



# Q4

HUFVUDSTADEN  
Bokslutskommuniké 2015

# HUFVUDSTADEN

## Bokslutskommuniké 2015

- Årets resultat före skatt ökade med 1 928 mnkr och uppgick till 4 449 mnkr (2 521). Det ökade resultatet förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Fastighetsförvaltningens bruttoreultat uppgick till 1 144 mnkr (1 145), vilket främst förklaras av högre bruttohyror som motverkats av ökade kostnader i utvecklingsprojekt för vakanser, underhåll och personalförstärkningar.
- Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 689 mnkr (1 665).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 3 470 mnkr (2 001), motsvarande 16,82 kronor per aktie (9,70).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,10 kronor per aktie (2,90).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 31,7 mdkr (27,8), vilket ger ett substansvärde om 118 kronor per aktie (100).
- Soliditeten uppgick till 61 procent (59), nettobelåningsgraden till 17 procent (19) och räntetäckningsgraden var 9,1 gånger (8,5).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 4,5 procent (5,6). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 3,2 procent (5,2).

---

### KONCERNEN

#### RESULTAT

##### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 610,7 mnkr (1 596,4). Ökningen beror på högre hyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt högre omsättningshyrestillägg, som motverkats av högre kostnader för projektvakanser. Bruttoreultatet uppgick till 1 144,2 mnkr (1 144,7). Det har belastats med kostnader i samband med uppgradering av varuhuset Femman samt NK, vilket medfört högre underhållskostnader vid evakuering av butikshyresgäster.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4 och uppgick till 18,1 mnkr (10,9) varav NK-fastigheterna stod för 16,9 mnkr (10,0). 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 78,3 mnkr (68,9), förbättringen beror på ökade korttids- och avtalsintäkter. Kostnaderna uppgick till 50,4 mnkr (49,8) och bruttoreultatet till 27,9 mnkr (19,1).

##### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -38,8 mnkr (-36,2). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 3 426,5 mnkr (1 708,6) och i räntederivat 11,8 mnkr (-185,8).

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -123,0 mnkr (-129,9).

##### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -978,5 mnkr (-519,2), varav -105,5 mnkr (-93,8) utgjorde aktuell skatt och -873,0 mnkr (-425,4) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

##### Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 3 470,1 mnkr (2 001,3). Det ökade resultatet förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

## FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 500,3 mnkr (244,2). Ökningen förklaras av pågående utvecklingsprojekt i befintliga fastigheter, främst i Göteborg.

### FASTIGHETSBESTÄNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering och bedöms per den 31 december 2015 uppgå till 31 740 mnkr (27 817). Ökningen förklaras av realiserade värdeförändringar samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 387 000 kvm (387 000).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december var 4,5 procent (5,6) och den totala ytvakansgraden var 6,1 procent (7,2). Minskningen av vakansen hänförs främst till kontor i Stockholm. Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick till 3,2 procent (5,2).

### 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 2015 uppgå till 3 426,5 mnkr (1 708,6). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2015 uppgick till 31,7 mdkr inklusive investeringar. Den realiserade värdeökningen beror främst på effekten av lägre avkastningskrav och högre hyror vid omförhandlade och nytecknade hyresavtal.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 4,1 procent (4,5).

### 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 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	3,8-4,3 procent
Göteborg	4,1-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,1 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 31,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,6 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

### Känslighetsanalys, fastighetsvärdering<sup>1)</sup>

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	950 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	475 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	420 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	1 950 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2015-12-31.

### Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi, NAI Svefa och Newsec Advice. De externa värderingarna per 2015-12-31 omfattar 8 fastigheter och motsvarar 37 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 33 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 2015-12-31 är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Kvasten 9, Käkenhusen 40 (del av), Oxhuvudet 18, Rännilen 8 och Rännilen 11 i Stockholm samt Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 12,0 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 11,6 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) enligt balansräkningen till 25,8 mdkr eller 125 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) uppgår till 24,3 mdkr eller 118 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 december 2015

	Mnkr	kr/ aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	19 566,7	95
<i>Aterläggning</i>		
Derivat enligt balansräkningen	137,4	1
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	6 065,6	29
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	25 769,7	125
<i>Avdrag</i>		
Derivat enligt ovan	-137,4	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 378,6	-6
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	24 253,7	118

## 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 utvecklades positivt. Vid omförhandlingar och nyuthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorsområdet har hyror noterats inom intervallet 4 400 till 5 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Intresset för välbelägna butikslokaler inom samma delmarknader har varit fortsatt stort. För butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror i intervallet 14 000 till 23 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Aven i Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit hög med fortsatt låga vakanser. Marknadshyrorna har varit något stigande och uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 2 200 och 3 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgick marknadshyrorna till mellan 6 000 och 14 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats positivt. Totalt har under perioden 48 600 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 249 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med 6 procent.

## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2015 till 5 750 mnkr (5 650).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 4 mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 2,1 mdkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 800 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 27 månader (33), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 27 månader (32) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,1 procent (2,2). Räntebärande nettoskuld var 5 307 mnkr (5 176).

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 december 2015 till -137,4 mnkr (-149,1). Det negativa värdet förklaras av lägre marknadsräntor.

## Kapitalbindningsstruktur, 31 december 2015

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr <sup>1)</sup>	Andel, %
2016	300	5
2017	2 950	51
2018	1 700	30
2019	500	9
2022	300	5
Totalt	5 750	100

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

## Räntebindningsstruktur, 31 december 2015

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2016	1 200	21	1,0
2017	1 500	26	1,8
2018	1 800	31	2,6
2019	950	17	2,9
2022	300	5	2,1
Totalt	5 750	100	2,1

## RESULTAT KVARTAL 4

Nettohyrorna uppgick till 427,4 mnkr (409,5).

Ökningen beror på högre hyror och omsättningshyrestillägg samt ytterligare minskade kostnader för vakanta lokaler. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 124,7 mnkr (121,9) och bruttoresultat uppgick till 302,7 mnkr (287,6).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 10,5 mnkr (6,8). Nettoomsättningen uppgick till 23,7 mnkr (19,8) och kostnaderna till 13,2 mnkr (13,0).

Värdet förändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 754,7 mnkr (1 014,7) och i räntederivat till 18,4 mnkr (-37,1). Finansiella intäkter och kostnader var netto -31,6 mnkr (-32,0).

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 20 622 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2015 till 32,1 procent (32,1) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 december 2015 var 119,90 kronor och börsvärdet uppgick till 26,0 mdkr.

## Största ägargrupperna per 31 december 2015

	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	6,1	1,2
JP Morgan Fonder	4,5	0,9
Citi Bank	3,2	0,7
NTC Wealth	2,9	0,6
SEB Fonder	2,1	0,4
BNP Paribas	1,9	0,4
Länsförsäkringar	1,7	0,4
APG	1,5	0,3
Övriga aktieägare	29,5	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 2015 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 2015 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 17 mars 2016 förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier.

## Återköp av aktier per 31 december 2015, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2015	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 dec 2015	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 2014.

## VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. IFRIC 21 Avgifter tillämpas sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler som anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket berör fastighetsskatten för Hufvudstaden. Kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året. I övrigt är redovisningsprinciper och beräkningsgrunder oförändrade från senast avgivna årsredovisning. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör netting. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

## FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,10 kronor per aktie (2,90).

## FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISOR

Bolagets huvudägare har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av Claes Boustedt, Peter Egardt, Louise Lindh, Fredrik Lundberg, Sten Peterson, Anna-Greta Sjöberg och Ivo Stopner som styrelseledamöter samt att Fredrik Lundberg omväljs som styrelsens ordförande. Vidare föreslås nyval av

Liv Forhaug och Fredrik Persson. Bengt Braun och Hans Mertzig har undanbett sig omval. Som revisor föreslås revisionsbolaget KPMG AB med Joakim Thilstedt som huvudansvarig revisor.

## Presentation av nya styrelsemedlemmar

Liv Forhaug (civilekonom, född 1970) är Chief Strategy Officer i ICA Gruppen AB sedan 2013. Hon har tidigare erfarenhet bland annat som partner på McKinsey & Company och är styrelseledamot i Hemtex AB och Thule Group AB.

Fredrik Persson (civilekonom, född 1968) är styrelseordförande i Svensk Handel sedan 2014 och i Axfood AB sedan 2009. Han har tidigare erfarenhet bland annat som VD och koncernchef på Axel Johnson AB och är styrelseledamot i AB Electrolux, Lancelot Asset Management AB och Svenskt Näringsliv.

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 17 mars 2016, kl. 16.00 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2015 kommer att finnas tillgänglig vecka 8 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som begärt detta.

## KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning 2015	februari 2016
Årsstämma 2016 i Stockholm	17 mars 2016
Delårsrapport jan-mar 2016	3 maj 2016
Halvårsrapport jan-jun 2016	22 augusti 2016
Delårsrapport jan-sep 2016	9 november 2016

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 11 februari 2016.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se).

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

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	Oktober- december 2015	Oktober- december 2014	Januari- december 2015	Januari- december 2014
<b>Nettoomsättning</b>				
Fastighetsförvaltning	427,4	409,5	1 610,7	1 596,4
Parkeringsverksamhet	23,7	19,8	78,3	68,9
	<b>451,1</b>	<b>429,3</b>	<b>1 689,0</b>	<b>1 665,3</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>				
Underhåll	-10,4	-11,4	-34,4	-31,9
Drift och administration	-70,4	-67,2	-256,5	-248,6
Tomträttsavgälder	-5,4	-4,8	-21,5	-17,0
Fastighetsskatt	-38,5	-38,5	-154,1	-154,2
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-124,7</b>	<b>-121,9</b>	<b>-466,5</b>	<b>-451,7</b>
Parkeringsverksamhet, kostnader	-13,2	-13,0	-50,4	-49,8
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-137,9</b>	<b>-134,9</b>	<b>-516,9</b>	<b>-501,5</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>313,2</b>	<b>294,4</b>	<b>1 172,1</b>	<b>1 163,8</b>
- varav Fastighetsförvaltning	302,7	287,6	1 144,2	1 144,7
- varav Parkeringsverksamhet	10,5	6,8	27,9	19,1
Central administration	-11,1	-9,3	-38,8	-36,2
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>302,1</b>	<b>285,1</b>	<b>1 133,3</b>	<b>1 127,6</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Förvaltningsfastigheter	1 754,7	1 014,7	3 426,5	1 708,6
Räntederivat	18,4	-37,1	11,8	-185,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 075,2</b>	<b>1 262,7</b>	<b>4 571,6</b>	<b>2 650,4</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-31,6	-32,0	-123,0	-129,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 043,6</b>	<b>1 230,7</b>	<b>4 448,6</b>	<b>2 520,5</b>
Skatt	-435,3	-225,1	-978,5	-519,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 608,3</b>	<b>1 005,6</b>	<b>3 470,1</b>	<b>2 001,3</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 608,3</b>	<b>1 005,6</b>	<b>3 470,1</b>	<b>2 001,3</b>
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	7,80	4,88	16,82	9,70

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2015	31 december 2014
Förvaltningsfastigheter	31 740,5	27 817,4
Övriga anläggningstillgångar	17,7	15,4
Summa anläggningstillgångar	31 758,2	27 832,8
Omsättningstillgångar	564,4	582,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>32 322,6</b>	<b>28 415,3</b>
Eget kapital	19 566,7	16 694,8
Långfristiga räntebärande skulder	4 650,0	4 650,0
Uppskjutna skatteskulder	6 229,2	5 356,2
Övriga långfristiga skulder	157,6	168,7
Avsättningar till pensioner	12,9	10,6
Summa långfristiga skulder	11 049,7	10 185,5
Kortfristiga räntebärande skulder	1 100,0	1 000,0
Övriga skulder	606,2	535,0
Summa kortfristiga skulder	1 706,2	1 535,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>32 322,6</b>	<b>28 415,3</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

	Januari- december 2015	Januari- december 2014
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>		
Ingående eget kapital	16 694,8	15 260,7
Periodens totalresultat	3 470,1	2 001,3
Utdelning	-598,2	-567,2
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>19 566,7</b>	<b>16 694,8</b>

**KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG**

	Januari- december 2015	Januari- december 2014
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>		
Resultat före skatt	4 448,6	2 520,5
Avskrivningar/nedskrivningar	8,2	7,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 426,5	-1 708,6
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-11,8	185,8
Övriga förändringar	2,3	1,8
Betald inkomstskatt	-90,0	-140,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>930,8</b>	<b>866,7</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-35,2	-14,9
Ökning/minskning rörelseskulder	71,9	29,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>967,5</b>	<b>881,0</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-496,6	-239,6
Investeringar i inventarier	-3,7	-4,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-500,3</b>	<b>-244,2</b>
Upptagna lån	2 200,0	1 600,0
Amortering av låneskuld	-2 100,0	-1 700,0
Utbetald utdelning	-598,2	-567,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-498,2</b>	<b>-667,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-31,0</b>	<b>-30,4</b>
Likvida medel vid periodens början	474,2	504,6
Likvida medel vid periodens slut	443,2	474,2
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-0,15	-0,15

**SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning	703,8	695,6	636,8	626,7	270,1	274,1	1 610,7	1 596,4
Fastighetskostnader	-176,5	-168,4	-210,0	-204,2	-80,0	-79,1	-466,5	-451,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>527,3</b>	<b>527,2</b>	<b>426,8</b>	<b>422,5</b>	<b>190,1</b>	<b>195,0</b>	<b>1 144,2</b>	<b>1 144,7</b>
<b>Fastighetsförvaltning</b>								
Parkeringsverksamhet			27,9	19,1			27,9	19,1
Central administration							-38,8	-36,2
<b>Värdeförändringar</b>								
Förvaltningsfastigheter							3 426,5	1 708,6
Räntederivat							11,8	-185,8
<b>Rörelseresultat</b>							<b>4 571,6</b>	<b>2 650,4</b>
Finansiella intäkter och kostnader							-123,0	-129,9
<b>Resultat före skatt</b>							<b>4 448,6</b>	<b>2 520,5</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2015	31 december 2014
<b>Ställda säkerheter</b>		
Inteckningar	1 451,3	1 451,3
Kapitalförsäkring	10,2	8,4
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 461,5</b>	<b>1 459,7</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## NYCKELTAL

KONCERNEN	Helår 2015	Helår 2014	Helår 2013	Helår 2012	Helår 2011
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Uthyrbar yta, tusental kvm	387	387	387	367	365
Hysesvakansgrad, %	4,5	5,6	4,0	3,7	3,9
Ytvakansgrad, %	6,1	7,2	5,7	5,4	5,9
Verkligt värde, mdkr	31,7	27,8	25,9	23,1	22,3
Överskottsgrad, %	69,4	69,9	70,3	70,4	67,1
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	19,1	12,5	12,9	14,7	12,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,2	12,2	12,8	9,3	13,1
Soliditet, %	61	59	58	59	55
Räntetäckningsgrad, ggr	9,1	8,5	8,3	6,4	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,7	18,6	20,3	18,2	18,1
<b>Data per aktie</b>					
Årets resultat, kr	16,82	9,70	9,10	9,40	6,96
Eget kapital, kr	94,86	80,94	73,99	67,49	60,54
Fastigheternas verkliga värde, kr	153,88	134,86	125,42	111,79	107,88
Substansvärde (EPRA NNNAV), kr	118,00	100,00	92,00	84,00	76,00
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 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015	Okt-dec 2014	Jul-sep 2014	Apr-jun 2014	Jan-mar 2014
Nettoomsättning, Mnkr	451	416	409	413	429	410	412	414
Avkastning eget kapital, %	19,7	12,0	9,3	5,8	13,5	7,6	7,5	5,0
Avkastning eget kapital, justerad %	5,0	4,5	4,4	4,2	6,1	4,9	4,9	4,9
Soliditet, %	61	59	59	57	59	57	57	56
Periodens resultat per aktie, kr	7,80	3,11	3,75	2,17	4,88	1,00	2,88	0,94
Eget kapital per aktie, kr	94,86	87,06	83,96	80,20	80,94	76,06	75,06	72,18
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	118,00	108,00	105,00	100,00	100,00	95,00	93,00	90,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,27	1,01	1,22	1,20	0,85	1,24	0,87	1,31

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 038,4 mnkr (1 031,3). Ökningen beror på högre bruttohyror vid omförhandling och nyuthyrning. Bruttoresultatet var 322,9 mnkr (530,6). Fastighetsförvaltningens kostnader har ökat främst beroende på högre underhållskostnader i Femman, Göteborg och högre avskrivningar. Finansiella intäkter och kostnader var netto 208,9 mnkr (219,4). I årets resultat ingår koncernbidrag från dotterbolag med 331,9 mnkr (348,8).

Likvida medel vid periodens utgång var 442,6 mnkr (474,0). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 117,8 mnkr (91,5).

### 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 2014.

### 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. IFRIC 21 Avgifter tillämpas sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler som anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket berör fastighetsskatten för Hufvudstaden. Kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året. I övrigt tillämpas samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning.



**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>	<b>Oktober- december 2015</b>	<b>Oktober- december 2014</b>	<b>Januari- december 2015</b>	<b>Januari- december 2014</b>
Nettoomsättning	267,4	261,0	1 038,4	1 031,3
Verksamhetens kostnader	-158,8	-154,3	-715,5	-500,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>108,6</b>	<b>106,7</b>	<b>322,9</b>	<b>530,6</b>
Central administration	-11,1	-9,3	-38,8	-36,2
Värdoförändringar räntederivat	18,4	-37,2	11,8	-185,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>115,9</b>	<b>60,2</b>	<b>295,9</b>	<b>308,6</b>
Koncernbidrag	331,9	348,8	331,9	348,8
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-31,6	-32,0	-123,0	-129,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>416,2</b>	<b>377,0</b>	<b>504,8</b>	<b>528,0</b>
Bokslutsdispositioner	1,7	-108,6	1,7	-108,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>417,9</b>	<b>268,4</b>	<b>506,5</b>	<b>419,4</b>
Skatt	-77,7	-13,0	-111,3	-56,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>340,2</b>	<b>255,4</b>	<b>395,2</b>	<b>363,1</b>
<b>Rapport över totalresultat, Mnkr</b>				
Periodens resultat	340,2	255,4	395,2	363,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>340,2</b>	<b>255,4</b>	<b>395,2</b>	<b>363,1</b>

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>	<b>31 december 2015</b>	<b>31 december 2014</b>
Förvaltningsfastigheter	8 073,6	8 096,7
Övriga anläggningstillgångar	2 839,8	2 838,0
Summa anläggningstillgångar	10 913,4	10 934,7
Omsättningstillgångar	900,5	949,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 813,9</b>	<b>11 884,0</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 820,5	2 023,5
Summa eget kapital	3 799,2	4 002,2
Obeskattade reserver	821,6	823,3
Avsättningar	900,8	892,8
Långfristiga skulder	4 804,0	4 818,2
Kortfristiga skulder	1 488,3	1 347,5
Summa skulder	8 014,7	7 881,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 813,9</b>	<b>11 884,0</b>

Stockholm den 11 februari 2016

Fredrik Lundberg  
StyrelseordförandeClaes Boustedt  
StyrelseledamotBengt Braun  
StyrelseledamotPeter Egardt  
StyrelseledamotLouise Lindh  
StyrelseledamotHans Mertzig  
StyrelseledamotSten Peterson  
StyrelseledamotAnna-Greta Sjöberg  
StyrelseledamotIvo 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 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.

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

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

**Hyresförluster.** Intäktsbortfall till följd av vakanta lokaler.

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

**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. 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.

**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.** 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.

**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 var ett stort jubileumsår för Hufvudstaden. Den 20 september 2015 var 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 affärslägen.

## 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.

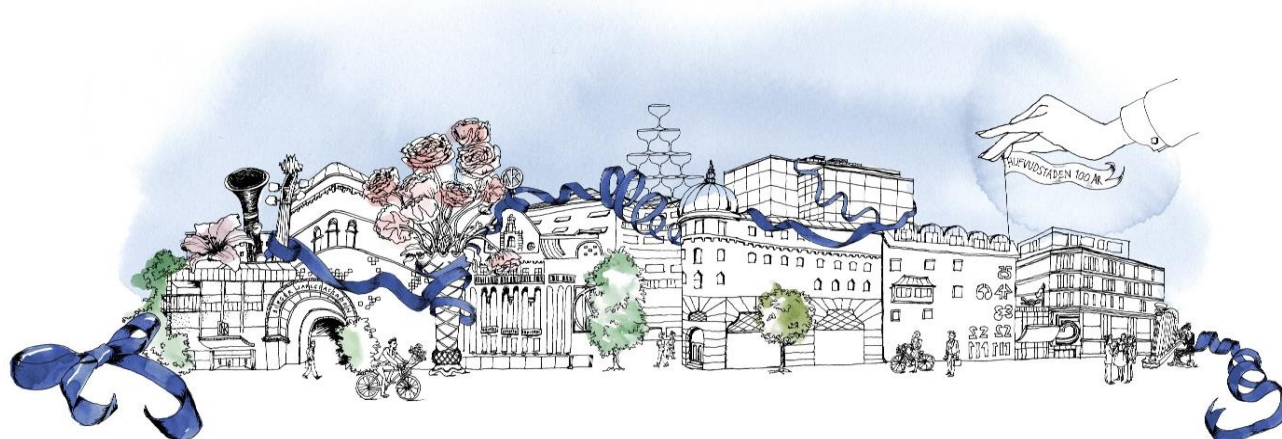
## Strategier för att uppnå målen

*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 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