

Q3

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari – september 2017



HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-september 2017

- Bruttoresultatet ökade med 4 procent och uppgick till 972 mnkr (937), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.
- Nettoomsättningen uppgick till 1 361 mnkr (1 322), en ökning med 3 procent.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 132 mnkr (2 555), motsvarande 10,33 kronor per aktie (12,39). Minskningen förklaras av lägre realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 38,8 mdkr (36,5 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 147 kronor per aktie (138 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsbeståndet var 1 878 mnkr (2 451).
- Soliditeten uppgick till 62 procent (61), nettobelåningsgraden till 15 procent (16) och räntetäckningsgraden var 9,0 gånger (8,5).
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,3 procent (4,2). Exklusive vakans på grund av pågående projekt uppgick hyresvakansen till 1,8 procent (2,6).

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹⁾

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 1 294,6 mnkr (1 258,7). Bruttoresultatet uppgick till 943,9 mnkr (911,2). Det högre resultatet förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräknig.

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 65,9 mnkr (62,9), kostnaderna uppgick till -38,1 mnkr (-37,5) och bruttoresultatet till 27,8 mnkr (25,4).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -28,4 mnkr (-27,7). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 877,9 mnkr (2 450,6) och i räntederivat 48,4 mnkr (24,5).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -104,2 mnkr (-107,2), minskningen förklaras främst av något lägre upplåningsränta.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -633,7 mnkr (-721,7), varav -117,8 mnkr (-87,4) utgjorde aktuell skatt och -515,9 mnkr (-634,3) uppskjuten skatt. Ökningen av aktuell skatt beror på förbättrat resultat och periodisering av bokslutsdispositioner.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 131,7 mnkr (2 555,1). 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 449,7 mnkr (466,5). 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 september 2017 uppgå till 38 842 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 september var 4,3 procent (3,9 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 6,1 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 1,8 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 perioden uppgå till 1 877,9 mnkr (2 450,6). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2017 uppgick till 38,8 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror främst på 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, 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 38,8 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	2 600 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2017-09-30.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 32,2 mdkr eller 156 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgick till 30,4 mdkr eller 147 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 september 2017

	Mnkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	24 498,4	119
Återläggning		
Derivat enligt balansräkningen	43,5	-
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	7 608,1	37
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	32 150,0	156
Avdrag		
Derivat enligt ovan	-43,5	-
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 729,1	-9
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	30 377,4	147

NÖJD KUND INDEX

Fastighetsbarometern¹⁾ är branschens Nöjd Kundundersökning. I år placerade sig Hufvudstaden på en första plats i kategorin Storbolag med ett resultat om 82 på en 100-gradig skala medan genomsnittet för branschen var 73. Hufvudstaden hade högst värde på service, felanmälan, klagomål och anpassning.

¹⁾ Bakom Fastighetsbarometern står Fastighetsägarna Sverige och konsultföretaget CFI Group.

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 hyrorna har stigit. I Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet uppgår marknadshyrorna för kontor till mellan 5 700 och 8 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Intresset för välbärgna 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 43 100 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 229 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna under 2017 i en hyresökning om cirka 11 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 september 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 räntebindingstiden var 1,6 år (1,9 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 2,3 år (2,7 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,9 procent (2,1 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 5 925 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 2 700 mnkr (3 250 vid årsskiftet) är säkrade via räntederivat. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 september 2017 till -43,5 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 september 2017

Förfallotid-punkt, år	Krediter	Räntederivat	Netto	Genomsnittlig eff. ränta, % ¹⁾	Andel, %
< - 1	4 250	-700	3 550	1,9	54
1 - 2	500	700	1 200	2,5	19
2 - 3	-	-	-	-	-
3 - 4	500	-	500	1,8	8
4 - 5	1 200	-	1 200	1,5	19
Totalt	6 450	-	6 450	1,9	100

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 september 2017

Förfallotid-punkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:				Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat ¹⁾	Summa	
< - 1	2 950	1 450	1 000	-	2 450	38
1 - 2	500	-	500	-	500	8
2 - 3	1 000	-	-	300	300	5
3 - 4	1 000	-	500	500	1 000	15
4 - 5	2 200	1 000	1 200	-	2 200	34
Totalt	7 650	2 450	3 200	800	6 450	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 320,6 mnkr (313,2), en ökning med 2 procent. Nettohyrorna uppgick till 435,5 mnkr (431,7). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräknings. Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till -114,9 mnkr (-118,5). Kvartal 3 2016 påverkades av ny fastighetstaxering, vilket innebar en högre kostnad för fastighetsskatt som i huvudsak vidaredebiterades till hyresgästerna.

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 7,9 mnkr (7,2). Nettoomsättningen uppgick till 20,4 mnkr (19,6) och kostnaderna till -12,5 mnkr (-12,4).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 360,3 mnkr (868,2) och i räntederivat till 15,8 mnkr (18,4). Finansiella intäkter och kostnader var netto -35,0 mnkr (-35,0).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 22 629 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2017 till 31,4 procent (31,5 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 september 2017 var 139,00 kronor och börsvärdet uppgick till 30,8 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 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 september 2017, miljoner aktier

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

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 7 november utbröt en brand i fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan, Stockholm. Fastigheten genomgick vid tidpunkten för branden en totalrenovering som skulle färdigställts under första halvåret 2018. Branden har inte medfört några allvarliga personskador men byggnaden bedöms vara i det närmaste totalförstörd. Vildmannen 7 är en mindre fastighet som utgör cirka 1% av Hufvudstadens totala fastighetsinnehav. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och det inträffade bedöms inte ge någon väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETS-FAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 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

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 9 november 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	Juli-september 2017	Juli-september 2016	Januari-september 2017	Januari-september 2016	Januari-december 2016
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	435,5	431,7	1 294,6	1 258,7	1 703,1
Parkeringsverksamhet	20,4	19,6	65,9	62,9	86,8
	455,9	451,3	1 360,5	1 321,6	1 789,9
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-7,0	-6,1	-19,0	-21,3	-29,0
Drift och administration	-60,3	-58,8	-189,1	-185,5	-262,2
Tomträttsavgälder	-5,7	-5,4	-17,1	-16,3	-21,8
Fastighetsskatt	-41,9	-48,2	-125,5	-124,4	-164,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-114,9	-118,5	-350,7	-347,5	-477,5
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,5	-12,4	-38,1	-37,5	-50,0
Verksamhetens kostnader	-127,4	-130,9	-388,8	-385,0	-527,5
Bruttoresultat	328,5	320,4	971,7	936,6	1 262,4
- varav Fastighetsförvaltning	320,6	313,2	943,9	911,2	1 225,6
- varav Parkeringsverksamhet	7,9	7,2	27,8	25,4	36,8
Central administration	-9,4	-9,3	-28,4	-27,7	-42,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	319,1	311,1	943,3	908,9	1 219,5
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	360,3	868,2	1 877,9	2 450,6	4 160,1
Räntederivat	15,8	18,4	48,4	24,5	45,4
Rörelseresultat	695,2	1 197,7	2 869,6	3 384,0	5 425,0
Finansiella intäkter och kostnader	-35,0	-35,0	-104,2	-107,2	-141,1
Resultat före skatt	660,2	1 162,7	2 765,4	3 276,8	5 283,9
Skatt	-153,4	-256,1	-633,7	-721,7	-1 163,7
Resultat efter skatt	506,8	906,6	2 131,7	2 555,1	4 120,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	506,8	906,6	2 131,7	2 555,1	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	2,46	4,40	10,33	12,39	19,98

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2017	30 september 2016	31 december 2016
Förvaltningsfastigheter	38 842,0	34 673,7	36 517,3
Övriga anläggningstillgångar	20,4	18,7	18,5
Summa anläggningstillgångar	38 862,4	34 692,4	36 535,8
Omsättningstillgångar	616,8	677,4	1 173,0
Summa tillgångar	39 479,2	35 369,8	37 708,8
Eget kapital	24 498,4	21 482,4	23 047,4
Långfristiga räntebärande skulder	3 200,0	4 750,0	4 000,0
Uppskjutna skatteskulder	7 756,2	6 863,5	7 240,2
Övriga långfristiga skulder	64,7	141,3	106,4
Avsättningar till pensioner	16,2	15,1	14,9
Summa långfristiga skulder	11 037,1	11 769,9	11 361,5
Kortfristiga räntebärande skulder	3 250,0	1 400,0	2 650,0
Övriga skulder	693,7	717,5	649,9
Summa kortfristiga skulder	3 943,7	2 117,5	3 299,9
Summa eget kapital och skulder	39 479,2	35 369,8	37 708,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-september 2017	Januari-september 2016	Januari-december 2016
Ingående eget kapital	23 047,4	19 566,7	19 566,7
Periodens totalresultat	2 131,7	2 555,1	4 120,2
Utdelning	-680,7	-639,4	-639,4
Utgående eget kapital	24 498,4	21 482,4	23 047,4

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-september 2017	Januari-september 2016	Januari-december 2016
Resultat före skatt	2 765,4	3 276,8	5 283,9
Avskrivningar/nedskrivningar	6,0	3,7	3,0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 877,9	-2 450,6	-4 160,1
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-48,4	-24,5	-45,4
Övriga förändringar	1,3	2,1	1,9
Betald inkomstskatt	-111,9	-61,9	-105,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	734,5	745,6	977,6
Ökning/minskning rörelsefordringar	-37,8	-12,5	28,6
Ökning/minskning rörelseskulder	44,6	119,0	22,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	741,3	852,1	1 028,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-446,8	-465,1	-616,7
Investeringar i inventarier	-2,9	-1,4	-2,2
Försäljning av inventarier	-	-	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-449,7	-466,5	-618,7
Upptagna lån	2 400,0	2 100,0	3 300,0
Amortering av låneskuld	-2 600,0	-1 717,2	-2 400,0
Utbetald utdelning	-680,7	-639,4	-639,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-880,7	-256,6	260,6
Periodens kassaflöde	-589,1	129,0	670,6
Likvida medel vid periodens början	1 113,8	443,2	443,2
Likvida medel vid periodens slut	524,7	572,2	1 113,8
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-2,86	0,63	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-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016
Nettoomsättning	708,5	696,2	356,4	353,6	229,7	208,9	1 294,6	1 258,7
Fastighetskostnader	-170,3	-168,9	-115,4	-115,3	-65,0	-63,3	-350,7	-347,5
Bruttoresultat								
Fastighetsförvaltning	538,2	527,3	241,0	238,3	164,7	145,6	943,9	911,2
Parkeringsverksamhet			27,8	25,4			27,8	25,4
Central administration							-28,4	-27,7
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter							1 877,9	2 450,6
Räntederivat							48,4	24,5
Rörelseresultat							2 869,6	3 384,0
Finansiella intäkter och kostnader							-104,2	-107,2
Resultat före skatt							2 765,4	3 276,8

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.

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 september 2017	30 september 2016	Helår 2016
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	389	389	389
Hyresvakansgrad, %	4,3	4,2	3,9
Ytvakansgrad, %	6,1	5,6	5,3
Verkligt värde, mdkr	38,8	34,7	36,5
Överskottsgrad, %	71,4	70,9	70,5
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	9,8	13,4	19,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,5	13,9	19,7
Soliditet, %	62	61	61
Räntetäckningsgrad, ggr	9,0	8,5	8,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,3	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,3	16,1	15,2
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	10,33	12,39	19,98
Eget kapital, kr	118,77	104,15	111,74
Fastigheternas verkliga värde, kr	188,31	168,10	177,04
Substansvärde (EPRA NNNAV), kr	147,00	129,00	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 sidan 3.

	30 september 2017	30 september 2016	Helår 2016
Nettoskuld, Mnkr			
Långfristiga räntebärande skulder	3 200	4 750	4 000
Kortfristiga räntebärande skulder	3 250	1 400	2 650
Kassa och bank	-525	-572	-1 114
Nettoskuld	5 925	5 578	5 536
Soliditet, Mnkr			
Eget kapital	24 498	21 482	23 047
Balansomslutning	39 479	35 370	37 709
Soliditet, %	62	61	61
Nettobelåningsgrad fastigheter, Mnkr			
Räntebärande skulder	6 450	6 150	6 650
Räntebärande tillgångar	-525	-572	-1 114
Summa	5 925	5 578	5 536
Redovisat värde fastigheter	38 842	34 674	36 517
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,3	16,1	15,2
Räntetäckningsgrad, Mnkr			
Resultat e.fin. poster exkl. värdeförändringar	1 119 ¹⁾	1 069 ¹⁾	1 078
Räntekostnader	139	143	141
Summa	1 258	1 212	1 220
Räntekostnader	139	143	141
Räntetäckningsgrad, ggr	9,0	8,5	8,6

¹⁾ Omräknat 12 månader.

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015
Nettoomsättning, mnkr	456	453	452	468	451	439	431	451
Avkastning eget kapital, %	9,9	8,6	4,7	19,4	13,5	10,2	6,8	19,7
Avkastning eget kapital, justerad %	3,6	3,5	3,6	4,0	4,2	4,0	4,1	5,0
Soliditet, %	62	62	60	61	61	60	59	61
Periodens resultat per aktie, kr	2,46	5,59	2,29	7,59	4,40	4,41	3,58	7,80
Eget kapital per aktie, kr	118,77	116,31	110,73	111,74	104,15	99,75	95,34	94,86
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	147,00	144,00	138,00	138,00	129,00	124,00	119,00	118,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,77	1,41	1,42	0,86	1,26	1,43	1,44	1,27

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 850,7 mnkr (819,6). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräkning. Kostnaderna uppgick till -472,7 mnkr (-549,6). Minskningen beror främst på lägre underhållskostnader. Bruttoresultatet var 378,0 mnkr (270,0). Finansiella intäkter och kostnader var netto -104,1 mnkr (-107,1).

Likvida medel vid periodens utgång var 495,8 mnkr (544,1). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 141,4 mnkr (114,7).

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

	Juliseptember 2017	Juliseptember 2016	Januari-september 2017	Januari-september 2016	Januari-december 2016
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning	286,1	283,0	850,7	819,6	1 104,0
Verksamhetens kostnader	-154,7	-184,6	-472,7	-549,6	-729,8
Bruttoresultat	131,4	98,4	378,0	270,0	374,2
Central administration	-9,4	-9,3	-28,4	-27,7	-42,9
Värdeförändringar räntederivat	15,8	18,4	48,4	24,5	45,4
Rörelseresultat	137,8	107,5	398,0	266,8	376,7
Koncernbidrag	-	-	-	-	357,3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-34,9	-35,0	-104,1	-107,1	-141,0
Resultat efter finansiella poster	102,9	72,5	293,9	159,7	593,0
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	156,5
Resultat före skatt	102,9	72,5	293,9	159,7	749,5
Skatt	-31,1	-16,1	-89,8	-35,6	-165,9
Periodens resultat	71,8	56,4	204,1	124,1	583,6
Rapport över totalresultat, Mnkr					
Periodens resultat	71,8	56,4	204,1	124,1	583,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	71,8	56,4	204,1	124,1	583,6

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 september 2017	30 september 2016	31 december 2016
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	8 117,5	8 080,6	8 086,3
Övriga anläggningstillgångar	2 904,8	2 902,8	2 902,6
Summa anläggningstillgångar	11 022,3	10 983,4	10 988,9
Omsättningstillgångar	783,9	832,7	1 550,1
Summa tillgångar	11 806,2	11 816,1	12 539,0
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 288,1	1 305,2	1 764,7
Summa eget kapital	3 266,8	3 283,9	3 743,4
Obeskattade reserver	665,0	821,6	665,0
Avsättningar	930,6	910,7	916,1
Långfristiga skulder	3 261,4	4 887,9	4 103,0
Kortfristiga skulder	3 682,4	1 912,0	3 111,5
Summa skulder	8 539,4	8 532,2	8 795,6
Summa eget kapital och skulder	11 806,2	11 816,1	12 539,0

Stockholm den 9 november 2017

Ivo Stopner
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets 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 sidan 3.

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

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 avrundning 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 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.

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