

Q1

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari – mars 2017



HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-mars 2017

- **Bruttoresultatet ökade med 5 procent till 321 mnkr (305), vilket förklaras av högre hyresintäkter.**
- **Nettoomsättningen blev 452 mnkr (431), en ökning med 5 procent.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 472 mnkr (738), motsvarande 2,29 kronor per aktie (3,58). Minskningen förklaras av lägre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 37,0 mdkr (36,5 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 138 kronor per aktie (138 vid årsskiftet) efter betald utdelning om 3,30 kr per aktie. Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsbeståndet var 322 mnkr (689).**
- **Soliditeten uppgick till 60 procent (59), nettobelåningsgraden till 16 procent (18) och räntetäckningsgraden var 9,0 gånger (9,0).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,2 procent (4,3). Exklusive vakans på grund av pågående projekt uppgick hyresvakansen till 3,3 procent (2,3).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹⁾

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 429,3 mnkr (410,2). Bruttoresultatet uppgick till 310,7 mnkr (296,1). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknung.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 16,0 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga sångsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 6.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 22,8 mnkr (21,0), kostnaderna uppgick till -12,6 mnkr (-12,4) och bruttoresultatet till 10,2 mnkr (8,6).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -9,5 mnkr (-9,2). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 321,7 mnkr (689,3) och i räntederivat 17,9 mnkr (-5,2).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -34,4 mnkr (-32,9), ökningen förklaras främst av en högre upplåning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -144,5 mnkr (-208,4), varav -42,4 mnkr (-26,0) utgjorde aktuell skatt och -102,1 mnkr (-182,4) uppskjuten skatt. Ökningen av aktuell skatt beror på förbättrat resultat, minskade avdragsgilla utgifter för projekt samt periodisering av bokslutsdispositioner. Minskningen av uppskjuten skatt förklaras av lägre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 472,1 mnkr (738,3). Minskningen förklaras av lägre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

¹⁾Den förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i Göteborg ingår från och med den 1 mars 2016.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 118,1 mnkr (208,4). Minskningen förklaras av föregående års förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i Göteborg.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 31 mars 2017 uppgå till 36 956 mnkr (36 517 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av realiserade värdeökningar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 389 000 kvm (389 000 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars var 5,2 procent (3,9 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 6,8 procent (5,3 vid årsskiftet). Ökningen av vakansen beror till stor del på att några större hyresgäster avflyttat. Nya hyresavtal för dessa ytor har redan tecknats. Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick till 3,3 procent (2,6 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 bedömer 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 bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till 321,7 mnkr (689,3). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2017 uppgick till 37,0 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av stigande marknadshyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 3,9 procent (3,9 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. Fastig-

heternas driftsnetto beräknas utifrån marknads-mässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	3,5-4,0 procent
Göteborg	4,1-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,9 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 37,0 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,8 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 000 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	500 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	480 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 400 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2017-03-31.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 30,1 mdkr eller 146 kronor per aktie. Aktuell substansvärde (EPRA NNNAV) uppgår till 28,4 mdkr eller 138 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 31 mars 2017

	Mnkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	22 838,8	111
Aterläggning		
Derivat enligt balansräkningen	74,0	-
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	7 200,6	35
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	30 113,4	146
Avdrag		
Derivat enligt ovan	-74,0	-
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 636,5	-8
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	28 402,9	138

HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge i Stockholms city har varit fortsatt hög under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanserna på låga nivåer och hyrorna har stigit. I Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Normalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet uppgår marknadshyror för kontor till mellan 5 200 och 7 500 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Intresset för välbelägna butikslokaler inom samma delmarknader har varit fortsatt gott. I bästa kommersiella läge för butikslokaler utgår hyror i intervallet 14 000 till 24 000

kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetil-
lägg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrå-
gan på moderna kontorslokaler varit fortsatt god
med låga vakanser. Marknadshyror har varit sti-
gande och uppgår i de attraktivaste lägena till mel-
lan 2 500 och 3 300 kronor per kvm och år exklusive
fastighetsskattetillägg. För butikslokaler uppgår
marknadshyror till mellan 6 000 och 15 000 kro-
nor per kvm och år exklusive fastighetsskatte-
tillägg.

Koncernens omförhandlingar av såväl butiks-
som kontorslokaler har utvecklats positivt.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 mars
2017 till 6 700 mnkr (6 650 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 4,0
mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 3,2
mdkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 0,8
mdkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet till-
fälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samt-
liga utestående certifikat. Den genomsnittliga ränte-
bindningstiden var 1,9 år (1,9 vid årsskiftet), den ge-
nomsnittliga kapitalbindningstiden 2,7 år (2,7 vid
årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan
2,0 procent (2,1 vid årsskiftet). Räntebärande net-
toskuld var 6 043 mnkr (5 536 vid årsskiftet). För att
uppnå önskad räntefallostruktur används ränte-
derivat. Underliggande krediter på 3 000 mnkr
(3 250 vid årsskiftet) är säkrade via räntederivat.
Därutöver löper 2 700 mnkr av total upplåning med
fast ränta. Det verkliga värdet för samtliga räntederi-
vat uppgick per den 31 mars 2017 till -74,0 mnkr
(-91,9 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras
av en generell nedgång av marknadsräntorna. Deri-
vat är värderade till verkligt värde i balansräkningen.
Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt
IFRS 13. Kvittning av finansiella tillgångar och skul-
der förekommer ej och inga avtal finns som möjlig-
gör netting. Övriga finansiella tillgångar och skul-
der redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i
all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

Räntebindningsstruktur, mnkr, 31 mars 2017

Förfallotid- punkt, år	Krediter	Ränte- derivat	Netto	Genomsnittlig ¹⁾ eff. ränta, %	Andel, %
< - 1	4 500	-1 550	2 950	2,1	44
1 - 2	500	1 300	1 800	2,2	27
2 - 3	-	250	250	1,9	4
3 - 4	500	-	500	1,8	7
4 - 5	900	-	900	1,3	13
5 - 6	300	-	300	2,1	5
Totalt	6 700	0	6 700	2,0	100

¹⁾ Kreditmarginalerna fördelas i tabellen i den period som
krediterna redovisas.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 mars 2017

Reklameringsskatt, inkomst, 01 mars 2017						
Förfallotid- Kredit- punkt, år avtal	Utnyttjat					Andel, %
	Banklån	Obligation	Certifikat ⁽¹⁾	Summa		
< - 1	2 500	1 500	1 000	-	2 500	37
1 - 2	1 700	200	500	-	700	11
2 - 3	-	-	-	-	-	-
3 - 4	1 500	-	500	800	1 300	19
4 - 5	1 900	1 000	900	-	1 900	28
5 - 6	300	-	300	-	300	5
Totalt	7 900	2 700	3 200	800	6 700	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån
underliggande lånelöften.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ
Stockholm, hade vid periodens utgång 22 746 aktie-
ägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den

31 mars 2017 till 31,9 procent (31,5 vid årsskiftet)
av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien
den 31 mars 2017 var 132,80 kronor och börsvärdet
uppgick till 28,7 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2017
uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 pro-
cent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har
skett under perioden eller efter rapporttidens ut-
gång. Vid årsstämman 2017 fick styrelsen ett för-
nyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A
upp till högst 10 procent av samtliga emitterade ak-
tier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 31 mars 2017, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2017	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 mars 2017	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 2016.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄR- STÅENDE

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 till-
lämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen.
Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer för-
utom i de finansiella rapporterna även i övriga delar
av delårsrapporten. Redovisningsprinciper och be-
räkningsgrunder har varit oförändrade från senast
avgivna årsredovisning. Hufvudstaden tillämpar
European Securities and Market Authority's (ESMA)
riktlinjer om alternativa nyckeltal. Alternativa nyckel-
tal är ett finansiellt mått som inte definieras enligt
IFRS och används för att beskriva verksamhetens
utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder.

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2017	23 augusti 2017
Delårsrapport jan-sep 2017	9 november 2017
Bokslutskommuniké för 2017	15 februari 2018
Årsredovisning 2017	mars 2018
Årsstämma 2018 i Stockholm	22 mars 2018

Informationen i denna delårsrapport är sådan som
Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra
enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen
om värdepappersmarknaden. Informationen lämna-
des genom nedanstående kontaktpersoners försorg,
för offentliggörande den 5 maj 2017.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens
hemsida, www.hufvudstaden.se.

Frågor besvaras av Ivo Stopner, VD, och
Åsa Roslund, chef Ekonomi och Finans,
telefon 08-762 90 00.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2017	Januari- mars 2016	Januari- december 2016
KONCERNEN, Mnkr			
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	429,3	410,2	1 703,1
Parkeringsverksamhet	22,8	21,0	86,8
	452,1	431,2	1 789,9
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-4,6	-5,3	-29,0
Drift och administration	-66,8	-65,6	-262,2
Tomträttsavgälder	-5,4	-5,4	-21,8
Fastighetsskatt	-41,8	-37,8	-164,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-118,6	-114,1	-477,5
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,6	-12,4	-50,0
Verksamhetens kostnader	-131,2	-126,5	-527,5
Bruttoresultat	320,9	304,7	1 262,4
- varav Fastighetsförvaltning	310,7	296,1	1 225,6
- varav Parkeringsverksamhet	10,2	8,6	36,8
Central administration	-9,5	-9,2	-42,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	311,4	295,5	1 219,5
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	321,7	689,3	4 160,1
Räntederivat	17,9	-5,2	45,4
Rörelseresultat	651,0	979,6	5 425,0
Finansiella intäkter och kostnader	-34,4	-32,9	-141,1
Resultat före skatt	616,6	946,7	5 283,9
Skatt	-144,5	-208,4	-1 163,7
Resultat efter skatt	472,1	738,3	4 120,2
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	472,1	738,3	4 120,2
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	2,29	3,58	19,98

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2017	31 mars 2016	31 december 2016
KONCERNEN, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	36 956,0	32 655,1	36 517,3
Övriga anläggningstillgångar	18,6	17,8	18,5
Summa anläggningstillgångar	36 974,6	32 672,9	36 535,8
Omsättningstillgångar	829,2	701,9	1 173,0
Summa tillgångar	37 803,8	33 374,8	37 708,8
Eget kapital	22 838,8	19 665,6	23 047,4
Långfristiga räntebärande skulder	3 400,0	5 000,0	4 000,0
Uppskjutna skatteskulder	7 342,2	6 411,6	7 240,2
Övriga långfristiga skulder	93,7	163,6	106,4
Avsättningar till pensioner	14,6	13,2	14,9
Summa långfristiga skulder	10 850,5	11 588,4	11 361,5
Kortfristiga räntebärande skulder	3 300,0	1 350,0	2 650,0
Övriga skulder	814,5	770,8	649,9
Summa kortfristiga skulder	4 114,5	2 120,8	3 299,9
Summa eget kapital och skulder	37 803,8	33 374,8	37 708,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2017	Januari- mars 2016	Januari- december 2016
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	23 047,4	19 566,7	19 566,7
Periodens totalresultat	472,1	738,3	4 120,2
Utdelning	-680,7	-639,4	-639,4
Utgående eget kapital	22 838,8	19 665,6	23 047,4

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2017	Januari- mars 2016	Januari- december 2016
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	616,6	946,7	5 283,9
Avskrivningar/nedskrivningar	0,7	1,7	3,0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-321,7	-689,3	-4 160,1
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-17,9	5,2	-45,4
Övriga förändringar	-0,3	0,3	1,9
Betald inkomstskatt	-36,6	-58,0	-105,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	240,8	206,6	977,6
Ökning/minskning rörelsefordringar	-112,8	-75,3	28,6
Ökning/minskning rörelseskulder	164,0	164,9	22,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	292,0	296,2	1 028,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-117,0	-207,8	-616,7
Investeringar i inventarier	-1,1	-0,6	-2,2
Försäljning av inventarier	-	-	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118,1	-208,4	-618,7
Upptagna lån	1 100,0	1 400,0	3 300,0
Amortering av låneskuld	-1 050,0	-817,2	-2 400,0
Utbetald utdelning	-680,7	-639,4	-639,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-630,7	-56,6	260,6
Periodens kassaflöde	-456,8	31,2	670,6
Likvida medel vid periodens början	1 113,8	443,2	443,2
Likvida medel vid periodens slut	657,0	474,4	1 113,8
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-2,21	0,15	3,25

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	190,0	183,2	162,5	161,1	76,8	65,9	429,3	410,2
Fastighetskostnader	-43,8	-44,3	-53,1	-49,2	-21,7	-20,6	-118,6	-114,1
Bruttoresultat								
Fastighetsförvaltning	146,2	138,9	109,4	111,9	55,1	45,3	310,7	296,1
Parkeringsverksamhet			10,2	8,6			10,2	8,6
Central administration							-9,5	-9,2
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							321,7	689,3
Räntederivat							17,9	-5,2
Rörelseresultat							651,0	979,6
Finansiella intäkter och kostnader							-34,4	-32,9
Resultat före skatt							616,6	946,7

¹⁾ För jämförbart bestånd ska AO Göteborgs och koncernens nettoomsättning och fastighetskostnader ökas med 0,2 mnkr för 2016 på grund av förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2. Fastigheten är en projektfastighet som till stor del varit tomställd under kvartal 1 2017.

NYCKELTAL

KONCERNEN	31 mars 2017	31 mars 2016	Helår 2016	Helår 2015	Helår 2014	Helår 2013
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	389	388	389	387	387	387
Hyresvakansgrad, %	5,2	4,3	3,9	4,5	5,6	4,0
Ytvakansgrad, %	6,8	5,7	5,3	6,1	7,2	5,7
Verkligt värde, mdkr	37,0	32,7	36,5	31,7	27,8	25,9
Överskottsgrad, %	71,0	70,7	70,5	69,4	69,9	70,3
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	4,7	6,8	19,3	19,1	12,5	12,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,3	7,2	19,7	19,2	12,2	12,8
Soliditet, %	60	59	61	61	59	58
Räntetäckningsgrad, ggr	9,0	9,0	8,6	9,1	8,5	8,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,4	18,0	15,2	16,7	18,6	20,3
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	2,29	3,58	19,98	16,82	9,70	9,10
Eget kapital, kr	110,73	95,34	111,74	94,86	80,94	73,99
Fastigheternas verkliga värde, kr	179,17	158,32	177,04	153,88	134,86	125,42
Substansvärde (EPRA NNNAV), kr	138,00	119,00	138,00	118,00	100,00	92,00
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 2017	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015
Nettoomsättning, mnkr	452	468	451	439	431	451	416	409
Avkastning eget kapital, %	4,7	19,4	13,5	10,2	6,8	19,7	12,0	9,3
Avkastning eget kapital, justerad %	3,6	4,0	4,2	4,0	4,1	5,0	4,5	4,4
Soliditet, %	60	61	61	60	59	61	59	59
Periodens resultat per aktie, kr	2,29	7,59	4,40	4,41	3,58	7,80	3,11	3,75
Eget kapital per aktie, kr	110,73	111,74	104,15	99,75	95,34	94,86	87,06	83,96
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	138,00	138,00	129,00	124,00	119,00	118,00	108,00	105,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,42	0,86	1,26	1,43	1,44	1,27	1,01	1,22

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar ESMAs riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som enligt ovan är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

	31 mars 2017	31 mars 2016	Helår 2016
Substansvärde (EPRA NNNAV) se sidan 3			
Nettoskuld, Mnkr			
Långfristiga räntebärande skulder	3 400	5 000	4 000
Kortfristiga räntebärande skulder	3 300	1 350	2 650
Kassa och bank	-657	-474	-1 114
Nettoskuld	6 043	5 876	5 536

MODERBOLAGET**RESULTAT OCH STÄLLNING**

Nettoomsättningen uppgick till 283,2 mnkr (265,6). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräkning. Kostnaderna uppgick till -158,5 mnkr (-194,2). Minskningen beror främst på lägre underhållskostnader. Bruttoresultatet var 124,7 mnkr (71,4). Finansiella intäkter och kostnader var netto -34,4 mnkr (-32,9).

Likvida medel vid periodens utgång var 629,0 mnkr (446,6). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 36,2 mnkr (40,8).

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 2016.

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. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2017	Januari- mars 2016	Januari- december 2016
MODERBOLAGET, Mnr			
Nettoomsättning	283,2	265,6	1 104,0
Verksamhetens kostnader	-158,5	-194,2	-729,8
Bruttoresultat	124,7	71,4	374,2
Central administration	-9,5	-9,2	-42,9
Värdeförändringar räntederivat	17,9	-5,2	45,4
Rörelseresultat	133,1	57,0	376,7
Koncernbidrag	-	-	357,3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-34,4	-32,9	-141,0
Resultat efter finansiella poster	98,7	24,1	593,0
Bokslutsdispositioner	-	-	156,5
Resultat före skatt	98,7	24,1	749,5
Skatt	-30,4	-5,6	-165,9
Periodens resultat	68,3	18,5	583,6
Rapport över totalresultat, Mnr			
Periodens resultat	68,3	18,5	583,6
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	68,3	18,5	583,6

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2017	31 mars 2016	31 december 2016
MODERBOLAGET, Mnr			
Förvaltningsfastigheter	8 087,0	8 079,0	8 086,3
Övriga anläggningstillgångar	2 902,9	2 901,8	2 902,6
Summa anläggningstillgångar	10 989,9	10 980,8	10 988,9
Omsättningstillgångar	1 062,9	866,9	1 550,1
Summa tillgångar	12 052,8	11 847,7	12 539,0
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 152,3	1 199,6	1 764,7
Summa eget kapital	3 131,0	3 178,3	3 743,4
Obeskattade reserver	665,0	821,6	665,0
Avsättningar	920,7	900,8	916,1
Långfristiga skulder	3 490,4	5 160,0	4 103,0
Kortfristiga skulder	3 845,7	1 787,0	3 111,5
Summa skulder	8 921,8	8 669,4	8 795,6
Summa eget kapital och skulder	12 052,8	11 847,7	12 539,0

Stockholm den 5 maj 2017

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Finans

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 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.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstaber, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

EPRA. European Public Real Estate Association. Intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt, se härledning sidan 3.

EPRA NNAV – Aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt, se härledning sidan 3.

MTN-program. Medium Term Note. Ett obligationsprogram med en löptid på 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, se härledning sidan 7.

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

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

Skuldsättningsgrad. Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets utgång.

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

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

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Aktie

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

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

Utestående aktier. Samtliga aktier minskat med av bolaget återköpta aktier.

Fastighet

Bibliotekstan. Området mellan Normalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

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.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

Ytvakansgrad. Vakant yta i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årshyra. Bruttohyra inklusive tillägg vid periodens utgång uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

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



BIBLIOTEKSTAN



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 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, 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 och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden 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



HUFVUDSTADEN