

HUFVUDSTADEN



Q2

Halvårsrapport
januari–juni 2020

HUFVUDSTADEN

Halvårsrapport januari-juni 2020

- **Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen minskade med 5,5 procent till 886 mnkr (938), vilket främst förklaras av tillfälliga hyresrabatter och ökade kundförluster för butiker och restauranger till följd av Covid-19.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoreultat uppgick till 626 mnkr (682). Minskningen om 8 procent förklaras främst av lägre hyresintäkter för butiker och restauranger till följd av Covid-19.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 082 mnkr (1 481), motsvarande -5,24 kronor per aktie (7,18). Minskningen förklaras främst av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet avseende fastigheter med en betydande andel butiker och restauranger.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 46,2 mdkr (47,7 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde (EPRA NTA) om 175 kronor per aktie (185 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -1 915 mnkr (1 292).**
- **Soliditeten uppgick till 62 procent (62), nettobelåningsgraden till 18 procent (17) och räntetäckningsgraden var 9,3 gånger (11,3).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 8,7 procent (6,5). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 4,1 procent (2,9).**

Händelser i verksamheten under andra kvartalet

I Göteborg väljer MQ MarQet gallerian Femman för sin nya flaggskeppsbutik och Lidl utökar befintlig butik med drygt 400 kvm.

Inkassoföretaget Axactor har tecknat hyresavtal om cirka 1 200 kvm kontor i fastigheten Femman, Göteborg.

Det franska modevarumärket Ba&Sh öppnar sin första fristående konceptbutik i Sverige i fastigheten Pumpstocken 10, Bibliotekstan.

Utbrottet av Covid-19 har påverkat samhället och Hufvudstadens verksamhet under kvartal 2. Fokus har varit dialog och förhandling för att på bästa affärsmässiga sätt stödja våra hyresgäster inom i första hand butik och restaurang, bland annat genom tillfälliga hyreslättnader.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jan-dec 2019
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	886	938	1 896
Bruttoreultat fastighetsförvaltning	626	682	1 373
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 915	1 292	2 727
Rörelseresultat	-1 269	1 971	4 087
Periodens resultat	-1 082	1 481	3 146
Verkligt värde fastigheter, mdkr	46,2	45,8	47,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,7	17,0	15,5
Räntetäckningsgrad, ggr	9,3	11,3	11,4
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	4,1	2,9	1,7
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	2,43	2,73	5,49
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	175,00	176,00	185,00

COVID-19

Utbrottet av Covid-19 har kraftigt påverkat hela världen, både människor, samhälle och näringsliv. Vissa länder har under en period helt stängt ned. I Sverige har myndigheter i större utsträckning lämnat rekommendationer och direktiv, vilka drabbat flera branscher, däribland delar av sällanköpsvaruhandeln och restauranger. Internationell turism har i princip upphört och människor har i stor utsträckning arbetat hemifrån. Åtgärderna för att stoppa smittspridningen har i hög grad påverkat Hufvudstadens centrala belägna marknadsplatser och fastigheter.

Ett resultat av detta har varit att betalningsförmågan försämrats under kvartalet för flera av våra hyresgäster inom butik och restaurang. Hufvudstaden har därför haft en nära dialog för att på bästa affärsmässiga sätt stödja våra hyresgäster genom denna period. Totalt har vi tecknat över 350 överenskommelser om tillfälliga hyresrabatter för kvartal 2. I halvårsbokslutet 2020 uppgår dessa hyresrabatter till cirka 90 mnkr. Av dessa redovisas cirka 39 mnkr som ersättning från staten enligt lokalhyresstödpaketet. Det medför att Hufvudstadens resultat påverkats negativt med drygt 50 mnkr. Periodens resultat har även påverkats av ökade kostnader för kundförluster.

För påverkan på fastighetsvärdering och hyresmarknad hänvisas till respektive avsnitt på sidorna 4-6.

Hufvudstaden har ofta långa relationer med sina hyresgäster, vilket är en viktig del i vår affärsidé. Vi stödjer hyresgästerna i deras lokalfrågor, både i tider av framgång såväl som i motgång. Dialoger fortgår även under kvartal 3 för att på bästa affärsmässiga sätt hjälpa hyresgästerna att överbygga den här utmanande perioden. Resultatet från vår löpande verksamhet bedöms bli påverkat även under kommande kvartal.

Hufvudstaden följer myndigheternas rekommendationer och direktiv för hur smittspridningen ska hanteras. Verksamheten har anpassats, både vad gäller butiker, restauranger och kontorslokaler. Arbetet med utvecklingsprojekt fortskrider där pågående och beslutade projekt genomförs enligt plan. Hufvudstadens finansiella ställning är stark med goda förutsättningar att fortsätta utveckla våra fastigheter och marknadsplatser. Även om hyresbetalningar tillfälligt har påverkats står bolaget fortsatt stabilt. Affärsidén ligger fast och fastigheter i bästa kommersiella läge i Sveriges två största städer bedöms fortsatt vara attraktiva.

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under perioden till 886,0 mnkr (938,1). Bruttoresultatet var 626,1 mnkr (681,9). Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter och ökade kundförluster för butiker och restauranger till följd av Covid-19. Det uppvägs något av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknig.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 11,1 mnkr. 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 34,9 mnkr (41,6), minskningen förklaras av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna uppgick till -26,2 mnkr (-25,9) och bruttoresultatet blev 8,7 mnkr (15,7).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -23,4 mnkr (-22,2). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -1 914,7 mnkr (1 291,9) och i räntederivat 0,0 mnkr (3,3). För mer information, se sidorna 4-6.

Jämförelsestörande poster var 34,7 mnkr (0,0) och avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden i Vildmannen 7 år 2017.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -66,0 mnkr (-59,3), varav -54,8 mnkr (-48,5) avser kostnader för upplåning och -11,2 mnkr (-11,2) leasingkostnad avseende främst tomträtsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av en högre genomsnittlig upplåningsränta. För mer information, se sidan 6.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till 253,1 mnkr (-430,1), varav -64,8 mnkr (-69,3) utgjorde aktuell skatt och 317,9 mnkr (-360,8) uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -1 081,5 mnkr (1 481,2). Minskningen förklaras främst av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet avseende fastigheter med en betydande andel butiker och restauranger.

FASTIGHETSBESTÄNDET

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 2020 uppgå till 46 214 mnkr (47 681 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 384 100 kvm (384 200 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni 2020 var 8,7 procent (5,0 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 9,2 procent (6,7 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 4,1 procent (1,7 vid årsskiftet). Ökningen av hyresvakansen exklusive pågående utvecklingsprojekt förklaras främst av ett par kontorsavflyttningar. För flera av dessa ytor har nya hyresavtal redan tecknats. Därtill påverkas vakansen av att några butikshyresgäster försatts i konkurs under första halvåret.

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna i fastigheter och övriga anläggningstillgångar under perioden var 470,4 mnkr (425,7).

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

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

Under senare år har ett omfattande arbete ägt rum i Stockholm med att utveckla och förstärka NK-varuhusets position som ett varuhus i världsklass. Merparten av projektet kommer vara färdigställt till hösten och under kvartalet har arbetet fortsatt med att färdigställa återstående avdelningar. NK-varuhuset kommer fortsätta utvecklas för att möta förändrade konsumentbeteenden.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan närmar sig om- och påbyggnadsprojektet slutskedet. Byggnaden är i stort färdigställd och arbetet med installationer och lokalanpassningar har pågått under kvartalet. Advokatfirman Vinge kommer hyra cirka 75 procent av ytorna och på resterande kontorsytor kommer Hufvudstaden i egen regi öppna coworking-konceptet Cecil i början av 2021.

I Vildmannen 7 har rivningsarbetet fortsatt enligt plan bakom ursprungliga gatufasader som säkrats inför nybyggnationen.

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

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighet. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde. För att kvalitetssäkra värderingarna, inhämtas minst en gång per år externa värderingar för en del av fastighetsbeståndet. Löpande under året görs uppdateringar av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden bedömer även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Utbrottet av Covid-19 gör osäkerheten i värderingen per den 30 juni 2020 något större än normalt. Hufvudstaden följer en väl inarbetad process och för att minska osäkerheten har en större andel av fastighetsbeståndet externvärderats jämfört med förra året.

Med beaktande av ovanstående bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till -1 914,7 mnkr (1 291,9). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2020 uppgick till 46,2 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeminskningen beror på effekten av sjunkande marknadshyror för främst butiker samt något stigande direktavkastningskrav, främst för fastigheter med betydande andel butikslokaler.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet är oförändrat jämfört med kvartal 1 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,7 procent (3,6 vid årsskiftet).

Större pågående och planerade projekt andra kvartalet 2020

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

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

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 delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehas med äganderätt. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Råder större osäkerhet än normalt kompenseras det av höjda direktavkastningskrav i värderingen.

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering¹⁾

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

¹⁾ Värdetidpunkt 2020-06-30.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 46,2 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,3 mdkr. Uppfattningen är att osäkerheten i värderingen per den 30 juni 2020 är något större än normalt. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 050 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	525 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	590 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 100 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2020-06-30.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna omfattar 10 fastigheter och motsvarar 44 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, Grönlandet Södra 11, Hästhuvudet 13, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Kvasten 2, Orgelpipan 7, Oxhuvudet 18, Rännilen 18 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 21 007 mnkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 20 533 mnkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 38,2 mdkr eller 185 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 36,0 mdkr eller 175 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skatte-lagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 30 juni 2020

	Mnkr	Kr/ aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	29 496,7	143
Återläggning		
Uppskjuten skatt ¹⁾	8 752,4	42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	38 249,1	185
Avdrag		
Immateriella tillgångar	-91,5	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 124,4	-10
Substansvärde (EPRA NTA)	36 033,2	175
Återläggning		
Immateriella tillgångar enligt ovan	91,5	0
Uppskjuten skatt i sin helhet	-6 628,0	-32
Substansvärde (EPRA NDV)	29 496,7	143

¹⁾ Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

HYRESMARKNADEN

Som följd av utbrottet av Covid-19 var efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge i Stockholms city avvaktande under inledningen av kvartalet. Mot slutet av perioden märktes dock en viss återhämtning vad gäller både intressenter och avslut. Vakansnivåerna är fortsatt låga och i Stockholms mest efter-sökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/ Hamngatan och inom Hötorgsområdet bedöms marknadshyror för moderna kontor vara inom intervallet 6 300 och 8 700 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler är effekterna svårbedömda men marknadshyresnivåerna bedöms, i alla fall temporärt, påverkas negativt. Bedömningen är att marknadshyror för butiker i bästa kommersiella läge är i intervallet 13 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna och flexibla kontorslokaler varit fortsatt något avvaktande. Vakanserna är fortsatt låga och marknadshyrorna i de attraktivaste lägena är mellan 2 900 och 3 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För butikslokaler i bästa kommersiella läge är marknadshyrorna något sjunkande och uppgår till mellan 5 000 och 14 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar har varit oförändrat för butikslokaler och positivt för kontor. Totalt har under perioden 24 200 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 137 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 8 procent.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 juni 2020 till 7 900 mnkr (8 350 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 7 446 mnkr (6 644 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingkulden enligt IFRS 16 uppgående till 740 mnkr (760 vid årsskiftet), total nettoskuld var 8 186 mnkr (7 404 vid årsskiftet). Under kvartal 4 förfaller 500 mnkr i banklån. Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 3 000 mnkr varav 700 mnkr reserverats som backup för utestående företagscertifikat.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 8 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 6 200 mnkr i obligationer respektive 700 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 år (2,6 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,8 år (3,3 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,3 procent (1,2 vid årsskiftet). För att uppnå önskad ränteförfallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta varav 6 200 mnkr av den totala upplåningen löper med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör netting.

Räntebindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2020

Förfallotidpunkt, år	Krediter	Genomsnittlig eff. ränta, % ¹⁾	Andel, %
< 1	2 200	1,5	28
1 - 2	900	1,3	11
2 - 3	2 300	1,4	29
3 - 4	1 000	1,4	13
4 - 5	1 500	1,1	19
Totalt	7 900	1,3	100

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2020

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:				Summa	Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat ¹⁾			
< 1	1 000	500	500	-	1 000	12	
1 - 2	2 400	500	900	-	1 400	18	
2 - 3	2 300	-	2 300	-	2 300	29	
3 - 4	2 000	-	1 000	-	1 000	13	
4 - 5	2 500	-	1 500	700	2 200 ²⁾	28	
Totalt	10 200	1 000	6 200	700	7 900	100	

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

²⁾ Varav 700 mnkr reserverats som backup för utestående certifikat.

KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 276,0 mnkr (339,0), en minskning med 19 procent. Nettoomsättningen var 403,8 mnkr (466,1), en minskning med 13 procent. Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter och ökade kundförluster för butiker och restauranger till följd av Covid-19. Det uppvägs något av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknings. Verksamhetens kostnader var -127,8 mnkr (-127,1).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 2,5 mnkr (7,8). Nettoomsättningen var 15,7 mnkr (20,8) och kostnaderna var -13,2 mnkr (-13,0).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -985,3 mnkr (960,1) och i räntederivat till 0,0 mnkr (1,1). Jämförelsestörande poster var 34,7 mnkr (0,0) och avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden i Vildmannen 7 år 2017. Finansiella intäkter och kostnader var netto -34,0 mnkr (-30,7).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på NASDAQ Stockholm, bolagets C-aktie avnoterades från NASDAQ Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid periodens utgång totalt 33 299 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2020 till 30,4 procent (28,4 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 juni 2020 var 115,80 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 24,5 mdkr.

Omvandling av Hufvudstadens C-aktier

Vid årsstämman 2001 infördes ett omvandlingsförbehåll i Hufvudstadens bolagsordning. Aktieägare har rätt att när som helst begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under kvartal 2 2020 har omvandling skett av 748 C-aktier till A-aktier.

Aktiestruktur per 30 juni 2020

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital %	Röster %
A (1 röst)	202 999 827	202 999 827	96,1	19,7
C (100 röster)	8 272 106	827 210 600	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 210 427	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2020 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapportperiodens utgång. Vid årsstämman 2020 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 30 juni 2020, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2020	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 jun 2020	211,3	5,0	206,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Utöver de väsentliga risker och osäkerheter som beskrivs i årsredovisningen 2019 har även en ökad osäkerhet utifrån rådande Covid-19 pandemi identifierats. För ytterligare beskrivning se sidan 3.

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. Upplýsningar enligt IAS 34.16A framkommer i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Förutom de redovisningsprinciper och beräkningsgrunder som framgår av årsredovisningen för 2019 har IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplýsningar om statliga stöd tillämpats. Det är framförallt statligt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror som förväntas erhållas. Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig

säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöden redovisas inom nettoomsättning fastighetsförvaltning i resultaträkningen i samma period som den minskade hyresintakten.

KOMMANDE INFORMATION

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 augusti 2020.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, 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 2020	April-juni 2019	Januari-juni 2020	Januari-juni 2019	Januari-december 2019
Nettoomsättning¹⁾					
Fastighetsförvaltning	403,8	466,1	886,0	938,1	1 896,4
Parkeringsverksamhet	15,7	20,8	34,9	41,6	84,8
	419,5	486,9	920,9	979,7	1 981,2
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-6,2	-7,3	-12,6	-12,6	-28,9
Drift och administration	-70,2	-68,1	-144,5	-140,4	-287,0
Fastighetskatt	-50,1	-50,4	-100,3	-100,7	-200,7
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-1,3	-1,3	-2,5	-2,5	-6,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	-127,8	-127,1	-259,9	-256,2	-523,4
Parkeringsverksamhet, kostnader	-13,2	-13,0	-26,2	-25,9	-52,5
Verksamhetens kostnader	-141,0	-140,1	-286,1	-282,1	-575,9
Bruttoresultat	278,5	346,8	634,8	697,6	1 405,3
- varav Fastighetsförvaltning	276,0	339,0	626,1	681,9	1 373,0
- varav Parkeringsverksamhet	2,5	7,8	8,7	15,7	32,3
Central administration	-11,9	-11,4	-23,4	-22,2	-49,2
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	266,6	335,4	611,4	675,4	1 356,1
Jämförelsestörande poster ²⁾	34,7	-	34,7	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-985,3	960,1	-1 914,7	1 291,9	2 726,9
Värdeförändringar räntederivat	-	1,1	-	3,3	3,7
Rörelseresultat	-684,0	1 296,6	-1 268,6	1 970,6	4 086,7
Finansiella intäkter och kostnader	-34,0	-30,7	-66,0	-59,3	-118,7
Resultat före skatt	-718,0	1 265,9	-1 334,6	1 911,3	3 968,0
Skatt	135,0	-284,2	253,1	-430,1	-821,6
Resultat efter skatt	-583,0	981,7	-1 081,5	1 481,2	3 146,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-583,0	981,7	-1 081,5	1 481,2	3 146,4
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	-2,83	4,76	-5,24	7,18	15,25

¹⁾ Serviceintäkter utgör 46,9 mnkr motsvarande 5 % av totala nettoomsättningen för jan-jun 2020, för jan-jun 2019 45,0 mnkr motsvarande 5 % och för jan-dec 2019 86,8 mnkr motsvarande 4 %.

²⁾ Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7 om 34,7 mnkr.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2020	30 juni 2019	31 december 2019
Förvaltningsfastigheter	46 214,1	45 771,9	47 680,6
Nyttjanderättstillgångar	739,0	770,0	760,0
Övriga anläggningstillgångar	120,0	72,3	101,1
Summa anläggningstillgångar	47 073,1	46 614,2	48 541,7
Omsättningstillgångar	634,7	1 108,3	1 799,9
Summa tillgångar	47 707,8	47 722,5	50 341,6
Eget kapital	29 496,7	29 717,5	31 382,7
Långfristiga räntebärande skulder	6 200,0	6 200,0	6 700,0
Uppskjutna skatteskulder	8 654,4	8 653,8	8 972,3
Långfristiga leasingskulder	712,4	730,0	719,0
Övriga långfristiga skulder	75,9	52,5	61,0
Övriga avsättningar	24,0	23,1	25,7
Summa långfristiga skulder	15 666,7	15 659,4	16 478,0
Kortfristiga räntebärande skulder	1 700,0	1 650,0	1 650,0
Kortfristiga leasingskulder	27,1	40,3	41,4
Övriga skulder	817,3	655,3	789,5
Summa kortfristiga skulder	2 544,4	2 345,6	2 480,9
Summa eget kapital och skulder	47 707,8	47 722,5	50 341,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2020	Januari- juni 2019	Januari- december 2019
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	31 382,7	28 999,5	28 999,5
Periodens totalresultat	-1 081,5	1 481,2	3 146,4
Utdelning	-804,4	-763,2	-763,2
Utgående eget kapital	29 496,7	29 717,5	31 382,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2020	Januari- juni 2019	Januari- december 2019
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	-1 334,6	1 911,3	3 968,0
Avskrivningar/nedskrivningar	57,0	25,6	52,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 914,7	-1 291,9	-2 726,9
Värdeförändring räntederivat	-	-3,3	-3,7
Övriga förändringar	-1,7	3,5	6,0
Betald inkomstskatt	-78,9	-77,4	-138,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	556,5	567,8	1 158,2
Ökning/minskning rörelsefordringar	-119,9	-75,6	72,1
Ökning/minskning rörelseskulder	56,7	6,0	136,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	493,3	498,2	1 367,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-448,2	-391,5	-865,2
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-22,2	-34,2	-63,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-470,4	-425,7	-928,2
Upptagna lån	1 600,0	3 200,0	5 350,0
Amortering av låneskuld	-2 050,0	-2 700,0	-4 350,0
Amortering av leasingskuld	-20,8	-19,5	-40,3
Utbetald utdelning	-804,4	-763,2	-763,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 275,2	-282,7	196,5
Periodens kassaflöde	-1 252,3	-210,2	635,4
Likvida medel vid periodens början	1 706,1	1 070,7	1 070,7
Likvida medel vid periodens slut	453,8	860,5	1 706,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,39	2,42	6,63
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-6,07	-1,02	3,08

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

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

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019
KONCERNEN, Mnkr								
Fastighetsförvaltning:								
Nettoomsättning	520,6	522,9	189,7	239,2	175,7	176,0	886,0	938,1
Fastighetskostnader	-117,3	-120,8	-92,8	-86,0	-49,8	-49,4	-259,9	-256,2
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	403,3	402,1	96,9	153,2	125,9	126,6	626,1	681,9
Bruttoresultat parkeringsverksamhet			8,7	15,7			8,7	15,7
Central administration							-23,4	-22,2
Jämförelsestörande poster ¹⁾							34,7	-
Värdeförändringar:								
Förvaltningsfastigheter							-1 914,7	1 291,9
Räntederivat							-	3,3
Rörelseresultat							-1 268,6	1 970,6
Finansiella intäkter och kostnader							-66,0	-59,3
Resultat före skatt							-1 334,6	1 911,3

¹⁾ Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7 om 34,7 mnkr.

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2020	30 juni 2019	Helår 2019
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	384,1	384,3	384,2
Hyresvakansgrad, %	8,7	6,5	5,0
Ytvakansgrad, %	9,2	8,2	6,7
Verkligt värde, mdkr	46,2	45,8	47,7
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	-2,2	6,5	10,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-1,7	7,1	10,7
Soliditet, %	62	62	62
Räntetäckningsgrad, ggr	9,3	11,3	11,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,7	17,0	15,5
Överskottsgrad, %	68,9	71,2	70,9
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	-5,24	7,18	15,25
Eget kapital, kr	143,00	144,07	152,15
Fastigheternas verkliga värde, kr	224,05	221,91	231,16
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
EPRA			
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	500	563	1 132
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	2,43	2,73	5,49
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mnkr	38 249,1	38 430,7	40 453,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	185,00	186,00	196,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mnkr	36 033,2	36 272,2	38 181,2
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	175,00	176,00	185,00
Substansvärde (EPRA NDV), mnkr	29 496,7	29 717,5	31 382,7
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	143,00	144,00	152,00
EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	4,1	2,9	1,7

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Apr-jun 2020	Jan-mar 2020	Okt-dec 2019	Jul-sep 2019	Apr-jun 2019	Jan-mar 2019	Okt-dec 2018	Jul-sep 2018
Börskurs A-aktie, kr	115,80	135,70	185,10	178,20	157,90	161,30	136,90	135,20
Nettoomsättning, mnkr	420	501	512	489	487	493	487	465
Avkastning eget kapital, %	-2,6	0,7	10,9	7,8	6,4	4,1	14,7	10,7
Avkastning eget kapital, justerad %	2,6	3,1	3,8	3,2	3,0	3,2	4,1	3,4
Soliditet, %	62	62	62	62	62	62	64	63
Överskottsgrad, %	66,4	71,1	69,1	72,3	71,2	71,2	69,9	71,1
Periodens resultat per aktie, kr	-2,83	-2,42	5,34	2,73	4,76	2,42	5,73	2,73
Eget kapital per aktie, kr	143,00	145,83	152,15	146,81	144,07	139,31	140,59	134,86
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,07	1,36	1,38	1,38	1,39	1,34	1,36	1,26
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	175,00	178,00	185,00	179,00	176,00	170,00	171,00	164,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,42	0,98	1,98	2,23	1,37	1,04	1,69	1,08

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	30 juni 2020	30 juni 2019	Helår 2019
Substansvärde se sidan 5.			
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	6 200	6 200	6 700
Långfristiga leasingkulder	713	730	719
Kortfristiga räntebärande skulder	1 700	1 650	1 650
Kortfristiga leasingkulder	27	40	41
Kassa och bank	-454	-860	-1 706
Nettoskuld	8 186	7 760	7 404
Soliditet			
Eget kapital	29 497	29 717	31 383
Balansomslutning	47 708	47 723	50 342
Soliditet, %	62	62	62
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder	7 900	7 850	8 350
Leasingkulder	740	770	760
Räntebärande tillgångar	-454	-860	-1 706
Summa	8 186	7 760	7 404
Redovisat värde fastigheter	46 214	45 772	47 681
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,7	17,0	15,5
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	-789 ¹⁾	2 527 ¹⁾	3 968
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 880	-1 295	-2 731
Räntekostnader	132 ¹⁾	119 ¹⁾	119
Summa	1 223	1 351	1 356
Räntekostnader	132 ¹⁾	119 ¹⁾	119
Räntetäckningsgrad, ggr	9,3	11,3	11,4
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)			
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	611	675	1 356
Finansiella intäkter och kostnader	-66	-59	-119
Förvaltningsresultat	545	616	1 237
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-45	-53	-105
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	500	563	1 132
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	2,43	2,73	5,49

¹⁾ Omräknat 12 månader.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 634,1 mnkr (636,3). Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter och ökade kundförluster för främst butiker och restauranger till följd av Covid-19. Det uppvägs något av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknings. Verksamhetens kostnader var -436,2 mnkr (-407,4). Ökningen förklaras av ökade kostnader för underhåll främst till följd av större pågående utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 197,9 mnkr (228,9). Resultat från finansiella poster uppgick till -54,8 mnkr (-48,0).

Likvida medel vid periodens utgång var 424,0 mnkr (856,8). Investeringar i fastigheter, immateriella tillgångar och inventarier uppgick till 191,4 mnkr (104,8).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

även en ökad osäkerhet utifrån rådande Covid-19 pandemi identifierats. För ytterligare beskrivning se sidan 3.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Utöver det som anges i Redovisningsprinciper för koncernen på sidan 7 gällande tillämpningen av IAS 20 så är redovisningsprinciper och beräkningsgrunder i övrigt oförändrade från årsredovisningen 2019.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	April-juni 2020	April-juni 2019	Januari-juni 2020	Januari-juni 2019	Januari-december 2019
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning ¹⁾	302,4	313,4	634,1	636,3	1 282,7
Verksamhetens kostnader	-233,4	-231,0	-436,2	-407,4	-802,7
Bruttoresultat	69,0	82,4	197,9	228,9	480,0
Central administration	-11,9	-11,4	-23,4	-22,2	-49,2
Jämförelsestörande poster ²⁾	34,7	-	34,7	-	-
Värdeförändringar räntederivat	-	1,1	-	3,3	3,7
Rörelseresultat	91,8	72,1	209,2	210,0	434,5
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	162,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-28,4	-25,1	-54,8	-48,0	-96,3
Resultat efter finansiella poster	63,4	47,0	154,4	162,0	501,1
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	174,5
Resultat före skatt	63,4	47,0	154,4	162,0	675,6
Skatt	-21,2	-17,5	-48,1	-51,2	-145,0
Periodens resultat	42,2	29,5	106,3	110,8	530,6
Rapport över totalresultat, Mnkr					
Periodens resultat	42,2	29,5	106,3	110,8	530,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	42,2	29,5	106,3	110,8	530,6

¹⁾ Serviceintäkter utgör 22,7 mnkr motsvarande 4 % av totala nettoomsättningen för jan-jun 2020, för jan-jun 2019 21,6 mnkr motsvarande 3 % och för jan-dec 2019 43,7 mnkr motsvarande 3 %.

²⁾ Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7 om 34,7 mnkr.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2020	30 juni 2019	31 december 2019
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	8 168,5	7 991,8	8 066,7
Övriga anläggningstillgångar	2 919,7	2 911,6	2 914,7
Summa anläggningstillgångar	11 088,2	10 903,4	10 981,4
Omsättningstillgångar	1 265,4	1 594,2	2 353,3
Summa tillgångar	12 353,6	12 497,6	13 334,7
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	661,7	940,1	1 359,9
Summa eget kapital	2 640,4	2 918,8	3 338,6
Obeskattade reserver	161,6	340,5	161,6
Avsättningar	897,0	893,0	896,7
Långfristiga skulder	6 268,4	6 248,0	6 754,4
Kortfristiga skulder	2 386,2	2 097,3	2 183,4
Summa eget kapital och skulder	12 353,6	12 497,6	13 334,7

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 26 augusti 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
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 2020 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 26 augusti 2020
KPMG AB

Joakim Thilstedt
Auktoriserad 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 jämförelsestörande poster och värdeförändringar med avdrag för finansiella intäkter och kostnader samt beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

EPRA NRV - Net Reinstatement Value. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning exklusive uppskjuten skatt på andra tillgångar och/eller skulder än förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

EPRA NTA - Net Tangible Assets. Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och avdrag för immateriella tillgångar, justerat för verklig bedömd uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV - Net Disposal Value. Redovisat eget kapital.

Förvaltningsresultat. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader.

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive leasingskulder samt beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt 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 jämfö-

relsestörande 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 Jarlgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken samt restauranger och caféer.

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

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

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

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

HUFVUDSTADEN

Om Hufvudstaden

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

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

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

Strategier för att uppnå målen

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

Kvalitet. Systematiskt kvalitetsarbete ska säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling. Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunnande och värderingar.

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

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



BIBLIOTEKSTAN



FREDSTAN
GÖTEBORG



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