

HUFVUDSTADEN



Q3

Delårsrapport
januari–september 2022

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-september 2022

- **Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 1 365 mnkr (1 339), en ökning om 2 procent. Inklusiva koncerninterna hyresintäkter om 150 mnkr (109), främst hänförligt till NK Retail, var ökningen 5 procent.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat minskade med 2 procent och uppgick till 914 mnkr (932). Inklusiva koncerninterna hyresintäkter om 150 mnkr (109) ökade fastighetsförvaltningens bruttoresultat med 2 procent.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 053 mnkr (1 271), motsvarande 5,20 kronor per aktie (6,28).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 50,0 mdkr (48,8 vid årsskiftet), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 203 kronor per aktie (199 vid årsskiftet). Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var 495 mnkr (735).**
- **Soliditeten uppgick till 61 procent (60), nettobelåningsgraden till 18 procent (19) och räntetäckningsgraden var 8,0 gånger (9,5).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 7,8 procent (8,4). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,1 procent (7,0).**
- **Hufvudstaden har branschens nördaste kontorshyresgäster och vinner NKI för femte året i rad i kategorin storbolag.**

Händelser i verksamheten under tredje kvartalet

Hufvudstaden, Göteborgs Stad och NCC tog ett gemensamt första spadtag för nästa fas i det stora om- och nybyggnadsprojektet Johanna.

År 1972 invigdes Nordstan och Köpmannavaruhuset Femman. 50-årsjubileet uppmärksammades i gallerian Femman under september månad.

I NK-varuhuset i Göteborg har franska brasseriet La Belle öppnat på entréplan vid Fredsgatan.

I NK-varuhuset i Stockholm har matbutiksaktören ROT tecknat hyresavtal i NK Saluhall på nedre plan. Öppning sker under det fjärde kvartalet. Etableringen kommer stärka varuhusets utbud av livsmedel och dagligvaror.

I fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan, där återuppbyggnaden pågår, har Cirio Advokatbyrå utökat sin förhyring med cirka 700 kvm till totalt 2 900 kvm. Inflyttning sker under 2023.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	1 515	1 448	1 936
Hyresintäkter, koncerninternt	-150	-109	-153
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	1 365	1 339	1 783
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	914	932	1 221
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	495	735	2 579
Rörelseresultat	1 451	1 700	3 865
Periodens resultat	1 053	1 271	2 955
Verkligt värde fastigheter, mdkr	50,0	46,8	48,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,3	18,9	17,9
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	9,5	9,3
EPRA vakansgrad, %	5,1	7,0	5,9
EPRA EPS per aktie, kr	3,78	3,82	5,10
EPRA NRV per aktie, kr	203	189	199

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 150,0 mnkr (108,7) uppgick under perioden till 1 364,7 mnkr (1 339,4). Ökningen förklaras främst av indexering, högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt minskade hyresrabatter för butiker och restauranger. Nettoomsättningen belastas av ökade hyresförluster för vakanta lokaler, hänförligt till att hela kvarteret inom Vallgraven 12 i Göteborg tomstälts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -450,3 mnkr (-407,3). Fastighetsskatten har ökat till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Driftkostnaderna ökade under perioden, främst kopplat till högre kostnader för energi, uthyrning och marknadsföring. Bruttoresultatet var 914,4 mnkr (932,1) exklusive koncerninterna hyror.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 8,8 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 2021. Nettoomsättningen uppgick till 540,0 mnkr (379,1). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -100,3 mnkr (-68,1), var -499,2 mnkr (-325,6). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 40,8 mnkr (53,5). Resultatet har påverkats av en svagare försäljning. Försäljningen för NK Retail påverkas av säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 95,3 mnkr (66,4). Ökningen förklaras främst av högre intäkter för Cecil Coworking och parkeringsrörelsen i Parkaden AB. Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -49,7 mnkr (-40,6), var -55,5 mnkr (-50,8). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 39,8 mnkr (15,6).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 9.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -38,8 mnkr (-36,7). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 494,6 mnkr (735,2). För mer information, se sidan 4.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -123,8 mnkr (-101,3). Ränteintäkter var 0,2 mnkr (0,0). Kostnader för upplåning var -106,9 mnkr (-84,4), varav avgifter för uttag av nya pantbrev var -5,1 mnkr (-). Leasingkostnad avseende främst tomträttsavgälder var -17,1 mnkr (-16,9). För mer information, se sidan 5.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -274,4 mnkr (-327,3), varav -66,7 mnkr (-89,1) utgjorde aktuell skatt och -207,7 mnkr (-238,2) uppskjuten skatt. Minskningen av aktuell skatt är främst hänförlig till ökade avdragsgilla utgifter för investeringar i förvaltningsfastigheter. För uppskjuten skatt förklaras minskningen av lägre realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 052,6 mnkr (1 271,1). Minskningen förklaras av lägre 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 2022 uppgå till 49 960 mnkr (48 790 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av positiva realiserade värdeförändringar och investeringar. Den uthyrbare ytan var cirka 386 500 kvm (386 500 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september 2022 var 7,8 procent (7,3 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 12,8 procent (10,2 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 5,1 procent (5,9 vid årsskiftet).

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 714,1 mnkr (447,8), varav investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar var 714,1 mnkr (408,0).

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

Större pågående och planerade projekt tredje kvartalet 2022

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

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

I NK-varuhuset i Stockholm pågår anpassning av NK Saluhall på nedre plan inför att mataktören ROT ska öppna under det fjärde kvartalet. ROT kommer stärka utbudet av livsmedel och dagligvaror, vilket kompletterar varuhusets sällanköpsvaruhandel.

I Vildmannen 7 i Bibliotekstan färdigställdes grundläggningen under 2021. Arbetet med den nya stommen och nedmonteringen av fackverken runt befintliga fasader slutfördes tidigare i år. Taket är till största del färdigställt och i princip är alla fönster monterade. Renovering av den bevarade fasaden mot Jakobsbergsgatan pågår medan den mot Biblioteksgatan är avslutad. I byggnaden pågår golvläggning, byggnation av väggar och installationsarbeten. Samtliga kontorsytor om cirka 2 900 kvm är uthyrda till Cirio Advokatbyrå. Ett hyresavtal för butiksytorna har tecknats med Chanel Fragrance and Beauty Boutique om cirka 100 kvm. Intresset är stort för projektets återstående ytor. Den nya byggnaden kommer erbjuda mycket moderna och effektiva kontor samt attraktiva butiker i en unik miljö. Inflyttning sker etappvis under 2023.

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

I Göteborg har projektering, rivning, grund- och stomförstärkning samt andra förberedande arbeten pågått som en första del i det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna i kvarteret Inom Vallgraven 12. Den första av två byggkranar är uppställd. I slutet av kvartalet tog Hufvudstaden, Göteborgs Stad och NCC ett symboliskt första spadtag inför nästa fas i projektet. Projektet omfattar totalt cirka 44 000 kvm bruttoarea och den uthyrningsbara ytan beräknas öka med cirka 11 600 kvm. Färdigställandet bedöms till årsskiftet 2025/2026. I fastigheten Inom Vallgraven 3:2 pågår ombyggnad till bostäder samt större underhållsåtgärder. Projektet beräknas färdigställas till årsskiftet 2022/2023.

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 494,6 mnkr (735,2). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2022 uppgick till 50,0 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror främst på effekten av högre hyror för kontor.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 5 punkter jämfört med kvartal 2 2022 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,5 procent (3,5 vid årsskiftet).

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att

marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har värderingen baserats på en färdigställd byggnad med avdrag för byggkostnader samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut eller andra påverkande faktorer ger vägledning om marknadens avkastningskrav.

Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehas med äganderätt. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade 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	3,1-3,6 procent
Göteborg	4,1-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,5 procent

¹⁾ Värdetidpunkt 2022-09-30.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 50,0 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,5 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 110 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	555 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	660 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 550 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2022-09-30.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 41,1 mdkr eller 203 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 38,7 mdkr eller 191 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 2022

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	31 592,6	156
<i>Återläggning</i>		
Uppskjuten skatt ¹⁾	9 485,9	47
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	41 078,5	203
<i>Avdrag</i>		
Immateriella tillgångar	-90,0	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 302,4	-11
Substansvärde (EPRA NTA)	38 686,1	191
<i>Återläggning</i>		
Immateriella tillgångar enligt ovan	90,0	1
Uppskjuten skatt i sin helhet	-7 183,5	-36
Substansvärde (EPRA NDV)	31 592,6	156

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 femte året i rad på en klar första plats bland storbolagen. Genomsnittet för hela branschen var 77. Hufvudstadens kunder har gett högst betyg inom områdena kontaktperson, läge, felanmälan och information.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city var aktiviteten på kontorshyresmarknaden god under årets tredje kvartal. Främst efterfrågades moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivåerna var något sjunkande. I Stockholms mest eftersökta lägen i Bibliotekstan, vid Normmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyror för moderna kontor till mellan 6 600 och 8 900 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg. På marknaden för butikslokaler var efterfrågan stabil och flera hyresavtal tecknades. Marknadshyror för butiker i bästa kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 24 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader efterfrågades främst moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var något stigande och marknadshyror i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 100 och 3 900 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyror 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 48 200 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 301 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 4 procent.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 september 2022 till 9 000 mnkr (9 200 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 8 445 mnkr (8 018 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingkulden enligt IFRS 16 uppgående till 710 mnkr (716 vid årsskiftet), total nettoskuld var 9 155 mnkr (8 734 vid årsskiftet). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 4 500 mnkr.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 12 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 7 500 mnkr i obligationer respektive 500 mnkr i företagscertifikat.

Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per den 30 september 2022 uppgick likvida medel samt outnyttjade lånelöften till 5 055 mnkr, vilket täcker samtliga förfall på kapitalmarknaden de kommande tre åren.

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 30 september 2022

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	4 500
Certifikatsprogram	3 000	2 500
Banklån inkl. lånelöften	5 500	4 500

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,9 år (2,2 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,4 år (2,6 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,7 procent (1,3 vid årsskiftet) inklusive och 1,5 procent (1,2 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 5 000 mnkr med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilka utöver obligationslånen i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde. För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 419,7 mnkr (13,0 mnkr vid årsskiftet). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Räntebindningsstruktur, 30 september 2022

Förfallotidpunkt, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, % ^{1), 2)}	Andel, %
< 1	4 000	2,1	44
1 - 2	500	1,5	5
2 - 3	1 500	1,1	17
3 - 4	1 500	1,2	17
4 - 5	1 500	1,6	17
Totalt	9 000	1,7	100

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

²⁾ Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 1,5 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 september 2022

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:			Outnyttjat
		Banklån	Obligationer/Certifikat	Summa	
< 1	3 000	-	3 000	3 000	-
1 - 2	2 500	500	500	1 000	1 500
2 - 3	3 000	500	1 500	2 000	1 000
3 - 4	2 500	-	1 500	1 500	1 000
4 - 5	2 500	-	1 500	1 500	1 000
Totalt	13 500	1 000	8 000	9 000	4 500

Grön finansiering

I september 2021 etablerades ett ramverk för gröna obligationer. Syftet är att finansiera gröna fastigheter samt investeringar i projekt inom klimatomställning och hållbarhet. Totalt har 1,5 mdkr emitterats i gröna obligationer. I juni 2022 tog Hufvudstaden upp sitt första gröna banklån om 0,5 mdkr. Totalt uppgår grön finansiering till 2,0 mdkr vilket motsvarar 22 procent av total låneportfölj. Målsättningen framöver är att successivt öka andelen grön finansiering.

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

KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 49,4 mnkr (45,7) var 459,3 mnkr (448,7), en ökning med 2 procent. Nettoomsättningen belastades av ökade hyresförluster för vakanta lokaler, hänförligt till att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -143,8 mnkr (-131,2). Fastighetsskatten ökade till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Driftkostnaderna var under kvartalet högre, främst kopplat till ökade kostnader för energi, uthyrning och marknadsföring. Fastighetsförvaltningens bruttoreultat exklusive koncerninterna hyror om 49,4 mnkr (45,7) uppgick till 315,5 mnkr (317,5).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 181,5 mnkr (156,3). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -33,0 mnkr (-31,8), var -165,1 mnkr (-136,7). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 16,4 mnkr (19,6).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 31,0 mnkr (27,4). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -16,4 mnkr (-13,9), var -18,9 mnkr (-16,8). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 12,1 mnkr (10,6).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 85,0 mnkr (328,4). Finansiella intäkter och kostnader var netto -42,1 mnkr (-34,5).

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 36 665 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2022 till 19,5 procent (24,9 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 september 2022 var 122,30 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 25,8 mdkr.

Största ägarna per 30 september 2022

Ägare	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	45,2	87,9
AMF	8,7	1,8
State Street Bank and Trust	3,7	0,8
BNY Mellon	2,2	0,5
JP Morgan Chase Bank	2,0	0,4
Spiltan Fonder	1,3	0,3
BNP Paribas	1,2	0,2
Länsförsäkringar	1,2	0,2
Skogstornet	1,0	0,2
Norges Bank	0,9	0,2
Övriga aktieägare	28,4	6,6
Utestående aktier	95,8	99,1
Eget innehav	4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

Omvandling av Hufvudstadens C-aktier

Vid årsstämman 2001 infördes ett omvandlingsförbehåll i Hufvudstadens bolagsordning. Aktieägare har rätt att när som helst begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under tredje kvartalet 2022 har ingen sådan omvandling skett.

Aktiestruktur per 30 september 2022

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital %	Röster %
A (1 röst)	203 000 100	203 000 100	96,1	19,7
C (100 röster)	8 271 833	827 183 300	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 183 400	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2022 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapportperiodens utgång. Vid årsstämman 2022 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 30 september 2022

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2022	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	-	-
Per 30 sep 2022	211,3	9,0	202,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Det geopolitiska säkerhetsläget i Europa har kraftigt försämrats i och med kriget i Ukraina efter Rysslands invasion. Det har resulterat i negativa effekter på de finansiella marknaderna. Påverkan på energimarknaden har också varit stor och situationen är ansträngd inför kommande vinter. Samhället behöver minska elförbrukningen för att stödja hela elsystemet. Viss oro finns även för störningar i leveranser av material vilket kan påverka vår verksamhet framöver, främst inom pågående och planerade projekt. Inflationen är den högsta på länge, till stor del drivet av högre energi-, livsmedels- och materialpriser. För att motverka inflationen har flera centralbanker höjt styrräntorna.

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

EU TAXONOMIN

För att kunna nå EU:s klimatmål och målsättningar inom EU:s gröna tillväxtstrategi har EU beslutat om en taxonomi vars syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara. I enlighet med den obligatoriska redovisningen för 2021 rapporterade Hufvudstaden i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av taxonomin. Informationen publicerades som en del av Års- och hållbarhetsredovisningen för 2021.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS Standarderna. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisningen.

Nya standarder och tolkningar

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

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2022	16 februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023
Årsstämma 2023	23 mars 2023

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnas genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 november 2022.

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

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

RAPPORT ÖVER RESULTAT I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Juli-september 2022	Juli-september 2021	Januari-september 2022	Januari-september 2021	Januari-december 2021
Nettoomsättning¹⁾					
Fastighetsförvaltning, brutto	508,7	494,4	1 514,7	1 448,1	1 936,5
Hysesintäkter, koncerninternt	-49,4	-45,7	-150,0	-108,7	-153,0
Fastighetsförvaltning, netto	459,3	448,7	1 364,7	1 339,4	1 783,5
Övriga segment	212,5	183,7	635,3	445,5	704,4
	671,8	632,4	2 000,0	1 784,9	2 487,9
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-4,7	-6,2	-21,1	-16,6	-26,3
Drift och administration	-88,4	-72,0	-256,1	-233,2	-326,1
Fastighetsskatt	-49,2	-51,5	-168,6	-153,1	-204,2
Avskrivningar	-1,5	-1,5	-4,5	-4,4	-5,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	-143,8	-131,2	-450,3	-407,3	-562,4
Övriga segment, kostnader brutto	-233,4	-199,2	-704,7	-485,1	-734,9
Hyseskostnader, koncerninternt	49,4	45,7	150,0	108,7	153,0
Övriga segment, kostnader netto	-184,0	-153,5	-554,7	-376,4	-581,9
Verksamhetens kostnader	-327,8	-284,7	-1 005,0	-783,7	-1 144,3
Bruttoresultat	344,0	347,7	995,0	1 001,2	1 343,6
- varav Fastighetsförvaltning	315,5	317,5	914,4	932,1	1 221,1
- varav Övriga segment	28,5	30,2	80,6	69,1	122,5
Central administration	-13,3	-12,2	-38,8	-36,7	-57,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	330,7	335,5	956,2	964,5	1 285,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	85,0	328,4	494,6	735,2	2 579,3
Rörelseresultat	415,7	663,9	1 450,8	1 699,7	3 865,0
Finansiella intäkter och kostnader	-42,1	-34,5	-123,8	-101,3	-138,9
Resultat före skatt	373,6	629,4	1 327,0	1 598,4	3 726,1
Skatt	-77,1	-127,7	-274,4	-327,3	-770,8
Resultat efter skatt	296,5	501,7	1 052,6	1 271,1	2 955,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	296,5	501,7	1 052,6	1 271,1	2 955,3
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	1,46	2,48	5,20	6,28	14,61

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

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2022	30 september 2021	31 december 2021
Förvaltningsfastigheter	49 959,9	46 768,3	48 789,6
Nyttjanderättstillgångar	708,9	716,8	715,4
Övriga anläggningstillgångar	161,2	150,6	147,5
Summa anläggningstillgångar	50 830,0	47 635,7	49 652,5
Omsättningstillgångar	901,2	1 064,7	1 446,3
Summa tillgångar	51 731,2	48 700,4	51 098,8
Eget kapital	31 592,6	29 381,8	31 066,0
Långfristiga räntebärande skulder	6 000,0	6 500,0	7 000,0
Uppskjutna skatteskulder	9 369,8	8 739,7	9 162,1
Långfristiga leasingkulder	701,8	708,2	706,9
Övriga långfristiga skulder	101,4	88,4	87,7
Övriga avsättningar	30,8	30,2	31,9
Summa långfristiga skulder	16 203,8	16 066,5	16 988,6
Kortfristiga räntebärande skulder	3 000,0	2 350,0	2 200,0
Kortfristiga leasingkulder	7,9	9,3	9,4
Övriga skulder	926,9	892,8	834,8
Summa kortfristiga skulder	3 934,8	3 252,1	3 044,2
Summa eget kapital och skulder	51 731,2	48 700,4	51 098,8

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari-september 2022	Januari-september 2021	Januari-december 2021
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	31 066,0	28 616,5	28 616,5
Periodens totalresultat	1 052,6	1 271,1	2 955,3
Utdelning	-526,0	-505,8	-505,8
Utgående eget kapital	31 592,6	29 381,8	31 066,0

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

	Januari-september 2022	Januari-september 2021	Januari-december 2021
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	1 327,0	1 598,4	3 726,1
Avskrivningar/nedskrivningar	45,6	26,3	38,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-494,6	-735,2	-2 579,3
Övriga förändringar	-1,3	4,0	5,3
Betald inkomstskatt	-66,7	-89,2	-110,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	810,0	804,3	1 080,7
Ökning/minskning varulager	-32,2	-83,3	-93,5
Ökning/minskning rörelsefordringar	-63,5	-94,3	-4,5
Ökning/minskning rörelseskulder	105,9	70,4	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	820,2	697,1	994,3
Förvärv av verksamhet	-	-39,8	-39,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-675,7	-396,6	-573,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-38,4	-11,4	-14,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-714,1	-447,8	-628,3
Upptagna lån	1 800,0	3 250,0	4 250,0
Amortering av låneskuld	-2 000,0	-3 050,0	-3 700,0
Amortering av leasingskuld	-7,1	-9,5	-11,8
Utbetald utdelning	-526,0	-505,8	-505,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-733,1	-315,3	32,4
Periodens kassaflöde	-627,0	-66,0	398,4
Likvida medel vid periodens början	1 182,0	783,6	783,6
Likvida medel vid periodens slut	555,0	717,6	1 182,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,05	3,45	4,91
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-3,10	-0,33	1,97

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

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

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021
Fastighetsförvaltning										
Nettoomsättning	942,6	873,2	352,9	333,5	219,2	241,4	-150,0	-108,7	1 364,7	1 339,4
Fastighetskostnader	-213,4	-181,1	-158,8	-153,5	-78,1	-72,7			-450,3	-407,3
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	729,2	692,1	194,1	180,0	141,1	168,7	-150,0	-108,7	914,4	932,1
NK Retail¹⁾										
Nettoomsättning			540,0	379,1					540,0	379,1
Kostnader			-599,5	-393,7			100,3	68,1	-499,2	-325,6
Bruttoresultat NK Retail			-59,5	-14,6			100,3	68,1	40,8	53,5
Övrig verksamhet²⁾										
Nettoomsättning	30,0	9,5	65,3	56,9					95,3	66,4
Kostnader	-26,2	-18,1	-79,0	-73,3			49,7	40,6	-55,5	-50,8
Bruttoresultat övrig verksamhet	3,8	-8,6	-13,7	-16,4			49,7	40,6	39,8	15,6
Central administration									-38,8	-36,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									494,6	735,2
Rörelseresultat									1 450,8	1 699,7
Finansiella intäkter och kostnader									-123,8	-101,3
Resultat före skatt									1 327,0	1 598,4

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

²⁾ Cecil Coworking öppnade den 1 februari 2021.

UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	1 377,0	1 334,1	1 787,4	1 028,5	989,1	1 322,6
Serviceintäkter	83,0	71,6	96,5	34,1	32,9	43,7
Försäljning av varor	540,0	379,2	604,0	-	-	-
Total nettoomsättning	2 000,0	1 784,9	2 487,9	1 062,6	1 022,0	1 366,3

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 september 2022	30 september 2021	Helår 2021
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	386,5	386,6	386,5
Hysesvakansgrad, %	7,8	8,4	7,3
Ytvakansgrad, %	12,8	10,9	10,2
Verkligt värde, mdkr	50,0	46,8	48,8
Överskottsgrad, %	70,3	71,9	71,0
Driftnetto, mnkr	1 064,4	1 040,8	1 374,1
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	4,0	5,2	9,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,3	5,2	9,8
Soliditet, %	61	60	61
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	9,5	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,3	18,9	17,9
Bruttomarginal, %	49,8	56,1	54,0
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	5,20	6,28	14,61
Eget kapital, kr	156,16	145,23	153,56
Fastigheternas verkliga värde, kr	246,95	231,18	241,17
Antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307	202 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307	202 307
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
EPRA			
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt), mnkr	765	773	1 032
EPRA EPS per aktie, kr	3,78	3,82	5,10
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	41 078,5	38 236,1	40 340,0
EPRA NRV per aktie, kr	203	189	199
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	38 686,1	35 988,8	37 992,3
EPRA NTA per aktie, kr	191	178	188
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	31 592,6	29 381,8	31 066,0
EPRA NDV per aktie, kr	156	145	154
EPRA vakansgrad, %	5,1	7,0	5,9

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Jul-sep 2022	Apr-jun 2022	Jan-mar 2022	Okt-dec 2021	Jul-sep 2021	Apr-jun 2021	Jan-mar 2021	Okt-dec 2020
Börskurs A-aktie, kr	122,30	113,00	133,80	135,20	131,10	145,50	127,00	136,20
Nettoomsättning, mnkr	672	684	644	703	632	635	518	463
Avkastning eget kapital, %	4,2	4,0	3,1	9,8	5,3	4,5	2,1	-4,8
Avkastning eget kapital, justerad %	2,9	2,9	2,6	3,0	3,3	3,4	2,8	3,0
Soliditet, %	61	61	60	61	60	60	59	60
Bruttomarginal, %	51,2	50,8	47,1	48,7	55,0	55,7	57,9	64,6
Överskottsgrad, %	71,7	71,2	67,8	68,2	73,5	72,8	69,2	67,7
Driftnetto, mnkr	364,9	361,2	338,3	333,3	363,2	360,1	317,5	307,4
Periodens resultat per aktie, kr	1,46	1,86	1,88	8,33	2,48	3,73	0,07	-2,27
Eget kapital per aktie, kr	156,16	154,70	152,84	153,56	145,23	142,75	139,02	141,45
EPRA EPS per aktie, kr	1,30	1,33	1,15	1,28	1,36	1,31	1,15	1,21
EPRA NRV per aktie, kr	203	201	199	199	189	186	182	184
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,36	1,45	1,24	1,47	1,37	1,15	0,93	1,37

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 14.

Mnkr	30 september 2022	30 september 2021	Helår 2021
Substansvärde se sidan 4-5.			
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	6 000	6 500	7 000
Långfristiga leasingkulder	702	708	707
Kortfristiga räntebärande skulder	3 000	2 350	2 200
Kortfristiga leasingkulder	8	9	9
Likvida medel	-555	-718	-1 182
Nettoskuld	9 155	8 850	8 734
Soliditet			
Eget kapital	31 593	29 382	31 066
Balansomslutning	51 731	48 700	51 099
Soliditet, %	61	60	61
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Nettoskuld	9 155	8 850	8 734
Redovisat värde fastigheter	49 960	46 768	48 790
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,3	18,9	17,9
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	1 604 ¹⁾	1 886 ¹⁾	3 726
Återläggning värdeförändringar	-495	-735	-2 579
Räntekostnader	159 ¹⁾	135 ¹⁾	139
Summa	1 268	1 286	1 286
Räntekostnader	159 ¹⁾	135 ¹⁾	139
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	9,5	9,3
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt)			
Rörelseresultat före värdeförändringar	956	965	1 286
Finansiella intäkter och kostnader	-124	-101	-139
Förvaltningsresultat	832	863	1 147
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-67	-90	-115
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt)	765	773	1 032
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3
EPRA EPS, kr	3,78	3,82	5,10
EPRA vakansgrad, %			
Hysesvärde vakant yta, totalt	175	172	154
Hysesvärde vakant yta, projekt	59	29	29
Hysesvärde totalt	2 231	2 052	2 095
Hysesvakansgrad totalt, %	7,8	8,4	7,3
Hysesvakansgrad projekt, %	2,7	1,4	1,4
EPRA vakansgrad, %	5,1	7,0	5,9

¹⁾ Omräknat 12 månader.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 062,6 mnr (1 022,0). Ökningen förklaras främst av minskade hyresrabatter för butiker och restauranger, indexuppräknung samt högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Nettoomsättningen belastas av ökade hyresför-luster för vakanta lokaler, hänförligt till att hela kvarteret inom Vallgraven 12 i Göteborg tomstälts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -607,7 mnr (-485,5). Fastighetsskatten har ökat till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vida-redebiterats till hyresgästerna. Kostnaden för underhåll ökade, främst hänförligt till större utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 454,9 mnr (536,5). Resultat från finansiella poster uppgick till -100,3 mnr (-135,7).

Likvida medel vid periodens utgång var 536,7 mnr (700,9). Investeringar i fastigheter, immateriella till-gångar, inventarier och andelar i dotterbolag uppgick till 348,9 mnr (122,5).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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 beräk-ningsgrunder är oförändrade från Års- och hållbarhetsre-dovisningen 2021.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	Juli-september 2022	Juli-september 2021	Januari-september 2022	Januari-september 2021	Januari-december 2021
MODERBOLAGET, Mnr					
Nettoomsättning ¹⁾	356,3	345,8	1 062,6	1 022,0	1 366,3
Verksamhetens kostnader	-199,1	-187,0	-607,7	-485,5	-692,3
Bruttoresultat	157,2	158,8	454,9	536,5	674,0
Central administration	-13,4	-12,2	-39,0	-36,7	-57,8
Rörelseresultat	143,8	146,6	415,9	499,8	616,2
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-26,5	-	-51,3	-51,3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-34,2	-28,9	-100,3	-84,4	12,4
Resultat efter finansiella poster	109,6	91,2	315,6	364,1	577,3
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-110,3
Resultat före skatt	109,6	91,2	315,6	364,1	467,0
Skatt	-23,7	-23,2	-66,4	-84,5	-105,8
Periodens resultat	85,9	68,0	249,2	279,6	361,2
Rapport över totalresultat					
Periodens resultat	85,9	68,0	249,2	279,6	361,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	85,9	68,0	249,2	279,6	361,2

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

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	30 september 2022	30 september 2021	31 december 2021
MODERBOLAGET, Mnr			
Förvaltningsfastigheter	8 467,6	8 252,5	8 262,2
Övriga anläggningstillgångar	6 086,9	5 226,6	6 089,7
Summa anläggningstillgångar	14 554,5	13 479,1	14 351,9
Omsättningstillgångar	918,5	1 524,6	1 386,3
Summa tillgångar	15 473,0	15 003,7	15 738,2
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 333,6	2 528,8	2 610,4
Summa eget kapital	4 312,3	4 507,5	4 589,1
Obeskattade reserver	52,8	38,7	52,8
Avsättningar	909,7	906,1	907,8
Långfristiga skulder	6 095,7	6 578,1	7 082,0
Kortfristiga skulder	4 102,5	2 973,3	3 106,5
Summa eget kapital och skulder	15 473,0	15 003,7	15 738,2

Stockholm den 10 november 2022

Anders Nygren
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 korffristiga 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 Normalmstorg, Birger Jarlgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken samt restauranger och caféer.

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

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

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

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

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

HUFVUDSTADEN

Om Hufvudstaden

Hufvudstaden, som grundades 1915, blev snabbt ett av Sveriges ledande fastighetsbolag och är idag ett av landets starkaste varumärken i fastighetsbranschen. Varumärket är välkänt och står för hög kvalitet, god service och långsiktighet i förvaltning och utveckling av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärlägen.

Syfte

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

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

Strategier för att uppnå målen

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

Kvalitet. 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