



Q1

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari – mars 2014

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-mars 2014

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 9 procent och uppgick till 288 mnkr (264), vilket främst förklaras av resultatet från den under 2013 förvärvade fastigheten i Göteborg.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 194 mnkr (266), motsvarande 0,94 kronor per aktie (1,29). Det lägre resultatet förklaras av en negativ värdeförändring på räntederivat som föregående år var positiv.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 26,0 mdkr (25,9 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 90 kronor per aktie (92 vid årsskiftet) efter utbetalning av utdelning på 2,75 kronor per aktie.**
- **Soliditeten uppgick till 56 procent (54), nettobelåningsgraden till 21 procent (22) och räntetäckningsgraden var 8,7 gånger (7,8).**
- **Koncernens nettoomsättning uppgick till 414 mnkr (390), en ökning med 6 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,4 procent (5,0).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹⁾

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 397,4 mnkr (372,9) en ökning med 7 procent och bruttoresultatet blev 287,8 mnkr (263,5). Ökningen förklaras främst av resultatet från den i mars 2013 förvärvade fastigheten Fyran i Göteborg samt av högre hyror vid omförhandling och nyuthyrning.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,3 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 5.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 16,8 mnkr (16,9), kostnaderna uppgick till 12,4 mnkr (12,2) och bruttoresultatet till 4,4 mnkr (4,7).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -8,9 mnkr (-8,4). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 60,9 mnkr (73,2) och i räntederivat -54,5 mnkr (39,0).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -31,3 mnkr (-29,8).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -64,1 mnkr (-76,3), varav -48,1 mnkr (-36,6) utgjorde aktuell skatt och -16,0 mnkr (-39,7) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 194,3 mnkr (265,9). Det lägre resultatet förklaras av en negativ utveckling av räntederivaten jämfört med föregående års positiva värdeförändring.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 33,2 mnkr (1 321,6).

¹⁾ Den förvärvda fastigheten Nordstaden 8:26 (Fyran i Göteborg) ingår från och med den 7 mars 2013.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 mars 2014 uppgå till 25 962 mnkr (25 869 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av investeringar i fastighetsbeståndet samt orealiserade värdeökningar. Den uthyrbara ytan var 388 000 kvm (388 000).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars var 5,4 procent (4,0 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 7,3 procent (5,7 vid årsskiftet). Vakansen har ökat dels på grund av att en större kontorshyresgäst har avflyttat, dels av att ett omfattande projekt i varuhuset Femman i Göteborg har påbörjats.

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 för kvartal 1 2014 uppgå till 60,9 mnkr (73,2). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2014 uppgick till 26,0 mdkr inklusive periodens investeringar. Den orealiserade värdeökningen beror på effekten av något höjda hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,7 procent (4,7 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. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehåses med äganderätt. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

Stockholm	4,3-4,9 procent
Göteborg	4,7-6,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,7 procent

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 26,0 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,3 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	840 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	420 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	350 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 400 mnkr

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet efter utbetald utdelning om 567 mnkr till 18,6 mdkr eller 90 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har 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. I tabellen nedan redovisas substansvärdet med olika antaganden om skattesats för uppskjuten skatt.

Substansvärde, 31 mars 2014

Mdkr	0 %	5 %	22 %
Substansvärde före skatt	19,7	19,7	19,7
Kalkylmässig uppskjuten skatt	-	-1,1	-4,7
Substansvärde efter skatt	19,7	18,6	14,9
Substansvärde per aktie, kr	95	90	72

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna och flexibla kontorslokaler i bästa läge varit stabil under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanserna på normala nivåer och hyror är något stigande. 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 5 100 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskatt tillägg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler varit fortsatt starkt. För butikslokaler i bästa kommersiella

läge utgår hyror i intervallet 14 000-21 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit god med något stigande hyror. Marknadshyror för moderna och yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 000 och 3 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. 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 utvecklat positivt och enligt våra förväntningar. Totalt har under perioden 21 600 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 90 mnkr.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 mars 2014 till 6 050 mnkr (5 750 vid årsskiftet). Under perioden har obligationer om 500 mnkr emitterats och totalt utestående belopp uppgår till 2 400 mnkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 700 mnkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindingstiden var 39 månader (41 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 40 månader (44 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,2 procent (2,3 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 576 mnkr (5 245 mnkr vid årsskiftet).

Lägre marknadsräntor för samtliga löptider jämfört med årsskiftet har medfört negativ värdeförändring på utestående swapkontrakt. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 mars 2014 till -17,8 mnkr (36,6 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 31 mars 2014

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr ¹⁾	Andel, %
2014	300	5
2015	400	7
2016	1 000	16
2017	2 650	44
2018	1 200	20
2019	500	8
Totalt	6 050	100

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2014

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2014	1 300	21	1,5
2016	500	8	2,0
2017	1 500	25	1,8
2018	1 800	30	2,7
2019	950	16	2,9
Totalt	6 050	100	2,2

¹⁾ Kapitalbinding avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 18 563 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per

den 31 mars 2014 till 30,5 procent av antalet utestående aktier (30,5 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 31 mars 2014 var 91,30 kronor och börsvärdet uppgick till 20,1 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2014 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 2014 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 31 mars 2014, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2014	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 mars 2014	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 2013.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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.

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2014 21 augusti 2014
 Delårsrapport jan-sep 2014 5 november 2014
 Bokslutskommuniké för 2014 12 februari 2015
 Årsredovisning 2014 mars 2015
 Årsstämma 2015 i Stockholm 26 mars 2015

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 20 maj 2014.

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	Januari- mars 2014	Januari- mars 2013	Januari- december 2013
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	397,4	372,9	1 572,7
Parkeringsverksamhet	16,8	16,9	67,7
	414,2	389,8	1 640,4
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-4,4	-8,5	-32,0
Drift och administration	-63,0	-64,3	-237,8
Tomträttsavgälder	-4,1	-4,1	-16,1
Fastighetsskatt	-38,1	-32,5	-152,2
Fastighetsförvaltningens kostnader	-109,6	-109,4	-438,1
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,4	-12,2	-49,7
Verksamhetens kostnader	-122,0	-121,6	-487,8
Bruttoresultat	292,2	268,2	1 152,6
- varav Fastighetsförvaltning	287,8	263,5	1 134,6
- varav Parkeringsverksamhet	4,4	4,7	18,0
Central administration	-8,9	-8,4	-35,7
Rörelseresultat före värdeförändringar	283,3	259,8	1 116,9
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	60,9	73,2	1 357,9
Räntederivat	-54,5	39,0	59,6
Rörelseresultat	289,7	372,0	2 534,4
Finansiella intäkter och kostnader	-31,3	-29,8	-127,8
Resultat före skatt	258,4	342,2	2 406,6
Skatt	-64,1	-76,3	-530,5
Resultat efter skatt	194,3	265,9	1 876,1
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	194,3	265,9	1 876,1
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	0,94	1,29	9,10

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2014	31 mars 2013	31 december 2013
Förvaltningsfastigheter	25 962,0	24 451,7	25 869,1
Övriga anläggningstillgångar	12,8	11,0	49,1
Summa anläggningstillgångar	25 974,8	24 462,7	25 918,2
Omsättningstillgångar	509,3	727,7	557,5
Summa tillgångar	26 484,1	25 190,4	26 475,7
Eget kapital	14 887,8	13 650,5	15 260,7
Långfristiga räntebärande skulder	4 850,0	4 150,0	4 550,0
Uppskjutna skatteskulder	4 946,8	4 581,1	4 930,8
Övriga långfristiga skulder	35,7	12,4	17,3
Avsättningar till pensioner	8,8	8,4	8,8
Summa långfristiga skulder	9 841,3	8 751,9	9 506,9
Kortfristiga räntebärande skulder	1 200,0	1 800,0	1 200,0
Övriga skulder	555,0	988,0	508,1
Summa kortfristiga skulder	1 755,0	2 788,0	1 708,1
Summa eget kapital och skulder	26 484,1	25 190,4	26 475,7

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2014	Januari- mars 2013	Januari- december 2013
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	15 260,7	13 920,9	13 920,9
Periodens totalresultat	194,3	265,9	1 876,1
Utdelningar	-567,2	-536,3	-536,3
Utgående eget kapital	14 887,8	13 650,5	15 260,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2014	Januari- mars 2013	Januari- december 2013
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	258,4	342,2	2 406,6
Avskrivningar/nedskrivningar	1,8	1,7	3,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-60,9	-73,2	-1 357,9
Orealiserad värdeförändring räntederivat	54,5	-39,0	-59,6
Övriga förändringar	0,1	-	0,4
Betald inkomstskatt	-9,6	17,7	-101,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	244,3	249,4	891,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	6,0	-7,6	-6,2
Ökning/minskning rörelseskulder	19,6	0,2	65,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	269,9	242,0	950,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-32,1	-1 321,0	-1 453,7
Investeringar i inventarier	-1,1	-0,6	-3,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33,2	-1 321,6	-1 457,3
Upptagna lån	1 200,0	1 600,0	4 100,0
Amortering av låneskuld	-900,0	-350,0	-3 050,0
Utbetald utdelning	-567,2	-	-536,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-267,2	1 250,0	513,7
Periodens kassaflöde	-30,5	170,4	7,1
Likvida medel vid periodens början	504,6	497,5	497,5
Likvida medel vid periodens slut	474,1	667,9	504,6
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,15	0,83	0,03

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Januari- mars 2014	Januari- mars 2013	Januari- mars 2014	Januari- mars 2013	Januari- mars 2014	Januari- mars 2013	Januari- mars 2014	Januari- mars 2013
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	174,9	169,6	154,1	150,2	68,4	53,1	397,4	372,9
Fastighetskostnader	-41,6	-46,2	-48,6	-47,8	-19,4	-15,4	-109,6	-109,4
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	133,3	123,4	105,5	102,4	49,0	37,7	287,8	263,5
Parkeringsverksamhet			4,4	4,7			4,4	4,7
Central administration							-8,9	-8,4
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							60,9	73,2
Räntederivat							-54,5	39,0
Rörelseresultat							289,7	372,0
Finansiella intäkter och kostnader							-31,3	-29,8
Resultat före skatt							258,4	342,2

¹⁾ För jämförbart bestånd skall AO Göteborgs och Koncernens nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 14,6 mnkr respektive 11,0 mnkr för 2013.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2014	31 mars 2013	31 december 2013
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 653,1	1 956,2	1 653,1
Kapitalförsäkring	7,0	6,6	6,9
Summa ställda säkerheter	1 660,1	1 962,8	1 660,0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

NYCKELTAL

KONCERNEN	31 mars 2014	31 mars 2013	Helår 2013	Helår 2012	Helår 2011	Helår 2010
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	388	388	387	367	365	358
Hysesvakansgrad, %	5,4	5,0	4,0	3,7	3,9	5,1
Ytvakansgrad, %	7,3	6,4	5,7	5,4	5,9	6,8
Verkligt värde, mdkr	26,0	24,5	25,9	23,1	22,3	20,1
Överskottsgrad, %	70,5	68,8	70,3	70,4	67,1	67,8
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	5,0	5,7	12,9	14,7	12,0	15,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,4	6,0	12,8	9,3	13,1	17,2
Soliditet, %	56,2	54,2	57,6	58,9	55,0	56,1
Räntetäckningsgrad, ggr	8,7	7,8	8,3	6,4	7,0	7,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,5	21,6	20,3	18,2	18,1	16,1
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	0,94	1,29	9,10	9,40	6,96	8,40
Eget kapital, kr	72,18	66,18	73,99	67,49	60,54	55,88
Fastigheternas verkliga värde, kr	125,87	118,54	125,42	111,79	107,88	97,68
Substansvärde, kr	90,00	83,00	92,00	84,00	76,00	70,00
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 2014	Okt-dec 2013	Jul-sep 2013	Apr-jun 2013	Jan-mar 2013	Okt-dec 2012	Jul-sep 2012	Apr-jun 2012
Nettoomsättning, Mnkr	414	439	407	405	390	398	381	382
Avkastning eget kapital, %	5,0	12,9	9,0	8,9	5,7	31,0	7,7	7,6
Avkastning eget kapital, justerad %	4,9	5,3	5,6	5,6	5,1	28,0	5,3	5,0
Soliditet, %	56,2	57,6	56,5	56,1	54,2	58,9	55,0	54,7
Periodens resultat per aktie, kr	0,94	3,88	1,12	2,80	1,29	5,56	0,68	1,52
Eget kapital per aktie, kr	72,18	73,99	70,11	68,98	66,18	67,49	61,93	61,26
Substansvärde per aktie, kr ¹⁾	90,00	92,00	87,00	86,00	83,00	84,00	77,00	77,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,31	0,99	1,34	1,10	1,17	0,27	0,79	0,85

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

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 258,1 mnkr (229,6). Bruttoresultatet var 149,0 mnkr (117,5). Ökningen förklaras främst av resultatet från den i mars 2013 förvärvade fastigheten Fyran i Göteborg samt av högre hyror vid omförhandling och nyuthyrning. Finansiella intäkter och kostnader var netto -31,2 mnkr (-29,7).

Likvida medel vid periodens utgång var 473,9 mnkr (667,7). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 11,6 mnkr (1 286,0).

FUSION

Dotterbolagen Fastighets AB Kåkenhusen och Inom Vallgraven Fastighets AB har fusionerats med moderbolaget. Fusionen har inneburit en positiv effekt på moderbolagets egna kapital med 41,2 mnkr.

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 2013.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2014	Januari- mars 2013	Januari- december 2013
MODERBOLAGET, Mnkr			
Nettoomsättning	258,1	229,6	987,9
Verksamhetens kostnader	-109,1	-112,1	-429,9
Bruttoresultat	149,0	117,5	558,0
Central administration	-8,9	-8,4	-35,7
Värdetförändringar räntederivat	-54,5	39,0	59,6
Rörelseresultat	85,6	148,1	581,9
Koncernbidrag	-	-	358,4
Finansiella intäkter och kostnader	-31,2	-29,7	-127,9
Resultat efter finansiella poster	54,4	118,4	812,4
Bokslutsdispositioner	-	-	-105,2
Resultat före skatt	54,4	118,4	707,2
Skatt	-18,7	-26,9	-157,2
Periodens resultat	35,7	91,5	550,0
Rapport över totalresultat, Mnkr			
Periodens resultat	35,7	91,5	550,0
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	35,7	91,5	550,0

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2014	31 mars 2013	31 december 2013
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	8 118,2	7 617,8	7 588,9
Övriga anläggningstillgångar	2 831,8	3 117,0	3 138,4
Summa anläggningstillgångar	10 950,0	10 734,8	10 727,3
Omsättningstillgångar	801,2	1 338,5	1 216,7
Summa tillgångar	11 751,2	12 073,3	11 944,0
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 696,1	1 727,9	2 186,4
Summa eget kapital	3 674,8	3 706,6	4 165,1
Obeskattade reserver	714,6	609,4	714,6
Avsättningar	917,5	954,6	961,8
Långfristiga skulder	4 885,3	4 162,7	4 566,9
Kortfristiga skulder	1 559,0	2 640,0	1 535,6
Summa skulder	8 076,4	8 366,7	7 778,9
Summa eget kapital och skulder	11 751,2	12 073,3	11 944,0

Stockholm den 20 maj 2014

Ivo Stopner
Verkställande direktör

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

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

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

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

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

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

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

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

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 i förhållande till räntekostnader.

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

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

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

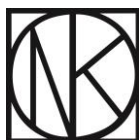
Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

Årshyra. Bruttohyra inklusive tillägg vid periodens slut uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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



HUFVUDSTADEN

Om Hufvudstaden

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

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

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

Strategier för att uppnå målen

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

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

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

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.



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