Presentation av Hufvudstadens bokslutskommuniké

12 februari 2026

HUFVUDSTADEN

Året i korthet

- Osäkerhet i omvärlden, lågkonjunktur – tecken på vändning
- Kontor med hög kvalitet i centrala lägen efterfrågas
- Viss återhämtning inom detaljhandeln
- Pågående förändringsarbete inom NK
- Bra framdrift i våra utvecklingsprojekt
- Långsiktighet minskar klimatpåverkan
- Återköp skapar ökat aktieägarvärde
- Branschens nöjdaste kontorskunder

Verksamheten 2025

- Hyresintäkter fastighetsförvaltning 2 453 mnkr (2 319), +6 %
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat 1 696 mnkr (1 633), +4 %
- Koncernens bruttoresultat 1 635 mkr (1 552), +5%
- Omförhandlingar +3 % (-2)
- Hyresvakans 8,6 % (7,1)
- Hyresvakans exklusive projekt 5,1 % (5,0)

HUFVUDSTADEN

Oktober – december 2025

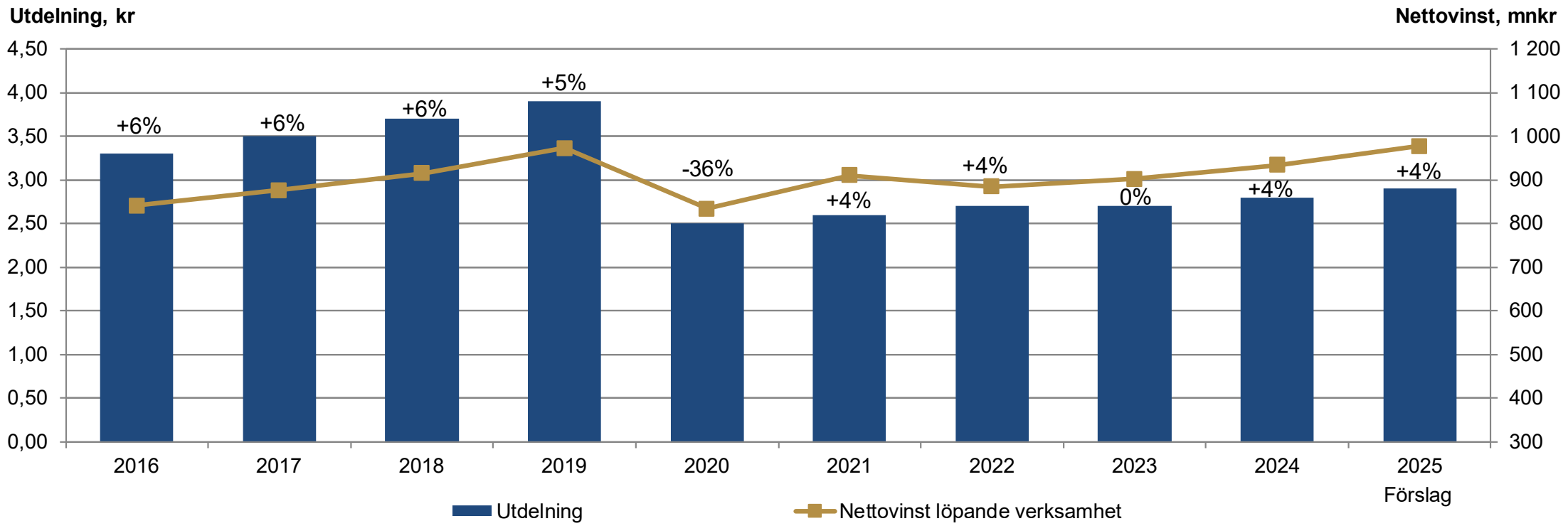
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat 417 mnkr (408), +2 %
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter +68 mnkr (+492)
- Godkänd slutbesiktning av bashuset i Kv Johanna
- Utvecklingsprojektet i Kåkenhusen 40 är uthyrt till 90 procent
- Något stärkt detaljhandel

HUFVUDSTADEN

2025

- Årets resultat +837 mnkr (+365)
- Orealiserad värdeförändring fastigheter -174 mnkr (-603)
- Projektinvesteringar 1 158 mnkr (977)
- Marknadsvärde fastigheter 48,1 mdkr (47,1)
- Långsiktigt substansvärde 189 kr per aktie (185)
- Föreslagen utdelning 2,90 kr per aktie (2,80)

Nettovinst löpande verksamhet[1)] och utdelning



[1)] Jämförbart bestånd

HUFVUDSTADEN

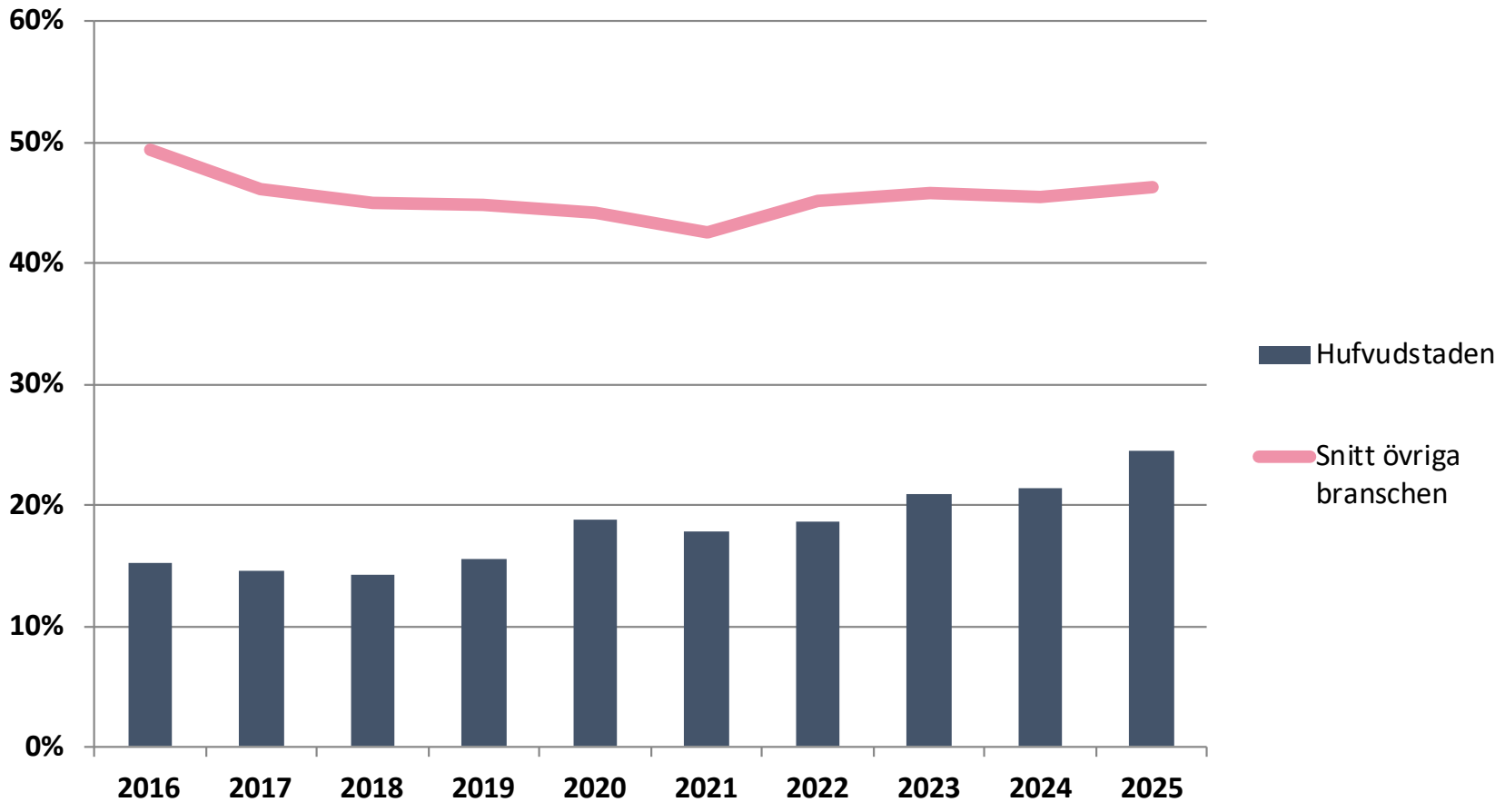
Återköp egna aktier

- Återköp av 8 000 000 aktier
- 1 018 mnkr motsvarande 127,22 kronor per aktie

- Finansieras via lån 1 mdkr
- Räntekostnad ca 20 mnkr
- Utdelning á 2,90 kronor per aktie -> drygt 23 mnkr

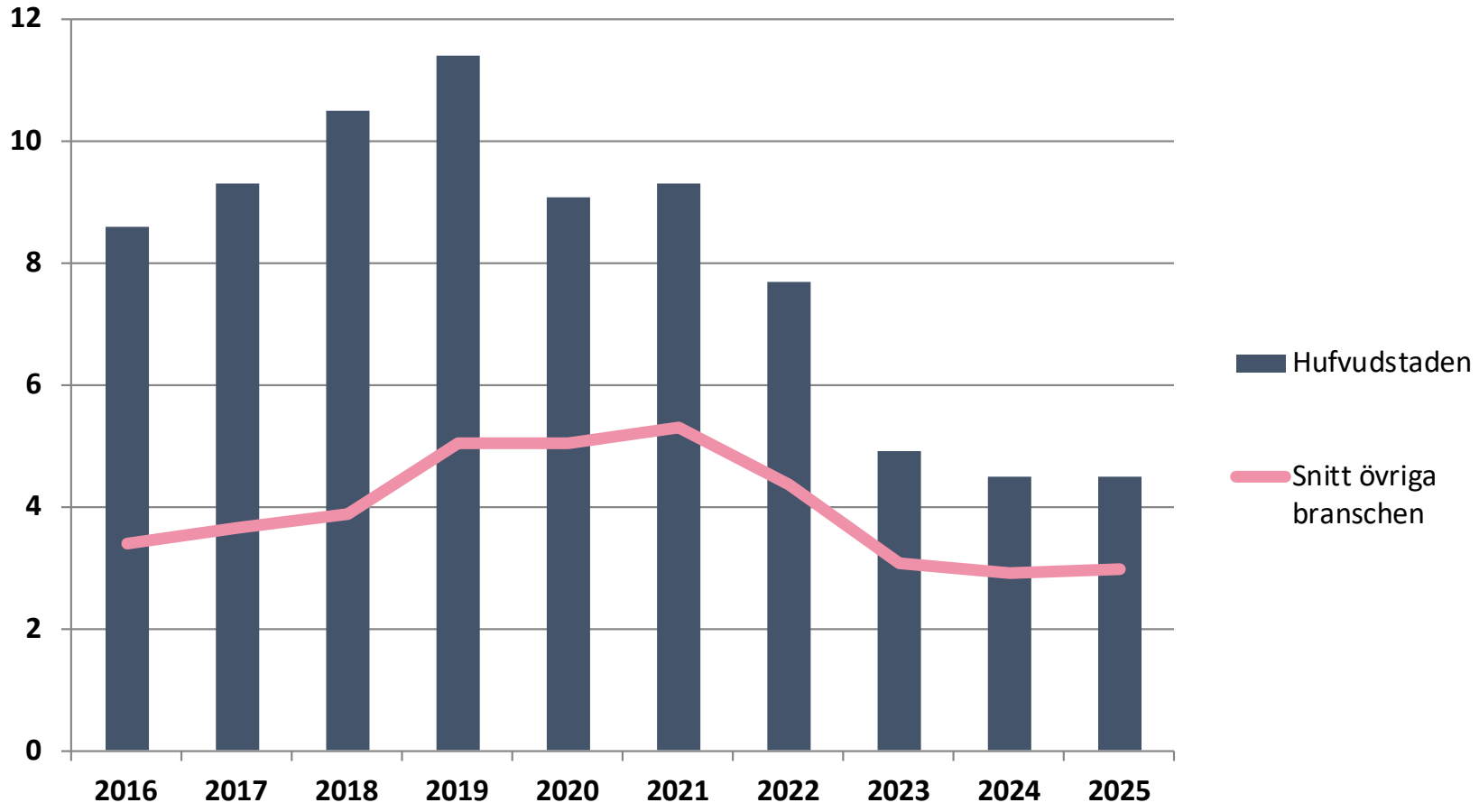
- Totalt 16 965 000 aktier, genomsnittligt pris 97,53 kronor per aktie
- Förslag till årsstämman om indragning av aktier och fondemission
- Nytt kvotvärde 5,44 kronor per aktie

Nettobelåningsgrad



Övriga bolag avser: Atrium Ljungberg, Castellum, Fabege, Vasakronan, Wallenstam, Wihlborgs, Kungsleden 2016-2021. För Castellum avser 2025 siffror per Q3.

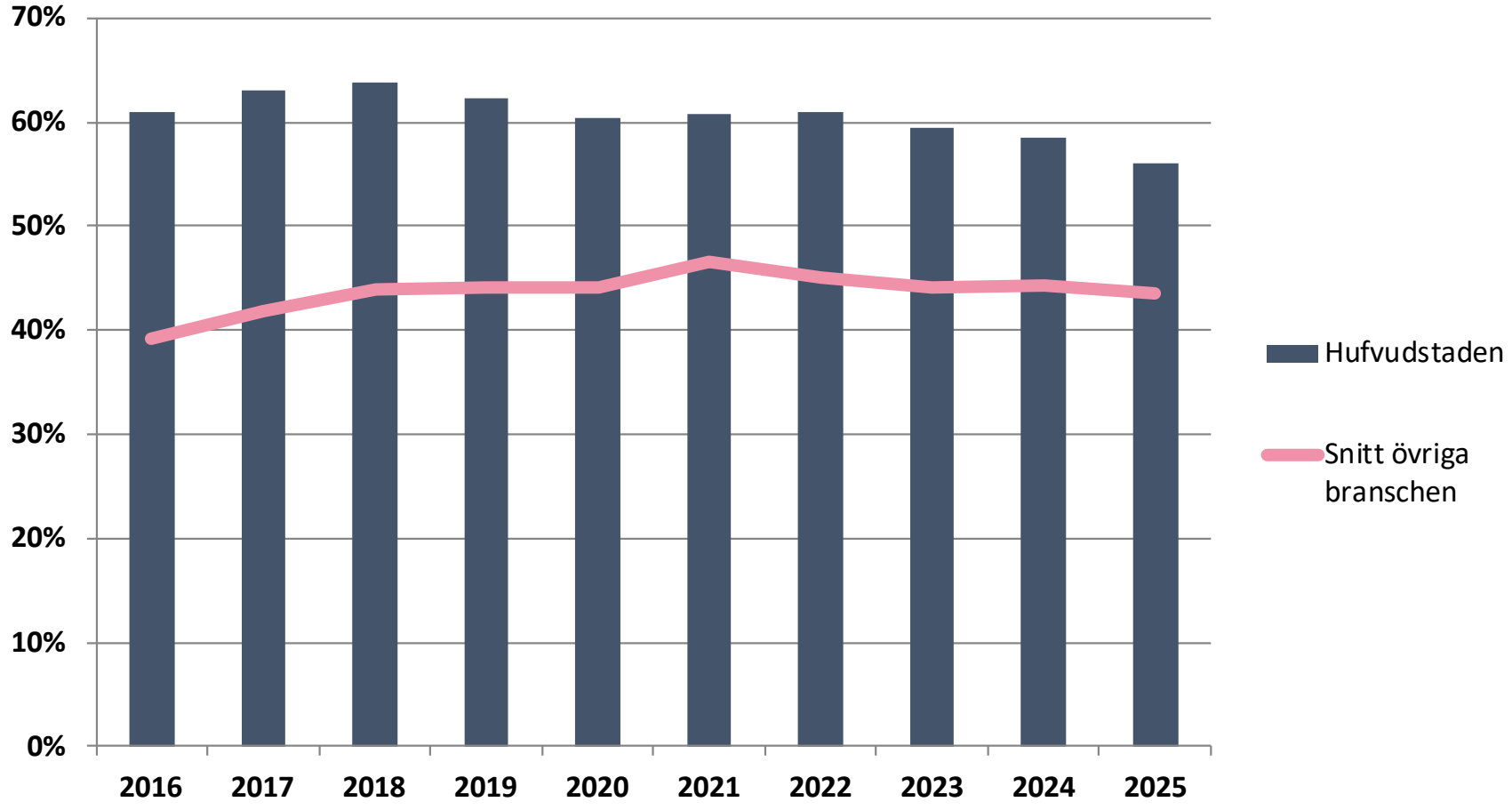
Räntetäckningsgrad



Övriga bolag avser: Atrium Ljungberg, Castellum, Fabege, Vasakronan, Wallenstam, Wihlborgs, Kungsleden 2016-2021. För Castellum avser 2025 siffror per Q3.

HUFVUDSTADEN

Soliditet



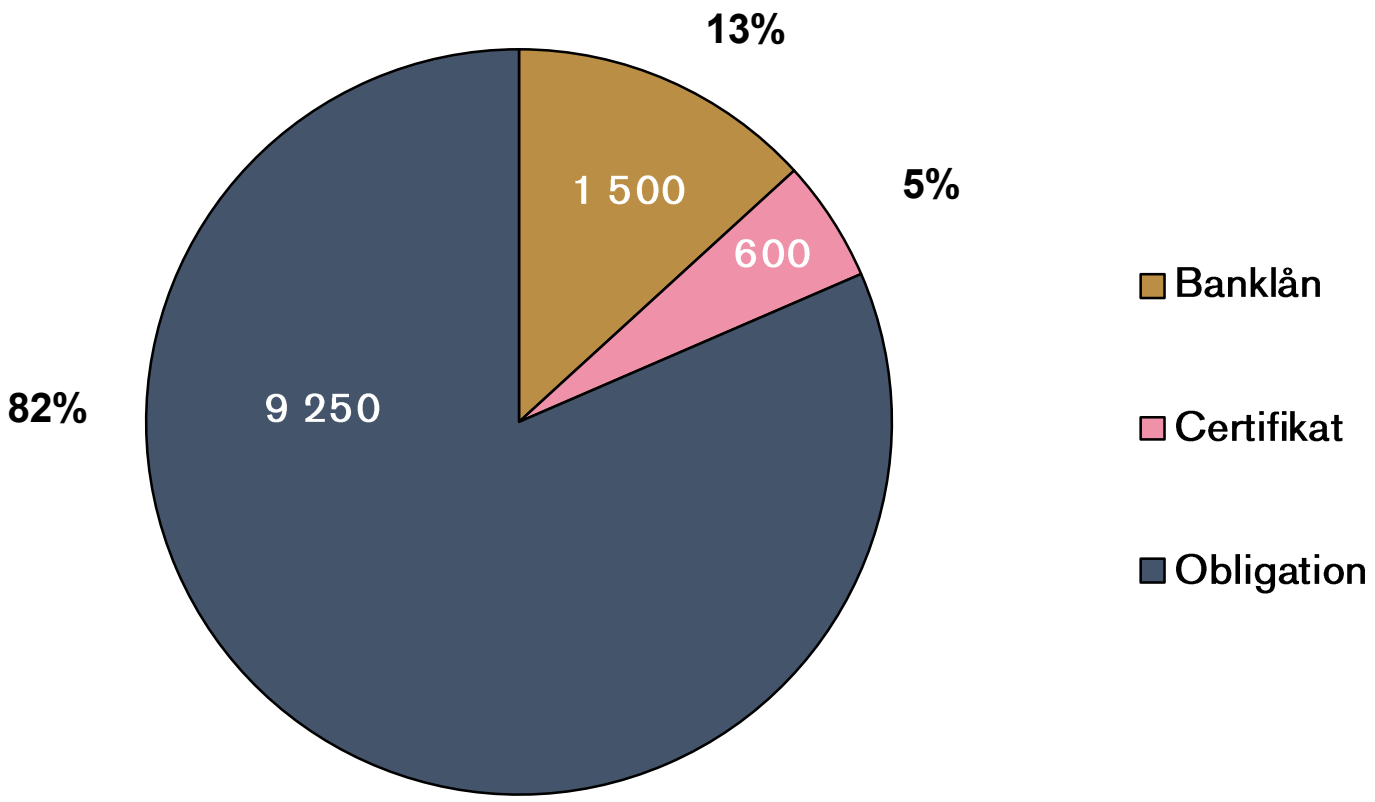
Övriga bolag avser: Atrium Ljungberg, Castellum, Fabege, Vasakronan, Wallenstam, Wihlborgs, Kungsleden 2016-2021. För Castellum avser 2025 siffror per Q3.

Upplåning, totalt 11 350 mnkr

2025-12-31

Outnyttjade lånelöften

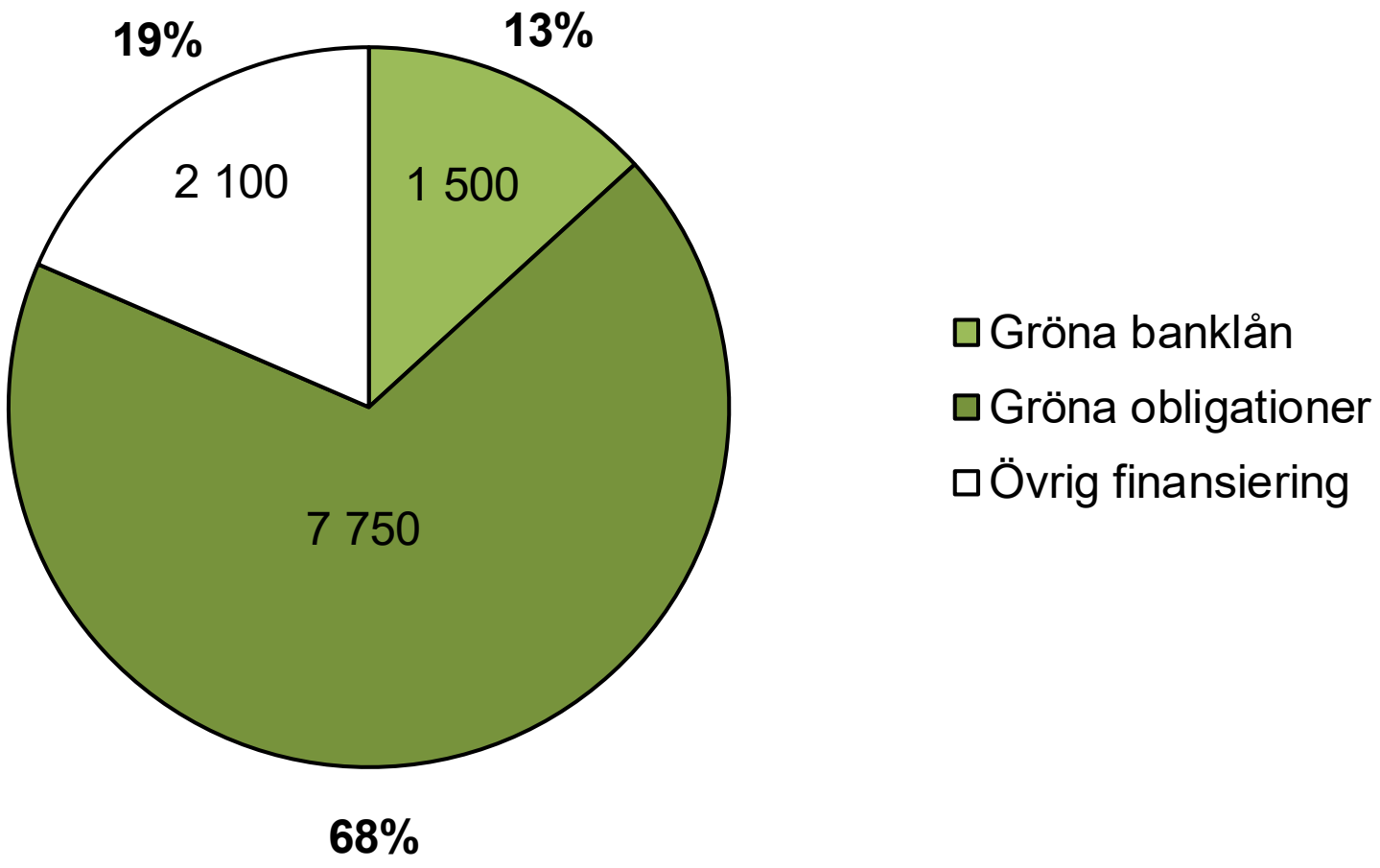
5 000 mnkr



HUFVUDSTADEN

Grön finansiering

2025-12-31



HUFVUDSTADEN

Hufvudstadens hållbarhetsarbete

Våra fokusområden

Klimat

Ansvarfulla affärer

Vad har vi gjort 2025?

- Nya hållbarhetsmål beslutade
- Stort fokus på energieffektivisering
- Flexibla planlösningar i våra lokalanpassningsprojekt
- Ökat andelen återbruk
- Anpassning av våra fastigheter mot klimatrisker
- Utvecklat leverantörsprocessen

Hållbarhetsmål och utfall 2025

Förvaltning av fastigheter ska vara klimatneutral till 2025

-49%

Energianvändningen per kvadratmeter ska minska med 16% till 2025

-25%

Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade till 2025

99 %

Klimatpåverkande utsläpp från projektutvecklingen ska halveras till år 2030

-34 %

HUFVUDSTADEN

Klimatsäkra fastigheterna

- Individuell analys av samtliga fastigheter
- Klimatanpassade fastigheter

Ansvarsfulla affärer

- Uppdaterat policyer och uppförandekod
- Hållbar leverantörskedja

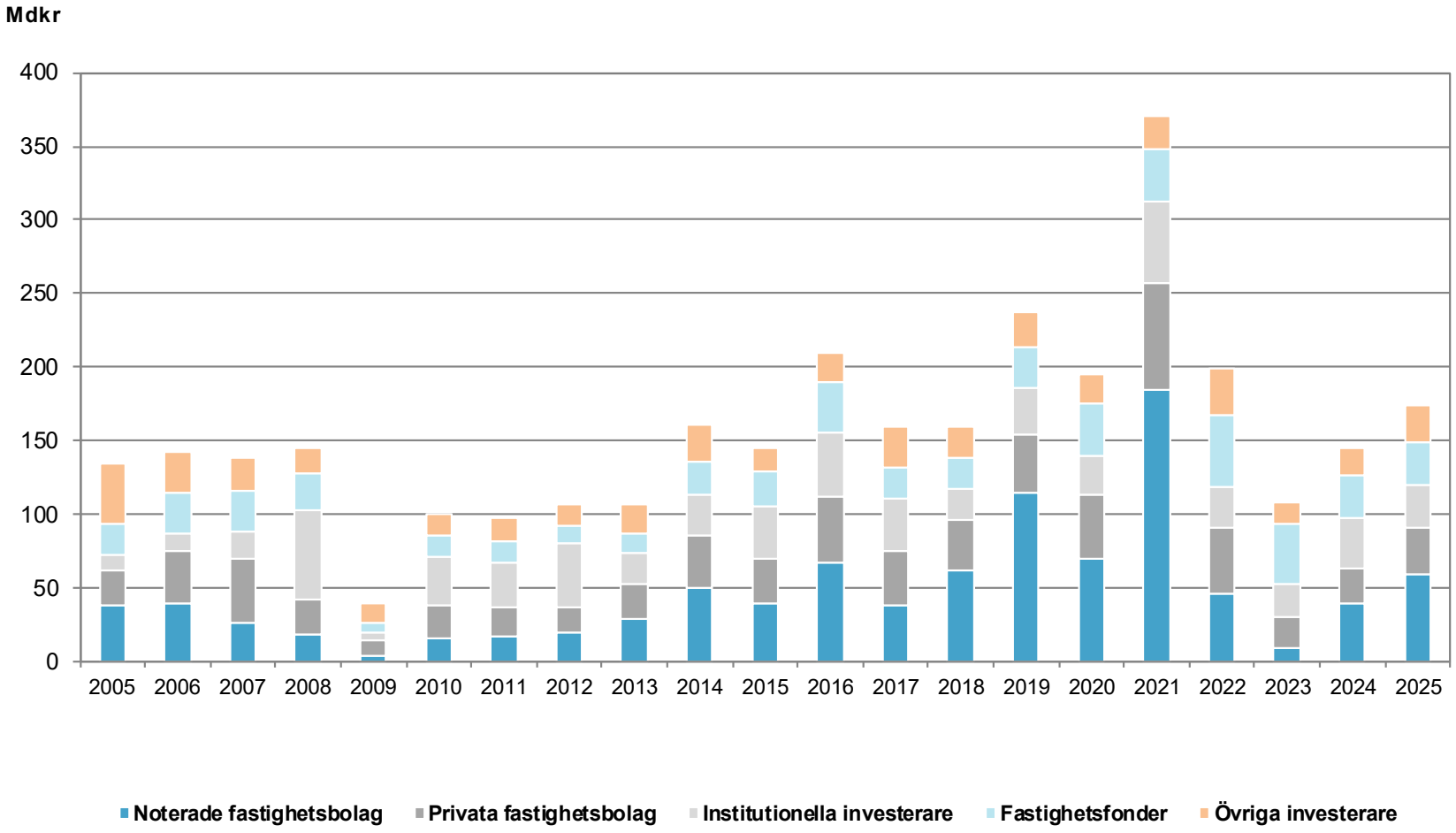
Framåtblick

- Fastighetsbranschen står i fokus för att minska klimatpåverkan och energianvändningen
- Förebygga klimatförändringars effekt på våra fastigheter
- Säkra hela värdekedjan i leverantörsleden
- Arbeta långsiktigt för att skapa flexibilitet i våra fastigheter
- Öka andelen återbruk i samarbete med våra hyresgäster
- Kunderna ställer allt högre krav
- Förändrade konsumtionsbeteenden, särskilt inom mode

Fastighetsmarknad

Transaktioner i Sverige

2005 – 2025

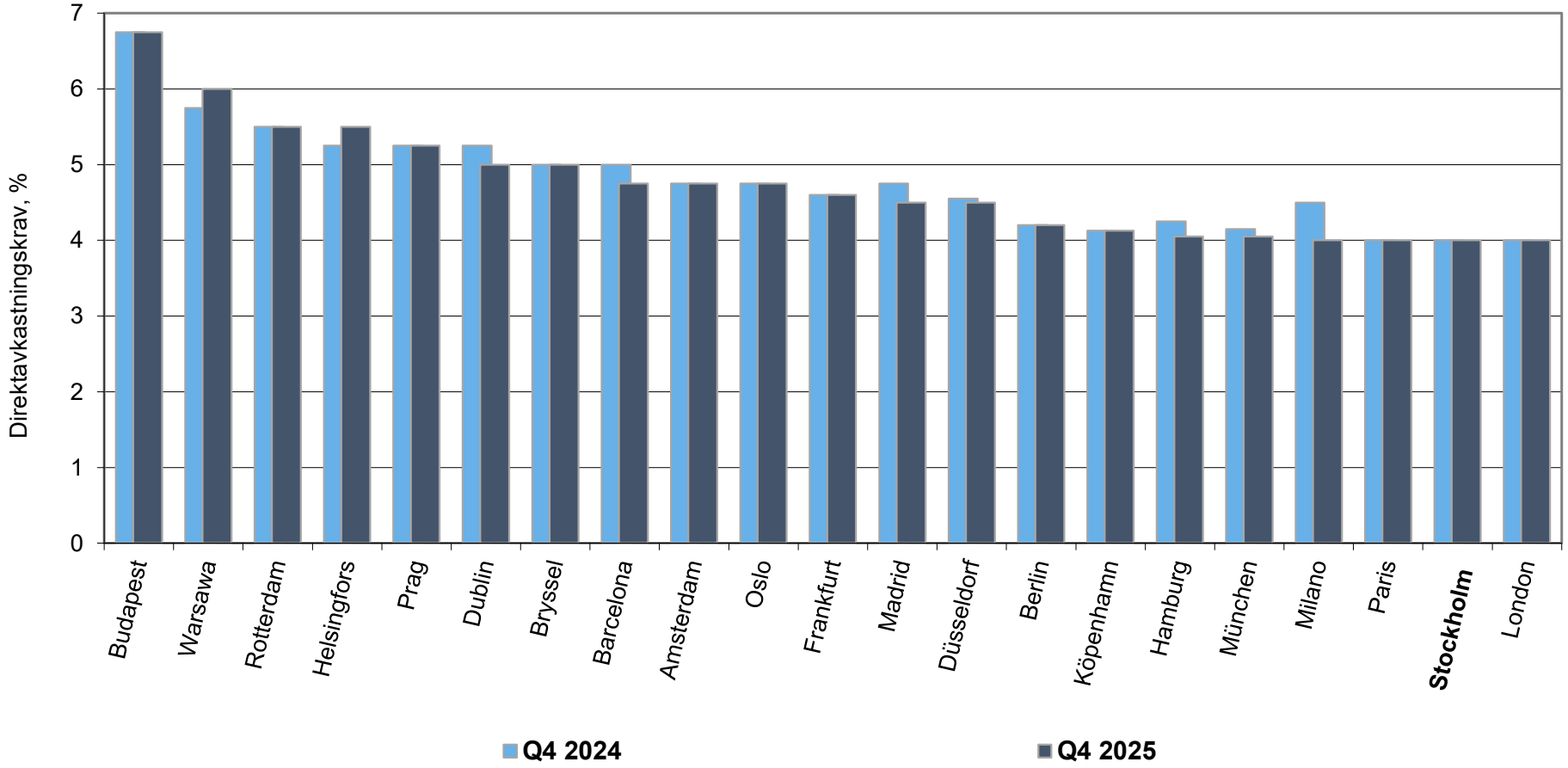


HUFVUDSTADEN

Källa: Nordanö

Yield utveckling

Europeiska städer

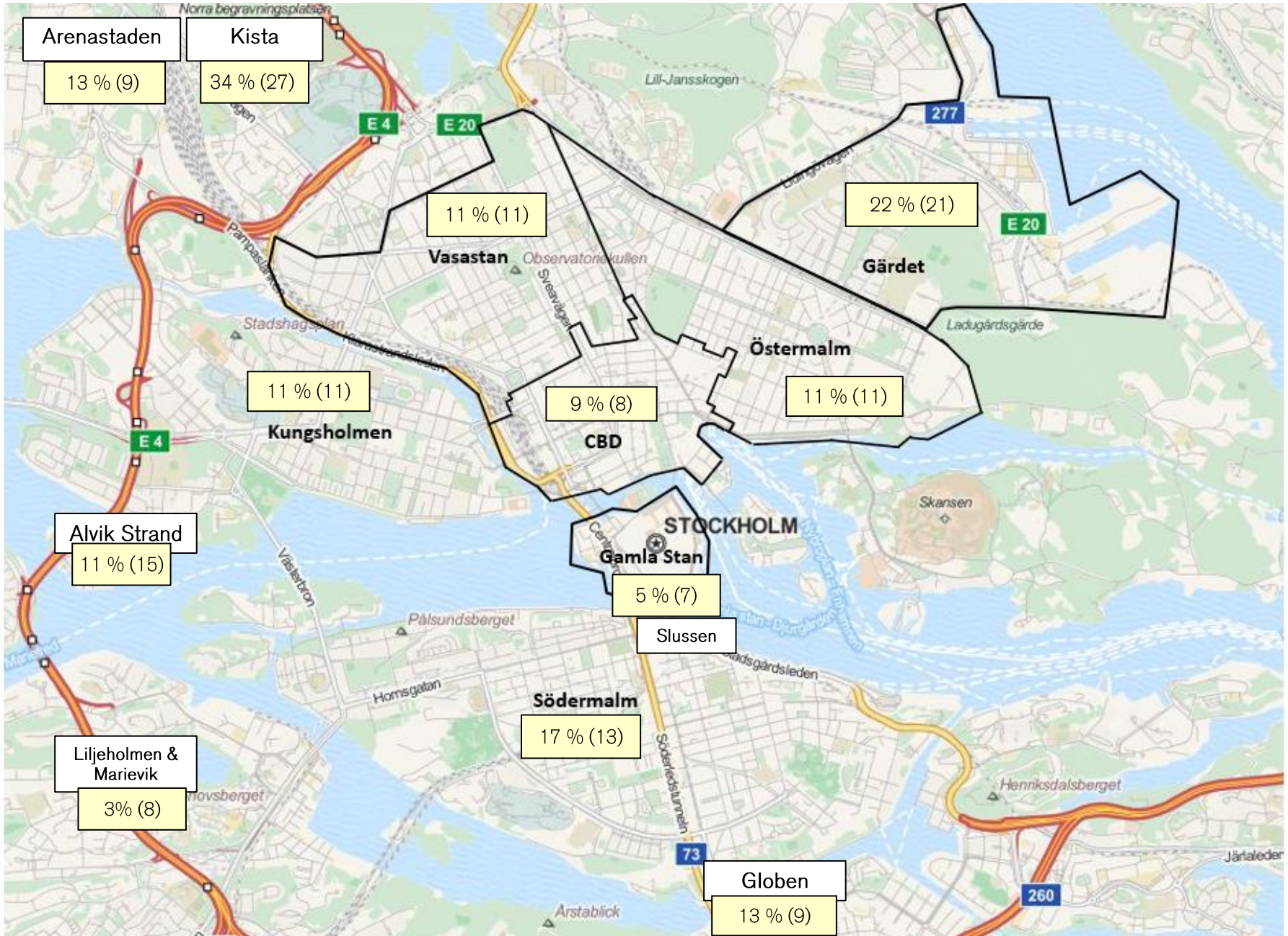


Källa: JLL
Köpenhamn avser data från Colliers

HUFVUDSTADEN

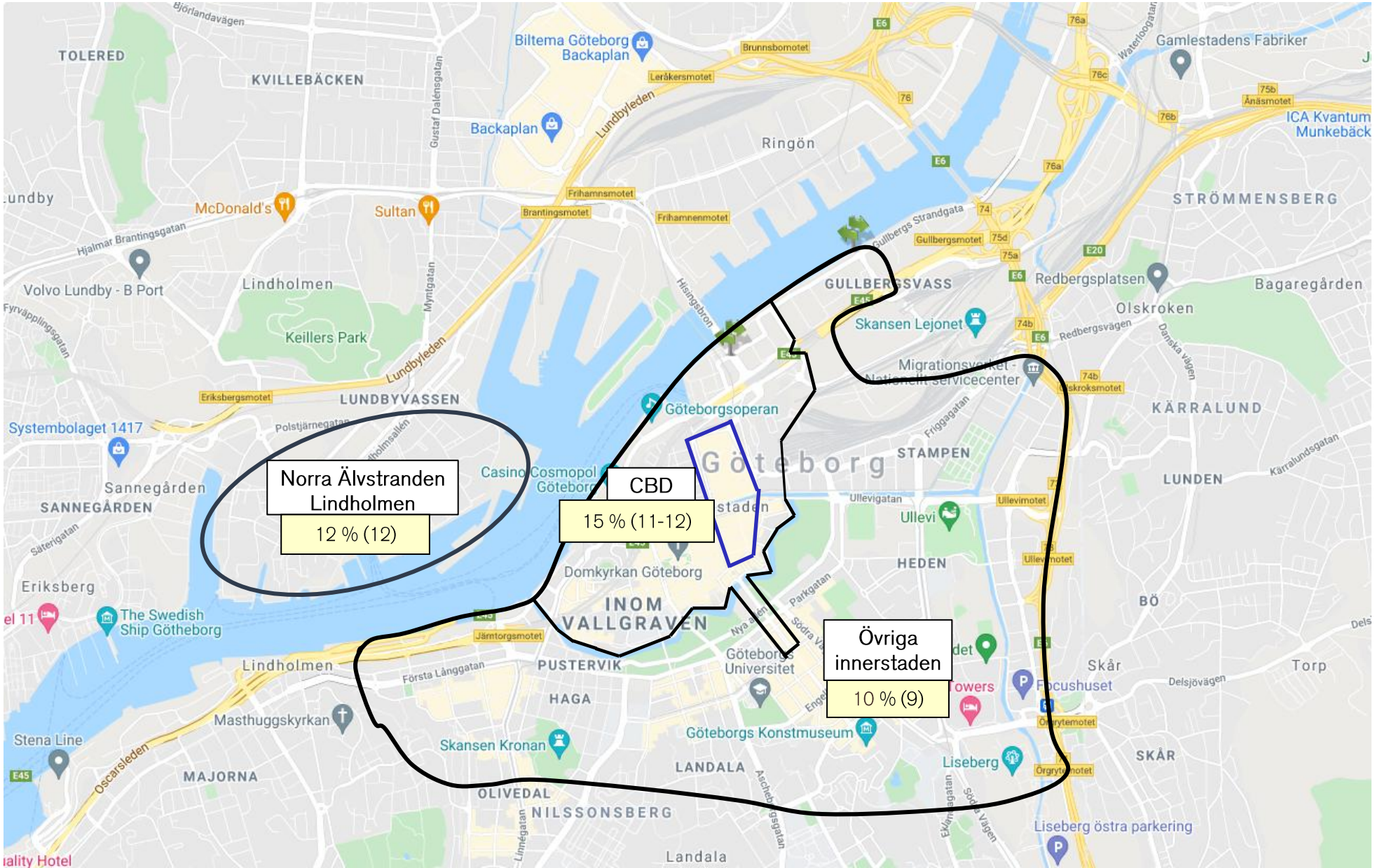
Vakanser kontor, Stockholm

(kv. 4 2025 jmf kv. 4 2024)



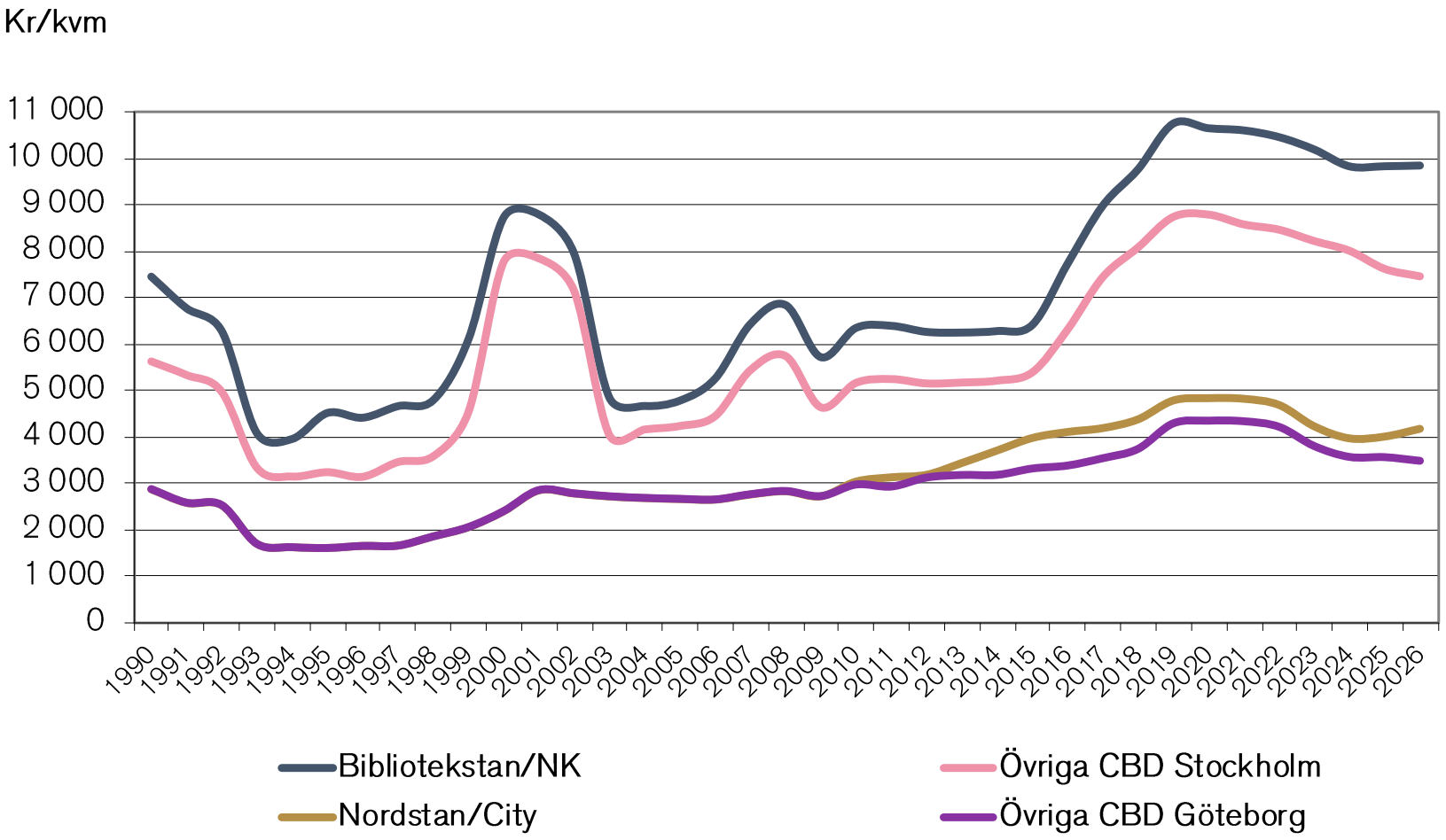
Vakanser kontor, Göteborg

(kv. 4 2025 jmf kv. 4 2024)



Real hyresutveckling kontor

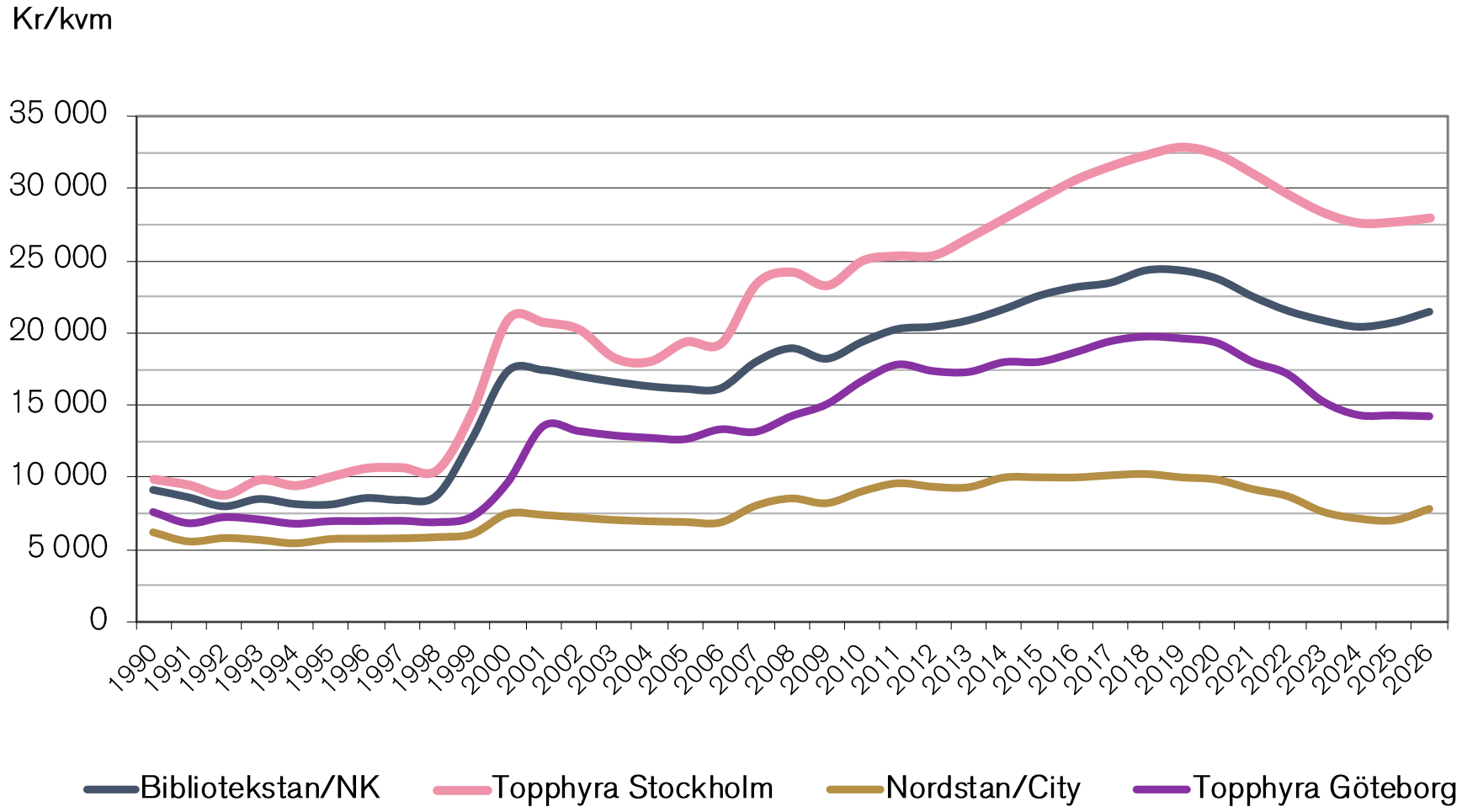
Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillägg



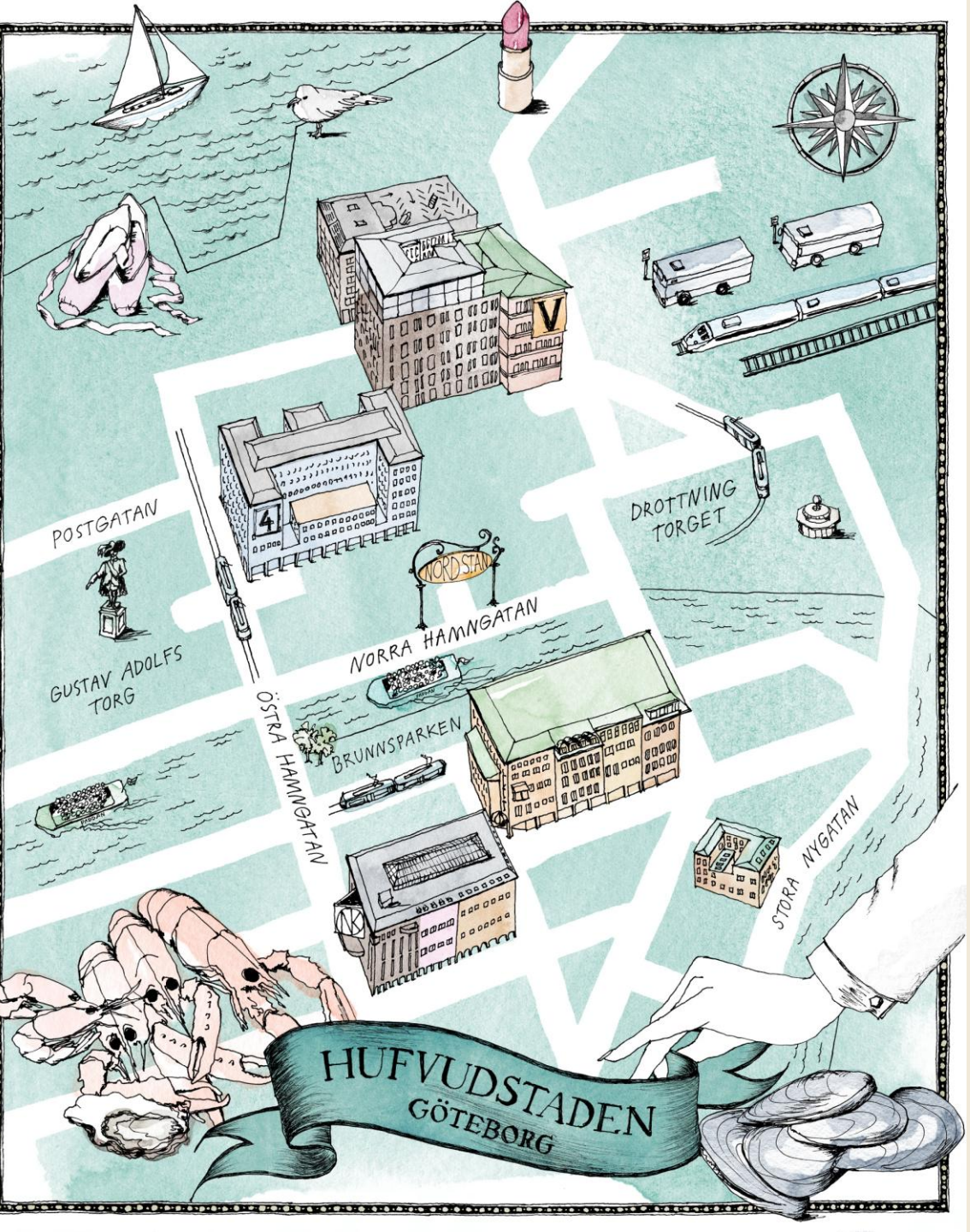
HUFVUDSTADEN

Real hyresutveckling butiker

Marknadshyra exklusive fastighetsskattetillägg



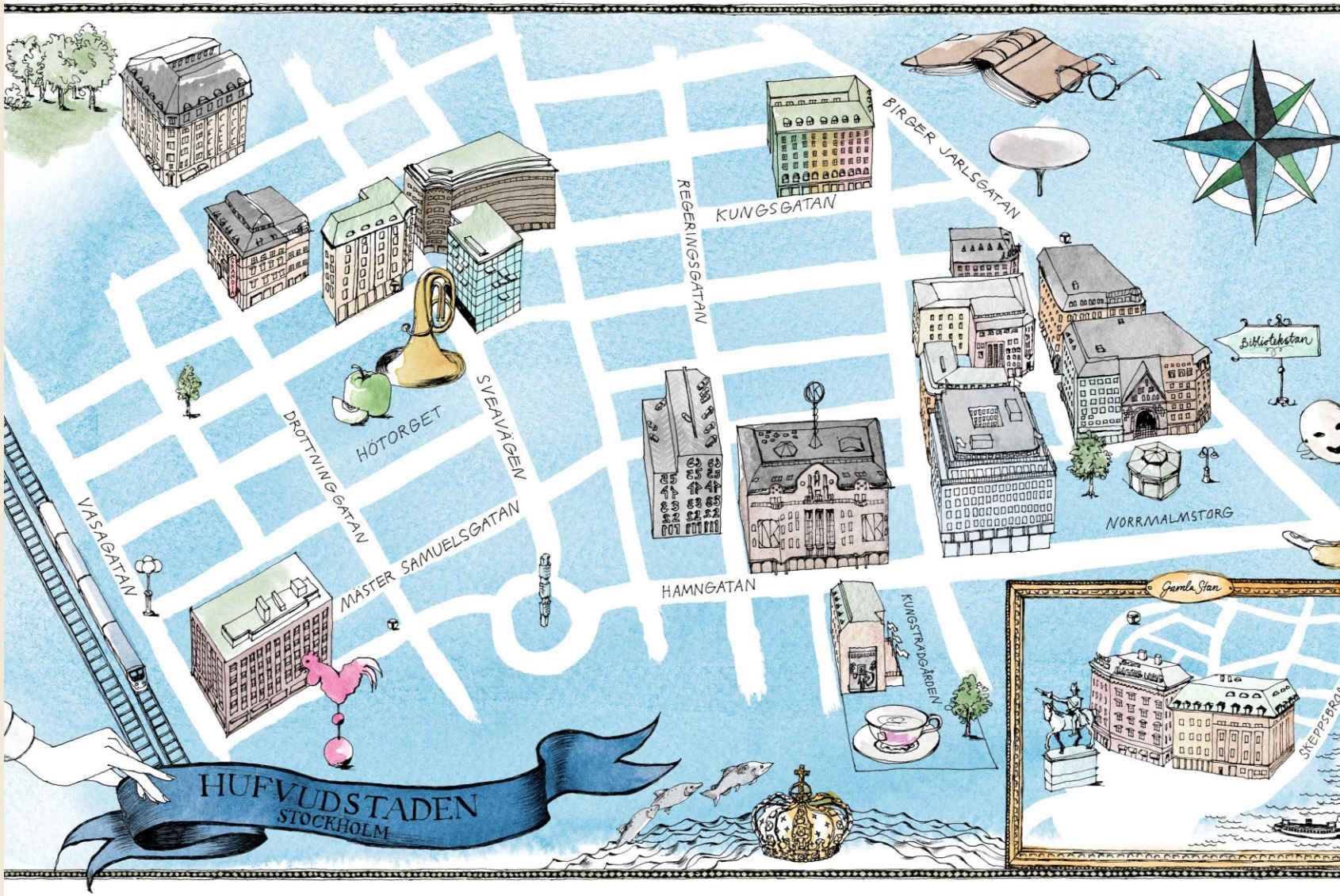
HUFVUDSTADEN



Göteborg

HUFVUDSTADEN

Stockholm

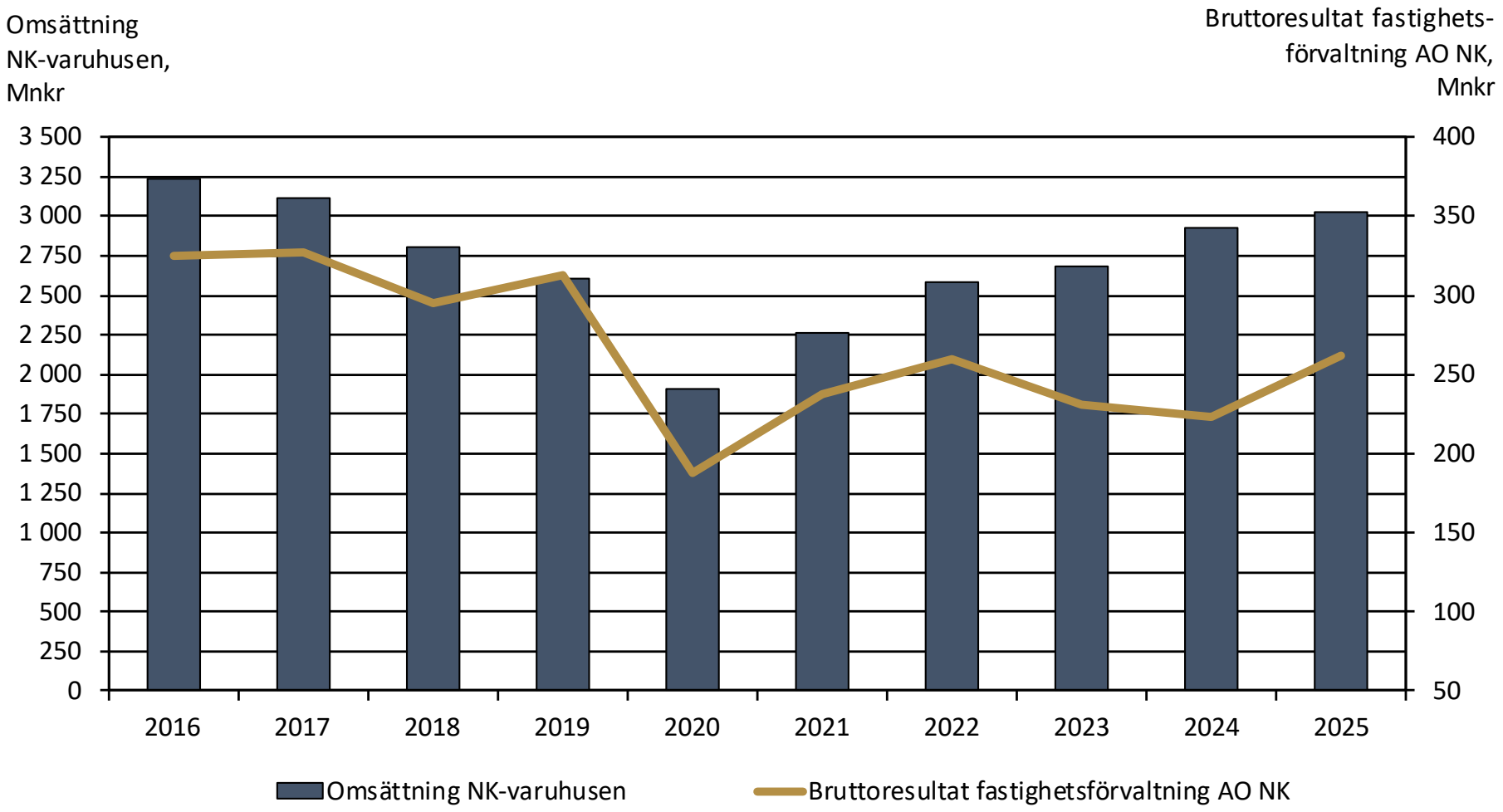


HUFVUDSTADEN

110 ÅR PÅ
HAMNGATAN

Omsättning & Bruttoresultat fastighetsförvaltning

NK-varuhusen och AO NK



HUFVUDSTADEN

Inklusive koncerninterna hyresintäkter

NK 2025

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat 262 mnkr (223), +17 %

AO NK bruttoresultat 199 mnkr (143), +39%

- Ökade hyresintäkter och minskade rabatter
- Lägre kostnader

Fokus på unika upplevelser

- Uthyrningar, nyheter och lanseringar
- Levande och relevant marknadsplats

Sömlös kundupplevelse

- E-handel för en ökad tillgänglighet
- Förstärkt sortiment

HUFVUDSTADEN

NK Retail AB

- Retailverksamhet som drivs i dotterbolag till AB Nordiska Kompaniet
- NK Retail driver främst multibrand-avdelningar inom främst kategorierna kosmetik och mode
- Omfattningen av NK Retails verksamhet var knappt 30% av NK:s varuhusyta under 2025

NK Retail AB

Resultat: -42 mnkr (-53) +11 mnkr inkl. koncerninterna hyror

- Förbättrade marginaler och lägre kostnader
- Högt kampanjtryck i utmanande marknad
- Renodlad verksamhet och organisation

Omsättning: 904 mnkr (916), -1% mot fg. år

- Överlåtelse av juvelavdelning till Nymans Ur 1851
- Förbättrad försäljning per kvadratmeter

NK 2026

Fokus på lönsam tillväxt;

1. Förstärkt fokus på uthyrning och unikt sortiment
2. Digital utveckling för sömlös kundupplevelse
3. God kostnadskontroll och ökad automation
4. Ny operativ modell med förstärkta nyckelkompetenser
5. NK Retail: Renodlad verksamhet med lägre kostnadsmassa

Tack Kompanister

Framtid

- Återhämtning i svensk ekonomi
- Uthyrningsarbetet högst prioriterat
- Fortsatt förändringsarbete inom NK
- Långsiktighet ger minskad klimatpåverkan och ökad affärsnytta
- Aktiv förvaltning och utveckling av marknadsplatser skapar nya kassaflöden och ökat aktieägarvärde