

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2011

- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 435 mnkr (1 733), motsvarande 6,96 kronor per aktie (8,40). Resultatnedgången förklaras av årets lägre orealiserade värdeförändringar jämfört med föregående år.
- Bruttoresultatet uppgick till 965 mnkr (944), en ökning med 2 procent. Det förbättrade resultatet beror på högre hyror och lägre vakans.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,45 kronor per aktie (2,30).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 22,3 mdkr (20,1), vilket ger ett substansvärde om 76 kronor per aktie (70).
- Soliditeten uppgick till 55 procent (56), nettobelåningsgraden till 18 procent (16) och räntetäckningsgraden var 7,0 gånger (7,7).
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 437 mnkr (1 392), en ökning med 3 procent.
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 3,9 procent (5,1).

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 369,4 mnkr (1 321,0). Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt index. Därutöver har kostnaden för hyresvakanser minskat och vakansgraden sjönk från 5,1 procent till 3,9 procent under året.

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna uppgick till 9,0 mnkr (10,7).

Bruttoresultatet uppgick under året till 944,9 mnkr (920,3). Ökningen beror främst på högre hyror och lägre vakanser som motverkas främst av högre underhållskostnader. De senare beror till stor del på kostnader för evakuering av butikshyresgäster.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sid 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 67,9 mnkr (71,1), vilket förklaras av minskad korttidsparkering. Kostnaderna uppgick till 48,2 mnkr (47,5) och bruttoresultatet till 19,7 mnkr (23,6).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -31,7 mnkr (-31,0). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 244,9 mnkr (1 490,3) och i räntederivat -99,2 mnkr (51,4).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -122,3 mnkr (-102,7). Nettokostnaden har ökat till följd av ökad upplåning och högre räntor för lån med kortfristig räntebindning. I nettokostnaden ingår även en finansiell intäkt om 10,2 mnkr (16,0) beroende på upplöst reserv för tidigare försäljning av dotterbolag.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -521,0 mnkr (-618,6), varav -140,8 mnkr (-165,8) utgjorde aktuell skatt och -380,2 mnkr (-452,8) uppskjuten skatt.

¹ Fastigheterna Inom Vallgraven 12:1 och 12:9 ingår från och med den 30 mars 2010, fastigheten Kåkenhusen 38 ingår från och med 14 december 2011, fastigheten Inom Vallgraven 12:2 ingår från och med 15 december 2011, fastigheten Inom Vallgraven 20:4 ingår till och med 14 december 2011.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 435,3 mnkr (1 733,3). Minskningen av resultatet beror främst på årets lägre realiserade värdeförändringar jämfört med föregående år.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

I december förvärvades fastigheten Kåkenhusen 38 i Stockholm med ett underliggande fastighetsvärde om 477,5 mnkr och med en total uthyrbar yta om cirka 6 700 kvm. I Göteborg förvärvades fastigheten Inom Vallgraven 12:2 med ett underliggande fastighetsvärde om 65 mnkr. På fastigheten finns en obebyggd tomt med en byggrätt om totalt cirka 2 000 kvm. Samtidigt avyttrades fastigheten Inom Vallgraven 20:4 till ett underliggande fastighetsvärde om 87 mnkr. Den totala nyinvesteringen i fastigheter och inventarier under perioden var 947,5 mnkr (534,4). Utöver fastighetsförvärv avser merparten av investeringarna påbyggnadsprojektet av Femmanhuset i Nordstan i Göteborg som påbörjades 2010 och kommer att avslutas 2012.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 december 2011 uppgå till 22 251 mnkr (20 148). Ökningen förklaras av nettot av fastighetsförvärv- och avyttringar, investeringar i fastighetsbeståndet samt av realiserade värdeökningar. Den uthyrbara ytan var 365 500 kvm (358 000).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december var 3,9 procent (5,1) och den totala ytvakansgraden 5,9 procent (6,8).

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 den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2011 uppgå till 1 243,9 mnkr (1 490,3). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2011 uppgick till 22,3 mdkr inklusive under året gjorda investeringar. Den realiserade värdeökningen förklaras av stigande hyror samt av ett lägre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,8 procent (5,0).

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 marknads avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknads 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, 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 innehåses med äganderätt.

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

Stockholm	4,5-5,1 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, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 22,3 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	0,5 procentenhet	2 300 mnkr

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från två värderingsföretag, Newsec Advice AB och Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderingarna per 2011-12-31 omfattar 8 fastigheter och motsvarar 32 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel för hela 2011 var 55 procent. 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 Grönlandet Södra 11, Hästhuvudet 13, Kvasten 6, Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 19 (del av) i Stockholm och Nordstaden 8:24 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 7,4 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 7,1 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 15,6 mdkr eller 76 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 12,5 mdkr eller 61 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 17,5 mdkr eller 85 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 sjunkit och hyrorna varit stabila. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har hyror i slutet av perioden noterats inom intervallet 4 200 till 5 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 12 000-18 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit stabil. Marknadshyror för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 900 och 2 400 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Toppphyrorna bedöms överstiga denna nivå något. För butikslokaler uppgick marknadshyror till mellan 6 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens pågående omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats enligt våra förväntningar. Totalt har under perioden 42 200 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 215 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i höjda hyresnivåer på 8 procent (2).

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2011 till 4 375,0 mnkr (3 600,0). Den genomsnittliga räntebindingstiden var 24 månader (31), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 54 månader (43) och den genomsnittliga effektiva räntan 3,8 procent (3,6). Räntebärande nettoskuld var 4 028,3 mnkr (3 252,1). För att bredda finansieringsbasen har bolaget beslutat att starta ett certifikatsprogram om 1 mdkr.

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 december uppgick till -183,6 mnkr (-84,4).

Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2011

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2012	250,0	6
2013	950,0	22
2016	425,0	10
2017	2 750,0	62
Totalt	4 375,0	100

Räntebindningsstruktur, 31 december 2011

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittl. eff. ränta, %
2012	2 125,0	48	3,4
2013	600,0	14	3,9
2014	200,0	5	3,6
2015	300,0	7	3,6
2016	400,0	9	3,5
2017	750,0	17	4,8
Totalt	4 375,0	100	3,8

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 18 151 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2011 till 26,5 procent av antalet utestående aktier (25,4). Kursen på A-aktien den 31 december 2011 var 70,05 kronor och börsvärdet uppgick till 15,4 mdkr.

Största ägargrupperna per 31 december 2011

	Antal aktier, %	Antal röster, %
Lundbergs	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	4,7	1,0
Mellon Fonder	3,0	0,6
SEB Investment Management	1,8	0,4
Swedbank Robur fonder	1,7	0,4
JP Morgan fonder med Chase Bank	1,7	0,3
Handelsbanken fonder	1,6	0,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	1,4	0,3
SIX SIS AG	1,2	0,2
Övriga aktieägare	36,3	8,4
Utestående aktier	97,6	99,5
Eget innehav	2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 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. Styrelsen föreslår årsstämman den 22 mars 2012 förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier.

Återköp av aktier per 31 december 2011, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2011	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 dec 2011	211,3	5,0	206,3

KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 252,8 mnkr (234,3), en ökning med 8 procent. Förändringen förklaras främst av högre hyror vid omförhandlingar och nyuthyrning. Nettohyrorna uppgick till 360,7 mnkr (345,1). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 107,9 mnkr (110,8).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 6,6 mnkr (7,9). Nettoomsättningen uppgick till 18,8 mnkr (19,9) och kostnaderna till 12,2 mnkr (12,0).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 371,1 mnkr (938,3) och i räntederivat till -13,8 mnkr (79,4). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -23,8 mnkr (-14,5).

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.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,45 kronor per aktie.

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISORER

Bolagets huvudägare har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter samt att välja KPMG som revisionsbolag med George Pettersson som huvudansvarig revisor.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 22 mars 2012, kl. 16.00 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2011 kommer att finnas tillgänglig vecka 10 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som anmält sitt intresse.

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning 2011	mars 2012
Årsstämma 2012 i Stockholm	22 mars 2012
Delårsrapport jan-mar 2012	10 maj 2012
Halvårsrapport jan-jun 2012	23 augusti 2012
Delårsrapport jan-sep 2012	20 november 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 9 februari 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

	Oktober- december 2011	Oktober december 2010	Januari- december 2011	Januari- december 2010
KONCERNEN, Mnkr				
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	360,7	345,1	1 369,4	1 321,0
Parkeringsverksamhet	18,8	19,9	67,9	71,1
	379,5	365,0	1 437,3	1 392,1
Fastighetsförvaltningens kostnader				
Underhåll	-9,1	-10,8	-46,8	-28,4
Drift och administration	-63,4	-66,3	-236,1	-234,9
Tomträttsavgälder	-3,8	-3,9	-15,5	-13,3
Fastighetsskatt	-31,6	-29,8	-126,1	-124,1
Fastighetsförvaltningens kostnader	-107,9	-110,8	-424,5	-400,7
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,2	-12,0	-48,2	-47,5
Verksamhetens kostnader	-120,1	-122,8	-472,7	-448,2
Bruttoresultat	259,4	242,2	964,6	943,9
- varav Fastighetsförvaltning	252,8	234,3	944,9	920,3
- varav Parkeringsverksamhet	6,6	7,9	19,7	23,6
Central administration	-8,2	-8,2	-31,7	-31,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	251,2	234,0	932,9	912,9
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	371,1	938,3	1 244,9	1 490,3
Räntederivat	-13,8	79,4	-99,2	51,4
Rörelseresultat	608,5	1 251,7	2 078,6	2 454,6
Finansiella intäkter och kostnader	-23,8	-14,5	-122,3	-102,7
Resultat före skatt	584,7	1 237,2	1 956,3	2 351,9
Skatt	-159,0	-321,9	-521,0	-618,6
Resultat efter skatt	425,7	915,3	1 435,3	1 733,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	425,7	915,3	1 435,3	1 733,3
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	2,06	4,44	6,96	8,40

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 december 2011	31 december 2010
KONCERNEN, Mnkr		
Förvaltningsfastigheter	22 251,2	20 148,3
Övriga anläggningstillgångar	11,7	12,3
Summa anläggningstillgångar	22 262,9	20 160,6
Omsättningstillgångar	432,1	378,5
Summa tillgångar	22 695,0	20 539,1
Eget kapital	12 486,9	11 526,0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 125,0	2 650,0
Uppskjutna skatteskulder	5 171,4	4 788,8
Övriga långfristiga skulder	187,9	87,2
Avsättningar till pensioner	7,7	7,4
Summa långfristiga skulder	9 492,0	7 533,4
Kortfristiga räntebärande skulder	250,0	950,0
Övriga skulder	466,1	529,7
Summa kortfristiga skulder	716,1	1 479,7
Summa eget kapital och skulder	22 695,0	20 539,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- december 2011	Januari- december 2010
KONCERNEN, Mnkr		
Ingående eget kapital	11 526,0	10 225,9
Periodens totalresultat	1 435,3	1 733,3
Utdelningar	-474,4	-433,2
Utgående eget kapital	12 486,9	11 526,0

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- december 2011	Januari- december 2010
KONCERNEN, Mnkr		
Resultat före skatt	1 956,3	2 351,9
Avskrivningar/nedskrivningar	7,4	4,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 244,9	-1 490,3
Värdeförändring räntederivat	99,2	-51,4
Övriga förändringar	0,4	1,1
Betald inkomstskatt	-204,6	-195,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	613,8	620,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	-34,7	5,4
Ökning/minskning rörelseskulder	-20,3	65,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558,8	691,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	87,0	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-945,1	-532,7
Investeringar i inventarier	-2,4	-1,7
Förvärv av dotterföretag	-0,1	-
Förändring finansiell tillgång	-	-0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-860,6	-535,2
Upptagna lån	775,0	200,0
Utbetald utdelning	-474,4	-433,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300,6	-233,2
Periodens kassaflöde	-1,2	-77,0
Likvida medel vid periodens början	347,9	424,9
Likvida medel vid periodens slut	346,7	347,9
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,01	-0,37

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	31 december 2011	31 december 2010
KONCERNEN, Mnkr		
Ställda säkerheter		
Inteckningar	2 457,1	1 806,2
Kapitalförsäkring	6,0	5,7
Summa ställda säkerheter	2 463,1	1 811,9
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nettoomsättning	607,4	569,5	578,1	571,8	183,9	179,7	1 369,4	1 321,0
Fastighetskostnader	-172,0	-153,4	-194,3	-191,8	-58,2	-55,5	-424,5	-400,7
Bruttoresultat Fastighets- förvaltning	435,4	416,1	383,8	380,0	125,7	124,2	944,9	920,3
Parkeringsverksamhet			19,7	23,6			19,7	23,6
Central administration							-31,7	-31,0
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							1 244,9	1 490,3
Räntederivat							-99,2	51,4
Rörelseresultat							2 078,6	2 454,6
Finansiella intäkter och kostnader							-122,3	-102,7
Resultat före skatt							1 956,3	2 351,9

NYCKELTAL

KONCERNEN	Helår 2011	Helår 2010	Helår 2009	Helår 2008	Helår 2007
Fastighetsrelaterade					
Uthyrbar yta, tusental kvm	365	358	354	354	354
Hysesvakansgrad, %	3,9	5,1	6,2	5,3	3,3
Ytvakansgrad, %	5,9	6,8	7,4	5,9	4,6
Verkligt värde, mdkr	22,3	20,1	18,1	19,1	20,5
Överskottsgrad, %	67,1	67,8	68,8	67,3	67,8
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	12,0	15,9	-3,4	-3,9	20,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,8	16,7	-2,4	-5,7	22,3
Soliditet, %	55,0	56,1	55,0	55,9	56,4
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	7,7	7,0	5,5	6,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,1	16,1	16,4	15,6	15,8
Data per aktie					
Årets resultat, kr	6,96	8,40	-1,73	-2,18	11,64
Eget kapital, kr	60,54	55,88	49,58	53,09	57,25
Fastigheternas verkliga värde, kr	107,88	97,68	87,87	92,52	99,53
Substansvärde, kr	76,00	70,00	62,00	66,00	73,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Okt-dec 2011	Juli-sep 2011	Apr-jun 2011	Jan-mar 2011	Okt-dec 2010	Juli-sep 2010	Apr-jun 2010	Jan-mar 2010
Nettoomsättning, Mnkr	380	350	356	352	365	346	342	339
Avkastning eget kapital, %	12,4	9,6	10,3	5,8	16,2	9,4	6,7	5,5
Avkastning eget kapital, justerad %	5,4	4,7	5,0	4,9	6,0	5,7	5,6	5,7
Soliditet, %	55,0	55,6	55,7	54,3	56,1	54,7	54,0	52,4
Periodens resultat per aktie, kr	2,06	0,45	3,19	1,25	4,44	2,07	1,29	0,61
Eget kapital per aktie, kr	60,54	58,47	58,02	54,83	55,88	51,44	49,37	48,09
Substansvärde per aktie, kr	76,00	73,00	73,00	69,00	70,00	65,00	62,00	61,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,53	0,69	0,64	0,84	0,92	0,94	0,88	0,62

MODERBOLAGET**RESULTAT OCH STÄLLNING**

Bruttoresultatet uppgick till 356,4 mnkr (336,0). Ökningen förklaras främst av högre hyror och lägre vakanser. Nettoomsättningen uppgick till 828,1 mnkr (790,7).

Finansiella intäkter och kostnader var netto 275,3 mnkr (231,7). I årets resultat ingår koncernbidrag från dotterbolag med 319,9 mnkr (334,8).

Likvida medel vid periodens utgång var 346,4 mnkr (347,6). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 225,0 mnkr (347,1). Förvärv av dotterföretag uppgick till 266,3 mnkr (0).

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

Utöver utdelning till aktieägarna har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med 2011 redovisas erhållna koncernbidrag inom kategorin finansiella poster och lämnade koncernbidrag som investering i aktier i dotterföretag. Ändringen har inneburit att erhållet koncernbidrag 2010 redovisas som en finansiell intäkt i årets resultat istället för direkt i eget kapital. I övrigt är moderbolagets redovisningsprinciper oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Oktober- december 2011	Oktober- december 2010	Januari- december 2011	Januari- december 2010
MODERBOLAGET, Mnkr				
Nettoomsättning	213,6	203,0	828,1	790,7
Verksamhetens kostnader	-81,4	-124,7	-471,7	-454,7
Bruttoresultat	132,2	78,3	356,4	336,0
Central administration	-8,2	-8,3	-31,7	-31,0
Realisationsresultat försäljning fastighet	-14,7	-	-14,7	-
Värdeförändringar räntederivat	-13,8	79,4	-99,2	51,4
Rörelseresultat	95,5	149,4	210,8	356,4
Koncernbidrag	319,9	334,8	319,9	334,8
Övriga finansiella intäkter och kostnader	53,8	-14,9	-44,6	-103,1
Resultat efter finansiella poster	469,2	469,3	486,1	588,1
Bokslutsdispositioner	-28,5	98,2	-28,5	98,2
Resultat före skatt	440,7	567,5	457,6	686,3
Skatt	-92,4	-145,1	-100,2	-180,2
Periodens resultat	348,3	422,4	357,4	506,1
Rapport över totalresultat, Mnkr				
Periodens resultat	348,3	422,4	357,4	506,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	348,3	422,4	357,4	506,1

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 december 2011	31 december 2010
MODERBOLAGET, Mnkr		
Förvaltningsfastigheter	6 369,6	6 240,6
Övriga anläggningstillgångar	3 101,6	2 835,1
Summa anläggningstillgångar	9 471,2	9 075,7
Omsättningstillgångar	1 109,3	837,2
Summa tillgångar	10 580,5	9 912,9
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 089,5	2 206,5
Summa eget kapital	4 068,2	4 185,2
Obeskattade reserver	584,5	556,0
Avsättningar	1 086,4	1 125,5
Långfristiga skulder	4 313,5	2 737,7
Kortfristiga skulder	527,9	1 308,5
Summa skulder	6 512,3	5 727,7
Summa eget kapital och skulder	10 580,5	9 912,9

Stockholm den 9 februari 2012

Fredrik Lundberg
StyrelseordförandeClaes Boustedt
StyrelseledamotBengt Braun
StyrelseledamotPeter Egardt
StyrelseledamotLouise Lindh
StyrelseledamotHans Mertzig
StyrelseledamotSten Peterson
StyrelseledamotAnna-Greta Sjöberg
StyrelseledamotIvo Stopner
Styrelseledamot och
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild 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 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 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 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.

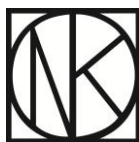
Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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.



BIBLIOTEKSTAN
EVOLVED SINCE 1885



VARUHuset
Femman

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