



Q2

HUFVUDSTADEN
Halvårsrapport januari – juni 2013

HUFVUDSTADEN

Halvårsrapport januari-juni 2013

- Periodens resultat efter skatt uppgick till 844 mnkr (654), motsvarande 4,09 kronor per aktie (3,17). Ökningen förklaras främst av högre orealiserad värdeförändring jämfört med föregående år.
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 6 procent och uppgick till 558 mnkr (527), främst beroende på ökade hyresintäkter.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 24,9 mdkr (23,1 vid årsskiftet).
- Substansvärdet uppgick till 86 kronor per aktie (84 vid årsskiftet).
- Soliditeten uppgick till 56 procent (55), nettobelåningsgraden till 23 procent (19) och räntetäckningsgraden var 8,2 gånger (6,2).
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 795 mnkr (763), en ökning med 4 procent.
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,8 procent (3,7 vid årsskiftet).

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 760,9 mnkr (728,1) en ökning med 5 procent. Bruttoresultatet ökade med 6 procent till 557,6 mnkr (527,2). Det förbättrade resultatet förklaras av högre hyror vid omförhandling och nyuthyrning, samt resultat från den förvärvade fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg.

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 33,6 mnkr (34,5), kostnaderna uppgick till 24,4 mnkr (24,3) och bruttoresultatet till 9,2 mnkr (10,2).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -16,9 mnkr (-16,4). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 507,4 mnkr (419,8) och i räntederivat 89,6 mnkr (32,6).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -62,4 mnkr (-82,3). Nettokostnaden har trots ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv, minskat till följd av en lägre genomsnittlig ränta.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -240,6 mnkr (-237,4), varav -78,5 mnkr (-101,8) utgjorde aktuell skatt och -162,1 mnkr (-135,6) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 843,9 mnkr (653,7). Ökningen förklaras främst av en högre orealiserad värdeökning i både fastighetsbeståndet och derivatportföljen.

¹⁾ Den förvärvda 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 1 375,1 mnkr (82,9). 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 juni 2013 uppgå till 24 939 mnkr (23 058 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av fastighetsförvärv, investeringar i fastighetsbeståndet samt orealiserade värdeökningar. Den uthyrbara ytan var 388 000 kvm.

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni var 4,8 procent (3,7 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden 6,3 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 första halvåret 2013 uppgå till 507,4 mnkr (419,8). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2013 uppgick till 24,9 mdkr inklusive under perioden gjorda förvärv och investeringar. Den orealiserade värdeökningen beror på effekten av något lägre avkastningskrav på vissa fastigheter samt nytecknade och omförhandlade 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 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 24,9 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

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advice AB, NAI Svefa AB. De externa värderingarna omfattar 11 fastigheter och motsvarar 31 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 Grönlandet Södra 11, Hästhuvudet 13, Järnplåten 28, Kungliga Trädgården 5, Kvasten 2, Kåkenhusen 39, Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av), Vildmannen 7 i Stockholm och Inom Vallgraven 10:9 (NK) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 8,1 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 7,8 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet efter avdrag för utbetald utdelning till 17,7 mdkr eller 86 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 skattekon-

sekvenser. 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 14,2 mdkr eller 69 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 18,8 mdkr eller 91 kronor per aktie.

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 13 000-19 000 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 2 700 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 18 700 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 77 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med ca 4 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2013 till 5 950,0 mnkr (4 700,0 vid årsskiftet). Under första halvåret har obligationer om 1 200 mnkr emitterats och totalt utestående belopp uppgår till 1 700 mnkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 1 400 mnkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 44 månader (47 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 50 månader (47 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,3 procent (2,1 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 644 mnkr (4 203 vid årsskiftet).

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 juni 2013 till 66,6 mnkr (-23,0 vid årsskiftet).

Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 2013

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2014	200,0	3
2015	400,0	7
2016	1 000,0	17
2017	2 650,0	45
2018	1 200,0	20
2019	500,0	8
Totalt	5 950,0	100

Räntebindningsstruktur, 30 juni 2013

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2013	1 300,0	22	1,9
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	2,3

KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 294,1 mnkr (263,7), en ökning med 12 procent. Förändringen förklaras främst av högre bruttohyror samt resultat från den förvärvade fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg. Nettohyrorna uppgick till 388,0 mnkr (364,9), en ökning med 6 procent. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 93,9 mnkr (101,2). Minskningen förklaras främst av lägre underhållskostnader.

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 4,5 mnkr (5,0). Nettoomsättningen uppgick till 16,7 mnkr (17,1) och kostnaderna till 12,2 mnkr (12,1).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 434,2 mnkr (225,1) och i räntederivat till 50,6 mnkr (-15,3). Finansiella intäkter och kostnader var netto -32,6 mnkr (-42,6). Nettokostnaden har trots ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv, minskat till följd av en lägre genomsnittlig ränta.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 17 600 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2013 till 30,0 procent av antalet utestående aktier (29,9 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 30 juni 2013 var 80,20 kronor och börsvärdet uppgick till 17,4 mdkr.

Återköpta aktier

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

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

LEDNINGEN FÖRVÄRVAR KÖPTIONER

Samtliga personer i koncernledningen har per den 28 juni förvärvat köpoptioner till marknadsmässiga villkor i Hufvudstaden AB. Verkställande direktören har förvärvat 100 000 köpoptioner och övriga sex medlemmar av koncernledningen sammanlagt 190 000 köpoptioner. Optionerna har ställts ut av K W Kapitalförvaltning AB, ett bolag helägt av Fredrik Lundberg. Transaktionen medför inga kostnader för Hufvudstaden AB.

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 samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. IFRS 13 tillämpas från 1 januari 2013, i övrigt är redovis-

ningsprinciper 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 förekommer 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

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 22 augusti 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	April-juni 2013	April-juni 2012	Januari-juni 2013	Januari-juni 2012	Januari-december 2012
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	388,0	364,9	760,9	728,1	1 472,0
Parkeringsverksamhet	16,7	17,1	33,6	34,5	69,7
	404,7	382,0	794,5	762,6	1 541,7
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-2,4	-11,4	-10,9	-17,2	-35,5
Drift och administration	-53,4	-53,7	-117,7	-111,7	-227,1
Tomträttsavgälder	-4,2	-4,0	-8,3	-7,9	-16,3
Fastighetsskatt	-33,9	-32,1	-66,4	-64,1	-128,2
Fastighetsförvaltningens kostnader	-93,9	-101,2	-203,3	-200,9	-407,1
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,2	-12,1	-24,4	-24,3	-49,4
Verksamhetens kostnader	-106,1	-113,3	-227,7	-225,2	-456,5
Bruttoresultat	298,6	268,7	566,8	537,4	1 085,2
- varav Fastighetsförvaltning	294,1	263,7	557,6	527,2	1 064,9
- varav Parkeringsverksamhet	4,5	5,0	9,2	10,2	20,3
Central administration	-8,5	-8,6	-16,9	-16,4	-34,1
Rörelseresultat före värdeförändringar	290,1	260,1	549,9	521,0	1 051,1
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	434,2	225,1	507,4	419,8	620,6
Räntederivat	50,6	-15,3	89,6	32,6	-25,4
Rörelseresultat	774,9	469,9	1 146,9	973,4	1 646,3
Finansiella intäkter och kostnader	-32,6	-42,6	-62,4	-82,3	-160,7
Resultat före skatt	742,3	427,3	1 084,5	891,1	1 485,6
Skatt	-164,3	-114,2	-240,6	-237,4	453,8
Resultat efter skatt	578,0	313,1	843,9	653,7	1 939,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	578,0	313,1	843,9	653,7	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	2,80	1,52	4,09	3,17	9,40

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2013	30 juni 2012	31 december 2012
Förvaltningsfastigheter	24 938,7	22 753,3	23 057,5
Övriga anläggningstillgångar	77,8	11,3	11,0
Summa anläggningstillgångar	25 016,5	22 764,6	23 068,5
Omsättningstillgångar	346,1	317,6	584,6
Summa tillgångar	25 362,6	23 082,2	23 653,1
Eget kapital	14 228,5	12 635,2	13 920,9
Långfristiga räntebärande skulder	4 550,0	2 650,0	3 150,0
Uppskjutna skatteskulder	4 703,4	5 307,0	4 541,3
Övriga långfristiga skulder	14,6	152,6	34,5
Avsättningar till pensioner	8,5	8,0	8,4
Summa långfristiga skulder	9 276,5	8 117,6	7 734,2
Kortfristiga räntebärande skulder	1 400,0	1 900,0	1 550,0
Övriga skulder	457,6	429,4	448,0
Summa kortfristiga skulder	1 857,6	2 329,4	1 998,0
Summa eget kapital och skulder	25 362,6	23 082,2	23 653,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2013	Januari- juni 2012	Januari- december 2012
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	13 920,9	12 486,9	12 486,9
Periodens totalresultat	843,9	653,7	1 939,4
Utdelning	-536,3	-505,4	-505,4
Utgående eget kapital	14 228,5	12 635,2	13 920,9

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2013	Januari- juni 2012	Januari- december 2012
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	1 084,5	891,1	1 485,6
Avskrivningar/nedskrivningar	2,2	5,1	7,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-507,4	-419,8	-620,6
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-89,6	-32,6	-160,6
Övriga förändringar	0,0	0,3	0,7
Betald inkomstskatt	-28,9	-128,0	-203,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	460,8	316,1	508,9
Ökning/minskning rörelsefordringar	-4,1	21,6	20,1
Ökning/minskning rörelseskulder	12,7	-39,3	-10,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	469,4	298,4	518,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 373,8	-82,2	-185,7
Investeringar i inventarier	-1,3	-0,7	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 375,1	-82,9	-187,0
Upptagna lån	2 200,0	175,0	1 100,0
Amortering av låneskuld	-950,0	-	-775,0
Utbetald utdelning	-536,3	-505,4	-505,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	713,7	-330,4	-180,4
Periodens kassaflöde	-192,0	-114,9	150,8
Likvida medel vid periodens början	497,5	346,7	346,7
Likvida medel vid periodens slut	305,5	231,8	497,5
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,93	-0,56	0,73

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Januari- juni 2013	Januari- juni 2012	Januari- juni 2013	Januari- juni 2012	Januari- juni 2013	Januari- juni 2012	Januari- juni 2013	Januari- juni 2012
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	341,7	338,2	299,7	296,2	119,5	93,7	760,9	728,1
Fastighetskostnader	-79,4	-81,2	-93,5	-92,8	-30,4	-26,9	-203,3	-200,9
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	262,3	257,0	206,2	203,4	89,1	66,8	557,6	527,2
Parkeringsverksamhet			9,2	10,2			9,2	10,2
Central administration							-16,9	-16,4
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							507,4	419,8
Räntederivat							89,6	32,6
Rörelseresultat							1 146,9	973,4
Finansiella intäkter och kostnader							-62,4	-82,3
Resultat före skatt							1 084,5	891,1

¹⁾ För jämförbart bestånd skall AO Göteborgs och Koncernens nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 22,2 mnkr respektive 17,0 mnkr för 2012.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2013	30 juni 2012	31 december 2012
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 781,3	1 956,2	1 956,2
Kapitalförsäkring	6,6	6,3	6,6
Summa ställda säkerheter	1 787,9	1 962,5	1 962,8
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2013	30 juni 2012	Helår 2012	Helår 2011	Helår 2010	Helår 2009
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	388	367	367	365	358	354
Hyresvakansgrad, %	4,8	3,8	3,7	3,9	5,1	6,2
Ytvakansgrad, %	6,3	5,6	5,4	5,9	6,8	7,4
Verkligt värde, mdkr	24,9	22,8	23,1	22,3	20,1	18,1
Överskottsgrad, %	71,3	70,5	70,4	67,1	67,8	68,8
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	8,6	7,7	14,7	12,0	15,9	-3,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,7	8,7	9,3	13,1	17,2	-2,5
Soliditet, %	56,1	54,7	58,9	55,0	56,1	55,0
Räntetäckningsgrad, ggr	8,2	6,2	6,4	7,0	7,7	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,6	19,0	18,2	18,1	16,1	16,4
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	4,09	3,17	9,40	6,96	8,40	-1,73
Eget kapital, kr	68,98	61,26	67,49	60,54	55,88	49,58
Fastigheternas verkliga värde, kr	120,91	110,31	111,79	107,88	97,68	87,87
Substansvärde, kr	86,00	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	Apr-jun 2013	Jan-mar 2013	Okt-dec 2012	Jul-sep 2012	Apr-jun 2012	Jan-mar 2012	Okt-dec 2011	Jul-sep 2011
Nettoomsättning, Mnkr	405	390	398	381	382	381	380	350
Avkastning eget kapital, %	8,9	5,7	31,0	7,7	7,6	6,5	12,4	9,6
Avkastning eget kapital, justerad %	5,6	5,1	28,0	5,3	5,0	5,1	5,4	4,7
Soliditet, %	56,1	54,2	58,9	55,0	54,7	54,1	55,0	55,6
Periodens resultat per aktie, kr	2,80	1,29	5,56	0,68	1,52	1,65	2,06	0,45
Eget kapital per aktie, kr	68,98	66,18	67,49	61,93	61,26	59,74	60,54	58,47
Substansvärde per aktie, kr	86,00	83,00	84,00	77,00	77,00	75,00	76,00	73,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,10	1,17	0,27	0,79	0,85	0,59	0,53	0,69

MODERBOLAGET**RESULTAT OCH STÄLLNING**

Nettoomsättningen uppgick till 475,5 mnkr (442,4). Bruttoresultatet var 264,6 mnkr (238,2). Ökning av nettoomsättningen beror på högre hyror till följd av omförhandlingar samt intäkter från den nyförvärvade fastigheten Nordstaden 8:26 i Göteborg. Finansiella intäkter och kostnader var netto -62,4 mnkr (-79,1).

Likvida medel vid periodens utgång var 305,3 mnkr (231,6). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 1 293,7 mnkr (10,9), 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

	April-juni 2013	April-juni 2012	Januari-juni 2013	Januari-juni 2012	Januari-december 2012
MODERBOLAGET, Mnr					
Nettoomsättning	245,9	221,7	475,5	442,4	890,9
Verksamhetens kostnader	-98,8	-109,1	-210,9	-204,2	-415,5
Bruttoresultat	147,1	112,6	264,6	238,2	475,4
Central administration	-8,5	-8,8	-16,9	-16,5	-34,1
Värdeförändringar räntederivat	50,6	-15,3	89,6	32,6	-25,4
Rörelseresultat	189,2	88,5	337,3	254,3	415,9
Koncernbidrag	-	-	-	-	373,1
Finansiella intäkter och kostnader	-32,7	-39,3	-62,4	-79,1	-157,8
Resultat efter finansiella poster	156,5	49,2	274,9	175,2	631,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-24,9
Resultat före skatt	156,5	49,2	274,9	175,2	606,3
Skatt	-35,0	-13,8	-61,9	-47,9	-17,8
Periodens resultat	121,5	35,4	213,0	127,3	588,5
Rapport över totalresultat, Mnr					
Periodens resultat	121,5	35,4	213,0	127,3	588,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	121,5	35,4	213,0	127,3	588,5

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2013	30 juni 2012	31 december 2012
MODERBOLAGET, Mnr			
Förvaltningsfastigheter	7 605,1	6 358,8	6 352,4
Övriga anläggningstillgångar	3 167,7	3 101,5	3 100,8
Summa anläggningstillgångar	10 772,8	9 460,3	9 453,2
Omsättningstillgångar	910,2	905,8	1 250,4
Summa tillgångar	11 683,0	10 366,1	10 703,6
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 849,4	1 711,5	2 172,7
Summa eget kapital	3 828,1	3 690,2	4 151,4
Obeskattade reserver	609,4	584,5	609,4
Avsättningar	966,1	1 096,2	945,6
Långfristiga skulder	4 564,5	2 803,0	3 185,0
Kortfristiga skulder	1 714,9	2 192,2	1 812,2
Summa skulder	7 854,9	6 675,9	6 552,2
Summa eget kapital och skulder	11 683,0	10 366,1	10 703,6

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställ-

ning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen bedöms stå inför.

Stockholm den 22 augusti 2013

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

Till styrelsen för Hufvudstaden AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, per 30 juni 2013 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna 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 vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss 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 22 augusti 2013
KPMG AB

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.

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 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.

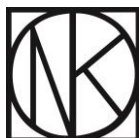
Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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 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