

HUFVUDSTADEN

Halvårsrapport januari-juni 2011

- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 916 mnkr (391), motsvarande 4,44 kronor per aktie (1,90). Det högre resultatet förklaras främst av värdeökning i fastighetsbeståndet.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 3 % till 465 mnkr (451), vilket främst beror på högre hyror.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 21,3 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 708 mnkr (681), en ökning med 4 %.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,7 procent (5,1 vid årsskiftet).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 673,8 mnkr (645,7) en ökning med 4 procent och bruttoresultatet blev 465,1 mnkr (450,5). Det ökade resultatet förklaras främst av högre bruttohyror till följd av höjda hyror vid omförhandling samt höjning av index.

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 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 33,8 mnkr (35,1), kostnaderna uppgick till 24,3 mnkr (24,1) och bruttoresultatet till 9,5 mnkr (11,0).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -15,5 mnkr (-15,3). Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter blev 840,5 mnkr (184,5) och i räntederivat 10,9 mnkr (-38,6).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -66,1 mnkr (-58,0). Den ökade nettokostnaden förklaras av högre kortfristiga marknadsräntor, samt av ökad upplåning.

Skatt

Koncernens skatt (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -328,1 mnkr (-143,1), varav -60,4 mnkr (-67,3) utgjorde aktuell skatt och -267,7 mnkr (-75,8) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 916,3 mnkr (391,0). Resultatförbättringen förklaras av realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

¹ 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.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 266,9 mnkr (311,0). Årets investering avser huvudsakligen påbyggnad av Femman i Nordstan. Inflyttning beräknas ske successivt från och med hösten 2011.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 juni 2011 uppgå till 21 254 mnkr (20 148 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av orealiserade värdeökningar samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var 357 000 kvm.

Hyresvakansgraden per den 30 juni var 5,7 procent (5,1 vid årsskiftet) och ytvakansgraden 7,6 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 bedömdes värdeförändringen i fastighetsbeståndet uppgå till 841 mnkr för första halvåret 2011. Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2011 uppgick till 21,3 mdkr inklusive under perioden gjorda investeringar. Den orealiserade värdeökningen förklaras av något lägre avkastningskrav samt något högre hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 4,8 procent (5,0 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 tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehas med äganderätt.

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

Stockholm	4,5-5,0 procent
Göteborg	5,0-6,0 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 21,3 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	750 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	375 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	300 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 100 mnkr

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi, Savills och Newsec. De externa värderingarna omfattar 10 fastigheter och motsvarar 23 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 Skären 9, Vildmannen 7, Rännilen 11, Rännilen 18, Kvasten 9, Järnplåten 28, Kåkenhusen 39, Achilles 1, Hästskon 10 i Stockholm och Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 5,0 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 4,9 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 15,0 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 12,0 mdkr eller 58 kronor per aktie. Om

skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 16,9 mdkr eller 82 kronor per aktie.

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 något stigande. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgs-området har hyror noterats inom intervallet 4 000 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 2 400 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.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2011 till 3 900,0 mnkr (3 600,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 31 månader (31 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 60 månader (43 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,7 procent (3,6 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 juni 2011 uppgick till -73,5 mnkr (-84,4 vid årsskiftet). Den positiva värdeutvecklingen beror på högre marknadsräntor.

Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 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 juni 2011

Förfallotidpunkt	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 ÄGARNÄ

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 18 461 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2011 till 27 procent av antalet utestående aktier (25 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 30 juni 2011 var 75,80 kronor och börsvärdet uppgick till 16,6 mdkr.

Återköpta aktier

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

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

KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 240,4 mnkr (225,9), en ökning med 6 %. Förändringen förklaras främst av högre bruttohyror och lägre hyresvakanser. Nettohyrorna uppgick till 339,0 mnkr (324,3). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 98,6 mnkr (98,4).

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

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 723,9 mnkr (184,5) och i räntederivat till -32,1 mnkr (-16,0). Finansiella intäkter och kostnader var netto -34,3 mnkr (-30,0). Den ökade nettokostnaden förklaras av högre kortfristiga marknadsräntor, 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

Delårsrapport jan-sep 2011 3 november 2011
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 24 augusti 2011.

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

	April- juni 2011	April- juni 2010	Januari- juni 2011	Januari- juni 2010	Januari- december 2010
KONCERNEN, Mnkr					
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	339,0	324,3	673,8	645,7	1 321,0
Parkeringsverksamhet	16,7	17,4	33,8	35,1	71,1
	355,7	341,7	707,6	680,8	1 392,1
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-7,0	-7,6	-15,6	-12,4	-28,4
Drift och administration	-56,1	-57,1	-122,3	-117,8	-234,9
Tomträttsavgälder	-4,0	-3,9	-7,8	-5,6	-13,3
Fastighetsskatt	-31,5	-29,8	-63,0	-59,4	-124,1
Fastighetsförvaltningens kostnader	-98,6	-98,4	-208,7	-195,2	-400,7
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,1	-12,0	-24,3	-24,1	-47,5
Verksamhetens kostnader	-110,7	-110,4	-233,0	-219,3	-448,2
Bruttoresultat	245,0	231,3	474,6	461,5	943,9
- varav Fastighetsförvaltning	240,4	225,9	465,1	450,5	920,3
- varav Parkeringsverksamhet	4,6	5,4	9,5	11,0	23,6
Central administration	-7,9	-8,5	-15,5	-15,3	-31,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	237,1	222,8	459,1	446,2	912,9
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	723,9	184,5	840,5	184,5	1 490,3
Räntederivat	-32,1	-16,0	10,9	-38,6	51,4
Rörelseresultat	928,9	391,3	1 310,5	592,1	2 454,6
Finansiella intäkter och kostnader	-34,3	-30,0	-66,1	-58,0	-102,7
Resultat före skatt	894,6	361,3	1 244,4	534,1	2 351,9
Skatt	-235,6	-96,4	-328,1	-143,1	-618,6
Resultat efter skatt	659,0	264,9	916,3	391,0	1 733,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	659,0	264,9	916,3	391,0	1 733,3
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	3,19	1,28	4,44	1,90	8,40

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2011	30 juni 2010	31 december 2010
KONCERNEN, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	21 254,4	18 619,8	20 148,3
Övriga anläggningstillgångar	12,1	13,0	12,3
Summa anläggningstillgångar	21 266,5	18 632,8	20 160,6
Omsättningstillgångar	235,5	213,6	378,5
Summa tillgångar	21 502,0	18 846,4	20 539,1
Eget kapital	11 968,0	10 183,7	11 526,0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 900,0	2 650,0	2 650,0
Uppskjutna skatteskulder	5 056,5	4 411,7	4 788,8
Övriga långfristiga skulder	79,4	178,0	87,2
Avsättningar till pensioner	7,7	6,7	7,4
Summa långfristiga skulder	9 043,6	7 246,4	7 533,4
Kortfristiga räntebärande skulder	-	950,0	950,0
Övriga skulder	490,4	466,3	529,7
Summa kortfristiga skulder	490,4	1 416,3	1 479,7
Summa eget kapital och skulder	21 502,0	18 846,4	20 539,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2011	Januari- juni 2010	Januari- december 2010
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	11 526,0	10 225,9	10 225,9
Periodens totalresultat	916,3	391,0	1 733,3
Utdelningar	-474,4	-433,2	-433,2
Utgående eget kapital	11 968,0	10 183,7	11 526,0

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2011	Januari- juni 2010	Januari- december 2010
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	1 244,4	534,1	2 351,9
Avskrivningar/nedskrivningar	5,5	2,3	4,1
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-840,5	-184,5	-1 490,3
Värdoförändring räntederivat	-10,9	38,6	-51,4
Övriga förändringar	0,3	0,4	1,1
Betald inkomstskatt	-126,5	-136,0	-195,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	272,3	254,9	620,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	3,6	10,5	5,4
Ökning/minskning rörelseskulder	30,0	42,5	65,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305,9	307,9	691,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-265,5	-310,0	-532,7
Investeringar i inventarier	-1,4	-1,0	-1,7
Förändring långfristig fordran	-0,2	-0,3	-0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-267,1	-311,3	-535,2
Utbetald utdelning	-474,4	-433,2	-433,2
Upptagna lån	300,0	200,0	200,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-174,4	-233,2	-233,2
Periodens kassaflöde	-135,6	-236,6	-77,0
Likvida medel vid periodens början	347,9	424,9	424,9
Likvida medel vid periodens slut	212,3	188,3	347,9
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,66	-1,15	-0,37

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	30 juni 2011	30 juni 2010	31 december 2010
KONCERNEN, Mnkr			
Ställda säkerheter			
Inteckningar	2 081,2	1 806,2	1 806,2
Kapitalförsäkring	6,0	5,2	5,7
Summa ställda säkerheter	2 087,2	1 811,4	1 811,9
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Januari- juni 2011	Januari- juni 2010	Januari- juni 2011	Januari- juni 2010	Januari- juni 2011	Januari- juni 2010	Januari- juni 2011	Januari- juni 2010
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	298,7	279,9	282,7	277,5	92,4	88,3	673,8	645,7
Fastighetskostnader	-80,5	-75,3	-99,0	-92,1	-29,2	-27,8	-208,7	-195,2
Bruttoresultat Fastighets- förvaltning	218,2	204,6	183,7	185,4	63,2	60,5	465,1	450,5
Parkeringsverksamhet			9,5	11,0			9,5	11,0
Central administration							-15,5	-15,3
Värdoförändringar								
Förvaltningsfastigheter							840,5	184,5
Räntederivat							10,9	-38,6
Rörelseresultat							1 310,5	592,1
Finansiella intäkter och kostnader							-66,1	-58,0
Resultat före skatt							1 244,4	534,1

¹ 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 juni 2011	30 juni 2010	Helår 2010	Helår 2009	Helår 2008	Helår 2007
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	357	357	358	354	354	354
Hysesvakansgrad, %	5,7	6,6	5,1	6,2	5,3	3,3
Ytvakansgrad, %	7,6	8,0	6,8	7,4	5,9	4,6
Verkligt värde, mdkr	21,3	18,6	20,1	18,1	19,1	20,5
Finansiella						
Överskottsgrad, %	67,1	67,8	67,8	68,8	67,3	67,8
Avkastning på eget kapital, %	10,1	6,5	15,9	-3,4	-3,9	20,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,0	7,3	16,7	-2,4	-5,7	22,3
Soliditet, %	55,7	54,0	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, %	17,4	18,3	16,1	16,4	15,6	15,8
Belåningsgrad fastigheter, %	18,3	19,3	17,9	18,8	17,8	16,6
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	4,44	1,90	8,40	-1,73	-2,18	11,64
Eget kapital, kr	58,02	49,37	55,88	49,58	53,09	57,25
Fastigheternas verkliga värde, kr	103,04	90,27	97,68	87,87	92,52	99,53
Substansvärde, kr	73,00	62,00	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	Apr-jun 2011	Jan-mar 2011	Okt-dec 2010	Jul-sep 2010	Apr-jun 2010	Jan-mar 2010	Okt-dec 2009	Jul-sep 2009
Nettoomsättning, Mnkr	356	352	365	346	342	339	352	338
Avkastning eget kapital, %	10,3	5,8	16,2	9,4	6,7	5,4	-3,6	-1,9
Avkastning eget kapital, justerad %	5,0	4,9	6,0	5,7	5,6	5,7	5,5	5,9
Soliditet, %	55,7	54,3	56,1	54,7	54,0	52,4	55,0	54,9
Periodens resultat per aktie, kr	3,19	1,25	4,44	2,07	1,29	0,61	-0,01	0,70
Eget kapital per aktie, kr	58,02	54,83	55,88	51,44	49,37	48,09	49,58	49,55
Substansvärde per aktie, kr	73,00	69,00	70,00	65,00	62,00	61,00	62,00	62,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,64	0,84	0,92	0,94	0,88	0,62	0,82	0,75

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 411,1 mnkr (388,5). Bruttoresultatet var 149,6 mnkr (164,8). Minskningen förklaras främst av ökade kostnader för lokalanpassningar. Finansiella intäkter och kostnader var netto -66,1 mnkr (-57,7).

Likvida medel vid periodens utgång var 212,2 mnkr (188,1). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 150,9 mnkr (222,4).

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

	April- juni 2011	April- juni 2010	Januari- juni 2011	Januari- juni 2010	Januari- december 2010
MODERBOLAGET, Mnr					
Nettoomsättning	207,7	194,3	411,1	388,5	790,7
Verksamhetens kostnader	-119,8	-120,4	-261,5	-223,7	-454,7
Bruttoresultat	87,9	73,9	149,6	164,8	336,0
Central administration	-7,9	-8,4	-15,5	-15,2	-31,0
Värdeförändringar räntederivat	-32,1	-16,0	10,9	-38,6	51,4
Rörelseresultat	47,9	49,5	145,0	111,0	356,4
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-34,4	-29,7	-66,1	-57,7	-103,1
Resultat efter finansiella poster	13,5	19,8	78,9	53,3	253,3
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	98,2
Resultat före skatt	13,5	19,8	78,9	53,3	351,5
Skatt	-4,5	-6,7	-22,9	-16,8	-92,2
Periodens resultat	9,0	13,1	56,0	36,5	259,3
Rapport över totalresultat, Mnr					
Periodens resultat	9,0	13,1	56,0	36,5	259,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	9,0	13,1	56,0	36,5	259,3

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2011	30 juni 2010	31 december 2010
MODERBOLAGET, Mnr			
Förvaltningsfastigheter	6 356,4	6 151,2	6 240,6
Övriga anläggningstillgångar	2 835,0	2 835,2	2 835,1
Summa anläggningstillgångar	9 191,4	8 986,4	9 075,7
Omsättningstillgångar	610,0	598,7	837,2
Summa tillgångar	9 801,4	9 585,1	9 912,9
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 788,1	1 737,0	2 206,5
Summa eget kapital	3 766,8	3 715,7	4 185,2
Obeskattade reserver	556,0	654,1	556,0
Avsättningar	1 129,5	1 100,5	1 125,5
Långfristiga skulder	3 980,0	2 818,0	2 737,7
Kortfristiga skulder	369,1	1 296,8	1 308,5
Summa skulder	6 034,6	5 869,4	5 727,7
Summa eget kapital och skulder	9 801,4	9 585,1	9 912,9

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 24 augusti 2011

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

Jag har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, per 30 juni 2011 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min 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 och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten 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 min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig 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 24 augusti 2011

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.

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. Ombyggnadskostnader 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 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