



# Q3

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari – september 2014

# HUFVUDSTADEN

## Delårsrapport januari-september 2014

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 857 mnkr (851). Ökningen förklaras främst av högre hyror.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 996 mnkr (1 076), motsvarande 4,83 kronor per aktie (5,22). Minskningen förklaras av en negativ realiserad värdeförändring på räntederivat om -149 mnkr (88).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 26,7 mdkr (25,9 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde på 95 kronor per aktie (92 vid årsskiftet).**
- **Soliditeten uppgick till 57 procent (57), nettobelåningsgraden till 20 procent (22) och räntetäckningsgraden var 8,4 gånger (8,3).**
- **Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 236 mnkr (1 201), en ökning med 3 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 5,5 procent (4,0).**
- **Hufvudstaden har branschens nöjdaste kontorshyresgäster enligt Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index.**

---

### KONCERNEN

#### RESULTAT

##### Fastighetsförvaltning<sup>1)</sup>

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 1 186,9 mnkr (1 152,7) en ökning med 3 procent. Bruttoresultatet uppgick till 857,1 mnkr (851,3). Ökningen förklaras främst av högre hyror vid omförhandling och nyuthyrning samt av den under 2013 förvärvade fastigheten i Göteborg. Drift- och administrationskostnader har ökat på grund av försäkringskostnader avseende skyfall, brand och inbrott, utökad bevakning samt personalkostnader av engångskaraktär. Fastighetsskattekostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,3 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga såsångsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sid 6.

##### Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 49,1 mnkr (48,5), kostnaderna uppgick till 36,8 mnkr (36,8) och bruttoresultatet till 12,3 mnkr (11,7).

##### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -26,9 mnkr (-25,4). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 693,9 mnkr (551,8) och i räntederivat -148,7 mnkr (88,1).

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -97,9 mnkr (-95,4).

##### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -294,1 mnkr (-306,3), varav -127,4 mnkr (-123,7) utgjorde aktuell skatt och -166,7 mnkr (-182,6) uppskjuten skatt.

Företagsskattekommittén har lämnat ett slutbetänkande kring beskattning av bolag som föreslås träda i kraft 2016. Kommittén föreslår bland annat

---

<sup>1)</sup> Den förvärvade fastigheten Nordstaden 8:26 (Fyran i Göteborg) ingår från och med den 7 mars 2013.

ett slopande av avdragsrätten för negativa finansnetton vilket ersätts med ett schablonmässigt finansieringsavdrag. Om kommitténs förslag hade tillämpats för de fem senaste räkenskapsåren, 2009-2013, skulle det inte inneburi någon högre skattekostnad för Hufvudstaden.

### Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 995,7 mnkr (1 075,8). Det lägre resultatet förklaras av en negativ utveckling av räntederivat jämfört med föregående års positiva värdeförändring.

### FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 158,6 mnkr (1 413,5).

### FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 september 2014 uppgå till 26 718 mnkr (25 869 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av investeringar i fastighetsbeståndet samt realiserade värdeökningar. Den uthyrbara ytan var 387 000 kvm (388 000).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september var 5,5 procent (4,0) och den totala ytvakansgraden 7,3 procent (5,6). Vakansen har ökat dels på grund av att några kontorshyresgäster har avflyttat samt av pågående projekt i varuhuset Femman i Göteborg.

### 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 bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till 693,9 mnkr (551,8). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2014 uppgick till 26,7 mdkr inklusive gjorda förvärv och investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av något lägre avkastningskrav och något höjda hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,6 procent (4,7 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 transak-

tioner 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 innehåses 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.

### Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	4,3-4,9 procent
Göteborg	4,6-5,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,6 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 26,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,3 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

### Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	840 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	420 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	360 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 400 mnkr

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 19,5 mdkr eller 95 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 kompensation, som här har antagits till 5 procent. I tabellen nedan redovisas substansvärdet med olika antaganden om skattesats för uppskjuten skatt.

### Substansvärde, 30 september 2014

Skattesats	0 %	5 %	22 %
Mdkr			
Substansvärde före skatt	20,6	20,6	20,6
Kalkylmässig uppskjuten skatt	-	-1,1	-4,9
Substansvärde efter skatt	20,6	19,5	15,7
Substansvärde per aktie, kr	100	95	76

## HUFVUDSTADEN HAR BRANSCHENS NÖJDASTE KONTORSHYRESGÄSTER

Branschens nöjdaste kontorshyresgäster finns hos Hufvudstaden. Med den högsta poängen sedan Fastighetsbarometern startades 1997 placerade sig Hufvudstaden återigen på en första plats.

Fastighetsbarometern<sup>1)</sup> är branschens Nöjd Kundundersökning. Hufvudstaden uppnådde ett resultat om 84 (+6) på en 100-gradig skala medan genomsnittet för branschen var oförändrat 73. Störst påverkan på hyresgästernas nöjdhet har fastighetsägarens service, felanmälan och image. I år hade Hufvudstaden högst värde på service, felanmälan, lokalen, inomhusklimat och läge.

## HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge stärktes något under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanerna inom det normala intervallet och hyresnivåerna 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 5 100 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 14 000 till 21 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit positiv med något högre hyresnivåer. Marknadshyror för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 000 och 3 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyror till mellan 6 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklat enligt våra förväntningar. Totalt har under perioden 35 000 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 165 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med cirka 5 procent.

## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 2014 till 5 850,0 mnkr (5 750,0 vid årsskiftet). Under perioden har obligationer om 500 mnkr emitterats och totalt utestående belopp uppgår till 2 400 mnkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 600 mnkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 35 månader (41 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 34 månader (44 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,2 procent (2,3 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 266 mnkr (5 245 vid årsskiftet).

Lägre marknadsräntor för samtliga löptider jämfört med årsskiftet har medfört negativ värdeförändring på utestående swapkontrakt. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 september 2014 till -112,0 mnkr (36,6 vid årsskiftet).

## Räntebindningsstruktur, 30 september 2014

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2014	1 100,0	19	1,3
2016	500,0	8	2,0
2017	1 500,0	26	1,8
2018	1 800,0	31	2,6
2019	950,0	16	2,9
Totalt	5 850,0	100	2,2

## Kapitalbindningsstruktur, 30 september 2014

Förfallotidpunkt	Volym, mnkr <sup>1)</sup>	Andel, %
2014	200,0	3
2015	400,0	7
2016	900,0	15
2017	2 650,0	45
2018	1 200,0	21
2019	500,0	9
Totalt	5 850,0	100

<sup>1)</sup> Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

## RESULTAT KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 285,1 mnkr (293,7), en minskning med 3 procent. Nettohyror uppgick till 394,8 mnkr (391,8). Ökningen förklaras främst av högre hyror vid omförhandling och nyuthyrning. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 109,7 mnkr (98,1). Drift- och administrationskostnader har ökat på grund av försäkringsskador avseende skyfall och inbrott, utökad bevakning samt personalkostnader av engångskaraktär. Fastighetsskattekostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna.

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 3,1 mnkr (2,5). Nettoomsättningen uppgick till 15,3 mnkr (14,9) och kostnaderna till 12,2 mnkr (12,4).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 54,5 mnkr (44,4) och i räntederivat till -34,4 mnkr (-1,5). Finansiella intäkter och kostnader var netto -32,9 mnkr (-33,0).

## ÖVRIGT

Styrelsen har utsett Bo Wikare till vice VD från och med den 1 oktober 2014. Beslutet är ett led i Hufvudstadens satsning på affärsutveckling och kommersiella projekt. Bo Wikare får, utöver sin roll som affärsområdeschef, ett utökad ansvar för koncernens affärsutveckling.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, hade vid periodens utgång 19 514 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2014 till 32,1 procent av antalet utestående aktier (30,5 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 30 september 2014 var 89,90 kronor och börsvärdet uppgick till 19,7 mdkr.

## Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2014 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 2014 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

<sup>1)</sup> Bakom Fastighetsbarometern står Fastighetsägarna Sverige och konsultföretaget CFI Group.

### Återköp av aktier per 30 september 2014, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2014	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 sep 2014	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 2013.

#### VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄR- STÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har  
skett under perioden.

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS stan-  
darderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna  
delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet  
med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga be-  
stämmelser i årsredovisningslagen. Redovisnings-  
principer och beräkningsgrunder är oförändrade från

senast avgivna årsredovisning. Derivat är värderade  
till verkligt värde i balansräkningen och klassifice-  
rade som nivå 2 och förvaltningsfastigheter som  
nivå 3 enligt IFRS 13. Kvittning av finansiella till-  
gångar och skulder tillämpas ej. Övriga finansiella  
tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaff-  
ningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer  
med verkligt värde.

#### KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2014 12 februari 2015  
Årsredovisning 2014 mars 2015  
Årsstämma 2015 i Stockholm 26 mars 2015

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 5  
november 2014.

*Informationen publiceras även på Hufvudstadens  
hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://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 2014	Juli-september 2013	Januari-september 2014	Januari-september 2013	Januari-december 2013
<b>Nettoomsättning</b>					
Fastighetsförvaltning	394,8	391,8	1 186,9	1 152,7	1 572,7
Parkeringsverksamhet	15,3	14,9	49,1	48,5	67,7
	<b>410,1</b>	<b>406,7</b>	<b>1 236,0</b>	<b>1 201,2</b>	<b>1 640,4</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-6,1	-9,5	-20,5	-20,4	-32,0
Drift och administration	-60,4	-50,5	-181,4	-168,2	-237,8
Tomträttsavgälder	-4,0	-4,2	-12,2	-12,5	-16,1
Fastighetsskatt	-39,2	-33,9	-115,7	-100,3	-152,2
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-109,7</b>	<b>-98,1</b>	<b>-329,8</b>	<b>-301,4</b>	<b>-438,1</b>
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,2	-12,4	-36,8	-36,8	-49,7
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-121,9</b>	<b>-110,5</b>	<b>-366,6</b>	<b>-338,2</b>	<b>-487,8</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>288,2</b>	<b>296,2</b>	<b>869,4</b>	<b>863,0</b>	<b>1 152,6</b>
- varav Fastighetsförvaltning	285,1	293,7	857,1	851,3	1 134,6
- varav Parkeringsverksamhet	3,1	2,5	12,3	11,7	18,0
Central administration	-9,0	-8,5	-26,9	-25,4	-35,7
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>279,2</b>	<b>287,7</b>	<b>842,5</b>	<b>837,6</b>	<b>1 116,9</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Förvaltningsfastigheter	54,5	44,4	693,9	551,8	1 357,9
Räntederivat	-34,4	-1,5	-148,7	88,1	59,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>299,3</b>	<b>330,6</b>	<b>1 387,7</b>	<b>1 477,5</b>	<b>2 534,4</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-32,9	-33,0	-97,9	-95,4	-127,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>266,4</b>	<b>297,6</b>	<b>1 289,8</b>	<b>1 382,1</b>	<b>2 406,6</b>
Skatt	-59,9	-65,7	-294,1	-306,3	-530,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>206,5</b>	<b>231,9</b>	<b>995,7</b>	<b>1 075,8</b>	<b>1 876,1</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>206,5</b>	<b>231,9</b>	<b>995,7</b>	<b>1 075,8</b>	<b>1 876,1</b>
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	1,00	1,12	4,83	5,22	9,10

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2014	30 september 2013	31 december 2013
Förvaltningsfastigheter	26 717,8	25 020,4	25 869,1
Övriga anläggningstillgångar	14,2	76,9	49,1
Summa anläggningstillgångar	26 732,0	25 097,3	25 918,2
Omsättningstillgångar	641,5	485,0	557,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>27 373,5</b>	<b>25 582,3</b>	<b>26 475,7</b>
Eget kapital	15 689,2	14 460,4	15 260,7
Långfristiga räntebärande skulder	4 650,0	4 750,0	4 550,0
Uppskjutna skatteskulder	5 097,5	4 723,8	4 930,8
Övriga långfristiga skulder	130,3	16,0	17,3
Avsättningar till pensioner	9,1	8,7	8,8
Summa långfristiga skulder	9 886,9	9 498,5	9 506,9
Kortfristiga räntebärande skulder	1 200,0	1 100,0	1 200,0
Övriga skulder	597,4	523,4	508,1
Summa kortfristiga skulder	1 797,4	1 623,4	1 708,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>27 373,5</b>	<b>25 582,3</b>	<b>26 475,7</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

	Januari- september 2014	Januari- september 2013	Januari- december 2013
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Ingående eget kapital	15 260,7	13 920,9	13 920,9
Periodens totalresultat	995,7	1 075,8	1 876,1
Utdelning	-567,2	-536,3	-536,3
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>15 689,2</b>	<b>14 460,4</b>	<b>15 260,7</b>

**KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG**

	Januari- september 2014	Januari- september 2013	Januari- december 2013
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Resultat före skatt	1 289,8	1 382,1	2 406,6
Avskrivningar/nedskrivningar	4,9	3,3	3,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-693,9	-551,8	-1 357,9
Orealiserad värdeförändring räntederivat	148,7	-88,1	-59,6
Övriga förändringar	0,3	0,3	0,4
Betald inkomstskatt	-91,7	-72,7	-101,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>658,1</b>	<b>673,1</b>	<b>891,1</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-18,0	-5,8	-6,2
Ökning/minskning rörelseskulder	65,1	78,8	65,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>705,2</b>	<b>746,1</b>	<b>950,7</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-154,8	-1 411,1	-1 453,7
Investeringar i inventarier	-3,8	-2,4	-3,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-158,6</b>	<b>-1 413,5</b>	<b>-1 457,3</b>
Upptagna lån	1 200,0	2 400,0	4 100,0
Amortering av låneskuld	-1 100,0	-1 250,0	-3 050,0
Utbetald utdelning	-567,2	-536,3	-536,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-467,2</b>	<b>613,7</b>	<b>513,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>79,4</b>	<b>-53,7</b>	<b>7,1</b>
Likvida medel vid periodens början	504,6	497,5	497,5
Likvida medel vid periodens slut	584,0	443,8	504,6
<b>Data per aktie, kronor</b>			
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten	3,42	3,62	4,61
Periodens kassaflöde	0,38	-0,26	0,03

**SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG<sup>1)</sup>**

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-sep 2014	Jan-sep 2013	Jan-sep 2014	Jan-sep 2013	Jan-sep 2014	Jan-sep 2013	Jan-sep 2014	Jan-sep 2013
	Nettoomsättning	520,4	514,9	461,0	450,9	205,5	186,9	1 186,9
Fastighetskostnader	-123,1	-116,4	-146,1	-137,2	-60,6	-47,8	-329,8	-301,4
<b>Bruttoresultat</b>	<b>397,3</b>	<b>398,5</b>	<b>314,9</b>	<b>313,7</b>	<b>144,9</b>	<b>139,1</b>	<b>857,1</b>	<b>851,3</b>
<b>Fastighetsförvaltning</b>								
Parkeringsverksamhet			12,3	11,7			12,3	11,7
Central administration							-26,9	-25,4
<b>Värdeförändringar</b>								
Förvaltningsfastigheter							693,9	551,8
Räntederivat							-148,7	88,1
<b>Rörelseresultat</b>							<b>1 387,7</b>	<b>1 477,5</b>
Finansiella intäkter och kostnader							-97,9	-95,4
<b>Resultat före skatt</b>							<b>1 289,8</b>	<b>1 382,1</b>

<sup>1)</sup> För jämförbart bestånd skall AO Göteborgs och Koncernens nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 14,6 mnkr respektive 11,0 mnkr för 2013.

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2014	30 september 2013	31 december 2013
<b>Ställda säkerheter</b>			
Inteckningar	1 653,1	1 653,1	1 653,1
Kapitalförsäkring	7,2	6,8	6,9
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 660,3</b>	<b>1 659,9</b>	<b>1 660,0</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

**NYCKELTAL**

KONCERNEN	30 september 2014	30 september 2013	Helår 2013	Helår 2012	Helår 2011	Helår 2010
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Uthyrbar yta, tusental kvm	387	388	387	367	365	358
Hysesvakansgrad, %	5,5	4,0	4,0	3,7	3,9	5,1
Ytvakansgrad, %	7,3	5,6	5,7	5,4	5,9	6,8
Verkligt värde, mdkr	26,7	25,0	25,9	23,1	22,3	20,1
Överskottsgrad, %	70,3	71,8	70,3	70,4	67,1	67,8
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på eget kapital, %	7,6	8,9	12,9	14,7	12,0	15,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,8	9,0	12,8	9,3	13,1	17,2
Soliditet, %	57,3	56,5	57,6	58,9	55,0	56,1
Räntetäckningsgrad, ggr	8,4	8,3	8,3	6,4	7,0	7,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	19,7	21,6	20,3	18,2	18,1	16,1
<b>Data per aktie</b>						
Periodens resultat, kr	4,83	5,22	9,10	9,40	6,96	8,40
Eget kapital, kr	76,06	70,11	73,99	67,49	60,54	55,88
Fastigheternas verkliga värde, kr	129,53	121,30	125,42	111,79	107,88	97,68
Substansvärde, kr	95,00	87,00	92,00	84,00	76,00	70,00
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 2014	Apr-jun 2014	Jan-mar 2014	Okt-dec 2013	Jul-sep 2013	Apr-jun 2013	Jan-mar 2013	Okt-dec 2012
Nettoomsättning, Mnkr	410	412	414	439	407	405	390	398
Avkastning eget kapital, %	7,6	7,5	5,0	12,9	9,0	8,9	5,7	31,0
Avkastning eget kapital, justerad %	4,9	4,9	4,9	5,3	5,6	5,6	5,1	28,0
Soliditet, %	57,3	57,0	56,2	57,6	56,5	56,1	54,2	58,9
Periodens resultat per aktie, kr	1,00	2,88	0,94	3,88	1,12	2,80	1,29	5,56
Eget kapital per aktie, kr	76,06	75,06	72,18	73,99	70,11	68,98	66,18	67,49
Substansvärde per aktie, kr	95,00	93,00	90,00	92,00	87,00	86,00	83,00	84,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,24	0,87	1,31	0,99	1,34	1,10	1,17	0,27

**MODERBOLAGET****RESULTAT OCH STÄLLNING**

Nettoomsättningen uppgick till 770,3 mnkr (723,9). Ökningen förklaras främst av högre hyror vid omförhandling och nyuthyrning samt av den under 2013 förvärvade fastigheten i Göteborg. Bruttoresultatet var 423,9 mnkr (423,4). Underhåll, försäkringsskador och personalkostnader av engångskaraktär har lett till ökade drift- och administrationskostnader. Finansiella intäkter och kostnader var netto -97,4 mnkr (-95,3). Periodens resultat efter skatt uppgick till 107,7 (302,7). Det lägre resultatet förklaras av en negativ utveckling av räntederivat jämfört med föregående års positiva värdeförändring.

Likvida medel vid periodens utgång var 583,9 mnkr (443,6). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 58,2 mnkr (1 316,1).

**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 2013.

**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**

<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>	<b>Juli-september 2014</b>	<b>Juli-september 2013</b>	<b>Januari-september 2014</b>	<b>Januari-september 2013</b>	<b>Januari-december 2013</b>
Nettoomsättning	256,0	248,4	770,3	723,9	987,9
Verksamhetens kostnader	-118,3	-89,6	-346,4	-300,5	-429,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>137,7</b>	<b>158,8</b>	<b>423,9</b>	<b>423,4</b>	<b>558,0</b>
Central administration	-9,0	-8,5	-26,9	-25,4	-35,7
Värdetförändringar räntederivat	-34,3	-1,5	-148,6	88,1	59,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>94,4</b>	<b>148,8</b>	<b>248,4</b>	<b>486,1</b>	<b>581,9</b>
Koncernbidrag	-	-	-	-	358,4
Finansiella intäkter och kostnader	-32,9	-32,9	-97,4	-95,3	-127,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>61,5</b>	<b>115,9</b>	<b>151,0</b>	<b>390,8</b>	<b>812,4</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-105,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>61,5</b>	<b>115,9</b>	<b>151,0</b>	<b>390,8</b>	<b>707,2</b>
Skatt	-15,2	-26,2	-43,3	-88,1	-157,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>46,3</b>	<b>89,7</b>	<b>107,7</b>	<b>302,7</b>	<b>550,0</b>
<b>Rapport över totalresultat, Mnkr</b>					
Periodens resultat	46,3	89,7	107,7	302,7	550,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>46,3</b>	<b>89,7</b>	<b>107,7</b>	<b>302,7</b>	<b>550,0</b>

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>	<b>30 september 2014</b>	<b>30 september 2013</b>	<b>31 december 2013</b>
Förvaltningsfastigheter	8 112,2	7 606,5	7 588,9
Övriga anläggningstillgångar	2 836,6	3 166,2	3 138,4
Summa anläggningstillgångar	10 948,8	10 772,7	10 727,3
Omsättningstillgångar	826,6	991,1	1 216,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 775,4</b>	<b>11 763,8</b>	<b>11 944,0</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 768,1	1 939,1	2 186,4
Summa eget kapital	3 746,8	3 917,8	4 165,1
Obeskattade reserver	714,6	609,4	714,6
Avsättningar	898,9	966,3	961,8
Långfristiga skulder	4 779,9	4 765,6	4 566,9
Kortfristiga skulder	1 635,2	1 504,7	1 535,6
Summa skulder	8 028,6	7 846,0	7 778,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 775,4</b>	<b>11 763,8</b>	<b>11 944,0</b>

Stockholm den 5 november 2014

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 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.

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

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

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

**Fastighetsskattetillägg.** Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

**Hyresförluster.** Intäktsbortfall till följd av vakanser.

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

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

**Marknadsvärde fastigheter.** Det belopp fastigheterna skulle kunna 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 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.



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, affärsman-skapet och yrkeskunnandet.

## Strategier för att uppnå målen

*Kundfokus.* Hufvudstaden ska arbeta i nära sam-verkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrens-kraft.

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

*Kompetensutveckling.* Medarbetarnas kompetens-utveckling 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](mailto:info@hufvudstaden.se)    Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)  
Organisationsnummer 556012-8240  
Styrelsens säte: Stockholm