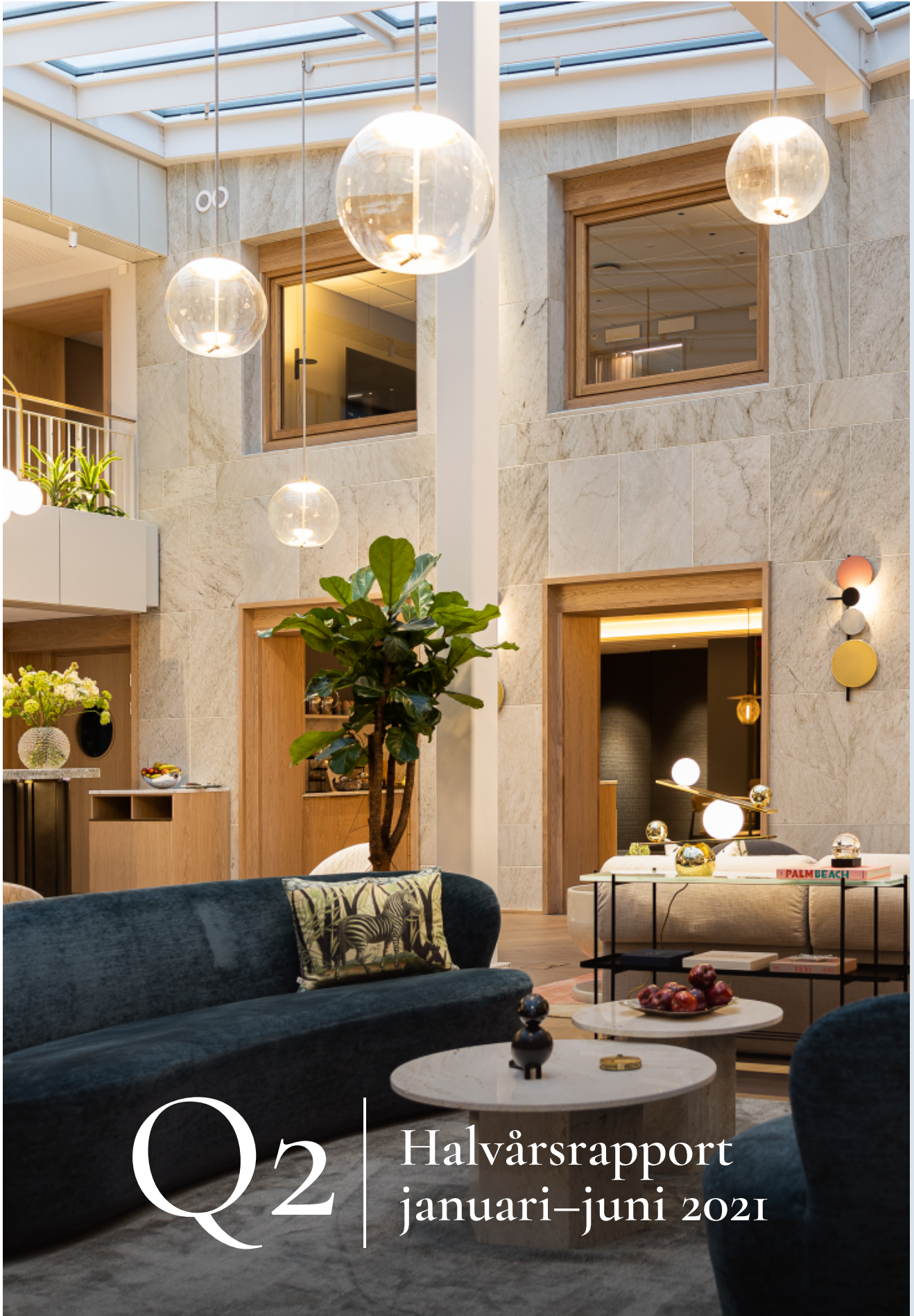


# HUFVUDSTADEN



Q2

Halvårsrapport  
januari–juni 2021

# HUFVUDSTADEN

## Halvårsrapport januari-juni 2021

- **Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 891 mnkr (864), en ökning om 3 procent. Eliminering av koncerninterna hyresintäkter har skett med 63 mnkr (22), främst hänförligt till NK Retail.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoreultat ökade med 2 procent och uppgick till 615 mnkr (604), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter. Eliminering av koncerninterna hyresintäkter har skett med 63 mnkr (22).**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 769 mnkr (-1 082), motsvarande 3,80 kronor per aktie (-5,24). Ökningen förklaras av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 46,3 mdkr (45,6 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde (EPRA NTA) om 175 kronor per aktie (173 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var 407 mnkr (-1 915).**
- **Soliditeten uppgick till 60 procent (62), nettobelåningsgraden till 19 procent (18) och räntetäckningsgraden var 9,4 gånger (9,3).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 7,6 procent (8,7). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 6,5 procent (4,1).**

### Händelser i verksamheten under andra kvartalet

VD Ivo Stopner går i pension vid årsskiftet 2021/2022. Ivo Stopner har varit VD i Hufvudstaden sedan 1999. Styrelsen har utsett vice VD Anders Nygren till ny VD för Hufvudstaden med tillträde den 1 januari 2022. Vidare har styrelsen utsett bolagets CFO Åsa Roslund till vice VD med tillträde den 1 januari 2022. Sedan tidigare är även Bo Wikare, chef Affärsområde NK, vice VD i Hufvudstaden.

För projektet Johanna, i kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg, har ett samarbetsavtal tecknats med NCC. Projektstart sker i början av 2022 och omfattar totalt cirka 32 000 kvm uthyrningsbar yta.

I fastigheten Orgelpipan 7 i Stockholm har hyresgästerna Entercard och Planview omförhandlat hyresavtal om totalt cirka 3 900 kvm kontor.

Ett antal hyresavtal med retailbolag har tecknats, bland annat med det hälsomedvetna fastfood-konceptet Hawaii Poké i Femman i Göteborg.

### Nyckeltal

Mnkr	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
Nettoomsättning fastighetsförvaltning <sup>1)</sup>	891	864	1 724
Bruttoreultat fastighetsförvaltning <sup>1)</sup>	615	604	1 194
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	407	-1 915	-2 930
Rörelseresultat	1 036	-1 269	-1 702
Periodens resultat	769	-1 082	-1 462
Verkligt värde fastigheter, mdkr	46,3	46,2	45,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	19,4	17,7	18,8
Räntetäckningsgrad, ggr	9,4	9,3	9,1
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	6,5	4,1	6,7
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	2,46	2,43	4,80
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	175	175	173

<sup>1)</sup> Efter eliminering av koncerninterna hyresintäkter om 63,0 mnkr för perioden jan-jun 2021, 22,0 mnkr för perioden jan-jun 2020 och 43,9 mnkr för perioden jan-dec 2020.

## COVID-19

Under årets andra kvartal har smittspridningen från den tredje vågen avtagit och belastningen på sjukvården sjunkit i Sverige. Vaccineringen har fortsatt och under sommaren hade mer än 50 procent av den vuxna befolkningen vaccinerats med två doser.

Från senvåren och framåt har myndigheterna successivt börjat lätta på restriktionerna. Rekommendationen om fortsatt hemarbete kvarstår till och med 30 september. Restriktioner för detaljhandeln och restauranger har fortsatt att gälla under delar av kvartalet, men gradvis lättats fram emot sommaren. Internationell turism har varit mycket svag men den inhemska turismen har ökat. Nöjes- och kulturutbudet har i en begränsad omfattning börjat öppna upp igen.

Hufvudstadens centralt belägna fastigheter och marknadsplatser i Sveriges två största städer har upplevt en fortsatt påverkan av effekterna från covid-19. Påverkan har emellertid varit något mindre än jämfört med kvartal 2 2020.

Flera hyresgäster har en försvagad betalningsförmåga, främst inom butik och restaurang. I halvårsboksutslutet för 2021 belastas resultatet av hyresrabatter i samband med covid-19 om cirka 77 mnkr (90) före redovisad ersättning från det statliga lokalhyresstöds paketet. Redovisad ersättning från staten uppgår till cirka 37 mnkr (39), vilket ger en nettoeffekt om cirka 40 mnkr (51).

Hufvudstaden har ofta långa relationer med sina hyresgäster, vilket är en viktig del i vår affärsmodell. Vi stödjer hyresgästerna i deras lokalfrågor, såväl i tider av framgång som i motgång. Dialoger fortgår även under kvartal 3 2021 för att på bästa affärsmässiga sätt överbygga den här utmanande perioden. Resultatet från vår löpande verksamhet bedöms därför bli påverkat även under kommande kvartal jämfört med innan pandemin.

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 fortsatt stark med goda förutsättningar att fortsätta utveckla våra fastigheter och marknadsplatser.

Pandemin har sannolikt påskyndat samhällsförändringar men vår övertygelse är dock att människor även i framtiden kommer vilja mötas, både i arbets- och privatliv. Det personliga mötet skapar möjligheter till utbyte av idéer, innovation och affärer samt kultur och upplevelser. Kontor, butiker och restauranger är en förutsättning för detta. Centralt belägna fastigheter i Sveriges två största städer bedöms därför fortsatt vara attraktiva och vi är övertygade om att vår affärsmodell, när det sker en återgång till mer normala förhållanden, skapar förutsättningar för en god resultatutveckling framöver.

## KONCERNEN

### RESULTAT

#### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning efter eliminering av koncerninterna hyror om 63,0 mnkr (22,0) uppgick under perioden till 890,7 mnkr (864,0). Bruttoresultatet var 614,6 mnkr (604,1) efter eliminering av koncerninterna hyror. Ökningen förklaras främst av minskade hyresrabatter och kundförluster för butiker och restauranger i samband med covid-19 samt högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyutnyttningar samt indexuppräknings.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 4,6 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 9.

#### Övriga segment

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

NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari i år. Nettoomsättningen uppgick till 222,8 mnkr (-). Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -36,3 mnkr (-), var -188,9 mnkr (-). Resultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 33,9 mnkr (-).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 39,0 mnkr (34,9). Ökningen förklaras av de nystartade verksamheterna Cecil Coworking och NK e-handel. Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -26,7 mnkr (-22,0), var -34,0 mnkr (-4,2). Cecil Coworking och NK e-handel har främst belastats med uppstartskostnader. Resultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 5,0 mnkr (30,7). För mer information, se sidan 9.

#### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -24,5 mnkr (-23,4). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 406,8 mnkr (-1 914,7). För mer information, se sidorna 4-5.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -66,8 mnkr (-66,0), varav -55,6 mnkr (-54,8) avser kostnader för upplåning och -11,2 mnkr (-11,2) leasingkostnad avseende främst tomträttsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader förklaras av ökad upplåning. För mer information, se sidan 6.

## Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -199,6 mnkr (253,1), varav -64,5 mnkr (-64,8) utgjorde aktuell skatt och -135,1 mnkr (317,9) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras främst av positiva realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

## Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 769,4 mnkr (-1 081,5). Ökningen förklaras av högre 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 30 juni 2021 uppgå till 46 312 mnkr (45 637 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av högre realiserade värdeförändringar och investeringar. Den uthyrbara ytan var cirka 386 700 kvm (386 800 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni 2021 var 7,6 procent (8,2 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 9,7 procent (9,8 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 6,5 procent (6,7 vid årsskiftet).

## Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 313,2 mnkr (470,4), varav investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar var 273,4 mnkr (470,4).

För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till cirka 3-4 mdkr. Större projekt presenteras i tabellen nedan.

Beslutade och pågående utvecklingsprojekt fortskrider enligt plan trots pågående covid-19-pandemi.

Arbetet med att utveckla NK-varuhusen har fortsatt under årets andra kvartal. I NK Göteborg pågår ett utvecklingsprojekt på damplanet med ändrade kundstråk och ny utformning av avdelningar. I NK Stockholm har projektering för en ombyggnation och uppgradering av damplanet påbörjats. För att möta förändrade konsumentbeteenden lanserades NK e-handel i begränsad omfattning under hösten 2020. Processen med att ansluta fler avdelningar har fortsatt under kvartalet.

I Vildmannen 7 i Bibliotekstan pågår grundläggning och projektering inför återuppbyggnaden av ny byggnad bakom ursprungliga gatufasader som säkrats inför nybyggnationen. Den nya byggnaden kommer erbjuda mycket moderna och effektiva kontor samt attraktiva butiker i en unik miljö.

I slutet av 2019 erhöles en ny detaljplan för kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg. Projektering pågår för ett omfattande om- och påbyggnadsprojekt. Den nya detaljplanen möjliggör tillkommande byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea. Ett samarbetsavtal har tecknats med NCC som totalentreprenör. Produktionen startar i början av 2022 och färdigställs i slutet av 2025. Befintliga bostäder i kvarteret kommer ersättas med nya i fastigheten Inom Vallgraven 3:2.

## 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.

Med beaktande av ovanstående bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till 406,8 mnkr (-1 914,7). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2021 uppgick till 46,3 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av högre hyror för kontor samt något sjunkande direktavkastningskrav för fastigheter med större inslag av kontorslokaler i Bibliotekstan.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har i snitt minskat med 2 punkter jämfört med kvartal 1 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,7 procent (3,7 vid årsskiftet).

## Större pågående och planerade projekt andra kvartalet 2021

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering <sup>1)</sup> (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Vildmannen 7	Grundläggning, projektering	Kontor, butik & bostäder	4 800	4 800	800	2023
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanarbete	Kontor	-	-	-	-
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Pågående	Bostäder	1 300	-	85	2021/2022
Göteborg	NK Göteborg	Pågående	Butik	2 900	-	85	2021/2022
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Projektering	Kontor, butik & restaurang	31 600	11 600	2 200	2025/2026
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanarbete	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

<sup>1)</sup> Inkluderar bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultaträkningen samt kostnader för evakuering. För Vildmannen 7 inkluderar investeringen extraordinära kostnader som följer av branden 2017.

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

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

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2021-06-30.

### Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 46,3 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 resultateffekten före skatt därav.

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

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hysesintäkter	100 kr/kvm	1 060 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	530 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	600 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 150 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2021-06-30.

### Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna per 2021-06-30 omfattar 11 fastigheter och motsva-

rar 50 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 per 2021-06-30 är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Hästskon 10, Käkenhusen 40 (del av), Medusa 1, Orgelpipan 7, Oxhuvudet 18, Pumpstocken 10 (del av) och Rännilen 18 i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 24,1 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 23,3 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 37,6 mdkr eller 186 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 35,4 mdkr eller 175 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, 30 juni 2021

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	28 880,2	143
<b>Återläggning</b>		
Uppskjuten skatt <sup>1)</sup>	8 751,2	43
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	37 631,4	186
<b>Avdrag</b>		
Immateriella tillgångar	-101,8	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 124,1	-10
Substansvärde (EPRA NTA)	35 405,5	175
<b>Återläggning</b>		
Immateriella tillgångar enligt ovan	101,8	1
Uppskjuten skatt i sin helhet	-6 627,1	-33
Substansvärde (EPRA NDV)	28 880,2	143

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

### HYRESMARKNADEN

I Stockholms city var efterfrågan stabil eller något stigande på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivåerna var något ökande inom normalintervallet och i Stockholms mest eftersökta lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyror för moderna kontor vara inom intervallet 6 300 och 8 700 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Marknaden för butikslokaler var under kvartalet fortsatt påverkad av effekterna från covid-19-pandemin. Marknadshyresnivåerna var svårbedömda men antas, i alla fall temporärt, ha sjunkit något jämfört med innan pandemin. Bedömningen är att marknadshyror i bästa kommersiella läge för butiker är i intervallet 13 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader var efterfrågan på moderna och flexibla kontorslokaler fortsatt något avaktande. Vakanserna var något stigande och marknadshyror i de attraktivaste lägena bedöms vara mellan 2 900 och 3 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. 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 negativt för butikslokaler och positivt för kontor. Totalt har under perioden 39 300 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 209 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 5 procent.

## FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 juni 2021 till 8 850 mnkr (8 650 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 8 273 mnkr (7 866 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingkulden enligt IFRS 16 uppgående till 720 mnkr (720 vid årsskiftet), total nettoskuld var 8 993 mnkr (8 586 vid årsskiftet). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 3 500 mnkr.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 8 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 7 200 mnkr i obligationer respektive 650 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

### Finansieringsfaciliteter, mnkr, 30 juni 2021

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Utnyttjat
MTN-program	8 000	7 200
Certifikatsprogram	3 000	650
Banklån inkl. lånelöften	4 500	1 000

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 år (1,8 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 år (2,6 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,3 procent (1,3 vid årsskiftet) inklusive och 1,2 procent (1,1 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindningstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad ränteförhållande sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 6 300 mnkr med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

### Räntebindningsstruktur, 30 juni 2021

Förfallotidpunkt, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, % <sup>1), 2)</sup>	Andel, %
< 1	2 550	1,3	29
1 - 2	2 300	1,4	26
2 - 3	1 000	1,4	11
3 - 4	1 500	1,1	17
4 - 5	1 500	1,2	17
Totalt	8 850	1,3	100

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

<sup>2)</sup> Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 1,2 procent.

### Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2021

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:			Andel, %
		Banklån	Obligationer/Certifikat	Summa	
< 1	3 050	500	1 550	2 050	23
1 - 2	2 300	-	2 300	2 300	26
2 - 3	3 000	500	1 000	1 500	17
3 - 4	2 500	-	1 500	1 500	17
4 - 5	1 500	-	1 500	1 500	17
Totalt	12 350	1 000	7 850	8 850	100

## KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat efter eliminering av koncerninterna hyror om 29,3 mnkr (11,0) uppgick till 330,8 mnkr (265,0), en ökning med 25 procent. Ökningen förklaras främst av minskade hyresrabatter och kundförluster för butiker och restauranger i samband med covid-19 samt högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräknning. Nettoomsättningen efter eliminering av koncerninterna hyror om 29,3 mnkr (11,0) var 465,4 mnkr (392,8), en ökning med 18 procent. Verksamhetens kostnader var -134,6 mnkr (-127,8).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 148,4 mnkr (-). Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -15,5 mnkr (-), var -129,2 mnkr (-). Resultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 19,2 mnkr (-).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 21,1 mnkr (15,7). Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -13,8 mnkr (-11,0), var -17,3 mnkr (-2,2). Resultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 3,8 mnkr (13,5).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 642,4 mnkr (-985,3). Jämförelsestörande poster var 0,0 mnkr (34,7) och avsåg föregående år försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden i Vildmannen 7 år 2017. Finansiella intäkter och kostnader var netto -33,2 mnkr (-34,0).

## 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 42 961 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2021 till 25,6 procent (28,0 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 juni 2021 var 145,50 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 30,7 mdkr.

### Omvandling av Hufvudstadens C-aktier

Vid årsstämman 2021 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 2021 har 33 C-aktier omvandlats till A-aktier.

### Aktiestruktur per 30 juni 2021

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital %	Röster %
A (1 röst)	203 000 080	203 000 080	96,1	19,7
C (100 röster)	8 271 853	827 185 300	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 185 380	100,0	100,0

### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2021 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 2021 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 2021

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2021	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	-	-
Per 30 juni 2021	211,3	9,0	202,3

## HÄNDELSE UNDER PERIODEN

### Förvärv av verksamhet

Den 3 februari 2021 tillträdde koncernen NK-verksamheten inom Departments & Stores Europe AB. Verksamheten innefattar driften av cirka 40 avdelningar inom mode, kosmetik och juvel i NK Stockholm och NK Göteborg, vilket utgör cirka 25 procent av det totala antalet avdelningar i varuhuset. Omställningen för verksamheten uppgick till cirka 770 mnkr för räkenskapsår 2019/2020. Köpeskillingen uppgick till 58 mnkr vilket motsvarade varulagervärdet. Förvärvet har finansierats med befintliga likvida medel.

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Koncernen har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2020.

### 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. Upplýsingar 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 2020 har nedan redovisningsprinciper tillämpats för första gången i denna delårsrapport.

### Intäkter NK Retail

Intäkter genereras i huvudsak av försäljning av kläder, accessoarer, skönhet och juvel till konsumenter. Koncernens prestationsåtagande är därmed att till kund tillhandahålla varor, antingen till konsument i koncernens egna butiker eller till e-handelskonsumenter när varor lämnas till självständig fraktförare. Samtliga intäkter redovisas enligt IFRS 15-kategorin "vid en tidpunkt", det vill säga vid leverans. Intäkter från försäljningen av varor till ett fastställt pris redovisas när bolaget har överfört kontrollen av varan till kund vilket normalt sker vid försäljningstillfället när kunden tar med sig varan ut ur butiken eller vid leverans till e-handelskonsument i enlighet med försäljningsvillkoren.

Den huvudsakliga butiksförsäljning sker med 30 dagars öppet köp (full returrätt), vilket innebär att intäkter från försäljningen i butik redovisas med avdrag för beräknade returer. Den beräknade återbetalningen för returnerade varor redovisas som en återbetalningsskuld (det bolaget förväntas vara skyldig kunden). Rätten att återfå den vara som returneras redovisas som varulager. Intäkterna minskas även med rörliga ersättningar i form av rabatter och kundlojalitetsprogram. NK Retail har inga rabatter eller bonusprogram som skulle kunna utgöra separata prestationsåtaganden varför koncernen, vilket beskrivs ovan, endast har identifierat ett prestationsåtagande. Försäljningsintäkterna redovisas med avdrag för mervärdesskatt, returer och rabatter som nettoomsättning i resultaträkningen, under övriga segment.

### Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick.

### Nya standarder och tolkningar

Utöver vad som anges ovan har nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2021 inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

### KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport jan-sep 2021	11 november 2021
Bokslutskommuniké för 2021	17 februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022
Årsstämma 2022	24 mars 2022

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 23 augusti 2021.

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

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

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	April-juni 2021	April-juni 2020	Januari-juni 2021	Januari-juni 2020	Januari-december 2020
<b>Nettoomsättning<sup>1)</sup></b>					
Fastighetsförvaltning, brutto	494,7	403,8	953,7	886,0	1 767,9
Hysesintäkter, koncerninternt	-29,3	-11,0	-63,0	-22,0	-43,9
Fastighetsförvaltning, netto	465,4	392,8	890,7	864,0	1 724,0
Övriga segment	169,5	15,7	261,8	34,9	71,7
	<b>634,9</b>	<b>408,5</b>	<b>1 152,5</b>	<b>898,9</b>	<b>1 795,7</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-4,7	-6,2	-10,4	-12,6	-27,0
Drift och administration	-77,8	-70,2	-161,2	-144,5	-298,1
Fastighetsskatt	-50,7	-50,1	-101,6	-100,3	-200,3
Avskrivningar	-1,4	-1,3	-2,9	-2,5	-5,1
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-134,6</b>	<b>-127,8</b>	<b>-276,1</b>	<b>-259,9</b>	<b>-530,5</b>
Övriga segment, kostnader brutto	-175,8	-13,2	-285,9	-26,2	-69,2
Hyeskostnader, koncerninternt	29,3	11,0	63,0	22,0	43,9
Övriga segment, kostnader netto	-146,5	-2,2	-222,9	-4,2	-25,3
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-281,1</b>	<b>-130,0</b>	<b>-499,0</b>	<b>-264,1</b>	<b>-555,8</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>353,8</b>	<b>278,5</b>	<b>653,5</b>	<b>634,8</b>	<b>1 239,9</b>
- varav Fastighetsförvaltning	330,8	265,0	614,6	604,1	1 193,5
- varav Övriga segment	23,0	13,5	38,9	30,7	46,4
Central administration	-12,3	-11,9	-24,5	-23,4	-47,4
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar</b>	<b>341,5</b>	<b>266,6</b>	<b>629,0</b>	<b>611,4</b>	<b>1 192,5</b>
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	34,7	-	34,7	35,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	642,4	-985,3	406,8	-1 914,7	-2 929,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>983,9</b>	<b>-684,0</b>	<b>1 035,8</b>	<b>-1 268,6</b>	<b>-1 701,5</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-33,2	-34,0	-66,8	-66,0	-131,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>950,7</b>	<b>-718,0</b>	<b>969,0</b>	<b>-1 334,6</b>	<b>-1 833,2</b>
Skatt	-195,0	135,0	-199,6	253,1	371,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>755,7</b>	<b>-583,0</b>	<b>769,4</b>	<b>-1 081,5</b>	<b>-1 461,7</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>755,7</b>	<b>-583,0</b>	<b>769,4</b>	<b>-1 081,5</b>	<b>-1 461,7</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	206 265 933	202 306 933	206 265 933	205 130 742
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	3,73	-2,83	3,80	-5,24	-7,13

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

<sup>2)</sup> Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7.

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2021	30 juni 2020	31 december 2020
Förvaltningsfastigheter	46 312,1	46 214,1	45 636,5
Nyttjanderättstillgångar	719,1	739,0	716,6
Övriga anläggningstillgångar	151,3	120,0	156,9
Summa anläggningstillgångar	47 182,5	47 073,1	46 510,0
Omsättningstillgångar	953,4	634,7	887,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>48 135,9</b>	<b>47 707,8</b>	<b>47 397,1</b>
Eget kapital	28 880,2	29 496,7	28 616,5
Långfristiga räntebärande skulder	6 800,0	6 200,0	6 200,0
Uppskjutna skatteskulder	8 636,6	8 654,4	8 501,5
Långfristiga leasingskulder	710,5	712,4	709,6
Övriga långfristiga skulder	86,7	75,9	84,3
Övriga avsättningar	30,5	24,0	26,2
Summa långfristiga skulder	16 264,3	15 666,7	15 521,6
Kortfristiga räntebärande skulder	2 050,0	1 700,0	2 450,0
Kortfristiga leasingskulder	9,3	27,1	10,2
Övriga skulder	932,1	817,3	798,8
Summa kortfristiga skulder	2 991,4	2 544,4	3 259,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>48 135,9</b>	<b>47 707,8</b>	<b>47 397,1</b>



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2021	Januari- juni 2020	Januari- december 2020
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Ingående eget kapital	28 616,5	31 382,7	31 382,7
Periodens totalresultat	769,4	-1 081,5	-1 461,7
Utdelning	-505,8	-804,4	-804,4
Återköp av egna aktier	-	-	-500,0
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>28 880,2</b>	<b>29 496,7</b>	<b>28 616,5</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2021	Januari- juni 2020	Januari- december 2020
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Resultat före skatt	969,0	-1 334,6	-1 833,2
Avskrivningar/nedskrivningar	24,2	57,0	78,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-406,8	1 914,7	2 929,9
Övriga förändringar	4,3	-1,7	0,5
Betald inkomstskatt	-64,5	-78,9	-99,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>526,2</b>	<b>556,5</b>	<b>1 076,5</b>
Ökning/minskning varulager	-58,2	-	-
Ökning/minskning rörelsefordringar	-156,2	-119,9	-36,8
Ökning/minskning rörelseskulder	108,1	56,7	32,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>419,9</b>	<b>493,3</b>	<b>1 072,2</b>
Förvärv av verksamhet	-39,8	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-268,8	-448,2	-885,9
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-4,6	-22,2	-63,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-313,2</b>	<b>-470,4</b>	<b>-948,9</b>
Upptagna lån	2 600,0	1 600,0	3 450,0
Amortering av låneskuld	-2 400,0	-2 050,0	-3 150,0
Amortering av leasingskuld	-7,2	-20,8	-41,4
Utbetald utdelning	-505,8	-804,4	-804,4
Återköp av egna aktier	-	-	-500,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-313,0</b>	<b>-1 275,2</b>	<b>-1 045,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-206,3</b>	<b>-1 252,3</b>	<b>-922,5</b>
Likvida medel vid periodens början	783,6	1 706,1	1 706,1
Likvida medel vid periodens slut	577,3	453,8	783,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,08	2,39	5,23
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-1,02	-6,07	-4,50

## SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

Koncernens verksamhet är uppdelad i tre segment, fastighetsförvaltning, NK Retail och övrig verksamhet. Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020
<b>Fastighetsförvaltning</b>										
Nettoomsättning	577,3	520,6	215,9	189,7	160,5	175,7	-63,0	-22,0	890,7	864,0
Fastighetskostnader	-121,9	-117,3	-104,7	-92,8	-49,5	-49,8			-276,1	-259,9
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>455,4</b>	<b>403,3</b>	<b>111,2</b>	<b>96,9</b>	<b>111,0</b>	<b>125,9</b>	<b>-63,0</b>	<b>-22,0</b>	<b>614,6</b>	<b>604,1</b>
<b>NK Retail<sup>1)</sup></b>										
Nettoomsättning			222,8						222,8	
Kostnader			-225,2				36,3		-188,9	
<b>Bruttoresultat NK Retail</b>			<b>-2,4</b>				<b>36,3</b>		<b>33,9</b>	
<b>Övrig verksamhet<sup>2)</sup></b>										
Nettoomsättning	3,6		35,4	34,9					39,0	34,9
Kostnader	-11,3		-49,4	-26,2			26,7	22,0	-34,0	-4,2
<b>Bruttoresultat övrig verksamhet</b>	<b>-7,7</b>		<b>-14,0</b>	<b>8,7</b>			<b>26,7</b>	<b>22,0</b>	<b>5,0</b>	<b>30,7</b>
Central administration									-24,5	-23,4
Jämförelsestörande poster <sup>3)</sup>									-	34,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									406,8	-1 914,7
<b>Rörelseresultat</b>									<b>1 035,8</b>	<b>-1 268,6</b>
Finansiella intäkter och kostnader									-66,8	-66,0
<b>Resultat före skatt</b>									<b>969,0</b>	<b>-1 334,6</b>

<sup>1)</sup> NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari 2021.

<sup>2)</sup> Övrig verksamhet avser Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB. Cecil Coworking öppnade den 1 februari 2021 och ingår i affärsområde Stockholm. NK e-handel startade i begränsad omfattning under hösten 2020. NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB ingår i affärsområde NK. Cecil Coworking och NK e-handel har främst belastats med uppstartskostnader.

<sup>3)</sup> Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter brand 2017 i fastigheten Vildmannen 7 om 34,7 mnkr.

## UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	880,2	852,0	1 712,9	654,4	611,4	1 224,1
Serviceintäkter	49,5	46,9	82,8	21,8	22,7	43,8
Försäljning av varor	222,8	-	-	-	-	-
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>1 152,5</b>	<b>898,9</b>	<b>1 795,7</b>	<b>676,2</b>	<b>634,1</b>	<b>1 267,9</b>

## NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2021	30 juni 2020	Helår 2020
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyrbar yta, tusental kvm	386,7	384,1	386,8
Hysesvakansgrad, %	7,6	8,7	8,2
Ytvakansgrad, %	9,7	9,2	9,8
Verkligt värde, mdkr	46,3	46,2	45,6
Överskottsgrad, %	71,0	70,7	70,0
Driftsöverskott, mnkr	677,6	626,1	1 237,4
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	4,2	-2,2	-4,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,3	-1,7	-4,3
Soliditet, %	60	62	60
Räntetäckningsgrad, ggr	9,4	9,3	9,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	19,4	17,7	18,8
Bruttomarginal, %	56,7	68,9	67,4
<b>Data per aktie</b>			
Periodens resultat, kr	3,80	-5,24	-7,13
Eget kapital, kr	142,75	143,00	141,45
Fastigheternas verkliga värde, kr	228,92	224,05	225,58
Antal utestående aktier, tusental	202 307	206 266	202 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	202 307	206 266	205 131
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
<b>EPRA</b>			
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	497	500	984
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	2,46	2,43	4,80
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mnkr	37 631,4	38 249,1	37 232,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	186	185	184
Substansvärde (EPRA NTA), mnkr	35 405,5	36 033,2	35 014,4
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	175	175	173
Substansvärde (EPRA NDV), mnkr	28 880,2	29 496,7	28 616,5
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	143	143	141
EPRA vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	6,5	4,1	6,7

## NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Apr-jun 2021	Jan-mar 2021	Okt-dec 2020	Jul-sep 2020	Apr-jun 2020	Jan-mar 2020	Okt-dec 2019	Jul-sep 2019
Börskurs A-aktie, kr	145,50	127,00	136,20	124,90	115,80	135,70	185,10	178,20
Nettoomsättning, mnkr	635	518	463	434	409	490	501	479
Avkastning eget kapital, %	4,5	2,1	-4,8	-2,8	-2,6	0,7	10,9	7,8
Avkastning eget kapital, justerad %	3,4	2,8	3,0	2,7	2,6	3,1	3,8	3,2
Soliditet, %	60	59	60	61	62	62	62	62
Bruttomarginal, %	55,7	57,9	63,1	68,8	66,4	71,1	69,1	72,3
Överskottsgrad, %	72,8	69,2	67,7	71,0	68,4	72,6	70,4	73,9
Driftsöverskott, mnkr	360,1	317,5	307,4	303,9	276,0	350,1	344,1	347,0
Periodens resultat per aktie, kr	3,73	0,07	-2,27	0,38	-2,83	-2,42	5,34	2,73
Eget kapital per aktie, kr	142,75	139,02	141,45	143,72	143,00	145,83	152,15	146,81
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,31	1,15	1,21	1,16	1,07	1,36	1,38	1,38
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	175	171	173	176	175	178	185	179
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,15	0,93	1,37	1,46	1,42	0,98	1,98	2,23

## 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 2021	30 juni 2020	Helår 2020
<b>Substansvärde se sidan 5.</b>			
<b>Nettoskuld</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	6 800	6 200	6 200
Långfristiga leasingskulder	711	713	710
Kortfristiga räntebärande skulder	2 050	1 700	2 450
Kortfristiga leasingskulder	9	27	10
Kassa och bank	-577	-454	-784
<b>Nettoskuld</b>	<b>8 993</b>	<b>8 186</b>	<b>8 586</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	28 880	29 497	28 617
Balansomslutning	48 136	47 708	47 397
<b>Soliditet, %</b>	<b>60</b>	<b>62</b>	<b>60</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>			
Räntebärande skulder	8 850	7 900	8 650
Leasingskulder	720	740	720
Räntebärande tillgångar	-577	-454	-784
<b>Summa</b>	<b>8 993</b>	<b>8 186</b>	<b>8 586</b>
Redovisat värde fastigheter	46 312	46 214	45 637
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>19,4</b>	<b>17,7</b>	<b>18,8</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Resultat före skatt	1 531 <sup>1)</sup>	-789 <sup>1)</sup>	-1 833
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-407	1 880	2 894
Räntekostnader	134 <sup>1)</sup>	132 <sup>1)</sup>	132
<b>Summa</b>	<b>1 258</b>	<b>1 223</b>	<b>1 193</b>
Räntekostnader	134 <sup>1)</sup>	132 <sup>1)</sup>	132
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>9,4</b>	<b>9,3</b>	<b>9,1</b>
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>			
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	629	611	1 193
Finansiella intäkter och kostnader	-67	-66	-132
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>562</b>	<b>545</b>	<b>1 061</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-65	-45	-77
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>	<b>497</b>	<b>500</b>	<b>984</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	206,3	205,1
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr</b>	<b>2,46</b>	<b>2,43</b>	<b>4,80</b>

<sup>1)</sup> Omräknat 12 månader.

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 676,2 mnkr (634,1). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning samt minskade hyresrabatter och kundförluster för butiker och restauranger i samband med covid-19.

Verksamhetens kostnader var -298,5 mnkr (-436,2). Minskningen förklaras av lägre kostnader för underhåll, främst till följd av färre större pågående utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 377,7 mnkr (197,9). Resultat från finansiella poster uppgick till -80,3 mnkr (-54,8).

Likvida medel vid periodens utgång var 557,2 mnkr (424,0). Investeringar i fastigheter, immateriella tillgångar, inventarier och andelar i dotterbolag uppgick till 103,5 mnkr (191,4).

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2020.

### 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 årsredovisningen 2020.

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	April- juni 2021	April- juni 2020	Januari- juni 2021	Januari- juni 2020	Januari- december 2020
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>					
Nettoomsättning <sup>1)</sup>	350,1	302,4	676,2	634,1	1 267,9
Verksamhetens kostnader	-122,8	-233,4	-298,5	-436,2	-857,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>227,3</b>	<b>69,0</b>	<b>377,7</b>	<b>197,9</b>	<b>410,2</b>
Central administration	-12,3	-11,9	-24,5	-23,4	-47,4
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	34,7	-	34,7	35,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>215,0</b>	<b>91,8</b>	<b>353,2</b>	<b>209,2</b>	<b>398,7</b>
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-9,7	-	-24,8	-	-10,8
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-27,5	-28,4	-55,5	-54,8	2 344,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>177,8</b>	<b>63,4</b>	<b>272,9</b>	<b>154,4</b>	<b>2 732,4</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	69,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>177,8</b>	<b>63,4</b>	<b>272,9</b>	<b>154,4</b>	<b>2 801,7</b>
Skatt	-38,2	-21,2	-61,3	-48,1	-102,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>139,6</b>	<b>42,2</b>	<b>211,6</b>	<b>106,3</b>	<b>2 699,5</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>					
Periodens resultat	139,6	42,2	211,6	106,3	2 699,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>139,6</b>	<b>42,2</b>	<b>211,6</b>	<b>106,3</b>	<b>2 699,5</b>

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

<sup>2)</sup> Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7.

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2021	30 juni 2020	31 december 2020
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Förvaltningsfastigheter	8 283,5	8 168,5	8 263,8
Övriga anläggningstillgångar	2 669,8	2 919,7	2 696,1
Summa anläggningstillgångar	10 953,3	11 088,2	10 959,9
Omsättningstillgångar	4 000,5	1 265,4	4 037,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 953,8</b>	<b>12 353,6</b>	<b>14 997,2</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 460,8	661,7	2 755,0
Summa eget kapital	4 439,5	2 640,4	4 733,7
Obeskattade reserver	38,7	161,6	38,7
Avsättningar	905,4	897,0	900,2
Långfristiga skulder	6 877,2	6 268,4	6 277,2
Kortfristiga skulder	2 693,0	2 386,2	3 047,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 953,8</b>	<b>12 353,6</b>	<b>14 997,2</b>

## STYRELSENS INTYGANDE

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

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

Stockholm den 23 augusti 2021

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

## REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240

---

### **Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (halvårsrapport) för Hufvudstaden AB (publ) per 30 juni 2021 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och 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 ISA och god revisions sed i övrigt 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 samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 augusti 2021  
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson  
*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 jämförelsestörande poster och 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 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 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 tomträttsavgålder.

**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.

**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.

**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 delårs-

bokslut har resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar samt räntekostnader omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

**Skatt.** Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

**Skuldsättningsgrad.** Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets utgång.

**Soliditet.** Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning.

**Sysselsatt kapital.** Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

### 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.

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

### Fastighet

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

**Driftsöverskott.** Hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltningen.

**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.** Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

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.



## 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**