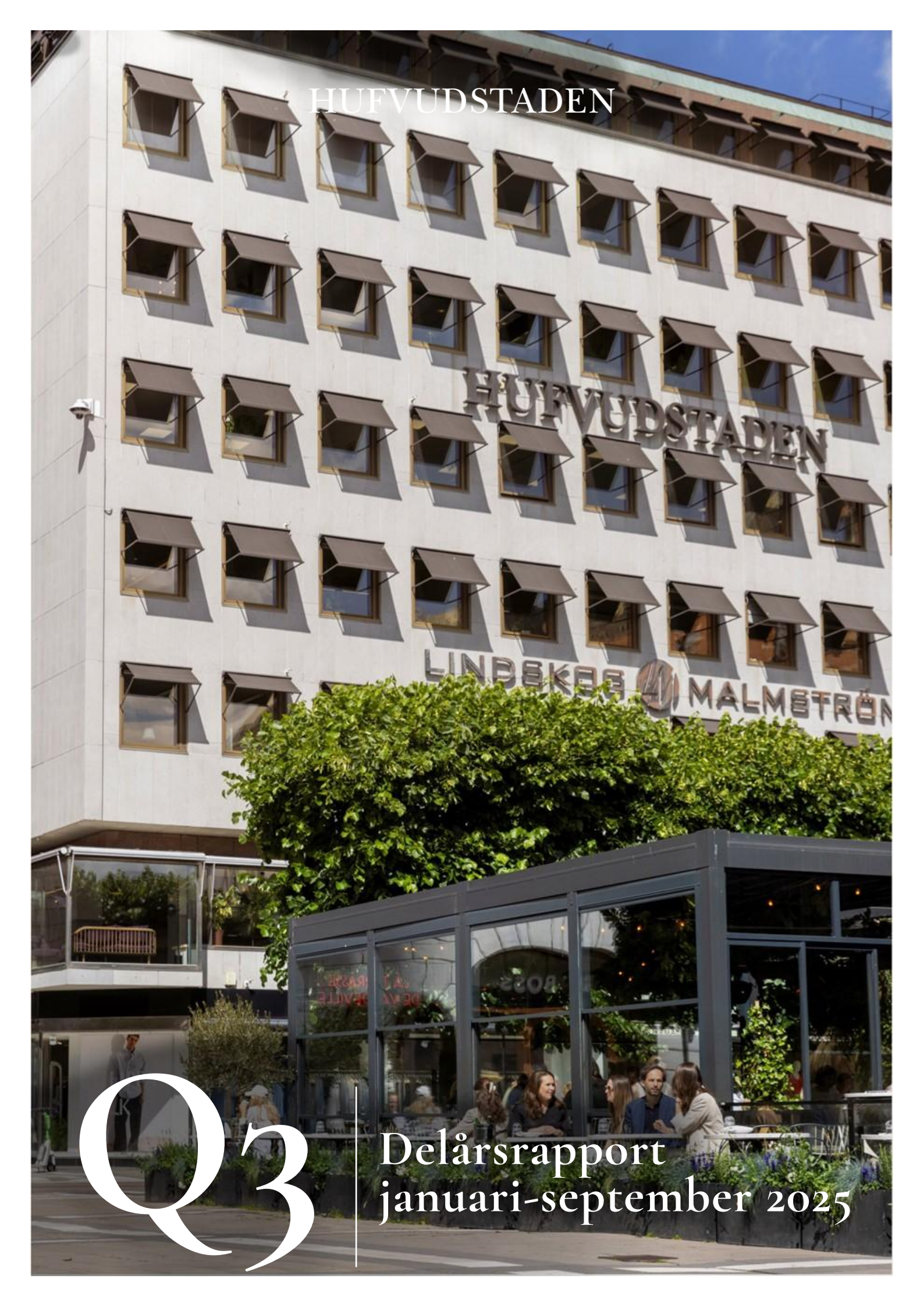




HUFVUDSTADEN

HUFVUDSTADEN

LINDBECKS MALMETRON

Q3

Delårsrapport
januari-september 2025

Delårsrapport januari-september 2025

- Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen var 1 820 mnkr (1 731), en ökning om 5 procent. Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 425 mnkr (2 335).
- Koncernens bruttoresultat ökade med 6 procent och uppgick till 1 214 mnkr (1 141).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 47,7 mdkr (47,1 vid årsskiftet).
- Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -242 mnkr (-1 094).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 527 mnkr (-211).

”



För årets tre första kvartal redovisar vi en ökning av bruttoresultatet med 6 procent och glädjande nog bidrar NK till förbättringen. Detaljhandeln präglas fortfarande av viss försiktighet, men signalerna om en gradvis återhämtning är tydliga. Konsumenternas köpkraft ökar och fler varumärken vågar satsa framåt. NK välkomnar bland annat Rimowa, Naturkompaniet och Singular Society som nya hyresgäster.

Vi ser positiva tecken på hyresmarknaden. Efterfrågan på välbelägna kontors- och butikslokaler består och i Göteborg är intresset särskilt stort för lokaler i Kvarteret Johanna, där vi redan har en uthyrningsgrad på 65 procent. Det bekräftar styrkan i vårt erbjudande och för marknadsplatsen Fredstan.

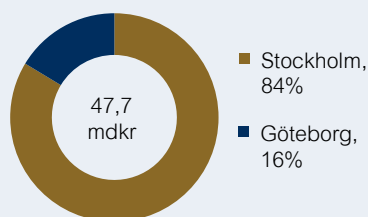
Jag vill passa på att tacka våra kunder för ett fint samarbete och jag är mycket stolt över att vi även i år har branschens nöjdaste kontorshyresgäster. Resultatet av NKI-undersökningen är en bekräftelse på att de trivs och kan utvecklas i våra områden.

ANDERS NYGREN
VD

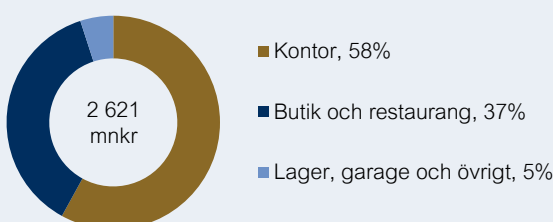
Resultat i sammandrag, mnkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Hyresintäkter fastighetsförvaltning	1 820	1 731	2 319
Nettoomsättning övriga segment	766	752	1 059
Bruttoresultat	1 214	1 141	1 552
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-242	-1 094	-603
Rörelseresultat	922	-22	884
Periodens resultat	527	-211	365

Nyckeltal	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Verkligt värde fastigheter, mdkr	47,7	46,4	47,1
Soliditet, %	57	58	59
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	23,3	21,7	21,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,4	4,5
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	7,3	5,5	5,0
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	186	181	185

Marknadsvärde fastigheter



Årshyra



Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt

7,3%

Fastighetsförvaltning

Segmentet Fastighetsförvaltning är grunden i Hufvudstadens verksamhet och ett av koncernens tre segment. Fastighetsförvaltningen är uppdelad i tre operativa affärsområden, Stockholm, Göteborg och NK.

Mnkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter fastighetsförvaltning	594,5	583,9	1 820,4	1 731,1	2 318,6
varav koncerninterna hyror	51,1	50,0	160,9	147,9	198,4
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-6,2	-3,8	-23,1	-22,9	-31,7
Drift och administration	-107,2	-95,0	-340,5	-303,7	-416,1
Fastighetsskatt	-52,9	-58,1	-178,3	-178,9	-237,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-166,3	-156,9	-541,9	-505,5	-685,3
Bruttoresultat	428,2	427,0	1 278,5	1 225,6	1 633,3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5,0	-99,9	-241,7	-1 094,2	-602,6
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	47 696,7	46 375,8	47 696,7	46 375,8	47 115,4

Resultat

Fastighetsförvaltningens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 820,4 mnkr (1 731,1). Verksamhetens kostnader var -541,9 mnkr (-505,5). Bruttoresultatet var 1 278,5 mnkr (1 225,6). Ökningen förklaras främst av förbättrat resultat från NK-fastigheterna, hyresindexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,5 mnkr varav NK-fastigheterna stod för 7,0 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Bruttoresultat Fastighetsförvaltning, mnkr¹⁾



¹⁾ Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -241,7 mnkr (-1 094,2).

Fastighetsvärdering

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering. Värdet per den 30 september 2025 uppgick till 47 697 mnkr (47 115 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av periodens investeringar som till viss del motverkas av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den realiserade värdeminskningen beror på ökade utgifter i utvecklingsprojekt samt effekten av något lägre hyror för butiker.

Förvaltningsfastigheter

	Mnkr
Ingående verkligt värde, 1 januari 2025	47 115,4
Investeringar i fastighetsbeståndet	822,9
Orealiserade värdeförändringar	-241,7
Utgående verkligt värde, 30 september 2025	47 696,7

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per den 30 september 2025 är oförändrat jämfört med kvartal 2 2025 och uppgick vid ovanstående värdering till 4,1 procent (4,1 vid årsskiftet).

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

Direktavkastningskrav, fastighetsvärdering¹⁾

Stockholm	3,7–4,2 procent
Göteborg	4,7–5,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,1 procent

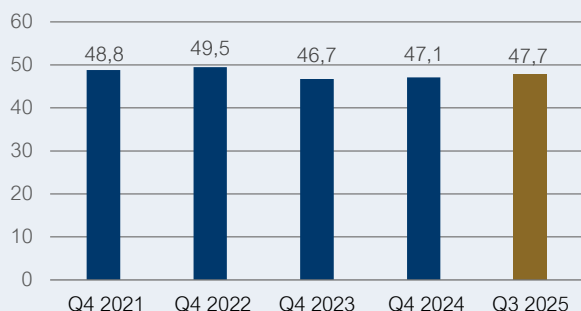
¹⁾ Värdetidpunkt 30 september 2025.

I nedanstående tabell visas de väsentliga faktorer som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hysesintäkter	100 kr/kvm	970 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	485 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	650 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 930 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 30 september 2025.

Marknadsvärde fastigheter, mdkr

För ytterligare information om fastighetsvärdering hänvisas till senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisning.

Uthyrningsbar yta och vakans

Uthyrningsbar yta per den 30 september 2025 var cirka 391 000 kvm (390 800 vid årsskiftet). Den totala ytvakansgraden var 14,9 procent (11,1 vid årsskiftet) och ytvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 9,1 procent (6,7 vid årsskiftet). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 10,8 procent (7,1 vid årsskiftet) och hyresvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 7,3 procent (5,0 vid årsskiftet).

Hyresmarknaden

Under årets tredje kvartal var hyresmarknaden stabil i Stockholms city. Uthyrningsprocesserna var utdragna, men aktiviteten var något högre jämfört med inledningen av året. Främst efterfrågades moderna och flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivån var högre än normalintervallet. I Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor till mellan 7 000 och 10 100 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butikslokaler var efterfrågan stabil och marknadshyrorna för butiker i bästa kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader efterfrågades främst moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var högre än normalintervallet och marknadshyrorna i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 300 och 4 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För de allra mest moderna och attraktiva kontorslokalerna är hyresnivåerna betydligt högre. För butikslokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av kontorslokaler har utvecklats positivt medan omförhandlingar av butikslokaler har resulterat i lägre hyror. Totalt har under perioden 39 900 kvm omförhandlats till ett årligt hyresvärde av 345 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 3 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2025.

NKI

Hufvudstaden fortsätter att sätta standarden för kundnöjdhet i fastighetsbranschen och når sitt bästa resultat någonsin med en förstaplacering i Fastighetsbarometerns¹⁾ årliga kundundersökning för kontor. Kategorin miljöhänsyn fortsätter att öka och det nya området hållbarhet får ett mycket högt betyg. Högst värde ges för läge, kontaktperson, felanmälan och information. För åttonde året i rad placerar sig Hufvudstaden som nummer ett bland storbolag och når ett NKI på 89. Genomsnittet för branschen är 81 på en 100-gradig skala.

Projekt

I del av fastigheten Kåkenhusen 40 pågår en större ombyggnation av cirka 5 400 kvm kontor. Ytorna tomställdes under kvartal 2 2025. Projektet marknadsförs som The Corner och uthyrningsarbete pågår där kontorsytan kan variera från 300 kvm och uppåt. Inflyttning kan ske från tredje kvartalet 2026.

För fastigheten Orgelpipan 7, belägen vid Centralstationen i Stockholm, vann en ny detaljplan laga kraft under 2024. Den nya detaljplanen möjliggör en indragen påbyggnad om två våningsplan. Byggnadens ursprungliga karaktär bibehålls och den uthyrningsbara ytan beräknas öka med cirka 3 000 kvm kontor. Projektering pågår och planerad byggstart är runt årsskiftet 2026/2027.

I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. Arbetena med bashuset närmar sig färdigställande och hyresgäst Anpassningar pågår i flera av lokalerna. Projektet omfattar totalt cirka 31 300 kvm uthyrningsbar yta varav cirka 10 100 kvm tillskapas. Vid kvartalsskiftet hade hyresavtal tecknats för cirka 20 300 kvm varav cirka 16 000 kvm avser kontor. Inflyttning kommer ske successivt från våren 2026.

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

Större utvecklingsprojekt

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande
Stockholm	Kåkenhusen 40	Pågående	Kontor	5 400	–	210	2026
Stockholm	Orgelpipan 7	Projektering	Kontor	3 000	3 000	–	–
Göteborg	Kvarteret Johanna ²⁾	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 300	10 100	2 800	2026

¹⁾ Total investering inklusive bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultatet samt kostnader för evakuering.

²⁾ Projektet Kvarteret Johanna är beläget i kvarteret Inom Vallgraven 12 som omfattar fastigheten Inom Vallgraven 12:10. Under 2025 har sammanläggning skett av fastigheterna Inom Vallgraven 12:10 och Inom Vallgraven 12:11.

Övriga segment

Inom Övriga segment redovisas NK Retail och Övrig verksamhet. NK Retail bedriver detaljhandelsverksamhet i varuhusen NK Stockholm och NK Göteborg samt via e-handel. Segmentet Övrig verksamhet omfattar Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden.

Mnkr	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
NK Retail					
Nettoomsättning	222,7	215,9	657,8	648,0	915,7
Kostnader	-233,7	-236,6	-705,7	-709,8	-968,5
<i>varav koncerninterna hyror</i>	<i>-30,1</i>	<i>-29,3</i>	<i>-97,7</i>	<i>-85,6</i>	<i>-114,8</i>
Bruttoresultat NK Retail	-11,0	-20,7	-47,9	-61,8	-52,8
Övrig verksamhet					
Nettoomsättning	35,5	32,8	108,0	104,2	143,3
Kostnader	-41,0	-41,4	-124,2	-126,8	-171,5
<i>varav koncerninterna hyror</i>	<i>-21,0</i>	<i>-20,7</i>	<i>-63,2</i>	<i>-62,3</i>	<i>-83,6</i>
Bruttoresultat Övrig verksamhet	-5,5	-8,6	-16,2	-22,6	-28,2

NK RETAIL

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 657,8 mnkr (648,0). Kostnaderna var -705,7 mnkr (-709,8). Bruttoresultatet för NK Retail uppgick till -47,9 mnkr (-61,8). Resultatet var fortsatt svagt och ett förändringsarbete pågår för att uppnå lönsamhet i verksamheten. Resultatet har även påverkats av utmanande marknadsförutsättningar. Försäljningen för NK Retail uppvisar säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste.

ÖVRIG VERKSAMHET

Nettoomsättningen för Övrig verksamhet uppgick till 108,0 mnkr (104,2). Kostnaderna var -124,2 mnkr (-126,8). Bruttoresultatet uppgick till -16,2 mnkr (-22,6). Cecil Coworking och Parkaden bidrog positivt till bruttoresultatet.

Koncernen

RESULTAT

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till -11,1 mnkr (-30,2).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -254,4 mnkr (-241,9). Ränteintäkter var 5,2 mnkr (9,5). Kostnader för upplåning var -234,2 mnkr (-233,9). Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -25,4 mnkr (-17,5).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -140,5 mnkr (53,3), varav -94,0 mnkr (-105,5) utgjorde aktuell skatt och -46,5 mnkr (158,8) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras främst av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 526,9 mnkr (-210,7). Förbättringen förklaras främst av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Kvartal 3

Fastighetsförvaltningens hyresintäkter uppgick till 594,5 mnkr (583,9) och kostnaderna var -166,3 mnkr (-156,9). Bruttoresultat uppgick till 428,2 mnkr (427,0). Ökningen förklaras främst av förbättrat resultat från NK-fastigheterna, hyresindexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor vilket till stor del motverkas av vakans i projektfastigheten Kåkenhusen 40. I ovanstående ingår koncerninterna hyror om 51,1 mnkr (50,0).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 222,7 mnkr (215,9). Kostnaderna var -233,7 mnkr (-236,6). Bruttoresultatet för NK Retail blev -11,0 mnkr (-20,7). I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -30,1 mnkr (-29,3) som kostnad.

Nettoomsättningen för Övrig verksamhet uppgick till 35,5 mnkr (32,8). Kostnaderna var -41,0 mnkr (-41,4). Bruttoresultatet blev -5,5 mnkr (-8,6). I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -21,0 mnkr (-20,7) som kostnad.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 5,0 mnkr (-99,9) och 15,2 mnkr (-24,0) för räntederivat.

Finansiella intäkter och kostnader var netto -86,7 mnkr (-80,9).

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 27 901 mnkr vilket motsvarar 142 kronor per aktie. Långsiktigt substansvärde uppgick till 36 728 mnkr eller 186 kronor per aktie.

FINANSIERING

Total upplåning uppgick per den 30 september 2025 till 10 800 mnkr (9 800 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 10 398 mnkr (9 327 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingsskuld enligt IFRS 16 uppgående till 729 mnkr (736 vid årsskiftet), total nettoskuld var 11 127 mnkr (10 063 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har ett ramverk för grön finansiering som skapar förutsättningar att emittera gröna obligationer och

företagscertifikat samt uppta gröna banklån. Hufvudstaden har totalt 8,7 mdkr i grön finansiering, vilket motsvarar cirka 81 procent av total upplåning, varav obligationer uppgick till 7,2 mdkr och banklån till 1,5 mdkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 2,3 år (2,2 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,5 år (2,2 vid årsskiftet) och den effektiva genomsnittliga räntan 2,9 procent (2,9 vid årsskiftet) inklusive och 2,8 procent (2,8 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 september 2025 till -22,0 mnkr (-10,8 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av sjunkande marknadsräntor. För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 6,7 mnkr (övervärde om 87,7 vid årsskiftet).

Räntebindningsstruktur, 30 september 2025

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, %	Andel, %
<1	2 900	2,9 ¹⁾	27
1–2	2 000	1,9	18
2–3	1 500	3,3	14
3–4	2 350	3,4	22
4–5	2 050	3,3	19
Totalt	10 800	2,9²⁾	100

¹⁾ Inklusive kostnaden för outnyttjade lånelöften.

²⁾ Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 2,8 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 september 2025

Förfall, år	Banklån	Obligationer/Certifikat	Total upplåning	Outnyttjade lånelöften
<1	–	2 400	2 400	1 000
1–2	–	2 000	2 000	1 000
2–3	1 500	1 500	3 000	1 500
3–4	–	1 350	1 350	1 500
4–5	–	2 050	2 050	–
Totalt	1 500	9 300	10 800	5 000

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagets C-aktie avnoterades från Nasdaq Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid periodens slut totalt 31 496 aktieägare. Kursen på A-aktien den 30 september 2025 var 126,80 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 26,8 mdkr.

Återköpta aktier

Vid årsstämman 2025 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 har beslutat att utnyttja bemyndigandet från årsstämman. Beslutet avser återköp av upp till 8 miljoner aktier av serie A under perioden från och med den 22 augusti fram till årsstämman 2026. Hufvudstaden har sedan beslutet köpt tillbaka 5 272 071 A-aktier för 667 mnkr vilket motsvarar en genomsnittlig kurs på 126,50 kr/aktie. Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2025 uppgick till 14 237 071 A-aktier, motsvarande 6,7 procent av samtliga emitterade aktier och 1,4 procent av det totala antalet röster.

Återköp

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Miljoner aktier			
1 januari 2025	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	5,3	-5,3
30 september 2025	211,3	14,2	197,1

Omvandling av Hufvudstadens C-aktier

Vid årsstämman 2001 infördes ett omvandlingsförbehåll i Hufvudstadens bolagsordning. Aktieägare har rätt att när som helst begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under perioden har totalt 400 210 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Aktiestruktur, 30 september 2025

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital, %	Röster, %
A (1 röst)	203 401 419	203 401 419	96,3	20,5
C (100 röster)	7 870 514	787 051 400	3,7	79,5
Totalt	211 271 933	990 452 819	100,0	100,0

Största ägarna, 30 september 2025

Ägare	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	45,2	87,4
AMF	10,0	2,1
State Street Bank and Trust	3,4	0,7
BNY Mellon	2,2	0,5
JP Morgan Chase Bank	1,9	0,4
Familjen Lundberg inkl. bolag	1,7	1,0
Övriga aktieägare	28,9	6,5
Utestående aktier	93,3	98,6
Eget innehav	6,7	1,4
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Utöver ovanstående har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i senast angivna Års- och hållbarhetsredovisning.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade från senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisning.

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké 2025.....12 februari 2026
 Års- och hållbarhetsredovisning 2025.....februari 2026
 Årsstämma 2026 19 mars 2026

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnas genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 6 november 2025.

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

Frågor besvaras av Anders Nygren, VD, och Åsa Roslund, vVD samt chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

Stockholm den 6 november 2025

Anders Nygren
 Verkställande direktör

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

KONCERNEN

Rapport över resultat i sammandrag

Mnkr	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Nettoomsättning	801,6	782,6	2 425,3	2 335,4	3 179,2
Verksamhetens kostnader	-389,9	-384,9	-1 210,9	-1 194,2	-1 626,9
Bruttoresultat	411,7	397,7	1 214,4	1 141,2	1 552,3
Central administration	-13,1	-12,7	-39,8	-38,9	-54,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	398,6	385,0	1 174,6	1 102,3	1 497,8
Orealiserade värdeförändringar					
– Förvaltningsfastigheter	5,0	-99,9	-241,7	-1 094,2	-602,6
– Räntederivat	15,2	-24,0	-11,1	-30,2	-10,8
Rörelseresultat	418,8	261,1	921,8	-22,1	884,4
Finansiella intäkter och kostnader	-86,7	-80,9	-254,4	-241,9	-321,2
Resultat före skatt	332,1	180,2	667,4	-264,0	563,2
Skatt	-69,5	-37,2	-140,5	53,3	-198,6
Resultat efter skatt	262,6	143,0	526,9	-210,7	364,6
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	262,6	143,0	526,9	-210,7	364,6
Genomsnittligt antal utestående aktier	201 183 210	202 306 933	201 928 242	202 306 933	202 306 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	1,30	0,71	2,61	-1,04	1,80

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mnkr	2025 30 september	2024 30 september	2024 31 december
Förvaltningsfastigheter	47 696,7	46 375,8	47 115,4
Nyttjanderättstillgångar	727,1	735,7	734,4
Övriga anläggningstillgångar	112,5	152,6	142,4
Summa anläggningstillgångar	48 536,3	47 264,1	47 992,2
Omsättningstillgångar	838,3	974,0	882,0
Summa tillgångar	49 374,6	48 238,1	48 874,2
Eget kapital	27 900,6	28 031,6	28 606,9
Långfristiga räntebärande skulder	8 400,0	6 650,0	7 100,0
Uppskjutna skatteskulder	8 682,4	8 416,0	8 635,9
Långfristiga leasingskulder	720,5	729,2	727,9
Övriga skulder	157,5	162,4	142,2
Summa långfristiga skulder	17 960,4	15 957,6	16 606,0
Kortfristiga räntebärande skulder	2 400,0	3 200,0	2 700,0
Kortfristiga leasingskulder	8,1	7,7	7,9
Övriga skulder	1 105,5	1 041,2	953,4
Summa kortfristiga skulder	3 513,6	4 248,9	3 661,3
Summa eget kapital och skulder	49 374,6	48 238,1	48 874,2

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mnkr	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Ingående eget kapital	28 606,9	28 788,6	28 788,6
Periodens totalresultat	526,9	-210,7	364,6
Utdelning	-566,5	-546,2	-546,2
Återköp av egna aktier	-666,9	–	–
Utgående eget kapital	27 900,6	28 031,6	28 606,9

Rapport över kassaflöden i sammandrag

Mnkr	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Resultat före skatt	667,4	-264,0	563,2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	311,9	1 175,2	679,0
Betald inkomstskatt	-105,9	-73,8	-100,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	873,4	837,4	1 141,4
Nettoförändring i rörelsekapital	131,2	145,8	93,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 004,6	983,2	1 235,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-822,9	-727,2	-975,2
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-13,5	-11,6	-15,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-836,4	-738,8	-991,1
Upptagna lån	3 550,0	3 250,0	4 200,0
Amortering av låneskuld	-2 550,0	-2 800,0	-3 800,0
Amortering av leasingskuld	-5,9	-5,9	-7,8
Utbetald utdelning	-566,5	-546,2	-546,2
Återköp av egna aktier	-666,9	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239,3	-102,1	-154,0
Periodens kassaflöde	-71,1	142,3	90,2
Likvida medel vid periodens början	472,6	382,4	382,4
Likvida medel vid periodens slut	401,5	524,7	472,6

KONCERNEN

Segmentsredovisning i sammandrag

Koncernens verksamhet är uppdelad i tre segment, Fastighetsförvaltning, NK Retail och Övrig verksamhet. Övrig verksamhet omfattar Cecil Coworking (Affärsområde Stockholm) samt NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden (Affärsområde NK). Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Summa		Koncernelim.		Koncern	
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Fastighetsförvaltning												
Hysesintäkter	1 145,3	1 121,4	423,7	364,3	251,4	245,4	1 820,4	1 731,1	-160,9	-147,9	1 659,5	1 583,2
Fastighetskostnader	-245,0	-231,2	-219,0	-196,4	-77,9	-77,9	-541,9	-505,5			-541,9	-505,5
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	900,3	890,2	204,7	167,9	173,5	167,5	1 278,5	1 225,6	-160,9	-147,9	1 117,6	1 077,7
Övriga segment												
NK Retail												
Nettoomsättning			657,8	648,0			657,8	648,0			657,8	648,0
Kostnader			-705,7	-709,8			-705,7	-709,8	97,7	85,6	-608,0	-624,2
Bruttoresultat NK Retail			-47,9	-61,8			-47,9	-61,8	97,7	85,6	49,8	23,8
Övrig verksamhet												
Nettoomsättning	37,4	32,6	70,6	71,6			108,0	104,2			108,0	104,2
Kostnader	-35,0	-34,8	-89,2	-92,0			-124,2	-126,8	63,2	62,3	-61,0	-64,5
Bruttoresultat övrig verksamhet	2,4	-2,2	-18,6	-20,4			-16,2	-22,6	63,2	62,3	47,0	39,7
Bruttoresultat övriga segment	2,4	-2,2	-66,5	-82,2			-64,1	-84,4	160,9	147,9	96,8	63,5
Bruttoresultat	902,7	888,0	138,2	85,7	173,5	167,5	1 214,4	1 141,2			1 214,4	1 141,2
Central administration											-39,8	-38,9
Värdeförändringar											-252,8	-1 124,4
Rörelseresultat											921,8	-22,1
Finansiella intäkter och kostnader											-254,4	-241,9
Resultat före skatt											667,4	-264,0

Uppdelning av nettoomsättning

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	1 767,4	1 687,3	2 263,5	1 278,1	1 251,7	1 677,4
- varav serviceintäkter ¹⁾	135,9	89,6	121,3	43,5	42,6	57,1
Försäljning av varor	657,9	648,1	915,7	-	-	-
Nettoomsättning	2 425,3	2 335,4	3 179,2	1 278,1	1 251,7	1 677,4

¹⁾ Avser intäkter från Fastighetsförvaltning och Övrig verksamhet.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mnkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Nettoomsättning	420,4	425,2	1 278,1	1 251,7	1 677,4
Verksamhetens kostnader	-203,6	-196,3	-647,0	-507,0	-726,2
Bruttoresultat	216,8	228,9	631,1	744,7	951,2
Central administration	-13,1	-12,7	-39,8	-38,9	-54,5
Värdeförändringar räntederivat	15,2	-24,0	-11,1	-30,2	-10,8
Rörelseresultat	218,8	192,2	580,1	675,6	885,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-71,0	-63,4	-200,5	-189,1	-172,2
Resultat efter finansiella poster	147,9	128,8	379,7	486,5	713,7
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	-73,6
Resultat före skatt	147,9	128,8	379,7	486,5	640,1
Skatt	-30,4	-26,4	-79,4	-100,8	-213,4
Periodens resultat	117,5	102,4	300,3	385,7	426,7

Rapport över totalresultat

Mnkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Periodens resultat	117,5	102,4	300,3	385,7	426,7
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	117,5	102,4	300,3	385,7	426,7

Balansräkning i sammandrag

Mnkr	2025 30 september	2024 30 september	2024 31 december
Förvaltningsfastigheter	9 978,2	9 517,4	9 613,2
Övriga anläggningstillgångar	5 724,4	6 593,5	6 592,1
Summa anläggningstillgångar	15 702,6	16 110,9	16 205,3
Omsättningstillgångar	1 057,5	971,2	797,5
Summa tillgångar	16 760,1	17 082,1	17 002,8
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,8	1 978,7
Fritt eget kapital	1 512,3	2 404,2	2 445,2
Summa eget kapital	3 491,0	4 383,0	4 423,9
Obeskattade reserver	61,0	48,3	61,0
Avsättningar	987,2	904,5	988,7
Långfristiga skulder	8 743,2	6 996,2	7 426,2
Kortfristiga skulder	3 477,7	4 750,1	4 103,0
Summa eget kapital och skulder	16 760,1	17 082,1	17 002,8

KONCERNEN

Nyckeltal

	2025 30 september	2024 30 september	2024 Helår
Fastigheter			
Uthyrbar yta, tusental kvm	391,0	390,8	390,8
Hysesvakansgrad, %	10,8	7,6	7,1
Hysesvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	7,3	5,5	5,0
Ytvakansgrad, %	14,9	11,7	11,1
Ytvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	9,1	7,3	6,7
Verkligt värde, mdkr	47,7	46,4	47,1
Överskottsgrad, %	70,2	70,8	70,4
Driftnetto, mnkr	1 278,5	1 225,6	1 633,3
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	2,7	0,1	1,3
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,4	3,2	3,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,4	0,9	2,3
Soliditet, %	57	58	59
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,4	4,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	23,3	21,7	21,4
Bruttomarginal, %	50,1	48,9	48,8
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	2,61	-1,04	1,80
Eget kapital, kr	142	139	141
Långsiktigt substansvärde, kr	186	181	185
Aktuellt substansvärde, kr	175	171	174
Avyttringsvärde, kr	142	139	141
Fastigheternas verkliga värde, kr	242	229	233
Antal utestående aktier, tusental	197 035	202 307	202 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	201 928	202 307	202 307
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272

Nyckeltal per kvartal

	2025 jul-sep	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec
Börskurs A-aktie, kr	126,80	123,50	113,30	121,10	138,70	125,50	130,00	142,10
Avkastning eget kapital, %	2,8	2,6	2,8	0,7	0,3	0,5	0,8	-6,4
Avkastning eget kapital, justerad, %	3,5	3,4	3,3	2,4	3,4	3,3	2,9	3,1
Soliditet, %	57	57	57	59	58	58	58	59
Överskottsgrad, %	72,0	69,1	69,6	69,4	73,1	70,2	69,0	66,4
Eget kapital per aktie, kr	142	140	139	141	139	138	138	142
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	186	183	182	185	181	180	180	185
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	23,3	22,2	22,3	21,4	21,7	22,2	22,4	20,9
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,77	1,52	1,69	1,25	2,28	1,74	0,84	3,43

Härledning nyckeltal

Mnkr	2025 30 september	2024 30 september	2024 Helår
Avkastning på eget kapital, justerad			
Periodens resultat efter skatt	527	-211	365
Återläggning värdeförändringar	253	1 124	613
Återläggning skatt på värdeförändringar	-52	-232	-126
Periodens resultat, justerad	728	681	852
Omräkning till helår	971	908	852
Genomsnittligt eget kapital	28 375	28 524	28 698
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,4	3,2	3,0
Soliditet			
Eget kapital	27 901	28 032	28 607
Balansomslutning	49 375	48 238	48 874
Soliditet, %	57	58	59
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	8 400	6 650	7 100
Långfristiga leasingskulder	721	729	728
Kortfristiga räntebärande skulder	2 400	3 200	2 700
Kortfristiga leasingskulder	8	8	8
Likvida medel	-402	-525	-473
Nettoskuld	11 127	10 062	10 063
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Nettoskuld	11 127	10 062	10 063
Redovisat värde fastigheter	47 697	46 376	47 115
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	23,3	21,7	21,4
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	974 ¹⁾	23 ¹⁾	563
Återläggning av värdeförändringar	253	1 124	613
Finansiella kostnader	346 ¹⁾	335 ¹⁾	335
Summa	1 573	1 482	1 511
Finansiella kostnader	346 ¹⁾	335 ¹⁾	335
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,4	4,5
Substansvärde			
Eget kapital	27 901	28 032	28 607
Räntederivat	22	30	11
Redovisad uppskjuten skatt ²⁾	8 805	8 543	8 757
Långsiktigt substansvärde	36 728	36 605	37 375
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	186	181	185
Immateriella tillgångar	-38	-72	-63
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 137	-2 074	-2 126
Aktuellt substansvärde	34 553	34 459	35 186
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	175	171	174
Räntederivat	-22	-30	-11
Immateriella tillgångar	38	72	63
Redovisad uppskjuten skatt ²⁾ med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 668	-6 469	-6 631
Avyttringsvärde	27 901	28 032	28 607
Avyttringsvärde, kr/aktie	142	139	141
Hyresvakansgrad			
Hyresvärde vakant yta, totalt	282	191	179
Hyresvärde vakant yta, utvecklingsprojekt	91	54	54
Hyresvärde, totalt	2 621	2 513	2 513
Hyresvakansgrad totalt, %	10,8	7,6	7,1
Hyresvakansgrad utvecklingsprojekt, %	3,5	2,1	2,1
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	7,3	5,5	5,0

¹⁾ Omräknat 12 månader.²⁾ Uppskjuten skatt enligt balansräkningen avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomrättsavgälder.

Definitioner och ordlista

Finans

Aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och avdrag för immateriella tillgångar, justerat för verklig bedömd uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

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

Avkastning på eget kapital, justerad. Resultat efter skatt exklusive skattejusterade jämförelsestörande poster och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboksut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsboksut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

Avyttringsvärde. Redovisat eget kapital.

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

Genomsnittligt eget kapital. Medeltalet av ingående och utgående eget kapital för perioden. Vid delårsboksut har utgående eget kapital omräknats med periodens resultat uppräknat till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

Genomsnittlig effektiv ränta. Vägt genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i låneportföljen vid periodens utgång.

Jämförelsestörande poster. Poster av engångskaraktär och som försvårar jämförbarheten mellan två givna perioder.

Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning exklusive uppskjuten skatt på andra tillgångar och/eller skulder än förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive leasingskulder och beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt likvida medel.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader. Vid delårsboksut har resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar samt finansiella kostnader omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

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

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

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

Aktie

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

Genomsnittligt antal utestående aktier. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under en viss period.

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

Fastighet

Bibliotekstan. Området mellan Norrmalmstorg, Birger Jarlgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken samt restauranger och caféer.

Driftnetto. Hyresintäkter fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Fredstan. Ett levande och attraktivt stadsområde som består av kvarteren runt Fredsgatan, mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen.

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

Hyresvakansgrad exklusive utvecklingsprojekt. Vakant yta exklusive utvecklingsprojekt 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.

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

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

Överskottsgrad. Driftnetto i förhållande till hyresintäkter fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror.

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

Hufvudstaden AB (Publ)

NK 100, 111 77 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00

E-post: info@hufvudstaden.se

Hemsida: www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer: 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



HUFVUDSTADEN