

Q2



HUFVUDSTADEN
Halvårsrapport januari – juni 2012

Halvårsrapport januari-juni 2012

- Periodens resultat efter skatt uppgick till 654 mnkr (916), motsvarande 3,17 kronor per aktie (4,44). Minskningen förklaras av en lägre värdeökning i fastighetsbeståndet.
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 13 procent och uppgick till 527 mnkr (465), främst beroende på högre hyror och investeringar i fastigheter.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 22,8 mdkr (22,3 vid årsskiftet).
- Substansvärdet uppgick till 77 kronor per aktie (76 vid årsskiftet).
- Soliditeten uppgick till 55 procent (56), nettobelåningsgraden till 19 procent (17) och räntetäckningsgraden var 6,2 gånger (6,8).
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 763 mnkr (708), en ökning med 8 procent.
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 3,8 procent (3,9 vid årsskiftet).

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 728,1 mnkr (673,8) en ökning med 8 procent. Bruttoresultatet ökade med 13 procent till 527,2 mnkr (465,1). Det förbättrade resultatet förklaras av högre hyror vid omförhandling och nyuthyrning, ökat indextillägg samt lägre vakanser. Resultatet har också påverkats av intäkter från den förvärvade fastigheten i Stockholm och tillkommande ytor i Femmanhuset i Göteborg samt lägre driftskostnader.

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 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 34,5 mnkr (33,8), kostnaderna uppgick till 24,3 mnkr (24,3) och bruttoresultatet till 10,2 mnkr (9,5).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -16,4 mnkr (-15,5). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 419,8 mnkr (840,5) och i räntederivat 32,6 mnkr (10,9).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -82,3 mnkr (-66,1). Nettokostnaden har ökat till följd av ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv och investeringar i projekt.

¹ 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.

Skatt

Koncernens skatt (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -237,4 mnkr (-328,1), varav -101,8 mnkr (-60,4) utgjorde aktuell skatt och -135,6 mnkr (-267,7) uppskjuten skatt.

Högsta Förvaltningsdomstolen har dömt till dotterbolaget Stockholm City ABs nackdel gällande frågan om fördelning mellan direktavdrag och aktivering som byggnad. Domen innebär ingen resultatpåverkan utan endast en förskjutning från uppskjuten skatt till aktuell skatt om 17,0 mnkr.

Vidare överväger Skatteverket att ändra fördelningen mellan direktavdrag och aktivering vid genomfört grundförstärkningsprojekt i Hufvudstaden AB. Beloppet bedöms uppgå till 40,0 mnkr och innebär ingen påverkan på totalt redovisad skattekostnad för koncernen, utan endast en förskjutning mellan aktuell och uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 653,7 mnkr (916,3). Minskningen förklaras av en lägre realiserad värdeökning i fastighetsbeståndet.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 82,9 mnkr (266,9).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 juni 2012 uppgå till 22 753 mnkr (22 251 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av realiserade värdeökningar samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 367 000 kvm.

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni var 3,8 procent (3,9 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 5,6 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. 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 419,8 mnkr för första halvåret 2012 (840,5). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2012 uppgick till 22,8 mdkr inklusive under perioden gjorda investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av höjda hyror och ett något lägre direktavkastningskrav.

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

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomtträtt 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 genomförs. 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 22,8 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,1 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. De externa värderingarna omfattar 8 fastigheter och motsvarar 24 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 Rännilen 8, Kvasten 2, Pumpstocken 10 (del av), Oxhuvudet 18, Orgelpipan 7, Achilles 1, Kungliga Trädgården 5 i Stockholm och Inom Vallgraven 10:9 (NK) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 5,7 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 5,4 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således i stort sett med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet efter avdrag för utbetald utdelning till 15,8 mdkr eller 77 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 12,6 mdkr eller 61 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 17,8 mdkr eller 86 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 fastighets-skattetillägg. 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 god. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler har stigit något och uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 800 och 2 600 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillägg.

Koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats något bättre än våra förväntningar. Totalt har under perioden 37 500 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 136 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med ca 9 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2012 till 4 550,0 mnkr (4 375,0 vid årsskiftet), varav 700,0 mnkr avser utestående företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindingstiden var 34 månader (24 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 48 månader (54 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,6 procent (3,8 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 4 318,2 mnkr (4 028,3 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 juni 2012 uppgick till -151,0 mnkr (-183,6 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 2012

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2012	250,0	6
2013	950,0	21
2016	700,0	15
2017	2 650,0	58
Totalt	4 550,0	100

Räntebindningsstruktur, 30 juni 2012

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr		Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
	Lån	Certifikat		
2012	500,0	300,0	18	3,5
2013	700,0	400,0	24	3,6
2014	200,0		4	3,6
2015	300,0		7	3,6
2016	400,0		9	3,5
2017	1 500,0		33	3,8
2018	250,0		5	2,1
Totalt	3 850,0	700,0	100	3,6

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 17 911 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2012 till 27,6 procent av antalet utestående aktier (26,5 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 30 juni 2012 var 74,00 kronor och börsvärdet uppgick till 16,2 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 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 30 juni 2012, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2012	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 juni 2012	211,3	5,0	206,3

KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 263,7 mnkr (240,4), en ökning med 10 procent. Förändringen förklaras främst av högre bruttohyror och lägre hyresvakanser. Nettohyrorna uppgick till 364,9 mnkr (339,0). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 101,2 mnkr (98,6).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 5,0 mnkr (4,6). Nettoomsättningen uppgick till 17,1 mnkr (16,7) och kostnaderna till 12,1 mnkr (12,1).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 225,1 mnkr (723,9) och i räntederivat till -15,3 mnkr (-32,1). Finansiella intäkter och kostnader var netto -42,6 mnkr (-34,3). Den ökade nettokostnaden förklaras av ökad upplåning.

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 samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport jan-sep 2012 19 november 2012
OBS, ändrat datum

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 23 augusti 2012.

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

KONCERNEN, Mnkr	April-juni 2012	April-juni 2011	Januari-juni 2012	Januari-juni 2011	Januari-december 2011
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	364,9	339,0	728,1	673,8	1 369,4
Parkeringsverksamhet	17,1	16,7	34,5	33,8	67,9
	382,0	355,7	762,6	707,6	1 437,3
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-11,4	-7,0	-17,2	-15,6	-46,8
Drift och administration	-53,7	-56,1	-111,7	-122,3	-236,1
Tomträttsavgälder	-4,0	-4,0	-7,9	-7,8	-15,5
Fastighetsskatt	-32,1	-31,5	-64,1	-63,0	-126,1
Fastighetsförvaltningens kostnader	-101,2	-98,6	-200,9	-208,7	-424,5
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,1	-12,1	-24,3	-24,3	-48,2
Verksamhetens kostnader	-113,3	-110,7	-225,2	-233,0	-472,7
Bruttoresultat	268,7	245,0	537,4	474,6	964,6
- varav Fastighetsförvaltning	263,7	240,4	527,2	465,1	944,9
- varav Parkeringsverksamhet	5,0	4,6	10,2	9,5	19,7
Central administration	-8,6	-7,9	-16,4	-15,5	-31,7
Rörelseresultat före värdeförändringar	260,1	237,1	521,0	459,1	932,9
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	225,1	723,9	419,8	840,5	1 244,9
Räntederivat	-15,3	-32,1	32,6	10,9	-99,2
Rörelseresultat	469,9	928,9	973,4	1 310,5	2 078,6
Finansiella intäkter och kostnader	-42,6	-34,3	-82,3	-66,1	-122,3
Resultat före skatt	427,3	894,6	891,1	1 244,4	1 956,3
Skatt	-114,2	-235,6	-237,4	-328,1	-521,0
Resultat efter skatt	313,1	659,0	653,7	916,3	1 435,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	313,1	659,0	653,7	916,3	1 435,3
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	1,52	3,19	3,17	4,44	6,96

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2012	30 juni 2011	31 december 2011
Förvaltningsfastigheter	22 753,3	21 254,4	22 251,2
Övriga anläggningstillgångar	11,3	12,1	11,7
Summa anläggningstillgångar	22 764,6	21 266,5	22 262,9
Omsättningstillgångar	317,6	235,5	432,1
Summa tillgångar	23 082,2	21 502,0	22 695,0
Eget kapital	12 635,2	11 968,0	12 486,9
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 650,0	3 900,0	4 125,0
Uppskjutna skatteskulder	5 307,0	5 056,5	5 171,4
Övriga långfristiga skulder	152,6	79,4	187,9
Avsättningar till pensioner	8,0	7,7	7,7
Summa långfristiga skulder	8 117,6	9 043,6	9 492,0
Kortfristiga räntebärande skulder	1 900,0	-	250,0
Övriga skulder	429,4	490,4	466,1
Summa kortfristiga skulder	2 329,4	490,4	716,1
Summa eget kapital och skulder	23 082,2	21 502,0	22 695,0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2012	Januari- juni 2011	Januari- december 2011
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	12 486,9	11 526,0	11 526,0
Periodens totalresultat	653,7	916,3	1 435,3
Utdelningar	-505,4	-474,4	-474,4
Utgående eget kapital	12 635,2	11 968,0	12 486,9

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2012	Januari- juni 2011	Januari- december 2011
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	891,1	1 244,4	1 956,3
Avskrivningar/nedskrivningar	5,1	5,5	7,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-419,8	-840,5	-1 244,9
Värdeförändring räntederivat	-32,6	-10,9	99,2
Övriga förändringar	0,3	0,3	0,4
Betald inkomstskatt	-128,0	-126,5	-204,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	316,1	272,3	613,8
Ökning/minskning rörelsefordringar	21,6	3,6	-34,7
Ökning/minskning rörelseskulder	-39,3	30,0	-20,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298,4	305,9	558,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	87,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-82,2	-265,5	-945,1
Investeringar i inventarier	-0,7	-1,4	-2,4
Förvärv av dotterföretag	-	-	-0,1
Förändring finansiell tillgång	-	-0,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82,9	-267,1	-860,6
Utbetald utdelning	-505,4	-474,4	-474,4
Upptagna lån	175,0	300,0	775,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330,4	-174,4	300,6
Periodens kassaflöde	-114,9	-135,6	-1,2
Likvida medel vid periodens början	346,7	347,9	347,9
Likvida medel vid periodens slut	231,8	212,3	346,7
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,56	-0,66	-0,01

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Januari- juni 2012	Januari- juni 2011	Januari- juni 2012	Januari- juni 2011	Januari- juni 2012	Januari- juni 2011	Januari- juni 2012	Januari- juni 2011
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	338,2	298,7	296,2	282,7	93,7	92,4	728,1	673,8
Fastighetskostnader	-81,2	-80,5	-92,8	-99,0	-26,9	-29,2	-200,9	-208,7
Bruttoresultat Fastighets- förvaltning	257,0	218,2	203,4	183,7	66,8	63,2	527,2	465,1
Parkeringsverksamhet			10,2	9,5			10,2	9,5
Central administration							-16,4	-15,5
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							419,8	840,5
Räntederivat							32,6	10,9
Rörelseresultat							973,4	1 310,5
Finansiella intäkter och kostnader							-82,3	-66,1
Resultat före skatt							891,1	1 244,4

¹⁾ För jämförbart bestånd skall AO Östra Citys nettoomsättning ökas med 13,6 mnkr och bruttoresultatet med 10,3 mnkr och AO Göteborgs nettoomsättning minskas med 3,2 mnkr och bruttoresultatet med 2,1 mnkr för 2011. För koncernen skall nettoomsättningen ökas med 10,4 mnkr och bruttoresultatet med 8,2 mnkr.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2012	30 juni 2011	31 december 2011
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 956,2	2 081,2	2 457,1
Kapitalförsäkring	6,3	6,0	6,0
Summa ställda säkerheter	1 962,5	2 087,2	2 463,1
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2012	30 juni 2011	Helår 2011	Helår 2010	Helår 2009	Helår 2008
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	367	357	365	358	354	354
Hyresvakansgrad, %	3,8	5,7	3,9	5,1	6,2	5,3
Ytvakansgrad, %	5,6	7,6	5,9	6,8	7,4	5,9
Verkligt värde, mdkr	22,8	21,3	22,3	20,1	18,1	19,1
Överskottsgrad, %	70,5	67,1	67,1	67,8	68,8	67,3
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	7,7	10,1	12,0	15,9	-3,4	-3,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,5	11,0	12,8	16,7	-2,4	-5,7
Soliditet, %	54,7	55,7	55,0	56,1	55,0	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	6,8	7,0	7,7	7,0	5,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	19,0	17,4	18,1	16,1	16,4	15,6
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	3,17	4,44	6,96	8,40	-1,73	-2,18
Eget kapital, kr	61,26	58,02	60,54	55,88	49,58	53,09
Fastigheternas verkliga värde, kr	110,31	103,04	107,88	97,68	87,87	92,52
Substansvärde, kr	77,00	73,00	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	Apr-jun 2012	Jan-mar 2012	Okt-dec 2011	Jul-sep 2011	Apr-jun 2011	Jan-mar 2011	Okt-dec 2010	Jul-sep 2010
Nettoomsättning, Mnkr	382	381	380	350	356	352	365	346
Avkastning eget kapital, %	7,6	6,5	12,4	9,6	10,3	5,8	16,2	9,4
Avkastning eget kapital, justerad %	5,0	5,1	5,4	4,7	5,0	4,9	6,0	5,7
Soliditet, %	54,7	54,1	55,0	55,6	55,7	54,3	56,1	54,7
Periodens resultat per aktie, kr	1,52	1,65	2,06	0,45	3,19	1,25	4,44	2,07
Eget kapital per aktie, kr	61,26	59,74	60,54	58,47	58,02	54,83	55,88	51,44
Substansvärde per aktie, kr	77,00	75,00	76,00	73,00	73,00	69,00	70,00	65,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,85	0,59	0,53	0,69	0,64	0,84	0,92	0,94

MODERBOLAGET**RESULTAT OCH STÄLLNING**

Nettoomsättningen uppgick till 442,4 mnkr (411,1). Bruttoresultatet var 238,2 mnkr (149,6). Ökningen förklaras av högre hyror samt lägre underhållskostnader. Finansiella intäkter och kostnader var netto -79,1 mnkr (-66,1).

Likvida medel vid periodens utgång var 231,6 mnkr (212,2). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 10,9 mnkr (150,9).

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 årsredovisning 2011.

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, vilket är samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	April-juni 2012	April-juni 2011	Januari-juni 2012	Januari-Juni 2011	Januari-december 2011
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning	221,7	207,7	442,4	411,1	828,1
Verksamhetens kostnader	-109,1	-119,8	-204,2	-261,5	-471,7
Bruttoresultat	112,6	87,9	238,2	149,6	356,4
Central administration	-8,8	-7,9	-16,5	-15,5	-31,7
Realisationsresultat försäljning fastighet	-	-	-	-	-14,7
Värdeförändringar räntederivat	-15,3	-32,1	32,6	10,9	-99,2
Rörelseresultat	88,5	47,9	254,3	145,0	210,8
Koncernbidrag	-	-	-	-	319,9
Finansiella intäkter och kostnader	-39,3	-34,4	-79,1	-66,1	-44,6
Resultat efter finansiella poster	49,2	13,5	175,2	78,9	486,1
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-28,5
Resultat före skatt	49,2	13,5	175,2	78,9	457,6
Skatt	-13,8	-4,5	-47,9	-22,9	-100,2
Periodens resultat	35,4	9,0	127,3	56,0	357,4
Rapport över totalresultat, Mnkr					
Periodens resultat	35,4	9,0	127,3	56,0	357,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	35,4	9,0	127,3	56,0	357,4

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2012	30 juni 2011	31 december 2011
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	6 358,8	6 356,4	6 369,6
Övriga anläggningstillgångar	3 101,5	2 835,0	3 101,6
Summa anläggningstillgångar	9 460,3	9 191,4	9 471,2
Omsättningstillgångar	905,8	610,0	1 109,3
Summa tillgångar	10 366,1	9 801,4	10 580,5
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 711,5	1 788,1	2 089,5
Summa eget kapital	3 690,2	3 766,8	4 068,2
Obeskattade reserver	584,5	556,0	584,5
Avsättningar	1 096,2	1 129,5	1 086,4
Långfristiga skulder	2 803,0	3 980,0	4 313,5
Kortfristiga skulder	2 192,2	369,1	527,9
Summa skulder	6 675,9	6 034,6	6 512,3
Summa eget kapital och skulder	10 366,1	9 801,4	10 580,5

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 moderbolaget och de företag som ingår i koncernen bedöms stå inför.

Stockholm den 23 augusti 2012

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Bengt Braun
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Hans Mertzig
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Ivo Stopner
*Verkställande direktör
och styrelseledamot*

GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, per 30 juni 2012 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande 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 Standard för översiktlig granskning (SÖG) 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 övrigt 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 23 augusti 2012
KPMG AB

George Pettersson
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 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 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 Hemsida: www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm