



Q3

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari – september 2013

Delårsrapport januari-september 2013

- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 6 procent och uppgick till 851 mnkr (800), vilket förklaras av fastighetsförvärv i Göteborg och ökade hyresintäkter i beståndet.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 076 mnkr (793), motsvarande 5,22 kronor per aktie (3,84). Ökningen förklaras främst av högre realiserade värdeförändringar jämfört med föregående år.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 25,0 mdkr (23,1 vid årsskiftet).
- Substansvärdet uppgick till 87 kronor per aktie (84 vid årsskiftet).
- Soliditeten uppgick till 57 procent (55), nettobelåningsgraden till 22 procent (18) och räntetäckningsgraden var 8,3 gånger (6,4).
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 201 mnkr (1 144), en ökning med 5 procent.
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,0 procent (3,7 vid årsskiftet).

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 1 152,7 mnkr (1 093,8) en ökning med 5 procent. Bruttoresultatet steg med 6 procent till 851,3 mnkr (799,6). Ökningen förklaras främst av resultatet från den förvärvade fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg samt av högre hyror vid omförhandling och nyuthyrning.

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 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 48,5 mnkr (50,1), kostnaderna uppgick till 36,8 mnkr (36,5) och bruttoresultatet till 11,7 mnkr (13,6).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -25,4 mnkr (-24,6). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 551,8 mnkr (419,8) och i räntederivat 88,1 mnkr (-7,3).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -95,4 mnkr (-121,2). Finansnettot har förbättrats vilket förklaras av en lägre genomsnittlig upplåningsränta samtidigt som upplåningen har ökat till följd av fastighetsförvärv.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -306,3 mnkr (-286,9), varav -123,7 mnkr (-147,9) utgjorde aktuell skatt och -182,6 mnkr (-139,0) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 075,8 mnkr (793,0). Ökningen förklaras främst av en högre realiserad värdeökning i både fastighetsbeståndet och derivatportföljen samt en ökad brutto vinst från fastighetsförvaltningen.

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

FÖRVARV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 1 413,5 mnkr (125,5). Ökningen förklaras av förvärvet av fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg för 1 265 mnkr.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering och bedöms per den 30 september 2013 uppgå till 25 020 mnkr (23 058 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av fastighetsförvärv, investeringar i fastighetsbeståndet samt orealiserade värdeförändringar. Den uthyrbara ytan var 388 000 kvm (367 000).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september var 4,0 procent (3,7 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 5,6 procent (5,4 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 till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedömdes den orealiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till 551,8 mnkr (419,8). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2013 uppgick till 25,0 mdkr inklusive gjorda förvärv och investeringar. Den orealiserade värdeökningen beror på höjda hyror vid omförhandlade och nytecknade hyresavtal.

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

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehas med äganderätt.

Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

Stockholm	4,4-5,1 procent
Göteborg	4,7-6,0 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 extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 25,0 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,2 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	810 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	405 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	340 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 300 mnkr

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 18,0 mdkr eller 87 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har det 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 kompenstation, som här har antagits till 5 procent. Om skattesatsen enligt balansräkningen (22 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 14,5 mdkr eller 70 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 19,0 mdkr eller 92 kronor per aktie.

NÖJD KUND INDEX

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

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit fortsatt 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 13 000-20 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit god med något stigande hyror. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 000 och 2 800 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 29 200 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 121 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med cirka 4 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2013 till 5 850 mnkr (4 700 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har sedan tidigare ett MTN-program om 2 mdkr. Programmet har i oktober 2013 utökats med 2 mdkr och uppgår till 4 mdkr. Under perioden har obligationer om 1 400 mnkr emitterats och totalt utestående belopp uppgår till 1 900 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 räntebindningstiden var 43 månader (47 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 47 månader (47 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,3 procent (2,1 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 406 mnkr (4 203 vid årsskiftet).

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 september 2013 till 65,2 mnkr (-23,0 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 30 september 2013

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2014	200	3
2015	300	5
2016	1 000	17
2017	2 650	45
2018	1 200	21
2019	500	9
Totalt	5 850	100

Räntebindningsstruktur, 30 september 2013

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2013	500	8	2,0
2014	800	14	2,1
2016	500	8	2,0
2017	1 500	26	1,8
2018	1 800	31	2,6
2019	750	13	2,9
Totalt	5 850	100	2,3

KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 293,7 mnkr (272,4), en ökning med 8 procent. Förändringen förklaras främst av resultat från den förvärvade fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg samt högre bruttohyror. Nettohyrorna uppgick till 391,8 mnkr (365,7), en ökning med 7 procent. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 98,1 mnkr (93,3). Ökningen förklaras främst av högre underhållskostnader.

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 2,5 mnkr (3,4). Nettoomsättningen uppgick till 14,9 mnkr (15,6) och kostnaderna till 12,4 mnkr (12,2).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 44,4 mnkr (0,0) och i räntederivat till -1,5 mnkr (-39,9). Finansiella intäkter och kostnader var netto -33,0 mnkr (-38,9). Finansnettot har förbättrats vilket förklaras av en lägre genomsnittlig upplåningsränta samtidigt som upplåningen har ökat till följd av fastighetsförvärv.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 18 317 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2013 till 30,8 procent av antalet utestående aktier (29,9 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 30 september 2013 var 81,80 kronor och börsvärdet uppgick till 17,9 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 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 30 september 2013, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2013	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 sep 2013	211,3	5,0	206,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETS-FAKTORER

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 samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. IFRS 13 tillämpas från 1 januari 2013, i övrigt är redovisningsprinciper och beräkningsgrunder 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 före-

kommer ej och inga avtal finns som möjliggör netting. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

KOMMANDE INFORMATION

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 7 november 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	Juli-september 2013	Juli-september 2012	Januari-september 2013	Januari-september 2012	Januari-december 2012
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	391,8	365,7	1 152,7	1 093,8	1 472,0
Parkeringsverksamhet	14,9	15,6	48,5	50,1	69,7
	406,7	381,3	1 201,2	1 143,9	1 541,7
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-9,5	-6,4	-20,4	-23,6	-35,5
Drift och administration	-50,5	-50,7	-168,2	-162,4	-227,1
Tomträttsavgälder	-4,2	-4,2	-12,5	-12,1	-16,3
Fastighetsskatt	-33,9	-32,0	-100,3	-96,1	-128,2
Fastighetsförvaltningens kostnader	-98,1	-93,3	-301,4	-294,2	-407,1
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,4	-12,2	-36,8	-36,5	-49,4
Verksamhetens kostnader	-110,5	-105,5	-338,2	-330,7	-456,5
Bruttoresultat	296,2	275,8	863,0	813,2	1 085,2
- varav Fastighetsförvaltning	293,7	272,4	851,3	799,6	1 064,9
- varav Parkeringsverksamhet	2,5	3,4	11,7	13,6	20,3
Central administration	-8,5	-8,2	-25,4	-24,6	-34,1
Rörelseresultat före värdeförändringar	287,7	267,6	837,6	788,6	1 051,1
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	44,4	0,0	551,8	419,8	620,6
Räntederivat	-1,5	-39,9	88,1	-7,3	-25,4
Rörelseresultat	330,6	227,7	1 477,5	1 201,1	1 646,3
Finansiella intäkter och kostnader	-33,0	-38,9	-95,4	-121,2	-160,7
Resultat före skatt	297,6	188,8	1 382,1	1 079,9	1 485,6
Skatt	-65,7	-49,5	-306,3	-286,9	453,8
Resultat efter skatt	231,9	139,3	1 075,8	793,0	1 939,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	231,9	139,3	1 075,8	793,0	1 939,4
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	1,12	0,68	5,22	3,84	9,40

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2013	30 september 2012	31 december 2012
Förvaltningsfastigheter	25 020,4	22 795,8	23 057,5
Övriga anläggningstillgångar	76,9	10,9	11,0
Summa anläggningstillgångar	25 097,3	22 806,7	23 068,5
Omsättningstillgångar	485,0	425,6	584,6
Summa tillgångar	25 582,3	23 232,3	23 653,1
Eget kapital	14 460,4	12 774,5	13 920,9
Långfristiga räntebärande skulder	4 750,0	2 650,0	3 150,0
Uppskjutna skatteskulder	4 723,8	5 310,3	4 541,3
Övriga långfristiga skulder	16,0	195,9	34,5
Avsättningar till pensioner	8,7	8,2	8,4
Summa långfristiga skulder	9 498,5	8 164,4	7 734,2
Kortfristiga räntebärande skulder	1 100,0	1 900,0	1 550,0
Övriga skulder	523,4	393,4	448,0
Summa kortfristiga skulder	1 623,4	2 293,4	1 998,0
Summa eget kapital och skulder	25 582,3	23 232,3	23 653,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari-september 2013	Januari-september 2012	Januari-december 2012
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	13 920,9	12 486,9	12 486,9
Periodens totalresultat	1 075,8	793,0	1 939,4
Utdelning	-536,3	-505,4	-505,4
Utgående eget kapital	14 460,4	12 774,6	13 920,9

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari-september 2013	Januari-september 2012	Januari-december 2012
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	1 382,1	1 079,9	1 485,6
Avskrivningar/nedskrivningar	3,3	6,6	7,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-551,8	-419,8	-620,6
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-88,1	7,3	-160,6
Övriga förändringar	0,3	0,5	0,7
Betald inkomstskatt	-72,7	-158,5	-203,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	673,1	516,0	508,9
Ökning/minskning rörelsefordringar	-5,8	17,7	20,1
Ökning/minskning rörelseskulder	78,8	-72,0	-10,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	746,1	461,7	518,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 411,1	-124,7	-185,7
Investeringar i inventarier	-2,4	-0,8	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 413,5	-125,5	-187,0
Upptagna lån	2 400,0	175,0	1 100,0
Amortering av låneskuld	-1 250,0	-	-775,0
Utbetald utdelning	-536,3	-505,4	-505,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	613,7	-330,4	-180,4
Periodens kassaflöde	-53,7	5,8	150,8
Likvida medel vid periodens början	497,5	346,7	346,7
Likvida medel vid periodens slut	443,8	352,5	497,5
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,26	0,03	0,73

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	514,9	507,4	450,9	445,6	186,9	140,8	1 152,7	1 093,8
Fastighetskostnader	-116,4	-118,3	-137,2	-137,0	-47,8	-38,9	-301,4	-294,2
Bruttoresultat	398,5	389,1	313,7	308,6	139,1	101,9	851,3	799,6
Fastighetsförvaltning								
Parkeringsverksamhet			11,7	13,6			11,7	13,6
Central administration							-25,4	-24,6
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							551,8	419,8
Räntederivat							88,1	-7,3
Rörelseresultat							1 477,5	1 201,1
Finansiella intäkter och kostnader							-95,4	-121,2
Resultat före skatt							1 382,1	1 079,9

¹ För jämförbart bestånd skall AO Göteborgs och Koncernens nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 41,1 mnkr respektive 31,7 mnkr för 2012.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2013	30 september 2012	31 december 2012
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 653,1	1 956,2	1 956,2
Kapitalförsäkring	6,8	6,4	6,6
Summa ställda säkerheter	1 659,9	1 962,6	1 962,8
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 september 2013	30 september 2012	Helår 2012	Helår 2011	Helår 2010	Helår 2009
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	388	367	367	365	358	354
Hyresvakansgrad, %	4,0	4,0	3,7	3,9	5,1	6,2
Ytvakansgrad, %	5,6	5,8	5,4	5,9	6,8	7,4
Verkligt värde, mdkr	25,0	22,8	23,1	22,3	20,1	18,1
Överskottsgrad, %	71,8	71,1	70,4	67,1	67,8	68,8
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	8,9	7,5	14,7	12,0	15,9	-3,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,0	8,4	9,3	13,1	17,2	-2,5
Soliditet, %	56,5	55,0	58,9	55,0	56,1	55,0
Räntetäckningsgrad, ggr	8,3	6,4	6,4	7,0	7,7	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,6	18,4	18,2	18,1	16,1	16,4
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	5,22	3,84	9,40	6,96	8,40	-1,73
Eget kapital, kr	70,11	61,93	67,49	60,54	55,88	49,58
Fastigheternas verkliga värde, kr	121,30	110,52	111,79	107,88	97,68	87,87
Substansvärde, kr	87,00	77,00	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	Jul-sep 2013	Apr-jun 2013	Jan-mar 2013	Okt-dec 2012	Jul-sep 2012	Apr-jun 2012	Jan-mar 2012	Okt-dec 2011
Nettoomsättning, Mnkr	407	405	390	398	381	382	381	380
Avkastning eget kapital, %	9,0	8,9	5,7	31,0	7,7	7,6	6,5	12,4
Avkastning eget kapital, justerad %	5,6	5,6	5,1	28,0	5,3	5,0	5,1	5,4
Soliditet, %	56,5	56,1	54,2	58,9	55,0	54,7	54,1	55,0
Periodens resultat per aktie, kr	1,12	2,80	1,29	5,56	0,68	1,52	1,65	2,06
Eget kapital per aktie, kr	70,11	68,98	66,18	67,49	61,93	61,26	59,74	60,54
Substansvärde per aktie, kr	87,00	86,00	83,00	84,00	77,00	77,00	75,00	76,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,34	1,10	1,17	0,27	0,79	0,85	0,59	0,53

MODERBOLAGET**RESULTAT OCH STÄLLNING**

Nettoomsättningen uppgick till 723,9 mnkr (665,0). Bruttoresultatet var 423,4 mnkr (368,6). Ökning av nettoomsättningen beror på intäkter från den nyförvärvade fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg samt högre hyror till följd av omförhandlingar. Finansiella intäkter och kostnader var netto -95,3 mnkr (-118,0).

Likvida medel vid periodens utgång var 443,6 mnkr (352,2). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 1 316,1 mnkr (44,3), ökningen förklaras av förvärvet av fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg.

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

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Juli- september 2013	Juli- september 2012	Januari- september 2013	Januari- september 2012	Januari- december 2012
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning	248,4	222,6	723,9	665,0	890,9
Verksamhetens kostnader	-89,6	-92,2	-300,5	-296,4	-415,5
Bruttoresultat	158,8	130,4	423,4	368,6	475,4
Central administration	-8,5	-8,2	-25,4	-24,7	-34,1
Värdeförändringar räntederivat	-1,5	-39,9	88,1	-7,3	-25,4
Rörelseresultat	148,8	82,3	486,1	336,6	415,9
Koncernbidrag	-	-	-	-	373,1
Finansiella intäkter och kostnader	-32,9	-38,9	-95,3	-118,0	-157,8
Resultat efter finansiella poster	115,9	43,4	390,8	218,6	631,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-24,9
Resultat före skatt	115,9	43,4	390,8	218,6	606,3
Skatt	-26,2	-10,9	-88,1	-58,8	-17,8
Periodens resultat	89,7	32,5	302,7	159,8	588,5
Rapport över totalresultat, Mnkr					
Periodens resultat	89,7	32,5	302,7	159,8	588,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	89,7	32,5	302,7	159,8	588,5

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 september 2013	30 september 2012	31 december 2012
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	7 606,5	6 353,7	6 352,4
Övriga anläggningstillgångar	3 166,2	3 102,7	3 100,8
Summa anläggningstillgångar	10 772,7	9 456,4	9 453,2
Omsättningstillgångar	991,1	972,0	1 250,4
Summa tillgångar	11 763,8	10 428,4	10 703,6
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 939,1	1 744,0	2 172,7
Summa eget kapital	3 917,8	3 722,7	4 151,4
Obeskattade reserver	609,4	584,5	609,4
Avsättningar	966,3	1 273,9	945,6
Långfristiga skulder	4 765,6	2 658,6	3 185,0
Kortfristiga skulder	1 504,7	2 188,7	1 812,2
Summa skulder	7 846,0	6 705,7	6 552,2
Summa eget kapital och skulder	11 763,8	10 428,4	10 703,6

Stockholm den 7 november 2013

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 delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer 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 delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus räntekostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer 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 koncernstab, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanser.

Hyresvakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

Investeringar. Utgifter avseende förbättringsåtgärder, som tillför framtida ekonomiska fördelar, aktiveras. Ombyggnadskostnader av löpande underhållskaraktär belastar resultatet.

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

MTN-program. Medium Term Note är ett obligationsprogram med en löptid om 1-15 år.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

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

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

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive realiserade värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

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

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

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

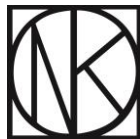
Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

Årshyra. Bruttohyra 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