

HUFVUDSTADEN



QI

Delårsrapport
januari–mars 2020

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-mars 2020

- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 2 procent och uppgick till 350 mnkr (343), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.**
- **Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 482 mnkr (472), en ökning med 2 procent.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till -499 mnkr (500), motsvarande -2,42 kronor per aktie (2,42). Minskningen förklaras av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 47,0 mdkr (47,7 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 178 kronor per aktie (185 vid årsskiftet) efter betald utdelning om 3,90 kr per aktie. Periodens orealiserade värdeförändring i fastighetsbeståndet var -929 mnkr (332).**
- **Soliditeten uppgick till 62 procent (62), nettobelåningsgraden till 18 procent (17) och räntetäckningsgraden var 10,8 gånger (11,8).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 6,3 procent (6,2). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 2,7 procent (2,3).**

Händelser i verksamheten under första kvartalet

Hufvudstaden kommer att öppna en coworking-anläggning i egen regi med namnet Cecil Coworking i Bibliotekstan.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan närmar sig om- och påbyggnadsprojektet slutfasen. Utvändigt har påbyggnaden och nya fasader i stort sett färdigställts.

Ny detaljplan har vunnit laga kraft för Vildmannen 7 i Stockholm. Rivningsarbetet fortgår sedan hösten 2019 bakom ursprungliga gatufasader.

Smittspridningen av Covid-19 har fått stora effekter på samhället och under slutet av kvartalet märktes en tydlig inbromsning i ekonomin.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Jan-dec 2019
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	482	472	1 896
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	350	343	1 373
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-929	332	2 727
Rörelseresultat	-585	674	4 087
Periodens resultat	-499	500	3 146
Verkligt värde fastigheter, mdkr	47,0	44,6	47,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,5	17,5	15,5
Räntetäckningsgrad, ggr	10,8	11,8	11,4
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	2,7	2,3	1,7
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,36	1,34	5,49
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr	178,00	170,00	185,00

COVID-19

Smittspridningen av Covid-19 har resulterat i stora effekter på samhället och dess ekonomiska utveckling. Åtgärder för att stoppa smittspridningen har drabbat flera branscher. Påverkan har varit stor för bland annat sällanköpsvaruhandeln och restauranger som upplevt betydande försäljningstapp sedan mitten av mars. Det gäller även Hufvudstadens fastigheter med butiker och restauranger, främst NK-varuhuset och Gallerian Femman. Det medför att förmågan att betala lokalhyran har försämrats. Under kvartal 1 var effekten på Hufvudstadens löpande verksamhet begränsad då hyresbetalningar till största del sker kvartalsvis i förskott. För påverkan på fastighetsvärdering och hyresmarknad hänvisas till respektive avsnitt på sidan 4 och 5.

Hufvudstaden har ofta långa relationer med sina hyresgäster, vilket är en viktig del i vår affärsidé. Vi stödjer hyresgästerna i sina lokalfrågor både i tider av framgång såväl som i motgång. Dialoger pågår för att på bästa affärsmissiga sätt hjälpa hyresgästerna att överbygga den här utmanande perioden. Trots det har risken för rekonstruktioner och konkurser ökat, vilket också har ägt rum i ett flertal fall sedan slutet av mars. Detta kommer att påverka resultatet från kvartal 2.

Regeringen har beslutat att ge ett statligt hyresstöd till hyresvärdar som ger hyresgäster i utsatta branscher hyreslättnader under andra kvartalet. Stödet förutsätter att hyresvärderna ger en hyresnedsättning till hyresgästen. Staten ersätter sedan 50 procent av nedsättningen, dock maximalt 25 procent av den fasta hyran. Om Hufvudstaden teoretiskt skulle ge en hyresnedsättning om 50 procent till samtliga hyresgäster inom sällanköpsvaruhandel och restauranger, samt erhålla ett statligt stöd för alla dessa lättnader, skulle det innebära en minskad intäkt om drygt 50 mnkr för andra kvartalet.

Hufvudstaden följer myndigheternas direktiv för hur smittspridningen ska hanteras. Verksamheten har anpassats efter direktiven, både vad gäller butiker, restauranger och kontorslokaler. Arbetet med utvecklingsprojekt fortskrider där pågående och beslutade projekt genomförs enligt plan.

Hufvudstadens finansiella ställning är stark med god likvid beredskap. Även om hyresbetalningar påverkas på kort sikt står bolaget fortsatt stabilt. Hufvudstaden har goda förutsättningar att ta sig igenom stora samhällsförändringar och nedgångar. Affärsidén ligger fast och fastigheter i bästa kommersiella läge i Sveriges två största städer kommer fortsatt vara attraktiva efter Covid-19.

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under perioden till 482,2 mnkr (472,0). Bruttoresultatet var 350,1 mnkr (342,9). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräkning.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 11,1 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 8.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 19,2 mnkr (20,8), minskningen förklaras av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna uppgick till -13,0 mnkr (-12,9) och bruttoresultatet blev 6,2 mnkr (7,9).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -11,5 mnkr (-10,8). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -929,4 mnkr (331,8) och i räntederivat 0,0 mnkr (2,2). För mer information, se sidorna 4-6.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -32,0 mnkr (-28,6), varav -26,5 mnkr (-23,2) avser kostnader för upplåning och -5,5 mnkr (-5,7) leasingkostnad avseende främst tomträttsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av en högre genomsnittlig upplåningsränta. För mer information, se sidorna 5-6.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till 118,1 mnkr (-145,9), varav -37,7 mnkr (-44,4) utgjorde aktuell skatt och 155,8 mnkr (-101,5) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -498,5 mnkr (499,5). Minskningen förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 31 mars 2020 uppgå till 46 963 mnkr (47 681 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 384 200 kvm (384 200 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars 2020 var 6,3 procent (5,0 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 8,1 procent (6,7 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 2,7 procent (1,7 vid årsskiftet).

Förvärv och investeringar

Den totala investeringen i fastigheter och övriga anläggningstillgångar under perioden var 217,8 mnkr (173,9).

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

Beslutade och pågående utvecklingsprojekt fortskrider enligt plan även beaktat Covid-19.

Under senare år har ett omfattande arbete ägt rum i Stockholm med att utveckla och förstärka NK-varuhusets position som ett varuhus i världsklass. Hittills har omkring 35 nya avdelningar öppnat och förberedelser inför projektets återstående öppningar har fortsatt under årets första kvartal.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan närmar sig om- och påbyggnadsprojektet slutfasen. Fönster och fasadarbeten samt påbyggnaden med terrasser är i stort sett färdigställt. Advokatfirman Vinge kommer hyra cirka 75 procent av ytorna från årsskiftet 2020/2021. På plan 1 och 2 kommer Cecil Coworking öppna i början av 2021 och därmed är kontorsdelen fullt uthyrd.

Ny detaljplan för fastigheten Vildmannen 7 i Stockholm har vunnit laga kraft och rivningsarbetet har fortsatt bakom ursprungliga gatufasader inför att nybyggnationen kommer starta.

I slutet av 2019 erhöles en ny detaljplan för kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg. Ett utredningsarbete har inletts för ett omfattande om- och påbyggnadsprojekt. Den nya detaljplanen möjliggör tillkommande byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea. Befintliga lägenheter i kvarteret kommer ersättas med nya bostäder i fastigheten Inom Vallgraven 3:2. Projektering för att konvertera fastigheten har påbörjats.

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.

Utbrottet av Covid-19 gör osäkerheten i värderingen per den 31 mars 2020 större än normalt. För att minska osäkerheten har fyra fastigheter externvärderats och flera avstämningar genomförts med värderingsbolag och transaktionskonsulter.

Med beaktande av ovanstående bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till -929,4 mnkr (331,8). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2020 uppgick till 47,0 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeminskningen beror på effekten av stigande direktavkastningskrav som ett riskpåslag.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har i snitt ökat med 6 punkter jämfört med kvartal 4 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,7 procent (3,6 vid årsskiftet).

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har värderingen baserats på en färdigställd byggnad med avdrag för byggkostnader samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna.

Större pågående och planerade projekt första kvartalet 2020

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande
Stockholm	NK Stockholm, Hästskon 10	Pågående	Butik, restaurang & parkering	50 % av varuhusytan & 20 % utökning	-	700	2020/2021
Stockholm	Skären 9	Pågående	Kontor	10 700	2 600	750	2020/2021
Stockholm	Vildmannen 7	Rivningsarbete, projektering	Kontor & butik	-	-	-	-
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	-	-	-	-
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Projektering	Bostäder	1 300	-	85	2021/2022
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Projektering	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

¹⁾ Inkluderar bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultaträkningen samt kostnader för evakuering.

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

¹⁾ Värdetidpunkt 2020-03-31.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighets tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 47,0 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,3 mdkr. Uppfattningen är att osäkerheten i värderingen per den 31 mars 2020 är större än normalt. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hysesintäkter	100 kr/kvm	1 050 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	525 mnkr
Hyesvakansgrad	1,0 procentenhet	600 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 200 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2020-03-31.

Extern värdering

För att minska osäkerheten i värderingen har externa värderingar inhämtats från två oberoende värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna per 2020-03-31 omfattar 4 fastigheter och motsvarar 18 procent av det internt bedömda marknadsvärdet.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 8,8 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 8,6 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 38,9 mdkr eller 188 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) uppgick till 36,7 mdkr eller 178 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 31 mars 2020

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	30 079,8	146
<i>Återläggning</i>		
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	8 775,0	42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	38 854,8	188
<i>Avdrag</i>		
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 129,9	-10
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	36 724,9	178

HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge i Stockholms city var fortsatt positiv under inledningen av perioden. Utbrottet av Covid-19 resulterade i en avvaktan på marknaden med färre avslut. Vakansnivåerna var dock låga och i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet bedömdes marknadshyrorna för kontor vara inom intervallet 6 300 och 8 700 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Under kvartalets första två månader var marknadshyrorna för butikslokaler i bästa kommersiella läge i intervallet 14 000 till 26 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. I slutet av kvartalet fick Covid-19 en betydande påverkan på sällanköpsvaruhandeln. Effekterna är svårbedömda men marknadshyresnivåerna bedöms, i alla fall temporärt, påverkas negativt.

Även i Göteborgs centrala delmarknader rådde en avvaktan på kontorshyresmarknaden i slutet av perioden. Marknadshyrorna för de attraktivaste lägena bedömdes till mellan 2 900 och 3 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Vid inledningen av perioden var marknadshyrorna för butiker i Göteborgs centrala delar mellan 6 000 och 15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Effekterna av Covid-19 är, precis som i Stockholm, svårbedömda men butikshyresmarknaden bedöms försvagas i närtid.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 mars 2020 till 8 200 mnkr (8 350 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 8 225 mnkr (7 404 vid årsskiftet). Under kvartal 2 och 3 förfaller 500 mnkr i företagscertifikat och i november förfaller 500 mnkr i banklån, inga obligationsförfall finns under 2020. Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 2 500 mnkr varav 500 mnkr reserverats som backup för utestående företagscertifikat.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 8 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 6 200 mnkr i obligationer respektive 500 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,4 år (2,6 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,9 år (3,3 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,4 procent (1,2 vid årsskiftet).

För att uppnå önskad ränteförfallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta varav 6 200 mnkr av den totala upplåningen löper med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplånet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör netting.

Räntebindningsstruktur, mnkr, 31 mars 2020

Förfalltid-punkt, år	Krediter	Genomsnittlig eff. ränta, % ¹⁾	Andel, %
< 1	2 500	1,5	31
1 - 2	900	1,3	11
2 - 3	1 800	1,4	22
3 - 4	1 000	1,3	12
4 - 5	2 000	1,2	24
Totalt	8 200	1,4	100

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 mars 2020

Förfalltidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:				Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat ¹⁾	Summa	
< 1	1 000	500	500	-	1 000	12
1 - 2	1 900	500	900	-	1 400	17
2 - 3	2 300	500	1 800	-	2 300	28
3 - 4	2 000	-	1 000	-	1 000	12
4 - 5	3 000	-	2 000	500	2 500 ²⁾	31
Totalt	10 200	1 500	6 200	500	8 200	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

²⁾ Varav 500 mnkr reserverats som backup för utestående certifikat.

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 30 256 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2020 till 28,6 procent (28,4 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 mars 2020 var 135,70 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 28,7 mdkr.

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 mars månad 2020 har omvandling skett av 2 210 C-aktier till A-aktier.

Aktiestruktur per 31 mars 2020

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital		Röster	
			%	Röster %		
A (1 röst)	202 999 079	202 999 079	96,1	19,7		
C (100 röster)	8 272 854	827 285 400	3,9	80,3		
Totalt	211 271 933	1 030 284 479	100,0	100,0		

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2020 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapportperiodens utgång. Vid årsstämman 2020 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 31 mars 2020, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2020	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 mar 2020	211,3	5,0	206,3

HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Verkställande direktör Ivo Stopner är fortsatt sjukskrivna till och med den 30 juni 2020. Bolagets vice verkställande direktör Bo Wikare kommer att fortsätta sköta VD:s uppgifter till dess att Ivo Stopner återinträder i aktiv tjänst vilket beräknas ske den 1 juli 2020.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Utöver de väsentliga risker och osäkerheter som beskrivs i årsredovisningen 2019 har även en ökad osäkerhet utifrån rådande Covid-19 pandemi identifierats. För ytterligare beskrivning se sidan 3. Osäkerheten är stor vilket gör det svårt att förutse konsekvenserna samt den finansiella påverkan som situationen kan ha på sikt.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2020	26 augusti 2020
Delårsrapport jan-sep 2020	5 november 2020
Bokslutskommuniké för 2020	18 februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021
Årsstämma 2021 i Stockholm	25 mars 2021

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 7 maj 2020.

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

Frågor besvaras av Bo Wikare, Tf Verkställande direktör, och Åsa Roslund, chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2020	Januari- mars 2019	Januari- december 2019
KONCERNEN, Mnkr			
Nettoomsättning¹⁾			
Fastighetsförvaltning	482,2	472,0	1 896,4
Parkeringsverksamhet	19,2	20,8	84,8
	501,4	492,8	1 981,2
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-6,4	-5,3	-28,9
Drift och administration	-74,3	-72,3	-287,0
Fastighetskatt	-50,2	-50,3	-200,7
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-1,2	-1,2	-6,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	-132,1	-129,1	-523,4
Parkeringsverksamhet, kostnader	-13,0	-12,9	-52,5
Verksamhetens kostnader	-145,1	-142,0	-575,9
Bruttoresultat	356,3	350,8	1 405,3
- varav Fastighetsförvaltning	350,1	342,9	1 373,0
- varav Parkeringsverksamhet	6,2	7,9	32,3
Central administration	-11,5	-10,8	-49,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	344,8	340,0	1 356,1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-929,4	331,8	2 726,9
Värdeförändringar räntederivat	-	2,2	3,7
Rörelseresultat	-584,6	674,0	4 086,7
Finansiella intäkter och kostnader	-32,0	-28,6	-118,7
Resultat före skatt	-616,6	645,4	3 968,0
Skatt	118,1	-145,9	-821,6
Resultat efter skatt	-498,5	499,5	3 146,4
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-498,5	499,5	3 146,4
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	-2,42	2,42	15,25

¹⁾ Serviceintäkter utgör 23,7 mnkr motsvarande 5 % av totala nettoomsättningen för jan-mar 2020, för jan-mar 2019 21,4 mnkr motsvarande 4 % och för jan-dec 2019 86,8 mnkr motsvarande 4 %.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2020	31 mars 2019	31 december 2019
KONCERNEN, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	46 963,0	44 582,0	47 680,6
Nyttjanderättstillgångar	749,4	778,3	760,0
Övriga anläggningstillgångar	104,1	49,7	101,1
Summa anläggningstillgångar	47 816,5	45 410,0	48 541,7
Omsättningstillgångar	978,7	627,8	1 799,9
Summa tillgångar	48 795,2	46 037,8	50 341,6
Eget kapital	30 079,7	28 735,8	31 382,7
Långfristiga räntebärande skulder	6 700,0	5 700,0	6 700,0
Uppskjutna skatteskulder	8 816,5	8 394,5	8 972,3
Långfristiga leasingkulder	714,3	739,2	719,0
Övriga långfristiga skulder	69,9	51,4	61,0
Övriga avsättningar	23,1	21,3	25,7
Summa långfristiga skulder	16 323,8	14 906,4	16 478,0
Kortfristiga räntebärande skulder	1 500,0	1 650,0	1 650,0
Kortfristiga leasingkulder	35,6	39,2	41,4
Övriga skulder	856,1	706,4	789,5
Summa kortfristiga skulder	2 391,7	2 395,6	2 480,9
Summa eget kapital och skulder	48 795,2	46 037,8	50 341,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2020	Januari- mars 2019	Januari- december 2019
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	31 382,7	28 999,5	28 999,5
Periodens totalresultat	-498,5	499,5	3 146,4
Utdelning	-804,4	-763,2	-763,2
Utgående eget kapital	30 079,7	28 735,8	31 382,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2020	Januari- mars 2019	Januari- december 2019
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	-616,6	645,4	3 968,0
Avskrivningar/nedskrivningar	16,7	12,7	52,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	929,4	-331,8	-2 726,9
Värdeförändring räntederivat	-	-2,2	-3,7
Övriga förändringar	-2,5	1,7	6,0
Betald inkomstskatt	-39,6	-38,9	-138,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	287,4	286,9	1 158,2
Ökning/minskning rörelsefordringar	-163,3	-113,2	72,1
Ökning/minskning rörelseskulder	77,3	41,4	136,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201,4	215,1	1 367,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-211,8	-161,7	-865,2
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-6,0	-12,2	-63,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-217,8	-173,9	-928,2
Upptagna lån	1 000,0	1 450,0	5 350,0
Amortering av låneskuld	-1 150,0	-1 450,0	-4 350,0
Amortering av leasingskuld	-10,5	-9,7	-40,3
Utbetalad utdelning	-804,4	-763,2	-763,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-964,9	-772,9	196,5
Periodens kassaflöde	-981,3	-731,7	635,4
Likvida medel vid periodens början	1 706,1	1 070,7	1 070,7
Likvida medel vid periodens slut	724,8	339,0	1 706,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,98	1,04	6,63
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-4,76	-3,55	3,08

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet. Segmentet fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019
KONCERNEN, Mnkr								
Fastighetsförvaltning:								
Nettoomsättning	271,3	264,1	118,8	117,9	92,1	90,0	482,2	472,0
Fastighetskostnader	-60,9	-60,8	-45,2	-42,8	-26,0	-25,5	-132,1	-129,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	210,4	203,3	73,6	75,1	66,1	64,5	350,1	342,9
Bruttoresultat parkeringsverksamhet								
Central administration			6,2	7,9			6,2	7,9
							-11,5	-10,8
Värdeförändringar:								
Förvaltningsfastigheter							-929,4	331,8
Räntederivat							-	2,2
Rörelseresultat							-584,6	674,0
Finansiella intäkter och kostnader							-32,0	-28,6
Resultat före skatt							-616,6	645,4

NYCKELTAL

KONCERNEN	31 mars 2020	31 mars 2019	Helår 2019
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	384,2	384,1	384,2
Hysesvakansgrad, %	6,3	6,2	5,0
Ytvakansgrad, %	8,1	8,3	6,7
Verkligt värde, mdkr	47,0	44,6	47,7
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	0,7	4,1	10,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	1,1	4,6	10,7
Soliditet, %	62	62	62
Räntetäckningsgrad, ggr	10,8	11,8	11,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,5	17,5	15,5
Överskottsgrad, %	71,1	71,2	70,9
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	-2,42	2,42	15,25
Eget kapital, kr	145,83	139,31	152,15
Fastigheternas verkliga värde, kr	227,68	216,14	231,16
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
EPRA			
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	281	276	1 132
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,36	1,34	5,49
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mnkr	38 854,8	37 051,4	40 314,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	188,00	180,00	195,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mnkr	36 724,9	35 031,9	38 146,2
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	178,00	170,00	185,00
EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	2,7	2,3	1,7

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Jan-mar 2020	Okt-dec 2019	Jul-sep 2019	Apr-jun 2019	Jan-mar 2019	Okt-dec 2018	Jul-sep 2018	Apr-jun 2018
Börskurs A-aktie, kr	135,70	185,10	178,20	157,90	161,30	136,90	135,20	128,30
Nettoomsättning, mnkr	501	512	489	487	493	487	465	464
Avkastning eget kapital, %	0,7	10,9	7,8	6,4	4,1	14,7	10,7	9,4
Avkastning eget kapital, justerad %	3,1	3,8	3,2	3,0	3,2	4,1	3,4	3,3
Soliditet, %	62	62	62	62	62	64	63	63
Överskottsgrad, %	71,1	69,1	72,3	71,2	71,2	69,9	71,1	71,4
Periodens resultat per aktie, kr	-2,42	5,34	2,73	4,76	2,42	5,73	2,73	9,13
Eget kapital per aktie, kr	145,83	152,15	146,81	144,07	139,31	140,59	134,86	132,13
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,36	1,38	1,38	1,39	1,34	1,36	1,26	1,28
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	178,00	185,00	179,00	176,00	170,00	171,00	164,00	161,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,98	1,98	2,23	1,37	1,04	1,69	1,08	1,40

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

Mnkr	31 mars 2020	31 mars 2019	Helår 2019
Substansvärde (EPRA NNAV) se sidan 5.			
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	6 700	5 700	6 700
Långfristiga leasingkulder	714	739	719
Kortfristiga räntebärande skulder	1 500	1 650	1 650
Kortfristiga leasingkulder	36	39	41
Kassa och bank	-725	-339	-1 706
Nettoskuld	8 225	7 789	7 404
Soliditet			
Eget kapital	30 080	28 736	31 383
Balansomslutning	48 795	46 038	50 342
Soliditet, %	62	62	62
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder	8 950	8 128	9 110
Räntebärande tillgångar	-725	-339	-1 706
Summa	8 225	7 789	7 404
Redovisat värde fastigheter	46 963	44 582	47 681
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,5	17,5	15,5
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	322 ¹⁾	1 580 ¹⁾	3 968
Återläggning värdeförändringar	929	-334	-2 731
Räntekostnader	128 ¹⁾	115 ¹⁾	119
Summa	1 379	1 361	1 356
Räntekostnader	128 ¹⁾	115 ¹⁾	119
Räntetäckningsgrad, ggr	10,8	11,8	11,4
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)			
Rörelseresultat före värdeförändringar	345	340	1 356
Finansiella intäkter och kostnader	-32	-29	-119
Förvaltningsresultat	313	311	1 237
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-32	-35	-105
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	281	276	1 132
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,36	1,34	5,49

¹⁾ Omräknat 12 månader.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 331,7 mnkr (322,9). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknig. Verksamhetens kostnader var -202,8 mnkr (-176,4). Ökningen förklaras av ökade kostnader för underhåll främst till följd av större pågående utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 128,9 mnkr (146,5). Resultat från finansiella poster uppgick till -26,4 mnkr (-22,9).

Likvida medel vid periodens utgång var 707,7 mnkr (337,5). Investeringar i fastigheter, immateriella tillgångar och inventarier uppgick till 92,0 mnkr (44,5).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Utöver de väsentliga risker och osäkerheter som beskrivs i årsredovisningen 2019 har

även en ökad osäkerhet utifrån rådande Covid-19 pandemi identifierats. För ytterligare beskrivning se sidan 3. Osäkerheten är stor vilket gör det svårt att förutse konsekvenserna samt den finansiella påverkan som situationen kan ha på sikt.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2020	Januari- mars 2019	Januari- december 2019
MODERBOLAGET, Mnkr			
Nettoomsättning ¹⁾	331,7	322,9	1 282,7
Verksamhetens kostnader	-202,8	-176,4	-802,7
Bruttoresultat	128,9	146,5	480,0
Central administration	-11,5	-10,8	-49,2
Värdoförändringar räntederivat	-	2,2	3,7
Rörelseresultat	117,4	137,9	434,5
Erhållna koncernbidrag	-	-	162,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-26,4	-22,9	-96,3
Resultat efter finansiella poster	91,0	115,0	501,1
Bokslutsdispositioner	-	-	174,5
Resultat före skatt	91,0	115,0	675,6
Skatt	-26,9	-33,7	-145,0
Periodens resultat	64,1	81,3	530,6
Rapport över totalresultat, Mnkr			
Periodens resultat	64,1	81,3	530,6
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	64,1	81,3	530,6

¹⁾ Serviceintäkter utgör 11,5 mnkr motsvarande 3 % av totala nettoomsättningen för jan-mar 2020, för jan-mar 2019 10,7 mnkr motsvarande 3 % och för jan-dec 2019 43,7 mnkr motsvarande 3 %.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2020	31 mars 2019	31 december 2019
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	8 115,8	7 978,5	8 066,7
Övriga anläggningstillgångar	2 913,6	2 910,0	2 914,7
Summa anläggningstillgångar	11 029,4	10 888,5	10 981,4
Omsättningstillgångar	1 563,6	1 058,4	2 353,3
Summa tillgångar	12 593,0	11 946,9	13 334,7
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	619,5	910,6	1 359,9
Summa eget kapital	2 598,2	2 889,3	3 338,6
Obeskattade reserver	161,6	340,5	161,6
Avsättningar	895,5	890,5	896,7
Långfristiga skulder	6 762,8	5 746,3	6 754,4
Kortfristiga skulder	2 174,9	2 080,3	2 183,4
Summa eget kapital och skulder	12 593,0	11 946,9	13 334,7

Stockholm den 7 maj 2020

Bo Wikare
Tf. 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 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 värdeförändringar.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstaber, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

EPRA. European Public Real Estate Association. Intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

EPRA Earnings - Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt. Rörelseresultat före 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 NAV - Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter.

EPRA NNAV - Aktuell substansvärde. Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig, istället för nominell, uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsresultat. Rörelseresultat före värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader.

MTN-program. Medium Term Note. Ett obligationsprogram med en löptid på 1-15 år.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader. Vid delårsbokslut har resultat efter finansiella poster exklusive 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.

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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.

Utestående aktier. Samtliga aktier minskat med av bolaget återköpta aktier.

Fastighet

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

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.

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

HUFVUDSTADEN

Om Hufvudstaden

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

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

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



BIBLIOTEKSTAN



FREDSTAN
GÖTEBORG

nordstan



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