



Q4

HUFVUDSTADEN
Bokslutskommuniké 2014

Bokslutskommuniké 2014

- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 1 145 mnkr (1 135), ökningen förklaras främst av högre hyror.
- Årets resultat före skatt ökade med 114 mnkr och uppgick till 2 521 mnkr (2 407). Det ökade resultatet förklaras av högre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 2 001 mnkr (1 876), motsvarande 9,70 kronor per aktie (9,10).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,90 kronor per aktie (2,75).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 27,8 mdkr (25,9), vilket ger ett substansvärde om 100 kronor per aktie (92).
- Soliditeten uppgick till 59 procent (58), nettobelåningsgraden till 19 procent (20) och räntetäckningsgraden var 8,5 gånger (8,3).
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 665 mnkr (1 640), en ökning med 2 procent.
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 5,6 procent (4,0).

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 596,4 mnkr (1 572,7) en ökning med 2 procent. Bruttoresultatet uppgick till 1 144,7 mnkr (1 134,6). Ökningen förklaras främst av högre hyror vid omförhandling och nyuthyrning samt av fastigheten Fyran som förvärvades 2013. Därutöver har kostnaden för hyresvakanser ökat något. Drifts- och administrationskostnader steg på grund av försäkringsskador, utökad bevakning samt personalkostnader av engångskaraktär.

Omsättningshyrestillägg uppgick till 10,9 mnkr (10,3) varav NK-fastigheterna stod för 10,0 mnkr (9,6). 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 68,9 mnkr (67,7), kostnaderna uppgick till 49,8 mnkr (49,7) och bruttoresultatet till 19,1 mnkr (18,0).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -36,2 mnkr (-35,7). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 708,6 mnkr (1 357,9) och i räntederivat -185,8 mnkr (59,6).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -129,9 mnkr (-127,8).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -519,2 mnkr (-530,5), varav -93,8 mnkr (-141,0) utgjorde aktuell skatt och -425,4 mnkr (-389,5) uppskjuten skatt. Aktuell skatt har minskat med 44 mnkr efter att Skatteverket har ändrat sitt beslut från 2012 om att inte medge direktavdrag vid grundförstärkningsarbeten. Bakgrunden är att Högsta förvaltningsdomstolen har lämnat ett avgörande på ett förhandsbesked som godkänner direktavdrag.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 001,3 mnkr (1 876,1). Det ökade resultatet förklaras av högre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

¹ Den förvärvade fastigheten Fyran i Göteborg (del av Nordstaden 8:24) ingår från och med den 7 mars 2013.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 244,2 mnkr (1 457,3). Minskningen förklaras av föregående års fastighetsförvärv.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering och bedöms per den 31 december 2014 uppgå till 27 817 mnkr (25 869). Ökningen förklaras av realiserade värdeförändringar samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 387 000 kvm (387 500).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december var 5,6 procent (4,0) och den totala ytvakansgraden var 7,2 procent (5,7). Ökningen av vakansen beror dels på att några större kontorshyresgäster, efter mycket långa avtalsperioder, har valt att avflytta. Dels av att en genomgripande uppgradering av varuhuset Femman i Nordstan har påbörjats och kommer att pågå fram till 2017.

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 realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2014 uppgå till 1 708,6 mnkr (1 357,9). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2014 uppgick till 27,8 mdkr inklusive investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av något lägre avkastningskrav samt högre hyror vid omförhandlade och nytecknade hyresavtal.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,5 procent (4,7).

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

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	4,2-4,8 procent
Göteborg	4,5-5,3 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,5 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 27,8 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,4 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	870 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	435 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	370 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 550 mnkr

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi, NAI Svefa och Newsec Advice. De externa värderingarna per 2014-12-31 omfattar 11 fastigheter och motsvarar 32 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 32 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighets-kategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 2014-12-31 är Achilles 1, Hästhuvudet 13, Hästskon 10, Järnplåten 28, Kvasten 9, Orgelpipan 7, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 18, Skären 9 i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 8,9 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 8,9 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 20,7 mdkr eller 100 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, 31 december 2014

Skattesats	0 %	5 %	22 %
Mdkr			
Substansvärde före skatt	21,9	21,9	21,9
Kalkylmässig uppskjuten skatt	-	-1,2	-5,2
Substansvärde efter skatt	21,9	20,7	16,7
Substansvärde per aktie, kr	106	100	81

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 normala nivåer och hyrorna utvecklades något positivt. 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 5 200 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 22 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit fortsatt hög med låga vakanser. Marknadshyrorna har varit något stigande och uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 000 och 3 000 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 49 400 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 235 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med 6 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2014 till 5 650 mnkr (5 750).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 4 mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 2 200 mnkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 600 mnkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

Vid årets slut var den genomsnittliga räntebindingstiden 33 månader (41), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 32 månader (44) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,2 procent (2,3). Räntebärande nettoskuld var 5 176 mnkr (5 245).

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 december 2014 till -149,1 mnkr (36,6). Det negativa värdet förklaras av en generell nedgång av marknadsräntorna.

Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2014

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr ¹	Andel, %
2015	400	7
2016	900	16
2017	2 650	47
2018	1 200	21
2019	500	9
Totalt	5 650	100

¹ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

Räntebindningsstruktur, 31 december 2014

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2015	900	16	1,2
2016	500	9	2,1
2017	1 500	26	1,8
2018	1 800	32	2,6
2019	950	17	2,9
Totalt	5 650	100	2,2

RESULTAT KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 287,6 mnkr (283,3). Nettohyrorna uppgick till 409,5 mnkr (420,0). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 121,9 mnkr (136,7). Minskningen beror främst på att fastighetsskatt enligt nya taxeringsvärden avräknades i kvartal 4 2013, vilket medförde en ökning av både nettohyror och kostnader.

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 6,8 mnkr (6,3). Nettoomsättningen uppgick till 19,8 mnkr (19,2) och kostnaderna till 13,0 mnkr (12,9).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 014,7 mnkr (806,1) och i räntederivat till -37,1 mnkr (-28,5). Finansiella intäkter och kostnader var netto -32,0 mnkr (-32,4).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 19 558 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2014 till 32,1 procent (30,5) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 december 2014 var 101,60 kronor och börsvärdet uppgick till 22,1 mdkr.

Största ägargrupperna per 31 december 2014

	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	6,4	1,3
Citi Bank	3,9	0,8
JP Morgan Fonder	3,8	0,8
Mellon Fonder	2,8	0,6
Länsförsäkringar	2,0	0,4
NTC Wealth	2,0	0,4
BNP Paribas	1,6	0,3
AFA Försäkringar	1,6	0,3
Övriga aktieägare	29,3	7,0
Utestående aktier	97,6	99,5
Eget innehav	2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 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. Styrelsen föreslår årsstämman den 26 mars 2015 förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier.

Återköp av aktier per 31 december 2014, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2014	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 dec 2014	211,3	5,0	206,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2013.

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 uppräddad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från senast avgivna årsredovisning. Nya och ändrade IFRS som trätt i kraft 2014 såsom IFRS 10, IFRS 11 och IFRS 12 har inte gett någon effekt på koncernens redovisning. 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 nettnings. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,90 kronor per aktie.

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISOR

Bolagets huvudägare har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter samt att välja KPMG som revisionsbolag med Joakim Thilstedt som huvudansvarig revisor.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 26 mars 2015, kl. 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2014 kommer att finnas tillgänglig vecka 10 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som begärt detta.

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning 2014	mars 2015
Årsstämma 2015 i Stockholm	26 mars 2015
Delårsrapport jan-mar 2015	5 maj 2015
Halvårsrapport jan-jun 2015	20 augusti 2015
Delårsrapport jan-sep 2015	4 november 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 12 februari 2015.

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	Oktober- december 2014	Oktober- december 2013	Januari- december 2014	Januari- december 2013
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	409,5	420,0	1 596,4	1 572,7
Parkeringsverksamhet	19,8	19,2	68,9	67,7
	429,3	439,2	1 665,3	1 640,4
Fastighetsförvaltningens kostnader				
Underhåll	-11,4	-11,6	-31,9	-32,0
Drift och administration	-67,2	-69,6	-248,6	-237,8
Tomträttsavgälder	-4,8	-3,6	-17,0	-16,1
Fastighetsskatt	-38,5	-51,9	-154,2	-152,2
Fastighetsförvaltningens kostnader	-121,9	-136,7	-451,7	-438,1
Parkeringsverksamhet, kostnader	-13,0	-12,9	-49,8	-49,7
Verksamhetens kostnader	-134,9	-149,6	-501,5	-487,8
Bruttoresultat	294,4	289,6	1 163,8	1 152,6
- varav Fastighetsförvaltning	287,6	283,3	1 144,7	1 134,6
- varav Parkeringsverksamhet	6,8	6,3	19,1	18,0
Central administration	-9,3	-10,3	-36,2	-35,7
Rörelseresultat före värdeförändringar	285,1	279,3	1 127,6	1 116,9
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	1 014,7	806,1	1 708,6	1 357,9
Räntederivat	-37,1	-28,5	-185,8	59,6
Rörelseresultat	1 262,7	1 056,9	2 650,4	2 534,4
Finansiella intäkter och kostnader	-32,0	-32,4	-129,9	-127,8
Resultat före skatt	1 230,7	1 024,5	2 520,5	2 406,6
Skatt	-225,1	-224,2	-519,2	-530,5
Resultat efter skatt	1 005,6	800,3	2 001,3	1 876,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 005,6	800,3	2 001,3	1 876,1
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	4,88	3,88	9,70	9,10

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2014	31 december 2013
Förvaltningsfastigheter	27 817,4	25 869,1
Övriga anläggningstillgångar	15,4	49,1
Summa anläggningstillgångar	27 832,8	25 918,2
Omsättningstillgångar	582,5	557,5
Summa tillgångar	28 415,3	26 475,7
Eget kapital	16 694,8	15 260,7
Långfristiga räntebärande skulder	4 650,0	4 550,0
Uppskjutna skatteskulder	5 356,2	4 930,8
Övriga långfristiga skulder	168,7	17,3
Avsättningar till pensioner	10,6	8,8
Summa långfristiga skulder	10 185,5	9 506,9
Kortfristiga räntebärande skulder	1 000,0	1 200,0
Övriga skulder	535,0	508,1
Summa kortfristiga skulder	1 535,0	1 708,1
Summa eget kapital och skulder	28 415,3	26 475,7

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- december 2014	Januari- december 2013
KONCERNEN, Mnkr		
Ingående eget kapital	15 260,7	13 920,9
Periodens totalresultat	2 001,3	1 876,1
Utdelning	-567,2	-536,3
Utgående eget kapital	16 694,8	15 260,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- december 2014	Januari- december 2013
KONCERNEN, Mnkr		
Resultat före skatt	2 520,5	2 406,6
Avskrivningar/nedskrivningar	7,2	3,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 708,6	-1 357,9
Orealiserad värdeförändring räntederivat	185,8	-59,6
Övriga förändringar	1,8	0,4
Betald inkomstskatt	-140,0	-101,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	866,7	891,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	-14,9	-6,2
Ökning/minskning rörelseskulder	29,2	65,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	881,0	950,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-239,6	-1 453,7
Investeringar i inventarier	-4,6	-3,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-244,2	-1 457,3
Upptagna lån	1 600,0	4 100,0
Amortering av låneskuld	-1 700,0	-3 050,0
Utbetald utdelning	-567,2	-536,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-667,2	513,7
Periodens kassaflöde	-30,4	7,1
Likvida medel vid periodens början	504,6	497,5
Likvida medel vid periodens slut	474,2	504,6
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,15	0,03

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Nettoomsättning	695,6	699,7	626,7	614,8	274,1	258,2	1 596,4	1 572,7
Fastighetskostnader	-168,4	-168,8	-204,2	-196,0	-79,1	-73,3	-451,7	-438,1
Bruttoresultat	527,2	530,9	422,5	418,8	195,0	184,9	1 144,7	1 134,6
Fastighetsförvaltning								
Parkeringsverksamhet			19,1	18,0			19,1	18,0
Central administration							-36,2	-35,7
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							1 708,6	1 357,9
Räntederivat							-185,8	59,6
Rörelseresultat							2 650,4	2 534,4
Finansiella intäkter och kostnader							-129,9	-127,8
Resultat före skatt							2 520,5	2 406,6

¹⁾ För jämförbart bestånd ska 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	31 december 2014	31 december 2013
Ställda säkerheter		
Inteckningar	1 653,1	1 653,1
Kapitalförsäkring	8,4	6,9
Summa ställda säkerheter	1 661,5	1 660,0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NYCKELTAL

KONCERNEN	Helår 2014	Helår 2013	Helår 2012	Helår 2011	Helår 2010
Fastighetsrelaterade					
Uthyrbar yta, tusental kvm	387	387	367	365	358
Hysesvakansgrad, %	5,6	4,0	3,7	3,9	5,1
Ytvakansgrad, %	7,2	5,7	5,4	5,9	6,8
Verkligt värde, mdkr	27,8	25,9	23,1	22,3	20,1
Överskottsgrad, %	69,9	70,3	70,4	67,1	67,8
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	12,5	12,9	14,7	12,0	15,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,2	12,8	9,3	13,1	17,2
Soliditet, %	58,8	57,6	58,9	55,0	56,1
Räntetäckningsgrad, ggr	8,5	8,3	6,4	7,0	7,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,6	20,3	18,2	18,1	16,1
Data per aktie					
Årets resultat, kr	9,70	9,10	9,40	6,96	8,40
Eget kapital, kr	80,94	73,99	67,49	60,54	55,88
Fastigheternas verkliga värde, kr	134,86	125,42	111,79	107,88	97,68
Substansvärde, kr	100,00	92,00	84,00	76,00	70,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Okt-dec 2014	Jul-sep 2014	Apr-jun 2014	Jan-mar 2014	Okt-dec 2013	Jul-sep 2013	Apr-jun 2013	Jan-mar 2013
Nettoomsättning, Mnkr	429	410	412	414	439	407	405	390
Avkastning eget kapital, %	13,5	7,6	7,5	5,0	12,9	9,0	8,9	5,7
Avkastning eget kapital, justerad %	6,1	4,9	4,9	4,9	5,3	5,6	5,6	5,1
Soliditet, %	58,8	57,3	57,0	56,2	57,6	56,5	56,1	54,2
Periodens resultat per aktie, kr	4,88	1,00	2,88	0,94	3,88	1,12	2,80	1,29
Eget kapital per aktie, kr	80,94	76,06	75,06	72,18	73,99	70,11	68,98	66,18
Substansvärde per aktie, kr	100,00	95,00	93,00	90,00	92,00	87,00	86,00	83,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,85	1,24	0,87	1,31	0,99	1,34	1,10	1,17

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 031,3 mnkr (987,9). Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandling och nyuthyrning samt av fastigheten Fyran som förvärvades 2013. Bruttoresultatet var 530,6 mnkr (558,0). Fastighetsförvaltningens kostnader har ökat främst beroende på högre underhållskostnader och högre avskrivningar. Finansiella intäkter och kostnader var netto 219,4 mnkr (230,5). I årets resultat ingår koncernbidrag från dotterbolag med 348,8 mnkr (358,4).

Likvida medel vid periodens utgång var 474,0 mnkr (504,4). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 91,5 mnkr (1 330,5).

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

Utöver utdelning till aktieägarna har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts 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

MODERBOLAGET, Mnkr	Oktober- december 2014	Oktober- december 2013	Januari- december 2014	Januari- december 2013
Nettoomsättning	261,0	264,0	1 031,3	987,9
Verksamhetens kostnader	-154,3	-129,4	-500,7	-429,9
Bruttoresultat	106,7	134,6	530,6	558,0
Central administration	-9,3	-10,3	-36,2	-35,7
Värdetförändringar räntederivat	-37,2	-28,5	-185,8	59,6
Rörelseresultat	60,2	95,8	308,6	581,9
Koncernbidrag	348,8	358,4	348,8	358,4
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-32,0	-32,6	-129,4	-127,9
Resultat efter finansiella poster	377,0	421,6	528,0	812,4
Bokslutsdispositioner	-108,6	-105,2	-108,6	-105,2
Resultat före skatt	268,4	316,4	419,4	707,2
Skatt	-13,0	-69,1	-56,3	-157,2
Periodens resultat	255,4	247,3	363,1	550,0
Rapport över totalresultat, Mnkr				
Periodens resultat	255,4	247,3	363,1	550,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	255,4	247,3	363,1	550,0

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnkr	31 december 2014	31 december 2013
Förvaltningsfastigheter	8 096,7	7 588,9
Övriga anläggningstillgångar	2 838,0	3 138,4
Summa anläggningstillgångar	10 934,7	10 727,3
Omsättningstillgångar	949,3	1 216,7
Summa tillgångar	11 884,0	11 944,0
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 023,5	2 186,4
Summa eget kapital	4 002,2	4 165,1
Obeskattade reserver	823,2	714,6
Avsättningar	892,8	961,8
Långfristiga skulder	4 818,2	4 566,9
Kortfristiga skulder	1 347,6	1 535,6
Summa skulder	7 881,8	7 778,9
Summa eget kapital och skulder	11 884,0	11 944,0

Stockholm den 12 februari 2015

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
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Avkastning på eget kapital. Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital, justerad. Resultat efter skatt exklusive värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus räntekostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

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

Central administration. Kostnader för koncernledning och 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 inklusive tillägg vid periodens slut uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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



HUFVUDSTADEN

HUNDRA ÅR ÄR EN BRA BÖRJAN

Om Hufvudstaden

2015 är ett stort jubileumsår för Hufvudstaden. Den 20 september är det 100 år sedan bolaget grundades. Hufvudstaden 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 affärlägen.

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

Verksamhetsmål

tiden.

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.

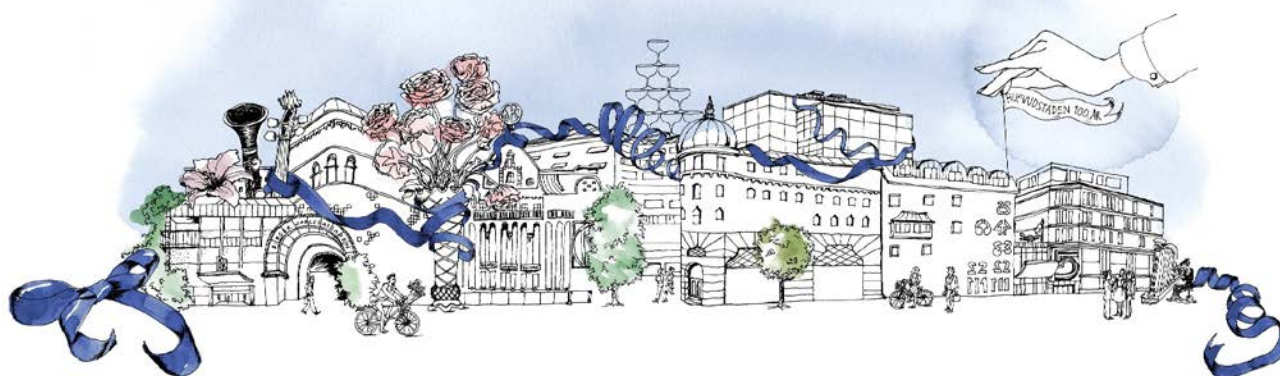
Strategier för att uppnå målen

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