

HUFVUDSTADEN



Q4

Bokslutskommuniké
2022

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2022

- **Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 1 855 mnr (1 783), en ökning om 4 procent. Inklusiva koncerninterna hyresintäkter om 200 mnr (153), främst hänförligt till NK Retail, var ökningen 6 procent.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 1 procent och uppgick till 1 235 mnr (1 221). Inklusiva koncerninterna hyresintäkter om 200 mnr (153) ökade fastighetsförvaltningens bruttoresultat med 4 procent.**
- **Årets resultat efter skatt uppgick till 722 mnr (2 955), motsvarande 3,57 kronor per aktie (14,61). Minskningen förklaras främst av lägre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.**
- **Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,70 kronor per aktie (2,60).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 49,5 mdkr (48,8), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 201 kronor per aktie (199). Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -209 mnr (2 579).**
- **Soliditeten uppgick till 61 procent (61), nettobelåningsgraden till 19 procent (18) och räntetäckningsgraden var 7,7 gånger (9,3).**
- **Hyresvakansgraden vid årets slut var 7,0 procent (7,3). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 4,0 procent (5,9).**

Händelser i verksamheten under fjärde kvartalet

Hufvudstaden befäster sin höga placering från föregående år i GRESB:s internationella hållbarhetsranking och utses till Global Sector Leader inom kategorin Kontor och handel.

I oktober utökade Hufvudstaden sin gröna finansiering genom att ta upp ett nytt grönt banklån om 1 mdkr. Grön finansiering uppgick till 33 procent av total upplåning vid årets slut.

Det svenska träningsvarumärket Aim'n har tecknat hyresavtal för en ny flaggskeppsbutik om cirka 180 kvm i fastigheten Kåkenhusen 40 på Kungsgatan i Stockholm.

I fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan, där återuppbyggnaden pågår, har lyxvarumärket Chanel och det franska modevarumärket A.P.C. tecknat hyresavtal för butikslokaler om cirka 100 kvm vardera.

Hem- och köksinredningskedjan Cervera samt skokedjan Deichmann har tecknat hyresavtal för butikslokaler i gallerian Femman i Göteborg om totalt cirka 760 kvm.

I Fyran i Göteborg har Medartuum, ledande aktör inom paralleldistribution av läkemedel, tecknat hyresavtal för cirka 440 kvm kontor.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	2 055	1 936
Hyresintäkter, koncerninternt	-200	-153
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	1 855	1 783
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 235	1 221
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-209	2 579
Rörelseresultat	1 089	3 865
Periodens resultat	722	2 955
Verkligt värde fastigheter, mdkr	49,5	48,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,7	17,9
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	9,3
EPRA vakansgrad, %	4,0	5,9
EPRA EPS per aktie, kr	5,07	5,10
EPRA NRV per aktie, kr	201	199

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 199,8 mnkr (153,0) uppgick under året till 1 854,9 mnkr (1 783,5). Ökningen förklaras främst av indexering, högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt minskade hyresrabatter för butiker och restauranger. Nettoomsättningen belastas av ökade hyresförluster för vakanta lokaler, hänförligt till att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomstälts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -620,0 mnkr (-562,4). Fastighetsskatten har ökat till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Driftkostnaderna ökade under året, främst kopplat till högre energikostnader. Bruttoresultatet var 1 234,9 mnkr (1 221,1) exklusive koncerninterna hyror.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4 och uppgick till 12,0 mnkr (8,8) varav NK-fastigheterna stod för 9,9 mnkr (6,3). Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer 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.

NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari 2021. Nettoomsättningen uppgick till 760,2 mnkr (604,0). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -133,6 mnkr (-98,6), var -691,5 mnkr (-507,9). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 68,7 mnkr (96,1). De två första åren för NK Retail har varit utmanande med pandemi, krig och hög inflation vilket lett till svag försäljning. Försäljningen för NK Retail påverkas av säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 130,7 mnkr (100,4). Ökningen förklaras främst av högre intäkter för Cecil Coworking. Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -66,2 mnkr (-54,4), var -80,7 mnkr (-74,0). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 50,0 mnkr (26,4).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 9.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -55,7 mnkr (-57,9). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -209,1 mnkr (2 579,3). För mer information, se sidorna 4-5.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -184,5 mnkr (-138,9). Ränteintäkter var 2,2 mnkr (0,0). Kostnader för upplåning var -163,8 mnkr (-116,4), varav avgifter för uttag av nya pantbrev var -20,6 mnkr (-). Räntekostnader för leasing var -22,9 mnkr (-22,5). Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av högre genomsnittlig ränta. För mer information, se sidan 5.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under året till -182,3 mnkr (-770,8), varav -91,2 mnkr (-110,2) utgjorde aktuell skatt och -91,1 mnkr (-660,6) uppskjuten skatt. Minskningen av aktuell skatt är främst hänförlig till ökade avdragsgilla utgifter för investeringar i förvaltningsfastigheter. För uppskjuten skatt förklaras minskningen av lägre orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 722,0 mnkr (2 955,3). Minskningen förklaras främst av lägre orealiserade 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 december 2022 uppgå till 49 547 mnkr (48 790). Ökningen förklaras av investeringar i fastighetsbeståndet men motverkas delvis av lägre orealiserade värdeförändringar. Den uthyrbara ytan var cirka 386 600 kvm (386 500).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december 2022 var 7,0 procent (7,3) och den totala ytvakansgraden var 11,2 procent (10,2). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 4,0 procent (5,9).

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 1 017,8 mnkr (628,3), varav investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar var 1 017,8 mnkr (588,5).

För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till cirka 3 mdkr. Större projekt presenteras i tabellen nedan.

Större pågående och planerade projekt fjärde kvartalet 2022

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Vildmannen 7	Pågående	Kontor, butik & bostäder	4 800	4 800	800	2023
Stockholm	Hästhuvudet 13	Pågående	Kontor	3 100	-	135	2023
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	-	-	-	-
Göteborg	Kvarteret Inom Vallgraven 12	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 600	11 600	2 200	2025/2026
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Pågående	Bostäder	1 300	-	160	2022
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

¹⁾ 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 NK-varuhuset i Stockholm har anpassningen till mataktören ROT färdigställt i NK Saluhall. ROT stärker utbudet av livsmedel och dagligvaror, vilket kompletterar varuhusets sällanköpsvaruhandel.

I Vildmannen 7 i Bibliotekstan har stommen färdigställt och fackverken runt befintliga gatufasader monterats ner. Under kvartal 4 färdigställdes taket. Alla fönster är monterade och byggställningen på innergården är borttagen. Renoveringen av de bevarade gatufasaderna är till största del klar. I byggnaden är alla trägolvgångar lagda medan läggning av stengolv pågår. Arbetet med installationer är till större del färdigt och arbetet med undercentralerna för värme och kyla slutförs under 2023. Samtliga kontorsytor om cirka 2 900 kvm är uthyrda till Cirio Advokatbyrå. Två hyresavtal för butiksytor är tecknade med Chanel Fragrance and Beauty Boutique samt A.P.C. om vardera cirka 100 kvm. Intresset är stort för projektets återstående ytor. Den nya byggnaden kommer erbjuda mycket moderna och effektiva kontor samt attraktiva butiker i en unik miljö. Inflyttning sker etappvis från halvårsskiftet 2023.

I fastigheten Hästhuvudet 13, vid korsningen Sveavägen och Kungsgatan i Stockholm, kommer en större ombyggnation av cirka 3 100 kvm kontorslokaler samt uppgradering av tekniska installationer genomföras under 2023.

I Göteborg pågår projektering, rivning, grund- och stomförstärkning samt andra förberedande arbeten som en första del i det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna i kvarteret Inom Vallgraven 12. Den första av två byggkranar är uppställd. I höstas tog Hufvudstaden, Göteborgs Stad och NCC ett första spadtag inför nästa fas i projektet. Arbetet med schakt och spontning påbörjas under inledningen av 2023. Projektet omfattar totalt cirka 44 000 kvm bruttoarea och den uthyrningsbara ytan beräknas öka med cirka 11 600 kvm. Färdigställandet bedöms till årsskiftet 2025/2026. I fastigheten Inom Vallgraven 3:2 är i stort sett ombyggnaden till bostäder färdigställd och inflyttning sker under 2023. Projektet har även omfattat större underhållsåtgärder.

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 fastighetsvärderingen 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 under 2022 uppgå till -209,1 mnkr (2 579,3). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2022 uppgick till 49,5 mdkr inklusive årets investeringar. Den realiserade värdeminskningen beror främst på stigande direktavkastningskrav men motverkas till stor del av effekten av högre hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 20 punkter jämfört med kvartal 3 2022 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,7 procent (3,5 vid föregående årsskifte).

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 eller andra påverkande faktorer 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 drift- och underhållskostnader. Råder större osäkerhet än normalt kompenseras det av höjda direktavkastningskrav i värderingen.

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering¹⁾

Stockholm	3,3-3,8 procent
Göteborg	4,3-5,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,7 procent

¹⁾ Värdetidpunkt 2022-12-31.

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 49,5 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,5 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	660 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 320 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2022-12-31.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna per 2022-12-31 omfattar nio fastigheter och motsvarar 43 procent av det internt bedömda marknadsvärdet.

Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 37 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 2022-12-31 är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Kungliga Trädgården 5, Kåkenhusen 40, Orgelpipan 7, Pumpstocken 10 (del av) och Skären 9 i Stockholm samt Inom Vallgraven 3:2 och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 21,9 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 21,3 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 40,6 mdkr eller 201 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) var 38,3 mdkr eller 189 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 31 december 2022

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	31 262,0	155
<i>Återläggning</i>		
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾	9 373,1	46
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	40 635,1	201
<i>Avdrag</i>		
Immateriella tillgångar	-89,3	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 275,0	-11
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	38 270,8	189
<i>Återläggning</i>		
Immateriella tillgångar enligt ovan	89,3	1
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾ med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-7 098,1	-35
EPRA NDV (Substansvärde)	31 262,0	155

¹⁾ Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

HYRESMARKNADEN

På kontorshyresmarknaden i Stockholms city var aktiviteten god under årets sista kvartal. Främst efterfrågades moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivåerna var fortsatt inom normalintervallet och i Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Normalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor till mellan 6 600 och 9 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butiksklokaler var efterfrågan stabil och flera hyresavtal tecknades. Marknadshyrorna för butiker i bästa kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 24 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader efterfrågades främst moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var något högre än normalintervallet och marknadshyrorna i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 100 och 3 900 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butiksklokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar har varit positivt för kontor och negativt för butiksklokaler. Totalt har under perioden 49 500 kvm omförhandlats till ett

hyresvärde av 310 mnkr. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 4 procent.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 december 2022 till 9 000 mnkr (9 200). Räntebärande nettoskuld var 8 547 mnkr (8 018). Därtill kommer leasingsskuld enligt IFRS 16 uppgående till 712 mnkr (716), total nettoskuld var 9 259 mnkr (8 734). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 6 000 mnkr.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 12 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 7 000 mnkr i obligationer respektive 500 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per den 31 december 2022 uppgick likvida medel samt outnyttjade lånelöften till 6 453 mnkr, vilket täcker samtliga förfall de kommande tre åren.

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 december 2022

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	5 000
Certifikatsprogram	3 000	2 500
Banklån inkl. lånelöften	7 500	6 000

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,7 år (2,2), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 år (2,6) och den effektiva genomsnittliga räntan 1,9 procent (1,3) inklusive och 1,7 procent (1,2) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindningstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad ränteförfallstruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 5 000 mnkr med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilka utöver obligationslånen i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde. För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 397,3 mnkr (13,0). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Räntebindningsstruktur, 31 december 2022

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, % ^{1), 2)}	Andel, %
2023	4 000	2,6	44
2024	1 000	1,4	11
2025	1 000	1,0	11
2026	2 500	1,2	28
2027	500	2,2	6
Totalt	9 000	1,9	100

¹⁾ Kostnaden för outnyttjade lånelöften fördelas i tabellen i den period som krediten förfaller.

²⁾ Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 1,7 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2022

Förfall, år	Banklån	Obligationer/Certifikat	Total skuld	Outnyttjade lånelöften
2023	-	2 500	2 500	1 000
2024	-	1 000	1 000	2 000
2025	500	1 000	1 500	1 000
2026	-	2 500	2 500	-
2027	1 000	500	1 500	2 000
Totalt	1 500	7 500	9 000	6 000

Grön finansiering

I september 2021 etablerades ett ramverk för gröna obligationer. Syftet är att finansiera gröna fastigheter samt investeringar i projekt inom klimatomställning

och hållbarhet. Totalt har 1,5 mdkr emitterats i gröna obligationer. Under året har Hufvudstaden även tagit upp gröna banklån vilka följer utgivande institutioners ramverk för grön finansiering. Gröna banklån uppgick till 1,5 mdkr och totalt var grön finansiering 3,0 mdkr vid årets slut vilket motsvarar 33 procent av den totala upplåningen. Målsättningen framöver är att successivt öka andelen grön finansiering.

KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 49,8 mnkr (44,3) var 490,2 mnkr (444,1), en ökning med 10 procent. Ökningen förklaras främst av indexering, högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar, ökade debiterade förbrukningsavgifter samt minskade hyres- och kundförluster. Verksamhetens kostnader var -169,7 mnkr (-155,1). Fastighetsskatten ökade till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Driftkostnaderna var under kvartalet högre, främst kopplat till ökade kostnader för energi. Fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive koncerninterna hyror om 49,8 mnkr (44,3) uppgick till 320,5 mnkr (289,0).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 220,2 mnkr (224,9). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -33,3 mnkr (-30,5), var -192,3 mnkr (-182,3). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 27,9 mnkr (42,6).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 35,4 mnkr (34,0). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -16,5 mnkr (-13,8), var -25,2 mnkr (-23,2). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 10,2 mnkr (10,8).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -703,7 mnkr (1 844,1). Finansiella intäkter och kostnader var netto -60,7 mnkr (-37,6) varav avgifter för uttag av nya pantbrev var -15,5 mnkr (-).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, bolagets C-aktie avnoterades från Nasdaq Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid årets slut totalt 35 531 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2022 till 21,0 procent (24,9) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 december 2022 var 148,30 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 31,3 mdkr.

Största ägarna per 31 december 2022

Ägare	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	45,2	87,9
AMF	8,9	1,8
State Street Bank and Trust	4,4	0,9
JP Morgan Chase Bank	2,7	0,6
BNY Mellon	2,4	0,5
BNP Paribas, Paris	1,2	0,2
Spiltan Fonder	1,2	0,2
Norges Bank	1,0	0,2
BNP Paribas, Luxemburg	1,0	0,2
Skogstornet	1,0	0,2
Övriga aktieägare	26,8	6,4
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 året har totalt 30 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Aktiestruktur per 31 december 2022

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital		Röster	
			%		%	
A (1 röst)	203 000 110	203 000 110	96,1		19,7	
C (100 röster)	8 271 823	827 182 300	3,9		80,3	
Totalt	211 271 933	1 030 182 410	100,0		100,0	

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 2022 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 året eller efter rapportperiodens utgång. Vid årsstämman 2022 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 december 2022

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2022	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	-	-
Per 31 dec 2022	211,3	9,0	202,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Det geopolitiska säkerhetsläget i Europa har kraftigt försämrats i och med kriget i Ukraina efter Rysslands invasion. Det har resulterat i negativa effekter på de finansiella marknaderna. Påverkan på energimarknaden har också varit stor med markant högre prissättning. Inflationen är den högsta på länge, till stor del drivet av högre energi-, livsmedels- och materialpriser. För att motverka inflationen har flera centralbanker höjt styrräntorna.

Utöver ovanstående har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen 2021.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under året.

EU TAXONOMIN

För att nå de klimatmål och målsättningar som tagits i EU:s gröna tillväxtstrategi har EU beslutat om en taxonomi vars syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara. Hufvudstaden redovisar enligt Taxonomiförordningen och nedan presenteras en sammanfattad tabell. Fullständig redovisning publiceras i Års- och hållbarhetsredovisningen för 2022.

	Total, mnkr	Omfattas av taxonomi, %	Taxonomiförenlig, %	Omfattas ej av taxonomi, %
Omsättning	2 746	72	10	28
Investeringar	1 018	95	6	5
Driftutgifter	80	78	11	22

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

Nya standarder och tolkningar

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2022 har inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISOR

Bolagets huvudägare L E Lundbergföretagen AB har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Katarina Ljungqvist, Fredrik Lundberg, Anders Nygren, Fredrik Persson och Sten Peterson samt att Fredrik Lundberg omväljs som styrelsens ordförande. Revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB föreslås som revisor med Magnus Svensson Henryson som huvudansvarig revisor.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,70 kronor per aktie (2,60).

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman hålls torsdagen den 23 mars 2023, kl. 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Års- och hållbarhetsredovisning för 2022 kommer att finnas tillgänglig vecka 9 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som begärt detta.

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning 2022	mars 2023
Årsstämma 2023	23 mars 2023
Delårsrapport jan-mar 2023	11 maj 2023
Halvårsrapport jan-jun 2023	24 augusti 2023
Delårsrapport jan-sep 2023	9 november 2023

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnas genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 16 februari 2023.

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

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

RAPPORT ÖVER RESULTAT I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Oktober- december 2022	Oktober- december 2021	Januari- december 2022	Januari- december 2021
Nettoomsättning¹⁾				
Fastighetsförvaltning, brutto	540,0	488,4	2 054,7	1 936,5
Hysesintäkter, koncerninternt	-49,8	-44,3	-199,8	-153,0
Fastighetsförvaltning, netto	490,2	444,1	1 854,9	1 783,5
Övriga segment	255,6	258,9	890,9	704,4
	745,8	703,0	2 745,8	2 487,9
Fastighetsförvaltningens kostnader				
Underhåll	-11,0	-9,7	-32,1	-26,3
Drift och administration	-98,9	-92,9	-355,0	-326,1
Fastighetsskatt	-58,4	-51,1	-227,0	-204,2
Avskrivningar	-1,4	-1,4	-5,9	-5,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	-169,7	-155,1	-620,0	-562,4
Övriga segment, kostnader brutto	-267,3	-249,8	-972,0	-734,9
Hyseskostnader, koncerninternt	49,8	44,3	199,8	153,0
Övriga segment, kostnader netto	-217,5	-205,5	-772,2	-581,9
Verksamhetens kostnader	-387,2	-360,6	-1 392,2	-1 144,3
Bruttoresultat	358,6	342,4	1 353,6	1 343,6
- varav Fastighetsförvaltning	320,5	289,0	1 234,9	1 221,1
- varav Övriga segment	38,1	53,4	118,7	122,5
Central administration	-16,9	-21,2	-55,7	-57,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	341,7	321,2	1 297,9	1 285,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-703,7	1 844,1	-209,1	2 579,3
Rörelseresultat	-362,0	2 165,3	1 088,8	3 865,0
Finansiella intäkter och kostnader	-60,7	-37,6	-184,5	-138,9
Resultat före skatt	-422,7	2 127,7	904,3	3 726,1
Skatt	92,1	-443,5	-182,3	-770,8
Resultat efter skatt	-330,6	1 684,2	722,0	2 955,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-330,6	1 684,2	722,0	2 955,3
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	-1,63	8,33	3,57	14,61

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 10.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2022	31 december 2021
Förvaltningsfastigheter	49 546,9	48 789,6
Nyttjanderättstillgångar	711,0	715,4
Övriga anläggningstillgångar	165,4	147,5
Summa anläggningstillgångar	50 423,3	49 652,5
Omsättningstillgångar	812,1	1 446,3
Summa tillgångar	51 235,4	51 098,8
Eget kapital	31 262,0	31 066,0
Långfristiga räntebärande skulder	6 500,0	7 000,0
Uppskjutna skatteskulder	9 253,2	9 162,1
Långfristiga leasingkulder	702,8	706,9
Övriga långfristiga skulder	104,0	87,7
Övriga avsättningar	31,7	31,9
Summa långfristiga skulder	16 591,7	16 988,6
Kortfristiga räntebärande skulder	2 500,0	2 200,0
Kortfristiga leasingkulder	9,0	9,4
Övriga skulder	872,7	834,8
Summa kortfristiga skulder	3 381,7	3 044,2
Summa eget kapital och skulder	51 235,4	51 098,8

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- december 2022	Januari- december 2021
KONCERNEN, Mnkr		
Ingående eget kapital	31 066,0	28 616,5
Periodens totalresultat	722,0	2 955,3
Utdelning	-526,0	-505,8
Utgående eget kapital	31 262,0	31 066,0

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

	Januari- december 2022	Januari- december 2021
KONCERNEN, Mnkr		
Resultat före skatt	904,3	3 726,1
Avskrivningar/nedskrivningar	53,4	38,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	209,1	-2 579,3
Övriga förändringar	-0,4	5,3
Betald inkomstskatt	-91,2	-110,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 075,2	1 080,7
Ökning/minskning varulager	-69,9	-93,5
Ökning/minskning rörelsefordringar	-35,2	-4,5
Ökning/minskning rörelseskulder	54,2	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 024,3	994,3
Förvärv av verksamhet	-	-39,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-966,3	-573,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-51,5	-14,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 017,8	-628,3
Upptagna lån	2 800,0	4 250,0
Amortering av låneskuld	-3 000,0	-3 700,0
Amortering av leasingskuld	-9,5	-11,8
Utbetald utdelning	-526,0	-505,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-735,5	32,4
Periodens kassaflöde	-729,0	398,4
Likvida medel vid periodens början	1 182,0	783,6
Likvida medel vid periodens slut	453,0	1 182,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	5,06	4,91
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-3,60	1,97

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

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

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Fastighetsförvaltning										
Nettoomsättning	1 273,8	1 167,5	477,3	446,1	303,6	322,9	-199,8	-153,0	1 854,9	1 783,5
Fastighetskostnader	-295,0	-252,5	-217,5	-208,5	-107,5	-101,4			-620,0	-562,4
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	978,8	915,0	259,8	237,6	196,1	221,5	-199,8	-153,0	1 234,9	1 221,1
NK Retail¹⁾										
Nettoomsättning			760,2	604,0					760,2	604,0
Kostnader			-825,1	-606,5			133,6	98,6	-691,5	-507,9
Bruttoresultat NK Retail			-64,9	-2,5			133,6	98,6	68,7	96,1
Övrig verksamhet²⁾										
Nettoomsättning	41,0	18,2	89,7	82,2					130,7	100,4
Kostnader	-36,4	-25,7	-110,5	-102,7			66,2	54,4	-80,7	-74,0
Bruttoresultat övrig verksamhet	4,6	-7,5	-20,8	-20,5			66,2	54,4	50,0	26,4
Central administration									-55,7	-57,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									-209,1	2 579,3
Rörelseresultat									1 088,8	3 865,0
Finansiella intäkter och kostnader									-184,5	-138,9
Resultat före skatt									904,3	3 726,1

¹⁾ NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari 2021.

²⁾ Cecil Coworking öppnade den 1 februari 2021.

UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	1 870,8	1 787,4	1 397,2	1 322,6
Serviceintäkter	114,8	96,5	47,2	43,7
Försäljning av varor	760,2	604,0	-	-
Total nettoomsättning	2 745,8	2 487,9	1 444,4	1 366,3

NYCKELTAL

KONCERNEN	Helår 2022	Helår 2021
Fastighetsrelaterade		
Uthyrbar yta, tusental kvm	386,6	386,5
Hysesvakansgrad, %	7,0	7,3
Ytvakansgrad, %	11,2	10,2
Verkligt värde, mdkr	49,5	48,8
Överskottsgrad, %	69,8	71,0
Driftnetto, mnkr	1 434,7	1 374,1
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	2,3	9,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,6	9,8
Soliditet, %	61	61
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,7	17,9
Bruttomarginal, %	49,3	54,0
Data per aktie		
Periodens resultat, kr	3,57	14,61
Eget kapital, kr	154,53	153,56
Fastigheternas verkliga värde, kr	244,91	241,17
Antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272
EPRA		
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt), mnkr	1 025	1 032
EPRA EPS per aktie, kr	5,07	5,10
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	40 635,1	40 340,0
EPRA NRV per aktie, kr	201	199
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	38 270,8	37 992,3
EPRA NTA per aktie, kr	189	188
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	31 262,0	31 066,0
EPRA NDV per aktie, kr	155	154
EPRA vakansgrad, %	4,0	5,9

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Okt-dec 2022	Jul-sep 2022	Apr-jun 2022	Jan-mar 2022	Okt-dec 2021	Jul-sep 2021	Apr-jun 2021	Jan-mar 2021
Börskurs A-aktie, kr	148,30	122,30	113,00	133,80	135,20	131,10	145,50	127,00
Nettoomsättning, mnkr	746	672	684	644	703	632	635	518
Avkastning eget kapital, %	2,4	4,2	4,0	3,1	9,8	5,3	4,5	2,1
Avkastning eget kapital, justerad %	2,9	2,9	2,9	2,6	3,0	3,3	3,4	2,8
Soliditet, %	61	61	61	60	61	60	60	59
Bruttomarginal, %	48,1	51,2	50,8	47,1	48,7	55,0	55,7	57,9
Överskottsgrad, %	68,6	71,7	71,2	67,8	68,2	73,5	72,8	69,2
Driftnetto, mnkr	370,3	364,9	361,2	338,3	333,3	363,2	360,1	317,5
Periodens resultat per aktie, kr	-1,63	1,46	1,86	1,88	8,33	2,48	3,73	0,07
Eget kapital per aktie, kr	154,53	156,16	154,70	152,84	153,56	145,23	142,75	139,02
EPRA EPS per aktie, kr	1,29	1,30	1,33	1,15	1,28	1,36	1,31	1,15
EPRA NRV per aktie, kr	201	203	201	199	199	189	186	182
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,01	1,36	1,45	1,24	1,47	1,37	1,15	0,93

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras enligt IFRS eller Årsredovisningslagen. Hufvudstaden är även medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Association (EPRA) och redovisar finansiella nyckeltal definierade av EPRA. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal. För definitioner se sidan 14.

Mnkr	Helår 2022	Helår 2021
Substansvärde se sidan 5.		
Nettoskuld		
Långfristiga räntebärande skulder	6 500	7 000
Långfristiga leasingkulder	703	707
Kortfristiga räntebärande skulder	2 500	2 200
Kortfristiga leasingkulder	9	9
Likvida medel	-453	-1 182
Nettoskuld	9 259	8 734
Soliditet		
Eget kapital	31 262	31 066
Balansomslutning	51 235	51 099
Soliditet, %	61	61
Nettobelåningsgrad fastigheter		
Nettoskuld	9 259	8 734
Redovisat värde fastigheter	49 547	48 790
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,7	17,9
Räntetäckningsgrad		
Resultat före skatt	904	3 726
Återläggning värdeförändringar	209	-2 579
Finansiella kostnader ¹⁾	166	139
Summa	1 279	1 286
Finansiella kostnader ¹⁾	166	139
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	9,3
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt)		
Rörelseresultat före värdeförändringar	1 298	1 286
Finansiella intäkter och kostnader	-185	-139
Förvaltningsresultat	1 113	1 147
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-88	-115
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt)	1 025	1 032
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3
EPRA EPS, kr	5,07	5,10
EPRA vakansgrad, %		
Hysesvärde vakant yta, totalt	155	154
Hysesvärde vakant yta, projekt	68	29
Hysesvärde totalt	2 214	2 095
Hysesvakansgrad totalt, %	7,0	7,3
Hysesvakansgrad projekt, %	3,0	1,4
EPRA vakansgrad, %	4,0	5,9

¹⁾ Exklusive avgifter för uttag av pantbrev.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 444,4 mnr (1 366,3). Ökningen förklaras främst av indexering, högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt minskade hyresrabatter för butiker och restauranger. Nettoomsättningen belastas av ökade hyresförluster för vakanta lokaler, hänförligt till att hela kvarteret inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -835,3 mnr (-692,3). Fastighetsskatten har ökat till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Kostnaden för underhåll ökade, främst hänförligt till större utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 609,1 mnr (674,0). Resultat från finansiella poster uppgick till 4,7 mnr (-38,9).

Likvida medel vid årets utgång var 441,5 mnr (1 137,0). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 518,1 mnr (183,6).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Utöver vad som anges för koncernen på sidan 6 har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen 2021.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under året.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från Års- och hållbarhetsredovisningen 2021.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	Oktober- december 2022	Oktober- december 2021	Januari- december 2022	Januari- december 2021
MODERBOLAGET, Mnr				
Nettoomsättning ¹⁾	381,8	344,3	1 444,4	1 366,3
Verksamhetens kostnader	-227,6	-206,8	-835,3	-692,3
Bruttoresultat	154,2	137,5	609,1	674,0
Central administration	-16,8	-21,1	-55,8	-57,8
Rörelseresultat	137,4	116,4	553,3	616,2
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-	-	-51,3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	105,0	96,8	4,7	12,4
Resultat efter finansiella poster	242,4	213,2	558,0	577,3
Bokslutsdispositioner	-115,1	-110,3	-115,1	-110,3
Resultat före skatt	127,3	102,9	442,9	467,0
Skatt	-24,9	-21,3	-91,3	-105,8
Periodens resultat	102,4	81,6	351,6	361,2
Rapport över totalresultat				
Periodens resultat	102,4	81,6	351,6	361,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	102,4	81,6	351,6	361,2

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 10.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	31 december 2022	31 december 2021
MODERBOLAGET, Mnr		
Förvaltningsfastigheter	8 589,5	8 262,2
Övriga anläggningstillgångar	6 086,5	6 089,7
Summa anläggningstillgångar	14 676,0	14 351,9
Omsättningstillgångar	771,6	1 386,3
Summa tillgångar	15 447,6	15 738,2
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 436,0	2 610,4
Summa eget kapital	4 414,7	4 589,1
Obeskattade reserver	51,0	52,8
Avsättningar	911,5	907,8
Långfristiga skulder	6 597,8	7 082,0
Kortfristiga skulder	3 472,6	3 106,5
Summa eget kapital och skulder	15 447,6	15 738,2

Stockholm den 16 februari 2023

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Katarina Ljungqvist
Styrelseledamot

Anders Nygren
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké 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 finansiella kostnader 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, 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 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 tomträttsavgälder.

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.

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

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 leasingskulder samt beslutad utdelning minus korfristiga placeringar samt likvida medel.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

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

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.

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

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 överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

Överskottsgrad. Driftnetto i procent av nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror.

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.

Syfte

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

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 utdelningstillsväxt 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

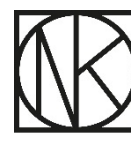
Kundfokus. Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Kvalitet. 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.



NK RETAIL

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