

# HUFVUDSTADEN



QI

Delårsrapport  
januari–mars 2021

# HUFVUDSTADEN

## Delårsrapport januari-mars 2021

- Den 3 februari 2021 tillträdde koncernen NK-verksamheten inom Departments & Stores Europe AB. En effekt av detta är att koncerninterna hyresintäkter och hyreskostnader elimineras i koncernens resultaträkning.
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat minskade med 16 procent och uppgick till 284 mnkr (339), vilket främst förklaras av lägre hyresintäkter för butiker och restauranger samt eliminering av koncerninterna hyresintäkter om 33,7 mnkr (11,0).
- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 425 mnkr (471), en minskning om 10 procent. Det förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter för butiker och restauranger till följd av covid-19, ökade hyresförluster samt eliminering av koncerninterna hyresintäkter om 33,7 mnkr (11,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 14 mnkr (-499), motsvarande 0,07 kronor per aktie (-2,42). Ökningen förklaras främst av lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 45,6 mdkr (45,6 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde (EPRA NTA) om 171 kronor per aktie (173 vid årsskiftet) efter avdrag för beslutad utdelning om 2,50 kr per aktie. Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -236 mnkr (-929).
- Soliditeten uppgick till 59 procent (62), nettobelåningsgraden till 20 procent (18) och räntetäckningsgraden var 8,6 gånger (10,8).
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 8,3 procent (6,3). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 7,3 procent (2,7).

### Förvärv av verksamhet

Den 3 februari 2021 tillträdde koncernen NK-verksamheten inom Departments & Stores Europe AB. Verksamheten innefattar driften av cirka 40 avdelningar inom mode, kosmetik och juvel i NK Stockholm och NK Göteborg, vilket utgör cirka 25 procent av det totala antalet avdelningar i varuhusen. Alla anställda inom verksamheten, cirka 400 medarbetare,

har erbjudits anställning inom koncernen och alla utom en har tackat ja till erbjudandet. Om-sättningen för verksamheten uppgick till cirka 770 mnkr för räkenskapsår 2019/2020. Köpe-skillingen uppgick till 58 mnkr vilket motsva-rade varulagervärdet. Förvärvet har finansie-rats med befintliga likvida medel.

### Händelser i verksamheten under första kvartalet

Dotterbolaget NK Retail har tillträtt Depart-ments & Stores NK-verksamhet.

Fastigheten Skären 9 vid Norrmalmstorg har miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use med betyget Excellent.

I NK Göteborg har Deloitte tecknat hyresav-tal för cirka 1 800 kvm kontorslokal.

Det italienska varumärket Diesel har tecknat hyresavtal för butikslokal i fastigheten Pump-stocken 10 i Bibliotekstan.

Den svenska kedjan Sneakers Point har tecknat hyresavtal i Fyran för sin första butik i Göteborg.

## COVID-19

Under årets första kvartal har en tredje våg av covid-19-pandemin påverkat samhället och Hufvudstadens verksamhet. Den höga smittspridningen medförde att belastningen på sjukvården var fortsatt ansträngd. Vaccineringen mot sjukdomen inleddes för att successivt accelerera i takt med att mer vaccin blev tillgängligt. Målsättningen nu är att större delen av befolkningen ska ha påbörjat vaccineringen under årets tredje kvartal.

Myndigheterna uppmanade till fortsatt social distansering med rekommendationen att arbeta hemifrån. Detaljhandeln och restauranger har haft restriktioner för hur verksamheten ska bedrivas. Turismen har varit fortsatt starkt begränsad och i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg har den i princip upphört. Nöjes- och kulturutbudet har till stora delar varit helt nedstängt i samhället.

Hufvudstadens centralt belägna fastigheter och marknadsplatser i Sveriges två största städer har upplevt en fortsatt påverkan av effekterna från covid-19. Detta då citylägen inte har lika många boende i närområdet och flöden av folk som arbetar i city minskat avsevärt.

Betalningsförmågan under det första kvartalet i år har varit försvagad för många av våra hyresgäster inom butik och restaurang. I delårsbokslutet för kvartal 1 2021 belastas resultatet av hyresrabatter i samband med covid-19 om cirka 59 mnkr före reserverad ersättning från staten enligt lokalhyresstödpaketet för kvartal 1.

Hufvudstaden har ofta långa relationer med sina hyresgäster, vilket är en viktig del i vår affärsmodell. Vi stödjer hyresgästerna i deras lokalfrågor, såväl i tider av framgång som i motgång. Dialoger fortgår även under kvartal 2 2021 för att på bästa affärsmässiga sätt överbrygga den här utmanande perioden. Resultatet från vår löpande verksamhet bedöms därför bli påverkat även under kommande kvartal jämfört med innan pandemin.

Hufvudstaden följer myndigheternas rekommendationer och direktiv för hur smittspridningen ska hanteras. Verksamheten har anpassats, både vad gäller butiker, restauranger och kontorslokaler. Arbetet med utvecklingsprojekt fortskrider där pågående och beslutade projekt genomförs enligt plan. Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt stark med goda förutsättningar att fortsätta utveckla våra fastigheter och marknadsplatser.

Pandemin har sannolikt påskyndat samhällsförändringar men vår övertygelse är dock att människor även i framtiden kommer vilja mötas, både i arbets- och privatliv. Det personliga mötet skapar möjligheter till utbyte av idéer, innovation och affärer samt kultur och upplevelser. Kontor, butiker och restauranger är en förutsättning för detta. Centralt belägna fastigheter i Sveriges två största städer bedöms därför fortsatt vara attraktiva och vi är övertygade om att vår affärsmodell, när det sker en återgång till mer normala förhållanden, skapar förutsättningar för en god resultatutveckling framöver.

## Nyckeltal

Mnkr	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
	2021	2020	2020
Nettoomsättning fastighetsförvaltning <sup>1)</sup>	425	471	1 724
Bruttoresultat fastighetsförvaltning <sup>1)</sup>	284	339	1 194
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-236	-929	-2 930
Rörelseresultat	52	-585	-1 702
Periodens resultat	14	-499	-1 462
Verkligt värde fastigheter, mdkr	45,6	47,0	45,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,0	17,5	18,8
Räntetäckningsgrad, ggr	8,6	10,8	9,1
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	7,3	2,7	6,7
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,15	1,36	4,80
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	171	178	173

<sup>1)</sup> Efter eliminering av koncerninterna hyresintäkter om 33,7 mnkr för perioden jan-mars 2021, 11,0 mnkr för perioden jan-mars 2020 och 43,9 mnkr för perioden jan-dec 2020.

## KONCERNEN

### RESULTAT

#### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning efter eliminering av koncerninterna hyror om 33,7 mnkr (11,0) uppgick under perioden till 425,3 mnkr (471,2). Bruttoresultatet var 283,8 mnkr (339,1). Minskningen förklaras främst av lägre hyresintäkter för butiker och restauranger samt tillkommande eliminering av koncerninterna hyresintäkter. Det uppvägs något av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräknings.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 4,6 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 9.

#### Övriga segment

Övriga segment innefattar NK Retail och övrig verksamhet. Övrig verksamhet består av Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB.

NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari i år. Nettoomsättningen uppgick till 74,4 mnkr (-). Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -20,8 mnkr (-), var -59,7 mnkr (-). Resultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 14,7 mnkr (-).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 17,9 mnkr (19,2). Minskningen förklaras av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -12,9 mnkr (-11,0), var -16,7 mnkr (-2,0). Cecil Coworking och NK e-handel har främst belastats med uppstarts-kostnader. Resultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 1,2 mnkr (17,2).

För mer information, se sidan 9.

#### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -12,2 mnkr (-11,5). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -235,6 mnkr (-929,4). För mer information, se sidorna 4-5.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -33,6 mnkr (-32,0), varav -28,0 mnkr (-26,5) avser kostnader för upplåning och -5,6 mnkr (-5,5) leasingkostnad avseende främst tomträttsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader förklaras av ökad upplåning. För mer information, se sidorna 5-6.

#### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -4,6 mnkr (118,1), varav -20,9 mnkr (-37,7) utgjorde aktuell skatt och 16,3 mnkr (155,8) uppskjuten skatt.

#### Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 13,7 mnkr (-498,5). Ökningen förklaras främst av lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

#### FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 31 mars 2021 uppgå till 45 552 mnkr (45 637 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för främst fastigheter med betydande andel butiker och restauranger. Den uthyrbara ytan var cirka 386 700 kvm (386 800 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars 2021 var 8,3 procent (8,2 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 10,2 procent (9,8 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 7,3 procent (6,7 vid årsskiftet).

#### Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 190,7 mnkr (217,8), varav investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar var 150,9 mnkr (217,8).

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

Beslutade och pågående utvecklingsprojekt fortskrider enligt plan trots pågående covid-19-pandemi.

Arbetet med att utveckla NK-varuhuset har fortsatt under årets första kvartal. I NK Göteborg pågår ett utvecklingsprojekt på damplanet med ändrade kundstråk och ny utformning av avdelningar. I Stockholm har NK Padel & Social öppnat på taket i NK Parkaden. För att möta förändrade konsumentbeteenden lanserades NK e-handel i begränsad omfattning under hösten 2020. Processen med att ansluta fler avdelningar har pågått under kvartalet.

#### Större pågående och planerade projekt första kvartalet 2021

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering <sup>1)</sup> (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Vildmannen 7	Grundläggning, projektering	Kontor, butik & bostäder	4 800	4 800	800	2023
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	-	-	-	-
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Pågående	Bostäder	1 300	-	85	2021/2022
Göteborg	NK Göteborg	Pågående	Butik	2 900	-	85	2021/2022
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Projektering	Kontor, butik & restaurang	31 600	11 600	2 200	2025/2026
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

<sup>1)</sup> Inkluderar bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultaträkningen samt kostnader för evakuering. För Vildmannen 7 inkluderar investeringen extraordinära kostnader som följer av branden 2017.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan har om- och påbyggnadsprojektet färdigställt. Advokatfirman Vinge hyr merparten av kontoren. I resterande kontorsytor har Hufvudstaden i egen regi öppnat Cecil Coworking. Total investering uppgår till 675 mnkr.

I Vildmannen 7 i Bibliotekstan pågår grundläggning och projektering inför återuppbyggnaden av ny byggnad bakom ursprungliga gatufasader som säkrats inför nybyggnationen.

I slutet av 2019 erhöles en ny detaljplan för kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg. Projektering har inletts för ett omfattande om- och påbyggnadsprojekt. Den nya detaljplanen möjliggör tillkommande byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea. Befintliga bostäder i kvarteret kommer ersättas med nya i fastigheten Inom Vallgraven 3:2. Konverteringen till bostäder pågick under kvartalet med beräknat färdigställande vid årsskiftet 2021/2022.

### 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 kvalitetssäkra 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 -235,6 mnkr (-929,4). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2021 uppgick till 45,6 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeminskningen beror på effekten av sjunkande marknadshyror för främst fastigheter med betydande andel butiker och restauranger.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet är oförändrat jämfört med kvartal 4 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,7 procent (3,7 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 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. Räder större osäkerhet än normalt kompenseras det av höjda direktavkastningskrav i värderingen.

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

### Avkastningskrav, fastighetsvärdering<sup>1)</sup>

Stockholm	3,3-3,7 procent
Göteborg	4,2-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,7 procent

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2021-03-31.

### 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 45,6 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, fastighetsvärdering<sup>1)</sup>

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 060 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	530 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	590 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 100 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2021-03-31.

### Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från två oberoende värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna per 2021-03-31 omfattar 3 fastigheter och motsvarar 29 procent av det interna bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt att de har en betydande andel butiker och restauranger. De fastigheter som har värderats externt per 2021-03-31 är Hästen 19 och 20 (NK Stockholm) i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Nordstaden 8:24 i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 13,6 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 13,1 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 36,7 mdkr eller 182 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 34,5 mdkr eller 171 kronor per aktie efter avdrag för beslutad utdelning och bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

## Substansvärde, 31 mars 2021

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	28 124,4	139
<i>Återläggning</i>		
Uppskjuten skatt <sup>1)</sup>	8 598,9	43
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	36 723,3	182
<i>Avdrag</i>		
Immateriella tillgångar	-105,3	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 087,1	-10
Substansvärde (EPRA NTA)	34 530,9	171
<i>Återläggning</i>		
Immateriella tillgångar enligt ovan	105,3	1
Uppskjuten skatt i sin helhet	-6 511,8	-33
Substansvärde (EPRA NDV)	28 124,4	139

<sup>1)</sup> Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

## HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge i Stockholms city var något avvaktande men intressenter finns. Vakansnivåerna var inom normalintervallet och i Stockholms mest eftersökta lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hörtorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor vara inom intervallet 6 300 och 8 700 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Marknaden för butikslokaler var under kvartalet fortsatt påverkad av effekterna från covid-19-pandemin. Marknadshyresnivåerna var svårbedömda men antas, i alla fall temporärt, ha sjunkit något jämfört med innan pandemin. Bedömningen är att marknadshyrorna i bästa kommersiella läge för butiker är i intervallet 13 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader var efterfrågan på moderna och flexibla kontorslokaler fortsatt något avvaktande. Vakanserna var något stigande och marknadshyrorna i de attraktivaste lägena bedöms vara mellan 2 900 och 3 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i bästa kommersiella läge är marknadshyrorna något sjunkande och uppgår till mellan 5 000 och 14 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

## FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 mars 2021 till 8 800 mnkr (8 650 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 7 875 mnkr (7 866 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 722 mnkr (720 vid årsskiftet) samt beslutad, ej utbetalad, utdelning om 506 mnkr (-), total nettoskuld var 9 103 mnkr (8 586 vid årsskiftet). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 3 500 mnkr.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 8 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 6 200 mnkr i obligationer respektive 1 600 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

## Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 mars 2021

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Utnyttjat
MTN-program	8 000	6 200
Certifikatsprogram	3 000	1 600
Banklån inkl. lånelöften	4 500	1 000

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,9 år (1,8 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 år (2,6 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,2 procent (1,3 vid årsskiftet) inklusive och 1,1 procent (1,1 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindningstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad ränteförfallsstruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 5 300 mnkr med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

## Räntebindningsstruktur, 31 mars 2021

Förfallotidpunkt, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, % <sup>1), 2)</sup>	Andel, %
< 1	3 500	1,1	40
1 - 2	1 800	1,4	20
2 - 3	1 000	1,3	11
3 - 4	2 000	1,2	23
4 - 5	500	1,2	6
Totalt	8 800	1,2	100

<sup>1)</sup> Kreditmarginalerna fördelas i tabellen i den period som krediten redovisas.

<sup>2)</sup> Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 1,1 procent.

## Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 mars 2021

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:			Andel, %
		Banklån	Obligationer/ Certifikat	Summa	
< 1	3 500	-	2 500	2 500	28
1 - 2	2 300	500	1 800	2 300	26
2 - 3	3 000	500	1 000	1 500	17
3 - 4	3 000	-	2 000	2 000	23
4 - 5	500	-	500	500	6
Totalt	12 300	1 000	7 800	8 800	100

## 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 utgång totalt 45 267 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2021 till 26,4 procent (28,0 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 mars 2021 var 127,00 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 26,8 mdkr.

## Största ägargrupperna per 31 mars 2021

	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	44,7	87,8
JP Morgan Fonder	5,0	1,0
State Street Bank and Trust	4,2	0,9
BNY Mellon Fonder	4,2	0,9
Citi Bank	3,0	0,6
BNP Paribas	1,4	0,3
RBC Investor Services	1,4	0,3
The Northern Trust Company	1,0	0,2
SEB Fonder	1,0	0,2
Övriga aktieägare	29,9	6,9
Utestående aktier	95,8	99,1
Eget innehav	4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

## 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 kvartal 1 2021 har ingen omvandling skett av C-aktier till A-aktier.

## Aktiestruktur per 31 mars 2021

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital %	Röster %
A (1 röst)	203 000 047	203 000 047	96,1	19,7
C (100 röster)	8 271 886	827 188 600	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 188 647	100,0	100,0

### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2021 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapportperiodens utgång. Vid årsstämman 2021 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 31 mars 2021

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2021	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	-	-
Per 31 mar 2021	211,3	9,0	202,3

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Koncernen har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2020.

### VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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 i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Förutom de redovisningsprinciper och beräkningsgrunder som framgår av årsredovisningen för 2020 har nedan redovisningsprinciper tillämpats för första gången i denna delårsrapport.

### Intäkter NK Retail

Intäkter genereras i huvudsak av försäljning av kläder, accessoarer, skönhet och juvel till konsumenter. Koncernens prestationsåtagande är därmed att till kund tillhandahålla varor, antingen till konsument i koncernens egna butiker eller till e-handelskonsumenter när varor lämnas till självständig fraktförare. Samtliga intäkter redovisas enligt IFRS 15-kategorin "vid en tidpunkt",

det vill säga vid leverans. Intäkter från försäljningen av varor till ett fastställt pris redovisas när bolaget har överfört kontrollen av varan till kund vilket normalt sker vid försäljningstillfället när kunden tar med sig varan ut ur butiken eller vid leverans till e-handelskonsument i enlighet med försäljningsvillkoren. Den huvudsakliga butiks-försäljning sker med 30 dagars öppet köp (full returrätt), vilket innebär att intäkter från försäljningen i butik redovisas med avdrag för beräknade returer. Den beräknade återbetalningen för returnerade varor redovisas som en återbetalningsskuld (det bolaget förväntas vara skyldig kunden). Rätten att återfå den vara som returneras redovisas som varulager. Intäkterna minskas även med rörliga ersättningar i form av rabatter och kundlojalitetsprogram. NK Retail har inga rabatter eller bonusprogram som skulle kunna utgöra separata prestationsåtaganden varför koncernen, vilket beskrivs ovan, endast har identifierat ett prestationsåtagande. Försäljningsintäkterna redovisas med avdrag för mervärdesskatt, returer och rabatter som nettoomsättning i resultaträkningen, under övriga segment.

### Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick.

### Nya standarder och tolkningar

Utöver vad som anges ovan har nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2021 inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

### KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2021	23 augusti 2021
Delårsrapport jan-sep 2021	11 november 2021
Bokslutskommuniké för 2021	17 februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022
Årsstämma 2022	24 mars 2022

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 6 maj 2021.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se).

Frågor besvaras av Ivo Stopner, VD, och Åsa Roslund, chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	Januari- mars 2021	Januari- mars 2020	Januari- december 2020
<b>Nettoomsättning<sup>1)</sup></b>			
Fastighetsförvaltning, brutto	459,0	482,2	1 767,9
Hysesintäkter, koncerninternt	-33,7	-11,0	-43,9
Fastighetsförvaltning, netto	425,3	471,2	1 724,0
Övriga segment	92,3	19,2	71,7
	<b>517,6</b>	<b>490,4</b>	<b>1 795,7</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>			
Underhåll	-5,7	-6,4	-27,0
Drift och administration	-83,4	-74,3	-298,1
Fastighetsskatt	-50,9	-50,2	-200,3
Avskrivningar	-1,5	-1,2	-5,1
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-141,5</b>	<b>-132,1</b>	<b>-530,5</b>
Övriga segment, kostnader brutto	-110,1	-13,0	-69,2
Hyeskostnader, koncerninternt	33,7	11,0	43,9
Övriga segment, kostnader netto	-76,4	-2,0	-25,3
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-217,9</b>	<b>-134,1</b>	<b>-555,8</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>299,7</b>	<b>356,3</b>	<b>1 239,9</b>
- varav Fastighetsförvaltning	283,8	339,1	1 193,5
- varav Övriga segment	15,9	17,2	46,4
Central administration	-12,2	-11,5	-47,4
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar</b>	<b>287,5</b>	<b>344,8</b>	<b>1 192,5</b>
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	-	35,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-235,6	-929,4	-2 929,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>51,9</b>	<b>-584,6</b>	<b>-1 701,5</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-33,6	-32,0	-131,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>18,3</b>	<b>-616,6</b>	<b>-1 833,2</b>
Skatt	-4,6	118,1	371,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>13,7</b>	<b>-498,5</b>	<b>-1 461,7</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>13,7</b>	<b>-498,5</b>	<b>-1 461,7</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	206 265 933	205 130 742
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	0,07	-2,42	-7,13

<sup>1)</sup> För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 10.

<sup>2)</sup> Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7.

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2021	31 mars 2020	31 december 2020
Förvaltningsfastigheter	45 551,5	46 963,0	45 636,5
Nyttjanderättstillgångar	721,6	749,4	716,6
Övriga anläggningstillgångar	150,5	104,1	156,9
Summa anläggningstillgångar	46 423,6	47 816,5	46 510,0
Omsättningstillgångar	1 378,6	978,7	887,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>47 802,2</b>	<b>48 795,2</b>	<b>47 397,1</b>
Eget kapital	28 124,4	30 079,7	28 616,5
Långfristiga räntebärande skulder	6 300,0	6 700,0	6 200,0
Uppskjutna skatteskulder	8 485,2	8 816,5	8 501,5
Långfristiga leasingkulder	712,9	714,3	709,6
Övriga långfristiga skulder	84,8	69,9	84,3
Övriga avsättningar	26,2	23,1	26,2
Summa långfristiga skulder	15 609,1	16 323,8	15 521,6
Kortfristiga räntebärande skulder	2 500,0	1 500,0	2 450,0
Kortfristiga leasingkulder	9,3	35,6	10,2
Övriga skulder	1 559,4	856,1	798,8
Summa kortfristiga skulder	4 068,7	2 391,7	3 259,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>47 802,2</b>	<b>48 795,2</b>	<b>47 397,1</b>



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2021	Januari- mars 2020	Januari- december 2020
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Ingående eget kapital	28 616,5	31 382,7	31 382,7
Periodens totalresultat	13,7	-498,5	-1 461,7
Utdelning	-505,8	-804,4	-804,4
Återköp av egna aktier	-	-	-500,0
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>28 124,4</b>	<b>30 079,7</b>	<b>28 616,5</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2021	Januari- mars 2020	Januari- december 2020
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Resultat före skatt	18,3	-616,6	-1 833,2
Avskrivningar/nedskrivningar	14,9	16,7	78,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	235,6	929,4	2 929,9
Övriga förändringar	-0,2	-2,5	0,5
Betald inkomstskatt	-28,7	-39,6	-99,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>239,9</b>	<b>287,4</b>	<b>1 076,5</b>
Ökning/minskning varulager	-40,7	-	-
Ökning/minskning rörelsefordringar	-239,7	-163,3	-36,8
Ökning/minskning rörelseskulder	227,7	77,3	32,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>187,2</b>	<b>201,4</b>	<b>1 072,2</b>
Förvärv av verksamhet	-39,8	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-150,6	-211,8	-885,9
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-0,3	6,0	-63,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-190,7</b>	<b>-217,8</b>	<b>-948,9</b>
Upptagna lån	1 500,0	1 000,0	3 450,0
Amortering av låneskuld	-1 350,0	-1 150,0	-3 150,0
Amortering av leasingkulld	-4,9	-10,5	-41,4
Utbetald utdelning	-	-804,4	-804,4
Återköp av egna aktier	-	-	-500,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>145,1</b>	<b>-964,9</b>	<b>-1 045,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>141,6</b>	<b>-981,3</b>	<b>-922,5</b>
Likvida medel vid periodens början	783,6	1 706,1	1 706,1
Likvida medel vid periodens slut	925,2	724,8	783,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,93	0,98	5,23
Periodens kassaflöde per aktie, kr	0,70	-4,76	-4,50

## SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

Koncernens verksamhet är uppdelad i tre segment, fastighetsförvaltning, NK Retail och övrig verksamhet. Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020
<b>Fastighetsförvaltning</b>										
Nettoomsättning	279,1	271,3	102,5	118,8	77,4	92,1	-33,7	-11,0	425,3	471,2
Fastighetskostnader	-62,6	-60,9	-54,0	-45,2	-24,9	-26,0	-	-	-141,5	-132,1
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>216,5</b>	<b>210,4</b>	<b>48,5</b>	<b>73,6</b>	<b>52,5</b>	<b>66,1</b>	<b>-33,7</b>	<b>-11,0</b>	<b>283,8</b>	<b>339,1</b>
<b>NK Retail<sup>1)</sup></b>										
Nettoomsättning			74,4						74,4	
Kostnader			-80,5				20,8		-59,7	
<b>Bruttoresultat NK Retail</b>			<b>-6,1</b>				<b>20,8</b>		<b>14,7</b>	
<b>Övrig verksamhet<sup>2)</sup></b>										
Nettoomsättning	0,8		17,1	19,2					17,9	19,2
Kostnader	-5,0		-24,6	-13,0			12,9	11,0	-16,7	-2,0
<b>Bruttoresultat övrig verksamhet</b>	<b>-4,2</b>		<b>-7,5</b>	<b>6,2</b>			<b>12,9</b>	<b>11,0</b>	<b>1,2</b>	<b>17,2</b>
Central administration									-12,2	-11,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									-235,6	-929,4
<b>Rörelseresultat</b>									<b>51,9</b>	<b>-584,6</b>
Finansiella intäkter och kostnader									-33,6	-32,0
<b>Resultat före skatt</b>									<b>18,3</b>	<b>-616,6</b>

<sup>1)</sup> NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari 2021.

<sup>2)</sup> Övrig verksamhet avser Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB. Cecil Coworking öppnade den 1 februari 2021 och ingår i affärsområde Stockholm. NK e-handel startade i begränsad omfattning under hösten 2020. NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB ingår i affärsområde NK. Cecil Coworking och NK e-handel har främst belastats med uppstartskostnader.

## UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	424,0	466,7	1 712,9	315,5	320,2	1 224,1
Serviceintäkter	18,7	23,7	82,5	10,6	11,5	43,8
Försäljning av varor	74,9	-	0,3	-	-	-
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>517,6</b>	<b>490,4</b>	<b>1 795,7</b>	<b>326,1</b>	<b>331,7</b>	<b>1 267,9</b>

## NYCKELTAL

KONCERNEN	31 mars 2021	31 mars 2020	Helår 2020
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyrbar yta, tusental kvm	386,7	384,2	386,8
Hysesvakansgrad, %	8,3	6,3	8,2
Ytvakansgrad, %	10,2	8,1	9,8
Verkligt värde, mdkr	45,6	47,0	45,6
Överskottsgrad, %	69,2	72,6	70,0
Driftsöverskott, mnkr	317,5	350,1	1 237,4
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	2,1	0,7	-4,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,4	1,1	-4,3
Soliditet, %	59	62	60
Räntetäckningsgrad, ggr	8,6	10,8	9,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,0	17,5	18,8
Bruttomarginal, %	57,9	71,1	67,4
<b>Data per aktie</b>			
Periodens resultat, kr	0,07	-2,42	-7,13
Eget kapital, kr	139,02	145,83	141,45
Fastigheternas verkliga värde, kr	225,16	227,68	225,58
Antal utestående aktier, tusental	202 307	206 266	202 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	202 307	206 266	205 131
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
<b>EPRA</b>			
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	233	281	984
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,15	1,36	4,80
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mnkr	36 723,3	38 994,0	37 232,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	182	189	184
Substansvärde (EPRA NTA), mnkr	34 530,9	36 754,6	35 014,4
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	171	178	173
Substansvärde (EPRA NDV), mnkr	28 124,4	30 079,8	28 616,5
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	139	146	141
EPRA vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	7,3	2,7	6,7

## NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Jan-mar 2021	Okt-dec 2020	Jul-sep 2020	Apr-jun 2020	Jan-mar 2020	Okt-dec 2019	Jul-sep 2019	Apr-jun 2019
Börskurs A-aktie, kr	127,00	136,20	124,90	115,80	135,70	185,10	178,20	157,90
Nettoomsättning, mnkr	518	463	434	409	490	501	479	476
Avkastning eget kapital, %	2,1	-4,8	-2,8	-2,6	0,7	10,9	7,8	6,4
Avkastning eget kapital, justerad %	2,8	3,0	2,7	2,6	3,1	3,8	3,2	3,0
Soliditet, %	59	60	61	62	62	62	62	62
Bruttomarginal, %	57,9	63,1	68,8	66,4	71,1	69,1	72,3	71,2
Överskottsgrad, %	69,2	67,7	71,0	68,4	72,6	70,4	73,9	72,7
Driftsöverskott, mnkr	317,5	307,4	303,9	276,0	350,1	344,1	347,0	339,0
Periodens resultat per aktie, kr	0,07	-2,27	0,38	-2,83	-2,42	5,34	2,73	4,76
Eget kapital per aktie, kr	139,02	141,45	143,72	143,00	145,83	152,15	146,81	144,07
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,15	1,21	1,16	1,07	1,36	1,38	1,38	1,39
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	171	173	176	175	178	185	179	176
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,93	1,37	1,46	1,42	0,98	1,98	2,23	1,37

## 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	31 mars 2021	31 mars 2020	Helår 2020
<b>Substansvärde se sidan 5.</b>			
<b>Nettoskuld</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	6 300	6 700	6 200
Långfristiga leasingskulder	713	714	710
Kortfristiga räntebärande skulder	2 500	1 500	2 450
Kortfristiga leasingskulder	9	36	10
Beslutad utdelning <sup>1)</sup>	506	-	-
Kassa och bank	-925	-725	-784
<b>Nettoskuld</b>	<b>9 103</b>	<b>8 225</b>	<b>8 586</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	28 124	30 080	28 617
Balansomslutning	47 802	48 795	47 397
<b>Soliditet, %</b>	<b>59</b>	<b>62</b>	<b>60</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>			
Räntebärande skulder	8 800	8 200	8 650
Leasingskulder	722	750	720
Beslutad utdelning <sup>1)</sup>	506	-	-
Räntebärande tillgångar	-925	-725	-784
<b>Summa</b>	<b>9 103</b>	<b>8 225</b>	<b>8 586</b>
Redovisat värde fastigheter	45 552	46 963	45 637
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>20,0</b>	<b>17,5</b>	<b>18,8</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Resultat före skatt	780 <sup>2)</sup>	322 <sup>2)</sup>	-1 833
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	236	929	2 894
Räntekostnader	134 <sup>2)</sup>	128 <sup>2)</sup>	132
<b>Summa</b>	<b>1 150</b>	<b>1 379</b>	<b>1 193</b>
Räntekostnader	134 <sup>2)</sup>	128 <sup>2)</sup>	132
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>8,6</b>	<b>10,8</b>	<b>9,1</b>
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>			
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	288	345	1 193
Finansiella intäkter och kostnader	-34	-32	-132
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>254</b>	<b>313</b>	<b>1 061</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-21	-32	-77
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>	<b>233</b>	<b>281</b>	<b>984</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	206,3	205,1
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr</b>	<b>1,15</b>	<b>1,36</b>	<b>4,80</b>

<sup>1)</sup> På årsstämman den 25 mars 2021 beslutade stämman att till aktieägarna utdela 2,50 kr/aktie motsvarande totalt 506 mnkr. Utbetalningsdag för utdelningen var den 1 april 2021.

<sup>2)</sup> Omräknat 12 månader.

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 326,1 mnkr (331,7). Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter till följd av covid-19 och ökade hyresförluster. Det uppvägs nästan helt av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräknung. Verksamhetens kostnader var -175,7 mnkr (-202,8). Minskningen förklaras av lägre kostnader för underhåll främst till följd av större pågående utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 150,4 mnkr (128,9). Resultat från finansiella poster uppgick till -43,1 mnkr (-26,4).

Likvida medel vid periodens utgång var 910,3 mnkr (707,7). Investeringar i fastigheter, immateriella tillgångar, inventarier och andelar i dotterbolag uppgick till 27,7 mnkr (92,0).

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2020.

### VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från årsredovisningen 2020.

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2021	Januari- mars 2020	Januari- december 2020
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Nettoomsättning <sup>1)</sup>	326,1	331,7	1 267,9
Verksamhetens kostnader	-175,7	-202,8	-857,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>150,4</b>	<b>128,9</b>	<b>410,2</b>
Central administration	-12,2	-11,5	-47,4
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	-	35,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>138,2</b>	<b>117,4</b>	<b>398,7</b>
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-15,1	-	-10,8
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-28,0	-26,4	2 344,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>95,1</b>	<b>91,0</b>	<b>2 732,4</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	69,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>95,1</b>	<b>91,0</b>	<b>2 801,7</b>
Skatt	-23,1	-26,9	-102,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>72,0</b>	<b>64,1</b>	<b>2 699,5</b>
<b>Rapport över totalresultat, Mnkr</b>			
Periodens resultat	72,0	64,1	2 699,5
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>72,0</b>	<b>64,1</b>	<b>2 699,5</b>

<sup>1)</sup> För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 10.

<sup>2)</sup> Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7.

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2021	31 mars 2020	31 december 2020
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Förvaltningsfastigheter	8 253,7	8 115,8	8 263,8
Övriga anläggningstillgångar	2 676,8	2 913,6	2 696,1
Summa anläggningstillgångar	10 930,5	11 029,4	10 959,9
Omsättningstillgångar	4 390,7	1 563,6	4 037,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 321,2</b>	<b>12 593,0</b>	<b>14 997,2</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 321,2	619,5	2 755,0
Summa eget kapital	4 299,9	2 598,2	4 733,7
Obeskattade reserver	38,7	161,6	38,7
Avsättningar	901,2	895,5	900,2
Långfristiga skulder	6 377,1	6 762,8	6 277,2
Kortfristiga skulder	3 704,3	2 174,9	3 047,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 321,2</b>	<b>12 593,0</b>	<b>14 997,2</b>

Stockholm den 6 maj 2021

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 jämförelsestörande poster och 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 jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

**Bruttomarginal.** Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

**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 under-skottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

**EPRA NRV - Net Reinstatement Value.** 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 tomrättsavgälder.

**EPRA NTA - Net Tangible Assets.** Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och avdrag för immateriella tillgångar, justerat för verklig bedömd uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

**EPRA NDV - Net Disposal Value.** Redovisat eget kapital.

**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 leasingkulder samt 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 delårs-

bokslut 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.

### 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.

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

### Fastighet

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

**Driftsöverskott.** Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

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

**Fastighetsskattetillägg.** 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.

**Överskottsgrad.** Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

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, affärsmannaskapet 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.** Systematiskt kvalitetsarbete 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.

**Hållbarhet.** Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.



## HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

NK 100, 111 77 Stockholm  
Besöksadress: Regeringsgatan 38  
Telefon: 08-762 90 00

E-post: [info@hufvudstaden.se](mailto:info@hufvudstaden.se) Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)  
Organisationsnummer 556012-8240  
Styrelsens säte: Stockholm



**HUFVUDSTADEN**