

# HUFVUDSTADEN

## Delårsrapport januari-september 2011

- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 010 mnkr (818), motsvarande 4,89 kronor per aktie (3,97). Det högre resultatet förklaras av värdeökning i fastighetsbeståndet.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 692 mnkr (686).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 21,4 mdkr (20,1 vid årsskiftet).**
- **Substansvärdet uppgick till 73 kronor per aktie (70 vid årsskiftet).**
- **Soliditeten uppgick till 56 procent, nettobelåningsgraden till 17 procent och räntetäckningsgraden var 6,8 gånger.**
- **Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 058 mnkr (1 027), en ökning med 3 procent.**
- **Avtal har tecknats med Burberry och Ralph Lauren om butiksetablering i Bibliotekstan.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,5 procent (5,1 vid årsskiftet).**

---

### KONCERNEN

#### RESULTAT

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

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 1 008,7 mnkr (975,9) en ökning med 3 procent och bruttoresultatet blev 692,1 mnkr (686,0). Det ökade resultatet förklaras främst av högre bruttohyror till följd av höjda hyror vilket motverkats av höjda underhållskostnader vid evakuering av butikshyresgäster.

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,7 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 49,1

mnkr (51,2), kostnaderna uppgick till 36,0 mnkr (35,5) och bruttoresultatet till 13,1 mnkr (15,7).

##### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -23,5 mnkr (-22,8). Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter blev 873,8 mnkr (552,0) och i räntederivat -85,4 mnkr (-28,0).

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -98,5 mnkr (-88,2). Den ökade nettokostnaden förklaras av högre genomsnittliga marknadsräntor under perioden, samt av ökad upplåning.

##### Skatt

Koncernens skatt (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -362,0 mnkr (-296,7), varav -90,0 mnkr (-101,9) utgjorde aktuell skatt och -272,0 mnkr (-194,8) uppskjuten skatt.

---

<sup>1</sup> Fastigheterna Inom Vallgraven 12:1 och 12:9 ingår från och med den 30 mars 2010. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat jämfört med samma period föregående år.

## Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 009,6 mnkr (818,0). Resultatförbättringen förklaras främst av realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

## FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 383,6 mnkr (399,1). Årets investeringar avser bland annat påbyggnad av Femman i Nordstan, Göteborg som bedöms vara färdigställd under våren 2012.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 september 2011 uppgå till 21 404 mnkr (20 148 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av realiserade värdeökningar samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan exklusive påbyggnaden av Femman var 357 000 kvm.

Hyresvakansgraden per den 30 september var 4,5 procent (5,1 vid årsskiftet) och ytvakansgraden 6,3 procent (6,8 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 bedöms värdeförändringen i fastighetsbeståndet uppgå till 873,8 mnkr. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2011 uppgick till 21,4 mdkr inklusive under perioden gjorda investeringar. Vid värderingen jämfört med andra kvartalet 2011 bedöms det inte ha skett någon väsentlig ändring av direktavkastningskraven, samt att hyresmarknaden i stort är oförändrad.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 4,8 procent (5,0 vid årsskiftet).

## Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 15,1 mdkr eller 73 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har 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 12,1 mdkr eller 58 kronor per aktie. Om

skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 17,0 mdkr eller 82 kronor per aktie.

## NÖJD KUND INDEX

Hufvudstaden deltar, i likhet med flertalet andra ledande fastighetsbolag, i kundnöjdhetsundersökningen Fastighetsbarometern. Hufvudstadens placerade sig återigen på en topplacering och kom på andra plats.

## HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har intresset för moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit fortsatt god 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 4 000 till 5 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. På Biblioteksgatan kommer varumärkena Burberry och Ralph Lauren att under vintern/våren öppna nya flaggskeppsbutiker. 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 2 400 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 12 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats enligt plan. Totalt har under perioden 30 000 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 154,3 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning på 6 procent.

## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2011 till 3 900,0 mnkr (3 600,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindingstiden var 29 månader (31 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 57 månader (43 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,7 procent (3,6 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 3 660,9 mnkr (3 320,0).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 september 2011 uppgick till -169,8 mnkr (-84,4 vid årsskiftet). Den negativa värdeutvecklingen beror på lägre marknadsräntor per 30 september 2011 jämfört med den säkrade nivån.

## Kapitalbindningsstruktur, 30 september 2011

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2012	250,0	7
2013	950,0	24
2017	2 700,0	69
Totalt	3 900,0	100

### Räntebindningsstruktur, 30 september 2011

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2011	1 200,0	31	2,8
2012	450,0	12	3,9
2013	600,0	15	3,9
2014	200,0	5	3,6
2015	300,0	8	3,6
2016	400,0	10	3,5
2017	750,0	19	4,8
Totalt	3 900,0	100	3,7

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 18 286 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2011 till 26 procent av antalet utestående aktier (25 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 30 september 2011 var 66,70 kronor och börsvärdet uppgick till 14,6 mdkr.

### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2011 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 2011 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 september 2011, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2011	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 sep 2011	211,3	5,0	206,3

### KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 227,0 mnkr (235,5). Nettohyrorna uppgick till 334,9 mnkr (330,2). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 107,9 mnkr (94,7). Ökningen beror på högre underhållskostnader vid evakuering av hyresgäster i samband med förädling av butikslokaler i Bibliotekstan.

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 3,6 mnkr (4,7). Nettoomsättningen uppgick till 15,3 mnkr (16,1) och kostnaderna till 11,7 mnkr (11,4).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 33,3 mnkr (367,5) och i räntederivat till -96,3 mnkr (10,6). Finansiella intäkter och kostnader var netto -32,4 mnkr (-30,2). Den ökade nettokostnaden förklaras av högre genomsnittliga marknadsräntor under året, samt 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 2010.

### 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. Hufvudstaden redovisar från och med 2011 kostnaden för intern projektledning som en del av utgiften för underhållsprojekt. I övrigt är redovisningsprinciper och beräkningsgrunder oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

### KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2011	9 februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012
Årsstämma 2012 i Stockholm	22 mars 2012

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 3 november 2011.

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	Juli-september 2011	Juli-september 2010	Januari-september 2011	Januari-september 2010	Januari-december 2010
<b>Nettoomsättning</b>					
Fastighetsförvaltning	334,9	330,2	1 008,7	975,9	1 321,0
Parkeringsverksamhet	15,3	16,1	49,1	51,2	71,1
	<b>350,2</b>	<b>346,3</b>	<b>1 057,8</b>	<b>1 027,1</b>	<b>1 392,1</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-22,1	-5,2	-37,7	-17,6	-28,4
Drift och administration	-50,4	-50,8	-172,7	-168,6	-234,9
Tomträttsavgälder	-3,9	-3,8	-11,7	-9,4	-13,3
Fastighetsskatt	-31,5	-34,9	-94,5	-94,3	-124,1
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-107,9</b>	<b>-94,7</b>	<b>-316,6</b>	<b>-289,9</b>	<b>-400,7</b>
Parkeringsverksamhet, kostnader	-11,7	-11,4	-36,0	-35,5	-47,5
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-119,6</b>	<b>-106,1</b>	<b>-352,6</b>	<b>-325,4</b>	<b>-448,2</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>230,6</b>	<b>240,2</b>	<b>705,2</b>	<b>701,7</b>	<b>943,9</b>
- varav Fastighetsförvaltning	227,0	235,5	692,1	686,0	920,3
- varav Parkeringsverksamhet	3,6	4,7	13,1	15,7	23,6
Central administration	-8,0	-7,5	-23,5	-22,8	-31,0
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>222,6</b>	<b>232,7</b>	<b>681,7</b>	<b>678,9</b>	<b>912,9</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Förvaltningsfastigheter	33,3	367,5	873,8	552,0	1 490,3
Räntederivat	-96,3	10,6	-85,4	-28,0	51,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>159,6</b>	<b>610,8</b>	<b>1 470,1</b>	<b>1 202,9</b>	<b>2 454,6</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-32,4	-30,2	-98,5	-88,2	-102,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>127,2</b>	<b>580,6</b>	<b>1 371,6</b>	<b>1 114,7</b>	<b>2 351,9</b>
Skatt	-33,9	-153,6	-362,0	-296,7	-618,6
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>93,3</b>	<b>427,0</b>	<b>1 009,6</b>	<b>818,0</b>	<b>1 733,3</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>93,3</b>	<b>427,0</b>	<b>1 009,6</b>	<b>818,0</b>	<b>1 733,3</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	0,45	2,07	4,89	3,97	8,40

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2011	30 september 2010	31 december 2010
Förvaltningsfastigheter	21 403,8	19 075,3	20 148,3
Övriga anläggningstillgångar	11,5	12,3	12,3
Summa anläggningstillgångar	21 415,3	19 087,6	20 160,6
Omsättningstillgångar	288,1	319,1	378,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 703,4</b>	<b>19 406,7</b>	<b>20 539,1</b>
Eget kapital	12 061,3	10 610,7	11 526,0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 900,0	2 650,0	2 650,0
Uppskjutna skatteskulder	5 060,8	4 530,7	4 788,8
Övriga långfristiga skulder	170,9	161,4	87,2
Avsättningar till pensioner	7,2	7,0	7,4
Summa långfristiga skulder	9 138,9	7 349,1	7 533,4
Kortfristiga räntebärande skulder	-	950,0	950,0
Övriga skulder	503,2	496,9	529,7
Summa kortfristiga skulder	503,2	1 446,9	1 479,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 703,4</b>	<b>19 406,7</b>	<b>20 539,1</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-september 2011	Januari-september 2010	Januari-december 2010
Ingående eget kapital	11 526,0	10 225,9	10 225,9
Periodens totalresultat	1 009,6	818,0	1 733,3
Utdelningar	-474,4	-433,2	-433,2
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>12 061,3</b>	<b>10 610,7</b>	<b>11 526,0</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-september 2011	Januari-september 2010	Januari-december 2010
Resultat före skatt	1 371,6	1 114,7	2 351,9
Avskrivningar/nedskrivningar	9,1	3,5	4,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-873,8	-552,0	-1 490,3
Värdeförändring räntederivat	85,4	28,0	-51,4
Övriga förändringar	-0,1	0,6	1,1
Betald inkomstskatt	-149,1	-158,3	-195,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>443,1</b>	<b>436,5</b>	<b>620,1</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-6,9	10,2	5,4
Ökning/minskning rörelseskulder	12,8	54,9	65,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>449,0</b>	<b>501,6</b>	<b>691,4</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-381,7	-397,9	-532,7
Investeringar i inventarier	-1,9	-1,2	-1,7
Förändring långfristig fordran	0,2	-0,5	-0,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-383,4</b>	<b>-399,6</b>	<b>-535,2</b>
Utbetald utdelning	-474,4	-433,2	-433,2
Upptagna lån	300,0	200,0	200,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-174,4</b>	<b>-233,2</b>	<b>-233,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-108,8</b>	<b>-131,2</b>	<b>-77,0</b>
Likvida medel vid periodens början	347,9	424,9	424,9
Likvida medel vid periodens slut	239,1	293,7	347,9
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,53	-0,64	-0,37

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2011	30 september 2010	31 december 2010
<b>Ställda säkerheter</b>			
Inteckningar	1 981,2	1 806,2	1 806,2
Kapitalförsäkring	5,6	5,4	5,7
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 986,8</b>	<b>1 811,6</b>	<b>1 811,9</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

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

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-sep 2011	Jan-sep 2010	Jan-sep 2011	Jan-sep 2010	Jan-sep 2011	Jan-sep 2010	Jan-sep 2011	Jan-sep 2010
Nettoomsättning	449,6	423,2	422,4	418,7	136,7	134,0	1 008,7	975,9
Fastighetskostnader	-130,3	-112,9	-144,5	-136,3	-41,8	-40,7	-316,6	-289,9
<b>Bruttoresultat Fastighetsförvaltning</b>	<b>319,3</b>	<b>310,3</b>	<b>277,9</b>	<b>282,4</b>	<b>94,9</b>	<b>93,3</b>	<b>692,1</b>	<b>686,0</b>
Parkeringsverksamhet			13,1	15,7			13,1	15,7
Central administration							-23,5	-22,8
<b>Värdeförändringar</b>							873,8	552,0
Förvaltningsfastigheter							-85,4	-28,0
Räntederivat								
<b>Rörelseresultat</b>							<b>1 470,1</b>	<b>1 202,9</b>
Finansiella intäkter och kostnader							-98,5	-88,2
<b>Resultat före skatt</b>							<b>1 371,6</b>	<b>1 114,7</b>

<sup>1)</sup> För jämförbart bestånd skall AO Göteborgs och koncernens nettoomsättning ökas med 2,3 mnkr och bruttoresultatet med 1,4 mnkr för 2010.

**NYCKELTAL**

KONCERNEN	30 sep 2011	30 sep 2010	Helår 2010	Helår 2009	Helår 2008	Helår 2007
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Uthyrbar yta, tusental kvm	357	357	358	354	354	354
Hysesvakansgrad, %	4,5	6,1	5,1	6,2	5,3	3,3
Ytvakansgrad, %	6,3	7,4	6,8	7,4	5,9	4,6
Verkligt värde, mdkr	21,4	19,1	20,1	18,1	19,1	20,5
<b>Finansiella</b>						
Överskottsgrad, %	66,7	68,3	67,8	68,8	67,3	67,8
Avkastning på eget kapital, %	9,7	9,2	15,9	-3,4	-3,9	20,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,6	9,9	16,7	-2,4	-5,7	22,3
Soliditet, %	55,6	54,7	56,1	55,0	55,9	56,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,8	7,7	7,7	7,0	5,5	6,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,1	17,3	16,1	16,4	15,6	15,8
Belåningsgrad fastigheter, %	18,2	18,9	17,9	18,8	17,8	16,6
<b>Data per aktie</b>						
Periodens resultat, kr	4,89	3,97	8,40	-1,73	-2,18	11,64
Eget kapital, kr	58,47	51,44	55,88	49,58	53,09	57,25
Fastigheternas verkliga värde, kr	103,77	92,48	97,68	87,87	92,52	99,53
Substansvärde, kr	73,00	65,00	70,00	62,00	66,00	73,00
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	Jul-sep 2011	Apr-jun 2011	Jan-mar 2011	Okt-dec 2010	Jul-sep 2010	Apr-jun 2010	Jan-mar 2010	Okt-dec 2009
Nettoomsättning, Mnkr	350	356	352	365	346	342	339	352
Avkastning eget kapital, %	9,6	10,3	5,8	16,2	9,4	6,7	5,4	-3,6
Avkastning eget kapital, justerad %	4,7	5,0	4,9	6,0	5,7	5,6	5,7	5,5
Soliditet, %	55,6	55,7	54,3	56,1	54,7	54,0	52,4	55,0
Periodens resultat per aktie, kr	0,45	3,19	1,25	4,44	2,07	1,29	0,61	-0,01
Eget kapital per aktie, kr	58,47	58,02	54,83	55,88	51,44	49,37	48,09	49,58
Substansvärde per aktie, kr	73,00	73,00	69,00	70,00	65,00	62,00	61,00	62,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,69	0,64	0,84	0,92	0,94	0,88	0,62	0,82

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

Nettoomsättningen uppgick till 614,5 mnkr (587,7). Bruttoresultatet var 224,2 mnkr (257,7). Minskningen förklaras främst av ökade kostnader för lokal-anpassningar samt evakuering av hyresgäster. Finansiella intäkter och kostnader var netto -98,4 mnkr (-88,1).

Likvida medel vid periodens utgång var 238,9 mnkr (293,5). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 212,7 mnkr (259,5).

**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 2010.

**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**

	Juli- september 2011	Juli- september 2010	Januari- september 2011	Januari- september 2010	Januari- december 2010
<b>MODERBOLAGET, Mnr</b>					
Nettoomsättning	203,4	199,2	614,5	587,7	790,7
Verksamhetens kostnader	-128,8	-106,3	-390,3	-330,0	-454,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>74,6</b>	<b>92,9</b>	<b>224,2</b>	<b>257,7</b>	<b>336,0</b>
Central administration	-8,0	-7,5	-23,5	-22,8	-31,0
Värdeförändringar räntederivat	-96,3	10,6	-85,4	-28,0	51,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-29,7</b>	<b>96,0</b>	<b>115,3</b>	<b>206,9</b>	<b>356,4</b>
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-32,3	-30,5	-98,4	-88,1	-103,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-62,0</b>	<b>65,5</b>	<b>16,9</b>	<b>118,8</b>	<b>253,3</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	98,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-62,0</b>	<b>65,5</b>	<b>16,9</b>	<b>118,8</b>	<b>351,5</b>
Skatt	15,1	-18,3	-7,8	-35,1	-92,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>-46,9</b>	<b>47,2</b>	<b>9,1</b>	<b>83,7</b>	<b>259,3</b>
<b>Rapport över totalresultat, Mnr</b>					
Periodens resultat	-46,9	47,2	9,1	83,7	259,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-46,9</b>	<b>47,2</b>	<b>9,1</b>	<b>83,7</b>	<b>259,3</b>

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

	30 september 2011	30 september 2010	31 december 2010
<b>MODERBOLAGET, Mnr</b>			
Förvaltningsfastigheter	6 403,6	6 171,4	6 240,6
Övriga anläggningstillgångar	2 830,5	2 834,9	2 835,1
Summa anläggningstillgångar	9 234,1	9 006,3	9 075,7
Omsättningstillgångar	607,2	645,5	837,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 841,3</b>	<b>9 651,8</b>	<b>9 912,9</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 741,2	1 784,2	2 206,5
Summa eget kapital	3 719,9	3 762,9	4 185,2
Obeskattade reserver	556,0	654,1	556,0
Avsättningar	1 104,0	1 103,9	1 125,5
Långfristiga skulder	4 071,5	2 811,9	2 737,7
Kortfristiga skulder	389,9	1 319,0	1 308,5
Summa skulder	6 121,4	5 888,9	5 727,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 841,3</b>	<b>9 651,8</b>	<b>9 912,9</b>

Stockholm den 3 november 2011

Ivo Stopner  
Verkställande direktör

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

## 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.

**Belåningsgrad fastigheter.** Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

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

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

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

**Fastighetsskattetillägg.** Ersättning från hyresgästerna 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. Ombyggnads-kostnader av löpande underhållskaraktär belastar resultatet.

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

**Nettobelåningsgrad fastigheter.** Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

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

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

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

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

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

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

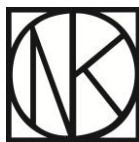
**Verkligt värde.** Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

**Överskottsgrad.** Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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





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