



Q1

HUFVUDSTADEN
Delårsrapport januari – mars 2013

Delårsrapport januari-mars 2013

- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat var oförändrat och uppgick till 264 mnkr (264).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 266 mnkr (341), motsvarande 1,29 kronor per aktie (1,65). Det minskade resultatet förklaras av lägre realiserad värdeförändring i fastighetsbeståndet jämfört med föregående år.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 24,5 mdkr (23,1 vid årsskiftet). Den 7 mars tillträdde fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg. Köpeskillingen uppgick till 1,3 mdkr.
- Substansvärdet efter avdrag för utdelning om 2,60 kronor per aktie, uppgick till 83 kronor per aktie (84 vid årsskiftet).
- Soliditeten uppgick till 54 procent (54), nettobelåningsgraden till 22 procent (20) och räntetäckningsgraden var 7,8 gånger (6,5).
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 390 mnkr (381), en ökning med 2 procent.
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,0 procent (3,9).

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹⁾

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 372,9 mnkr (363,2) en ökning med 3 procent och bruttoresultatet blev 263,5 mnkr (263,5). Ökning av nettoomsättningen beror på högre hyror till följd av omförhandlingar samt intäkter från den nyförvärvade fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg. Resultatet har också påverkats av högre kostnader för snöröjning och energi till följd av en sträng vinter.

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 8,8 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 16,9 mnkr (17,4), kostnaderna uppgick till 12,2 mnkr (12,2) och bruttoresultatet till 4,7 mnkr (5,2).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -8,4 mnkr (-7,8). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 73,2 mnkr (194,7) och i räntederivat 39,0 mnkr (47,9).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -29,8 mnkr (-39,7). Nettokostnaden har trots ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv, minskat till följd av en lägre genomsnittlig ränta efter omläggning av derivatportföljen i slutet av 2012.

Skatt

Koncernens skatt (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -76,3 mnkr (-123,2),

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

varav -36,6 mnkr (-44,8) utgjorde aktuell skatt och -39,7 mnkr (-78,4) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 265,9 mnkr (340,6). Det minskade resultatet förklaras av lägre realiserad värdeförändring i fastighetsbeståndet jämfört med föregående år.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

I mars tillträdde fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg. Köpeskillingen var 1 265,0 mnkr. Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 1 321,6 mnkr (33,0).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 31 mars 2013 uppgå till 24 452 mnkr (23 058 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av fastighetsförvärv, investeringar i fastighetsbeståndet samt realiserade värdeökningar. Den uthyrbara ytan var 388 000 kvm varav 20 700 kvm avser den nyförvärvda fastigheten.

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars var 5,0 procent (3,7 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 6,4 procent (5,4 vid årsskiftet). Ökningen förklaras främst av att en större butiks-hyresgäst har lämnat i Nordstan, Göteborg samt några mindre kontorsavflyttningar i Stockholm.

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighet. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde. 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. 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 realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för kvartal 1 2013 uppgå till 73,2 mnkr (194,7). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2013 uppgick till 24,5 mdkr inklusive under perioden gjorda förvärv och investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av nytecknade och omförhandlade hyresavtal.

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

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet efter avdrag för beslutad utdelning om 536 mnkr till 17,1 mdkr eller 83 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. Om skattesatsen enligt balansräkningen (22 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 13,6 mdkr eller 66 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 18,1 mdkr eller 88 kronor per aktie.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit god under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanserna på låga nivåer och hyrorna är stabila. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har hyror noterats inom intervallet 4 200 till 5 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler också varit stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 13 000-19 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit god. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 000 och 2 600 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats enligt våra förväntningar. Totalt har under perioden 10 900 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 49 mnkr.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 mars 2013 till 5 950 mnkr (4 700 vid årsskiftet). Under perioden har obligationer om 1 000 mnkr emitterats och totalt utestående belopp uppgår till 1 500 mnkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 1 100 mnkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindingstiden var 47 månader (47 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 50 månader (47 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,2 procent (2,1 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 282 mnkr (4 202 mnkr vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 mars 2013 uppgick till 16,1 mnkr (-23,0 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 31 mars 2013

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2013	600,0	10
2016	1 100,0	18
2017	2 750,0	46
2018	1 000,0	17
2019	500,0	9
Totalt	5 950,0	100

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2013

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2013	1 300,0	22	1,7
2014	100,0	2	2,1
2016	500,0	8	2,3
2017	1 500,0	25	1,8
2018	1 800,0	30	2,6
2019	750,0	13	2,9
Totalt	5 950,0	100	2,2

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 17 619 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2013 till 28,9 procent av antalet utestående aktier (29,9 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 31 mars 2013 var 81,80 kronor och börsvärdet uppgick till 17,7 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2013 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 2013 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 31 mars 2013, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2013	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 mars 2013	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 2012.

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. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från senast avgivna årsredovisning. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder tillämpas ej. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2013	22 augusti 2013
Delårsrapport jan-sep 2013	7 november 2013
Bokslutskommuniké för 2013	13 februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014
Årsstämma 2014 i Stockholm	20 mars 2014

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 21 maj 2013.

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 2013	Januari- mars 2012	Januari- december 2012
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	372,9	363,2	1 472,0
Parkeringsverksamhet	16,9	17,4	69,7
	389,8	380,6	1 541,7
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-8,5	-5,8	-35,5
Drift och administration	-64,3	-58,0	-227,1
Tomträttsavgälder	-4,1	-3,9	-16,3
Fastighetsskatt	-32,5	-32,0	-128,2
Fastighetsförvaltningens kostnader	-109,4	-99,7	-407,1
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,2	-12,2	-49,4
Verksamhetens kostnader	-121,6	-111,9	-456,5
Bruttoresultat	268,2	268,7	1 085,2
- varav Fastighetsförvaltning	263,5	263,5	1 064,9
- varav Parkeringsverksamhet	4,7	5,2	20,3
Central administration	-8,4	-7,8	-34,1
Rörelseresultat före värdeförändringar	259,8	260,9	1 051,1
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	73,2	194,7	620,6
Räntederivat	39,0	47,9	-25,4
Rörelseresultat	372,0	503,5	1 646,3
Finansiella intäkter och kostnader	-29,8	-39,7	-160,7
Resultat före skatt	342,2	463,8	1 485,6
Skatt	-76,3	-123,2	453,8
Resultat efter skatt	265,9	340,6	1 939,4
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	265,9	340,6	1 939,4
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	1,29	1,65	9,40

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2013	31 mars 2012	31 december 2012
Förvaltningsfastigheter	24 451,7	22 478,5	23 057,5
Övriga anläggningstillgångar	11,0	11,7	11,0
Summa anläggningstillgångar	24 462,7	22 490,2	23 068,5
Omsättningstillgångar	727,7	276,4	584,6
Summa tillgångar	25 190,4	22 766,6	23 653,1
Eget kapital	13 650,5	12 322,1	13 920,9
Långfristiga räntebärande skulder	4 150,0	3 700,0	3 150,0
Uppskjutna skatteskulder	4 581,1	5 249,8	4 541,3
Övriga långfristiga skulder	12,4	136,8	34,5
Avsättningar till pensioner	8,4	8,0	8,4
Summa långfristiga skulder	8 751,9	9 094,6	7 734,2
Kortfristiga räntebärande skulder	1 800,0	951,0	1 550,0
Övriga skulder	988,0	398,9	448,0
Summa kortfristiga skulder	2 788,0	1 349,9	1 998,0
Summa eget kapital och skulder	25 190,4	22 766,6	23 653,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2013	Januari- mars 2012	Januari- december 2012
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	13 920,9	12 486,9	12 486,9
Periodens totalresultat	265,9	340,6	1 939,4
Utdelningar	-536,3	-505,4	-505,4
Utgående eget kapital	13 650,5	12 322,1	13 920,9

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2013	Januari- mars 2012	Januari- december 2012
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	342,2	463,8	1 485,6
Avskrivningar/nedskrivningar	1,7	2,6	7,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-73,2	-194,7	-620,6
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-39,0	-47,9	-160,6
Övriga förändringar	-	0,3	0,7
Betald inkomstskatt	17,7	-50,1	-203,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	249,4	174,0	508,9
Ökning/minskning rörelsefordringar	-7,6	18,8	20,1
Ökning/minskning rörelseskulder	0,2	-70,3	-10,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242,0	122,5	518,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 321,0	-32,6	-185,7
Investeringar i inventarier	-0,6	-0,4	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 321,6	-33,0	-187,0
Upptagna lån	1 600,0	276,0	1 100,0
Amortering av låneskuld	-350,0	-	-775,0
Utbetald utdelning	-	-505,4	-505,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 250,0	-229,4	-180,4
Periodens kassaflöde	170,4	-139,9	150,8
Likvida medel vid periodens början	497,5	346,7	346,7
Likvida medel vid periodens slut	667,9	206,8	497,5
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	0,83	-0,68	0,73

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Januari- mars 2013	Januari- mars 2012	Januari- mars 2013	Januari- mars 2012	Januari- mars 2013	Januari- mars 2012	Januari- mars 2013	Januari- mars 2012
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	169,6	168,8	150,2	148,1	53,1	46,3	372,9	363,2
Fastighetskostnader	-46,2	-39,1	-47,8	-47,3	-15,4	-13,3	-109,4	-99,7
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	123,4	129,7	102,4	100,8	37,7	33,0	263,5	263,5
Parkeringsverksamhet			4,7	5,2			4,7	5,2
Central administration							-8,4	-7,8
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							73,2	194,7
Räntederivat							39,0	47,9
Rörelseresultat							372,0	503,5
Finansiella intäkter och kostnader							-29,8	-39,7
Resultat före skatt							342,2	463,8

¹⁾ För jämförbart bestånd skall AO Göteborgs och Koncernens nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 4,6 mnkr respektive 3,3 mnkr för 2012.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2013	31 mars 2012	31 december 2012
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 956,2	2 407,1	1 956,2
Kapitalförsäkring	6,6	6,2	6,6
Summa ställda säkerheter	1 962,8	2 413,3	1 962,8
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

NYCKELTAL

KONCERNEN	31 mars 2013	31 mars 2012	Helår 2012	Helår 2011	Helår 2010	Helår 2009
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	388	366	367	365	358	354
Hyresvakansgrad, %	5,0	3,9	3,7	3,9	5,1	6,2
Ytvakansgrad, %	6,4	6,1	5,4	5,9	6,8	7,4
Verkligt värde, mdkr	24,5	22,5	23,1	22,3	20,1	18,1
Överskottsgrad, %	68,8	70,6	70,4	67,1	67,8	68,8
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	5,7	6,5	14,7	12,0	15,9	-3,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,0	7,4	9,3	13,1	17,2	-2,5
Soliditet, %	54,2	54,1	58,9	55,0	56,1	55,0
Räntetäckningsgrad, ggr	7,8	6,5	6,4	7,0	7,7	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,6	19,8	18,2	18,1	16,1	16,4
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	1,29	1,65	9,40	6,96	8,40	-1,73
Eget kapital, kr	66,18	59,74	67,49	60,54	55,88	49,58
Fastigheternas verkliga värde, kr	118,54	108,98	111,79	107,88	97,68	87,87
Substansvärde, kr	83,00	75,00	84,00	76,00	70,00	62,00
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 2013	Okt-dec 2012	Jul-sep 2012	Apr-jun 2012	Jan-mar 2012	Okt-dec 2011	Jul-sep 2011	Apr-jun 2011
Nettoomsättning, Mnkr	390	398	381	382	381	380	350	356
Avkastning eget kapital, %	5,7	31,0	7,7	7,6	6,5	12,4	9,6	10,3
Avkastning eget kapital, justerad %	5,1	28,0	5,3	5,0	5,1	5,4	4,7	5,0
Soliditet, %	54,2	58,9	55,0	54,7	54,1	55,0	55,6	55,7
Periodens resultat per aktie, kr	1,29	5,56	0,68	1,52	1,65	2,06	0,45	3,19
Eget kapital per aktie, kr	66,18	67,49	61,93	61,26	59,74	60,54	58,47	58,02
Substansvärde per aktie, kr ¹⁾	83,00	84,00	77,00	77,00	75,00	76,00	73,00	73,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,17	0,27	0,79	0,85	0,59	0,53	0,69	0,64

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 229,6 mnkr (220,7). Bruttoresultatet var 117,5 mnkr (125,6). Ökning av nettoomsättningen beror på högre hyror till följd av omförhandlingar samt intäkter från den nyförvärvade fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg. Resultatet har också påverkats av högre kostnader för snöröjning och energi till följd av en sträng vinter samt ökade underhållskostnader. Finansiella intäkter och kostnader var netto -29,7 mnkr (-39,8).

Likvida medel vid periodens utgång var 667,7 mnkr (206,5). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 1 286,0 mnkr (10,9).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2012.

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

	Januari- mars 2013	Januari- mars 2012	Januari- december 2012
MODERBOLAGET, Mnkr			
Nettoomsättning	229,6	220,7	890,9
Verksamhetens kostnader	-112,1	-95,1	-415,5
Bruttoresultat	117,5	125,6	475,4
Central administration	-8,4	-7,7	-34,1
Värdeförändringar räntederivat	39,0	47,9	-25,4
Rörelseresultat	148,1	165,8	415,9
Koncernbidrag	-	-	373,1
Finansiella intäkter och kostnader	-29,7	-39,8	-157,8
Resultat efter finansiella poster	118,4	126,0	631,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-24,9
Resultat före skatt	118,4	126,0	606,3
Skatt	-26,9	-34,1	-17,8
Periodens resultat	91,5	91,9	588,5
Rapport över totalresultat, Mnkr			
Periodens resultat	91,5	91,9	588,5
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	91,5	91,9	588,5

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2013	31 mars 2012	31 december 2012
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	7 617,8	6 361,6	6 352,4
Övriga anläggningstillgångar	3 117,0	3 101,6	3 100,8
Summa anläggningstillgångar	10 734,8	9 463,2	9 453,2
Omsättningstillgångar	1 338,5	908,3	1 250,4
Summa tillgångar	12 073,3	10 371,5	10 703,6
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 727,9	1 676,1	2 172,7
Summa eget kapital	3 706,6	3 654,8	4 151,4
Obeskattade reserver	609,4	584,5	609,4
Avsättningar	954,6	1 099,6	945,6
Långfristiga skulder	4 162,7	3 837,3	3 185,0
Kortfristiga skulder	2 640,0	1 195,3	1 812,2
Summa skulder	8 366,7	6 716,7	6 552,2
Summa eget kapital och skulder	12 073,3	10 371,5	10 703,6

Stockholm den 21 maj 2013

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 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 koncernstabber, 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.

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 realiserade värdeförändringar plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till räntekostnader minus räntebidrag.

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

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

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

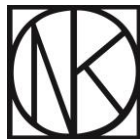
Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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



HUFVUDSTADEN

Om Hufvudstaden

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

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

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

Strategier för att uppnå målen

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

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

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

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

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