

Q1

HUFVUDSTADEN
Delårsrapport januari–mars 2018



HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-mars 2018

- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 5 procent och uppgick till 325 mnkr (311), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.
- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 445 mnkr (429), en ökning med 4 procent.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 692 mnkr (472), motsvarande 3,35 kronor per aktie (2,29). Ökningen förklaras av högre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 40,4 mdkr (39,7 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 153 kronor per aktie (152 vid årsskiftet) efter betald utdelning om 3,50 kr per aktie. Periodens orealiserade värdeförändring i fastighetsbeståndet var 593 mnkr (322).
- Soliditeten uppgick till 61 procent (60), nettobelåningsgraden till 16 procent (16) och räntetäckningsgraden var 11,2 gånger (9,0).
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,6 procent (5,2). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 3,3 procent (3,3).

Viktiga händelser under perioden

Matkonceptet Eataly har öppnat i fastigheten Kvasten 6 i Bibliotekstan, Stockholm.

Cartier har tecknat avtal om att öppna en butik i Bibliotekstan.

I NK-varuhuset i Stockholm pågår ett större ombyggnadsprojekt för att ta varuhuset in i en ny epok.

Henrik Andréasson har anställts som chef för affärsområde NK tillika vd för AB Nordiska Kompaniet. Han tillträder sin tjänst i augusti.

Beslut har fattats att starta en om- och påbyggnad av fastigheten Skären 9 i Stockholm, där två våningsplan tillförs ovanpå befintligt hus.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	445	429	1 751
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	325	311	1 262
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	593	322	2 848
Rörelseresultat	926	651	4 031
Periodens resultat	692	472	3 035
Verkligt värde fastigheter, mdkr	40,4	37,0	39,7
Hyresvakansgrad, %	4,6	5,2	3,9
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,1	16,4	14,6
Räntetäckningsgrad, ggr	11,2	9,0	9,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,27	1,18	4,84
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	153,00	138,00	152,00

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 445,1 mnkr (429,3). Bruttoresultatet uppgick till 325,3 mnkr (310,7). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknings.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 15,7 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 21,5 mnkr (22,8), minskningen förklaras främst av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna uppgick till -12,6 mnkr (-12,6) och bruttoresultatet blev 8,9 mnkr (10,2).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -9,9 mnkr (-9,5). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 593,0 mnkr (321,7) och i räntederivat 8,8 mnkr (17,9).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -28,4 mnkr (-34,4), minskningen förklaras av en lägre upplåningsränta.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -206,1 mnkr (-144,5), varav -43,0 mnkr (-42,4) utgjorde aktuell skatt och -163,1 mnkr (-102,1) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras av högre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 691,6 mnkr (472,1). Ökningen förklaras av högre orealiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.

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 mars 2018 uppgå till 40 446 mnkr (39 730 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av orealiserade värdeökningar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 385 000 kvm (385 000 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars 2018 var 4,6 procent (3,9 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 5,9 procent (5,5 vid årsskiftet). Ökningen av vakansen förklaras främst av att några kontorshyresgäster har avflyttat. För flera av dessa ytor har nya hyresavtal redan tecknats. Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 3,3 procent (2,4 vid årsskiftet).

Förvärv och investeringar

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under årets första kvartal var 124,0 mnkr (118,1).

Under senare år har bolaget intensifierat satsningen på utvecklingsprojekt. För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till cirka 3 mdkr. Större projekt presenteras i tabellen nedan.

I Stockholm har arbetet fortsatt med att utveckla NK-varuhuset i syfte att förstärka dess position som ett varuhus i världsklass. Förnyelsearbetet innefattar såväl den fysiska miljön som den digitala närvaron samt ett utökat serviceutbud. Under de närmaste åren kommer flera internationella lyxvarumärken att flytta in i varuhuset. Projektet bedöms pågå under tre år och omfattar cirka hälften av varuhusets yta. Därtill utökas varuhusytan med cirka 20 procent, främst genom att det intilliggande parkeringshuset Parkaden blir en del av NK.

Beslut har fattats att starta en om- och påbyggnad av fastigheten Skären 9 vid Norrmalmstorg i Stockholm. Påbyggnaden omfattar cirka 2 600 kvm kontor och samtidigt sker en genomgripande totalrenovering av de befintliga ytorna och en uppgradering av tekniken i sin helhet. För att möjliggöra påbyggnaden kommer fastigheten delvis att grund- och stomförstärkas. Den nyrenoverade fastigheten kommer efter färdigställande 2020/2021 inrymma cirka 12 500 kvm fördelat på 10 700 kvm kontor och 1 800 kvm butik. Ett långt hyresavtal om cirka 7 800 kvm har tecknats med Advokatfirman Vinge, som därmed kommer att hyra cirka 75 procent av kontorsytorna.

Större pågående och planerade projekt

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande
Stockholm	NK Stockholm, Hästskon 10	Pågående	Butik, restaurang & parkering	50 % av varuhusytan & 20 % utökning	-	600	2020/2021
Stockholm	Skären 9	Projektering	Kontor	10 700	2 600	750	2020/2021
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	-	-	-	-
Stockholm	Vildmannen 7	Utredning	Kontor & butik	-	-	-	-
Göteborg	NK Göteborg	Pågående	Butik & restaurang	2 100 & grundförstärkning	-	150	2018/2019
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

¹⁾ Inkluderar bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultaträkningen samt kostnader för evakuering.

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 perioden uppgå till 593,0 mnkr (321,7). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2018 uppgick till 40,4 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror främst på effekten av stigande hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 3,8 procent (3,8 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. 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 tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 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	3,4-3,9 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 genomförts. 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 40,4 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, +/-
Hysesintäkter	100 kr/kvm	1 000 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	500 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	520 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 620 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2018-03-31.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 33,4 mdkr eller 162 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) uppgick till 31,5 mdkr eller 153 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 2018

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	25 371,4	123
Aterläggning		
Derivat enligt balansräkningen	21,5	0
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	7 984,5	39
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	33 377,4	162
Avdrag		
Derivat enligt ovan	-21,5	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 814,6	-9
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	31 541,3	153

HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge i Stockholms city har varit fortsatt stark under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanserna på låga nivåer och marknadshyrorna har varit något stigande. I Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamn-gatan och inom Hötorgsområdet uppgår marknadshyrorna för kontor till mellan 6 000 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 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 3 400 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgår marknadshyrorna till mellan 6 000 och 15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats positivt.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 mars 2018 till 7 100 mnkr (6 200 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 6 509 mnkr (5 805 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 6,0 mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 4,2 mdkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 1,7 mdkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,5 år (1,8 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 4,0 år (3,4 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,7 procent (1,9 vid årsskiftet). För att uppnå önskad ränteförfallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta samt att räntederivat används. Underliggande krediter på 1 550 mnkr (1 750 vid årsskiftet) är säkrade via räntederivat. Av den totala upplåningen löper 4 200 mnkr med fast ränta.

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 mars 2018 till -21,5 mnkr (-30,3 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, 31 mars 2018

Förfallotidpunkt, år	Krediter	Räntederivat	Netto	Genomsnittlig eff. ränta, % ¹⁾	Andel, %
< 1	3 400	-250	3 150	1,9	44
1 - 2	-	250	250	1,9	4
2 - 3	500	-	500	1,8	7
3 - 4	900	-	900	1,3	13
4 - 5	1 800	-	1 800	1,4	25
5 - 6	500	-	500	1,4	7
Totalt	7 100	-	7 100	1,7	100

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 mars 2018

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat				Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat ¹⁾	Summa	
< 1	1 200	200	500	-	700	10
1 - 2	-	-	-	-	-	-
2 - 3	2 000	500	500	200	1 200	17
3 - 4	1 900	500	900	500	1 900	27
4 - 5	1 800	-	1 800	-	1 800	25
5 - 6	500	-	500	-	500	7
6 - 7	1 000	-	-	1 000	1 000	14
Totalt	8 400	1 200	4 200	1 700	7 100	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 23 427 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2018 till 28,8 procent (30,3 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 mars 2018 var 123,90 kronor och börsvärdet uppgick till 28,1 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2018 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 2018 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.

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 2017.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS Standarderna. 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. Utöver införandet av IFRS 9 och IFRS 15, se nedan, har redovisningsprinciper och beräkningsgrunder varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

Nya standarder och tolkningar

IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas sedan 1 januari 2018. Standarden innebär att principerna för reservering av kreditförluster ska bygga på uppskattning av förväntade förluster. Kreditförlusterna för Hufvudstaden är mycket små och övergången har inte gett någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning tillämpas sedan 1 januari 2018. Standarden innebär att redovisning av intäkter ska delas upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. Hufvudstadens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och förändringen har inte resulterat i 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.

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2018	21 augusti 2018
Delårsrapport jan-sep 2018	9 november 2018
Bokslutskommuniké för 2018	14 februari 2019
Årsredovisning 2018	mars 2019
Årsstämma 2019 i Stockholm	21 mars 2019

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 3 maj 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	Januari- mars 2018	Januari- mars 2017	Januari- december 2017
Nettoomsättning			
Fastighetsförvaltning	445,1	429,3	1 750,6
Parkeringsverksamhet	21,5	22,8	89,9
	466,6	452,1	1 840,5
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-3,6	-4,6	-29,8
Drift och administration	-69,0	-66,8	-269,4
Tomträttsavgälder	-5,6	-5,4	-22,6
Fastighetsskatt	-41,6	-41,8	-167,3
Fastighetsförvaltningens kostnader	-119,8	-118,6	-489,1
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,6	-12,6	-50,7
Verksamhetens kostnader	-132,4	-131,2	-539,8
Bruttoresultat	334,2	320,9	1 300,7
- varav Fastighetsförvaltning	325,3	310,7	1 261,5
- varav Parkeringsverksamhet	8,9	10,2	39,2
Central administration	-9,9	-9,5	-41,3
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	324,3	311,4	1 259,4
Jämförelsestörande poster ¹⁾	-	-	-138,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	593,0	321,7	2 848,2
Värdeförändringar räntederivat	8,8	17,9	61,6
Rörelseresultat	926,1	651,0	4 030,6
Finansiella intäkter och kostnader	-28,4	-34,4	-135,7
Resultat före skatt	897,7	616,6	3 894,9
Skatt	-206,1	-144,5	-859,9
Resultat efter skatt	691,6	472,1	3 035,0
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	691,6	472,1	3 035,0
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	3,35	2,29	14,71

¹⁾ För helår 2017 ingår värdeförändring och utrangering, -219,2 mnkr, samt en del av möjlig försäkringssättning, 80,6 mnkr, till följd av brand i Vildmannen 7.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2018	31 mars 2017	31 december 2017
Förvaltningsfastigheter	40 445,8	36 956,0	39 730,0
Övriga anläggningstillgångar	20,9	18,6	20,3
Summa anläggningstillgångar	40 466,7	36 974,6	39 750,3
Omsättningstillgångar	885,4	829,2	544,6
Summa tillgångar	41 352,1	37 803,8	40 294,9
Eget kapital	25 371,4	22 838,8	25 401,7
Långfristiga räntebärande skulder	4 700,0	3 400,0	3 700,0
Uppskjutna skatteskulder	8 103,0	7 342,2	7 939,9
Övriga långfristiga skulder	52,1	93,7	56,9
Avsättningar till pensioner	16,3	14,6	16,3
Summa långfristiga skulder	12 871,4	10 850,5	11 713,1
Kortfristiga räntebärande skulder	2 400,0	3 300,0	2 500,0
Övriga skulder	709,3	814,5	680,1
Summa kortfristiga skulder	3 109,3	4 114,5	3 180,1
Summa eget kapital och skulder	41 352,1	37 803,8	40 294,9

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2018	Januari- mars 2017	Januari- december 2017
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	25 401,7	23 047,4	23 047,4
Periodens totalresultat	691,6	472,1	3 035,0
Utdelning	-721,9	-680,7	-680,7
Utgående eget kapital	25 371,4	22 838,8	25 401,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2018	Januari- mars 2017	Januari- december 2017
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	897,7	616,6	3 894,9
Avskrivningar/nedskrivningar	2,7	0,7	3,7
Jämförelsestörande poster	-	-	138,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-593,0	-321,7	-2 848,2
Värdeförändring räntederivat	-8,8	-17,9	-61,6
Övriga förändringar	0,1	-0,3	1,3
Betald inkomstskatt	-35,9	-36,6	-150,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	262,8	240,8	978,1
Ökning/minskning rörelsefordringar	-146,9	-112,8	-11,5
Ökning/minskning rörelseskulder	26,2	164,0	32,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142,1	292,0	999,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-122,8	-117,0	-583,7
Investeringar i inventarier	-1,2	-1,1	-3,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-124,0	-118,1	-587,3
Upptagna lån	2 800,0	1 100,0	4 000,0
Amortering av låneskuld	-1 900,0	-1 050,0	-4 450,0
Utbetald utdelning	-721,9	-680,7	-680,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	178,1	-630,7	-1 130,7
Periodens kassaflöde	196,2	-456,8	-718,9
Likvida medel vid periodens början	394,9	1 113,8	1 113,8
Likvida medel vid periodens slut	591,1	657,0	394,9
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	0,95	-2,21	-3,49

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG¹⁾

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	
	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	243,3	235,0	120,8	117,5	81,0	76,8	445,1	429,3
Fastighetskostnader	-55,5	-58,6	-42,5	-38,3	-21,8	-21,7	-119,8	-118,6
Bruttoresultat	187,8	176,4	78,3	79,2	59,2	55,1	325,3	310,7
Fastighetsförvaltning								
Parkeringsverksamhet			8,9	10,2			8,9	10,2
Central administration							-9,9	-9,5
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							593,0	321,7
Räntederivat							8,8	17,9
Rörelseresultat							926,1	651,0
Finansiella intäkter och kostnader							-28,4	-34,4
Resultat före skatt							897,7	616,6

¹⁾ Tidigare perioder har räknats om med avseende på den nya organisationen.

NYCKELTAL

	31 mars 2018	31 mars 2017	Helår 2017
KONCERNEN			
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	385	389	385
Hyresvakansgrad, %	4,6	5,2	3,9
Ytvakansgrad, %	5,9	6,8	5,5
Verkligt värde, mdkr	40,4	37,0	39,7
Överskottsgrad, %	71,6	71,0	70,7
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	5,3	4,7	12,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,9	5,3	13,2
Soliditet, %	61	60	63
Räntetäckningsgrad, ggr	11,2	9,0	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,1	16,4	14,6
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	3,35	2,29	14,71
Eget kapital, kr	123,00	110,73	123,15
Fastigheternas verkliga värde, kr	196,09	179,17	192,62
Aktuellt substansvärde, kr	153,00	138,00	152,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
EPRA			
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	261	243	998
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,27	1,18	4,84
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mnkr	33 377,4	30 113,4	33 255,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	162,00	146,00	161,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mnkr	31 541,3	28 402,9	31 447,0
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	153,00	138,00	152,00
EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	3,3	3,3	2,4

NYCKELTAL PER KVARTAL

	Jan-mar 2018	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016	Apr-jun 2016
KONCERNEN								
Nettoomsättning, mnkr	467	480	456	453	452	468	451	439
Avkastning eget kapital, %	5,3	12,9	9,9	8,6	4,7	19,4	13,5	10,2
Avkastning eget kapital, justerad %	3,5	4,0	3,6	3,5	3,6	4,0	4,2	4,0
Soliditet, %	61	63	62	62	60	61	61	60
Periodens resultat per aktie, kr	3,35	4,38	2,46	5,59	2,29	7,59	4,40	4,41
Eget kapital per aktie, kr	123,00	123,15	118,77	116,31	110,73	111,74	104,15	99,75
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	153,00	152,00	147,00	144,00	138,00	138,00	129,00	124,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,69	1,25	0,77	1,41	1,42	0,86	1,26	1,43

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) 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.

	31 mars 2018	31 mars 2017	Helår 2017
Nettoskuld, mnkr			
Långfristiga räntebärande skulder	4 700	3 400	3 700
Kortfristiga räntebärande skulder	2 400	3 300	2 500
Kassa och bank	-591	-657	-395
Nettoskuld	6 509	6 043	5 805
Soliditet, mnkr			
Eget kapital	25 371	22 839	25 402
Balansomslutning	41 352	37 804	40 295
Soliditet, %	61	60	63
Nettobelåningsgrad fastigheter, mnkr			
Räntebärande skulder	7 100	6 700	6 200
Räntebärande tillgångar	-591	-657	-395
Summa	6 509	6 043	5 805
Redovisat värde fastigheter	40 446	36 956	39 730
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,1	16,4	14,6
Räntetäckningsgrad, mnkr			
Resultat före skatt	1 786 ¹⁾	1 448 ¹⁾	3 895
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-602	-340	-2 771
Räntekostnader	116 ¹⁾	138 ¹⁾	136
Summa	1 300	1 246	1 260
Räntekostnader	116 ¹⁾	138 ¹⁾	136
Räntetäckningsgrad, ggr	11,2	9,0	9,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr			
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	324	311	1 259
Finansiella intäkter och kostnader	-28	-34	-136
Förvaltningsresultat	296	277	1 123
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-35	-34	-125
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	261	243	998
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,27	1,18	4,84

¹⁾ Omräknat 12 månader.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 294,2 mnkr (283,2). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräknings. Kostnaderna uppgick till -160,5 mnkr (-158,5). Bruttoresultatet var 133,7 mnkr (124,7). Finansiella intäkter och kostnader var netto -28,3 mnkr (-34,4).

Likvida medel vid periodens utgång var 590,7 mnkr (629,0). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 20,8 mnkr (36,2).

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 2017.

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

	Januari- mars 2018	Januari- mars 2017	Januari- december 2017
MODERBOLAGET, Mnkr			
Nettoomsättning	294,2	283,2	1 145,9
Verksamhetens kostnader	-160,5	-158,5	-644,8
Bruttoresultat	133,7	124,7	501,1
Central administration	-9,9	-9,5	-41,3
Jämförelsestörande poster ¹⁾	-	-	0,0
Värdeförändringar räntederivat	8,8	17,9	61,6
Rörelseresultat	132,6	133,1	521,4
Erhållna koncernbidrag	-	-	263,0
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-28,3	-34,4	-135,7
Resultat efter finansiella poster	104,3	98,7	648,7
Bokslutsdispositioner	-	-	144,3
Resultat före skatt	104,3	98,7	793,0
Skatt	-31,5	-30,4	-177,7
Periodens resultat	72,8	68,3	615,3
Rapport över totalresultat, Mnkr			
Periodens resultat	72,8	68,3	615,3
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	72,8	68,3	615,3

¹⁾ För helår 2017 ingår utrangering, -80,6 mnkr, samt en del av möjlig försäkringsersättning, 80,6 mnkr, till följd av brand i Vildmannen 7.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2018	31 mars 2017	31 december 2017
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	7 999,3	8 087,0	8 017,9
Övriga anläggningstillgångar	2 905,0	2 902,9	2 904,9
Summa anläggningstillgångar	10 904,3	10 989,9	10 922,8
Omsättningstillgångar	1 149,8	1 062,9	890,6
Summa tillgångar	12 054,1	12 052,8	11 813,4
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 050,2	1 152,3	1 699,3
Summa eget kapital	3 028,9	3 131,0	3 678,0
Obeskattade reserver	516,2	665,0	516,2
Avsättningar	937,8	920,7	935,0
Långfristiga skulder	4 747,7	3 490,4	3 752,0
Kortfristiga skulder	2 823,5	3 845,7	2 932,2
Summa skulder	9 025,2	8 921,8	8 135,4
Summa eget kapital och skulder	12 054,1	12 052,8	11 813,4

Stockholm den 3 maj 2018

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

För härledning av alternativa nyckeltal hänvisas till sidan 9.

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 Earnings. Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar med avdrag för finansiella intäkter och kostnader samt beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

EPRA NNAV - Aktuell 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 jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader. Vid delårsbokslut har resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar samt räntekostnader omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

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.

EPRA EPS. EPRA Earnings i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

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 Normalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken samt restauranger och caféer.

EPRA Vakansgrad. Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra. Pågående utvecklingsprojekt är exkluderade.

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.

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, 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.



BIBLIOTEKSTAN



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