 028,3 mnkr vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 mars 2012 uppgick till -135,7 mnkr (-183,6 vid årsskiftet).

## Kapitalbindningsstruktur, 31 mars 2012

| Förfallotidpunkt | Volym, mnkr | Andel, % |
|------------------|-------------|----------|
| 2012             | 250,0       | 5        |
| 2013             | 950,0       | 21       |
| 2016             | 701,0       | 15       |
| 2017             | 2 750,0     | 59       |
| Totalt           | 4 651,0     | 100      |

## Räntebindningsstruktur, 31 mars 2012

| Förfallotidpunkt | Volym, mnkr |            | Andel, % | Genomsnitt eff. ränta, % |
|------------------|-------------|------------|----------|--------------------------|
|                  | Lån         | Certifikat |          |                          |
| 2012             | 1 100,0     | 301,0      | 30       | 3,2                      |
| 2013             | 700,0       | 400,0      | 24       | 3,6                      |
| 2014             | 200,0       |            | 4        | 3,6                      |
| 2015             | 300,0       |            | 6        | 3,6                      |
| 2016             | 400,0       |            | 9        | 3,5                      |
| 2017             | 1 250,0     |            | 27       | 3,8                      |
| Totalt           | 3 950,0     | 701,0      | 100      | 3,5                      |

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 18 094 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2012 till 26,5 procent av antalet utestående aktier (26,5 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 31 mars 2012 var 69,95 kronor och börsvärdet uppgick till 15,4 mdkr.

### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 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 upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

### Återköp av aktier per 31 mars 2012, miljoner aktier

|                  | Totalt antal aktier | Eget innehav | Övriga ägare |
|------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Per 1 jan 2012   | 211,3               | 5,0          | 206,3        |
| Återköpta aktier | -                   | -            | -            |
| Per 31 mars 2012 | 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 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. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

## KOMMANDE INFORMATION

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Halvårsrapport jan-jun 2012 | 23 augusti 2012  |
| Delårsrapport jan-sep 2012  | 20 november 2012 |
| Bokslutskommuniké för 2012  | 14 februari 2013 |
| Årsredovisning 2012         | mars 2013        |
| Årsstämma 2013 i Stockholm  | 21 mars 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 10 maj 2012.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se).

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

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

| KONCERNEN, Mnkr                                                            | Januari-<br>mars<br>2012 | Januari-<br>mars<br>2011 | Januari-<br>december<br>2011 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                                                     |                          |                          |                              |
| Fastighetsförvaltning                                                      | 363,2                    | 334,8                    | 1 369,4                      |
| Parkeringsverksamhet                                                       | 17,4                     | 17,1                     | 67,9                         |
|                                                                            | <b>380,6</b>             | <b>351,9</b>             | <b>1 437,3</b>               |
| <b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>                                  |                          |                          |                              |
| Underhåll                                                                  | -5,8                     | -8,6                     | -46,8                        |
| Drift och administration                                                   | -58,0                    | -66,2                    | -236,1                       |
| Tomträttsavgälder                                                          | -3,9                     | -3,8                     | -15,5                        |
| Fastighetsskatt                                                            | -32,0                    | -31,5                    | -126,1                       |
| <b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>                                  | <b>-99,7</b>             | <b>-110,1</b>            | <b>-424,5</b>                |
| Parkeringsverksamhet, kostnader                                            | -12,2                    | -12,2                    | -48,2                        |
| <b>Verksamhetens kostnader</b>                                             | <b>-111,9</b>            | <b>-122,3</b>            | <b>-472,7</b>                |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                      | <b>268,7</b>             | <b>229,6</b>             | <b>964,6</b>                 |
| - varav Fastighetsförvaltning                                              | 263,5                    | 224,7                    | 944,9                        |
| - varav Parkeringsverksamhet                                               | 5,2                      | 4,9                      | 19,7                         |
| Central administration                                                     | -7,8                     | -7,6                     | -31,7                        |
| <b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>                              | <b>260,9</b>             | <b>222,0</b>             | <b>932,9</b>                 |
| <b>Värdeförändringar</b>                                                   |                          |                          |                              |
| Förvaltningsfastigheter                                                    | 194,7                    | 116,6                    | 1 244,9                      |
| Räntederivat                                                               | 47,9                     | 43,0                     | -99,2                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                     | <b>503,5</b>             | <b>381,6</b>             | <b>2 078,6</b>               |
| Finansiella intäkter och kostnader                                         | -39,7                    | -31,8                    | -122,3                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                 | <b>463,8</b>             | <b>349,8</b>             | <b>1 956,3</b>               |
| Skatt                                                                      | -123,2                   | -92,5                    | -521,0                       |
| <b>Resultat efter skatt</b>                                                | <b>340,6</b>             | <b>257,3</b>             | <b>1 435,3</b>               |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                                | -                        | -                        | -                            |
| <b>Periodens totalresultat</b>                                             | <b>340,6</b>             | <b>257,3</b>             | <b>1 435,3</b>               |
| Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden        | 206 265 933              | 206 265 933              | 206 265 933                  |
| Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor | 1,65                     | 1,25                     | 6,96                         |

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

| KONCERNEN, Mnkr                          | 31 mars<br>2012 | 31 mars<br>2011 | 31 december<br>2011 |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Förvaltningsfastigheter                  | 22 478,5        | 20 417,1        | 22 251,2            |
| Övriga anläggningstillgångar             | 11,7            | 11,9            | 11,7                |
| Summa anläggningstillgångar              | 22 490,2        | 20 429,0        | 22 262,9            |
| Omsättningstillgångar                    | 276,4           | 401,7           | 432,1               |
| <b>Summa tillgångar</b>                  | <b>22 766,6</b> | <b>20 830,7</b> | <b>22 695,0</b>     |
| Eget kapital                             | 12 322,1        | 11 309,0        | 12 486,9            |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 3 700,0         | 3 300,0         | 4 125,0             |
| Uppskjutna skatteskulder                 | 5 249,8         | 4 853,2         | 5 171,4             |
| Övriga långfristiga skulder              | 136,8           | 46,6            | 187,9               |
| Avsättningar till pensioner              | 8,0             | 7,5             | 7,7                 |
| Summa långfristiga skulder               | 9 094,6         | 8 207,3         | 9 492,0             |
| Kortfristiga räntebärande skulder        | 951,0           | 300,0           | 250,0               |
| Övriga skulder                           | 398,9           | 1 014,4         | 466,1               |
| Summa kortfristiga skulder               | 1 349,9         | 1 314,4         | 716,1               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>    | <b>22 766,6</b> | <b>20 830,7</b> | <b>22 695,0</b>     |

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

|                              | Januari-<br>mars<br>2012 | Januari-<br>mars<br>2011 | Januari-<br>december<br>2011 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>KONCERNEN, Mnkr</b>       |                          |                          |                              |
| Ingående eget kapital        | 12 486,9                 | 11 526,0                 | 11 526,0                     |
| Periodens totalresultat      | 340,6                    | 257,3                    | 1 435,3                      |
| Utdelningar                  | -505,4                   | -474,4                   | -474,4                       |
| <b>Utgående eget kapital</b> | <b>12 322,1</b>          | <b>11 309,0</b>          | <b>12 486,9</b>              |

**KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG**

|                                                                                    | Januari-<br>mars<br>2012 | Januari-<br>mars<br>2011 | Januari-<br>december<br>2011 |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>KONCERNEN, Mnkr</b>                                                             |                          |                          |                              |
| Resultat före skatt                                                                | 463,8                    | 349,8                    | 1 956,3                      |
| Avskrivningar/nedskrivningar                                                       | 2,6                      | 2,2                      | 7,4                          |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                                            | -194,7                   | -116,6                   | -1 244,9                     |
| Värdeförändring räntederivat                                                       | -47,9                    | -43,0                    | 99,2                         |
| Övriga förändringar                                                                | 0,3                      | 0,1                      | 0,4                          |
| Betald inkomstskatt                                                                | -50,1                    | -79,4                    | -204,6                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>174,0</b>             | <b>113,1</b>             | <b>613,8</b>                 |
| Ökning/minskning rörelsefordringar                                                 | 18,8                     | -4,0                     | -34,7                        |
| Ökning/minskning rörelseskulder                                                    | -70,3                    | 64,1                     | -20,3                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    | <b>122,5</b>             | <b>173,2</b>             | <b>558,8</b>                 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter                                               | -                        | -                        | 87,0                         |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter                                            | -32,6                    | -152,2                   | -945,1                       |
| Investeringar i inventarier                                                        | -0,4                     | -0,4                     | -2,4                         |
| Förvärv av dotterföretag                                                           | -                        | -                        | -0,1                         |
| Förändring finansiell tillgång                                                     | -                        | -0,1                     | -                            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    | <b>-33,0</b>             | <b>-152,7</b>            | <b>-860,6</b>                |
| Utbetald utdelning                                                                 | -505,4                   | -                        | 775,0                        |
| Upptagna lån                                                                       | 276,0                    | -                        | -474,4                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   | <b>-229,4</b>            | <b>-</b>                 | <b>300,6</b>                 |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                        | <b>-139,9</b>            | <b>20,5</b>              | <b>-1,2</b>                  |
| Likvida medel vid periodens början                                                 | 346,7                    | 347,9                    | 347,9                        |
| Likvida medel vid periodens slut                                                   | 206,8                    | 368,4                    | 346,7                        |
| Periodens kassaflöde per aktie, kronor                                             | -0,68                    | 0,10                     | -0,01                        |

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

|                                                   | AO Stockholm<br>Östra City |                          | AO Stockholm<br>Västra City |                          | AO Göteborg              |                          | Totalt                   |                          |
|---------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                   | Januari-<br>mars<br>2012   | Januari-<br>mars<br>2011 | Januari-<br>mars<br>2012    | Januari-<br>mars<br>2011 | Januari-<br>mars<br>2012 | Januari-<br>mars<br>2011 | Januari-<br>mars<br>2012 | Januari-<br>mars<br>2011 |
| <b>KONCERNEN, Mnkr</b>                            |                            |                          |                             |                          |                          |                          |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 168,8                      | 147,7                    | 148,1                       | 141,8                    | 46,3                     | 45,3                     | 363,2                    | 334,8                    |
| Fastighetskostnader                               | -39,1                      | -44,4                    | -47,3                       | -49,5                    | -13,3                    | -16,2                    | -99,7                    | -110,1                   |
| <b>Bruttoresultat Fastighets-<br/>förvaltning</b> | <b>129,7</b>               | <b>103,3</b>             | <b>100,8</b>                | <b>92,3</b>              | <b>33,0</b>              | <b>29,1</b>              | <b>263,5</b>             | <b>224,7</b>             |
| Parkeringsverksamhet                              |                            |                          | 5,2                         | 4,9                      |                          |                          | 5,2                      | 4,9                      |
| Central administration                            |                            |                          |                             |                          |                          |                          | -7,8                     | -7,6                     |
| <b>Värdeförändringar</b>                          |                            |                          |                             |                          |                          |                          |                          |                          |
| Förvaltningsfastigheter                           |                            |                          |                             |                          |                          |                          | 194,7                    | 116,6                    |
| Räntederivat                                      |                            |                          |                             |                          |                          |                          | 47,9                     | 43,0                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |                            |                          |                             |                          |                          |                          | <b>503,5</b>             | <b>381,6</b>             |
| Finansiella intäkter och<br>kostnader             |                            |                          |                             |                          |                          |                          | -39,7                    | -31,8                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |                            |                          |                             |                          |                          |                          | <b>463,8</b>             | <b>349,8</b>             |

<sup>1)</sup> För jämförbart bestånd skall AO Östra Citys nettoomsättning ökas med 6,8 mnkr och bruttoresultatet med 5,2 mnkr och AO Göteborgs nettoomsättning minskas med 1,6 mnkr och bruttoresultatet med 0,7 mnkr för 2011. För koncernen skall nettoomsättningen ökas med 5,2 mnkr och bruttoresultatet med 4,5 mnkr.

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

| KONCERNEN, Mnkr                 | 31 mars<br>2012 | 31 mars<br>2011 | 31 december<br>2011 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       |                 |                 |                     |
| Inteckningar                    | 2 407,1         | 1 981,2         | 2 457,1             |
| Kapitalförsäkring               | 6,2             | 5,8             | 6,0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>2 413,3</b>  | <b>1 987,0</b>  | <b>2 463,1</b>      |
| Eventualförpliktelser           | Inga            | Inga            | Inga                |

**NYCKELTAL**

| KONCERNEN                           | 31 mars<br>2012 | 31 mars<br>2011 | Helår<br>2011 | Helår<br>2010 | Helår<br>2009 | Helår<br>2008 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>         |                 |                 |               |               |               |               |
| Uthyrbar yta, tusental kvm          | 366             | 357             | 365           | 358           | 354           | 354           |
| Hysesvakansgrad, %                  | 3,9             | 5,3             | 3,9           | 5,1           | 6,2           | 5,3           |
| Ytvakansgrad, %                     | 6,1             | 7,0             | 5,9           | 6,8           | 7,4           | 5,9           |
| Verkligt värde, mdkr                | 22,5            | 20,4            | 22,3          | 20,1          | 18,1          | 19,1          |
| Överskottsgrad, %                   | 70,6            | 65,2            | 67,1          | 67,8          | 68,8          | 67,3          |
| <b>Finansiella</b>                  |                 |                 |               |               |               |               |
| Avkastning på eget kapital, %       | 6,5             | 5,8             | 12,0          | 15,9          | -3,4          | -3,9          |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 7,4             | 6,7             | 12,8          | 16,7          | -2,4          | -5,7          |
| Soliditet, %                        | 54,1            | 54,3            | 55,0          | 56,1          | 55,0          | 55,9          |
| Räntetäckningsgrad, ggr             | 6,5             | 6,9             | 7,0           | 7,7           | 7,0           | 5,5           |
| Skuldsättningsgrad, ggr             | 0,4             | 0,3             | 0,3           | 0,3           | 0,3           | 0,3           |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, %   | 19,8            | 17,6            | 18,1          | 16,1          | 16,4          | 15,6          |
| <b>Data per aktie</b>               |                 |                 |               |               |               |               |
| Periodens resultat, kr              | 1,65            | 1,25            | 6,96          | 8,40          | -1,73         | -2,18         |
| Eget kapital, kr                    | 59,74           | 54,83           | 60,54         | 55,88         | 49,58         | 53,09         |
| Fastigheternas verkliga värde, kr   | 108,98          | 98,98           | 107,88        | 97,68         | 87,87         | 92,52         |
| Substansvärde, kr                   | 75,00           | 69,00           | 76,00         | 70,00         | 62,00         | 66,00         |
| 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                                   | Jan-mar<br>2012 | Okt-dec<br>2011 | Jul-sep<br>2011 | Apr-jun<br>2011 | Jan-mar<br>2011 | Okt-dec<br>2010 | Jul-sep<br>2010 | Apr-jun<br>2010 |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning, Mnkr                       | 381             | 380             | 350             | 356             | 352             | 365             | 346             | 342             |
| Avkastning eget kapital, %                  | 6,5             | 12,4            | 9,6             | 10,3            | 5,8             | 16,2            | 9,4             | 6,7             |
| Avkastning eget kapital, justerad %         | 5,1             | 5,4             | 4,7             | 5,0             | 4,9             | 6,0             | 5,7             | 5,6             |
| Soliditet, %                                | 54,1            | 55,0            | 55,6            | 55,7            | 54,3            | 56,1            | 54,7            | 54,0            |
| Periodens resultat per aktie, kr            | 1,65            | 2,06            | 0,45            | 3,19            | 1,25            | 4,44            | 2,07            | 1,29            |
| Eget kapital per aktie, kr                  | 59,74           | 60,54           | 58,47           | 58,02           | 54,83           | 55,88           | 51,44           | 49,37           |
| Substansvärde per aktie, kr                 | 75,00           | 76,00           | 73,00           | 73,00           | 69,00           | 70,00           | 65,00           | 62,00           |
| Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr | 0,59            | 0,53            | 0,69            | 0,64            | 0,84            | 0,92            | 0,94            | 0,88            |

**MODERBOLAGET****RESULTAT OCH STÄLLNING**

Nettoomsättningen uppgick till 220,7 mnkr (203,4). Bruttoresultatet var 125,6 mnkr (61,7). Ökningen förklaras av högre hyror samt lägre underhållskostnader. Finansiella intäkter och kostnader var netto -39,8 mnkr (-31,7).

Likvida medel vid periodens utgång var 206,5 mnkr (368,2). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 10,9 mnkr (93,2).

**VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2011.

**VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

|                                            | Januari-<br>mars<br>2012 | Januari-<br>mars<br>2011 | Januari-<br>december<br>2011 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>                  |                          |                          |                              |
| Nettoomsättning                            | 220,7                    | 203,4                    | 828,1                        |
| Verksamhetens kostnader                    | -95,1                    | -141,7                   | -471,7                       |
| <b>Bruttoresultat</b>                      | <b>125,6</b>             | <b>61,7</b>              | <b>356,4</b>                 |
| Central administration                     | -7,7                     | -7,6                     | -31,7                        |
| Realisationsresultat försäljning fastighet | -                        | -                        | -14,7                        |
| Värdeförändringar räntederivat             | 47,9                     | 43,0                     | -99,2                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>165,8</b>             | <b>97,1</b>              | <b>210,8</b>                 |
| Koncernbidrag                              | -                        | -                        | 319,9                        |
| Finansiella intäkter och kostnader         | -39,8                    | -31,7                    | -44,6                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>126,0</b>             | <b>65,4</b>              | <b>486,1</b>                 |
| Bokslutsdispositioner                      | -                        | -                        | -28,5                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>126,0</b>             | <b>65,4</b>              | <b>457,6</b>                 |
| Skatt                                      | -34,1                    | -18,4                    | -100,2                       |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>91,9</b>              | <b>47,0</b>              | <b>357,4</b>                 |
| <b>Rapport över totalresultat, Mnkr</b>    |                          |                          |                              |
| Periodens resultat                         | 91,9                     | 47,0                     | 357,4                        |
| Övrigt totalresultat                       | -                        | -                        | -                            |
| <b>Periodens totalresultat</b>             | <b>91,9</b>              | <b>47,0</b>              | <b>357,4</b>                 |

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

|                                       | 31 mars<br>2012 | 31 mars<br>2011 | 31 december<br>2011 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| <b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>             |                 |                 |                     |
| Förvaltningsfastigheter               | 6 361,6         | 6 317,0         | 6 369,6             |
| Övriga anläggningstillgångar          | 3 101,6         | 2 834,6         | 3 101,6             |
| Summa anläggningstillgångar           | 9 463,2         | 9 151,6         | 9 471,2             |
| Omsättningstillgångar                 | 908,3           | 811,2           | 1 109,3             |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>10 371,5</b> | <b>9 962,8</b>  | <b>10 580,5</b>     |
| Bundet eget kapital                   | 1 978,7         | 1 978,7         | 1 978,7             |
| Fritt eget kapital                    | 1 676,1         | 1 779,0         | 2 089,5             |
| Summa eget kapital                    | 3 654,8         | 3 757,7         | 4 068,2             |
| Obeskattade reserver                  | 584,5           | 556,0           | 584,5               |
| Avsättningar                          | 1 099,6         | 1 137,3         | 1 086,4             |
| Långfristiga skulder                  | 3 837,3         | 3 347,2         | 4 313,5             |
| Kortfristiga skulder                  | 1 195,3         | 1 164,6         | 527,9               |
| Summa skulder                         | 6 716,7         | 6 205,1         | 6 512,3             |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>10 371,5</b> | <b>9 962,8</b>  | <b>10 580,5</b>     |

Stockholm den 10 maj 2012

Ivo Stopner  
Verkställande direktör

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



## DEFINITIONER OCH ORDLISTA

**Avkastning på eget kapital.** Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

**Avkastning på eget kapital, justerad.** Resultat efter skatt exklusive värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

**Avkastning på sysselsatt kapital.** Resultat före skatt plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

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

**Central administration.** Kostnader för koncernledning och koncernstab, 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.

**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 realiserade 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.

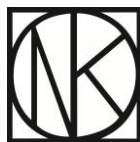
**Verkligt värde.** Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

**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.



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