

Q2

HUFVUDSTADEN

Halvårsrapport januari – juni 2017



HUFVUDSTADEN

Halvårsrapport januari-juni 2017

- **Bruttoresultatet ökade med 4 procent och uppgick till 643 mnkr (616). Resultatförbättringen förklaras främst av högre hyresintäkter.**
- **Nettoomsättningen uppgick till 905 mnkr (870), en ökning med 4 procent.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 625 mnkr (1 649), motsvarande 7,88 kronor per aktie (7,99). Minskningen förklaras främst av lägre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.**
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 38,3 mdkr (36,5 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 144 kronor per aktie (138 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändring var 1 518 mnkr (1 582).**
- **Soliditeten uppgick till 62 procent (60), nettobelåningsgraden till 15 procent (17) och räntetäckningsgraden var 9,0 gånger (8,3).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,3 procent (4,2). Exklusive vakans på grund av pågående projekt uppgick hyresvakansen till 2,2 procent (2,3).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹⁾

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 859,1 mnkr (827,0). Bruttoresultatet uppgick till 623,3 mnkr (598,0). Det högre resultatet förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknings.

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

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 7.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 45,5 mnkr (43,3), kostnaderna uppgick till -25,6 mnkr (-25,1) och bruttoresultatet till 19,9 mnkr (18,2).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -19,0 mnkr (-18,4). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 517,6 mnkr (1 582,4) och i räntederivat 32,6 mnkr (6,1).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -69,2 mnkr (-72,2), minskningen förklaras främst av något lägre upplåningsränta.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -480,3 mnkr (-465,6), varav -80,9 mnkr (-57,0) utgjorde aktuell skatt och -399,4 mnkr (-408,6) uppskjuten skatt. Ökningen av aktuell skatt beror på förbättrat resultat, periodisering av bokslutsdispositioner samt minskade avdragsgilla utgifter för projekt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 624,9 mnkr (1 648,5). Minskningen förklaras av lägre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

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

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 271,2 mnkr (336,5). Minskningen förklaras av föregående års förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i Göteborg.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 30 juni 2017 uppgå till 38 304 mnkr (36 517 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av realiserade värdeökningar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 389 000 kvm (389 000 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni var 4,3 procent (3,9 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 6,2 procent (5,3 vid årsskiftet). Ökningen av vakansen förklaras av tomställda lokaler i samband med pågående utvecklingsprojekt. För flera av dessa lokaler har hyresavtal redan tecknats. Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick till 2,2 procent (2,6 vid årsskiftet).

Fastighets- och substansvärde

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

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

Med beaktande av ovanstående bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för första halvåret 2017 uppgå till 1 517,6 mnkr (1 582,4). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2017 uppgick till 38,3 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på något lägre direktavkastningskrav och effekten av stigande marknadshyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 3,8 procent (3,9 vid årsskiftet).

Värderingsmetod

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

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

0,25 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehåses med äganderätt. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktigt hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	3,4-4,0 procent
Göteborg	4,1-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,8 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 38,3 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,9 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

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

¹⁾ Värdetidpunkt 2017-06-30.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi, JLL och Newsec Advice. De externa värderingarna omfattar 11 fastigheter och motsvarar 35 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Hästhuvudet 13, Kungliga Trädgården 5, Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 8 och Rännilen 19 (del av) i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 13 551 mnkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 13 319 mnkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 31,5 mdkr eller 152 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgick till 29,8 mdkr eller 144 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, 30 juni 2017

	Mnkr	kr/ aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	23 991,6	116
Återläggning		
Derivat enligt balansräkningen	59,6	-
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	7 495,0	36
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	31 546,2	152
Avdrag		
Derivat enligt ovan	-59,6	-
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 703,4	-8
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	29 783,2	144

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 har stigit. I Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet uppgår marknadshyrorna för kontor till mellan 5 500 och 8 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Intresset för välbelägna butikslokaler inom samma delmarknader har varit fortsatt gott. I bästa kommersiella läge för butikslokaler utgår hyror i intervallet 14 000 till 24 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit fortsatt positiv med låga vakanser. Marknadshyrorna har varit något stigande och uppgår i de attraktivaste lägena till mellan 2 500 och 3 300 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgår marknadshyrorna till mellan 6 000 och 15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 38 900 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 203 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 11 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2017 till 6 450 mnkr (6 650 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 4,0 mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 3,2 mdkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 0,8 mdkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,8 år (1,9 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,5 år (2,7 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 2,0 procent (2,1 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 906 mnkr (5 536 vid årsskiftet). Av den totala upplåningen löper 2 700 mnkr med fast ränta. För att uppnå önskad ränteförfallostruktur används räntederivat. Underliggande krediter på 2 900 mnkr (3 250 vid årsskiftet) är säkrade via räntederivat. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 juni 2017 till -59,4 mnkr (-91,9 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av en generell nedgång av marknadsräntorna sedan de tecknades. 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.

Räntebindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2017

Förfallotidpunkt, år	Krediter	Räntederivat	Netto	Genomsnittlig eff. ränta, % ¹⁾	Andel, %
< - 1	4 250	-950	3 300	2,1	51
1 - 2	500	850	1 350	2,4	21
2 - 3	-	100	100	1,9	1
3 - 4	500	-	500	1,8	8
4 - 5	900	-	900	1,3	14
5 - 6	300	-	300	2,1	5
Totalt	6 450	0	6 450	2,0	100

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2017

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:				Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat ¹⁾	Summa	
< - 1	2 950	1 450	1 000	-	2 450	38
1 - 2	1 000	-	500	-	500	8
2 - 3	1 000	-	-	800	800	12
3 - 4	500	-	500	-	500	8
4 - 5	1 900	1 000	900	-	1 900	29
5 - 6	300	-	300	-	300	5
Totalt	7 650	2 450	3 200	800	6 450	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 312,6 mnkr (301,9), en ökning med 4 procent. Nettohyrorna uppgick till 429,8 mnkr (416,8), en ökning med 3 procent. Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknings. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till -117,2 mnkr (-114,9).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 9,7 mnkr (9,6). Nettoomsättningen uppgick till 22,7 mnkr (22,3) och kostnaderna till -13,0 mnkr (-12,7).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 195,9 mnkr (893,1) och i räntederivat till 14,7 mnkr (11,3). Finansiella intäkter och kostnader var netto -34,8 mnkr (-39,3).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 22 564 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2017 till 31,2 procent (31,5 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 juni 2017 var 139,70 kronor och börsvärdet uppgick till 30,1 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2017 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 2017 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.

Återköp av aktier per 30 juni 2017, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2017	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 juni 2017	211,3	5,0	206,3

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

I augusti tillträdde Christine Lindgren som Chef HR och John Lethenström som Chef Fastighetsutveckling. Båda kommer att ingå i koncernledningen.

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 2016.

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. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Redovisningsprinciper och

beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning. Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Alternativa nyckeltal är ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS eller årsredovisningslagen och används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder.

KOMMANDE INFORMATION

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 augusti 2017.

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

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	April-juni 2017	April-juni 2016	Januari-juni 2017	Januari-juni 2016	Januari-december 2016
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	429,8	416,8	859,1	827,0	1 703,1
Parkeringsverksamhet	22,7	22,3	45,5	43,3	86,8
	452,5	439,1	904,6	870,3	1 789,9
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-7,4	-9,9	-12,0	-15,2	-29,0
Drift och administration	-62,0	-61,1	-128,8	-126,7	-262,2
Tomträttsavgälder	-6,0	-5,5	-11,4	-10,9	-21,8
Fastighetsskatt	-41,8	-38,4	-83,6	-76,2	-164,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-117,2	-114,9	-235,8	-229,0	-477,5
Parkeringsverksamhet, kostnader	-13,0	-12,7	-25,6	-25,1	-50,0
Verksamhetens kostnader	-130,2	-127,6	-261,4	-254,1	-527,5
Bruttoresultat	322,3	311,5	643,2	616,2	1 262,4
- varav Fastighetsförvaltning	312,6	301,9	623,3	598,0	1 225,6
- varav Parkeringsverksamhet	9,7	9,6	19,9	18,2	36,8
Central administration	-9,5	-9,2	-19,0	-18,4	-42,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	312,8	302,3	624,2	597,8	1 219,5
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	1 195,9	893,1	1 517,6	1 582,4	4 160,1
Räntederivat	14,7	11,3	32,6	6,1	45,4
Rörelseresultat	1 523,4	1 206,7	2 174,4	2 186,3	5 425,0
Finansiella intäkter och kostnader	-34,8	-39,3	-69,2	-72,2	-141,1
Resultat före skatt	1 488,6	1 167,4	2 105,2	2 114,1	5 283,9
Skatt	-335,8	-257,2	-480,3	-465,6	-1 163,7
Resultat efter skatt	1 152,8	910,2	1 624,9	1 648,5	4 120,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 152,8	910,2	1 624,9	1 648,5	4 120,2
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	5,59	4,41	7,88	7,99	19,98

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2017	30 juni 2016	31 december 2016
Förvaltningsfastigheter	38 304,1	33 675,6	36 517,3
Övriga anläggningstillgångar	20,0	18,9	18,5
Summa anläggningstillgångar	38 324,1	33 694,5	36 535,8
Omsättningstillgångar	671,5	672,8	1 173,0
Summa tillgångar	38 995,6	34 367,3	37 708,8
Eget kapital	23 991,6	20 575,7	23 047,4
Långfristiga räntebärande skulder	3 200,0	4 750,0	4 000,0
Uppskjutna skatteskulder	7 639,6	6 637,8	7 240,2
Övriga långfristiga skulder	72,7	156,2	106,4
Avsättningar till pensioner	16,0	14,5	14,9
Summa långfristiga skulder	10 928,3	11 558,5	11 361,5
Kortfristiga räntebärande skulder	3 250,0	1 500,0	2 650,0
Övriga skulder	825,7	733,1	649,9
Summa kortfristiga skulder	4 075,7	2 233,1	3 299,9
Summa eget kapital och skulder	38 995,6	34 367,3	37 708,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-juni 2017	Januari-juni 2016	Januari-december 2016
Ingående eget kapital	23 047,4	19 566,7	19 566,7
Periodens totalresultat	1 624,9	1 648,5	4 120,2
Utdelning	-680,7	-639,4	-639,4
Utgående eget kapital	23 991,6	20 575,7	23 047,4

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-juni 2017	Januari-juni 2016	Januari-december 2016
Resultat före skatt	2 105,2	2 114,1	5 283,9
Avskrivningar/nedskrivningar	4,4	2,7	3,0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 517,6	-1 582,4	-4 160,1
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-32,6	-6,1	-45,4
Övriga förändringar	1,2	1,6	1,9
Betald inkomstskatt	-79,6	-28,8	-105,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	481,0	501,1	977,6
Ökning/minskning rörelsefordringar	-71,9	-40,0	28,6
Ökning/minskning rörelseskulder	173,3	130,9	22,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	582,4	592,0	1 028,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-269,2	-335,2	-616,7
Investeringar i inventarier	-2,0	-1,3	-2,2
Försäljning av inventarier	-	-	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-271,2	-336,5	-618,7
Upptagna lån	1 700,0	1 700,0	3 300,0
Amortering av låneskuld	-1 900,0	-1 217,2	-2 400,0
Utbetald utdelning	-680,7	-639,4	-639,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-880,7	-156,6	260,6
Periodens kassaflöde	-569,5	98,9	670,6
Likvida medel vid periodens början	1 113,8	443,2	443,2
Likvida medel vid periodens slut	544,3	542,1	1 113,8
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-2,76	0,48	3,25

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾²⁾

För att öka satsningen på affärsutveckling och projekt genomförde Hufvudstaden en omorganisation per den 1 april 2017. Hufvudstaden har fortsatt tre affärsområden där fördelningen av fastigheter har förändrats för AO Stockholm (tidigare AO Öst) och AO NK (tidigare AO Väst). AO Göteborg omfattar fortsatt samma fastigheter.

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016
Nettoomsättning	470,9	458,8	236,5	233,8	151,7	134,4	859,1	827,0
Fastighetskostnader	-113,9	-113,1	-77,9	-75,5	-44,0	-40,4	-235,8	-229,0
Bruttoresultat								
Fastighetsförvaltning	357,0	345,7	158,6	158,3	107,7	94,0	623,3	598,0
Parkeringsverksamhet			19,9	18,2			19,9	18,2
Central administration							-19,0	-18,4
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							1 517,6	1 582,4
Räntederivat							32,6	6,1
Rörelseresultat							2 174,4	2 186,3
Finansiella intäkter och kostnader							-69,2	-72,2
Resultat före skatt							2 105,2	2 114,1

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

2) Tidigare perioder har räknats om med avseende på den nya organisationen.

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2017	30 juni 2016	Helår 2016
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	389	389	389
Hyresvakansgrad, %	4,3	4,2	3,9
Ytvakansgrad, %	6,2	5,8	5,3
Verkligt värde, mdkr	38,3	33,7	36,5
Överskottsgrad, %	71,1	70,8	70,5
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	8,6	10,1	19,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,2	10,6	19,7
Soliditet, %	62	60	61
Räntetäckningsgrad, ggr	9,0	8,3	8,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,3	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,4	16,9	15,2
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	7,88	7,99	19,98
Eget kapital, kr	116,31	99,75	111,74
Fastigheternas verkliga värde, kr	185,70	163,26	177,04
Substansvärde (EPRA NNNAV), kr	144,00	124,00	138,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

Substansvärde (EPRA NNNAV) se sidorna 3-4.

	30 juni 2017	30 juni 2016	Helår 2016
Nettoskuld, Mnkr			
Långfristiga räntebärande skulder	3 200	4 750	4 000
Kortfristiga räntebärande skulder	3 250	1 500	2 650
Kassa och bank	-544	-542	-1 114
Nettoskuld	5 906	5 708	5 536
Soliditet, Mnkr			
Eget kapital	23 992	20 576	23 047
Balansomslutning	38 996	34 367	37 709
Soliditet, %	62	60	61
Nettobelåningsgrad fastigheter, Mnkr			
Räntebärande skulder	6 450	6 250	6 650
Räntebärande tillgångar	-544	-542	-1 114
Summa	5 906	5 708	5 536
Redovisat värde fastigheter	38 304	33 676	36 517
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,4	16,9	15,2
Räntetäckningsgrad, Mnkr			
Resultat e.fin. poster exkl. värdeförändringar	1 110 ¹⁾	1 051 ¹⁾	1 078
Räntekostnader	139	145	141
Summa	1 249	1 196	1 220
Räntekostnader	139	145	141
Räntetäckningsgrad, ggr	9,0	8,3	8,6

¹⁾ Omräknat 12 månader.

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015
Nettoomsättning, mnkr	453	452	468	451	439	431	451	416
Avkastning eget kapital, %	8,6	4,7	19,4	13,5	10,2	6,8	19,7	12,0
Avkastning eget kapital, justerad %	3,5	3,6	4,0	4,2	4,0	4,1	5,0	4,5
Soliditet, %	62	60	61	61	60	59	61	59
Periodens resultat per aktie, kr	5,59	2,29	7,59	4,40	4,41	3,58	7,80	3,11
Eget kapital per aktie, kr	116,31	110,73	111,74	104,15	99,75	95,34	94,86	87,06
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	144,00	138,00	138,00	129,00	124,00	119,00	118,00	108,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,41	1,42	0,86	1,26	1,43	1,44	1,27	1,01

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 564,6 mnkr (536,6). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknig. Kostnaderna uppgick till -318,0 mnkr (-365,0). Minskningen beror främst på lägre underhållskostnader. Bruttoresultatet var 246,6 mnkr (171,6). Finansiella intäkter och kostnader var netto -69,2 mnkr (-72,1).

Likvida medel vid periodens utgång var 514,6 mnkr (511,1). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 81,0 mnkr (78,9).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2016.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	April-juni 2017	April-juni 2016	Januari-juni 2017	Januari-juni 2016	Januari-december 2016
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning	281,4	271,0	564,6	536,6	1 104,0
Verksamhetens kostnader	-159,5	-170,8	-318,0	-365,0	-729,8
Bruttoresultat	121,9	100,2	246,6	171,6	374,2
Central administration	-9,5	-9,2	-19,0	-18,4	-42,9
Värdeförändringar räntederivat	14,7	11,3	32,6	6,1	45,4
Rörelseresultat	127,1	102,3	260,2	159,3	376,7
Koncernbidrag	-	-	-	-	357,3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-34,8	-39,2	-69,2	-72,1	-141,0
Resultat efter finansiella poster	92,3	63,1	191,0	87,2	593,0
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	156,5
Resultat före skatt	92,3	63,1	191,0	87,2	749,5
Skatt	-28,3	-13,9	-58,7	-19,5	-165,9
Periodens resultat	64,0	49,2	132,3	67,7	583,6
Rapport över totalresultat, Mnkr					
Periodens resultat	64,0	49,2	132,3	67,7	583,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	64,0	49,2	132,3	67,7	583,6

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2017	30 juni 2016	31 december 2016
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	8 095,2	8 081,1	8 086,3
Övriga anläggningstillgångar	2 904,4	2 902,9	2 902,6
Summa anläggningstillgångar	10 999,6	10 984,0	10 988,9
Omsättningstillgångar	856,7	839,1	1 550,1
Summa tillgångar	11 856,3	11 823,1	12 539,0
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 216,3	1 248,8	1 764,7
Summa eget kapital	3 195,0	3 227,5	3 743,4
Obeskattade reserver	665,0	821,6	665,0
Avsättningar	925,9	905,3	916,1
Långfristiga skulder	3 269,4	4 902,7	4 103,0
Kortfristiga skulder	3 801,0	1 966,0	3 111,5
Summa skulder	8 661,3	8 595,6	8 795,6
Summa eget kapital och skulder	11 856,3	11 823,1	12 539,0

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning

och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 22 augusti 2017

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Ivo Stopner
*Verkställande direktör
och styrelseledamot*

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Hufvudstaden AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, per 30 juni 2017 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen och för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 augusti 2017
KPMG AB

Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Finans

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

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

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

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

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

EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt, se härledning sidorna 3-4.

EPRA NNAV – Aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt, se härledning sidorna 3-4.

MTN-program. Medium Term Note. Ett obligationsprogram med en löptid på 1-15 år.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank, se härledning sidan 8.

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

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

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

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

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

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Aktie

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

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

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

Fastighet

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna 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.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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



BIBLIOTEKSTAN



HUFVUDSTADEN

Om Hufvudstaden

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

Strategier för att uppnå målen

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

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

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

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

NK 100, 111 77 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00 Telefax 08-762 90 01

E-post: info@hufvudstaden.se Hemsida: www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



HUFVUDSTADEN