

HUFVUDSTADEN



Q3

Delårsrapport
januari–september 2021

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-september 2021

- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 1 339 mnkr (1 281), en ökning om 5 procent. Eliminering av koncerninterna hyresintäkter har skett med 109 mnkr (33), främst hänförligt till NK Retail.
- Fastighetsförvaltningens bruttoreultat ökade med 4 procent och uppgick till 932 mnkr (897), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter. Eliminering av koncerninterna hyresintäkter har skett med 109 mnkr (33).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 271 mnkr (-1 003), motsvarande 6,28 kronor per aktie (-4,87). Ökningen förklaras av positiva orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 46,8 mdkr (45,6 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde (EPRA NTA) om 178 kronor per aktie (173 vid årsskiftet). Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var 735 mnkr (-2 070).
- Soliditeten uppgick till 60 procent (61), nettobelåningsgraden till 19 procent (19) och räntetäckningsgraden var 9,5 gånger (9,2).
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 8,4 procent (9,1). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 7,0 procent (4,7).
- Hufvudstaden har branschens nöjdaste kontorshyresgäster och vinner NKI för fjärde året i rad i kategorin storbolag.

Händelser i verksamheten under tredje kvartalet

Hufvudstaden har lanserat ett ramverk för gröna obligationer samt utökat det etablerade MTN-programmet till 12 mdkr. Bolagets första gröna obligationslån om 1 mdkr emitterades i början av oktober.

I fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan har grundläggningsarbetet med en komplicerad undervattensgjutning färdigställt bakom den bevarade stenfasaden. Därefter har återuppbyggnaden påbörjats med bedömt färdigställande 2023.

I fastigheten Achilles 1 i Gamla Stan i Stockholm har hyresavtal om närmare 800 kvm kontor tecknats med Mindset.

Revisionsbyrån Grant Thornton har förnyat sitt hyresavtal om cirka 2 000 kvm kontor i fastigheten Fyran i Göteborg.

I fastigheten Orgelpipan 7 i Stockholm har Normal tecknat hyresavtal för drygt 500 kvm butik.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Nettoomsättning fastighetsförvaltning ¹⁾	1 339	1 281	1 724
Bruttoreultat fastighetsförvaltning ¹⁾	932	897	1 194
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	735	-2 070	-2 930
Rörelseresultat	1 700	-1 129	-1 702
Periodens resultat	1 271	-1 003	-1 462
Verkligt värde fastigheter, mdkr	46,8	46,3	45,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,9	18,6	18,8
Räntetäckningsgrad, ggr	9,5	9,2	9,1
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	7,0	4,7	6,7
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	3,82	3,59	4,80
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	178	176	173

¹⁾ Efter eliminering av koncerninterna hyresintäkter om 108,7 mnkr för perioden jan-sep 2021, 32,9 mnkr för perioden jan-sep 2020 och 43,9 mnkr för perioden jan-dec 2020.

COVID-19

Under årets tredje kvartal har smittspridningen i stort varit stabil i Sverige och belastningen på sjukvården har varit hanterbar. Samtidigt har vaccinationsgraden ökat och myndigheterna har successivt tagit bort rekommendationer och restriktioner. Den 29 september togs rekommendationen om hemarbete bort tillsammans med de sista restriktionerna för restauranger, butiker och evenemang.

Internationell turism har varit mycket svag under sommaren och inledningen av hösten men den inhemska turismen har ökat. Flödena av människor i Stockholms och Göteborgs centrala delar har börjat återvända, även om det sker från låga nivåer.

För Hufvudstadens centralt belägna fastigheter och marknadsplatser i Sveriges två största städer har en viss vändning märkts under den senare delen av tredje kvartalet. Flera hyresgäster har dock fortsatt en försvagad betalningsförmåga, främst inom butik och restaurang. I delårsbokslutet för Q1-Q3 2021 belastas resultatet av hyresrabatter hänförligt till covid-19 med cirka 98 mnkr (131) före redovisad ersättning från det statliga lokalhyresstödspaketet. Redovisad ersättning från staten uppgår till cirka 47 mnkr (39), vilket ger en nettoeffekt om cirka 51 mnkr (92).

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. Det högre antalet dialoger med butiks- och restauranghyresgäster bedöms fortsätta ytterligare en tid framöver.

Resultatet från vår löpande verksamhet bedöms därför vara påverkat även under kommande kvartal, om än med en avtagande effekt.

På kontorshyresmarknaden har intresset för lokaler ökat under kvartal 2 och 3 i år. Fler hyresavtal tecknas men uthyrningsprocessen tar längre tid. Mot bakgrund av detta har Hufvudstadens vakansgrad ökat. Bedömningen är dock att hyresmarknaden utvecklas positivt men att en eftersläpning medför att vakansgraden kommer vara något ovan normalintervallet under de kommande kvartalen.

Hufvudstaden följer myndigheternas rekommendationer och direktiv för hur smittspridningen ska hanteras. Bolagets finansiella ställning är 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 och behöva 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 över tid skapar förutsättningar för en god resultatutveckling.

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning efter eliminering av koncerninterna hyror om 108,7 mnkr (32,9) uppgick under perioden till 1 339,4 mnkr (1 281,1). Bruttoresultatet var 932,1 mnkr (897,1) efter eliminering av koncerninterna hyror. Ökningen förklaras främst av minskade hyresrabatter och kundförluster för butiker och restauranger i samband med covid-19 samt högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräknings.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 4,6 mnkr. 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 AB.

NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari i år. Nettoomsättningen uppgick till 379,1 mnkr (-). Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -68,1 mnkr (-), var -325,6 mnkr (-).

Resultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 53,5 mnkr (-).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 66,4 mnkr (52,1). Ökningen förklaras av de nystartade verksamheterna Cecil Coworking och NK e-handel samt ökade parkeringsintäkter. Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -40,6 mnkr (-32,9), var -50,8 mnkr (-8,1). Ökningen är hänförlig till Cecil Coworking och NK e-handel. Resultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 15,6 mnkr (44,0). För mer information, se sidan 9.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -36,7 mnkr (-34,5). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 735,2 mnkr (-2 070,2). För mer information, se sidorna 4-5.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -101,3 mnkr (-98,9), varav -84,4 mnkr (-82,1) avser kostnader för upplåning och -16,9 mnkr (-16,8) leasingkostnad avseende främst tomträttsavgälder. För mer information, se sidan 6.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -327,3 mnkr (225,0), varav -89,1 mnkr (-92,8) utgjorde aktuell skatt och -238,2 mnkr (317,8) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras främst av positiva realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 271,1 mnkr (-1 002,8). Ökningen förklaras av positiva 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 30 september 2021 uppgå till 46 768 mnkr (45 637 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av positiva realiserade värdeförändringar och investeringar. Den uthyrbara ytan var cirka 386 600 kvm (386 800 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september 2021 var 8,4 procent (8,2 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 10,9 procent (9,8 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 7,0 procent (6,7 vid årsskiftet).

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 447,8 mnkr (698,8), varav investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar var 408,0 mnkr (698,8).

För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till cirka 3-4 mdkr. Större projekt presenteras i tabellen nedan.

Arbetet med att utveckla NK-varuhusen har fortsatt under det tredje kvartalet. I både NK Stockholm och NK Göteborg pågår utvecklingsprojekt på damplanen med ändrade kundstråk och ny utformning av avdelningar. För att möta förändrade konsumentbeteenden lanserades NK e-handel i begränsad omfattning under hösten 2020. Processen med att ansluta fler avdelningar har fortsatt under kvartalet.

I Vildmannen 7 i Bibliotekstan har grundläggningsarbetet med en komplicerad undervattensgjutning avslutats. Bakom den bevarade stenfasaden mot gatorna påbörjas återuppbyggnaden under hösten. Den nya byggnaden kommer erbjuda mycket moderna och effektiva kontor samt attraktiva butiker i en unik miljö. Bedömt färdigställande sker under 2023.

För kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg erhöles en ny detaljplan i slutet av 2019. Den nya detaljplanen möjliggör tillkommande byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea. Projektering pågår för ett omfattande om- och påbyggnadsprojekt. Under kvartalet har även förberedande arbeten ägt rum. Produktionen bedöms starta under inledningen av 2022. Ett samarbetsavtal har sedan tidigare tecknats med NCC som totalentreprenör. Färdigställandet är beräknat till årsskiftet 2025/2026. Befintliga bostäder i kvarteret kommer ersättas med nya i fastigheten Inom Vallgraven 3:2. I samband med bostadsprojektet i fastigheten Inom Vallgraven 3:2 genomförs även 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 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 735,2 mnkr (-2 070,2). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2021 uppgick till 46,8 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på något sjunkande direktavkastningskrav för fastigheter i Stockholm med större inslag av kontorslokaler och effekten av något högre hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har i snitt minskat med 3 punkter jämfört med kvartal 2 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,6 procent (3,7 vid årsskiftet).

Större pågående och planerade projekt tredje kvartalet 2021

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (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	-	160	2022/2023
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	-	-	-	-

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.

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 0,25 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehåses med äganderätt. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- 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	3,2-3,7 procent
Göteborg	4,2-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,6 procent

¹⁾ Värdetidpunkt 2021-09-30.

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. Värdeintervall brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 46,8 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 faktorer som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hysesintäkter	100 kr/kvm	1 080 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	540 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	610 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 250 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2021-09-30.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 38,2 mdkr eller 189 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 36,0 mdkr eller 178 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning och marknadspraxis, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 30 september 2021

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	29 381,8	145
<i>Återläggning</i>		
Uppskjuten skatt ¹⁾	8 854,3	44
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	38 236,1	189
<i>Avdrag</i>		
Immateriella tillgångar	-98,2	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 149,1	-11
Substansvärde (EPRA NTA)	35 988,8	178
<i>Återläggning</i>		
Immateriella tillgångar enligt ovan	98,2	0
Uppskjuten skatt i sin helhet	-6 705,2	-33
Substansvärde (EPRA NDV)	29 381,8	145

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

HUFVUDSTADEN HAR BRANSCHENS NÖJDASTE KONTORSHYRESGÄSTER

Fastighetsbarometern¹⁾ är branschens Nöjd Kundundersökning. Med ett resultat om 86 på en 100-gradig skala placerade sig Hufvudstaden för fjärde året i rad på en klar första plats bland storbolagen. Genomsnittet för hela branschen var 76. Hufvudstaden har högst värde på image, felanmälan, information, kontaktperson och läge.

HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge i Stockholms city var stabil eller något stigande. Vakansnivåerna var något ökande inom normalintervall och i Stockholms mest eftersökta lägen i Bibliotekstan, vid Normalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet 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, även om ett visst ökat intresse noterades i de bästa lägena. 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.

Utfallet av koncernens omförhandlingar har varit negativt för butikslokaler och positivt för kontor. Totalt har under perioden 41 100 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 222 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 5 procent.

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

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 september 2021 till 8 850 mnkr (8 650 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 8 132 mnkr (7 866 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingsskuld enligt IFRS 16 uppgående till 718 mnkr (720 vid årsskiftet), total nettoskuld var 8 850 mnkr (8 586 vid årsskiftet). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 3 500 mnkr.

Hufvudstadens MTN-program har under perioden utökats från 8 000 mnkr till 12 000 mnkr, totalt utestående belopp uppgår till 7 200 mnkr. Under perioden etablerades ett ramverk för gröna obligationer med syfte att finansiera gröna fastigheter samt projekt inom klimatomställning och hållbarhet. Därutöver finns ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr med 650 mnkr utestående. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 30 september 2021

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Utnyttjat
MTN-program	12 000	7 200
Certifikatsprogram	3 000	650
Banklån inkl. lånelöften	4 500	1 000

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,0 år (1,8 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,3 år (2,6 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,3 procent (1,3 vid årsskiftet) inklusive och 1,2 procent (1,1 vid årsskiftet) 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 6 000 mnkr med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

Räntebindningsstruktur, 30 september 2021

Förfallotid punkt, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, % ^{1), 2)}	Andel, %
< 1	2 850	1,4	32
1 - 2	2 500	1,3	28
2 - 3	500	1,5	6
3 - 4	1 500	1,1	17
4 - 5	1 500	1,2	17
Totalt	8 850	1,3	100

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

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 september 2021

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:			Andel, %
		Banklån	Obligationer/ Certifikat	Summa	
< 1	3 350	500	1 850	2 350	27
1 - 2	2 500	-	2 500	2 500	28
2 - 3	2 500	500	500	1 000	11
3 - 4	2 500	-	1 500	1 500	17
4 - 5	1 500	-	1 500	1 500	17
Totalt	12 350	1 000	7 850	8 850	100

KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat efter eliminering av koncerninterna hyror om 45,7 mnkr (10,9) uppgick till 317,5 mnkr (293,0), en ökning med 8 procent. Ökningen förklaras främst av minskade hyresrabatter och kundförluster för butiker och restauranger i samband med covid-19 samt högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräknings.

Nettoomsättningen efter eliminering av koncerninterna hyror om 45,7 mnkr (10,9) var 448,7 mnkr (417,1), en ökning med 8 procent. Verksamhetens kostnader var -131,2 mnkr (-124,1).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 156,3 mnkr (-). Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -31,8 mnkr (-), var -136,7 mnkr (-). Resultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 19,6 mnkr (-).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 27,4 mnkr (17,2). Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -13,9 mnkr (-10,9), var -16,8 mnkr (-3,9). Resultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 10,6 mnkr (13,3).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 328,4 mnkr (-155,5). Finansiella intäkter och kostnader var netto -34,5 mnkr (-32,9).

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 41 155 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2021 till 26,2 procent (28,0 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 september 2021 var 131,10 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 27,7 mdkr.

Omvandling av Hufvudstadens C-aktier

Vid årsstämman 2021 infördes ett omvandlingsförbehåll i Hufvudstadens bolagsordning. Aktieägare har rätt att när som helst begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under kvartal 3 2021 har ingen sådan omvandling skett.

Aktiestruktur per 30 september 2021

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital %	Röster %
A (1 röst)	203 000 080	203 000 080	96,1	19,7
C (100 röster)	8 271 853	827 185 300	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 185 380	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 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 30 september 2021

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2021	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	-	-
Per 30 sep 2021	211,3	9,0	202,3

HÄNDELSE UNDER PERIODEN

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 varuhuset. Omsättningen för verksamheten uppgick till cirka 770 mnkr för räkenskapsår 2019/2020. Köpeskillingen uppgick till 58 mnkr vilket motsvarade varulagervärdet. Förvärvet har finansierats med befintliga likvida medel.

VD går i pension vid årsskiftet

VD Ivo Stopner går i pension vid årsskiftet 2021/2022 efter att ha varit VD i Hufvudstaden sedan 1999. Styrelsen har utsett vice VD Anders Nygren till ny VD för Hufvudstaden med tillträde den 1 januari 2022. Vidare har styrelsen utsett bolagets CFO Åsa Roslund till vice VD med tillträde den 1 januari 2022. Sedan tidigare är även Bo Wikare, chef Affärsområde NK, vice VD i Hufvudstaden.

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 NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS Standarderna. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer 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 konsument. 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 butiksförsäljning sker med 30 dagars öppet köp (full returrätt), vilket innebär att intäkter från försäljningen i butik redovisas med avdrag för beräknade retur. 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, retur 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

Bokslutskommuniké för 2021	17 februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022
Årsstämma 2022 i Stockholm	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 11 november 2021.

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

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Juli-september 2021	Juli-september 2020	Januari-september 2021	Januari-september 2020	Januari-december 2020
Nettoomsättning¹⁾					
Fastighetsförvaltning, brutto	494,4	428,0	1 448,1	1 314,0	1 767,9
Hysesintäkter, koncerninternt	-45,7	-10,9	-108,7	-32,9	-43,9
Fastighetsförvaltning, netto	448,7	417,1	1 339,4	1 281,1	1 724,0
Övriga segment	183,7	17,2	445,5	52,1	71,7
	632,4	434,3	1 784,9	1 333,2	1 795,7
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-6,2	-6,8	-16,6	-19,4	-27,0
Drift och administration	-72,0	-65,9	-233,2	-210,4	-298,1
Fastighetsskatt	-51,5	-50,2	-153,1	-150,5	-200,3
Avskrivningar	-1,5	-1,2	-4,4	-3,7	-5,1
Fastighetsförvaltningens kostnader	-131,2	-124,1	-407,3	-384,0	-530,5
Övriga segment, kostnader brutto	-199,2	-14,8	-485,1	-41,0	-69,2
Hyeskostnader, koncerninternt	45,7	10,9	108,7	32,9	43,9
Övriga segment, kostnader netto	-153,5	-3,9	-376,4	-8,1	-25,3
Verksamhetens kostnader	-284,7	-128,0	-783,7	-392,1	-555,8
Bruttoresultat	347,7	306,3	1 001,2	941,1	1 239,9
- varav Fastighetsförvaltning	317,5	293,0	932,1	897,1	1 193,5
- varav Övriga segment	30,2	13,3	69,1	44,0	46,4
Central administration	-12,2	-11,1	-36,7	-34,5	-47,4
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	335,5	295,2	964,5	906,6	1 192,5
Jämförelsestörande poster ²⁾	-	-	-	34,7	35,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	328,4	-155,5	735,2	-2 070,2	-2 929,9
Rörelseresultat	663,9	139,7	1 699,7	-1 128,9	-1 701,5
Finansiella intäkter och kostnader	-34,5	-32,9	-101,3	-98,9	-131,7
Resultat före skatt	629,4	106,8	1 598,4	-1 227,8	-1 833,2
Skatt	-127,7	-28,1	-327,3	225,0	371,5
Resultat efter skatt	501,7	78,7	1 271,1	-1 002,8	-1 461,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	501,7	78,7	1 271,1	-1 002,8	-1 461,7
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	205 708 848	202 306 933	206 078 883	205 130 742
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	2,48	0,38	6,28	-4,87	-7,13

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

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

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2021	30 september 2020	31 december 2020
Förvaltningsfastigheter	46 768,3	46 266,1	45 636,5
Nyttjanderättstillgångar	716,8	728,7	716,6
Övriga anläggningstillgångar	150,6	140,6	156,9
Summa anläggningstillgångar	47 635,7	47 135,4	46 510,0
Omsättningstillgångar	1 064,7	491,8	887,1
Summa tillgångar	48 700,4	47 627,2	47 397,1
Eget kapital	29 381,8	29 075,4	28 616,5
Långfristiga räntebärande skulder	6 500,0	6 200,0	6 200,0
Uppskjutna skatteskulder	8 739,7	8 654,5	8 501,5
Långfristiga leasingkulder	708,2	710,5	709,6
Övriga långfristiga skulder	88,4	78,0	84,3
Övriga avsättningar	30,2	25,0	26,2
Summa långfristiga skulder	16 066,5	15 668,0	15 521,6
Kortfristiga räntebärande skulder	2 350,0	2 050,0	2 450,0
Kortfristiga leasingkulder	9,3	18,6	10,2
Övriga skulder	892,8	815,2	798,8
Summa kortfristiga skulder	3 252,1	2 883,8	3 259,0
Summa eget kapital och skulder	48 700,4	47 627,2	47 397,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- september 2021	Januari- september 2020	Januari- december 2020
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	28 616,5	31 382,7	31 382,7
Periodens totalresultat	1 271,1	-1 002,8	-1 461,7
Utdelning	-505,8	-804,4	-804,4
Återköp av egna aktier	-	-500,0	-500,0
Utgående eget kapital	29 381,8	29 075,4	28 616,5

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- september 2021	Januari- september 2020	Januari- december 2020
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	1 598,4	-1 227,8	-1 833,2
Avskrivningar/nedskrivningar	26,3	70,7	78,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-735,2	2 070,2	2 929,9
Övriga förändringar	4,0	-0,7	0,5
Betald inkomstskatt	-89,2	-118,3	-99,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	804,3	794,1	1 076,5
Ökning/minskning varulager	-83,3	-	-
Ökning/minskning rörelsefordringar	-94,3	-56,3	-36,8
Ökning/minskning rörelseskulder	70,4	56,6	32,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	697,1	794,4	1 072,2
Förvärv av verksamhet	-39,8	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-396,6	-655,7	-885,9
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-11,4	-43,1	-63,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-447,8	-698,8	-948,9
Upptagna lån	3 250,0	2 650,0	3 450,0
Amortering av låneskuld	-3 050,0	-2 750,0	-3 150,0
Amortering av leasingkulder	-9,5	-31,1	-41,4
Utbetald utdelning	-505,8	-804,4	-804,4
Återköp av egna aktier	-	-500,0	-500,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-315,3	-1 435,5	-1 045,8
Periodens kassaflöde	-66,0	-1 339,9	-922,5
Likvida medel vid periodens början	783,6	1 706,1	1 706,1
Likvida medel vid periodens slut	717,6	366,2	783,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	3,45	3,85	5,23
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-0,33	-6,50	-4,50

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-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020
Fastighetsförvaltning										
Nettoomsättning	873,2	778,4	333,5	275,9	241,4	259,7	-108,7	-32,9	1 339,4	1 281,1
Fastighetskostnader	-181,1	-175,1	-153,5	-136,0	-72,7	-72,9	-	-	-407,3	-384,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	692,1	603,3	180,0	139,9	168,7	186,8	-108,7	-32,9	932,1	897,1
NK Retail¹⁾										
Nettoomsättning			379,1						379,1	
Kostnader			-393,7				68,1		-325,6	
Bruttoresultat NK Retail			-14,6				68,1		53,5	
Övrig verksamhet²⁾										
Nettoomsättning	9,5	-	56,9	52,1					66,4	52,1
Kostnader	-18,1	-1,3	-73,3	-39,7			40,6	32,9	-50,8	-8,1
Bruttoresultat övrig verksamhet	-8,6	-1,3	-16,4	12,4			40,6	32,9	15,6	44,0
Central administration									-36,7	-34,5
Jämförelsestörande poster ³⁾									-	34,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									735,2	-2 070,2
Rörelseresultat									1 699,7	-1 128,9
Finansiella intäkter och kostnader									-101,3	-98,9
Resultat före skatt									1 598,4	-1 227,8

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

²⁾ Cecil Coworking öppnade den 1 februari 2021. NK e-handel startade i begränsad omfattning under hösten 2020.

³⁾ Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter brand 2017 i fastigheten Vildmannen 7.

UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	1 336,2	1 264,4	1 712,9	989,1	910,7	1 224,1
Serviceintäkter	69,5	68,8	82,8	32,9	33,4	43,8
Försäljning av varor	379,2	-	-	-	-	-
Total nettoomsättning	1 784,9	1 333,2	1 795,7	1 022,0	944,1	1 267,9

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 september 2021	30 september 2020	Helår 2020
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	386,6	384,0	386,8
Hysesvakansgrad, %	8,4	9,1	8,2
Ytvakansgrad, %	10,9	9,7	9,8
Verkligt värde, mdkr	46,8	46,3	45,6
Överskottsgrad, %	71,9	70,8	70,0
Driftsöverskott, mnkr	1 040,8	930,0	1 237,4
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	5,2	-2,6	-4,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,2	-2,1	-4,3
Soliditet, %	60	61	60
Räntetäckningsgrad, ggr	9,5	9,2	9,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,9	18,6	18,8
Bruttomarginal, %	56,1	68,9	67,4
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	6,28	-4,87	-7,13
Eget kapital, kr	145,23	143,72	141,45
Fastigheternas verkliga värde, kr	231,18	228,69	225,58
Antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307	202 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	202 307	206 079	205 131
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
EPRA			
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	773	741	984
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	3,82	3,59	4,80
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mnkr	38 236,1	37 828,1	37 232,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	189	187	184
Substansvärde (EPRA NTA), mnkr	35 988,8	35 592,1	35 014,4
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	178	176	173
Substansvärde (EPRA NDV), mnkr	29 381,8	29 075,4	28 616,5
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	145	144	141
EPRA vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	7,0	4,7	6,7

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Jul-sep 2021	Apr-jun 2021	Jan-mar 2021	Okt-dec 2020	Jul-sep 2020	Apr-jun 2020	Jan-mar 2020	Okt-dec 2019
Börskurs A-aktie, kr	131,10	145,50	127,00	136,20	124,90	115,80	135,70	185,10
Nettoomsättning, mnkr	632	635	518	463	434	409	490	501
Avkastning eget kapital, %	5,3	4,5	2,1	-4,8	-2,8	-2,6	0,7	10,9
Avkastning eget kapital, justerad %	3,3	3,4	2,8	3,0	2,7	2,6	3,1	3,8
Soliditet, %	60	60	59	60	61	62	62	62
Bruttomarginal, %	55,0	55,7	57,9	63,1	68,8	66,4	71,1	69,1
Överskottsgrad, %	73,5	72,8	69,2	67,7	71,0	68,4	72,6	70,4
Driftsöverskott, mnkr	363,2	360,1	317,5	307,4	303,9	276,0	350,1	344,1
Periodens resultat per aktie, kr	2,48	3,73	0,07	-2,27	0,38	-2,83	-2,42	5,34
Eget kapital per aktie, kr	145,23	142,75	139,02	141,45	143,72	143,00	145,83	152,15
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,36	1,31	1,15	1,21	1,16	1,07	1,36	1,38
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	178	175	171	173	176	175	178	185
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,37	1,15	0,93	1,37	1,46	1,42	0,98	1,98

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras ovan är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS eller årsredovisningslagen och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Definitioner till nyckeltal återfinns i ordlistan. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

Mnkr	30 september 2021	30 september 2020	Helår 2020
Substansvärde se sidan 5.			
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	6 500	6 200	6 200
Långfristiga leasingkulder	708	710	710
Kortfristiga räntebärande skulder	2 350	2 050	2 450
Kortfristiga leasingkulder	9	19	10
Likvida medel	-718	-366	-784
Nettoskuld	8 850	8 613	8 586
Soliditet			
Eget kapital	29 382	29 075	28 617
Balansomslutning	48 700	47 627	47 397
Soliditet, %	60	61	60
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder	8 850	8 250	8 650
Leasingkulder	718	729	720
Räntebärande tillgångar	-718	-366	-784
Summa	8 850	8 613	8 586
Redovisat värde fastigheter	46 768	46 266	45 637
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,9	18,6	18,8
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	1 886 ¹⁾	-959 ¹⁾	-1 833
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-735	2 036	2 894
Räntekostnader	135 ¹⁾	132 ¹⁾	132
Summa	1 286	1 209	1 193
Räntekostnader	135 ¹⁾	132 ¹⁾	132
Räntetäckningsgrad, ggr	9,5	9,2	9,1
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)			
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	965	907	1 193
Finansiella intäkter och kostnader	-101	-99	-132
Förvaltningsresultat	863	808	1 061
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-90	-67	-77
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	773	741	984
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	206,1	205,1
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	3,82	3,59	4,80

¹⁾ Omräknat 12 månader.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 022,0 mnkr (944,1). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning samt minskade hyresrabatter och kundförluster för butiker och restauranger i samband med covid-19.

Verksamhetens kostnader var -485,5 mnkr (-634,6). Minskningen förklaras av lägre kostnader för underhåll, främst till följd av färre större pågående utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 536,5 mnkr (309,5). Resultat från finansiella poster uppgick till -135,7 mnkr (-82,0), varav -84,4 mnkr (-82,0) avser kostnader för upplåning och -51,3 mnkr (-) avser nedskrivning av andelar i koncernföretag.

Likvida medel vid periodens utgång var 700,9 mnkr (345,9). Investeringar i fastigheter, immateriella tillgångar, inventarier och andelar i dotterbolag uppgick till 122,5 mnkr (287,2).

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

MODERBOLAGET, Mnkr	Juli-september 2021	Juli-september 2020	Januari-september 2021	Januari-september 2020	Januari-december 2020
Nettoomsättning ¹⁾	345,8	310,0	1 022,0	944,1	1 267,9
Verksamhetens kostnader	-187,0	-198,4	-485,5	-634,6	-857,7
Bruttoresultat	158,8	111,6	536,5	309,5	410,2
Central administration	-12,2	-11,1	-36,7	-34,5	-47,4
Jämförelsestörande poster ²⁾	-	-	-	34,7	35,9
Rörelseresultat	146,6	100,5	499,8	309,7	398,7
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-26,5	-	-51,3	-	-10,8
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-28,9	-27,2	-84,4	-82,0	2 344,5
Resultat efter finansiella poster	91,2	73,3	364,1	227,7	2 732,4
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	69,3
Resultat före skatt	91,2	73,3	364,1	227,7	2 801,7
Skatt	-23,2	-21,7	-84,5	-69,8	-102,2
Periodens resultat	68,0	51,6	279,6	157,9	2 699,5
Rapport över totalresultat					
Periodens resultat	68,0	51,6	279,6	157,9	2 699,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	68,0	51,6	279,6	157,9	2 699,5

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

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

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnkr	30 september 2021	30 september 2020	31 december 2020
Förvaltningsfastigheter	8 252,5	8 223,9	8 263,8
Övriga anläggningstillgångar	5 226,6	2 920,9	2 696,1
Summa anläggningstillgångar	13 479,1	11 144,8	10 959,9
Omsättningstillgångar	1 524,6	1 121,7	4 037,3
Summa tillgångar	15 003,7	12 266,5	14 997,2
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 528,8	213,3	2 755,0
Summa eget kapital	4 507,5	2 192,0	4 733,7
Obeskattade reserver	38,7	161,6	38,7
Avsättningar	906,1	898,6	900,2
Långfristiga skulder	6 578,1	6 270,5	6 277,2
Kortfristiga skulder	2 973,3	2 743,8	3 047,4
Summa eget kapital och skulder	15 003,7	12 266,5	14 997,2

Stockholm den 11 november 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, 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 kortfristiga placeringar samt likvida medel.

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

Skatt. Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

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

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

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 Norrmalmstorg, Birger Jarls-gatan, 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 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. 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 Hemsida: www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



HUFVUDSTADEN