



HUFVUDSTADEN

LINDSKO

Filippa K

Q3

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-september 2019

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-september 2019

- **Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen ökade med 6 procent och uppgick till 1 029 mnkr (972), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.**
- **Fastighetsförvaltningens nettoomsättning var 1 408 mnkr (1 333), en ökning med 6 procent.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 045 mnkr (3 137), motsvarande 9,91 kronor per aktie (15,21). Minskningen förklaras av lägre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt föregående års omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.**
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 46,4 mdkr (44,1 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 179 kronor per aktie (171 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsbeståndet var 1 700 mnkr (2 467).**
- **Soliditeten uppgick till 62 procent (63), nettobelåningsgraden till 16 procent (15) och räntetäckningsgraden var 11,4 gånger (10,0).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 7,1 procent (4,1). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 3,0 procent (2,5).**
- **Hufvudstaden har branschens nöjdaste kontorshyresgäster enligt Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index i kategorin storbolag.**

Viktiga händelser under tredje kvartalet

I den globala hållbarhetsundersökningen GRESB ökade Hufvudstaden sitt index i årets mätning från 83 till 86 och har fortsatt det högsta betyget 5 Stars.

I NK-varuhuset i Stockholm har flera nya avdelningar öppnat, däribland NK Sport och lyxvarumärket Loewe.

I Nordstan i Göteborg har hälsoföretaget Feelgood tecknat hyresavtal om cirka 1 100 kvm kontor i fastigheten Fyran.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Jan-dec 2018
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 408	1 333	1 797
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 029	972	1 302
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 700	2 467	3 621
Rörelseresultat	2 721	3 456	4 940
Periodens resultat	2 045	3 137	4 320
Verkligt värde fastigheter, mdkr	46,4	42,7	44,1
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,2	14,9	14,2
Räntetäckningsgrad, ggr	11,4	10,0	10,5
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	3,0	2,5	1,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	4,11	3,80	5,16
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	179,00	164,00	171,00

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under perioden till 1 407,6 mnkr (1 333,1). Bruttoresultatet var 1 028,9 mnkr (971,9). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknig. Fastighets-skatten har ökat något till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Tillämpning av IFRS 16 har påverkat bruttoresultatet positivt med 16,7 mnkr (0,0), hänförligt till att främst tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 12,1 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 8.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 61,5 mnkr (62,5), minskningen förklaras av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna uppgick till -39,2 mnkr (-38,3) och bruttoresultatet blev 22,3 mnkr (24,2).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -33,6 mnkr (-29,7). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 699,9 mnkr (2 466,7) och i räntederivat 3,7 mnkr (22,5). För mer information, se sidan 4.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -88,8 mnkr (-94,2), varav förändring enligt IFRS 16 påverkat det finansiella nettot med -16,8 mnkr (0,0). Minskningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av en lägre genomsnittlig upplåningsränta. För mer information, se sidan 5.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -587,7 mnkr (-224,0), varav -106,0 mnkr (-113,3) utgjorde aktuell skatt och -481,7 mnkr (-110,7) uppskjuten skatt. Föregående år omräknades uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 044,7 mnkr (3 137,4). Minskningen förklaras av lägre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt föregående års omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

Tillämpningen av IFRS 16 har endast en marginell påverkan på periodens resultat. För mer information, se sidan 6.

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 2019 uppgå till 46 395 mnkr (44 089 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av orealiserade värdeförändringar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 384 400 kvm (384 500 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september 2019 var 7,1 procent (2,6 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 8,7 procent (4,3 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 3,0 procent (1,3 vid årsskiftet). Ökningen av hyresvakansen exklusive pågående utvecklingsprojekt förklaras främst av ett par kontorsavflyttningar. För flera av dessa ytor har nya hyresavtal redan tecknats.

Förvärv och investeringar

Den totala investeringen i fastigheter och övriga anläggningstillgångar under perioden var 652,2 mnkr (505,1).

Under senare år har bolaget intensifierat satsningen på utvecklingsprojekt. För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till 3-4 mdkr. Större projekt presenteras i tabellen nedan.

Arbetet med att utveckla NK-varuhuset i Stockholm och förstärka dess position som ett varuhus i världsklass har fortsatt under perioden. Nya NK Sport och ett antal varumärkesavdelningar har öppnat på plan 3. På gatuplan har lyxvarumärket Loewe öppnat och på plan 2 har hyresavtal tecknats med restaurang Positano. Under nästkommande år kommer ytterligare lyxvarumärken öppna nya avdelningar i varuhuset.

I NK Göteborg har ett grundförstärkningsprojekt avslutats och butikprojektet på nedre plan, som avslutas under året, har resulterat i förbättrade kundstråk tillsammans med ett breddat restaurangutbud.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan pågår ett om- och påbyggnadsprojekt. Advokatfirman Vinge har tillfälligt evakuerats från fastigheten under produktionstiden. Projektet omfattar cirka 10 700 kvm kontor varav cirka 2 600 kvm är nybyggnad. Cirka 75 procent av ytorna är uthyrda till Vinge.

Detaljplanprocesserna för fastigheterna Vildmannen 7 i Stockholm och Inom Vallgraven 12 i Göteborg fortskrider enligt plan.

Större pågående och planerade projekt per kvartal 3 2019

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	-	700	2020/2021
Stockholm	Skären 9	Pågående	Kontor	10 700	2 600	750	2020/2021
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanarbete	Kontor	-	-	-	-
Stockholm	Vildmannen 7	Detaljplanarbete	Kontor & butik	-	-	-	-
Göteborg	NK Göteborg	Pågående	Butik & restaurang	2 100 & grundförstärkning	-	150	2018/2019
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Detaljplanarbete	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 uppdateringar av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden bedömer även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till 1 699,9 mnkr (2 466,7). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2019 uppgick till 46,4 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av stigande hyror och på något lägre direktavkastningskrav.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har i snitt sjunkit med 2 punkter jämfört med kvartal 2 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,7 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 driftnetto. 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 driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	3,3-3,7 procent
Göteborg	4,1-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,7 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 46,4 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,3 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 050 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	525 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	590 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 150 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2019-09-30.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 39,0 mdkr eller 189 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) uppgick till 36,9 mdkr eller 179 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 2019

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	30 281,0	147
<i>Återläggning</i>		
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	8 694,7	42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	38 975,7	189
<i>Avdrag</i>		
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 110,4	-10
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	36 865,3	179

HUFVUDSTADEN HAR BRANSCHENS NÖJDASTE KONTORSHYRESGÄSTER

Fastighetsbarometern¹⁾ är branschens Nöjd Kundundersökning. Med ett resultat om 84 på en 100-gradig skala placerade sig Hufvudstaden återigen på en klar första plats bland storbolagen. Genomsnittet för hela branschen var 75. Hufvudstaden har högst värde på läge, kontaktperson, felanmälan, information och image.

HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge i Stockholms city har varit fortsatt positiv under perioden. Vakansnivåerna har varit låga och i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Normalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har marknadshyror för kontor stigit något inom intervallet 6 200 och 8 700 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Intresset för välbelägna butikslokaler inom samma delmarknader har varit fortsatt positivt. 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. Marknadshyror har varit något stigande och uppgår i de attraktivaste lägena

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

till mellan 2 800 och 3 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgår marknadshyrorna till mellan 6 000 och 15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 34 300 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 190 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 13 procent.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från några av de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 september 2019 till 7 850 mnkr (7 350 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 7 528 mnkr (6 279 vid årsskiftet). Ökningen avser tillkommande leasingskuld om 761 mnkr enligt IFRS 16 samt ökad upplåning.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 8 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 5 200 mnkr i obligationer respektive 1 650 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 år (2,6 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 3,3 år (3,9 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,2 procent (1,2 vid årsskiftet). För att uppnå önskad ränteförfallstruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta varav 5 200 mnkr av den totala upplåningen löper med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör netting.

Räntebindningsstruktur, mnkr, 30 september 2019

Förfalltidpunkt, år	Krediter	Genomsnittlig eff. ränta, % ¹⁾	Andel, %
< 1	2 650	0,7 ²⁾	34
1 - 2	500	1,8	6
2 - 3	1 200	1,5	16
3 - 4	2 500	1,3	32
4 - 5	500	1,5	6
5 - 6	500	1,3	6
Totalt	7 850	1,2	100

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

²⁾ Inklusive facilitetsavgifter för outnyttjade faciliteter.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 september 2019

Förfalltidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat			Summa	Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat ¹⁾		
< 1	1 000	-	-	-	-	-
1 - 2	1 000	500	500	-	1 000	13
2 - 3	2 700	500	1 200	650	2 350	30
3 - 4	2 500	-	2 500	-	2 500	32
4 - 5	500	-	500	-	500	6
5 - 6	1 500	-	500	1 000	1 500	19
Totalt	9 200	1 000	5 200	1 650	7 850	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 347,0 mnkr (324,3), en ökning med 7 procent. Nettoomsättningen var 469,5 mnkr (445,5), en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknings. Fastighetsskatten har ökat något till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i

huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Kostnaderna var -122,5 mnkr (-121,2).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 6,6 mnkr (6,6). Nettoomsättningen var 19,9 mnkr (19,8) och kostnaderna var -13,3 mnkr (-13,2).

Värdoförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 408,0 mnkr (429,0) och i räntederivat till 0,4 mnkr (5,0). Finansiella intäkter och kostnader var netto -29,5 mnkr (-34,0).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 26 176 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2019 till 28,9 procent (28,1 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 september 2019 var 178,20 kronor och börsvärdet uppgick till 42,0 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2019 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapportperiodens utgång. Vid årsstämman 2019 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 2019, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2019	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 sep 2019	211,3	5,0	206,3

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Verkställande direktör Ivo Stopner är sjukskriven från den 1 oktober 2019. Bolagets vice verkställande direktör Bo Wikare kommer att sköta VD:s uppgifter till dess att Ivo Stopner återinträder i aktiv tjänst den 1 januari 2020.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdoförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2018.

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 tillämpningen av IFRS 16, se nedan, har redovisningsprinciper och beräkningsgrunder varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

Nya standarder och tolkningar

Hufvudstaden tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från och med den 1 januari 2019 och har valt den förenk-

lade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden per 1 januari 2019. Hufvudstaden har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Leasingkulden per 1 januari uppgick till 788 mnkr, varav tomträttsavtalen uppgick till 676 mnkr.

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17 Leasingavtal där dessa redovisats som rörelsekostnader vilket belastade bruttoreultatet.

Övriga leasingavtal som Hufvudstaden har identifierat, inom ramen för definitionen av leasingavtal enligt IFRS 16, avser främst avtal för externa lokaler,

kontorsutrustning och liknande. Dessa leasingavtal har redovisats som nyttjanderättstillgångar och motsvarande leasingkulder per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgångarna skrivs av över leasingperioden medan leasingkuldena belöper med ränta och amorteras över leasingperioden. Hufvudstaden analyserar löpande värderingen av leasingkulden utifrån ändringar eller tillkommande leasingavtal. Vidare har Hufvudstaden, i egenskap av leasegivare, konstaterat att tillämpningen av IFRS 16 inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

Jämförelsetalen för 2018 har i enlighet med den förenklade övergångsmetoden inte räknats om. Detta medför att jämförbarheten av vissa resultat- respektive balansposter och nyckeltal har påverkats. I tabellerna nedan redovisas resultatposter och nyckeltal för 2019 exklusive effekterna av tillämpningen av IFRS 16.

I övrigt har nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2019 inte medfört någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Jan-sep 2019 (inkl. IFRS 16)	Jan-sep 2019 (exkl. IFRS 16)
Nettoomsättning	1 469,1	1 469,1
Verksamhetens kostnader	-417,9	-434,6
Bruttoresultat	1 051,2	1 034,5
Central administration	-33,6	-33,6
Rörelseresultat före värdeförändringar	1 017,6	1 000,9
Värdeförändringar	1 703,6	1 703,8
Rörelseresultat	2 721,2	2 704,7
Finansiella intäkter/kostnader	-88,8	-72,0
Resultat före skatt	2 632,4	2 632,7
Skatt	-587,7	-587,7
Resultat efter skatt	2 044,7	2 045,0
Periodens totalresultat	2 044,7	2 045,0

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 sep 2019 (inkl. IFRS 16)	30 sep 2019 (exkl. IFRS 16)
Överskottsgrad, %	71,6	70,4
Nettoskuld, mnkr	7 528	6 767
Belåningsgrad fastigheter, %	18,6	16,9
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,2	14,6
Soliditet, %	62	63
Räntetäckningsgrad, ggr	11,4	13,8
Skuldsettingsgrad, ggr	0,2	0,2

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2019 13 februari 2020
 Årsredovisning 2019 februari 2020
 Årsstämma 2020 i Stockholm 19 mars 2020

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 7 november 2019.

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

Frågor besvaras av Bo Wikare, Tf Verkställande direktör, och Åsa Roslund, chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Juli-september 2019	Juli-september 2018	Januari-september 2019	Januari-september 2018	Januari-december 2018
Nettoomsättning¹⁾					
Fastighetsförvaltning	469,5	445,5	1 407,6	1 333,1	1 797,1
Parkeringsverksamhet	19,9	19,8	61,5	62,5	85,8
	489,4	465,3	1 469,1	1 395,6	1 882,9
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-7,7	-9,2	-20,3	-19,1	-24,5
Drift och administration	-63,8	-65,4	-204,2	-201,4	-283,1
Tomträttsavgälder	-	-5,5	-	-16,3	-21,8
Fastighetskatt	-49,8	-41,1	-150,5	-124,4	-165,9
Avskrivningar	-1,2	-	-3,7	-	-
Fastighetsförvaltningens kostnader	-122,5	-121,2	-378,7	-361,2	-495,3
Parkeringsverksamhet, kostnader	-13,3	-13,2	-39,2	-38,3	-51,1
Verksamhetens kostnader	-135,8	-134,4	-417,9	-399,5	-546,4
Bruttoresultat	353,6	330,9	1 051,2	996,1	1 336,5
- varav Fastighetsförvaltning	347,0	324,3	1 028,9	971,9	1 301,8
- varav Parkeringsverksamhet	6,6	6,6	22,3	24,2	34,7
Central administration	-11,4	-9,9	-33,6	-29,7	-43,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	342,2	321,0	1 017,6	966,4	1 293,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	408,0	429,0	1 699,9	2 466,7	3 620,8
Värdeförändringar räntederivat	0,4	5,0	3,7	22,5	26,6
Rörelseresultat	750,6	755,0	2 721,2	3 455,6	4 940,4
Finansiella intäkter och kostnader ²⁾	-29,5	-34,0	-88,8	-94,2	-120,5
Resultat före skatt	721,1	721,0	2 632,4	3 361,4	4 819,9
Skatt	-157,6	-158,7	-587,7	-224,0	-500,2
Resultat efter skatt	563,5	562,3	2 044,7	3 137,4	4 319,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	563,5	562,3	2 044,7	3 137,4	4 319,7
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	2,73	2,73	9,91	15,21	20,94

¹⁾ Serviceintäkter utgör 66,6 mnkr motsvarande 5 % av totala nettoomsättningen för jan-sep 2019, för jan-sep 2018 59,1 mnkr motsvarande 4 % och för jan-dec 2018 77,7 mnkr motsvarande 4 %.

²⁾ För jan-sep 2019 ingår -16,8 mnkr hänförligt till främst tomträttsavgälder enligt IFRS 16.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2019	30 september 2018	31 december 2018
Förvaltningsfastigheter	46 395,4	42 692,8	44 088,5
Nyttjanderättstillgångar	760,6	-	-
Övriga anläggningstillgångar	83,5	29,3	37,1
Summa anläggningstillgångar	47 239,5	42 722,1	44 125,6
Omsättningstillgångar	1 232,0	1 445,3	1 249,6
Summa tillgångar	48 471,5	44 167,4	45 375,2
Eget kapital	30 281,0	27 817,2	28 999,5
Långfristiga räntebärande skulder	6 200,0	5 700,0	5 700,0
Uppskjutna skatteskulder	8 774,7	8 050,6	8 293,0
Långfristiga leasingkulder	720,3	-	-
Övriga långfristiga skulder	59,1	50,5	50,1
Avsättningar till pensioner	24,7	19,3	19,6
Summa långfristiga skulder	15 778,8	13 820,4	14 062,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 650,0	1 900,0	1 650,0
Kortfristiga leasingkulder	40,6	-	-
Övriga skulder	721,1	629,8	663,0
Summa kortfristiga skulder	2 411,7	2 529,8	2 313,0
Summa eget kapital och skulder	48 471,5	44 167,4	45 375,2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- september 2019	Januari- september 2018	Januari- december 2018
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	28 999,5	25 401,7	25 401,7
Periodens totalresultat	2 044,7	3 137,4	4 319,7
Utdelning	-763,2	-721,9	-721,9
Utgående eget kapital	30 281,0	27 817,2	28 999,5

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- september 2019	Januari- september 2018	Januari- december 2018
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	2 632,4	3 361,4	4 819,9
Avskrivningar/nedskrivningar	36,1	6,7	8,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 699,9	-2 466,7	-3 620,8
Värdeförändring räntederivat	-3,7	-22,5	-26,6
Övriga förändringar	5,1	3,0	3,4
Betald inkomstskatt	-116,0	-119,6	-162,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	854,0	762,3	1 022,3
Ökning/minskning rörelsefordringar	23,3	-79,9	-37,4
Ökning/minskning rörelseskulder	80,4	-27,7	18,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	957,7	654,7	1 002,9
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-606,9	-496,1	-737,7
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-45,3	-9,0	-17,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-652,2	-505,1	-755,2
Upptagna lån	3 950,0	6 250,0	7 100,0
Amortering av låneskuld	-3 450,0	-4 850,0	-5 950,0
Amortering av leasingskuld	-29,6	-	-
Utbetald utdelning	-763,2	-721,9	-721,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-292,8	678,1	428,1
Periodens kassaflöde	12,7	827,7	675,8
Likvida medel vid periodens början	1 070,7	394,9	394,9
Likvida medel vid periodens slut	1 083,4	1 222,6	1 070,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,64	3,17	4,86
Periodens kassaflöde per aktie, kr	0,06	4,01	3,28

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet. Segmentet fastighetsförvaltning är indelat i tre affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018
KONCERNEN, Mnkr								
Fastighetsförvaltning:								
Nettoomsättning	785,2	742,8	359,3	347,1	263,1	243,2	1 407,6	1 333,1
Fastighetskostnader	-177,9	-169,3	-128,0	-125,2	-72,8	-66,7	-378,7	-361,2
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	607,3	573,5	231,3	221,9	190,3	176,5	1 028,9	971,9
Bruttoresultat parkeringsverksamhet			22,3	24,2			22,3	24,2
Central administration							-33,6	-29,7
Värdeförändringar:								
Förvaltningsfastigheter							1 699,9	2 466,7
Räntederivat							3,7	22,5
Rörelseresultat							2 721,2	3 455,6
Finansiella intäkter och kostnader							-88,8	-94,2
Resultat före skatt							2 632,4	3 361,4

NYCKELTAL¹⁾

KONCERNEN	30 september 2019	30 september 2018	Helår 2018
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	384,4	384,6	384,5
Hyresvakansgrad, %	7,1	4,1	2,6
Ytvakansgrad, %	8,7	5,2	4,3
Verkligt värde, mdkr	46,4	42,7	44,1
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	7,6	10,7	14,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,2	11,3	14,7
Soliditet, %	62	63	64
Räntetäckningsgrad, ggr	11,4	10,0	10,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,2	14,9	14,2
Överskottsgrad, %	71,6	71,4	71,0
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	9,91	15,21	20,94
Eget kapital, kr	146,81	134,86	140,59
Fastigheternas verkliga värde, kr	224,93	206,98	213,75
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	847	784	1 064
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	4,11	3,80	5,16
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mnkr	38 975,7	35 756,7	37 215,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	189,00	173,00	181,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mnkr	36 865,3	33 823,7	35 218,8
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	179,00	164,00	171,00
EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	3,0	2,5	1,3

¹⁾ Tillämpningen av IFRS 16 har påverkat jämförbarheten för vissa resultat- respektive balansposter och nyckeltal mellan perioderna. För jämförbara mått se tabellerna på sidan 6.

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Jul-sep 2019	Apr-jun 2019	Jan-mar 2019	Okt-dec 2018	Jul-sep 2018	Apr-jun 2018	Jan-mar 2018	Okt-dec 2017
Börskurs A-aktie, kr	178,20	157,90	161,30	136,90	135,20	128,30	123,90	131,40
Nettoomsättning, mnkr	489	487	493	487	465	464	467	480
Avkastning eget kapital, %	7,8	6,4	4,1	14,7	10,7	9,4	5,3	12,9
Avkastning eget kapital, justerad %	3,2	3,0	3,2	4,1	3,4	3,3	3,5	4,0
Soliditet, %	62	62	62	64	63	63	61	63
Överskottsgrad, %	72,3	71,2	71,2	69,9	71,1	71,4	71,6	68,5
Periodens resultat per aktie, kr	2,73	4,76	2,42	5,73	2,73	9,13	3,35	4,38
Eget kapital per aktie, kr	146,81	144,07	139,31	140,59	134,86	132,13	123,00	123,15
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,38	1,39	1,34	1,36	1,26	1,28	1,27	1,22
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	179,00	176,00	170,00	171,00	164,00	161,00	153,00	152,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,23	1,37	1,04	1,69	1,08	1,40	0,69	1,25

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.

Mnkr	30 september 2019	30 september 2018	Helår 2018
Substansvärde (EPRA NNAV) se sidan 4.			
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	6 200	5 700	5 700
Långfristiga leasingkulder	720	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	1 650	1 900	1 650
Kortfristiga leasingkulder	41	-	-
Kassa och bank	-1 083	-1 223	-1 071
Nettoskuld	7 528	6 377	6 279
Soliditet			
Eget kapital	30 281	27 817	29 000
Balansomslutning	48 472	44 167	45 375
Soliditet, %	62	63	64
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder	8 611	7 600	7 350
Räntebärande tillgångar	-1 083	-1 223	-1 071
Summa	7 528	6 377	6 279
Redovisat värde fastigheter	46 395	42 693	44 089
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	16,2	14,9	14,2
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	2 942 ¹⁾	3 652 ¹⁾	4 820
Återläggning värdeförändringar	-1 704	-2 489	-3 647
Räntekostnader	119 ¹⁾	129 ¹⁾	123
Summa	1 357	1 292	1 296
Räntekostnader	119 ¹⁾	129 ¹⁾	123
Räntetäckningsgrad, ggr	11,4	10,0	10,5
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)			
Rörelseresultat före värdeförändringar	1 018	966	1 293
Finansiella intäkter och kostnader	-89	-94	-120
Förvaltningsresultat	929	872	1 173
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-82	-88	-109
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	847	784	1 064
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	4,11	3,80	5,16

¹⁾ Omräknat 12 månader.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 954,1 mnkr (895,6). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräkning. Fastighetsskatten har ökat något till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Kostnaderna var -577,9 mnkr (-468,8). Bruttoresultatet blev 376,2 mnkr (426,8). Resultat från finansiella poster uppgick till -71,9 mnkr (-94,2). Minskningen av finansiella kostnader förklaras av en lägre genomsnittlig upplåningsränta.

Likvida medel vid periodens utgång var 1 080,4 mnkr (1 222,1). Investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar uppgick till 174,9 mnkr (89,8).

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 2018.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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

	Juli- september 2019	Juli- september 2018	Januari- september 2019	Januari- september 2018	Januari- december 2018
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning ¹⁾	317,8	303,3	954,1	895,6	1 210,8
Verksamhetens kostnader	-170,5	-159,0	-577,9	-468,8	-656,5
Bruttoresultat	147,3	144,3	376,2	426,8	554,3
Central administration	-11,4	-9,9	-33,6	-29,7	-43,5
Värdoförändringar räntederivat	0,4	5,0	3,7	22,5	26,6
Rörelseresultat	136,3	139,4	346,3	419,6	537,4
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	158,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-23,9	-34,1	-71,9	-94,2	-120,4
Resultat efter finansiella poster	112,4	105,3	274,4	325,4	575,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	136,4
Resultat före skatt	112,4	105,3	274,4	325,4	711,6
Skatt	-32,0	-31,4	-83,2	-37,9	-96,5
Periodens resultat	80,4	73,9	191,2	287,5	615,1
Rapport över totalresultat, Mnkr					
Periodens resultat	80,4	73,9	191,2	287,5	615,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	80,4	73,9	191,2	287,5	615,1

¹⁾ Serviceintäkter utgör 32,5 mnkr motsvarande 3 % av totala nettoomsättningen för jan-sep 2019, för jan-sep 2018 28,0 mnkr motsvarande 3 % och för jan-dec 2018 38,7 mnkr motsvarande 3 %.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 september 2019	30 september 2018	31 december 2018
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	8 014,8	7 986,9	7 980,7
Övriga anläggningstillgångar	2 913,1	2 907,8	2 908,4
Summa anläggningstillgångar	10 927,9	10 894,7	10 889,1
Omsättningstillgångar	1 781,9	1 814,3	1 711,0
Summa tillgångar	12 709,8	12 709,0	12 600,1
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 020,5	1 264,9	1 592,5
Summa eget kapital	2 999,2	3 243,6	3 571,2
Obeskattade reserver	340,5	516,2	340,5
Avsättningar	895,1	885,8	887,8
Långfristiga skulder	6 253,0	5 745,6	5 745,1
Kortfristiga skulder	2 222,0	2 317,8	2 055,5
Summa eget kapital och skulder	12 709,8	12 709,0	12 600,1

Stockholm den 7 november 2019

Bo Wikare
Tf 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. Intresseorganisation 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 - Långsiktig substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter.

EPRA NNAV - Aktuell substansvärde. Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig, istället för nominell, uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsresultat. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader.

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 Norrmalmstorg, Birger Jarlgatan, 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.

Fastighetsskattetillegg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Fredstan. Området runt Fredsgatan mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen, med visionen att erbjuda ett unikt butiks-, kultur- och restaurangutbud.

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

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna överlätas 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 affärlägen.

Vision

Hufvudstaden ska alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

Affärsidé

Hufvudstaden ska i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Finansiella mål

- Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

- Successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- Ha branschens nöjdaste kunder.
- Ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannskapet och yrkeskunnandet.

Strategier för att uppnå målen

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

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

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

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



BIBLIOTEKSTAN



FREDSTAN
GÖTEBORG



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