

# HUFVUDSTADEN



QI

Delårsrapport  
januari-mars 2024

# Delårsrapport januari-mars 2024

- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 524 mnkr (503), en ökning om 4 procent. Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 573 mnkr (551).
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 5 procent och uppgick till 346 mnkr (331). Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens bruttoresultat 395 mnkr (379).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -396 mnkr (-499), motsvarande -1,96 kronor per aktie (-2,47). Det negativa resultatet förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 46,2 mdkr (46,7 vid årsskiftet), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 180 kronor per aktie (185 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -759 mnkr (-906).
- Soliditeten uppgick till 58 procent (60), nettobelåningsgraden till 22 procent (20) och räntetäckningsgraden var 4,0 gånger (6,2).
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 9,2 procent (8,5). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 7,1 procent (5,4).

## HÄNDELSER I VERKSAMHETEN UNDER FÖRSTA KVARTALET

I Kvarteret Johanna i Göteborg har hyresavtal tecknats för tre viktiga servicekoncept. Takrestaurangen kommer drivas av Stureplansgruppen och träningskonceptet av Nordic Wellness. Hufvudstaden kommer i egen regi driva kvarterets coworkinganläggning under konceptet Cecil. Inflyttning sker i början av 2026.

I fastigheterna NK-huset och Fyran i Göteborg har ett par kontorshyresavtal tecknats i samband med utökning och nyuthyrning. Inflyttning sker senare under året och därmed är kontorslokaler fullt uthyrda i båda fastigheterna.

MR Cake har tecknat hyresavtal för etablering av ett café på gatuplanet i gallerian Femman i Göteborg.

Yoga- och träningsvarumärket Lululemon har tecknat hyresavtal för den återstående vakanta butikslokalen i Vildmannen 7 i Bibliotekstan. Därmed är samtliga kontors- och butikslokaler uthyrda i den färdigställda fastigheten.

I fastigheten Kvasten 6 i Bibliotekstan utökar Toteme den förhyrda butiksytan till cirka 350 kvm. I området omflyttar Byredo till fastigheten Rännilen 19 och utökar i samband med det butiksytan till cirka 150 kvm.

I parkeringshuset NK Parkaden invigdes Hufvudstadens första snabbbladdningsstation för elbilar. Stationen används inledningsvis av Taxi Stockholm. I parkeringshuset finns totalt 320 laddplatser.

## NYCKELTAL

Mnkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	573	551	2 216
Hyresintäkter, koncerninternt	-49	-49	-183
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	524	503	2 033
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	346	331	1 359
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-759	-906	-4 042
Rörelseresultat	-413	-575	-2 256
Periodens resultat	-396	-499	-1 927
Verkligt värde fastigheter, mdkr	46,2	48,9	46,7
Soliditet, %	58	60	59
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,4	20,0	20,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	6,2	4,9
EPRA vakansgrad, %	7,1	5,4	5,7
EPRA EPS, kr	1,19	1,25	7,08
EPRA NRV per aktie, kr	180	195	185
EPRA LTV, %	22,0	20,1	20,7



”

Årets första kvartal har präglats av den svaga konjunkturen vi befinner oss i. Vakansgraden har ökat något och uthyrningsprocesserna tar längre tid, men glädjande nog har ett antal nya hyresavtal tecknats under perioden. Bland annat är kontorsytorna i fastigheterna Fyran i Nordstan och NK i Göteborg nu fullt uthyrda. I vårt pågående projekt Kvarteret Johanna i Göteborg har hyresavtal tecknats med starka servicekoncept som bidrar till det ökade intresset vi ser för kontoren i kvarteret.

Inom detaljhandeln är det fortsatt utmanande men vi upplever att detaljhandelsaktörer och varumärken börjar se ljusare på framtiden. Störst intresse för butikslokaler har vi i Bibliotekstan i Stockholm där vi tecknat flera nya hyresavtal och vakansgraden är fortsatt låg.

**Anders Nygren**  
VD

## KONCERNEN

### RESULTAT

#### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 49,1 mnkr (48,5) uppgick under perioden till 523,6 mnkr (502,9). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -177,5 mnkr (-172,2). Bruttoresultatet var 346,1 mnkr (330,7) exklusive koncerninterna hyror.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningsstillägget 8,9 mnkr varav NK-fastigheterna stod för 6,8 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 10.

#### Övriga segment

Övriga segment innefattar NK Retail och övrig verksamhet. Övrig verksamhet består av Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden.

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 212,0 mnkr (177,5). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -28,3 mnkr (-29,5), var -213,6 mnkr (-177,3). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader var -1,6 mnkr (0,2). Resultatet har påverkats av hög andel försäljning till rabatterat pris samt låg andel försäljning med hög marginal. Försäljningen för NK Retail påverkas av säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 35,4 mnkr (34,3). Kostnaderna, exklusive koncerninterna

hyror om -20,8 mnkr (-19,0), var -21,2 mnkr (-20,9). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 14,2 mnkr (13,4).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 10.

#### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -13,1 mnkr (-13,0). Orealiserade värdeförändringar var -758,8 mnkr (-906,4) i förvaltningsfastigheter och -0,2 mnkr (-) för räntederivat. För mer information, se sidorna 4-6.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -83,4 mnkr (-52,2). Ränteintäkter var 2,8 mnkr (1,8). Kostnader för upplåning var -80,4 mnkr (-48,2). Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -5,8 mnkr (-5,8). Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av högre genomsnittlig ränta och ökad upplåning. För mer information, se sidan 5-6.

#### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till 100,7 mnkr (127,9), varav -23,4 mnkr (-26,5) utgjorde aktuell skatt och 124,1 mnkr (154,4) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

#### Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -396,1 mnkr (-499,4). Förbättringen förklaras av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

#### FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker

i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 31 mars 2024 uppgå till 46 232 mnkr (46 743 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet, men motverkas delvis av periodens investeringar. Den uthyrbara ytan var cirka 390 700 kvm (390 800 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars 2024 var 9,2 procent (8,8 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 12,9 procent (12,9 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 7,1 procent (5,7 vid årsskiftet). Ökningen förklaras främst av några kontors- och butiksavflyttningar. För några av dessa lokaler har nya hyresavtal redan tecknats.

### Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 254,0 mnkr (283,8). Större pågående och planerade projekt presenteras i tabellen nedan.

I fastigheten Hästhuvudet 13, vid korsningen Sveavägen och Kungsgatan i Stockholm, har en större ombyggnation av cirka 3 100 kvm kontorslokaler samt uppgradering av tekniska installationer genomförts. Projektet är i slutfasen och ett par inflyttningar har skett under kvartalet. Strategi- och marknadskonsultbolaget Simon Kucher hyr cirka 900 kvm kontor och IT-konsultbolaget HCL Tech hyr cirka 550 kvm kontor. Ytterligare ett hyresavtal har tecknats för cirka 550 kvm kontor med inflyttning under hösten.

I Packarhuset 4 vid Norrmalmstorg pågår modernisering av cirka 9 800 kvm kontor som hyresgästen Danske Bank kommer hyra till 2035. Anpassningen av lokalerna sker med stort hållbarhetsfokus och projektet kommer pågå till slutet av 2025.

I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. I Inom Vallgraven 12:11 har den nya bottenplattan gjutits och källarväggarna färdigställt. Påbyggnadsstommen i Inom Vallgraven 12:10 har nått full byggnadshöjd och i denna del av kvarteret är den nya byggnaden tät. Saneringsarbetena är klara och i källarplanet pågår installationsarbeten. Hissarna är delvis på plats och pro-

jektering för kommande hyresgäst Anpassningar pågår. Projektet omfattar totalt cirka 44 000 kvm bruttoarea och den uthyrningsbara ytan beräknas öka med cirka 11 600 kvm. Färdigställandet bedöms till årsskiftet 2025/2026.

### 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 fastighetsvärderingen 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 perioden uppgå till -758,8 mnkr (-906,4). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2024 uppgick till 46,2 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeminskningen beror främst på stigande avkastningskrav, men motverkas något av effekten av högre hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 5 punkter jämfört med kvartal 4 2023 och uppgick vid ovanstående värdering till 4,2 procent (4,1 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 driftnetto. För övriga projektfastigheter och obebbyggd mark har värderingen baserats på en färdigställd byggnad med avdrag för byggkostnader samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

### Större pågående och planerade projekt, första kvartalet 2024

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering <sup>1)</sup> (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Hästhuvudet 13	Avslutningsfas	Kontor	3 100	–	145	2024
Stockholm	Packarhuset 4	Pågående	Kontor	9 800	–	160	2025
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	–	–	–	–
Göteborg	Kvarteret Inom Vallgraven 12	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 600	11 600	2 200	2025/2026
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–

<sup>1)</sup> Total investering inklusive bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultaträkningen samt kostnader för evakuering.

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 eller andra påverkande faktorer 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 tomt rätt 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, fastighetsvärdering<sup>1)</sup>

Stockholm	3,8-4,2 procent
Göteborg	4,7-5,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,2 procent

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 31 mars 2024.

#### 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. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultat-effekten före skatt därav.

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

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	960 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	480 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	630 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 840 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 31 mars 2024.

#### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 36,4 mdkr eller 180 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 34,2 mdkr eller 170 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning och marknadspraxis, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

#### Substansvärde, 31 mars 2024

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	27 846,3	138
<i>Aterläggning</i>		
Räntederivat	0,2	0
Redovisad uppskjuten skatt <sup>1)</sup>	8 571,0	42
<b>EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)</b>	<b>36 417,5</b>	<b>180</b>
<i>Avdrag</i>		
Immateriella tillgångar	-88,8	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 080,3	-10
<b>EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)</b>	<b>34 248,4</b>	<b>170</b>
<i>Aterläggning</i>		
Räntederivat	-0,2	0
Immateriella tillgångar	88,8	0
Redovisad uppskjuten skatt <sup>1)</sup> med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 490,7	-32
<b>EPRA NDV (Substansvärde)</b>	<b>27 846,3</b>	<b>138</b>

<sup>1)</sup> Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomtävsavgälder.

#### HYRESMARKNADEN

Kontorshyresmarknaden i Stockholms city var stabil under årets första kvartal. Uthyrningsprocesserna tog något längre tid jämfört med tidigare och en viss avvaktan rådde på marknaden. Främst efterfrågades moderna och flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivån var något stigande och i Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor till mellan 7 000 och 9 900 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butikslokaler var efterfrågan stabil och flera hyresavtal tecknades. Marknadshyrorna för butiker i bästa kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader efterfrågades främst moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var högre än normalintervallet och marknadshyrorna i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 300 och 4 100 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av kontorslokaler har utvecklats positivt medan omförhandlingar av butikslokaler har resulterat i lägre hyror.

#### FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 mars 2024 till 10 000 mnkr (9 400 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 9 650 mnkr (9 018 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 727 mnkr (729 vid årsskiftet), total nettoskuld var 10 377 mnkr (9 747 vid årsskiftet). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 5 000 mnkr.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 12 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 7 100 mnkr i obligationer respektive 900 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

Per den 31 mars 2024 uppgick likvida medel samt outnyttjade lånelöften till 5 350 mnkr, vilket täcker samtliga förfall de kommande två åren.

#### Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 mars 2024

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	4 900
Certifikatsprogram	3 000	2 100
Banklån inkl. lånelöften	7 000	5 000

Den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 1,9 år (1,2 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 2,2 år (2,2 vid årsskiftet) och den effektiva genomsnittliga räntan 3,1 procent (3,2 vid årsskiftet) inklusive och 2,9 procent (3,1 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindingstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad ränteförfallstruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta samt att koncernen har ingått räntederivatavtal för att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan. Underliggande krediter på 1 000 mnkr (-) är säkrade via räntederivat. Därutöver löper 4 300 mnkr av total upplåning med fast ränta. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 mars 2024 till -0,2 mnkr (-). Det negativa värdet förklaras av en mindre nedgång av marknadsräntorna. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilka utöver obligationslånen i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde. För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 211,6 mnkr (223,0 vid årsskiftet). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

#### Räntebindningsstruktur, 31 mars 2024

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %	Andel, %
<1	4 700	4,0 <sup>1)</sup>	47
1-2	800	2,3	8
2-3	2 500	1,4	25
3-4	500	3,9	5
4-5	1 500	3,1	15
<b>Totalt</b>	<b>10 000</b>	<b>3,1<sup>2)</sup></b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Inklusive kostnaden för outnyttjade lånelöften.

<sup>2)</sup> Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 2,9 procent.

#### Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 mars 2024

Förfall, år	Banklån	Obligationer/Certifikat	Total skuld	Outnyttjade lånelöften
<1	-	2 900	2 900	1 000
1-2	1 000	1 600	2 600	1 000
2-3	-	2 500	2 500	2 000
3-4	1 000	500	1 500	1 000
4-5	-	500	500	-
<b>Totalt</b>	<b>2 000</b>	<b>8 000</b>	<b>10 000</b>	<b>5 000</b>

#### Grön finansiering

Syftet med grön finansiering är att finansiera gröna fastigheter samt investeringar i projekt inom klimatomställning och hållbarhet. Hufvudstaden har totalt 5,6 mdkr i grön finansiering vilket motsvarar 56 procent av total upplåning. Emission av gröna obligationer görs enligt Hufvudstadens ramverk som följer Green Bond Principles. Vid upptagande av gröna banklån följs utgivande institutioners ramverk för grön finansiering. Av den totala gröna finansieringen uppgick obligationer till 3,6 mdkr och banklån till 2,0 mdkr. Målsättningen är att successivt öka andelen grön finansiering.

#### 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 slut totalt 32 568 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2024 till 18,8 procent (20,0 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 mars 2024 var 130,00 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 27,5 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 1 2024 har inga C-aktier omvandlats till A-aktier.

#### Aktiestruktur, 31 mars 2024

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital, %	Röster, %
A (1 röst)	203 001 207	203 001 207	96,1	19,7
C (100 röster)	8 270 726	827 072 600	3,9	80,3
<b>Totalt</b>	<b>211 271 933</b>	<b>1 030 073 807</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2024 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapportperiodens utgång. Vid årsstämman 2024 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, 31 mars 2024

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
1 jan 2024	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	-	-
<b>31 mars 2024</b>	<b>211,3</b>	<b>9,0</b>	<b>202,3</b>

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Säkerhetsläget i omvärlden har kraftigt försämrats i och med krig i Europa och Mellanöstern samt ökade regionala geopolitiska spänningar. Inflationen i en stor del av omvärlden och i Sverige har avtagit under den senaste tiden. Centralbankernas styrräntor bedöms ha nått toppen och prognosen är att de kommer sänkas framöver.

Säkerhetspolisen (Säpo) bedömer fortsatt terrorhotnivån till en 4:a på en femgradig skala, vilket betyder att hotnivån i och mot Sverige bedöms som hög.

Hufvudstaden följer utvecklingen och arbetar enligt myndigheternas rekommendationer och råd.

Utöver ovanstående har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen 2023.

## 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. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisningen.

## Nya standarder och tolkningar

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2024 har inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

## KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2024	22 augusti 2024
Delårsrapport jan-sep 2024	7 november 2024
Bokslutskommuniké för 2024	13 februari 2025
Års- och hållbarhetsredovisning 2024	februari 2025
Årsstämma 2025	20 mars 2025

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnas genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 maj 2024.

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

Frågor besvaras av Anders Nygren, VD, och Åsa Roslund, vVD samt chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

## RAPPORT ÖVER RESULTAT I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2024 januari- mars	2023 januari- mars	2023 januari- december
<b>Nettoomsättning<sup>1)</sup></b>			
Fastighetsförvaltning, brutto	572,7	551,4	2 216,0
Hysesintäkter, koncerninternt	-49,1	-48,5	-182,9
Fastighetsförvaltning, netto	523,6	502,9	2 033,1
Övriga segment	247,4	211,8	928,5
	<b>771,0</b>	<b>714,7</b>	<b>2 961,6</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>			
Underhåll	-6,5	-13,3	-46,4
Drift och administration	-107,0	-98,0	-383,1
Fastighetsskatt	-60,4	-59,3	-236,4
Avskrivningar	-3,6	-1,6	-7,8
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-177,5</b>	<b>-172,2</b>	<b>-673,7</b>
Övriga segment, kostnader brutto	-283,9	-246,7	-1 001,6
Hyeskostnader, koncerninternt	49,1	48,5	182,9
Övriga segment, kostnader netto	-234,8	-198,2	-818,7
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-412,3</b>	<b>-370,4</b>	<b>-1 492,4</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>358,7</b>	<b>344,3</b>	<b>1 469,2</b>
– varav Fastighetsförvaltning	346,1	330,7	1 359,4
– varav Övriga segment	12,6	13,6	109,8
Central administration	-13,1	-13,0	-53,2
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar</b>	<b>345,6</b>	<b>331,3</b>	<b>1 416,0</b>
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	–	–	370,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-758,8	-906,4	-4 042,4
Värdeförändringar räntederivat	-0,2	–	–
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-413,4</b>	<b>-575,1</b>	<b>-2 256,1</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-83,4	-52,2	-279,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-496,8</b>	<b>-627,3</b>	<b>-2 535,2</b>
Skatt	100,7	127,9	608,0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-396,1</b>	<b>-499,4</b>	<b>-1 927,2</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-396,1</b>	<b>-499,4</b>	<b>-1 927,2</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	-1,96	-2,47	-9,53

<sup>1)</sup> För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 10.

<sup>2)</sup> Avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017.



## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnr	2024	2023	2023
	31 mars	31 mars	31 december
Förvaltningsfastigheter	46 232,4	48 909,4	46 742,8
Nyttjanderättstillgångar	725,9	713,5	727,9
Övriga anläggningstillgångar	175,7	167,9	183,5
Summa anläggningstillgångar	47 134,0	49 790,8	47 654,2
Omsättningstillgångar	929,6	958,6	789,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>48 063,6</b>	<b>50 749,4</b>	<b>48 443,6</b>
Eget kapital	27 846,3	30 216,4	28 788,6
Långfristiga räntebärande skulder	7 100,0	6 500,0	7 300,0
Uppskjutna skatteskulder	8 450,6	9 098,8	8 574,8
Långfristiga leasingskulder	719,3	706,1	721,0
Övriga långfristiga skulder	103,7	102,7	99,7
Övriga avsättningar	26,6	31,3	28,7
Summa långfristiga skulder	16 400,2	16 438,9	16 724,2
Kortfristiga räntebärande skulder	2 900,0	3 000,0	2 100,0
Kortfristiga leasingskulder	7,7	8,2	8,0
Övriga skulder	909,4	1 085,9	822,8
Summa kortfristiga skulder	3 817,1	4 094,1	2 930,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>48 063,6</b>	<b>50 749,4</b>	<b>48 443,6</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnr	2024	2023	2023
	januari-mars	januari-mars	januari-december
Ingående eget kapital	28 788,6	31 262,0	31 262,0
Periodens totalresultat	-396,1	-499,4	-1 927,2
Utdelning	-546,2	-546,2	-546,2
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>27 846,3</b>	<b>30 216,4</b>	<b>28 788,6</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnr	2024	2023	2023
	januari-mars	januari-mars	januari-december
Resultat före skatt	-496,8	-627,3	-2 535,2
Avskrivningar/nedskrivningar	22,3	20,0	52,8
Jämförelsestörande poster <sup>1)</sup>	–	–	-187,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	758,8	906,4	4 042,4
Värdeförändring räntederivat	0,2	–	–
Övriga förändringar	-2,0	-0,5	-2,4
Betald inkomstskatt	-25,4	-26,5	-70,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>257,1</b>	<b>272,1</b>	<b>1 299,4</b>
Ökning/minskning varulager	21,9	-4,7	-38,2
Ökning/minskning rörelsefordringar	-201,4	-174,3	-9,6
Ökning/minskning rörelseskulder	92,5	212,0	133,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>170,1</b>	<b>305,1</b>	<b>1 385,3</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-248,4	-268,9	-1 238,3
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-5,6	-14,9	-62,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-254,0</b>	<b>-283,8</b>	<b>-1 301,0</b>
Upptagna lån	1 200,0	1 500,0	5 200,0
Amortering av låneskuld	-600,0	-1 000,0	-4 800,0
Amortering av leasingskuld	-2,0	-2,5	-8,7
Utbetald utdelning	-546,2	-546,2	-546,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>51,8</b>	<b>-48,7</b>	<b>-154,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-32,1</b>	<b>-27,4</b>	<b>-70,6</b>
Likvida medel vid periodens början	382,4	453,0	453,0
Likvida medel vid periodens slut	350,3	425,6	382,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,84	1,51	6,85
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-0,16	-0,14	-0,35

<sup>1)</sup> Avser tidigare försäkringsersättning a conto för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017.

## SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

Koncernens verksamhet är uppdelad i tre segment, fastighetsförvaltning, NK Retail och övrig verksamhet. Övrig verksamhet avser Cecil Coworking (Affärsområde Stockholm) samt NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden (Affärsområde NK). Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>										
<b>Fastighetsförvaltning</b>										
Nettoomsättning	367,5	347,3	123,5	121,1	81,7	83,0	-49,1	-48,5	523,6	502,9
Fastighetskostnader	-83,4	-79,6	-67,3	-64,5	-26,8	-28,1			-177,5	-172,2
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>284,1</b>	<b>267,7</b>	<b>56,2</b>	<b>56,6</b>	<b>54,9</b>	<b>54,9</b>	<b>-49,1</b>	<b>-48,5</b>	<b>346,1</b>	<b>330,7</b>
<b>NK Retail</b>										
Nettoomsättning			212,0	177,5					212,0	177,5
Kostnader			-241,9	-206,8			28,3	29,5	-213,6	-177,3
<b>Bruttoresultat NK Retail</b>			<b>-29,9</b>	<b>-29,3</b>			<b>28,3</b>	<b>29,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,2</b>
<b>Övrig verksamhet</b>										
Nettoomsättning	10,6	11,5	24,8	22,8					35,4	34,3
Kostnader	-11,7	-10,6	-30,3	-29,3			20,8	19,0	-21,2	-20,9
<b>Bruttoresultat övrig verksamhet</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-5,5</b>	<b>-6,5</b>			<b>20,8</b>	<b>19,0</b>	<b>14,2</b>	<b>13,4</b>
Central administration									-13,1	-13,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									-758,8	-906,4
Värdeförändringar räntederivat									-0,2	-
<b>Rörelseresultat</b>									<b>-413,4</b>	<b>-575,1</b>
Finansiella intäkter och kostnader									-83,4	-52,2
<b>Resultat före skatt</b>									<b>-496,8</b>	<b>-627,3</b>

## UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Hysesintäkter	525,2	505,7	2 047,0	396,8	379,8	1 533,2
Serviceintäkter	33,8	31,5	125,1	13,7	14,0	52,7
Försäljning av varor	212,0	177,5	789,5	-	-	-
<b>Nettoomsättning</b>	<b>771,0</b>	<b>714,7</b>	<b>2 961,6</b>	<b>410,5</b>	<b>393,8</b>	<b>1 585,9</b>

## NYCKELTAL

KONCERNEN	2024 31 mars	2023 31 mars	2023 Helår
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyrbar yta, tusental kvm	390,7	386,1	390,8
Hyresvakansgrad, %	9,2	8,5	8,8
Ytvakansgrad, %	12,9	13,0	12,9
Verkligt värde, mdkr	46,2	48,9	46,7
Överskottsgrad, %	69,0	68,8	69,6
Driftnetto, mnkr	395,2	379,2	1 542,3
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	0,8	0,5	-6,4
Avkastning på eget kapital, justerad, %	2,9	2,8	3,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	1,6	1,0	-5,6
Soliditet, %	58	60	59
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	6,2	4,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,4	20,0	20,9
Bruttomarginal, %	46,5	48,2	49,6
<b>Data per aktie</b>			
Periodens resultat, kr	-1,96	-2,47	-9,53
Eget kapital, kr	137,64	149,36	142,30
Fastigheternas verkliga värde, kr	228,53	241,76	231,05
Antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307	202 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307	202 307
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
<b>EPRA</b>			
EPRA Earnings	240	252	1 433
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mnkr	240	252	1 063
EPRA EPS, kr	1,19	1,25	7,08
EPRA EPS (Företagsspecifik), kr	1,19	1,25	5,25
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	36 417,5	39 435,0	37 484,5
EPRA NRV per aktie, kr	180	195	185
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	34 248,4	37 105,4	35 279,3
EPRA NTA per aktie, kr	170	183	175
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	27 846,3	30 216,4	28 788,6
EPRA NDV per aktie, kr	138	149	142
EPRA LTV, %	22,0	20,1	20,7
EPRA vakansgrad, %	7,1	5,4	5,7

## NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun
Börskurs A-aktie, kr	130,00	142,10	121,00	128,10	140,70	148,30	122,30	113,00
Nettoomsättning, mnkr	771	799	722	726	715	746	672	684
Avkastning eget kapital, %	0,8	-6,4	-4,4	-3,0	0,5	2,4	4,2	4,0
Avkastning eget kapital, justerad, %	2,9	3,1	3,1	3,0	2,8	2,9	2,9	2,9
Soliditet, %	58	59	59	59	60	61	61	61
Bruttomarginal, %	46,5	46,8	52,7	51,0	48,2	48,1	51,2	50,8
Överskottsgrad, %	69,0	66,4	71,8	71,4	68,8	68,6	71,7	71,2
Driftnetto, mnkr	395,2	373,1	397,8	392,2	379,2	370,3	364,9	361,2
Periodens resultat per aktie, kr	-1,96	-1,69	-1,05	-4,31	-2,47	-1,63	1,46	1,86
Eget kapital per aktie, kr	137,64	142,30	143,99	145,04	149,36	154,53	156,16	154,70
EPRA EPS, kr	1,19	3,14	1,33	1,37	1,25	1,29	1,30	1,33
EPRA EPS (Företagsspecifik), kr	1,19	1,31	1,33	1,37	1,25	1,29	1,30	1,33
EPRA NRV per aktie, kr	180	185	188	189	195	201	203	201
EPRA LTV, %	22,0	20,7	20,8	20,7	20,1	18,7	18,4	18,5
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,84	3,43	0,66	1,25	1,51	1,01	1,36	1,45

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras enligt IFRS eller Årsredovisningslagen. Hufvudstaden är även medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) och redovisar finansiella nyckeltal definierade av EPRA. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal. För definitioner se sidan 16.

KONCERNEN, Mnkr	2024 31 mars	2023 31 mars	2023 Helår
<b>Substansvärde se sidan 5.</b>			
<b>Avkastning på eget kapital, justerad</b>			
Periodens resultat efter skatt	-396	-499	-1 927
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	759	906	3 672
Återläggning skatt på jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-156	-187	-833
<b>Periodens resultat, justerad</b>	<b>207</b>	<b>220</b>	<b>912</b>
<b>Omräkning till helår</b>	<b>828</b>	<b>880</b>	<b>912</b>
Genomsnittligt eget kapital	28 628	31 069	30 026
<b>Avkastning på eget kapital, justerad, %</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>
<b>Nettoskuld</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	7 100	6 500	7 300
Långfristiga leasingkulder	719	706	721
Kortfristiga räntebärande skulder	2 900	3 000	2 100
Kortfristiga leasingkulder	8	8	8
Likvida medel	-350	-426	-382
<b>Nettoskuld</b>	<b>10 377</b>	<b>9 788</b>	<b>9 747</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	27 846	30 216	28 789
Balansomslutning	48 064	50 749	48 444
<b>Soliditet, %</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>59</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>			
Nettoskuld	10 377	9 788	9 747
Redovisat värde fastigheter	46 232	48 909	46 743
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>22,4</b>	<b>20,0</b>	<b>20,9</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Resultat före skatt	290 <sup>1)</sup>	210 <sup>1)</sup>	-2 535
Återläggning av jämförelsestörande poster och värdeförändringar	759	906	3 672
Finansiella kostnader	345 <sup>1)</sup>	216 <sup>1)</sup>	289
<b>Summa</b>	<b>1 394</b>	<b>1 332</b>	<b>1 426</b>
Finansiella kostnader	345 <sup>1)</sup>	216 <sup>1)</sup>	289
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,0</b>	<b>6,2</b>	<b>4,9</b>
<b>EPRA Earnings</b>			
Rörelseresultat	-413	-575	-2 256
Återläggning av värdeförändringar	759	906	4 042
Finansiella intäkter och kostnader	-83	-52	-279
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>263</b>	<b>279</b>	<b>1 507</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-23	-27	-74
<b>EPRA Earnings</b>	<b>240</b>	<b>252</b>	<b>1 433</b>
Återläggning av jämförelsestörande poster	-	-	-370
<b>EPRA Earnings (företagsspecifik)</b>	<b>240</b>	<b>252</b>	<b>1 063</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>1,19</b>	<b>1,25</b>	<b>7,08</b>
<b>EPRA EPS (företagsspecifik), kr</b>	<b>1,19</b>	<b>1,25</b>	<b>5,25</b>

<sup>1)</sup> Omräknat 12 månader.

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

KONCERNEN, Mnkr	2024 31 mars	2023 31 mars	2023 Helår
<b>EPRA LTV</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	7 100	6 500	7 300
Kortfristiga räntebärande skulder	2 900	3 000	2 100
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	563	778	671
Likvida medel	-350	-426	-382
<b>Nettoskuld enligt EPRA LTV</b>	<b>10 213</b>	<b>9 852</b>	<b>9 689</b>
Förvaltningsfastigheter	46 232	48 909	46 743
Immateriella anläggningstillgångar	89	92	95
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	-	-	-
<b>Fastighetsvärde enligt EPRA LTV</b>	<b>46 321</b>	<b>49 001</b>	<b>46 838</b>
<b>EPRA LTV, %</b>	<b>22,0</b>	<b>20,1</b>	<b>20,7</b>
<b>EPRA vakansgrad</b>			
Hyresvärde vakant yta, totalt	230	205	211
Hyresvärde vakant yta, projekt	53	76	74
Hyresvärde totalt	2 494	2 417	2 381
Hyresvakansgrad totalt, %	9,2	8,5	8,8
Hyresvakansgrad projekt, %	2,1	3,1	3,1
<b>EPRA vakansgrad, %</b>	<b>7,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 410,5 mnkr (393,8). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna.

Verksamhetens kostnader var -208,5 mnkr (-217,3). Minskningen förklaras av lägre underhållskostnader. Bruttoresultatet blev 202,0 mnkr (176,5). Resultat från finansiella poster uppgick till -65,8 mnkr (-44,3).

Likvida medel vid periodens utgång var 339,1 mnkr (419,0). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 143,4 mnkr (172,4).

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Utöver vad som anges för koncernen på sidan 7 har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen 2023.

### 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. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från Års- och hållbarhetsredovisningen 2023.

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2024 januari- mars	2023 januari- mars	2023 januari- december
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Nettoomsättning <sup>1)</sup>	410,5	393,8	1 585,9
Verksamhetens kostnader	-208,5	-217,3	-934,2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>202,0</b>	<b>176,5</b>	<b>651,7</b>
Central administration	-13,1	-13,0	-53,2
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	–	–	315,0
Värdeförändringar räntederivat	-0,2	–	–
<b>Rörelseresultat</b>	<b>188,7</b>	<b>163,5</b>	<b>913,5</b>
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-65,8	-44,3	-94,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>122,9</b>	<b>119,2</b>	<b>818,8</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	-72,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>122,9</b>	<b>119,2</b>	<b>746,0</b>
Skatt	-26,4	-24,6	-71,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>96,5</b>	<b>94,6</b>	<b>675,0</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Periodens resultat	96,5	94,6	675,0
Övrigt totalresultat	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>96,5</b>	<b>94,6</b>	<b>675,0</b>

<sup>1)</sup> För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 10.

<sup>2)</sup> Avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017 om 370,3 mnkr samt utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår om -55,3 mnkr.

### BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2024 31 mars	2023 31 mars	2023 31 december
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Förvaltningsfastigheter	9 209,3	8 713,3	9 108,4
Övriga anläggningstillgångar	6 598,1	6 084,3	6 599,1
Summa anläggningstillgångar	15 807,4	14 797,6	15 707,5
Omsättningstillgångar	873,7	900,1	745,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 681,1</b>	<b>15 697,7</b>	<b>16 452,7</b>
Bundet eget kapital	1 978,8	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 115,0	1 984,4	2 564,8
Summa eget kapital	4 093,8	3 963,1	4 543,5
Obeskattade reserver	48,3	51,0	48,3
Avsättningar	908,9	912,0	909,9
Långfristiga skulder	7 413,1	6 596,6	7 609,2
Kortfristiga skulder	4 217,0	4 175,0	3 341,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>16 681,1</b>	<b>15 697,7</b>	<b>16 452,7</b>

Stockholm den 8 maj 2024

**Anders Nygren**  
*Verkställande direktör*

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## DEFINITIONER OCH ORDLISTA

### Finans

---

**Avkastning på eget kapital.** Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

**Avkastning på eget kapital, justerad.** Resultat efter skatt exklusive skattejusterade jämförelsestörande poster och 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 finansiella kostnader 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 jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

**Bruttomarginal.** Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

**Central administration.** Kostnader för koncernledning och koncernstaber, upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

**EPRA.** European Public Real Estate Association. Intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

**EPRA Earnings – Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt.** Rörelseresultat före värdeförändringar med avdrag för finansiella intäkter och kostnader samt beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

**EPRA Earnings (Företagsspecifik) – Företagsspecifikt 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 LTV – Loan to Value.** Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder enligt balansräkning, rörelsekapital netto om det är negativt samt beslutad ej utbetald utdelning minus likvida medel i förhållande till fastigheternas redovisade värde inklusive immateriella tillgångar och rörelsekapital netto om det är positivt.

**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.

**Genomsnittligt eget kapital.** Medeltalet av ingående och utgående eget kapital för året. Vid delårsbokslut har utgående eget kapital omräknats med periodens resultat uppräknat till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

**Jämförelsestörande poster.** Poster av engångskaraktär och som försvårar jämförbarheten mellan två givna perioder.

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

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

**Nettobelåningsgrad fastigheter.** Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

**Nettoskuld.** Räntebärande skulder inklusive leasingskulder samt beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt likvida medel.

**Räntetäckningsgrad.** Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader. Vid delårsbokslut har resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar samt finansiella kostnader 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.

### 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.

**EPRA EPS (Företagsspecifik).** EPRA Earnings (Företagsspecifik) 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.

**Genomsnittligt antal utestående aktier.** Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under en viss period.

### Fastighet

---

**Bibliotekstan.** Området mellan Normalmstorg, Birger Jarlsgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken samt restauranger och caféer.

**Driftnetto.** Nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

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

**Fastighetsskattetillegg.** 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.

**Överskottsgrad.** Driftnetto i procent av nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror.



## 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.

## SYFTE

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

## 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 engagerade och professionella medarbetare med stort kundfokus och hög affärsmässighet.

## 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 hög kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

**Kompetensutveckling.** Medarbetarna ska på ett systematiskt sätt erbjudas utveckling med fokus på kompetens och företagets värderingar.

**Affärsutveckling.** Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mer värden i fastighetsbeståndet.

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

## VÅRA VARUMÄRKEN



**HUFVUDSTADEN AB (PUBL)**  
NK 100, 111 77 Stockholm  
Besöksadress: Regeringsgatan 38  
Telefon: 08-762 90 00  
E-post: [info@hufvudstaden.se](mailto:info@hufvudstaden.se)  
Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)  
Organisationsnummer: 556012-8240  
Styrelsens säte: Stockholm



**HUFVUDSTADEN**