



Q1

HUFVUDSTADEN
Delårsrapport januari – mars 2016

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-mars 2016

- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 738 mnkr (447), motsvarande 3,58 kronor per aktie (2,17). Det ökade resultatet förklaras främst av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- **Koncernens bruttoresultat** uppgick till 305 mnkr (284), en ökning med 7 procent. Förbättringen förklaras främst av högre hyresintäkter.
- **Koncernens nettoomsättning** uppgick till 431 mnkr (413), en ökning med 4 procent.
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde** uppgick till 32 655 mnkr (31 740 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 119 kronor per aktie (118 vid årsskiftet) efter avdrag för utdelning om 3,10 kr per aktie. Periodens realiserade värdeförändring var 689 mnkr (366).
- **Soliditeten** uppgick till 59 procent (57), nettobelåningsgraden till 18 procent (18) och räntetäckningsgraden var 9,0 gånger (9,1).
- **Hyresvakansgraden** vid periodens slut var 4,3 procent (6,5). Exklusive vakans på grund av pågående projekt uppgick hyresvakansen till 2,3 procent (5,5).
- **Den 1 mars tillträdde fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i centrala Göteborg** med ett fastighetsvärde om 82 mnkr.

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹⁾

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 410,2 mnkr (395,2). Bruttoresultatet uppgick till 296,1 mnkr (278,3). Ökningen förklaras främst av minskade kostnader för vakanser och högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 18,1 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 5.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 21,0 mnkr (17,9), förbättringen beror på ökade korttids- och avtalsintäkter. Kostnaderna uppgick till -12,4 mnkr (-12,0) och bruttoresultatet till 8,6 mnkr (5,9).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -9,2 mnkr (-9,0). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 689,3 mnkr (365,9) och i räntederivat -5,2 mnkr (-22,6).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -32,9 mnkr (-29,6), ökningen förklaras främst av en högre upplåning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -208,4 mnkr (-142,1), varav -26,0 mnkr (-27,9) utgjorde aktuell skatt och -182,4 mnkr (-114,2) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 738,3 mnkr (446,8). Det ökade resultatet förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt ett högre bruttoresultat.

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

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter inklusive bostadsförvärv och inventarier under perioden var 208,4 mnkr (78,4). Den 1 mars tillträdde fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i centrala Göteborg. Fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till cirka 1 600 kvm, bestående av främst kontor. Förvärvet genomfördes via ett bolagsförvärv med ett underliggande fastighetsvärde om 82 mnkr.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering och bedöms per den 31 mars 2016 uppgå till 32 655 mnkr (31 740 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av realiserade värdeförändringar, investeringar i fastighetsbeståndet samt fastighetsförvärv. Den uthyrbara ytan var cirka 388 500 kvm (387 000 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars var 4,3 procent (4,5 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 5,7 procent (6,1 vid årsskiftet). Minskningen av vakansen hänförs till kontor i både Stockholm och Göteborg. Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick till 2,3 procent (3,2 vid årsskiftet).

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighet. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde. För att säkerställa värderingarna, inhämtas minst en gång per år externa värderingar för en del av fastighetsbeståndet.

Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden undersöker även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedömdes den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till 689,3 mnkr (365,9). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2016 uppgick till 32,7 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av stigande marknadshyror samt ett något lägre avkastningskrav.

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

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett

avkastningskrav som är 0,25 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehas med äganderätt. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	3,7-4,3 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 32,7 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, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	960 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	480 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	430 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 000 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2016-03-31.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) enligt balansräkningen till 26,1 mdkr eller 127 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgår till 24,5 mdkr eller 119 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 31 mars 2016

	Mnkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	19 665,6	95
<i>Återläggning</i>		
Derivat enligt balansräkningen	142,6	1
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	6 249,2	31
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	26 057,4	127
<i>Avdrag</i>		
Derivat enligt ovan	-142,6	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 420,3	-7
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	24 494,5	119

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit fortsatt stark 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 Hötorgsområdet har hyror noterats inom intervallet 4 600 till 6 000

kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetil-
lägg. Inom samma delmarknader har intresset för
välbelägna butikslokaler varit fortsatt stort. För
butikslokaler i bästa kommersiella läge utgår hyror
i intervallet 14 000 till 23 000 kronor per kvm
och år exklusive fastighetsskattetillägg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrå-
gan på moderna kontorslokaler varit hög med fortsatt
låga vakanser. Marknadshyrorna har varit något sti-
gande och uppgick i de attraktivaste lägena till mel-
lan 2 200 och 3 100 kronor per kvm och år exklusive
fastighetsskattetillägg. För butikslokaler uppgick
marknadshyrorna till mellan 6 000 och 14 000 kronor
per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som
kontorslokaler har utvecklats positivt. Totalt har un-
der perioden 14 400 kvm omförhandlats till ett hyres-
värde av 68 mnkr.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 mars
2016 till 6 350 mnkr (5 750 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 4 mdkr,
och totalt utestående belopp uppgår till 2,3 mdkr.
Utestående företagscertifikat uppgår till 1,1 mdkr.
Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle
finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga ute-
stående certifikat.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 27
månader (27 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapi-
talbindningstiden 40 månader (27 vid årsskiftet) och
den genomsnittliga effektiva räntan 2,1 procent (2,1
vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 904
mnkr (5 307 vid årsskiftet).

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat upp-
gick per den 31 mars 2016 till -142,6 mnkr (-137,4
vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av lägre
marknadsräntor.

Kapitalbindningsstruktur, 31 mars 2016

Förfallo- tidpunkt	Volym, mnkr ¹⁾	Andel, %
2017	1 750	27
2018	1 300	20
2019	500	8
2020	1 000	16
2021	1 500	24
2022	300	5
Totalt	6 350	100

¹⁾ Kapitalbinding avseende certifikatslån har beräknats uti-
från underliggande lånelöften.

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2016

Förfallo- tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnitt eff. ränta, %
2016	1 300	20	1,0
2017	1 500	24	1,8
2018	1 800	28	2,6
2019	950	15	2,9
2021	500	8	1,8
2022	300	5	2,1
Totalt	6 350	100	2,1

ÖVRIGT

Daniel Massot, chef affärsområde Göteborg och
medlem av koncernledningen, har sagt upp sig efter
7 år i bolaget och kommer att lämna företaget efter
sommaren.

Fredrik Ottosson har utsetts till ny chef för affärs-
område Göteborg och kommer att ingå i koncern-
ledningen. Han tillträder senast i början av augusti.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ
Stockholm, hade vid periodens utgång 20 818 aktie-
ägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31
mars 2016 till 31,7 procent (32,1 vid årsskiftet) av an-
talet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31
mars 2016 var 128,70 kronor och börsvärdet uppgick
till 27,8 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2016
uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 pro-
cent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har
skett under perioden eller efter rapporttidens utgång.
Vid årsstämman 2016 fick styrelsen ett förnyat be-
myndigande att förvärva aktier av serie A upp till
högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt
att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 31 mars 2016, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2016	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 mars 2016	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 2015.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄR- STÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har
skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS
standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC).
Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i
enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämp-
liga bestämmelser i årsredovisningslagen. I övrigt har
redovisningsprinciper och beräkningsgrunder varit
oförändrade från senast avgivna årsredovisning. De-
rivat är värderade till verkligt värde i balansräk-
ningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2
enligt IFRS 13. Kvittning av finansiella tillgångar och
skulder förekommer ej och inga avtal finns som
möjliggör netting. Övriga finansiella tillgångar och
skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde
vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt
värde.

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2016	22 augusti 2016
Delårsrapport jan-sep 2016	9 november 2016
Bokslutskommuniké för 2016	16 februari 2017
Årsredovisning 2016	mars 2017
Årsstämma 2017 i Stockholm	23 mars 2017

Informationen i denna delårsrapport är sådan som
Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra
enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller la-
gen om handel med finansiella instrument. Informati-
onen lämnades för offentliggörande den 3 maj 2016.

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

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari- mars 2016	Januari- mars 2015	Januari- december 2015
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	410,2	395,2	1 610,7
Parkeringsverksamhet	21,0	17,9	78,3
	431,2	413,1	1 689,0
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-5,3	-8,8	-34,4
Drift och administration	-65,6	-64,5	-256,5
Tomträttsavgälder	-5,4	-5,1	-21,5
Fastighetsskatt	-37,8	-38,5	-154,1
Fastighetsförvaltningens kostnader	-114,1	-116,9	-466,5
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,4	-12,0	-50,4
Verksamhetens kostnader	-126,5	-128,9	-516,9
Bruttoresultat	304,7	284,2	1 172,1
- varav Fastighetsförvaltning	296,1	278,3	1 144,2
- varav Parkeringsverksamhet	8,6	5,9	27,9
Central administration	-9,2	-9,0	-38,8
Rörelseresultat före värdeförändringar	295,5	275,2	1 133,3
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	689,3	365,9	3 426,5
Räntederivat	-5,2	-22,6	11,8
Rörelseresultat	979,6	618,5	4 571,6
Finansiella intäkter och kostnader	-32,9	-29,6	-123,0
Resultat före skatt	946,7	588,9	4 448,6
Skatt	-208,4	-142,1	-978,5
Resultat efter skatt	738,3	446,8	3 470,1
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	738,3	446,8	3 470,1
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	3,58	2,17	16,82

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2016	31 mars 2015	31 december 2015
Förvaltningsfastigheter	32 655,1	28 261,3	31 740,5
Övriga anläggningstillgångar	17,8	15,6	17,7
Summa anläggningstillgångar	32 672,9	28 276,9	31 758,2
Omsättningstillgångar	701,9	809,8	564,4
Summa tillgångar	33 374,8	29 086,7	32 322,6
Eget kapital	19 665,6	16 543,4	19 566,7
Långfristiga räntebärande skulder	5 000,0	4 350,0	4 650,0
Uppskjutna skatteskulder	6 411,6	5 470,4	6 229,2
Övriga långfristiga skulder	163,6	192,4	157,6
Avsättningar till pensioner	13,2	11,2	12,9
Summa långfristiga skulder	11 588,4	10 024,0	11 049,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 350,0	1 400,0	1 100,0
Övriga skulder	770,8	1 119,3	606,2
Summa kortfristiga skulder	2 120,8	2 519,3	1 706,2
Summa eget kapital och skulder	33 374,8	29 086,7	32 322,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2016	Januari- mars 2015	Januari- december 2015
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	19 566,7	16 694,8	16 694,8
Periodens totalresultat	738,3	446,8	3 470,1
Utdelning	-639,4	-598,2	-598,2
Utgående eget kapital	19 665,6	16 543,4	19 566,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2016	Januari- mars 2015	Januari- december 2015
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	946,7	588,9	4 448,6
Avskrivningar/nedskrivningar	1,7	1,5	8,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-689,3	-365,9	-3 426,5
Orealiserad värdeförändring räntederivat	5,2	22,6	-11,8
Övriga förändringar	0,3	0,5	2,3
Betald inkomstskatt	-58,0	-8,3	-90,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	206,6	239,3	930,8
Ökning/minskning rörelsefordringar	-75,3	20,5	-35,2
Ökning/minskning rörelseskulder	164,9	-12,8	71,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296,2	247,0	967,5
Förvärv av dotterbolag	-60,9	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-146,9	-78,0	-496,6
Investeringar i inventarier	-0,6	-0,4	-3,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208,4	-78,4	-500,3
Upptagna lån	1 400,0	900,0	2 200,0
Amortering av låneskuld	-817,2	-800,0	-2 100,0
Utbetald utdelning	-639,4	-	-598,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56,6	100,0	-498,2
Periodens kassaflöde	31,2	268,6	-31,0
Likvida medel vid periodens början	443,2	474,2	474,2
Likvida medel vid periodens slut	474,4	742,8	443,2
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	0,15	1,30	-0,15

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	183,2	172,3	161,1	153,3	65,9	69,6	410,2	395,2
Fastighetskostnader	-44,3	-43,4	-49,2	-52,4	-20,6	-21,1	-114,1	-116,9
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	138,9	128,9	111,9	100,9	45,3	48,5	296,1	278,3
Parkeringsverksamhet			8,6	5,9			8,6	5,9
Central administration							-9,2	-9,0
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							689,3	365,9
Räntederivat							-5,2	-22,6
Rörelseresultat							979,6	618,5
Finansiella intäkter och kostnader							-32,9	-29,6
Resultat före skatt							946,7	588,9

¹⁾ För jämförbart bestånd ska AO Göteborgs och Koncernens nettoomsättning och bruttoresultat fastighetsförvaltning ökas med 0,2 mnkr respektive 0,1 mnkr för 2015 på grund av förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2016	31 mars 2015	31 december 2015
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 451,3	1 653,1	1 451,3
Kapitalförsäkring	10,5	8,9	10,2
Summa ställda säkerheter	1 461,8	1 662,0	1 461,5
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

NYCKELTAL

KONCERNEN	31 mars 2016	31 mars 2015	Helår 2015	Helår 2014	Helår 2013	Helår 2012
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, tusental kvm	388	387	387	387	387	367
Hysesvakansgrad, %	4,3	6,5	4,5	5,6	4,0	3,7
Ytvakansgrad, %	5,7	8,0	6,1	7,2	5,7	5,4
Verkligt värde, mdkr	32,7	28,3	31,7	27,8	25,9	23,1
Överskottsgrad, %	70,7	68,8	69,4	69,9	70,3	70,4
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	6,8	5,8	19,1	12,5	12,9	14,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,2	6,4	19,2	12,2	12,8	9,3
Soliditet, %	59	57	61	59	58	59
Räntetäckningsgrad, ggr	9,0	9,1	9,1	8,5	8,3	6,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,0	17,7	16,7	18,6	20,3	18,2
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	3,58	2,17	16,82	9,70	9,10	9,40
Eget kapital, kr	95,34	80,20	94,86	80,94	73,99	67,49
Fastigheternas verkliga värde, kr	158,32	137,01	153,88	134,86	125,42	111,79
Substansvärde (EPRA NNNAV), kr	119,00	100,00	118,00	100,00	92,00	84,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015	Okt-dec 2014	Jul-sep 2014	Apr-jun 2014
Nettoomsättning, Mnkr	431	451	416	409	413	429	410	412
Avkastning eget kapital, %	6,8	19,7	12,0	9,3	5,8	13,5	7,6	7,5
Avkastning eget kapital, justerad %	4,1	5,0	4,5	4,4	4,2	6,1	4,9	4,9
Soliditet, %	59	61	59	59	57	59	57	57
Periodens resultat per aktie, kr	3,58	7,80	3,11	3,75	2,17	4,88	1,00	2,88
Eget kapital per aktie, kr	95,34	94,86	87,06	83,96	80,20	80,94	76,06	75,06
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	119,00	118,00	108,00	105,00	100,00	100,00	95,00	93,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,44	1,27	1,01	1,22	1,20	0,85	1,24	0,87

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 265,6 mnkr (257,5). Ökningen förklaras främst av minskade kostnader för vakanser och högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Kostnaderna uppgick till -194,2 mnkr (-225,0). Minskningen beror främst på lägre underhållskostnader. Bruttoresultatet var 71,4 mnkr (32,5). Finansiella intäkter och kostnader var netto -32,9 mnkr (-29,6).

Likvida medel vid periodens utgång var 446,6 mnkr (742,6). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 40,8 mnkr (25,5). Förvärv av dotterbolag uppgick till 62,1 mnkr (-).

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 2015.

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. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsgrunder varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2016	Januari- mars 2015	Januari- december 2015
MODERBOLAGET, Mnkr			
Nettoomsättning	265,6	257,5	1 038,4
Verksamhetens kostnader	-194,2	-225,0	-715,5
Bruttoresultat	71,4	32,5	322,9
Central administration	-9,2	-9,0	-38,8
Värdetförändringar räntederivat	-5,2	-22,6	11,8
Rörelseresultat	57,0	0,9	295,9
Koncernbidrag	-	-	331,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-32,9	-29,6	-123,0
Resultat efter finansiella poster	24,1	-28,7	504,8
Bokslutsdispositioner	-	-	1,7
Resultat före skatt	24,1	-28,7	506,5
Skatt	-5,6	-6,2	-111,3
Periodens resultat	18,5	-34,9	395,2
Rapport över totalresultat, Mnkr			
Periodens resultat	18,5	-34,9	395,2
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	18,5	-34,9	395,2

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2016	31 mars 2015	31 december 2015
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	8 079,0	8 012,1	8 073,6
Övriga anläggningstillgångar	2 901,8	2 838,4	2 839,8
Summa anläggningstillgångar	10 980,8	10 850,5	10 913,4
Omsättningstillgångar	866,9	1 135,6	900,5
Summa tillgångar	11 847,7	11 986,1	11 813,9
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 199,6	1 390,4	1 820,5
Summa eget kapital	3 178,3	3 369,1	3 799,2
Obeskattade reserver	821,6	823,3	821,6
Avsättningar	900,8	889,2	900,8
Långfristiga skulder	5 160,0	4 369,6	4 804,0
Kortfristiga skulder	1 787,0	2 534,9	1 488,3
Summa skulder	8 669,4	8 617,0	8 014,7
Summa eget kapital och skulder	11 847,7	11 986,1	11 813,9

Stockholm den 3 maj 2016

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för 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 överlätas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

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.



BIBLIOTEKSTAN
EVOLVED SINCE 1885



HUFVUDSTADEN

Om Hufvudstaden

Hufvudstaden, som grundades 1915, blev snabbt ett av Sveriges ledande fastighetsbolag och är idag ett av landets starkaste varumärken i fastighetsbranschen. Varumärket är välkänt och står för hög kvalitet, god service och långsiktighet i förvaltning och utveckling av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärs-lägen.

Vision

Hufvudstaden ska alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

Affärsidé

Hufvudstaden ska i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Finansiella mål

- Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelnings-tillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

- Successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- Ha branschens nöjdaste kunder.
- Ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

Strategier för att uppnå målen

Kundfokus. Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

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

Kompetensutveckling. Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunnande och värderingar.

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.



Hufvudstaden AB (publ)
NK 100, 111 77 Stockholm
Besöksadress: Regeringsgatan 38
Telefon: 08-762 90 00 Telefax 08-762 90 01
E-post: info@hufvudstaden.se Hemsida: www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm