

HUFVUDSTADEN



CHANEL

Q4

Bokslutskommuniké  
2023



# Bokslutskommuniké 2023

- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 2 033 mnkr (1 855), en ökning om 10 procent. Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 2 216 mnkr (2 055).
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 10 procent och uppgick till 1 359 mnkr (1 235). Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens bruttoresultat 1 542 mnkr (1 435).
- Årets resultat efter skatt uppgick till -1 927 mnkr (722), motsvarande -9,53 kronor per aktie (3,57). Minskningen förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Styrelsen föreslår en oförändrad utdelning om 2,70 kronor per aktie (2,70).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 46,7 mdkr (49,5), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 185 kronor per aktie (201). Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -4 042 mnkr (-209).
- Soliditeten uppgick till 59 procent (61), nettobelåningsgraden till 21 procent (19) och räntetäckningsgraden var 4,9 gånger (7,7).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 8,8 procent (7,0). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,7 procent (4,0).

## HÄNDELSE I VERKSAMHETEN UNDER FJÄRDE KVARTALET

Hufvudstaden tilldelas en europeisk förstaplacering inom kategorin Kontor och handel i GRESB:s internationella hållbarhetsranking.

Fastigheten Svärdfisken 2 i Stockholm har miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use med betyget Very Good.

Flera kontorsuthyrningar har ägt rum i Stockholm och Göteborg. I Kvasten 9 har hyresavtal tecknats med Norvestor för cirka 600 kvm kontor och i Fyran har avtal tecknats med BeGreen för cirka 500 kvm kontor.

I fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan, där återuppbyggnaden färdigställts, har smyckesvarumärket VANBRUUN tecknat hyresavtal för cirka 200 kvm butik.

I fastigheten Pumpstocken 10 i Bibliotekstan öppnar under våren de svenska varumärkena Malina och Soft Goat en gemensam butik om cirka 115 kvm.

I fastigheten Svärdfisken 2 har hyresavtal tecknats med Stockholms filmfestival för fortsatt biografverksamhet i Skandia-Teatern.

## NYCKELTAL

Mnkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	2 216	2 055
Hyresintäkter, koncerninternt	-183	-200
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	2 033	1 855
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 359	1 235
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-4 042	-209
Rörelseresultat	-2 256	1 089
Periodens resultat	-1 927	722
Verkligt värde fastigheter, mdkr	46,7	49,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,9	18,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	7,7
EPRA vakansgrad, %	5,7	4,0
EPRA EPS, kr	7,08	5,07
EPRA EPS (företagsspecifik), kr	5,25	5,07
EPRA NRV per aktie, kr	185	201



”

Jag är stolt över vad vi åstadkommit under 2023. Vi har för tredje året i rad ökat bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen och vår starka finansiella ställning ger förutsättningar för att fortsätta utveckla våra marknadsplatser. Kontorshyresmarknaden är fortsatt stabil i centrala lägen och fler detaljhandlare ser positivt på framtiden.

Våra utvecklingsprojekt håller god framdrift och det största projektet, Kvarteret Johanna i Göteborg, har kommit halvvägs mot sitt färdigställande om två år. Det finns en stor nyfikenhet från allmänheten om kvarterets utveckling och intresset från potentiella hyresgäster har vaknat på allvar.

**Anders Nygren**  
VD

## KONCERNEN

### RESULTAT

#### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 182,9 mnkr (199,8) uppgick under året till 2 033,1 mnkr (1 854,9). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -673,7 mnkr (-620,0). Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsdrift, utvecklingsprojekt och fastighetsskatt. Bruttoresultatet var 1 359,4 mnkr (1 234,9) exklusive koncerninterna hyror.

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

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 11.

#### Övriga segment

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

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 789,5 mnkr (760,2). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -106,7 mnkr (-133,6), var -731,7 mnkr (-691,5). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader var 57,8 mnkr (68,7). Minskningen beror främst på högre inköpskostnader, lägre försäljning till fullpris samt att högre andel av försäljningen skett inom varugrupper med lägre bruttovinst. 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 139,0 mnkr (130,7). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -76,2 mnkr (-66,2), var -87,0 mnkr (-80,7). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 52,0 mnkr (50,0).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 11.

#### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -53,2 mnkr (-55,7). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -4 042,4 mnkr (-209,1). För mer information, se sidorna 4-5. Jämförelsestörande poster var 370,3 mnkr (-) och avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -279,1 mnkr (-184,5). Ränteintäkter var 9,8 mnkr (2,2). Kostnader för upplåning var -266,2 mnkr (-163,8), varav avgifter för uttag av nya pantbrev var 0,0 mnkr (-20,6). Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -22,7 mnkr (-22,9). Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras till största del av högre genomsnittlig ränta. För mer information, se sidan 6.

#### Skatt

Koncernens skatt uppgick under året till 608,0 mnkr (-182,3), varav -70,4 mnkr (-91,2) utgjorde aktuell skatt och 678,4 mnkr (-91,1) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras av periodens negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

#### Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -1 927,2 mnkr (722,0). Minskningen förklaras av periodens negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 31 december 2023 uppgå till 46 743 mnkr (49 547). Minskningen förklaras av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet, men motverkas delvis av periodens investeringar. Den uthyrbara ytan var cirka 390 800 kvm (386 600), ökningen förklaras av att Vildmannen 7 färdigställts.

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december 2023 var 8,8 procent (7,0) och den totala ytvakansgraden var 12,9 procent (11,2). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 5,7 procent (4,0). Ökningen förklaras främst av några kontors- och butiksavflyttningar samt ett par tillkommande vakanta ytor i den färdigställda byggnaden Vildmannen 7. För några av dessa lokaler har nya hyresavtal redan tecknats.

### Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 1 301,7 mnkr (1 017,9).

För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till cirka 2 mdkr. Större projekt presenteras i tabellen nedan.

Återuppbyggnaden av Vildmannen 7 i Bibliotekstan har slutförts och invigningen av den nya byggnaden ägde rum under slutet av sommaren. Cirio Advokatbyrå har samtliga kontorsytor om cirka 2 900 kvm. Chanel Fragrance and Beauty Boutique, A.P.C. och ATP Atelier har öppnat butiker i fastigheten. Hyresavtal har tecknats för återstående två butiker och därmed är samtliga kontors- och butikslokaler uthyrda. Den nya byggnaden erbjuder mycket moderna och effektiva kontor samt attraktiva butiker i en unik miljö.

I fastigheten Hästhuvudet 13, vid korsningen Sveavägen och Kungsgatan i Stockholm, pågår en större ombyggnation av cirka 3 100 kvm kontorslokaler samt uppgradering av tekniska installationer. Strategi- och marknadskonsultbolaget Simon Kucher har sedan tidigare tecknat hyresavtal för cirka 900 kvm kontor och IT-konsultbolaget HCL Tech har tecknat avtal för cirka 550 kvm kontor.

I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. I kvarteret har schaktning slutförts till grundläggningsdjupet. Den nya bottenplattan har delvis gjutits inför påbyggnationen och påbyggnadsstommen har till största del nått full byggnadshöjd. I källarplan i den befintliga delen pågår

installationsarbeten. I denna del av kvarteret börjar fönstermontage, fasader samt tätskikt på terrasser och tak färdigställas. 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 NK-varuhuset i Stockholm och Göteborg har det fysiska och digitala utvecklingsarbetet fortskridit med fokus på effektiviseringar samt förbättrad kommunikation med kunder. Antalet ombyggnationer var något färre under året och arbetet var mer riktat mot aktiviteter och upplevelser som driver besök och försäljning.

### 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 orealiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2023 uppgå till -4 042,4 mnkr (-209,1). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 uppgick till 46,7 mdkr inklusive periodens investeringar. Den orealiserade värdeminskningen beror främst på stigande avkastningskrav, men motverkas till viss del av effekten av högre hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 15 punkter jämfört med kvartal 3 2023 och uppgick vid ovanstående värdering till 4,1 procent (3,7 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.

## Större pågående och planerade projekt, fjärde kvartalet 2023

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering <sup>1)</sup> (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Vildmannen 7	Färdigställd	Kontor, butik & bostäder	4 750	4 750	800	2023
Stockholm	Hästhuvudet 13	Pågående	Kontor	3 100	–	135	2024
Stockholm	Packarhuset 4	Projektering	Kontor	9 800	–	160	2025
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	–	–	–	–
Göteborg	Kvarteret Inom Vallgraven 12	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 600	11 600	2 200	2025/2026
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–

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

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 tomt rätt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehas med äganderätt. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Råder större osäkerhet än normalt kompenseras det av höjda direktavkastningskrav i värderingen.

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

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

Stockholm	3,7-4,2 procent
Göteborg	4,7-4,9 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,1 procent

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2023-12-31.

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

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

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	980 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	490 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	640 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 910 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2023-12-31.

#### 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 2023-12-31 omfattar nio fastigheter och motsvarar 47 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 33 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 2023-12-31 är Grönlandet Södra 11,

Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Rännilen 11, Skären 9 och Vildmannen 7 i Stockholm samt Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 22,9 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 22,2 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

#### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 37,5 mdkr eller 185 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 35,3 mdkr eller 175 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, 31 december 2023

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	28 788,6	142
<i>Återläggning</i>		
Redovisad uppskjuten skatt <sup>1)</sup>	8 695,9	43
<b>EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)</b>	<b>37 484,5</b>	<b>185</b>
<i>Avdrag</i>		
Immateriella tillgångar	-94,5	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 110,7	-10
<b>EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)</b>	<b>35 279,3</b>	<b>175</b>
<i>Återläggning</i>		
Immateriella tillgångar enligt ovan	94,5	0
Redovisad uppskjuten skatt <sup>1)</sup> med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 585,2	-33
<b>EPRA NDV (Substansvärde)</b>	<b>28 788,6</b>	<b>142</b>

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

#### HYRESMARKNADEN

I Stockholms city var kontorshyresmarknaden stabil under 2023 års sista kvartal. Uthyrningsprocesserna tog något längre tid jämfört med vid årets inledning. Framst efterfrågades moderna och flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivåerna var fortsatt inom normalintervallet och i Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor till mellan 7 000 och 9 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butikslokaler var efterfrågan stabil och flera hyresavtal tecknades. Marknadshyrorna för butiker i bästa kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader efterfrågades främst moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var högre än normalintervallet och marknadshyrorna i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 200 och 4 100 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler 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 butikslokaler. Totalt har under perioden

46 000 kvm omförhandlats till ett årligt hyresvärde av 334 mnkr. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyressänkning om cirka 2 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2023.

## FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 december 2023 till 9 400 mnkr (9 000). Räntebärande nettoskuld var 9 018 mnkr (8 547). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 729 mnkr (712), total nettoskuld var 9 747 mnkr (9 259). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 4 800 mnkr.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 12 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 6 100 mnkr i obligationer respektive 1 100 mnkr i företagscertifikat.

Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per den 31 december 2023 uppgick likvida medel samt outnyttjade lånelöften till 5 182 mnkr, vilket täcker samtliga förfall de kommande två åren.

### Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 december 2023

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	5 900
Certifikatsprogram	3 000	1 900
Banklån inkl. lånelöften	7 000	4 800

Den genomsnittliga räntebindingstiden var 1,2 år (1,7), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 2,2 år (2,6) och den effektiva genomsnittliga räntan 3,2 procent (1,9) inklusive och 3,1 procent (1,7) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindingstiden 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 4 300 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 223,0 mnkr (397,3). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

### Räntebindningsstruktur, 31 december 2023

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %	Andel, %
<1	5 100	4,7 <sup>1)</sup>	54
1–2	1 300	1,7	14
2–3	2 500	1,2	27
3–4	500	2,2	5
<b>Totalt</b>	<b>9 400</b>	<b>3,2<sup>2)</sup></b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Inklusive kostnaden för outnyttjade lånelöften.

<sup>2)</sup> Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 3,1 procent.

### Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2023

Förfall, år	Banklån	Obligationer/ Certifikat	Total skuld	Outnyttjade lånelöften
<1	–	2 100	2 100	1 000
1–2	1 200	2 100	3 300	800
2–3	–	2 500	2 500	1 000
3–4	1 000	500	1 500	2 000
<b>Totalt</b>	<b>2 200</b>	<b>7 200</b>	<b>9 400</b>	<b>4 800</b>

### Grön finansiering

Syftet med grön finansiering är att finansiera gröna fastigheter samt investeringar i projekt inom klimatomställning och hållbarhet. Hufvudstaden har totalt 4,6 mdkr i grön finansiering vilket motsvarar 49 procent av den totala upplåningen. Emission av gröna obligationer görs enligt Hufvudstadens ramverk som följer Green Bond Principles. Vid upptagande av gröna banklån följs utgivande institutioners ramverk för grön finansiering. Av den totala gröna finansieringen uppgick obligationer till 2,6 mdkr och banklån till 2,0 mdkr. Målsättningen framöver är att successivt öka andelen grön finansiering.

### KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 43,7 mnkr (49,8) var 518,0 mnkr (490,2), en ökning med 6 procent. Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Verksamhetens kostnader var -188,6 mnkr (-169,7). Ökningen beror främst på högre kostnader för marknadsföring, utvecklingsprojekt, energi och snöröjning. Fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive koncerninterna hyror om 43,7 mnkr (49,8) uppgick till 329,4 mnkr (320,5).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 243,1 mnkr (220,2). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -24,7 mnkr (-33,3), var -211,5 mnkr (-192,3). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 31,6 mnkr (27,9).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 37,4 mnkr (35,4). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -19,0 mnkr (-16,5), var -24,5 mnkr (-25,2). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 12,9 mnkr (10,2).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -1 188,1 mnkr (-703,7). Jämförelsestörande poster var 370,3 mnkr (–) och avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017. Finansiella intäkter och kostnader var netto -80,9 mnkr (-60,7).

### 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 33 113 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2023 till 20,0 procent (21,0) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 december 2023 var 142,10 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 30,0 mdkr.



### Största ägarna per 31 december 2023

Ägare	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	45,2	87,9
AMF	9,2	1,9
State Street Bank and Trust	4,2	0,9
BNY Mellon	2,2	0,4
JP Morgan Chase Bank	2,1	0,4
Familjen Lundberg inkl. bolag	1,7	1,0
BNP Paribas, Luxemburg	1,3	0,3
Spiltan Fonder	1,2	0,2
Norges Bank	1,2	0,2
Handelsbanken Fonder	1,0	0,2
Skogstornet	1,0	0,2
Övriga aktieägare	25,5	5,5
Utestående aktier	95,8	99,1
Eget innehav	4,2	0,9
<b>Samtliga emitterade aktier</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### 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 1 097 C-aktier omvandlats till A-aktier.

### Aktiestruktur per 31 december 2023

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital, %	Röster, %
A (1 röst)	203 001 207	203 001 207	96,1	19,7
C (100 röster)	8 270 726	827 072 600	3,9	80,3
<b>Totalt</b>	<b>211 271 933</b>	<b>1 030 073 807</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 2023 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 2023 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 2023

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2023	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	–	–	–
<b>Per 31 dec 2023</b>	<b>211,3</b>	<b>9,0</b>	<b>202,3</b>

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Säkerhetsläget i omvärlden har kraftigt försämrats i och med krig i Europa och Mellanöstern. Det har resulterat i ökad osäkerhet och hög inflation. Periodvis har prissättningen på energi varit mycket volatil. För att motverka inflationen har centralbankerna höjt styrrentorna. Under hösten avtog inflationen och flera centralbanker lämnade styrräntorna oförändrade i slutet av året.

Säkerhetspolisen (Säpo) bedömer fortsatt terrorhotnivån till en 4:a på en femgradig skala, vilket betyder att hotnivån i och mot Sverige bedöms som hög. Hufvudstaden följer utvecklingen och arbetar enligt myndigheternas rekommendationer och råd.

Utöver ovanstående har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen 2022.

### VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

### 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. Fullständig redovisning publiceras i Års- och hållbarhetsredovisningen för 2023.

	Total, mnkr	Omfattas av taxonomin, %	Taxonomi-förenlig, %	Omfattas ej av taxonomin, %
Omsättning	2 962	73	11	27
Kapitalutgifter	1 301	95	1	5
Driftutgifter	90	70	8	30

### 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 2023 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 oförändrad utdelning om 2,70 kronor per aktie (2,70).

## **ÅRSSTÄMMA**

Årsstämman hålls torsdagen den 21 mars 2024, kl. 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Års- och hållbarhetsredovisning för 2023 kommer att finnas tillgänglig under vecka 9 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida innan dess. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som begärt detta.

## **KOMMANDE INFORMATION**

Års- och hållbarhetsredovisning 2023	februari 2024
Årsstämma 2024	21 mars 2024
Delårsrapport jan-mar 2024	8 maj 2024
Halvårsrapport jan-jun 2024	22 augusti 2024
Delårsrapport jan-sep 2024	7 november 2024

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 15 februari 2024.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://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	2023 oktober- december	2022 oktober- december	2023 januari- december	2022 januari- december
<b>Nettoomsättning<sup>1)</sup></b>				
Fastighetsförvaltning, brutto	561,7	540,0	2 216,0	2 054,7
Hysesintäkter, koncerninternt	-43,7	-49,8	-182,9	-199,8
Fastighetsförvaltning, netto	518,0	490,2	2 033,1	1 854,9
Övriga segment	280,5	255,6	928,5	890,9
	<b>798,5</b>	<b>745,8</b>	<b>2 961,6</b>	<b>2 745,8</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>				
Underhåll	-12,9	-11,0	-46,4	-32,1
Drift och administration	-115,0	-98,9	-383,1	-355,0
Fastighetsskatt	-57,7	-58,4	-236,4	-227,0
Avskrivningar	-3,0	-1,4	-7,8	-5,9
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-188,6</b>	<b>-169,7</b>	<b>-673,7</b>	<b>-620,0</b>
Övriga segment, kostnader brutto	-279,7	-267,3	-1 001,6	-972,0
Hyeskostnader, koncerninternt	43,7	49,8	182,9	199,8
Övriga segment, kostnader netto	-236,0	-217,5	-818,7	-772,2
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-424,6</b>	<b>-387,2</b>	<b>-1 492,4</b>	<b>-1 392,2</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>373,9</b>	<b>358,6</b>	<b>1 469,2</b>	<b>1 353,6</b>
– varav Fastighetsförvaltning	329,4	320,5	1 359,4	1 234,9
– varav Övriga segment	44,5	38,1	109,8	118,7
Central administration	-15,1	-16,9	-53,2	-55,7
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar</b>	<b>358,8</b>	<b>341,7</b>	<b>1 416,0</b>	<b>1 297,9</b>
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	370,3	–	370,3	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 188,1	-703,7	-4 042,4	-209,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-459,0</b>	<b>-362,0</b>	<b>-2 256,1</b>	<b>1 088,8</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-80,9	-60,7	-279,1	-184,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-539,9</b>	<b>-422,7</b>	<b>-2 535,2</b>	<b>904,3</b>
Skatt	197,6	92,1	608,0	-182,3
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-342,3</b>	<b>-330,6</b>	<b>-1 927,2</b>	<b>722,0</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-342,3</b>	<b>-330,6</b>	<b>-1 927,2</b>	<b>722,0</b>
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	-1,69	-1,63	-9,53	3,57

<sup>1)</sup> För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 11.

<sup>2)</sup> Avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017.

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2023	2022
	31 december	31 december
Förvaltningsfastigheter	46 742,8	49 546,9
Nyttjanderättstillgångar	727,9	711,0
Övriga anläggningstillgångar	183,5	165,4
Summa anläggningstillgångar	47 654,2	50 423,3
Omsättningstillgångar	789,4	812,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>48 443,6</b>	<b>51 235,4</b>
Eget kapital	28 788,6	31 262,0
Långfristiga räntebärande skulder	7 300,0	6 500,0
Uppskjutna skatteskulder	8 574,8	9 253,2
Långfristiga leasingskulder	721,0	702,8
Övriga långfristiga skulder	99,7	104,0
Övriga avsättningar	28,7	31,7
Summa långfristiga skulder	16 724,2	16 591,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 100,0	2 500,0
Kortfristiga leasingskulder	8,0	9,0
Övriga skulder	822,8	872,7
Summa kortfristiga skulder	2 930,8	3 381,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>48 443,6</b>	<b>51 235,4</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2023	2022
	januari-december	januari-december
Ingående eget kapital	31 262,0	31 066,0
Periodens totalresultat	-1 927,2	722,0
Utdelning	-546,2	-526,0
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>28 788,6</b>	<b>31 262,0</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2023	2022
	januari-december	januari-december
Resultat före skatt	-2 535,2	904,3
Avskrivningar/hedskrivningar	52,8	53,4
Jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>	-187,8	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 042,4	209,1
Övriga förändringar	-2,4	-0,4
Betald inkomstskatt	-70,4	-91,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 299,4</b>	<b>1 075,2</b>
Ökning/minskning varulager	-38,2	-69,9
Ökning/minskning rörelsefordringar	-9,6	-35,2
Ökning/minskning rörelseskulder	133,7	54,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 385,3</b>	<b>1 024,3</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 238,3	-966,3
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-62,7	-51,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 301,0</b>	<b>-1 017,8</b>
Uptagna lån	5 200,0	2 800,0
Amortering av låneskuld	-4 800,0	-3 000,0
Amortering av leasingskuld	-8,7	-9,5
Utbetald utdelning	-546,2	-526,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-154,9</b>	<b>-735,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-70,6</b>	<b>-729,0</b>
Likvida medel vid periodens början	453,0	1 182,0
Likvida medel vid periodens slut	382,4	453,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	6,85	5,06
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-0,35	-3,60

<sup>1)</sup> Avser tidigare försäkringsersättning a conto för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017.

## 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 (Affärsområde NK). Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>										
<b>Fastighetsförvaltning</b>										
Nettoomsättning	1 404,1	1 273,8	484,0	477,3	327,9	303,6	-182,9	-199,8	2 033,1	1 854,9
Fastighetskostnader	-313,4	-295,0	-253,1	-217,5	-107,2	-107,5			-673,7	-620,0
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>1 090,7</b>	<b>978,8</b>	<b>230,9</b>	<b>259,8</b>	<b>220,7</b>	<b>196,1</b>	<b>-182,9</b>	<b>-199,8</b>	<b>1 359,4</b>	<b>1 234,9</b>
<b>NK Retail</b>										
Nettoomsättning			789,5	760,2					789,5	760,2
Kostnader			-838,4	-825,1			106,7	133,6	-731,7	-691,5
<b>Bruttoresultat NK Retail</b>			<b>-48,9</b>	<b>-64,9</b>			<b>106,7</b>	<b>133,6</b>	<b>57,8</b>	<b>68,7</b>
<b>Övrig verksamhet</b>										
Nettoomsättning	44,4	41,0	94,6	89,7					139,0	130,7
Kostnader	-42,9	-36,4	-120,3	-110,5			76,2	66,2	-87,0	-80,7
<b>Bruttoresultat övrig verksamhet</b>	<b>1,5</b>	<b>4,6</b>	<b>-25,7</b>	<b>-20,8</b>			<b>76,2</b>	<b>66,2</b>	<b>52,0</b>	<b>50,0</b>
Central administration Jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>									-53,2	-55,7
									370,3	-
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter									-4 042,4	-209,1
<b>Rörelseresultat</b>									<b>-2 256,1</b>	<b>1 088,8</b>
Finansiella intäkter och kostnader									-279,1	-184,5
<b>Resultat före skatt</b>									<b>-2 535,2</b>	<b>904,3</b>

<sup>1)</sup> Avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017.

## UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	2 047,0	1 870,8	1 533,2	1 397,2
Serviceintäkter	125,1	114,8	52,7	47,2
Försäljning av varor	789,5	760,2	-	-
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 961,6</b>	<b>2 745,8</b>	<b>1 585,9</b>	<b>1 444,4</b>



## NYCKELTAL

KONCERNEN	2023 Helår	2022 Helår
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Uthyrbar yta, tusental kvm	390,8	386,6
Hysesvakansgrad, %	8,8	7,0
Ytvakansgrad, %	12,9	11,2
Verkligt värde, mdkr	46,7	49,5
Överskottsgrad, %	69,6	69,8
Driftnetto, mnkr	1 542,3	1 434,7
<b>Finansiella</b>		
Avkastning på eget kapital, %	-6,4	2,3
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,0	2,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-5,6	2,6
Soliditet, %	59	61
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	7,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,9	18,7
Bruttomarginal, %	49,6	49,3
<b>Data per aktie</b>		
Periodens resultat, kr	-9,53	3,57
Eget kapital, kr	142,30	154,53
Fastigheternas verkliga värde, kr	231,05	244,91
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
<b>EPRA</b>		
EPRA Earnings	1 433	1 025
EPRA Earnings (företagsspecifik), mnkr	1 063	1 025
EPRA EPS, kr	7,08	5,07
EPRA EPS (företagsspecifik), kr	5,25	5,07
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	37 484,5	40 635,1
EPRA NRV per aktie, kr	185	201
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	35 279,3	38 270,8
EPRA NTA per aktie, kr	175	189
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	28 788,6	31 262,0
EPRA NDV per aktie, kr	142	155
EPRA vakansgrad, %	5,7	4,0

## NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar
Börskurs A-aktie, kr	142,10	121,00	128,10	140,70	148,30	122,30	113,00	133,80
Nettoomsättning, mnkr	799	722	726	715	746	672	684	644
Avkastning eget kapital, %	-6,4	-4,4	-3,0	0,5	2,4	4,2	4,0	3,1
Avkastning eget kapital, justerad, %	3,1	3,1	3,0	2,8	2,9	2,9	2,9	2,6
Soliditet, %	59	59	59	60	61	61	61	60
Bruttomarginal, %	46,8	52,7	51,0	48,2	48,1	51,2	50,8	47,1
Överskottsgrad, %	66,4	71,8	71,4	68,8	68,6	71,7	71,2	67,8
Driftnetto, mnkr	373,1	397,8	392,2	379,2	370,3	364,9	361,2	338,3
Periodens resultat per aktie, kr	-1,69	-1,05	-4,31	-2,47	-1,63	1,46	1,86	1,88
Eget kapital per aktie, kr	142,30	143,99	145,04	149,36	154,53	156,16	154,70	152,84
EPRA EPS, kr	3,14	1,33	1,37	1,25	1,29	1,30	1,33	1,15
EPRA EPS (företagsspecifik), kr	1,31	1,33	1,37	1,25	1,29	1,30	1,33	1,15
EPRA NRV per aktie, kr	185	188	189	195	201	203	201	199
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	3,43	0,66	1,25	1,51	1,01	1,36	1,45	1,24

## 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 Associations (EPRA) och redovisar finansiella nyckeltal definierade av EPRA. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal. För definitioner se sidan 16.

<b>KONCERNEN, Mnkr</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Helår</b>	<b>Helår</b>
Substansvärde se sidan 5.		
<b>Avkastning på eget kapital, justerad, %</b>		
Årets resultat efter skatt	-1 927	722
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	3 672	209
Återläggning skatt på jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-833	-43
<b>Årets resultat, justerad</b>	<b>912</b>	<b>888</b>
Genomsnittligt eget kapital	30 026	31 164
<b>Avkastning på eget kapital, justerad, %</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>
<b>Nettoskuld</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	7 300	6 500
Långfristiga leasingkulder	721	703
Kortfristiga räntebärande skulder	2 100	2 500
Kortfristiga leasingkulder	8	9
Likvida medel	-382	-453
<b>Nettoskuld</b>	<b>9 747</b>	<b>9 259</b>
<b>Soliditet</b>		
Eget kapital	28 789	31 262
Balansomslutning	48 444	51 235
<b>Soliditet, %</b>	<b>59</b>	<b>61</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>		
Nettoskuld	9 747	9 259
Redovisat värde fastigheter	46 743	49 547
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>20,9</b>	<b>18,7</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Resultat före skatt	-2 535	904
Återläggning av jämförelsestörande poster och värdeförändringar	3 672	209
Finansiella kostnader <sup>1)</sup>	289	166
<b>Summa</b>	<b>1 426</b>	<b>1 279</b>
Finansiella kostnader <sup>1)</sup>	289	166
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,9</b>	<b>7,7</b>
<b>EPRA Earnings</b>		
Rörelseresultat	-2 256	1 089
Återläggning av värdeförändringar	4 042	209
Finansiella intäkter och kostnader	-279	-185
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 507</b>	<b>1 113</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-74	-88
<b>EPRA Earnings</b>	<b>1 433</b>	<b>1 025</b>
Återläggning av jämförelsestörande poster	-370	-
<b>EPRA Earnings (företagsspecifik)</b>	<b>1 063</b>	<b>1 025</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>7,08</b>	<b>5,07</b>
<b>EPRA EPS (företagsspecifik), kr</b>	<b>5,25</b>	<b>5,07</b>
<b>EPRA vakansgrad, %</b>		
Hysesvärde vakant yta, totalt	211	155
Hysesvärde vakant yta, projekt	74	68
Hysesvärde totalt	2 381	2 214
Hysesvakansgrad totalt, %	8,8	7,0
Hysesvakansgrad projekt, %	3,1	3,0
<b>EPRA vakansgrad, %</b>	<b>5,7</b>	<b>4,0</b>

<sup>1)</sup> Exklusive avgifter för uttag av pantbrev.

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 585,9 mnkr (1 444,4). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställdes för projektet Johanna.

Verksamhetens kostnader var -934,2 mnkr (-835,3). Ökningen förklaras av högre underhållskostnader för större utvecklingsprojekt samt fastighetsdrift. Bruttoresultatet blev 651,7 mnkr (609,1). Jämförelsestörande poster uppgick till 315,0 mnkr (-) och avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017 om 370,3 mnkr samt utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår om -55,3 mnkr. Resultat från finansiella poster uppgick till -94,7 mnkr (4,7).

Likvida medel vid årets utgång var 372,2 mnkr (441,5). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 756,4 mnkr (518,2).

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Utöver vad som anges för koncernen på sidan 7 har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen 2022.

### 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 Års- och hållbarhetsredovisningen 2022.

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2023 oktober- december	2022 oktober- december	2023 januari- december	2022 januari- december
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>				
Nettoomsättning <sup>1)</sup>	402,9	381,8	1 585,9	1 444,4
Verksamhetens kostnader	-250,2	-227,6	-934,2	-835,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>152,7</b>	<b>154,2</b>	<b>651,7</b>	<b>609,1</b>
Central administration	-15,1	-16,8	-53,2	-55,8
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	366,4	–	315,0	–
<b>Rörelseresultat</b>	<b>504,0</b>	<b>137,4</b>	<b>913,5</b>	<b>553,3</b>
Övriga finansiella intäkter och kostnader	74,6	105,0	-94,7	4,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>578,6</b>	<b>242,4</b>	<b>818,8</b>	<b>558,0</b>
Bokslutsdispositioner	-72,8	-115,1	-72,8	-115,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>505,8</b>	<b>127,3</b>	<b>746,0</b>	<b>442,9</b>
Skatt	-19,5	-24,9	-71,0	-91,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>486,3</b>	<b>102,4</b>	<b>675,0</b>	<b>351,6</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>				
Periodens resultat	486,3	102,4	675,0	351,6
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>486,3</b>	<b>102,4</b>	<b>675,0</b>	<b>351,6</b>

<sup>1)</sup> För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 11.

<sup>2)</sup> Avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017 om 370,3 mnkr samt utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår om -55,3 mnkr.

### BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2023 31 december	2022 31 december
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>		
Förvaltningsfastigheter	9 108,4	8 589,5
Övriga anläggningstillgångar	6 599,1	6 086,5
Summa anläggningstillgångar	15 707,5	14 676,0
Omsättningstillgångar	745,2	771,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 452,7</b>	<b>15 447,6</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 564,8	2 436,0
Summa eget kapital	4 543,5	4 414,7
Obeskattade reserver	48,3	51,0
Avsättningar	909,9	911,5
Långfristiga skulder	7 609,2	6 597,8
Kortfristiga skulder	3 341,8	3 472,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>16 452,7</b>	<b>15 447,6</b>



Stockholm den 15 februari 2024

**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 delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

**Avkastning på eget kapital, justerad.** Resultat efter skatt exklusive skattejusterade jämförelsestörande poster och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut 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 delårsboks slut 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 koncernstabber, 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 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 Earnings (företagsspecifik) – Företagsspecifikt 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 nyttjanderätts-tillgångar 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.

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

**Räntetäckningsgrad.** Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader. Vid delårsboks slut 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.

**EPRA EPS (företagsspecifik).** EPRA Earnings (företagsspecifik) 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 Jarls-gatan, 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 utnyttbar 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.

## 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 affärs lägen.

## 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 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 engagerade och professionella medarbetare med stort kundfokus och hög affärsmässighet.

## 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 hög kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

**Kompetensutveckling.** Medarbetarna ska på ett systematiskt sätt erbjudas utveckling med fokus på kompetens och företagets värderingar.

**Affärsutveckling.** Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mer värden i fastighetsbeståndet.

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

## VÅRA VARUMÄRKEN



### HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

NK 100, 111 77 Stockholm  
Besöksadress: Regeringsgatan 38  
Telefon: 08-762 90 00  
E-post: [info@hufvudstaden.se](mailto:info@hufvudstaden.se)  
Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)  
Organisationsnummer: 556012-8240  
Styrelsens säte: Stockholm





**HUFVUDSTADEN**