

# Presentation av Hufvudstadens bokslutskommuniké

13 februari 2025

HUFVUDSTADEN



# Året i korthet

- Fortsatt osäkerhet i omvärlden
- Lågkonjunkturen mer utdragen
- Stabil men avvaktande kontorsmarknad i centrala lägen
- Svag utveckling inom detaljhandeln
- Bra framdrift i våra utvecklingsprojekt
- Ökat fokus på hållbarhet
- Branschens nöjdaste kontorskunder

# Fastighetsförvaltning 2024

- Fastighetsförvaltningens nettoomsättning  
2 120 mnkr (2 033), +4 %
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat  
1 435 mnkr (1 359), +6 %
- Omförhandlingar -2 % (-2)
- Hyresvakans 7,1 % (8,8)
- Hyresvakans exklusive projekt 5,0 % (5,7)

HUFVUDSTADEN





# Oktober – december 2024

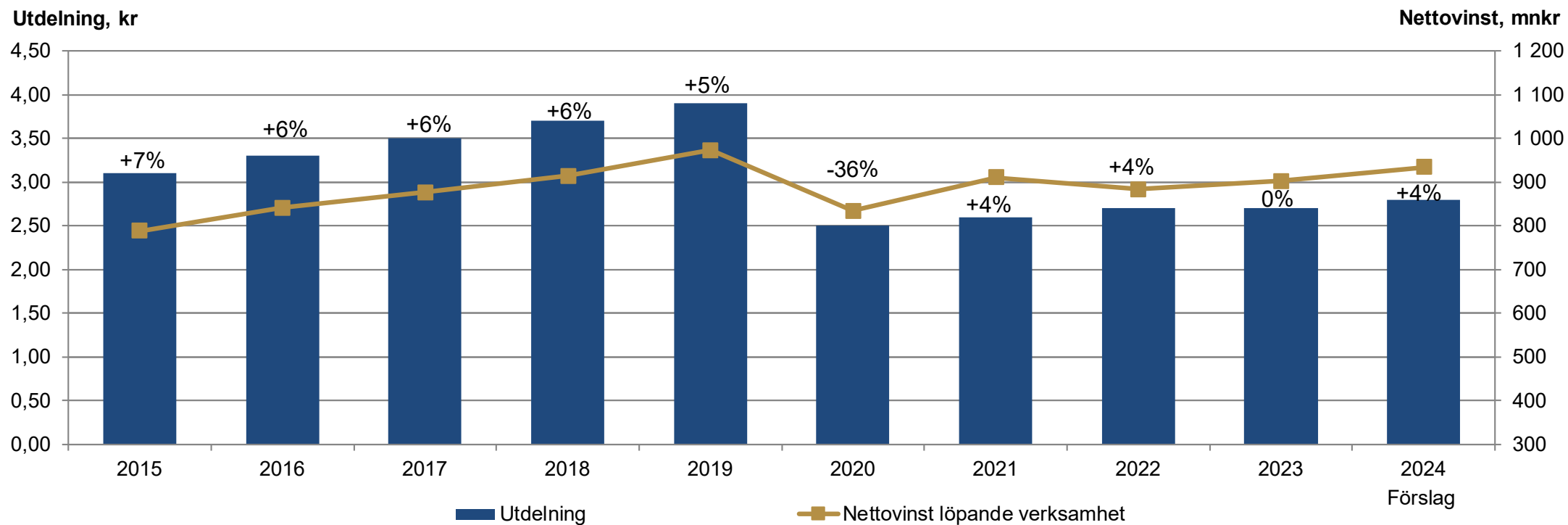
- Fastighetsförvaltningens nettoomsättning 537 mnkr (518), +4 %
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat 357 mnkr (329), +8 %
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter +0,5 mdkr (-1,2)
- Stort intresse för Bibliotekstan
- Fler hyresavtal tecknade i Kv Johanna
- Stärkt julhandel

# 2024

- Årets resultat +365mnkr (-1 927)
- Orealiserad värdeförändring fastigheter -603mnkr (-4 042)
- Projektinvesteringar 977 mnkr (1 269)
- Marknadsvärde fastigheter 47,1 mdkr (46,7)
- Långsiktigt substansvärde 185 kr per aktie (185)
- Föreslagen utdelning 2,80 kr per aktie (2,70)

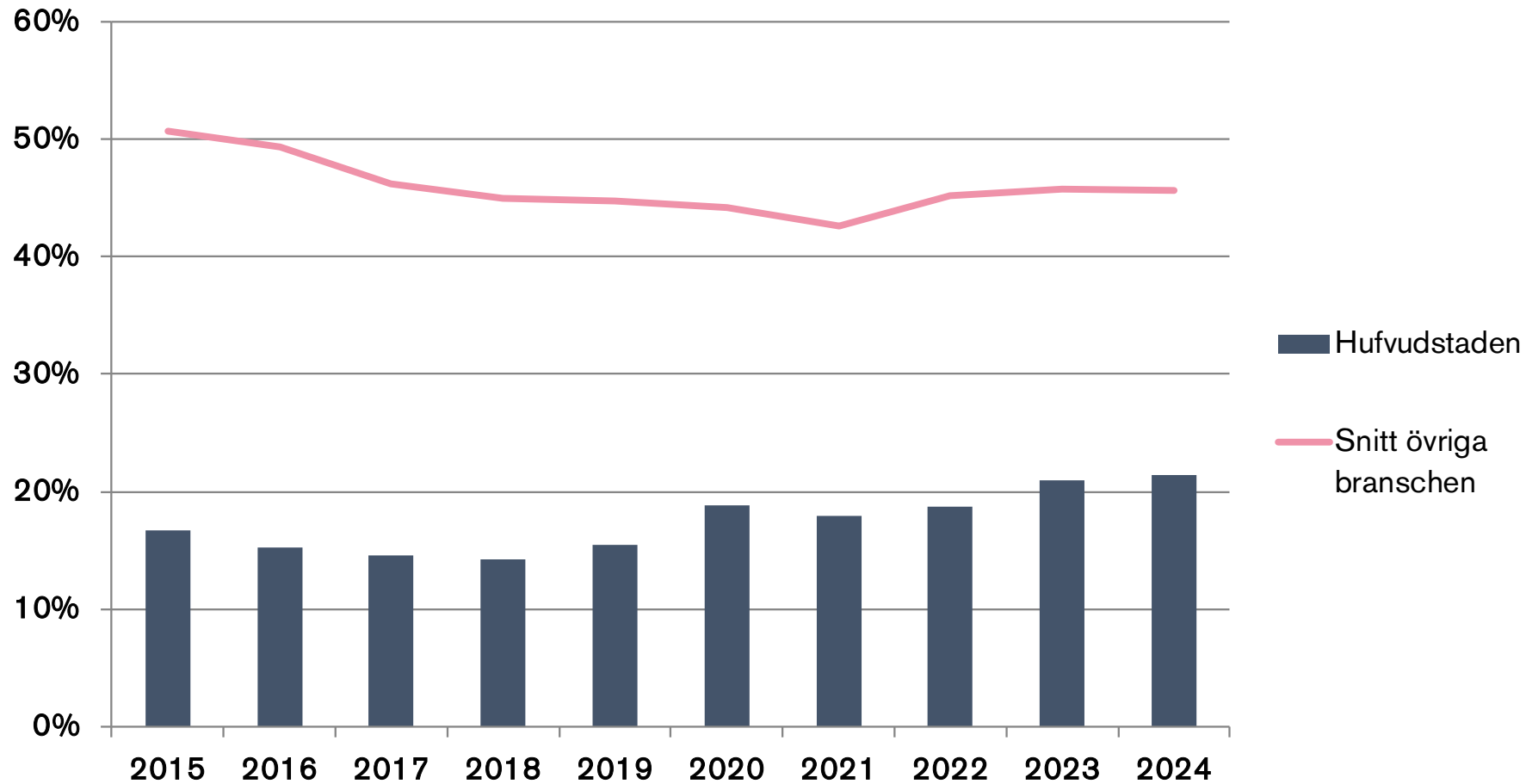


# Nettovinst löpande verksamhet<sup>1)</sup> och utdelning



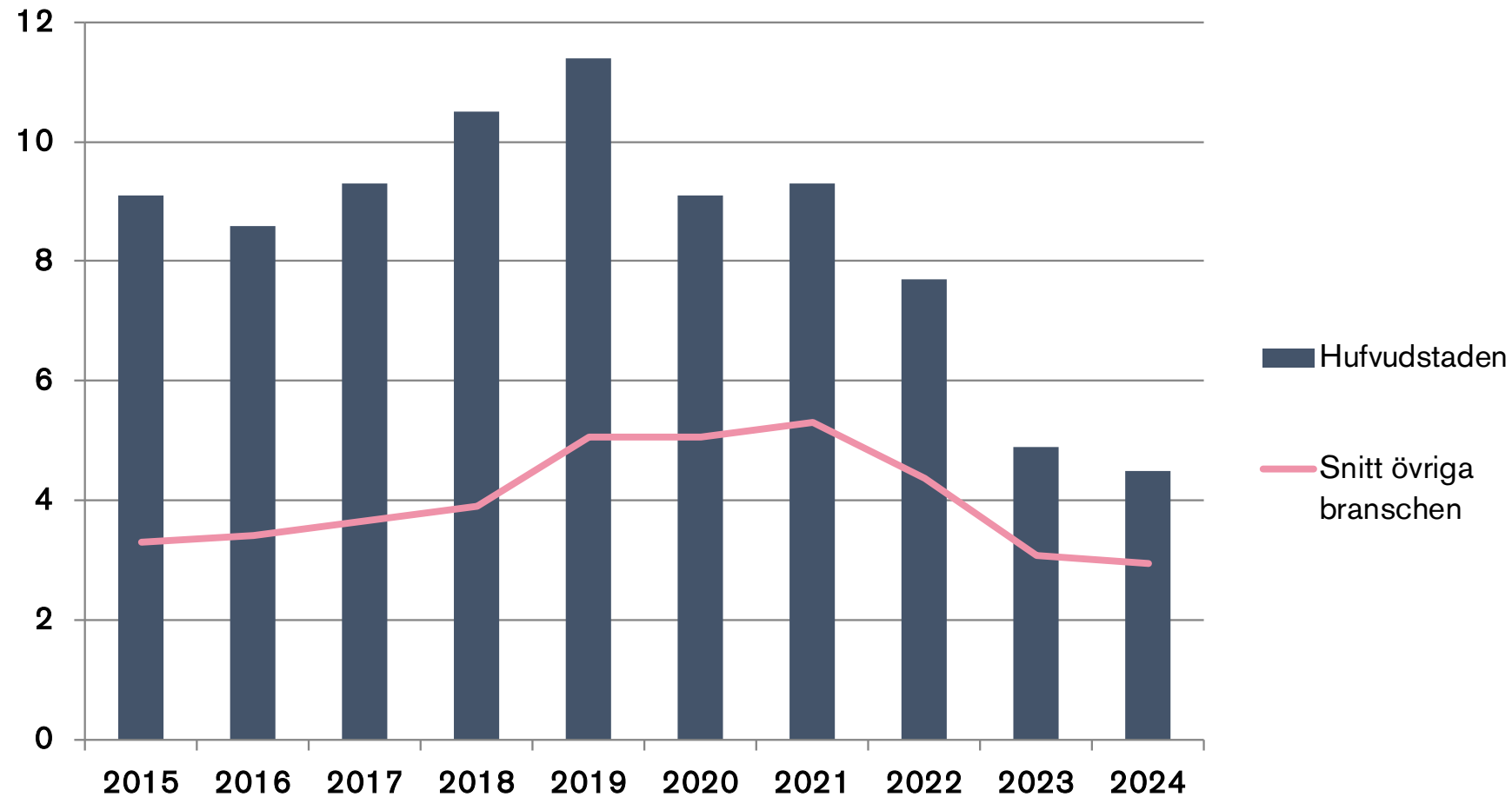
<sup>1)</sup> Jämförbart bestånd

# Nettobelåningsgrad



Övriga bolag avser: Atrium Ljungberg, Castellum, Fabege, Vasakronan, Wallenstam, Wihlborgs, Kungsleden 2015-2021. För Castellum avser 2024 siffror per Q3.

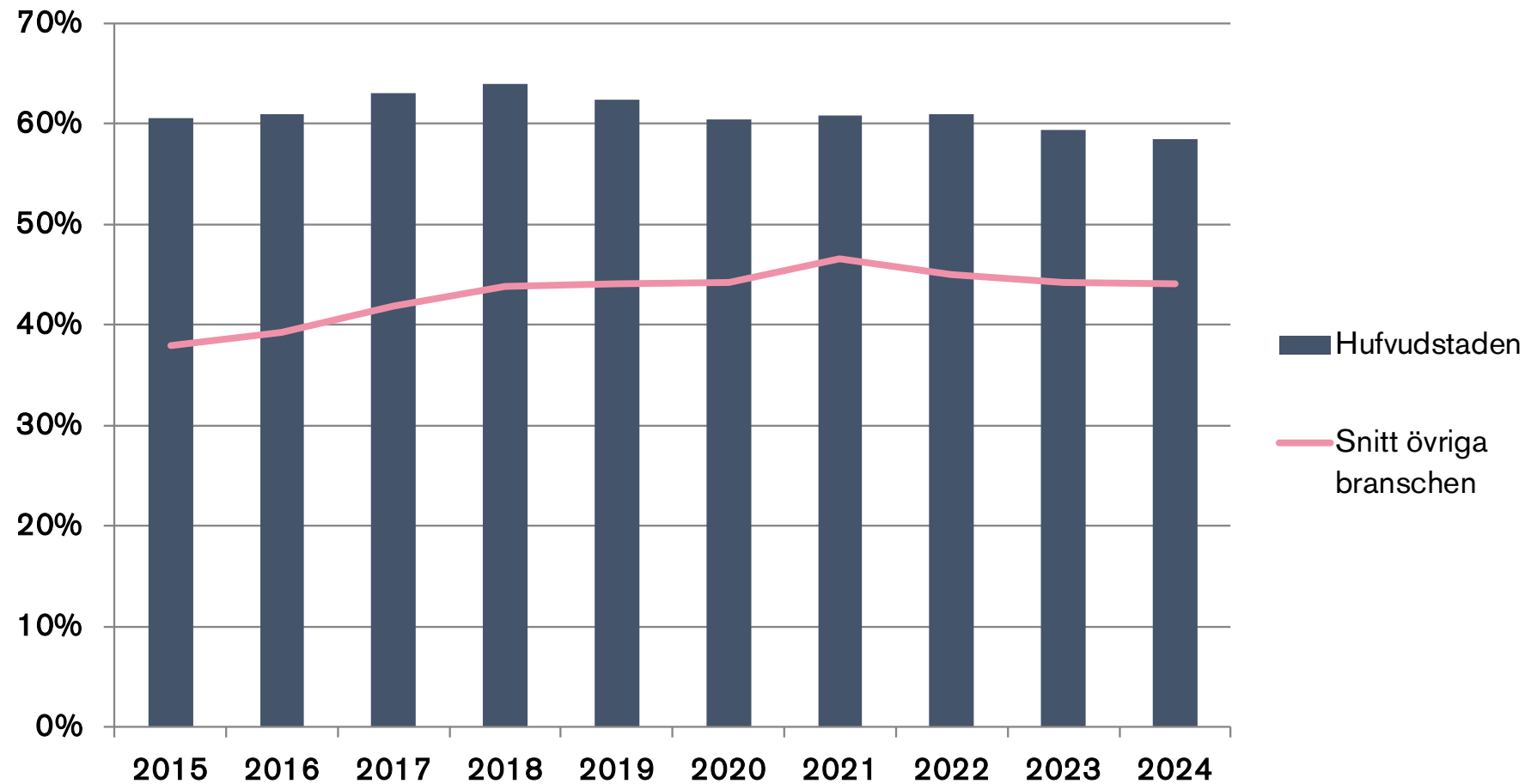
# Räntetäckningsgrad



Övriga bolag avser: Atrium Ljungberg, Castellum, Fabege, Vasakronan, Wallenstam, Wihlborgs, Kungsleden 2015-2021. För Castellum avser 2024 siffror per Q3.



# Soliditet



Övriga bolag avser: Atrium Ljungberg, Castellum, Fabege, Vasakronan, Wallenstam, Wihlborgs, Kungsleden 2015-2021. För Castellum avser 2024 siffror per Q3.

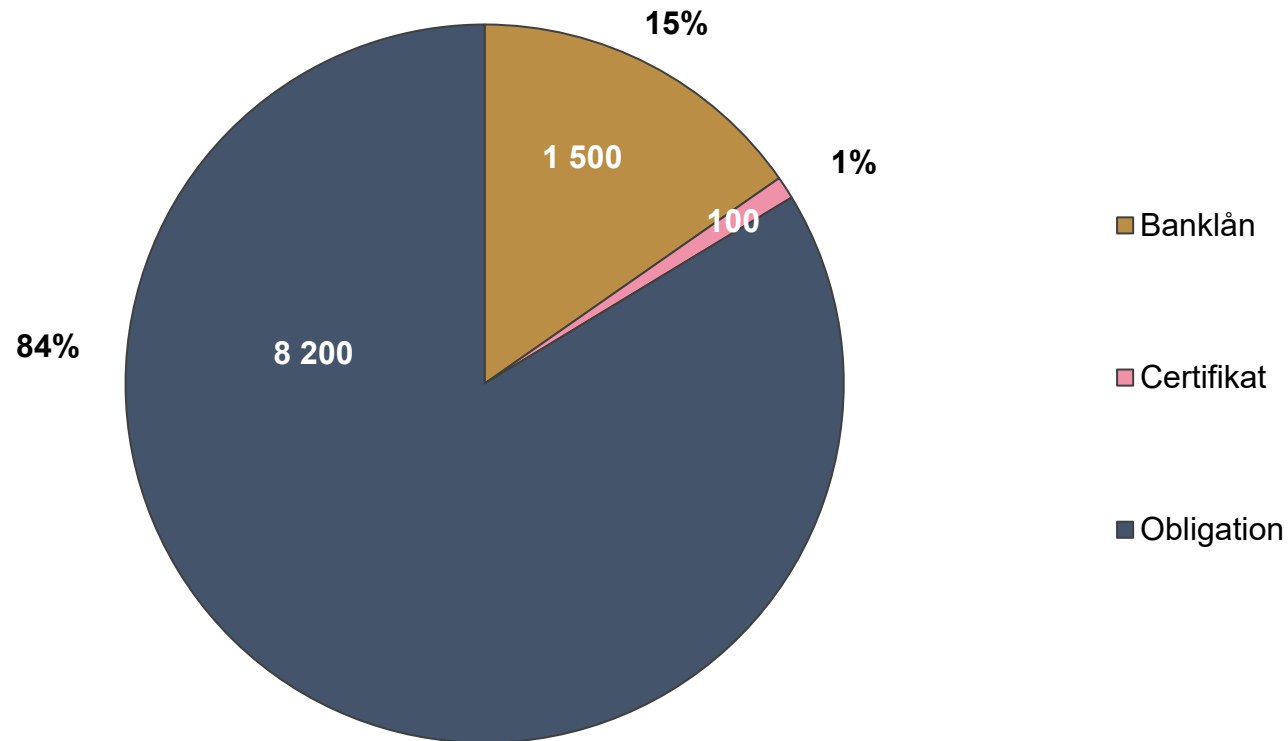
HUFVUDSTADEN

# Upplåning, totalt 9 800 mnkr

2024-12-31

Outnyttjade lånelöften

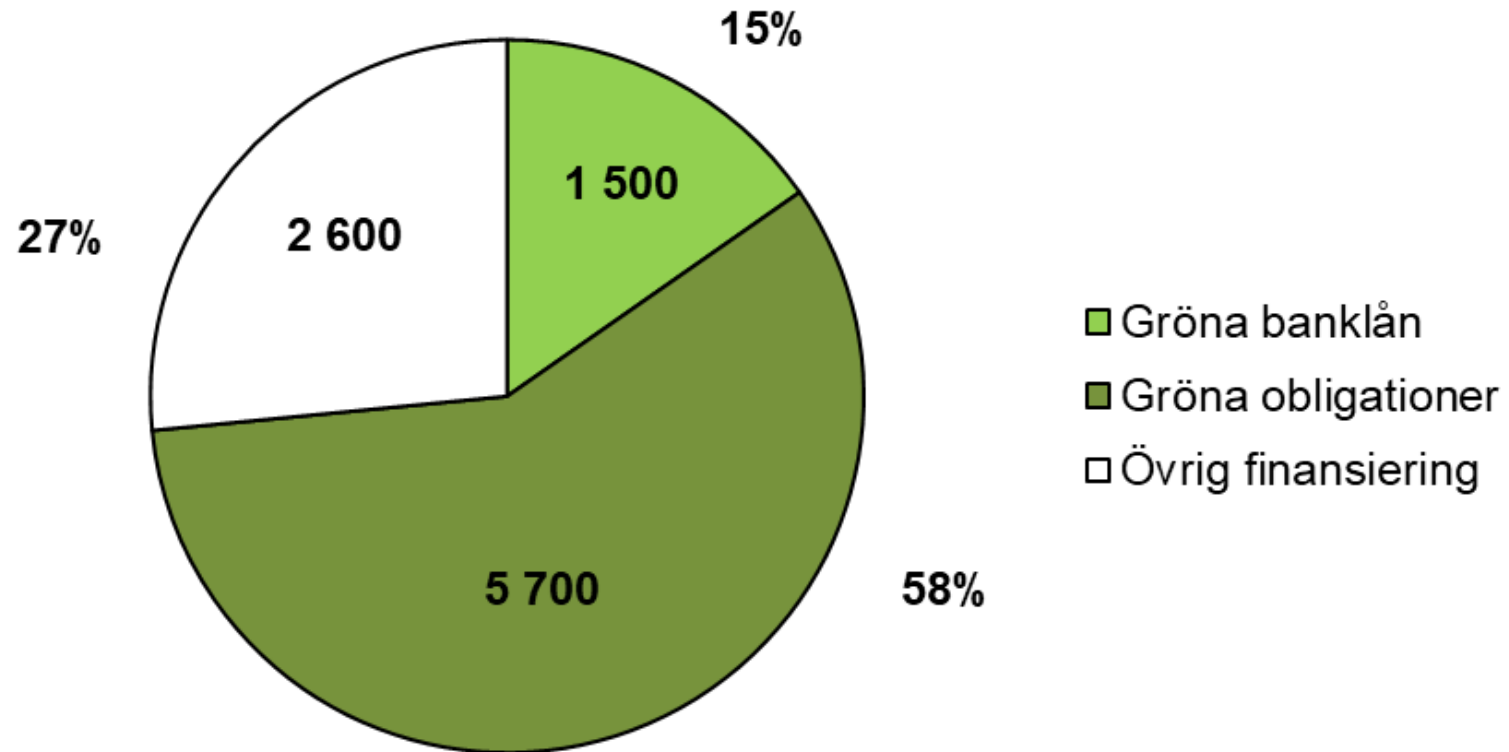
5 500 mnkr



HUFVUDSTADEN

# Grön finansiering

2024-12-31



# Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915



Minimera



Framtidssäkra



Samarbeta



# Minimera

*”Vi arbetar för att minimera vårt klimatavtryck”*

- Energieffektiviserar våra fastigheter
- Bygger med långsiktigt perspektiv
- Återbruk blir en allt viktigare parameter
- Premierar produkter med lägre klimatbelastning



# Framtidssäkra

*”Vi ska framtidssäkra våra fastigheter och verksamheter med ett 100-årigt perspektiv”*

- Långsiktiga flexibla lösningar
- Miljöcertifierar våra fastigheter
- Klimanpassade fastigheter



# Samarbeta

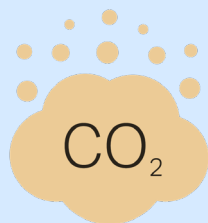
*”Genom samarbeten skapar vi hållbara miljöer som bidrar till hållbar stadsutveckling”*

- Aktiva samarbeten inom hållbarhet och stadsutveckling
- Gröna hyresavtal



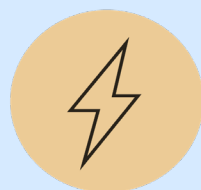
# Hållbarhetsmål och utfall 2024

Förvaltning av fastigheter ska vara klimatneutral till 2025



-10%

Energianvändningen per kvadratmeter ska minska med 16% till 2025



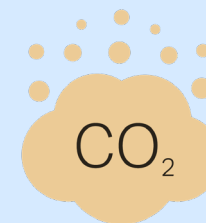
-17%

Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade till 2025



84 %

Klimatpåverkande utsläpp från projektutvecklingen ska halveras till år 2030



Under året har vi i flera projekt haft stort fokus på återbruk och bevarande av material



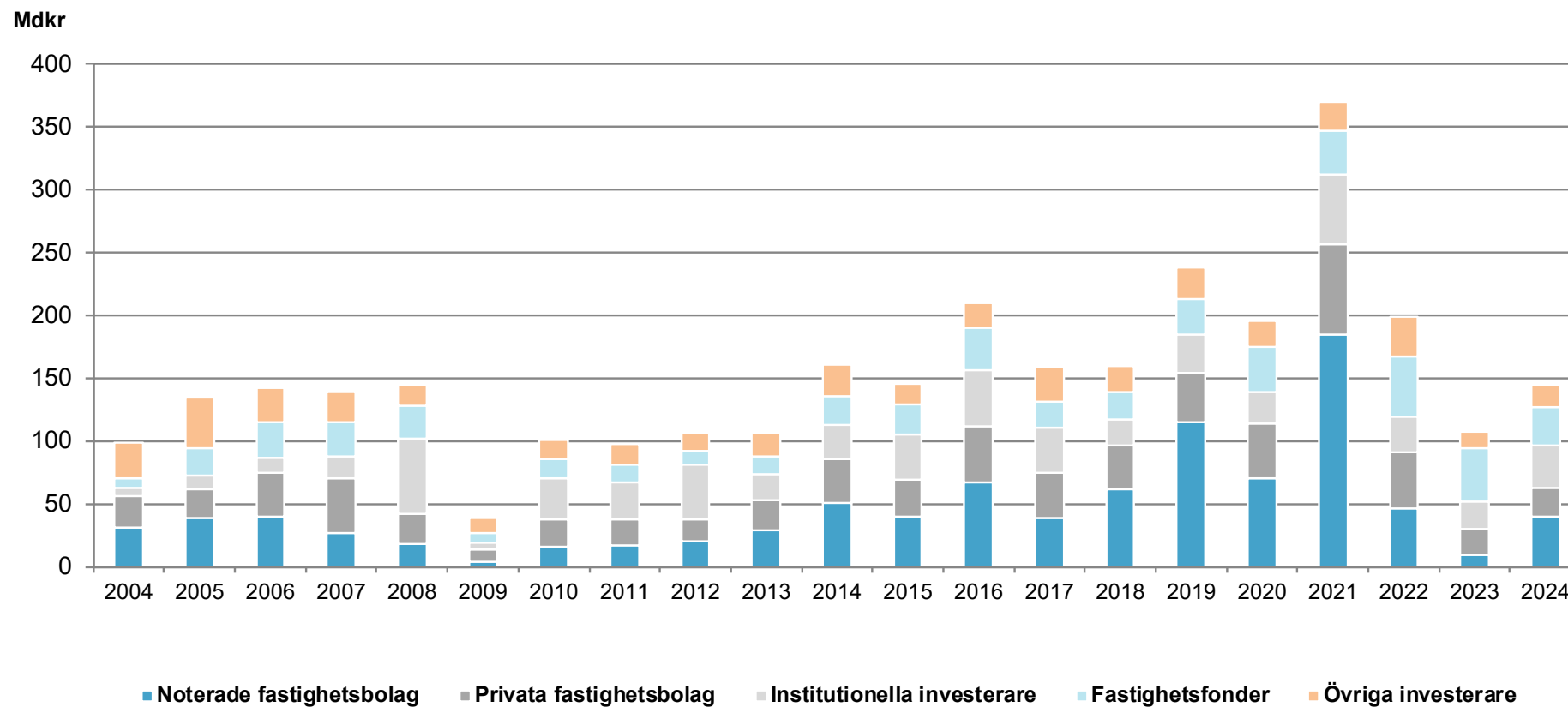
# Fastighetsmarknad



HUFVUDSTADEN

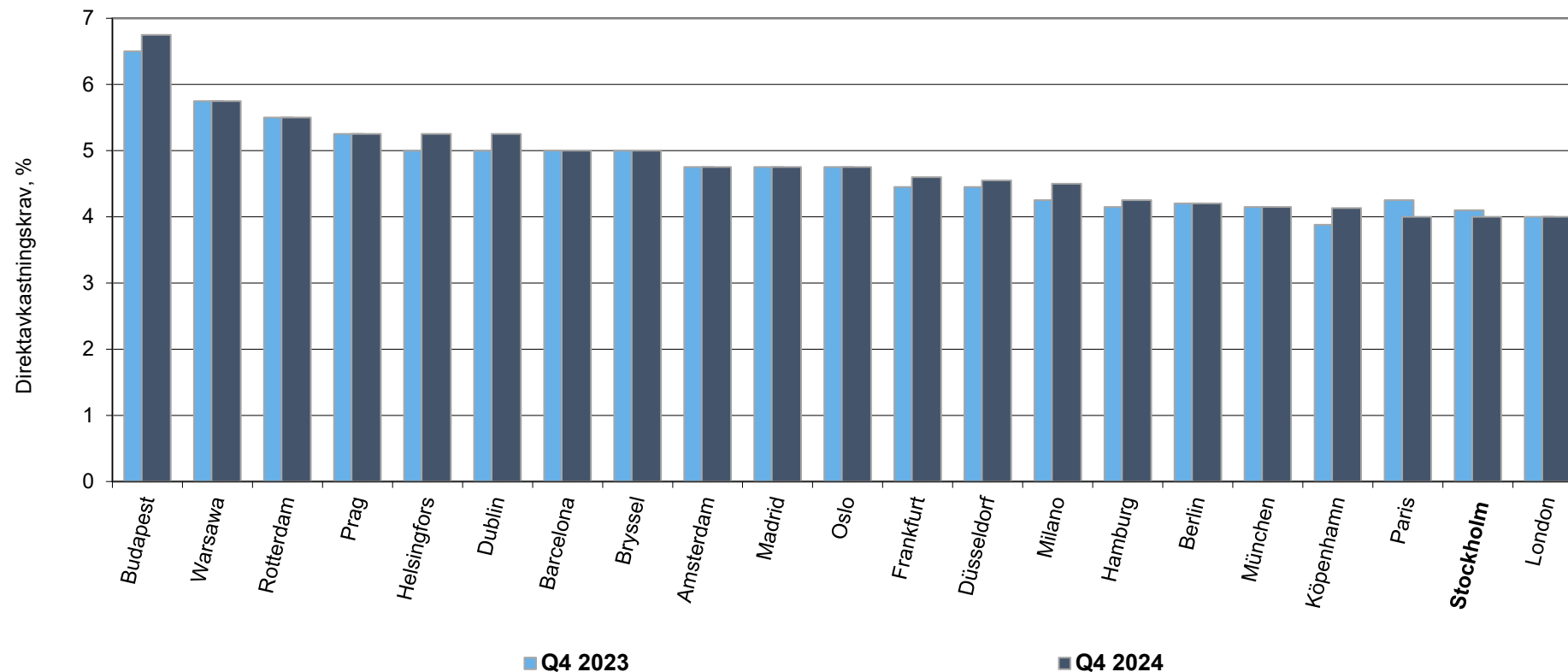
# Transaktioner i Sverige

2004 – 2024



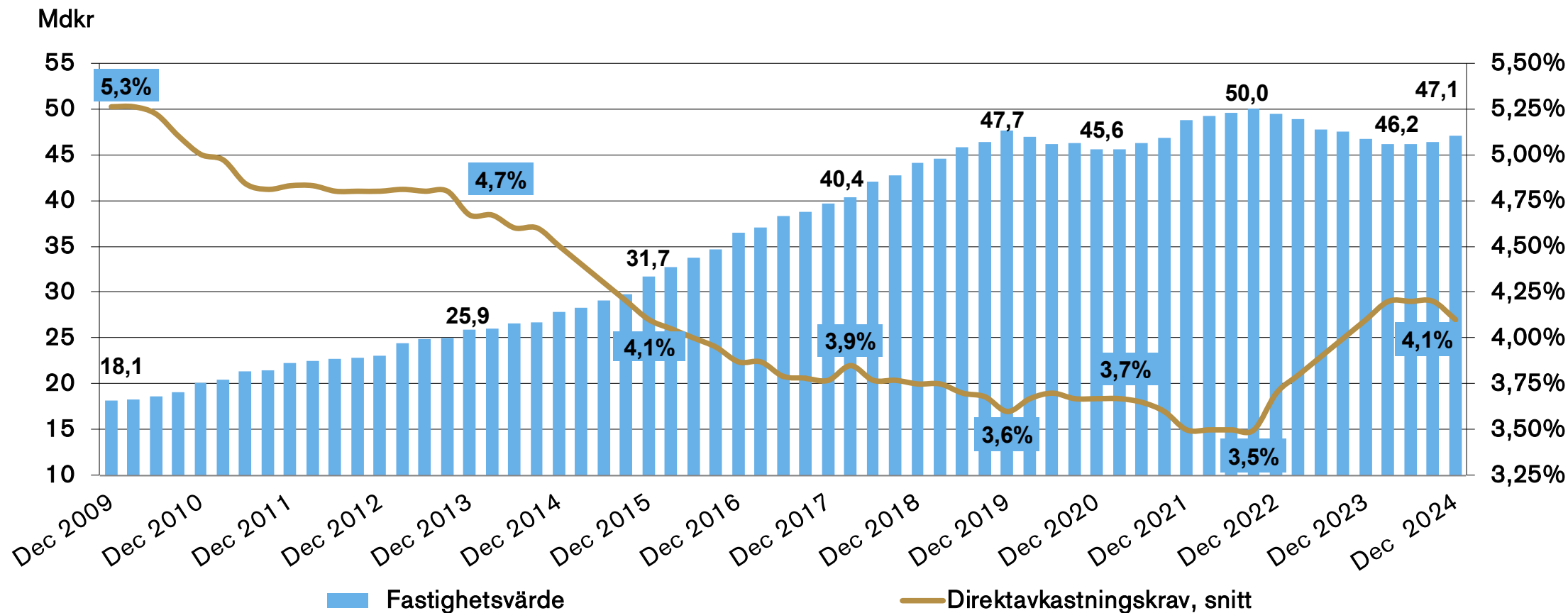
# Yield utveckling

## Europeiska städer



Källa: JLL  
Köpenhamn avser data från Colliers

# Marknadsvärdering december 2024



# Projekt



HUFVUDSTADEN

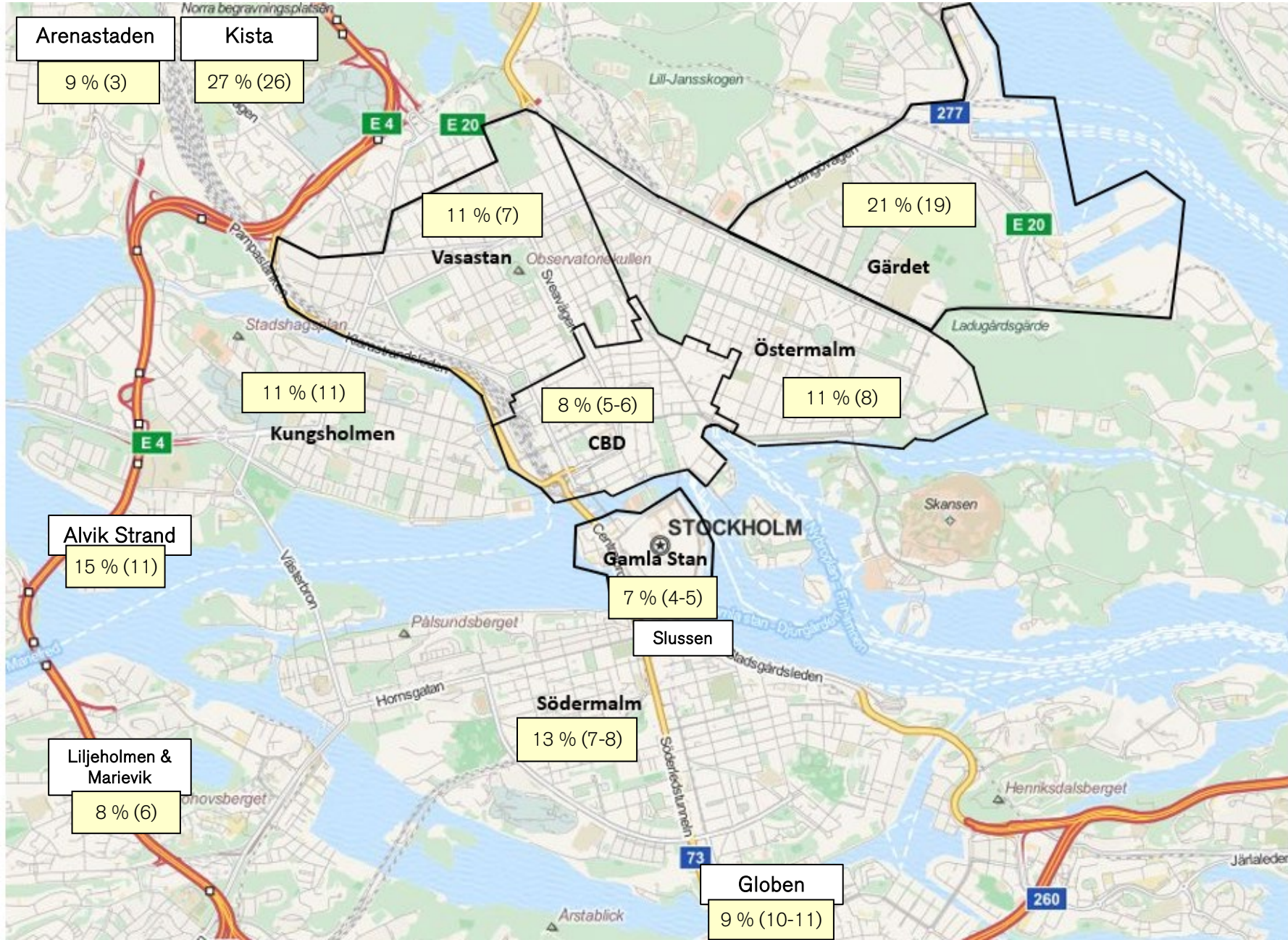
# Kontor



HUFVUDSTADEN

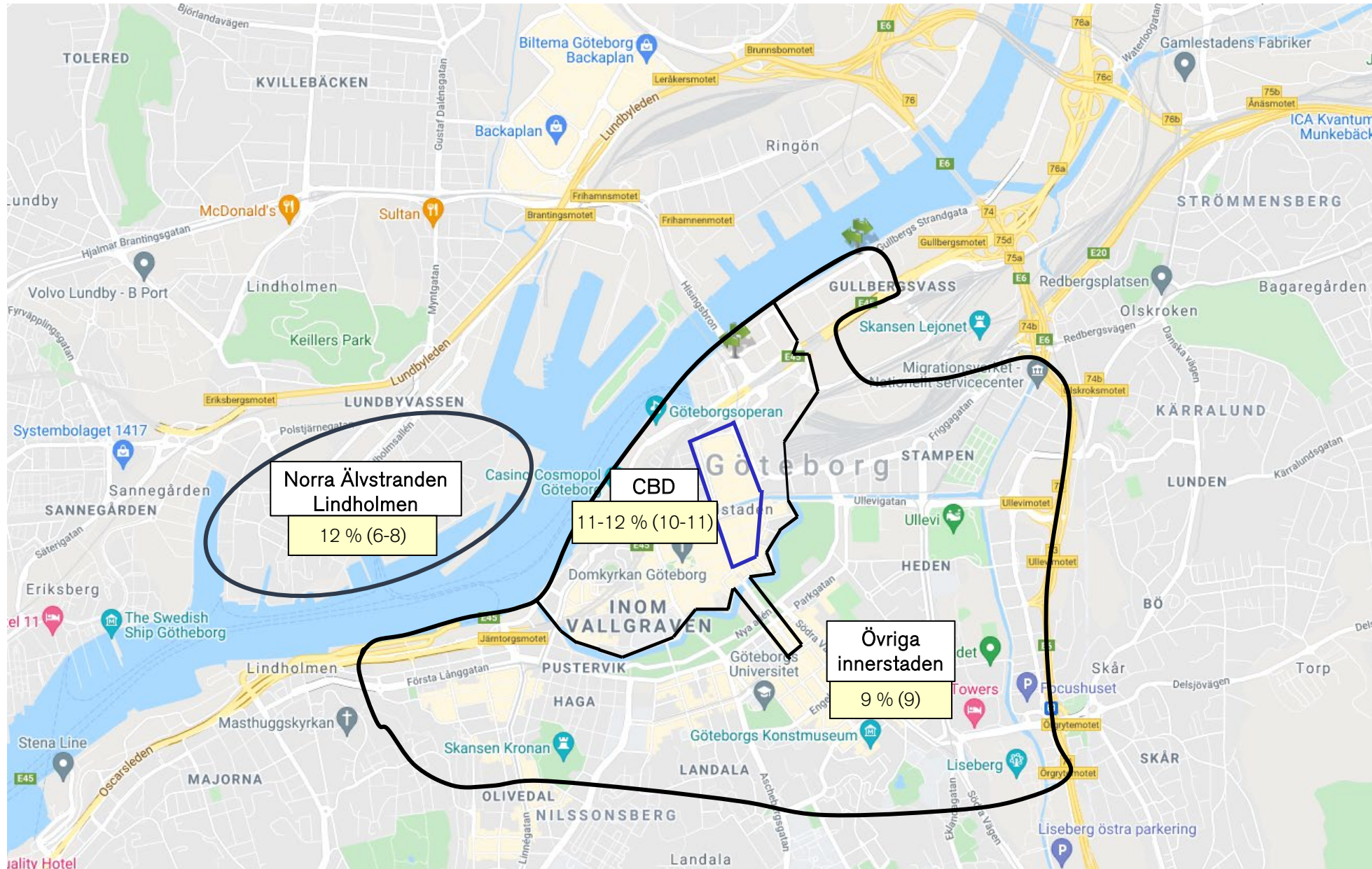
# Vakanser kontor, Stockholm

(kv. 4 2024 jmf kv. 4 2023)



# Vakanser kontor, Göteborg

(kv. 4 2024 jmf kv. 4 2023)

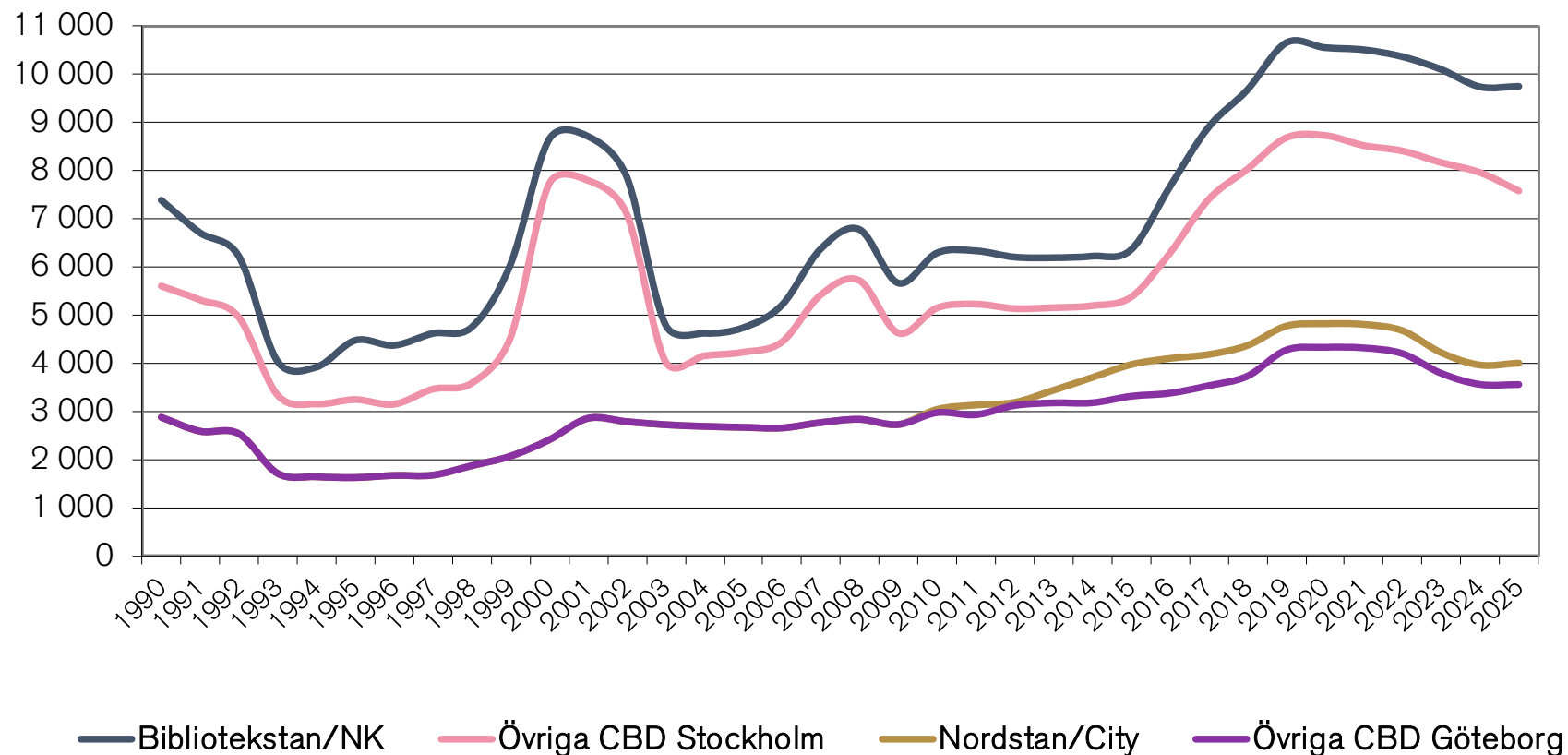




# Real hyresutveckling kontor

## Marknadshyra exklusive fastighetskattetillegg

Kr/kvm



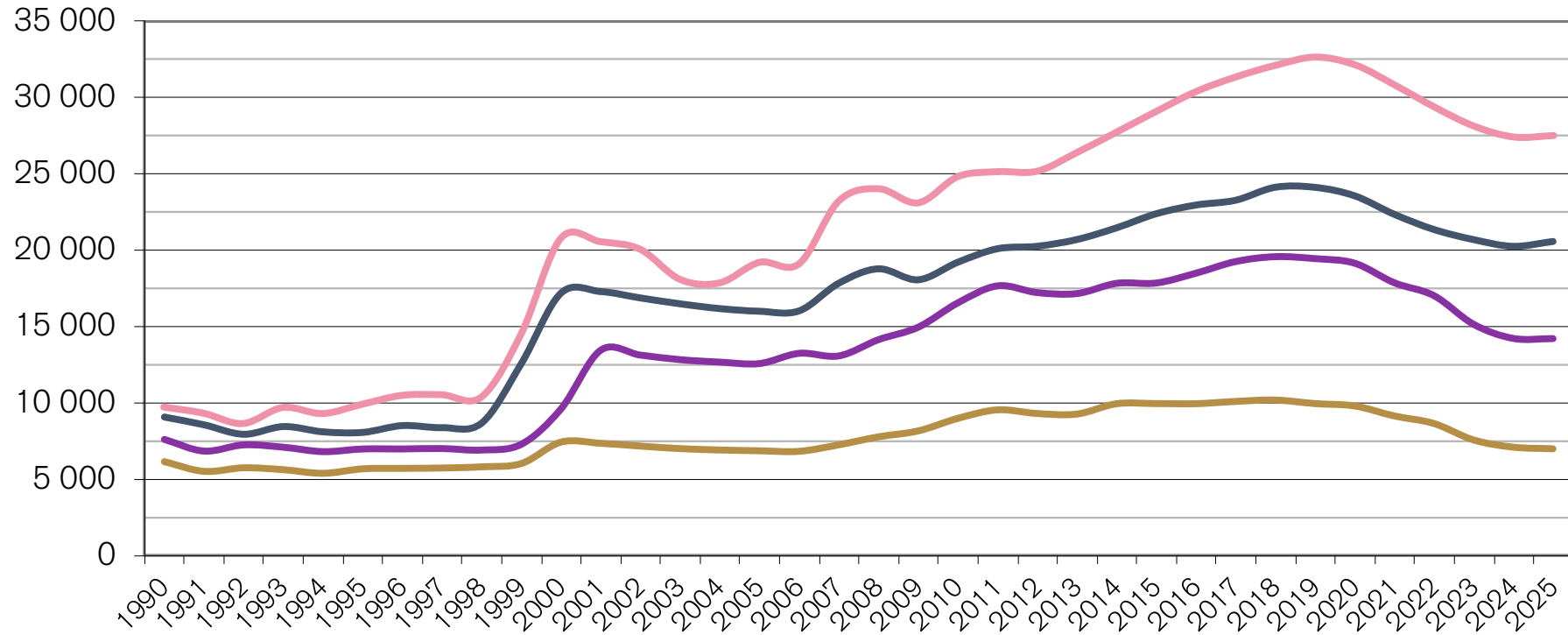
# Butik



# Real hyresutveckling butiker

## Marknadshyra exklusive fastighetskattetillegg

Kr/kvm



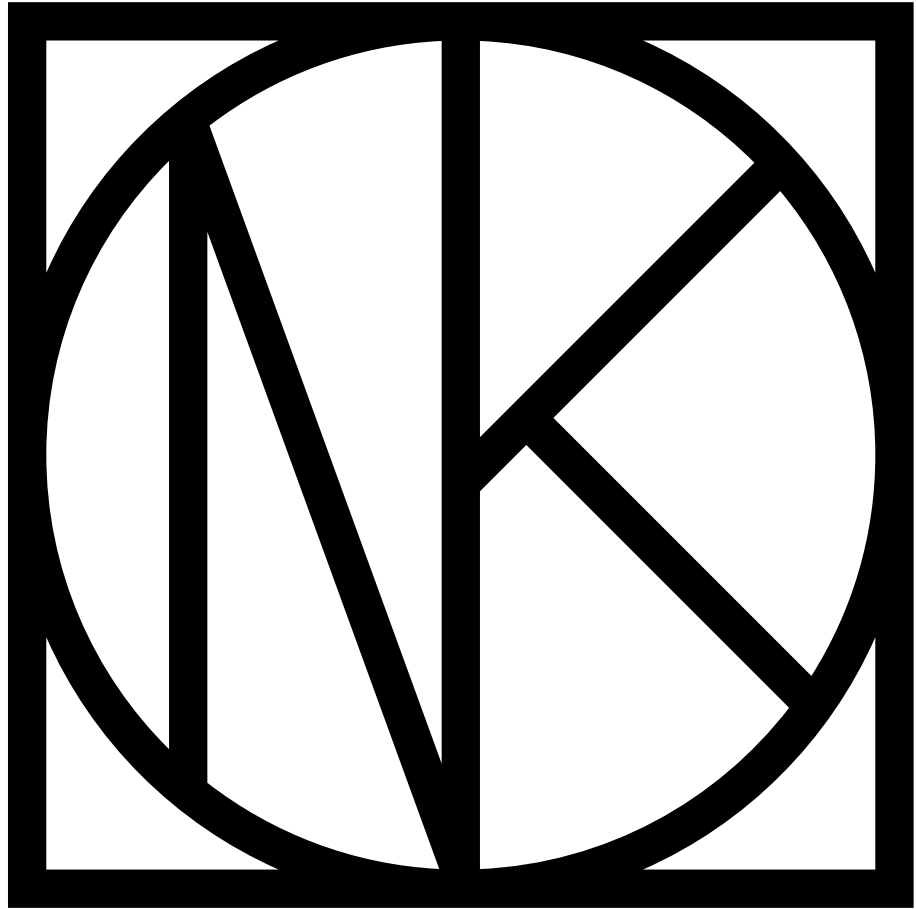
— Bibliotekstan/NK

— Topphyra Stockholm

— Nordstan/City

— Topphyra Göteborg

HUFVUDSTADEN

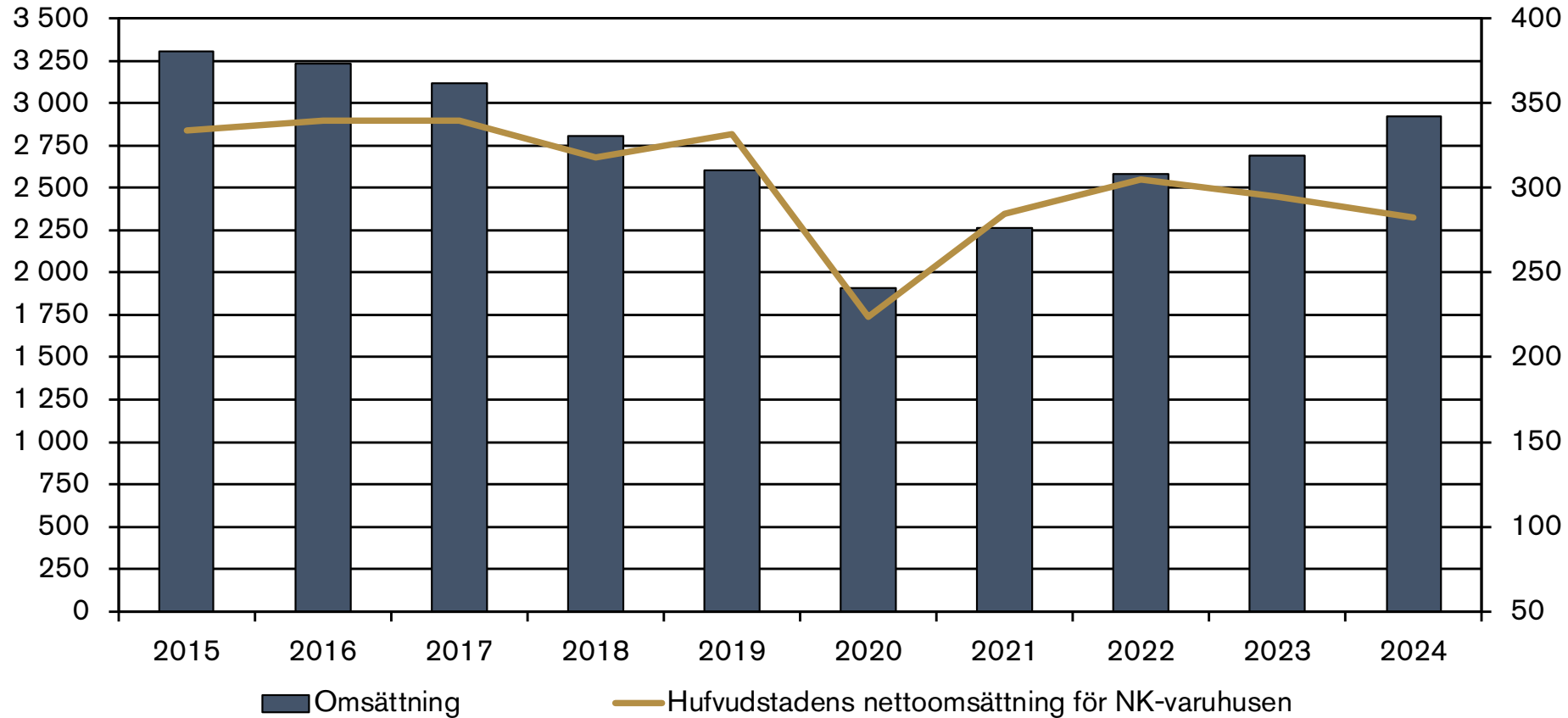


# Omsättning & Nettoomsättning

## NK-varuhusen Stockholm & Göteborg

Omsättning,  
Mnkr

Nettoomsättning,  
Mnkr



HUFVUDSTADEN



# NK 2024

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat 223 mnkr (231), -3 %

Unikt utbud av avdelningar, koncept och varumärken

Fokus på varuhusupplevelsen

- Förstklassig service i en välkomnande miljö
- Minnesvärda upplevelser
- En mötesplats med attraktivt erbjudande av mat och dryck

Digitalt utvecklingsfokus

- NK.se och e-handeln
- Stärkt kundlojalitet med NK Nyckeln
- Digital kommunikation

HUFVUDSTADEN

# NK Retail AB

- Retailverksamhet som drivs i dotterbolag till AB Nordiska Kompaniet
- NK Retail driver multibrand-avdelningar inom kategorierna juvel, kosmetik och mode
- Omfattningen av NK Retail's verksamhet var ca 30 % av NK:s varuhusyta under 2024, men kan variera över tid.





# NK Retail AB

Omsättning: 916 mnkr (789), +16 % mot fg. år

Resultat: -53 mnkr inkl. koncerninterna hyror

Orsaken till det negativa resultatet var främst:

- Kostnadstryck på hushåll och företag
- Svag försäljning av varor med hög marginal
- Hög andel försäljning till rabatterat pris

Fokus framåt: Skapa lönsamhet för NK Retail



# NK 2025

- Effektivisering för ökad lönsamhet
- Fler lyxvarumärken på gatuplan
- Mer kommersiellt sortiment på övriga plan, men med spets
- Fortsatt digital utveckling för förbättrad kundupplevelse
- Uthyrningsarbetet prioriterat





# Framtid

- Konjunkturen stärks gradvis framöver
- Attraktiva marknadsplatser i bästa läge
- Fokus på uthyrning av vakanta lokaler
- Förändringar inom NK
- Minska klimatpåverkan från våra fastigheter
- Successivt öka resultatet från den löpande verksamheten
- God utdelningstillväxt över tid