



HUFVUDSTADEN

LINDSKO

Filippa K

Q4

HUFVUDSTADEN
Bokslutskommuniké 2019

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2019

- **Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen ökade med 5 procent och uppgick till 1 373 mnkr (1 302), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.**
- **Fastighetsförvaltningens nettoomsättning var 1 896 mnkr (1 797), en ökning med 6 procent.**
- **Årets resultat efter skatt uppgick till 3 146 mnkr (4 320), motsvarande 15,25 kronor per aktie (20,94). Minskningen förklaras av lägre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt föregående års omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.**
- **Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen för 19:e året i rad till 3,90 kronor per aktie (3,70).**
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 47,7 mdkr (44,1), vilket ger ett substansvärde om 185 kronor per aktie (171). Årets realiserade värdeförändring i fastighetsbeståndet var 2 727 mnkr (3 621).**
- **Soliditeten uppgick till 62 procent (64), nettobelåningsgraden till 16 procent (14) och räntetäckningsgraden var 11,4 gånger (10,5).**
- **Hyresvakansgraden vid årets slut var 5,0 procent (2,6). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 1,7 procent (1,3).**

Händelser i verksamheten under fjärde kvartalet

Detaljplan har erhållits för ett om- och påbyggnadsprojekt i kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg.

I NK-varuhuset i Stockholm har ett 10-tal nya avdelningar öppnat under kvartalet, däribland Burberry, Haga Schweizeri och aperitivobaren Positano.

Träningskonceptet Fightbox kommer att öppna i fastigheten Kåkenhusen 40 i Stockholm.

På Kungsgatan 6 i Stockholm kommer glasögonvarumärket Chimi etablera ny flaggskeppsbutik.

Nyckeltal

| Mnkr | Jan-dec 2019 | Jan-dec 2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning fastighetsförvaltning | 1 896 | 1 797 |
| Bruttoresultat fastighetsförvaltning | 1 373 | 1 302 |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 2 727 | 3 621 |
| Rörelseresultat | 4 087 | 4 940 |
| Periodens resultat | 3 146 | 4 320 |
| Verkligt värde fastigheter, mdkr | 47,7 | 44,1 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 15,5 | 14,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 11,4 | 10,5 |
| Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), % | 1,7 | 1,3 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr | 5,49 | 5,16 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr | 185,00 | 171,00 |

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under året till 1 896,4 mnkr (1 797,1). Bruttoresultatet var 1 373,0 mnkr (1 301,8). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknig. Fastighets-skatten har ökat till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Tillämpning av IFRS 16 har påverkat bruttoresultatet positivt med 22,2 mnkr (0,0), hänförligt till att främst tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4 och uppgick till 11,1 mnkr (12,1) varav NK-fastigheterna stod för 8,9 mnkr (9,3). Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 9.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 84,8 mnkr (85,8), minskningen förklaras av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna uppgick till -52,5 mnkr (-51,1) och bruttoresultatet blev 32,3 mnkr (34,7).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -49,2 mnkr (-43,5). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 2 726,9 mnkr (3 620,8) och i räntederivat 3,7 mnkr (26,6). För mer information, se sidan 4.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -118,7 mnkr (-120,5), varav förändring enligt IFRS 16 påverkat det finansiella nettot med -22,4 mnkr (0,0). Minskningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av en lägre genomsnittlig upplåningsränta. För mer information, se sidan 5.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under året till -821,6 mnkr (-500,2), varav -142,3 mnkr (-147,1) utgjorde aktuell skatt och -679,3 mnkr (-353,1) uppskjuten skatt. Ökningen förklaras av föregående års omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 3 146,4 mnkr (4 319,7). Minskningen förklaras av lägre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt föregående års omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt. Tillämpningen av IFRS

16 har endast en marginell påverkan på årets resultat. För mer information, se sidan 6.

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 2019 uppgå till 47 681 mnkr (44 089). Ökningen förklaras av orealiserade värdeförändringar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 384 200 kvm (384 500).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december 2019 var 5,0 procent (2,6) och den totala ytvakansgraden var 6,7 procent (4,3). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 1,7 procent (1,3).

Förvärv och investeringar

Den totala investeringen i fastigheter och övriga anläggningstillgångar under perioden var 928,2 mnkr (755,2).

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.

I Stockholm har arbetet med att utveckla NK-varuhuset och förstärka dess position som ett varuhus i världsklass fortsatt. Hittills har omkring 35 nya avdelningar öppnat och plan 2 renodlats till herrplan. Under kvartalet har bland andra Burberry, Haga Schweizeri, nya NK Herrekipering och aperitivobaren Positano öppnat.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan har om- och påbyggnadsprojektet kommit halvvägs. Taket är färdigställt och den nya fasaden monterad. Advokatfirman Vinge kommer hyra cirka 75 procent av ytorna från årsskiftet 2020/2021.

I Göteborg har en ny detaljplan erhållits för kvarteret Inom Vallgraven 12. 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 inletts.

Ny detaljplan för fastigheten Vildmannen 7 i Stockholm vann laga kraft i början av 2020 och rivningsarbetet har påbörjats bakom ursprungliga gatufasader.

I NK Göteborg har ett grundförstärknings- och butiksprojekt på nedre plan avslutats. Total investering uppgick till 148 mnkr. Projektet har resulterat i förbättrade kundstråk tillsammans med ett breddat restaurangutbud.

Större pågående och planerade projekt per kvartal 4 2019

| 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 | Orgelpipan 7 | Detaljplanearbete | Kontor | - | - | - | - |
| Stockholm | Vildmannen 7 | Rivningsarbete, projektering | Kontor & butik | - | - | - | - |
| 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.

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 under 2019 uppgå till 2 726,9 mnkr (3 620,8). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2019 uppgick till 47,7 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av stigande hyror och på något lägre direktavkastningskrav.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har i snitt sjunkit med 7 punkter jämfört med kvartal 3 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,6 procent (3,8).

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. 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.

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Stockholm | 3,2-3,6 procent |
| Göteborg | 4,1-4,8 procent |
| Fastighetsbeståndet, genomsnitt | 3,6 procent |

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 47,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,4 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

| | Förändring, +/- | Resultateffekt före skatt, +/- |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|
| Hyresintäkter | 100 kr/kvm | 1 070 mnkr |
| Fastighetskostnader | 50 kr/kvm | 535 mnkr |
| Hyresvakansgrad | 1,0 procentenhet | 610 mnkr |
| Avkastningskrav | 0,25 procentenhet | 3 300 mnkr |

¹⁾ Värdetidpunkt 2019-12-31.

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 2019-12-31 omfattar 11 fastigheter och motsvarar 38 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 37 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 2019-12-31 är Grönlandet Södra 11, Hästhuvudet 13, Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 11 och Rännilen 19 (del av) i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg), kv. Inom Vallgraven 12 (del av) och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 18,8 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 18,3 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 40,3 mdkr eller 195 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) uppgick till 38,1 mdkr eller 185 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 31 december 2019

| | Mnkr | Kr/aktie |
|--|----------|----------|
| Eget kapital enligt balansräkningen | 31 382,7 | 152 |
| <i>Återläggning</i> | | |
| Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter | 8 931,4 | 43 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) | 40 314,1 | 195 |
| <i>Avdrag</i> | | |
| Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5% | -2 167,9 | -10 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) | 38 146,2 | 185 |

HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge i Stockholms city har varit fortsatt positiv under perioden. Vakansnivåerna har varit låga och i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har marknadshyror för kontor stigit något inom intervallet 6 300 och 8 700 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. Intresset för välbelägna butikslokaler inom samma delmarknader har varit fortsatt gott. I bästa kommersiella läge för butikslokaler utgår hyror i intervallet 14 000 till 26 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit fortsatt positiv med låga vakanser. Marknadshyror har varit något stigande och uppgår i de attraktivaste lägena till mellan 2 900 och 3 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För butikslokaler uppgår marknadshyror till mellan 6 000 och 15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 37 700 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 211 mnkr. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 13 procent.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 december 2019 till 8 350 mnkr (7 350). Räntebärande nettoskuld var 7 404 mnkr (6 279).

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 1 150 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns utnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindingstiden var 2,6 år (2,6), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 3,3 år (3,9) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,2 procent (1,2). För att uppnå önskad ränteförfallsstruktur 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 upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör nettning.

Räntebindningsstruktur, mnkr, 31 december 2019

| Förfalltidpunkt, år | Krediter | Genomsnittlig eff. ränta, % ¹⁾ | Andel, % |
|---------------------|----------|---|----------|
| < 1 | 2 150 | 0,9 | 26 |
| 1 - 2 | 1 000 | 1,5 | 12 |
| 2 - 3 | 1 200 | 1,5 | 14 |
| 3 - 4 | 2 000 | 1,3 | 24 |
| 4 - 5 | 1 000 | 1,4 | 12 |
| 5 - 6 | 1 000 | 1,0 | 12 |
| Totalt | 8 350 | 1,2 | 100 |

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2019

| Förfalltidpunkt, år | Kreditavtal | Utnyttjat | | | | Andel, % |
|---------------------|-------------|-----------|------------|--------------------------|-------|----------|
| | | Banklån | Obligation | Certifikat ¹⁾ | Summa | |
| < 1 | 1 500 | 500 | - | - | 500 | 6 |
| 1 - 2 | 2 000 | - | 1 000 | 150 | 1 150 | 14 |
| 2 - 3 | 1 700 | 500 | 1 200 | - | 1 700 | 20 |
| 3 - 4 | 2 000 | - | 2 000 | - | 2 000 | 24 |
| 4 - 5 | 2 000 | - | 1 000 | 1 000 | 2 000 | 24 |
| 5 - 6 | 1 000 | - | 1 000 | - | 1 000 | 12 |
| Totalt | 10 200 | 1 000 | 6 200 | 1 150 | 8 350 | 100 |

¹⁾ Kapitalbinding avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 344,1 mnkr (329,9). Nettoomsättning var 488,8 mnkr (464,0), en ökning om 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknung. Fastighetsskatten har ökat till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Kostnaderna var -144,7 mnkr (-134,1). Bonuskostnaderna för helåret reserveras i december.

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 10,0 mnkr (10,5). Nettoomsättningen uppgick till 23,3 mnkr (23,3) och kostnaderna till -13,3 mnkr (-12,8).

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 027,0 mnkr (1 154,1) och i räntederivat till 0,0 mnkr (4,1). Finansiella intäkter och kostnader var netto -29,9 mnkr (-26,3).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 27 200 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2019 till 28,4 procent (28,1) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 december 2019 var 185,10 kronor och börsvärdet, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 39,1 mdkr.

Största ägargrupperna per 31 december 2019

| | Antal aktier, % | Antal röster, % |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| L E Lundbergföretagen | 44,2 | 87,6 |
| State Street Bank and Trust | 6,0 | 1,2 |
| JP Morgan Fonder | 5,1 | 1,0 |
| Citibank | 4,3 | 0,9 |
| BNY Mellon Fonder | 3,7 | 0,7 |
| AMF Fonder | 3,3 | 0,7 |
| Fjärde AP-fonden | 3,3 | 0,7 |
| BNP Paribas | 2,4 | 0,5 |
| Länsförsäkringar | 1,7 | 0,4 |
| Övriga aktieägare | 23,6 | 5,8 |
| Utestående aktier | 97,6 | 99,5 |
| Eget innehav | 2,4 | 0,5 |
| Samtliga emitterade aktier | 100,0 | 100,0 |

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 2019 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 2019 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. Styrelsen föreslår årsstämman den 19 mars 2020 förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier.

Aterköp av aktier per 31 december 2019, miljoner aktier

| | Totalt antal aktier | Eget innehav | Övriga ägare |
|------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Per 1 jan 2019 | 211,3 | 5,0 | 206,3 |
| Aterköpta aktier | - | - | - |
| Per 31 dec 2019 | 211,3 | 5,0 | 206,3 |

Avnotering av Hufvudstadens C-aktier

På begäran av Nasdaq Stockholm har Hufvudstaden ansökt om avnotering av bolagets C-aktier. Nasdaq Stockholm har därefter fattat beslut i enlighet med ansökan. C-aktien avnoterades i slutet av januari 2020.

HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Verkställande direktör Ivo Stopner är fortsatt sjuk-skriven till och med den 31 mars 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 april 2020.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2018.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS Standarderna. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Utöver tillämpningen av IFRS 16, se nedan, har redovisningsprinciper och beräkningsgrunder varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

Nya standarder och tolkningar

Hufvudstaden tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från och med den 1 januari 2019 och har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden per 1 januari 2019. Hufvudstaden har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Leasingkulden per 1 januari uppgick till 788 mnkr, varav tomträttsavtalen uppgick till 676 mnkr.

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17 Leasingavtal där dessa redovisats som rörelsekostnader vilket belastade bruttoreultatet.

Övriga leasingavtal som Hufvudstaden har identifierat, inom ramen för definitionen av leasingavtal enligt IFRS 16, avser främst avtal för externa lokaler, kontorsutrustning och liknande. Dessa leasingavtal har redovisats som nyttjanderättstillgångar och motsvarande leasingkulder per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgångarna skrivs av över leasingperioden medan leasingkulden belöper med ränta och amorteras över leasingperioden. Hufvudstaden analyserar löpande värderingen av leasingkulden utifrån ändringar eller tillkommande leasingavtal. Vidare har Hufvudstaden, i egenskap av leasegivare, konstaterat att tillämpningen av IFRS 16 inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

Jämförelsetalen för 2018 har i enlighet med den förenklade övergångsmetoden inte räknats om. Detta medför att jämförbarheten av vissa resultat- respektive balansposter och nyckeltal har påverkats. I tabellerna nedan redovisas resultatposter och nyckeltal för 2019 exklusive effekterna av tillämpningen av IFRS 16.

I övrigt har nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2019 inte medfört någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| KONCERNEN, Mnkr | Jan-dec 2019 (inkl. IFRS 16) | Jan-dec 2019 (exkl. IFRS 16) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 981,2 | 1 981,2 |
| Verksamhetens kostnader | -575,9 | -598,1 |
| Bruttoresultat | 1 405,3 | 1 383,1 |
| Central administration | -49,2 | -49,2 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 1 356,1 | 1 333,9 |
| Värdeförändringar | 2 730,6 | 2 730,8 |
| Rörelseresultat | 4 086,7 | 4 064,7 |
| Finansiella intäkter/kostnader | -118,7 | -96,3 |
| Resultat före skatt | 3 968,0 | 3 968,4 |
| Skatt | -821,6 | -821,7 |
| Resultat efter skatt | 3 146,4 | 3 146,7 |
| Periodens totalresultat | 3 146,4 | 3 146,7 |

NYCKELTAL

| KONCERNEN | 31 dec 2019 (inkl. IFRS 16) | 31 dec 2019 (exkl. IFRS 16) |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Överskottsgrad, % | 70,9 | 69,8 |
| Nettoskuld, mnkr | 7 404 | 6 644 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 15,5 | 13,9 |
| Soliditet, % | 62 | 63 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 11,4 | 13,8 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,2 | 0,2 |

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,90 kronor per aktie (3,70). Förslaget innebär att ordinarie utdelning höjs för 19:e året i rad.

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISOR

Bolagets huvudägare har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Fredrik Lundberg, Fredrik Persson, Sten Peterson, Anna-Greta Sjöberg och Ivo Stopner samt att Fredrik Lundberg omväljs som styrelsens ordförande. Vidare föreslås revisionsbolaget KPMG AB som revisor med Joakim Thilstedt som huvudansvarig revisor.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 19 mars 2020, kl. 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2019 kommer att finnas tillgänglig vecka 9 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som begärt detta.

KOMMANDE INFORMATION

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Årsredovisning 2019 | februari 2020 |
| Årsstämma 2020 i Stockholm | 19 mars 2020 |
| Delårsrapport jan-mar 2020 | 7 maj 2020 |
| Halvårsrapport jan-jun 2020 | 26 augusti 2020 |
| Delårsrapport jan-sep 2020 | 5 november 2020 |

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 13 februari 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

| KONCERNEN, Mnkr | Oktober- december 2019 | Oktober- december 2018 | Januari- december 2019 | Januari- december 2018 |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Nettoomsättning¹⁾ | | | | |
| Fastighetsförvaltning | 488,8 | 464,0 | 1 896,4 | 1 797,1 |
| Parkeringsverksamhet | 23,3 | 23,3 | 84,8 | 85,8 |
| | 512,1 | 487,3 | 1 981,2 | 1 882,9 |
| Fastighetsförvaltningens kostnader | | | | |
| Underhåll | -8,6 | -5,4 | -28,9 | -24,5 |
| Drift och administration | -82,8 | -81,7 | -287,0 | -283,1 |
| Tomträttsavgälder | - | -5,5 | - | -21,8 |
| Fastighetsskatt | -50,2 | -41,5 | -200,7 | -165,9 |
| Avskrivningar nyttjanderättstillgångar | -3,1 | - | -6,8 | - |
| Fastighetsförvaltningens kostnader | -144,7 | -134,1 | -523,4 | -495,3 |
| Parkeringsverksamhet, kostnader | -13,3 | -12,8 | -52,5 | -51,1 |
| Verksamhetens kostnader | -158,0 | -146,9 | -575,9 | -546,4 |
| Bruttoresultat | 354,1 | 340,4 | 1 405,3 | 1 336,5 |
| - varav Fastighetsförvaltning | 344,1 | 329,9 | 1 373,0 | 1 301,8 |
| - varav Parkeringsverksamhet | 10,0 | 10,5 | 32,3 | 34,7 |
| Central administration | -15,6 | -13,8 | -49,2 | -43,5 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 338,5 | 326,6 | 1 356,1 | 1 293,0 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 1 027,0 | 1 154,1 | 2 726,9 | 3 620,8 |
| Värdeförändringar räntederivat | - | 4,1 | 3,7 | 26,6 |
| Rörelseresultat | 1 365,5 | 1 484,8 | 4 086,7 | 4 940,4 |
| Finansiella intäkter och kostnader ²⁾ | -29,9 | -26,3 | -118,7 | -120,5 |
| Resultat före skatt | 1 335,6 | 1 458,5 | 3 968,0 | 4 819,9 |
| Skatt | -233,9 | -276,2 | -821,6 | -500,2 |
| Resultat efter skatt | 1 101,7 | 1 182,3 | 3 146,4 | 4 319,7 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 1 101,7 | 1 182,3 | 3 146,4 | 4 319,7 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden | 206 265 933 | 206 265 933 | 206 265 933 | 206 265 933 |
| Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor | 5,34 | 5,73 | 15,25 | 20,94 |

¹⁾ Serviceintäkter utgör 86,8 mnkr motsvarande 4 % av totala nettoomsättningen för jan-dec 2019 och för jan-dec 2018 77,7 mnkr motsvarande 4 %.

²⁾ För jan-dec 2019 ingår -22,4 mnkr hänförligt till främst tomträttsavgälder enligt IFRS 16.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| KONCERNEN, Mnkr | 31 december 2019 | 31 december 2018 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Förvaltningsfastigheter | 47 680,6 | 44 088,5 |
| Nyttjanderättstillgångar | 760,0 | - |
| Övriga anläggningstillgångar | 101,1 | 37,1 |
| Summa anläggningstillgångar | 48 541,7 | 44 125,6 |
| Omsättningstillgångar | 1 799,9 | 1 249,6 |
| Summa tillgångar | 50 341,6 | 45 375,2 |
| Eget kapital | 31 382,7 | 28 999,5 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 6 700,0 | 5 700,0 |
| Uppskjutna skatteskulder | 8 972,3 | 8 293,0 |
| Långfristiga leasingkulder | 719,0 | - |
| Övriga långfristiga skulder | 61,0 | 50,1 |
| Övriga avsättningar | 25,7 | 19,6 |
| Summa långfristiga skulder | 16 478,0 | 14 062,7 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 1 650,0 | 1 650,0 |
| Kortfristiga leasingkulder | 41,4 | - |
| Övriga skulder | 789,5 | 663,0 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 480,9 | 2 313,0 |
| Summa eget kapital och skulder | 50 341,6 | 45 375,2 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| | Januari- december 2019 | Januari- december 2018 |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| KONCERNEN, Mnkr | | |
| Ingående eget kapital | 28 999,5 | 25 401,7 |
| Periodens totalresultat | 3 146,4 | 4 319,7 |
| Utdelning | -763,2 | -721,9 |
| Utgående eget kapital | 31 382,7 | 28 999,5 |

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

| | Januari- december 2019 | Januari- december 2018 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| KONCERNEN, Mnkr | | |
| Resultat före skatt | 3 968,0 | 4 819,9 |
| Avskrivningar/nedskrivningar | 52,8 | 8,6 |
| Värdförändring förvaltningsfastigheter | -2 726,9 | -3 620,8 |
| Värdförändring räntederivat | -3,7 | -26,6 |
| Övriga förändringar | 6,0 | 3,4 |
| Betald inkomstskatt | -138,0 | -162,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 1 158,2 | 1 022,3 |
| Ökning/minskning rörelsefordringar | 72,1 | -37,4 |
| Ökning/minskning rörelseskulder | 136,8 | 18,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 367,1 | 1 002,9 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -865,2 | -737,7 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | -63,0 | -17,5 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -928,2 | -755,2 |
| Upptagna lån | 5 350,0 | 7 100,0 |
| Amortering av låneskuld | -4 350,0 | -5 950,0 |
| Amortering av leasingskuld | -40,3 | - |
| Utbetald utdelning | -763,2 | -721,9 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 196,5 | 428,1 |
| Periodens kassaflöde | 635,4 | 675,8 |
| Likvida medel vid periodens början | 1 070,7 | 394,9 |
| Likvida medel vid periodens slut | 1 706,1 | 1 070,7 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr | 6,63 | 4,86 |
| Periodens kassaflöde per aktie, kr | 3,08 | 3,28 |

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

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

| KONCERNEN, Mnkr | AO Stockholm | | AO NK | | AO Göteborg | | Totalt | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Fastighetsförvaltning: | | | | | | | | |
| Nettoomsättning | 1 056,4 | 1 003,5 | 487,9 | 465,6 | 352,1 | 328,0 | 1 896,4 | 1 797,1 |
| Fastighetskostnader | -244,9 | -231,7 | -174,5 | -170,9 | -104,0 | -92,7 | -523,4 | -495,3 |
| Bruttoresultat fastighetsförvaltning | 811,5 | 771,8 | 313,4 | 294,7 | 248,1 | 235,3 | 1 373,0 | 1 301,8 |
| Bruttoresultat Parkeringsverksamhet | | | 32,3 | 34,7 | | | 32,3 | 34,7 |
| Central administration | | | | | | | -49,2 | -43,5 |
| Värdförändringar: | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | | | | | | 2 726,9 | 3 620,8 |
| Räntederivat | | | | | | | 3,7 | 26,6 |
| Rörelseresultat | | | | | | | 4 086,7 | 4 940,4 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | | | | | -118,7 | -120,5 |
| Resultat före skatt | | | | | | | 3 968,0 | 4 819,9 |

NYCKELTAL¹⁾

| | Helår 2019 | Helår 2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| KONCERNEN | | |
| Fastighetsrelaterade | | |
| Uthyrbar yta, tusental kvm | 384,2 | 384,5 |
| Hysesvakansgrad, % | 5,0 | 2,6 |
| Ytvakansgrad, % | 6,7 | 4,3 |
| Verkligt värde, mdkr | 47,7 | 44,1 |
| Finansiella | | |
| Avkastning på eget kapital, % | 10,4 | 14,1 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 10,7 | 14,7 |
| Soliditet, % | 62 | 64 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 11,4 | 10,5 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,2 | 0,2 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 15,5 | 14,2 |
| Överskottsgrad, % | 70,9 | 71,0 |
| Data per aktie | | |
| Periodens resultat, kr | 15,25 | 20,94 |
| Eget kapital, kr | 152,15 | 140,59 |
| Fastigheternas verkliga värde, kr | 231,16 | 213,75 |
| Antal utestående aktier, tusental | 206 266 | 206 266 |
| Antal emitterade aktier, tusental | 211 272 | 211 272 |
| EPRA | | |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr | 1 132 | 1 064 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr | 5,49 | 5,16 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mnkr | 40 314,1 | 37 215,9 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr | 195,00 | 181,00 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mnkr | 38 146,2 | 35 218,8 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr | 185,00 | 171,00 |
| EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), % | 1,7 | 1,3 |

¹⁾ Tillämpningen av IFRS 16 har påverkat jämförbarheten för vissa resultat- respektive balansposter och nyckeltal mellan perioderna. För jämförbara mått se tabellerna på sidan 6.

NYCKELTAL PER KVARTAL

| | Okt-dec 2019 | Jul-sep 2019 | Apr-jun 2019 | Jan-mar 2019 | Okt-dec 2018 | Jul-sep 2018 | Apr-jun 2018 | Jan-mar 2018 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| KONCERNEN | | | | | | | | |
| Börskurs A-aktie, kr | 185,10 | 178,20 | 157,90 | 161,30 | 136,90 | 135,20 | 128,30 | 123,90 |
| Nettoomsättning, mnkr | 512 | 489 | 487 | 493 | 487 | 465 | 464 | 467 |
| Avkastning eget kapital, % | 10,9 | 7,8 | 6,4 | 4,1 | 14,7 | 10,7 | 9,4 | 5,3 |
| Avkastning eget kapital, justerad % | 3,8 | 3,2 | 3,0 | 3,2 | 4,1 | 3,4 | 3,3 | 3,5 |
| Soliditet, % | 62 | 62 | 62 | 62 | 64 | 63 | 63 | 61 |
| Överskottsgrad, % | 69,1 | 72,3 | 71,2 | 71,2 | 69,9 | 71,1 | 71,4 | 71,6 |
| Periodens resultat per aktie, kr | 5,34 | 2,73 | 4,76 | 2,42 | 5,73 | 2,73 | 9,13 | 3,35 |
| Eget kapital per aktie, kr | 152,15 | 146,81 | 144,07 | 139,31 | 140,59 | 134,86 | 132,13 | 123,00 |
| Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr | 1,38 | 1,38 | 1,39 | 1,34 | 1,36 | 1,26 | 1,28 | 1,27 |
| Substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr | 185,00 | 179,00 | 176,00 | 170,00 | 171,00 | 164,00 | 161,00 | 153,00 |
| Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr | 1,98 | 2,23 | 1,37 | 1,04 | 1,69 | 1,08 | 1,40 | 0,69 |

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 | Helår 2019 | Helår 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Substansvärde (EPRA NNAV) se sidan 4. | | |
| Nettoskuld | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 6 700 | 5 700 |
| Långfristiga leasingkulder | 719 | - |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 1 650 | 1 650 |
| Kortfristiga leasingkulder | 41 | - |
| Kassa och bank | -1 706 | -1 071 |
| Nettoskuld | 7 404 | 6 279 |
| Soliditet | | |
| Eget kapital | 31 383 | 29 000 |
| Balansomslutning | 50 342 | 45 375 |
| Soliditet, % | 62 | 64 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter | | |
| Räntebärande skulder | 9 110 | 7 350 |
| Räntebärande tillgångar | -1 706 | -1 071 |
| Summa | 7 404 | 6 279 |
| Redovisat värde fastigheter | 47 681 | 44 089 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 15,5 | 14,2 |
| Räntetäckningsgrad | | |
| Resultat före skatt | 3 968 | 4 820 |
| Återläggning värdeförändringar | -2 731 | -3 647 |
| Räntekostnader | 119 | 123 |
| Summa | 1 356 | 1 296 |
| Räntekostnader | 119 | 123 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 11,4 | 10,5 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings) | | |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 1 356 | 1 293 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -119 | -120 |
| Förvaltningsresultat | 1 237 | 1 173 |
| Aktuell skatt förvaltningsresultat | -105 | -109 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings) | 1 132 | 1 064 |
| Antal utestående aktier, miljoner | 206,3 | 206,3 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr | 5,49 | 5,16 |

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 282,7 mnkr (1 210,8). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknig. Fastighetsskatten har ökat till följd av ny fastighetstaxering och har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Kostnaden för underhåll har ökat, främst förklarad av större pågående utvecklingsprojekt. Verksamhetens kostnader var -802,7 mnkr (-656,5). Bruttoreultatet blev 480,0 mnkr (554,3). Resultat från finansiella poster uppgick till 66,6 mnkr (37,8). I finansiella poster ingår erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 162,9 mnkr (158,2).

Likvida medel vid periodens utgång var 1 681,2 mnkr (1 060,0). Investeringar i fastigheter, immateriella tillgångar och inventarier uppgick till 273,1 mnkr (143,1).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2018.

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

| MODERBOLAGET, Mnkr | Oktober- december 2019 | Oktober- december 2018 | Januari- december 2019 | Januari- december 2018 |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Nettoomsättning ¹⁾ | 328,6 | 315,2 | 1 282,7 | 1 210,8 |
| Verksamhetens kostnader | -224,8 | -187,7 | -802,7 | -656,5 |
| Bruttoresultat | 103,8 | 127,5 | 480,0 | 554,3 |
| Central administration | -15,6 | -13,8 | -49,2 | -43,5 |
| Värdoförändringar räntederivat | - | 4,1 | 3,7 | 26,6 |
| Rörelseresultat | 88,2 | 117,8 | 434,5 | 537,4 |
| Erhållna koncernbidrag | 162,9 | 158,2 | 162,9 | 158,2 |
| Övriga finansiella intäkter och kostnader | -24,4 | -26,2 | -96,3 | -120,4 |
| Resultat efter finansiella poster | 226,7 | 249,8 | 501,1 | 575,2 |
| Bokslutsdispositioner | 174,5 | 136,4 | 174,5 | 136,4 |
| Resultat före skatt | 401,2 | 386,2 | 675,6 | 711,6 |
| Skatt | -61,8 | -58,6 | -145,0 | -96,5 |
| Periodens resultat | 339,4 | 327,6 | 530,6 | 615,1 |
| Rapport över totalresultat, Mnkr | | | | |
| Periodens resultat | 339,4 | 327,6 | 530,6 | 615,1 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 339,4 | 327,6 | 530,6 | 615,1 |

¹⁾ Serviceintäkter utgör 43,7 mnkr, motsvarande 3% av totala nettoomsättningen för jan-dec 2019 och för perioden jan-dec 2018 38,7 mnkr, motsvarande 3 %.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| MODERBOLAGET, Mnkr | 31 december 2019 | 31 december 2018 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Förvaltningsfastigheter | 8 066,7 | 7 980,7 |
| Övriga anläggningstillgångar | 2 914,7 | 2 908,4 |
| Summa anläggningstillgångar | 10 981,4 | 10 889,1 |
| Omsättningstillgångar | 2 353,3 | 1 711,0 |
| Summa tillgångar | 13 334,7 | 12 600,1 |
| Bundet eget kapital | 1 978,7 | 1 978,7 |
| Fritt eget kapital | 1 359,9 | 1 592,5 |
| Summa eget kapital | 3 338,6 | 3 571,2 |
| Obeskattade reserver | 161,6 | 340,5 |
| Avsättningar | 896,7 | 887,8 |
| Långfristiga skulder | 6 754,4 | 5 745,1 |
| Kortfristiga skulder | 2 183,4 | 2 055,5 |
| Summa eget kapital och skulder | 13 334,7 | 12 600,1 |

Stockholm den 13 februari 2020

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Ivo Stopner
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Bo Wikare
Tf. Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild 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 överlätas 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



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