

# Q2

HUFVUDSTADEN  
Halvårsrapport januari – juni 2018



# HUFVUDSTADEN

## Halvårsrapport januari-juni 2018

- **Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen ökade med 4 procent och uppgick till 648 mnkr (623), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.**
- **Fastighetsförvaltningens nettoomsättning var 888 mnkr (859), en ökning med 3 procent.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 575 mnkr (1 625), motsvarande 12,48 kronor per aktie (7,88). Ökningen förklaras främst av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.**
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 42,1 mdkr (39,7 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 161 kronor per aktie (152 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändring var 2 038 mnkr (1 518).**
- **Soliditeten uppgick till 63 procent (62), nettobelåningsgraden till 15 procent (15) och räntetäckningsgraden var 10,5 gånger (9,0).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,2 procent (4,3). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 2,8 procent (2,2).**

### Viktiga händelser under andra kvartalet

Nya entreprenörer till NK Saluhall i Stockholm är klara. Den ombyggda saluhallen kommer att erbjuda en traditionell saluhallsupplevelse i kombination med matserveringar och ett utbud av baslivsmedel. Öppning sker under första kvartalet 2019.

De internationella varumärkena Jimmy Choo och lululemon har tecknat avtal om att öppna butiker i Bibliotekstan, Stockholm.

En detaljplaneprocess har påbörjats för den brandhärjade fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan.

På Biblioteksgatan 12 i Stockholm har ett hyresavtal omfattande cirka 2 300 kvm kontor omförhandlats med advokatbyrån White & Case. En ombyggnad av lokalen pågår och färdigställs i slutet av året.

### Nyckeltal

Mnkr	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	888	859	1 751
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	648	623	1 262
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 038	1 518	2 848
Rörelseresultat	2 701	2 174	4 031
Periodens resultat	2 575	1 625	3 035
Verkligt värde fastigheter, mdkr	42,1	38,3	39,7
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	2,8	2,2	2,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,3	15,4	14,6
Räntetäckningsgrad, ggr	10,5	9,0	9,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	2,54	2,38	4,84
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	161,00	144,00	152,00

## KONCERNEN

### RESULTAT

#### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 887,6 mnkr (859,1). Bruttoresultatet uppgick till 647,6 mnkr (623,3). Det högre resultatet förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning. Bruttohyrorna har påverkats av visst intäktsbortfall hänförligt till pågående projekt, främst i NK-varuhuset.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 15,7 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga såsångsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 8.

#### Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 42,7 mnkr (45,5), minskningen förklaras främst av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna uppgick till -25,1 mnkr (-25,6) och bruttoresultatet blev 17,6 mnkr (19,9).

#### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -19,8 mnkr (-19,0). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 2 037,7 mnkr (1 517,6) och i räntederivat 17,5 mnkr (32,6).

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -60,2 mnkr (-69,2), minskningen förklaras av en lägre upplåningsränta.

#### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -65,3 mnkr (-480,3), varav -77,4 mnkr (-80,9) utgjorde aktuell skatt och 12,1 mnkr (-399,4) uppskjuten skatt. I juni fattade Riksdagen beslut om en sänkning av den svenska bolagsskatten i två steg från 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021. Uppskjuten skatt har till följd av beslutet omräknats i andra kvartalet vilket gett en positiv redovisningsmässig effekt på 532,7 mnkr.

#### Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 575,1 mnkr (1 624,9). Ökningen förklaras främst av högre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

#### 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 juni 2018 uppgå till 42 090 mnkr (39 730 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av orealiserade värdeförändringar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 385 000 kvm (385 000 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni 2018 var 4,2 procent (3,9 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 5,1 procent (5,5 vid årsskiftet). Ökningen av vakansen förklaras främst av att några kontorshyresgäster har avflyttat. För flera av dessa ytor har nya hyresavtal redan tecknats. Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 2,8 procent (2,4 vid årsskiftet).

#### Förvärv och investeringar

Den totala investeringen i fastigheter och inventarier under perioden var 324,3 mnkr (271,2).

Under senare år har bolaget intensifierat satsningen på utvecklingsprojekt. För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till cirka 3 mdkr. Större projekt presenteras i tabellen nedan.

I Stockholm har arbetet fortsatt med att utveckla NK-varuhuset i syfte att förstärka dess position som ett varuhus i världsklass. En omfattande ombyggnation av NK Saluhall är en del i det arbetet. Hyresavtal har tecknats med flera framstående entreprenörer. Nya NK Saluhall kommer att erbjuda en traditionell saluhallsupplevelse i kombination med matserveringar och ett utbud av baslivsmedel. Intresset från både internationella och svenska varumärken att etablera sig i NK-varuhuset är stort. Omfattningen av det projekt som nu pågår i varuhuset har ökat något.

I fastigheten Skären 9 pågår arbete med projektering inför produktionsstart som bedöms äga rum i början av 2019. Projektet omfattar cirka 10 700 kvm kontor varav cirka 2 600 kvm är nybyggnad. Cirka 75 procent av ytorna är uthyrda till Advokatfirman Vinge.

Arbetet med den brandhärjade fastigheten Vildmannen 7 fortgår enligt plan. Under kvartalet har en startpromemoria erhållits från Stockholm stad och en detaljplaneprocess har påbörjats.

#### Större pågående och planerade projekt

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering <sup>1)</sup> (mnkr)	Bedömt färdigställande
Stockholm	NK Stockholm, Hästskon 10	Pågående	Butik, restaurang & parkering	50 % av varuhusytan & 20 % utökning	-	700	2020/2021
Stockholm	Skären 9	Projektering	Kontor	10 700	2 600	750	2020/2021
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	-	-	-	-
Stockholm	Vildmannen 7	Detaljplanearbete	Kontor & butik	-	-	-	-
Göteborg	NK Göteborg	Pågående	Butik & restaurang	2 100 & grundförstärkning	-	150	2018/2019
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

<sup>1)</sup> 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 säkerställa 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 första halvåret 2018 uppgå till 2 037,7 mnkr (1 517,6). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2018 uppgick till 42,1 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 8 punkter jämfört med kvartal 1 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,8 procent (3,8 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 driftsnetto. 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 driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

### Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	3,3-3,8 procent
Göteborg	4,1-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,8 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 42,1 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,1 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

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

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 030 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	515 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	540 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 800 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2018-06-30.

### Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna omfattar 10 fastigheter och motsvarar 38 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Achilles 1, Kungliga Trädgården 5, Kvasten 6, Kåkenhusen 40 (del av), Oxhuvudet 18, Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Rännilen 8 och Rännilen 19 (del av) i Stockholm samt Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 16 098 mnkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 16 006 mnkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 35,1 mdkr eller 170 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) uppgick till 33,2 mdkr eller 161 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, 30 juni 2018

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	27 254,9	132
<i>Återläggning</i>		
Derivat enligt balansräkningen	12,8	0
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	7 809,7	38
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	35 077,4	170
<i>Avdrag</i>		
Derivat enligt ovan	-12,8	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 895,5	-9
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	33 169,1	161

### HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit fortsatt stark under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanserna på låga nivåer och marknadshyrorna har varit något stigande. I Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamn-gatan och inom Hötorgsområdet uppgår marknadshyrorna för kontor till mellan 6 000 och 8 500 kronor

per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. In-tresset för välbälgna butikslokaler inom samma delmarknader har varit fortsatt gott. I bästa kommer-siella läge för butikslokaler utgår hyror i intervallet 14 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Efterfrågan på moderna kontorslokaler i Göte-borgs centrala delmarknader har varit fortsatt positiv med låga vakanser. Marknadshyror har varit något stigande och uppgår i de attraktivaste lägena till mellan 2 500 och 3 500 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgår marknadshyror till mellan 6 000 och 15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 37 400 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 191 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 20 procent, inklusive Skären 9 som påverkar först 2021 då ombyggnadsprojektet färdigställts.

## FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 juni 2018 till 7 450 mnkr (6 200 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 6 420 mnkr (5 805 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 6,0 mdkr, och totalt utestående belopp uppgår till 4,7 mdkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 1,75 mdkr. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet till-fälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samt-liga utestående certifikat. Den genomsnittliga ränte-bindningstiden var 2,6 år (1,8 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 4,1 år (3,4 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,5 procent (1,9 vid årsskiftet). För att uppnå öns-kad ränteförallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta samt att räntederivat används. Underliggande krediter på 950 mnkr (1 750 vid års-skiftet) är säkrade via räntederivat. Av den totala upplåningen löper 4 700 mnkr med fast ränta.

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat upp-gick per den 30 juni 2018 till -12,8 mnkr (-30,3 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av en ge-nerell nedgång av marknadsräntorna sedan de teck-nades. Derivat är värderade till verkligt värde i ba-lansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör netting. Övriga finansiella till-gångar och skulder redovisas till upplupet anskaff-ningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

## Räntebindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2018

Förfallotid-punkt, år	Krediter	Ränte-derivat	Netto	Genomsnittlig eff. ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
< 1	3 250	-100	3 150	1,5	42
1 - 2	-	100	100	1,9	1
2 - 3	500	-	500	1,8	7
3 - 4	900	-	900	1,3	12
4 - 5	2 300	-	2 300	1,4	31
5 - 6	500	-	500	1,5	7
Totalt	7 450	-	7 450	1,5	100

<sup>1)</sup> Kreditmarginalerna fördelas i tabellen i den period som krediten redovisas.

## Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2018

Förfallo-tidpunkt, år	Kredit-avtal	Utnyttjat				Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat <sup>1)</sup>	Summa	
< 1	500	-	500	-	500	7
1 - 2	1 000	-	-	-	-	-
2 - 3	1 000	500	500	-	1 000	13
3 - 4	2 400	500	900	750	2 150	29
4 - 5	2 300	-	2 300	-	2 300	31
5 - 6	500	-	500	-	500	7
6 - 7	1 000	-	-	1 000	1 000	13
Totalt	8 700	1 000	4 700	1 750	7 450	100

<sup>1)</sup> Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

## KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 322,3 mnkr (312,6), en ökning med 3 procent. Net-tohyror var 442,5 mnkr (429,8), en ökning med 3 procent. Ökningen förklaras främst av högre brutto-hyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar, och index-uppräknning. Kostnaderna blev -120,2 mnkr (-117,2).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 8,7 mnkr (9,7). Nettoomsättningen var 21,2 mnkr (22,7) och kostnaderna blev -12,5 mnkr (-13,0).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter upp-gick till 1 444,7 mnkr (1 195,9) och i räntederivat till 8,7 mnkr (14,7). Finansiella intäkter och kostnader var netto -31,8 mnkr (-34,8).

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 23 653 aktie-ägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2018 till 29,0 procent (30,3 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 juni 2018 var 128,30 kronor och börsvärdet upp-gick till 29,4 mdkr.

## Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2018 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapporttidens ut-gång. Vid årsstämman 2018 fick styrelsen ett för-nyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade ak-tier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETS-FAKTORER

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 2017.

## VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄR-STÅENDE

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 Delårsrapporte-ring samt tillämpliga bestämmelser i årsredovis-ningslagen. Uppllysningar enligt IAS 34.16A fram-kommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Utöver införandet av IFRS 9 och IFRS 15, se nedan, har redovisnings-principer och beräkningsgrunder varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

## Nya standarder och tolkningar

IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas sedan 1 januari 2018. Standarden innebär att principerna för reservering av kreditförluster ska bygga på uppskattning av förväntade förluster. Kreditförlusterna för Hufvudstaden är mycket små och övergången har inte gett någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning tillämpas sedan 1 januari 2018. Standarden innebär att redovisning av intäkter ska delas upp i olika kategorier baserat på prestationsåtaganden. Hufvudstadens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och förändringen har inte resulterat i några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering utöver ökade upplysningskrav.

IFRS 16 Leasing ska tillämpas från den 1 januari 2019. Hufvudstaden har inlett ett arbete med att analysera vilka konsekvenser den nya standarden kommer att medföra. För närvarande förväntas inte övergången ge några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

## KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport jan-sep 2018	9 november 2018
Bokslutskommuniké för 2018	14 februari 2019
Årsredovisning 2018	mars 2019
Årsstämma 2019 i Stockholm	21 mars 2019

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 21 augusti 2018.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se).

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

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	April-juni 2018	April-juni 2017	Januari-juni 2018	Januari-juni 2017	Januari-december 2017
<b>Nettoomsättning<sup>1)</sup></b>					
Fastighetsförvaltning	442,5	429,8	887,6	859,1	1 750,6
Parkeringsverksamhet	21,2	22,7	42,7	45,5	89,9
	<b>463,7</b>	<b>452,5</b>	<b>930,3</b>	<b>904,6</b>	<b>1 840,5</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-6,3	-7,4	-9,9	-12,0	-29,8
Drift och administration	-67,0	-62,0	-136,0	-128,8	-269,4
Tomträttsavgälder	-5,2	-6,0	-10,8	-11,4	-22,6
Fastighetsskatt	-41,7	-41,8	-83,3	-83,6	-167,3
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-120,2</b>	<b>-117,2</b>	<b>-240,0</b>	<b>-235,8</b>	<b>-489,1</b>
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,5	-13,0	-25,1	-25,6	-50,7
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-132,7</b>	<b>-130,2</b>	<b>-265,1</b>	<b>-261,4</b>	<b>-539,8</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>331,0</b>	<b>322,3</b>	<b>665,2</b>	<b>643,2</b>	<b>1 300,7</b>
- varav Fastighetsförvaltning	322,3	312,6	647,6	623,3	1 261,5
- varav Parkeringsverksamhet	8,7	9,7	17,6	19,9	39,2
Central administration	-9,9	-9,5	-19,8	-19,0	-41,3
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar</b>	<b>321,1</b>	<b>312,8</b>	<b>645,4</b>	<b>624,2</b>	<b>1 259,4</b>
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-138,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 444,7	1 195,9	2 037,7	1 517,6	2 848,2
Värdeförändringar räntederivat	8,7	14,7	17,5	32,6	61,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 774,5</b>	<b>1 523,4</b>	<b>2 700,6</b>	<b>2 174,4</b>	<b>4 030,6</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-31,8	-34,8	-60,2	-69,2	-135,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 742,7</b>	<b>1 488,6</b>	<b>2 640,4</b>	<b>2 105,2</b>	<b>3 894,9</b>
Skatt	140,8	-335,8	-65,3	-480,3	-859,9
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 883,5</b>	<b>1 152,8</b>	<b>2 575,1</b>	<b>1 624,9</b>	<b>3 035,0</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 883,5</b>	<b>1 152,8</b>	<b>2 575,1</b>	<b>1 624,9</b>	<b>3 035,0</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	9,13	5,59	12,48	7,88	14,71

<sup>1)</sup> Service- och övriga intäkter utgör 49,8 Mnkr, motsvarande 5% av totala nettoomsättningen för perioden januari - juni 2018.

<sup>2)</sup> För helår 2017 ingår värdeförändring och utrangering, -219,2 mnkr, samt en del av möjlig försäkringsersättning, 80,6 mnkr, till följd av brand i Vildmannen 7.

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2018	30 juni 2017	31 december 2017
Förvaltningsfastigheter	42 090,4	38 304,1	39 730,0
Övriga anläggningstillgångar	22,0	20,0	20,3
Summa anläggningstillgångar	42 112,4	38 324,1	39 750,3
Omsättningstillgångar	1 268,5	671,5	544,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>43 380,9</b>	<b>38 995,6</b>	<b>40 294,9</b>
Eget kapital	27 254,9	23 991,6	25 401,7
Långfristiga räntebärande skulder	5 200,0	3 200,0	3 700,0
Uppskjutna skatteskulder	7 927,8	7 639,6	7 939,9
Övriga långfristiga skulder	51,7	72,7	56,9
Avsättningar till pensioner	18,3	16,0	16,3
Summa långfristiga skulder	13 197,8	10 928,3	11 713,1
Kortfristiga räntebärande skulder	2 250,0	3 250,0	2 500,0
Övriga skulder	678,2	825,7	680,1
Summa kortfristiga skulder	2 928,2	4 075,7	3 180,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>43 380,9</b>	<b>38 995,6</b>	<b>40 294,9</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

	Januari- juni 2018	Januari- juni 2017	Januari- december 2017
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Ingående eget kapital	25 401,7	23 047,4	23 047,4
Periodens totalresultat	2 575,1	1 624,9	3 035,0
Utdelning	-721,9	-680,7	-680,7
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>27 254,9</b>	<b>23 991,6</b>	<b>25 401,7</b>

**KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG**

	Januari- juni 2018	Januari- juni 2017	Januari- december 2017
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Resultat före skatt	2 640,4	2 105,2	3 894,9
Avskrivningar/nedskrivningar	4,8	4,4	3,7
Jämförelsestörande poster	-	-	138,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 037,7	-1 517,6	-2 848,2
Värdeförändring räntederivat	-17,5	-32,6	-61,6
Övriga förändringar	2,1	1,2	1,3
Betald inkomstskatt	-77,5	-79,6	-150,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>514,6</b>	<b>481,0</b>	<b>978,1</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-93,8	-71,9	-11,5
Ökning/minskning rörelseskulder	10,7	173,3	32,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>431,5</b>	<b>582,4</b>	<b>999,1</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-322,7	-269,2	-583,7
Investeringar i inventarier	-1,6	-2,0	-3,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-324,3</b>	<b>-271,2</b>	<b>-587,3</b>
Upptagna lån	4 050,0	1 700,0	4 000,0
Amortering av låneskuld	-2 800,0	-1 900,0	-4 450,0
Utbetald utdelning	-721,9	-680,7	-680,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>528,1</b>	<b>-880,7</b>	<b>-1 130,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>635,3</b>	<b>-569,5</b>	<b>-718,9</b>
Likvida medel vid periodens början	394,9	1 113,8	1 113,8
Likvida medel vid periodens slut	1 030,2	544,3	394,9
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	3,08	-2,76	-3,49

**SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG<sup>1)</sup>**

För att öka satsningen på affärsutveckling och projekt genomförde Hufvudstaden en omorganisation per den 1 april 2017. Hufvudstaden har fortsatt tre affärsområden där fördelningen av fastigheter har förändrats för AO Stockholm (tidigare AO Öst) och AO NK (tidigare AO Väst). AO Göteborg omfattar fortsatt samma fastigheter.

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017
<b>Fastighetsförvaltning</b>								
Nettoomsättning	491,7	470,9	235,0	236,5	160,9	151,7	887,6	859,1
Fastighetskostnader	-111,1	-113,9	-84,5	-77,9	-44,4	-44,0	-240,0	-235,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>380,6</b>	<b>357,0</b>	<b>150,5</b>	<b>158,6</b>	<b>116,5</b>	<b>107,7</b>	<b>647,6</b>	<b>623,3</b>
Parkeringsverksamhet			17,6	19,9			17,6	19,9
Central administration							-19,8	-19,0
<b>Värdeförändringar</b>								
Förvaltningsfastigheter							2 037,7	1 517,6
Räntederivat							17,5	32,6
<b>Rörelseresultat</b>							<b>2 700,6</b>	<b>2 174,4</b>
Finansiella intäkter och kostnader							-60,2	-69,2
<b>Resultat före skatt</b>							<b>2 640,4</b>	<b>2 105,2</b>

<sup>1)</sup> Tidigare perioder har räknats om med avseende på den nya organisationen.



**NYCKELTAL**

KONCERNEN	30 juni 2018	30 juni 2017	Helår 2017
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyrbar yta, tusental kvm	385	389	385
Hiresvakansgrad, %	4,2	4,3	3,9
Ytvakansgrad, %	5,1	6,2	5,5
Verkligt värde, mdkr	42,1	38,3	39,7
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	9,4	8,6	12,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,1	9,2	13,2
Soliditet, %	63	62	63
Räntetäckningsgrad, ggr	10,5	9,0	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	15,3	15,4	14,6
Överskottsgrad, %	71,5	71,1	70,7
<b>Data per aktie</b>			
Periodens resultat, kr	12,48	7,88	14,71
Eget kapital, kr	132,13	116,31	123,15
Fastigheternas verkliga värde, kr	204,06	185,70	192,62
Aktuellt substansvärde, kr	161,00	144,00	152,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
<b>EPRA</b>			
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	525	491	998
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	2,54	2,38	4,84
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mnkr	35 077,4	31 546,2	33 255,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	170,00	152,00	161,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mnkr	33 169,1	29 783,2	31 447,0
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	161,00	144,00	152,00
EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	2,8	2,2	2,4

**NYCKELTAL PER KVARTAL**

KONCERNEN	Apr-jun 2018	Jan-mar 2018	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016
Nettoomsättning, mnkr	464	467	480	456	453	452	468	451
Avkastning eget kapital, %	9,4	5,3	12,9	9,9	8,6	4,7	19,4	13,5
Avkastning eget kapital, justerad %	3,3	3,5	4,0	3,6	3,5	3,6	4,0	4,2
Soliditet, %	63	61	63	62	62	60	61	61
Periodens resultat per aktie, kr	9,13	3,35	4,38	2,46	5,59	2,29	7,59	4,40
Eget kapital per aktie, kr	132,13	123,00	123,15	118,77	116,31	110,73	111,74	104,15
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,28	1,27	1,22	1,24	1,20	1,18	1,20	1,19
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	161,00	153,00	152,00	147,00	144,00	138,00	138,00	129,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,09	0,69	1,25	0,77	1,41	1,42	0,86	1,26

## 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.

**Substansvärde (EPRA NNAV)** se sidan 4.

	30 juni 2018	30 juni 2017	Helår 2017
<b>Nettoskuld, mnkr</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	5 200	3 200	3 700
Kortfristiga räntebärande skulder	2 250	3 250	2 500
Kassa och bank	-1 030	-544	-395
<b>Nettoskuld</b>	<b>6 420</b>	<b>5 906</b>	<b>5 805</b>
<b>Soliditet, mnkr</b>			
Eget kapital	27 255	23 992	25 402
Balansomslutning	43 381	38 996	40 295
<b>Soliditet, %</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>63</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, mnkr</b>			
Räntebärande skulder	7 450	6 450	6 200
Räntebärande tillgångar	-1 030	-544	-395
<b>Summa</b>	<b>6 420</b>	<b>5 906</b>	<b>5 805</b>
Redovisat värde fastigheter	42 090	38 304	39 730
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>15,3</b>	<b>15,4</b>	<b>14,6</b>
<b>Räntetäckningsgrad, mnkr</b>			
Resultat före skatt	3 226 <sup>1)</sup>	2 660 <sup>1)</sup>	3 895
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-2 055	-1 550	-2 771
Räntekostnader	123 <sup>1)</sup>	139 <sup>1)</sup>	136
<b>Summa</b>	<b>1 294</b>	<b>1 249</b>	<b>1 260</b>
Räntekostnader	123 <sup>1)</sup>	139 <sup>1)</sup>	136
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>10,5</b>	<b>9,0</b>	<b>9,3</b>
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr</b>			
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	645	624	1 259
Finansiella intäkter och kostnader	-60	-69	-136
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>585</b>	<b>555</b>	<b>1 123</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-61	-64	-125
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>	<b>524</b>	<b>491</b>	<b>998</b>
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr</b>	<b>2,54</b>	<b>2,38</b>	<b>4,84</b>

<sup>1)</sup> Omräknat 12 månader.

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 592,3 mnkr (564,6). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräkningskostnader. Kostnaderna uppgick till -309,8 mnkr (-318,0). Bruttoresultatet var 282,5 mnkr (246,6). Finansiella intäkter och kostnader var netto -60,1 mnkr (-69,2). I juni fattade Riksdagen beslut om en sänkning av den svenska bolagsskatten i två steg från 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021. Uppskjuten skatt har till följd av beslutet omräknats i andra kvartalet vilket gett en positiv redovisningsmässig effekt på 58,9 mnkr.

Likvida medel vid periodens utgång var 1 029,8 mnkr (514,6). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 57,7 mnkr (81,0).

### 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 2017.

### VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

	April- juni 2018	April- juni 2017	Januari- juni 2018	Januari- juni 2017	Januari- december 2017
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>					
Nettoomsättning <sup>1)</sup>	298,1	281,4	592,3	564,6	1 145,9
Verksamhetens kostnader	-149,3	-159,5	-309,8	-318,0	-644,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>148,8</b>	<b>121,9</b>	<b>282,5</b>	<b>246,6</b>	<b>501,1</b>
Central administration	-9,9	-9,5	-19,8	-19,0	-41,3
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	-	-	-	0,0
Värdeförändringar räntederivat	8,7	14,7	17,5	32,6	61,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>147,6</b>	<b>127,1</b>	<b>280,2</b>	<b>260,2</b>	<b>521,4</b>
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	263,0
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-31,8	-34,8	-60,1	-69,2	-135,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>115,8</b>	<b>92,3</b>	<b>220,1</b>	<b>191,0</b>	<b>648,7</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	144,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>115,8</b>	<b>92,3</b>	<b>220,1</b>	<b>191,0</b>	<b>793,0</b>
Skatt	25,0	-28,3	-6,5	-58,7	-177,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>140,8</b>	<b>64,0</b>	<b>213,6</b>	<b>132,3</b>	<b>615,3</b>
<b>Rapport över totalresultat, Mnkr</b>					
Periodens resultat	140,8	64,0	213,6	132,3	615,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>140,8</b>	<b>64,0</b>	<b>213,6</b>	<b>132,3</b>	<b>615,3</b>

<sup>1)</sup> Service- och övriga intäkter utgör 28,4 Mnkr, motsvarande 5% av totala nettoomsättningen för perioden januari - juni 2018.

<sup>2)</sup> För helår 2017 ingår utrangering, -80,6 mnkr, samt en del av möjlig försäkringsersättning, 80,6 mnkr, till följd av brand i Vildmannen 7.

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2018	30 juni 2017	31 december 2017
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Förvaltningsfastigheter	7 996,4	8 095,2	8 017,9
Övriga anläggningstillgångar	2 906,4	2 904,4	2 904,9
Summa anläggningstillgångar	10 902,8	10 999,6	10 922,8
Omsättningstillgångar	1 575,4	856,7	890,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 478,2</b>	<b>11 856,3</b>	<b>11 813,4</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 191,0	1 216,3	1 699,3
Summa eget kapital	3 169,7	3 195,0	3 678,0
Obeskattade reserver	516,2	665,0	516,2
Avsättningar	883,2	925,9	935,0
Långfristiga skulder	5 246,9	3 269,4	3 752,0
Kortfristiga skulder	2 662,2	3 801,0	2 932,2
Summa skulder	9 308,5	8 661,3	8 135,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 478,2</b>	<b>11 856,3</b>	<b>11 813,4</b>

## STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning

och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 20 augusti 2018

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  
och styrelseledamot*

## GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Hufvudstaden AB (publ)

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, per 30 juni 2018 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen och för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 augusti 2018  
KPMG AB

Joakim Thilstedt  
*Auktoriserad revisor*



## DEFINITIONER OCH ORDLISTA

För härledning av alternativa nyckeltal hänvisas till sidan 10.

### 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 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 NAV - Långsiktigt substansvärde.* Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

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

*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 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.

*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 Norrmalmstorg, Birger Jarlsgatan, 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.

*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 affärs-lägen.

## 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 utdelningstillsväxt 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.* Kvalitets- och miljösystem 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.



BIBLIOTEKSTAN



## HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

NK 100, 111 77 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00 Telefax 08-762 90 01

E-post: [info@hufvudstaden.se](mailto:info@hufvudstaden.se) Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)

Organisationsnummer 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



**HUFVUDSTADEN**