

Q4

HUFVUDSTADEN
Bokslutskommuniké 2017



HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2017

- **Bruttoresultatet ökade med 3 procent och uppgick till 1 301 mnkr (1 262), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.**
- **Nettoomsättningen uppgick till 1 841 mnkr (1 790), en ökning med 3 procent. Ökningen motverkas av kostnader för hyresvakanser främst hänförligt till utvecklingsprojekt.**
- **Årets resultat efter skatt uppgick till 3 035 mnkr (4 120), motsvarande 14,71 kronor per aktie (19,98). Minskningen förklaras av lägre orealiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.**
- **Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,50 kronor per aktie (3,30).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 39,7 mdkr (36,5), vilket ger ett substansvärde om 152 kronor per aktie (138). Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var 2 848 mnkr (4 160).**
- **Soliditeten uppgick till 63 procent (61), nettobelåningsgraden till 15 procent (15) och räntetäckningsgraden var 9,3 gånger (8,6).**
- **Hyresvakansgraden vid årets slut var 3,9 procent (3,9). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 2,4 procent (2,6).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹⁾

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under året till 1 750,6 mnkr (1 703,1). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräkning, men motverkas av kostnader för hyresvakanser främst hänförligt till utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet uppgick till 1 261,5 mnkr (1 225,6).

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4 och uppgick till 15,7 mnkr (16,0) varav NK-fastigheterna stod för 12,9 mnkr (13,8). 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 89,9 mnkr (86,8), kostnaderna uppgick till -50,7 mnkr (-50,0) och bruttoresultatet till 39,2 mnkr (36,8).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -41,3 mnkr (-42,9). Jämförelsestörande poster var -138,6 mnkr (0,0) och avser årets nettokostnad till följd av brand i Vildmannen 7, se vidare under kvartal 4. Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 2 848,2 mnkr (4 160,1) och i räntederivat 61,6 mnkr (45,4).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -135,7 mnkr (-141,1). Minskningen förklaras främst av något lägre upplåningsränta.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under året till -859,9 mnkr (-1 163,7), varav -160,2 mnkr (-152,7) utgjorde aktuell skatt och -699,7 mnkr (-1 011,0) uppskjuten skatt. Minskningen av uppskjuten skatt beror på lägre orealiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

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

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 3 035,0 mnkr (4 120,2). Minskningen förklaras av lägre orealiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 587,3 mnkr (618,7). Minskningen förklaras framförallt av föregående års förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i Göteborg uppgående till 78,4 mnkr.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 31 december 2017 uppgå till 39 730 mnkr (36 517). Ökningen förklaras av orealiserade värdeökningar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 385 000 kvm (389 000). Förändringen i uthyrningsbar yta förklaras av brand i Vildmannen 7 där stora delar av byggnaden totalförstörts.

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december 2017 var 3,9 procent (3,9) och den totala ytvakansgraden var 5,5 procent (5,3). Hyresvakansgraden exklusive pågående projekt uppgick till 2,4 procent (2,6).

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 uppdateringar 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 orealiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2017 uppgå till 2 848,2 mnkr (4 160,1). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2017 uppgick till 39,7 mdkr inklusive investeringar. Den orealiserade värdeökningen beror främst på effekten av stigande marknadshyror och ett något lägre direktavkastningskrav.

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

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. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har värderingen baserats på en färdigställd byggnad med avdrag för byggkostnader samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

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 tomtträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 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	3,4-3,9 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 39,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,0 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 020 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	510 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	510 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 620 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2017-12-31.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield och Newsec Advice. De externa värderingarna per 2017-12-31 omfattar 10 fastigheter och motsvarar 39 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 35 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 2017-12-31 är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Järnplåten 28, Orgelpipan 7, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 18, Rännilen 19 (del av) och Vildmannen 7 i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 16,0 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 15,5 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 33,3 mdkr eller 161 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgick till 31,4 mdkr eller 152 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 2017

	Mnkr	Kr/ aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	25 401,7	123
<i>Återläggning</i>		
Derivat enligt balansräkningen	30,3	-
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	7 823,3	38
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	33 255,3	161
<i>Avdrag</i>		
Derivat enligt ovan	-30,3	-
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 778,0	-9
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	31 447,0	152

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 Hötorsområdet uppgår marknadshyrorna för kontor till mellan 5 900 och 8 400 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 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg.

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 3 400 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgår marknadshyrorna till mellan 6 000 och 15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 60 500 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 322 mnkr. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna under 2017 i en hyresökning om cirka 12 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 31 december 2017 till 6 200 mnkr (6 650).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 4,0 mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 3,7 mdkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 1,3 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), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 3,4 år (2,7) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,9 procent (2,1). Räntebärande nettoskuld var 5 805 mnkr (5 536). Av den totala upplåningen löper 3 200 mnkr med fast ränta. För att uppnå önskad ränteförfallostruktur används räntederivat. Underliggande krediter på 1 750 mnkr (3 250) är säkrade via räntederivat. Det verkliga vär-

det för samtliga räntederivat uppgick per den 31 december 2017 till -30,3 mnkr (-91,9). 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 nettning. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

Räntebindningsstruktur, mnkr, 31 december 2017

Förfallotid-punkt, år	Krediter	Ränte-derivat	Netto	Genomsnittlig eff. ränta, % ¹⁾	Andel, %
< - 1	3 500	-450	3 050	1,9	49
1 - 2	500	450	950	2,7	15
2 - 3	-	-	-	-	-
3 - 4	1 000	-	1 000	1,5	16
4 - 5	1 200	-	1 200	1,5	20
Totalt	6 200	-	6 200	1,9	100

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2017

Förfallotid- Kredit-punkt, år	avtal	Utnyttjat:				Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat ¹⁾	Summa	
< - 1	1 700	200	1 000	-	1 200	20
1 - 2	500	-	500	-	500	8
2 - 3	1 500	500	-	-	500	8
3 - 4	2 000	500	1 000	300	1 800	29
4 - 5	1 200	-	1 200	-	1 200	19
5 - 6	-	-	-	-	-	-
6 - 7	1 000	-	-	1 000	1 000	16
Totalt	7 900	1 200	3 700	1 300	6 200	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

KVARTAL 4

Nettohyrorna uppgick till 456,0 mnkr (444,4).

Ökningen om 3 procent förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräknig, men motverkas av kostnader för hyresvakanser främst hänförliga till utvecklingsprojekt. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till -138,4 mnkr (-130,0). Ökningen är främst hänförlig till personalkostnader och kostnader för underhåll. Bonuskostnaderna för helåret reserveras i december. Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 317,6 mnkr (314,4).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 11,4 mnkr (11,4). Nettoomsättningen uppgick till 24,0 mnkr (23,9) och kostnaderna till -12,6 mnkr (-12,5).

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 970,3 mnkr (1 709,5) och i räntederivat till 13,2 mnkr (20,9). Finansiella intäkter och kostnader var netto -31,5 mnkr (-33,9).

Den 7 november utbröt en brand i projektfastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan, Stockholm. Branden har inte medfört några allvarliga personskador men byggnaden är i det närmaste totalförstörd. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Reglering av försäkringsersättning är inte avslutad varför vi av försiktighetsskäl endast redovisat en del av möjlig försäkringsintäkt. I årets resultat ingår även kostnad för värdeförändring och utranering av byggnaden. Netto uppgår beloppet till -138,6 mnkr och redovisas i jämförelsestörande poster.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 22 620 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2017 till 30,3 procent (31,5) av antalet

utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 december 2017 var 131,40 kronor och börsvärdet uppgick till 29,2 mdkr.

Största ägargrupperna per 31 december 2017

	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	6,6	1,4
SEB Fonder	4,2	0,9
JP Morgan Fonder	3,7	0,8
Citi Bank	3,4	0,7
AMF Fonder	2,6	0,5
BNP Paribas	2,1	0,4
NTC Wealth	2,0	0,4
AFA Försäkring	1,5	0,3
Övriga aktieägare	27,3	6,5
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 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. Styrelsen föreslår årsstämman den 22 mars 2018 förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier.

Återköp av aktier per 31 december 2017, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2017	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 dec 2017	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 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. Upplýsingar 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.

Nya standarder som träder i kraft framöver

Ett antal nya och ändrade IFRS träder i kraft först under kommande räkenskapsår. Ändringarna förväntas inte få någon större effekt på koncernens redovisning med undantag av följande:

IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden innebär för Hufvudstaden att en ny modell för reservering av kreditförluster kommer att införas. Införandet förväntas inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning träder i kraft den 1 januari 2018. Hufvudstadens huvudsakliga intäkter utgörs av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17. Övergången till IFRS 15 innebär att redovisning av intäkter ska delas upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. För serviceintäkter görs en bedömning av om Hufvudstaden agerar som huvudman eller agent för de tjänster som utgör service. Då Hufvudstadens huvudsakliga intäkter till övervägande del består av hyresintäkter och att Hufvudstaden i huvudsak agerar som huvudman förväntas inte ikraftträdandet ge några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering utöver utökade upplysningskrav.

IFRS 16 Leasing ska tillämpas från den 1 januari 2019. Hufvudstaden har inlett ett arbete med att analysera vilka konsekvenser den nya standarden kan medföra. För närvarande förväntas inte ett ikraftträdande medföra några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,50 kronor per aktie (3,30).

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISOR

Bolagets huvudägare har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Fredrik Lundberg, Fredrik Persson, Sten Peterson, Anna-Greta Sjöberg och Ivo Stopner samt att Fredrik Lundberg omväls som styrelsens ordförande. Som revisor föreslås revisionsbolaget KPMG AB med Joakim Thilstedt som huvudansvarig revisor.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 22 mars 2018, kl. 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2017 kommer att finnas tillgänglig vecka 9 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som begärt detta.

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning 2017	v. 9 2018
Årsstämma 2018 i Stockholm	22 mars 2018
Delårsrapport jan-mar 2018	3 maj 2018
Halvårsrapport jan-jun 2018	20 augusti 2018
Delårsrapport jan-sep 2018	9 november 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 15 februari 2018.

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	Oktober-december 2017	Oktober-december 2016	Januari-december 2017	Januari-december 2016
Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning	456,0	444,4	1 750,6	1 703,1
Parkeringsverksamhet	24,0	23,9	89,9	86,8
	480,0	468,3	1 840,5	1 789,9
Fastighetsförvaltningens kostnader				
Underhåll	-10,8	-7,7	-29,8	-29,0
Drift och administration	-80,3	-76,7	-269,4	-262,2
Tomträttsavgälder	-5,5	-5,5	-22,6	-21,8
Fastighetsskatt	-41,8	-40,1	-167,3	-164,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-138,4	-130,0	-489,1	-477,5
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,6	-12,5	-50,7	-50,0
Verksamhetens kostnader	-151,0	-142,5	-539,8	-527,5
Bruttoresultat	329,0	325,8	1 300,7	1 262,4
- varav Fastighetsförvaltning	317,6	314,4	1 261,5	1 225,6
- varav Parkeringsverksamhet	11,4	11,4	39,2	36,8
Central administration	-12,9	-15,2	-41,3	-42,9
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	316,1	310,6	1 259,4	1 219,5
Jämförelsestörande poster ¹⁾	-138,6	-	-138,6	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	970,3	1 709,5	2 848,2	4 160,1
Värdeförändringar räntederivat	13,2	20,9	61,6	45,4
Rörelseresultat	1 161,0	2 041,0	4 030,6	5 425,0
Finansiella intäkter och kostnader	-31,5	-33,9	-135,7	-141,1
Resultat före skatt	1 129,5	2 007,1	3 894,9	5 283,9
Skatt	-226,2	-442,0	-859,9	-1 163,7
Resultat efter skatt	903,3	1 565,1	3 035,0	4 120,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	903,3	1 565,1	3 035,0	4 120,2
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	4,38	7,59	14,71	19,98

¹⁾ Värdeförändring och utrangering, -219,2 mnkr, samt en del av möjlig försäkringsersättning, 80,6 mnkr, till följd av brand i Vildmannen 7.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2017	31 december 2016
Förvaltningsfastigheter	39 730,0	36 517,3
Övriga anläggningstillgångar	20,3	18,5
Summa anläggningstillgångar	39 750,3	36 535,8
Omsättningstillgångar	544,6	1 173,0
Summa tillgångar	40 294,9	37 708,8
Eget kapital	25 401,7	23 047,4
Långfristiga räntebärande skulder	3 700,0	4 000,0
Uppskjutna skatteskulder	7 939,9	7 240,2
Övriga långfristiga skulder	56,9	106,4
Avsättningar till pensioner	16,3	14,9
Summa långfristiga skulder	11 713,1	11 361,5
Kortfristiga räntebärande skulder	2 500,0	2 650,0
Övriga skulder	680,1	649,9
Summa kortfristiga skulder	3 180,1	3 299,9
Summa eget kapital och skulder	40 294,9	37 708,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-december 2017	Januari-december 2016
Ingående eget kapital	23 047,4	19 566,7
Periodens totalresultat	3 035,0	4 120,2
Utdelning	-680,7	-639,4
Utgående eget kapital	25 401,7	23 047,4

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-december 2017	Januari-december 2016
Resultat före skatt	3 894,9	5 283,9
Avskrivningar/nedskrivningar	3,7	3,0
Jämförelsestörande poster	138,6	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-2 848,2	-4 160,1
Värdetförändring räntederivat	-61,6	-45,4
Övriga förändringar	1,3	1,9
Betald inkomstskatt	-150,6	-105,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	978,1	977,6
Ökning/minskning rörelsefordringar	-11,5	28,6
Ökning/minskning rörelseskulder	32,5	22,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	999,1	1 028,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-583,7	-616,7
Investeringar i inventarier	-3,6	-2,2
Försäljning av inventarier	-	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-587,3	-618,7
Upptagna lån	4 000,0	3 300,0
Amortering av låneskuld	-4 450,0	-2 400,0
Utbetald utdelning	-680,7	-639,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 130,7	260,6
Periodens kassaflöde	-718,9	670,6
Likvida medel vid periodens början	1 113,8	443,2
Likvida medel vid periodens slut	394,9	1 113,8
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-3,49	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.

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Totalt	
KONCERNEN, Mnkr	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Fastighetsförvaltning								
Nettoomsättning	951,9	933,1	487,5	484,8	311,2	285,2	1 750,6	1 703,1
Fastighetskostnader	-237,1	-232,6	-160,0	-159,5	-92,0	-85,4	-489,1	-477,5
Bruttoresultat	714,8	700,5	327,5	325,3	219,2	199,8	1 261,5	1 225,6
Fastighetsförvaltning								
Parkeringsverksamhet			39,2	36,8			39,2	36,8
Central administration							-41,3	-42,9
Jämförelsestörande poster ³⁾							-138,6	-
Värdetförändringar:								
Förvaltningsfastigheter							2 848,2	4 160,1
Räntederivat							61,6	45,4
Rörelseresultat							4 030,6	5 425,0
Finansiella intäkter och kostnader							-135,7	-141,1
Resultat före skatt							3 894,9	5 283,9

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.

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

³⁾ Värdetförändring och utrangering samt en del av möjlig försäkringsersättning till följd av brand i Vildmannen 7.

NYCKELTAL

KONCERNEN	Helår 2017	Helår 2016
Fastighetsrelaterade		
Uthyrbar yta, tusental kvm	385	389
Hyresvakansgrad, %	3,9	3,9
Ytvakansgrad, %	5,5	5,3
Verkligt värde, mdkr	39,7	36,5
Överskottsgrad, %	70,7	70,5
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	12,5	19,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,2	19,7
Soliditet, %	63	61
Räntetäckningsgrad, ggr	9,3	8,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	14,6	15,2
Data per aktie		
Periodens resultat, kr	14,71	19,98
Eget kapital, kr	123,15	111,74
Fastigheternas verkliga värde, kr	192,62	177,04
Substansvärde (EPRA NNNAV), kr	152,00	138,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	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 sidan 4.

	Helår 2017	Helår 2016
Nettoskuld, Mnkr		
Långfristiga räntebärande skulder	3 700	4 000
Kortfristiga räntebärande skulder	2 500	2 650
Kassa och bank	-395	-1 114
Nettoskuld	5 805	5 536
Soliditet, Mnkr		
Eget kapital	25 402	23 047
Balansomslutning	40 295	37 709
Soliditet, %	63	61
Nettobelåningsgrad fastigheter, Mnkr		
Räntebärande skulder	6 200	6 650
Räntebärande tillgångar	-395	-1 114
Summa	5 805	5 536
Redovisat värde fastigheter	39 730	36 517
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	14,6	15,2
Räntetäckningsgrad, Mnkr		
Resultat e.fin. poster exkl. värdeförändringar	1 124	1 078
Räntekostnader	136	141
Summa	1 260	1 220
Räntekostnader	136	141
Räntetäckningsgrad, ggr	9,3	8,6

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016
Nettoomsättning, mnkr	480	456	453	452	468	451	439	431
Avkastning eget kapital, %	12,9	9,9	8,6	4,7	19,4	13,5	10,2	6,8
Avkastning eget kapital, justerad %	4,0	3,6	3,5	3,6	4,0	4,2	4,0	4,1
Soliditet, %	63	62	62	60	61	61	60	59
Periodens resultat per aktie, kr	4,38	2,46	5,59	2,29	7,59	4,40	4,41	3,58
Eget kapital per aktie, kr	123,15	118,77	116,31	110,73	111,74	104,15	99,75	95,34
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	152,00	147,00	144,00	138,00	138,00	129,00	124,00	119,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,25	0,77	1,41	1,42	0,86	1,26	1,43	1,44

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 145,9 mnkr (1 104,0). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräkningskostnader. Kostnaderna uppgick till -644,8 mnkr (-729,8). Minskningen beror främst på lägre underhållskostnader. Bruttoresultatet var 501,1 mnkr (374,2). Finansiella intäkter och kostnader var netto -135,7 mnkr (-141,0). I årets resultat ingår erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 263,0 mnkr (357,3).

I jämförelsestörande poster ingår kostnad för utrangering av byggnad samt en del av möjlig försäkringsersättning kopplat till brand i Vildmannen 7, se vidare under kvartal 4. Posten får ingen resultateffekt 2017.

Likvida medel vid periodens utgång var 364,6 mnkr (1 083,4). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 170,8 mnkr (158,4). Förvärv av dotterföretag uppgick till 62,1 mnkr för 2016.

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

	Oktober-december 2017	Oktober-december 2016	Januari-december 2017	Januari-december 2016
MODERBOLAGET, Mnkr				
Nettoomsättning	295,2	284,4	1 145,9	1 104,0
Verksamhetens kostnader	-172,1	-180,2	-644,8	-729,8
Bruttoresultat	123,1	104,2	501,1	374,2
Central administration	-12,9	-15,2	-41,3	-42,9
Jämförelsestörande poster ¹⁾	0,0	-	0,0	-
Värdeförändringar räntederivat	13,2	20,9	61,6	45,4
Rörelseresultat	123,4	109,9	521,4	376,7
Erhållna koncernbidrag	263,0	357,3	263,0	357,3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-31,6	-33,9	-135,7	-141,0
Resultat efter finansiella poster	354,8	433,3	648,7	593,0
Bokslutsdispositioner	144,3	156,5	144,3	156,5
Resultat före skatt	499,1	589,8	793,0	749,5
Skatt	-87,9	-130,3	-177,7	-165,9
Periodens resultat	411,2	459,5	615,3	583,6
Rapport över totalresultat, Mnkr				
Periodens resultat	411,2	459,5	615,3	583,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	411,2	459,5	615,3	583,6

¹⁾ Utrangering, -80,6 mnkr, samt en del av möjlig försäkringsersättning, 80,6 mnkr, till följd av brand i Vildmannen 7.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 december 2017	31 december 2016
MODERBOLAGET, Mnkr		
Förvaltningsfastigheter	8 017,9	8 086,3
Övriga anläggningstillgångar	2 904,9	2 902,6
Summa anläggningstillgångar	10 922,8	10 988,9
Omsättningstillgångar	890,6	1 550,1
Summa tillgångar	11 813,4	12 539,0
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 699,3	1 764,7
Summa eget kapital	3 678,0	3 743,4
Obeskattade reserver	516,2	665,0
Avsättningar	935,0	916,1
Långfristiga skulder	3 752,0	4 103,0
Kortfristiga skulder	2 932,2	3 111,5
Summa skulder	8 135,4	8 795,6
Summa eget kapital och skulder	11 813,4	12 539,0

Stockholm den 15 februari 2018

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
Styrelseledamot

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

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

För härledning av alternativa nyckeltal hänvisas till sidan 8.

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 koncernstab, 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.

EPRA NNAV – Aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

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.

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 samt restauranger och caféer.

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