

HUFVUDSTADEN



Q4

Bokslutskommuniké
2020

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2020

- **Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen minskade med 7 procent till 1 768 mnkr (1 896), vilket främst förklaras av tillfälliga hyresrabatter samt ökade hyres- och kundförluster för butiker och restauranger till följd av covid-19.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 1 237 mnkr (1 373). Minskningen om 10 procent förklaras främst av lägre hyresintäkter för butiker och restauranger.**
- **Årets resultat efter skatt uppgick till -1 462 mnkr (3 146), motsvarande -7,13 kronor per aktie (15,25). Minskningen förklaras främst av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet avseende fastigheter med en betydande andel butiker och restauranger.**
- **Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 kronor per aktie (3,90). Sänkningen sker mot bakgrund av genomfört aktieåterköp, kommande investeringar och 2020 års lägre resultat.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 45,6 mdkr (47,7), vilket ger ett substansvärde (EPRA NTA) om 173 kronor per aktie (185). Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -2 930 mnkr (2 727).**
- **Soliditeten uppgick till 60 procent (62), nettobelåningsgraden till 19 procent (16) och räntetäckningsgraden var 9,1 gånger (11,4).**
- **Hyresvakansgraden vid årets slut var 8,2 procent (5,0). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 6,7 procent (1,7).**

Händelser i verksamheten under fjärde kvartalet

I utvärderingen av fastighetsbolagens hållbarhetsarbete Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) placerar sig Hufvudstaden på första plats i kategorin "Kontor och Handel" i Europa.

På Norrmalmstorg i Bibliotekstan har hyresavtal för butikslokal tecknats med det svenska varumärket ASKET.

I fastigheten Femman i Göteborg har hyresavtal för kontorslokal tecknats om 1 070 kvm med TRR.

NK Göteborg har miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use med betyget Very Good.

Avtal har ingåtts med entreprenör för NK:s padelsatsning, NK Padel & Social, på taket i NK Parkaden. Anläggningen öppnar våren 2021.

Det skandinaviska möbelföretaget MELIMELI har tecknat hyresavtal för butikslokal i fastigheten Achilles 1 i Gamla Stan.

Händelser efter periodens utgång

NK RETAIL

Den 27 januari 2021 träffade AB Nordiska Kompaniet en överenskommelse med RNB Retail and Brands om att förvärva NK-verksamheten inom deras dotterbolag Departments & Stores Europe AB. Verksamheten förvärvades av ett till NK helägt dotterbolag, NK Retail AB. Omsättningen för verksamheten under räkenskapsåret 2019/2020 uppgick till 773 mnkr. Köpeskillingen för

varulager och inventarier uppgick till cirka 58 mnkr och tillträde ägde rum den 3 februari 2021. NK Retail driver sammanlagt cirka 40 avdelningar inom mode, kosmetik och juvel på NK Stockholm och NK Göteborg, vilket utgör cirka 25 procent av det totala antalet avdelningar i varuhusen. Alla anställda inom verksamheten, cirka 400 medarbetare, har erbjudits anställning i NK Retail.

COVID-19

Tredje kvartalets stabilisering av covid-19-pandemin kom av sig då en andra våg slog till under årets sista kvartal. Belastningen på sjukvården ökade, dödstaten steg och den ekonomiska aktiviteten bromsade in.

Myndigheterna uppmanade till ytterligare social distansering med rekommendationen att arbeta hemifrån. Julhandeln påverkades kraftigt av restriktioner och direktiv. Turismen har varit fortsatt starkt begränsad och i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg har den i princip upphört. Nöjes- och kulturutbudet har till stora delar varit helt nedstängt i samhället. En ljuspunkt är att vaccineringen mot covid-19 påbörjades i slutet av 2020, med ökad takt under första halvåret 2021.

Hufvudstadens centralt belägna fastigheter och marknadsplatser i Sveriges två största städer har upplevt en fortsatt påverkan av effekterna från covid-19. Detta då citylägen inte har lika många boende i närområdet och flöden av folk som arbetar i city minskat avsevärt. Tredje kvartalets stabilisering och viss återhämtning av både kundflöden och försäljningssiffror byttes mot färre kunder och ökade försäljningstapp under fjärde kvartalet.

Betalningsförmågan under kvartal 2-4 har varit försvagad för många av våra hyresgäster inom butik och restaurang. I årsbokslutet för 2020 uppgår hyresrabatter i samband med covid-19 till cirka 123 mnkr efter ersättning från staten enligt lokalyresstödpaketet under kvartal 2. Av dessa avser cirka 31 mnkr rabatter för kvartal 4. Periodens resultat har även påverkats av ökade kostnader för hyres- och kundförluster.

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 1 2021 för att på bästa affärsmässiga sätt överbrygga den här utmanande perioden. Resultatet från vår löpande verksamhet bedöms därför bli påverkat även under kommande kvartal.

Hufvudstaden följer myndigheternas rekommendationer och direktiv för hur smittspridningen ska hanteras. Verksamheten har förändrats, 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.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 768	1 896
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 237	1 373
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 930	2 727
Rörelseresultat	-1 702	4 087
Periodens resultat	-1 462	3 146
Verkligt värde fastigheter, mdkr	45,6	47,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,8	15,5
Räntetäckningsgrad, ggr	9,1	11,4
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	6,7	1,7
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	4,80	5,49
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	173	185

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under året till 1 767,9 mnkr (1 896,4). Bruttoresultatet var 1 237,4 mnkr (1 373,0). Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter samt ökade hyres- och kundförluster för butiker och restauranger till följd av covid-19. Det uppvägs något av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknings.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4 och uppgick till 4,6 mnkr (11,1) varav NK-fastigheterna stod för 3,3 mnkr (8,9). Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 9.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB, NK e-handel och Cecil Coworking. Nettoomsättningen för Parkaden AB uppgick till 71,4 mnkr (84,8), minskningen förklaras av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna var -52,2 mnkr (-52,5) och bruttoresultatet blev 19,2 mnkr (32,3). NK e-handel och Cecil Coworking är verksamheter under uppstart. Bruttoresultatet för NK e-handel var -12,8 mnkr och för Cecil Coworking -3,9 mnkr.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -47,4 mnkr (-49,2). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -2 929,9 mnkr (2 726,9) och i räntederivat 0,0 mnkr (3,7). För mer information, se sidorna 4-6. Jämförelsestörande poster var 35,9 mnkr (-) och avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden år 2017 i Vildmannen 7.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -131,7 mnkr (-118,7), varav -109,3 mnkr (-96,7) avser kostnader för upplåning och -22,4 mnkr (-22,4) leasingkostnad avseende främst tomträtsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av en högre genomsnittlig upplåningsränta samt en ökad upplåning. För mer information, se sidan 6.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under året till 371,5 mnkr (-821,6), varav -99,3 mnkr (-142,3) utgjorde aktuell skatt och 470,8 mnkr (-679,3) uppskjuten skatt.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -1 461,7 mnkr (3 146,4). Minskningen förklaras främst av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet avseende fastigheter med en betydande andel butiker och restauranger.

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 december 2020 uppgå till 45 637 mnkr (47 681). Minskningen förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 386 800 kvm (384 200).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december 2020 var 8,2 procent (5,0) och den totala ytvakansgraden var 9,8 procent (6,7). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 6,7 procent (1,7). Ökningen av hyresvakansen exklusive pågående utvecklingsprojekt förklaras dels av att några butikshyresgäster gått i konkurs eller avflyttat samt av ett par kontorsavflyttningar, varav för flera av dessa ytor nya hyresavtal redan tecknats.

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna i fastigheter och övriga anläggningstillgångar under perioden var 948,9 mnkr (928,2).

Under senare år har bolaget intensifierat satsningen på utvecklingsprojekt. För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till cirka 3-4 mdkr. Större projekt presenteras i tabellen på sidan 5.

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

Under senare år har ett omfattande arbete ägt rum i Stockholm med att utveckla och förstärka NK-varuhusets position som ett varuhus i världsklass. Merparten av projektet har färdigställts och under våren 2021 öppnar NK:s padelsatsning NK Padel & Social på taket i NK Parkaden. Total investering inklusive bedömning av återstående delar uppgick till cirka 680 mnkr. NK-varuhuset kommer fortsätta utvecklas för att möta förändrade konsumentbeteenden. NK e-handel, som lanserades i begränsad omfattning under hösten 2020 är en viktig del i NK:s fortsatta förändringsresa.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan är stora delar av om- och påbyggnadsprojektet färdigställt. Advokatfirman Vinge har flyttat tillbaka till nya och attraktiva kontor. På återstående kontorsytor öppnade Hufvudstaden i egen regi Cecil Coworking i februari 2021.

I Vildmannen 7 i Bibliotekstan pågår grundläggning inför återuppbyggnaden bakom ursprungliga gatufasader som säkrats inför nybyggnationen.

I slutet av 2019 erhöles en ny detaljplan för kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg. Ett utredningsarbete har inletts för ett omfattande om- och påbyggnadsprojekt. Den nya detaljplanen möjliggör tillkommande byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea.

Befintliga bostäder i kvarteret kommer ersättas med nya i fastigheten Inom Vallgraven 3:2. Konverteringen till bostäder pågick under kvartalet med beräknat färdigställande vid årsskiftet 2021/2022.

Större pågående och planerade projekt fjärde kvartalet 2020

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande
Stockholm	Skären 9	Pågående	Kontor	11 000	3 100	750	2020/2021
Stockholm	Vildmannen 7	Grundläggning, projektering	Kontor & butik	-	-	-	-
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	-	-	-	-
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Pågående	Bostäder	1 300	-	85	2021/2022
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Projektering	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

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

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 orealiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2020 uppgå till -2 929,9 mnkr (2 726,9). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2020 uppgick till 45,6 mdkr inklusive periodens investeringar. Den orealiserade värdeminskningen beror på effekten av sjunkande marknadshyror för främst butiker samt något stigande direktavkastningskrav, främst för fastigheter med betydande andel butiker och restauranger.

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

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. Räder större osäkerhet än normalt kompenseras det av höjda direktavkastningskrav i värderingen.

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering¹⁾

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

¹⁾ Värdetidpunkt 2020-12-31.

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 45,6 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, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 060 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	530 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	590 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 100 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2020-12-31.

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 2020-12-31 omfattar 12 fastigheter och motsvarar 56 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 44 procent respektive 18 procent vid årets första kvartal. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 2020-12-31 är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Järnplåten 28, Kungliga Trädgården 5, Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 8 och Skären 9 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 26,6 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 25,8 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 37,2 mdkr eller 184 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 35,0 mdkr eller 173 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 31 december 2020

	Mnkr	Kr/ aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	28 616,5	141
Återläggning		
Uppskjuten skatt ¹⁾	8 615,8	43
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	37 232,3	184
Avdrag		
Immateriella tillgångar	-126,7	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 091,2	-10
Substansvärde (EPRA NTA)	35 014,4	173
Återläggning		
Immateriella tillgångar enligt ovan	126,7	1
Uppskjuten skatt i sin helhet	-6 524,6	-33
Substansvärde (EPRA NDV)	28 616,5	141

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

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city var efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge något avvaktande men intressenter fanns och flera hyresavtal tecknades under kvartalet. Vakansnivåerna steg något från tidigare mycket låga nivåer och i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor vara inom intervallet 6 300 och 8 700 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg. 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 vid inledningen av 2020. Bedömningen är att marknadshyrorna i bästa kommersiella läge för butiker är i intervallet 13 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Efterfrågan på moderna och flexibla kontorslokaler i Göteborgs centrala delmarknader var fortsatt något avvaktande. Vakanserna steg något och marknadshyrorna 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 fastighetsskattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar har varit negativt för butikslokaler och positivt för kontor. Totalt har under perioden 38 400 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 242 mnkr. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 5 procent.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapital-

marknaden. Total upplåning uppgick per den 31 december 2020 till 8 650 mnkr (8 350). Räntebärande nettoskuld var 7 866 mnkr (6 644). Därtill kommer leasing-skuld enligt IFRS 16 uppgående till 720 mnkr (760), total nettoskuld var 8 586 mnkr (7 404). Utöver utestående upplåning finns utnyttjade 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 6 200 mnkr i obligationer respektive 1 450 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns utnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,8 år (2,6), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 år (3,3) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,3 procent (1,2). För att uppnå önskad ränteförfallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 5 200 mnkr med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Räntebindningsstruktur, mnkr, 31 december 2020

Förfallotidpunkt, år	Krediter	Genomsnittlig eff. ränta, % ¹⁾	Andel, %
< 1	3 450	1,2	40
1 - 2	1 200	1,5	13
2 - 3	2 000	1,3	23
3 - 4	1 000	1,4	12
4 - 5	1 000	1,0	12
Totalt	8 650	1,3	100

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2020

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:				Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat ¹⁾	Summa	
< 1	2 000	-	1 000	-	1 000	12
1 - 2	1 700	500	1 200	-	1 700	19
2 - 3	3 000	500	2 000	-	2 500	29
3 - 4	3 000 ²⁾	-	1 000	1 450	2 450	28
4 - 5	1 000	-	1 000	-	1 000	12
Totalt	10 700	1 000	6 200	1 450	8 650	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

²⁾ Varav 1 450 mnkr reserverats som backup för utestående certifikat.

KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 307,4 mnkr (344,1), en minskning med 11 procent. Nettoomsättningen var 453,9 mnkr (488,8), en minskning med 7 procent. Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter samt ökade hyresförluster för butiker och restauranger till följd av covid-19. Det uppvägs något av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknings. Verksamhetens kostnader var -146,5 mnkr (-144,7).

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB, NK e-handel och Cecil Coworking. Nettoomsättningen för Parkaden AB uppgick till 19,3 mnkr (23,3), minskningen förklaras av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna var -13,2 mnkr (-13,3), och bruttoresultatet blev 6,1 mnkr (10,0). NK e-handel och Cecil Coworking är verksamheter under uppstart. Bruttoresultatet för NK e-handel var -12,1 mnkr och för Cecil Coworking -2,6 mnkr.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -859,7 mnkr (1 027,0). Finansiella intäkter och kostnader var netto -32,8 mnkr (-29,9).

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Hufvudstadens A-aktie är noterad på NASDAQ Stockholm, bolagets C-aktie avnoterades från NASDAQ Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid periodens utgång totalt 45 171 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december

2020 till 28,0 procent (28,4) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 december 2020 var 136,20 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 28,8 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 4 2020 har omvandling skett av 171 C-aktier till A-aktier.

Aktiestructur per 31 december 2020

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital		Röster	
				%		%
A (1 röst)	203 000 047	203 000 047	96,1	19,7		
C (100 röster)	8 271 886	827 188 600	3,9	80,3		
Totalt	211 271 933	1 030 188 647	100,0	100,0		

Största ägargrupperna per 31 december 2020

	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	44,2	87,7
State Street Bank and Trust	4,8	1,0
JP Morgan Fonder	4,6	0,9
BNY Mellon Fonder	4,4	0,9
Citi Bank	3,7	0,8
BNP Paribas	1,9	0,4
RBC Investor Services	1,2	0,2
Fjärde AP-fonden	1,2	0,2
The Northern Trust Company	1,1	0,2
Övriga aktieägare	28,7	6,8
Utestående aktier	95,8	99,1
Eget innehav	4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

Återköpta aktier

Vid årsstämman 2020 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget. Den 10 september 2020 beslutade styrelsen om att utnyttja bemyndigandet. Hufvudstaden har under september köpt tillbaka 3 959 000 A-aktier för 500,0 mnkr vilket motsvarar en genomsnittlig kurs på 126,29 kr/aktie. Hufvudstadens totala egna innehav av aktier uppgår därefter till 8 965 000 A-aktier, vilket motsvarar 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster.

Återköp av aktier per 31 december 2020, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2020	211,3	5,0	206,3
Återköp aktier, september	-	4,0	-4,0
Per 31 dec 2020	211,3	9,0	202,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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 2019 har IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplýsingar om statliga stöd tillämpats. Det är framförallt statligt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror som erhållits eller förväntas erhållas. Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöden redovisas inom nettoomsättning fastighetsförvaltning i resultaträkningen i samma period som den minskade hyresintäkten.

Nya standarder och tolkningar

Utöver vad som anges ovan gällande tillämpningen av IAS 20, Redovisning av statliga bidrag och upplýsingar om statliga stöd, har nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2020 inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 kronor per aktie (3,90). Sänkningen sker mot bakgrund av genomfört aktieåterköp, kommande investeringar och 2020 års lägre resultat.

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISOR

Bolagets huvudägare har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Fredrik Lundberg, Fredrik Persson, Sten Peterson, Anna-Greta Sjöberg och Ivo Stopner samt att Fredrik Lundberg omväjls som styrelsens ordförande. Vidare föreslås nyval av revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB som revisor med Magnus Svensson Henryson som huvudansvarig revisor.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma genomförs genom poströstning torsdagen den 25 mars 2021. Årsredovisning för 2020 kommer att finnas tillgänglig vecka 9 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som begärt detta.

KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning 2020	mars 2021
Årsstämma 2021	25 mars 2021
Delårsrapport jan-mar 2021	6 maj 2021
Halvårsrapport jan-jun 2021	23 augusti 2021
Delårsrapport jan-sep 2021	11 november 2021

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 18 februari 2021.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se.

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Oktober- december 2020	Oktober- december 2019	Januari- december 2020	Januari- december 2019
Nettoomsättning¹⁾				
Fastighetsförvaltning	453,9	488,8	1 767,9	1 896,4
Övrig verksamhet	19,6	23,3	71,7	84,8
	473,5	512,1	1 839,6	1 981,2
Fastighetsförvaltningens kostnader				
Underhåll	-7,6	-8,6	-27,0	-28,9
Drift och administration	-87,7	-82,8	-298,1	-287,0
Fastighetskatt	-49,8	-50,2	-200,3	-200,7
Avskrivningar	-1,4	-3,1	-5,1	-6,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	-146,5	-144,7	-530,5	-523,4
Övrig verksamhet, kostnader	-28,2	-13,3	-69,2	-52,5
Verksamhetens kostnader	-174,7	-158,0	-599,7	-575,9
Bruttoresultat	298,8	354,1	1 239,9	1 405,3
- varav Fastighetsförvaltning	307,4	344,1	1 237,4	1 373,0
- varav Övrig verksamhet	-8,6	10,0	2,5	32,3
Central administration	-12,9	-15,6	-47,4	-49,2
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	285,9	338,5	1 192,5	1 356,1
Jämförelsestörande poster ²⁾	1,2	-	35,9	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-859,7	1 027,0	-2 929,9	2 726,9
Värdeförändringar räntederivat	-	-	-	3,7
Rörelseresultat	-572,6	1 365,5	-1 701,5	4 086,7
Finansiella intäkter och kostnader	-32,8	-29,9	-131,7	-118,7
Resultat före skatt	-605,4	1 335,6	-1 833,2	3 968,0
Skatt	146,5	-233,9	371,5	-821,6
Resultat efter skatt	-458,9	1 101,7	-1 461,7	3 146,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-458,9	1 101,7	-1 461,7	3 146,4
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	202 306 933	206 265 933	205 130 742	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	-2,27	5,34	-7,13	15,25

¹⁾ Serviceintäkter utgör 82,5 mnkr motsvarande 4 % av totala nettoomsättningen för jan-dec 2020 och för jan-dec 2019 86,8 mnkr motsvarande 4 %.

²⁾ Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7 om 35,9 mnkr.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	31 december 2020	31 december 2019
Förvaltningsfastigheter	45 636,5	47 680,6
Nyttjanderättstillgångar	716,6	760,0
Övriga anläggningstillgångar	156,9	101,1
Summa anläggningstillgångar	46 510,0	48 541,7
Omsättningstillgångar	887,1	1 799,9
Summa tillgångar	47 397,1	50 341,6
Eget kapital	28 616,5	31 382,7
Långfristiga räntebärande skulder	6 200,0	6 700,0
Uppskjutna skatteskulder	8 501,5	8 972,3
Långfristiga leasingskulder	709,6	719,0
Övriga långfristiga skulder	84,3	61,0
Övriga avsättningar	26,2	25,7
Summa långfristiga skulder	15 521,6	16 478,0
Kortfristiga räntebärande skulder	2 450,0	1 650,0
Kortfristiga leasingskulder	10,2	41,4
Övriga skulder	798,8	789,5
Summa kortfristiga skulder	3 259,0	2 480,9
Summa eget kapital och skulder	47 397,1	50 341,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari- december 2020	Januari- december 2019
Ingående eget kapital	31 382,7	28 999,5
Periodens totalresultat	-1 461,7	3 146,4
Utdelning	-804,4	-763,2
Återköp av egna aktier	-500,0	-
Utgående eget kapital	28 616,5	31 382,7

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari- december 2020	Januari- december 2019
Resultat före skatt	-1 833,2	3 968,0
Avskrivningar/nedskrivningar	78,6	52,8
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	2 929,9	-2 726,9
Värdoförändring räntederivat	-	-3,7
Övriga förändringar	0,5	6,0
Betald inkomstskatt	-99,3	-138,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 076,5	1 158,2
Ökning/minskning rörelsefordringar	-36,8	72,1
Ökning/minskning rörelseskulder	32,5	136,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 072,2	1 367,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-885,9	-865,2
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-63,0	-63,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-948,9	-928,2
Upptagna lån	3 450,0	5 350,0
Amortering av låneskuld	-3 150,0	-4 350,0
Amortering av leasingskuld	-41,4	-40,3
Utbetald utdelning	-804,4	-763,2
Återköp av egna aktier	-500,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 045,8	196,5
Periodens kassaflöde	-922,5	635,4
Likvida medel vid periodens början	1 706,1	1 070,7
Likvida medel vid periodens slut	783,6	1 706,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	5,23	6,63
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-4,50	3,08

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

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

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Fastighetsförvaltning:								
Nettoomsättning	1 052,6	1 056,4	376,0	487,9	339,3	352,1	1 767,9	1 896,4
Fastighetskostnader	-240,5	-244,9	-188,6	-174,5	-101,4	-104,0	-530,5	-523,4
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	812,1	811,5	187,4	313,4	237,9	248,1	1 237,4	1 373,0
Bruttoresultat övrig verksamhet¹⁾	-3,9	-	6,4	32,3	-	-	2,5	32,3
Central administration							-47,4	-49,2
Jämförelsestörande poster ²⁾							35,9	-
Värdoförändringar:								
Förvaltningsfastigheter							-2 929,9	2 726,9
Räntederivat							-	3,7
Rörelseresultat							-1 701,5	4 086,7
Finansiella intäkter och kostnader							-131,7	-118,7
Resultat före skatt							-1 833,2	3 968,0

¹⁾ Övrig verksamhet avser Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB. Cecil Coworking ingår i affärsområde Stockholm med öppning i början av 2021. NK e-handel startade i begränsad omfattning under hösten 2020. Cecil Coworking och NK e-handel har främst belastats med uppstartskostnader.

²⁾ Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7 om 35,9 mnkr.

NYCKELTAL

	Helår 2020	Helår 2019
KONCERNEN		
Fastighetsrelaterade		
Uthyrbar yta, tusental kvm	386,8	384,2
Hyresvakansgrad, %	8,2	5,0
Ytvakansgrad, %	9,8	6,7
Verkligt värde, mdkr	45,6	47,7
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	-4,9	10,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-4,3	10,7
Soliditet, %	60	62
Räntetäckningsgrad, ggr	9,1	11,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,8	15,5
Överskottsgrad, %	67,4	70,9
Data per aktie		
Periodens resultat, kr	-7,13	15,25
Eget kapital, kr	141,45	152,15
Fastigheternas verkliga värde, kr	225,58	231,16
Antal utestående aktier, tusental	202 307	206 266
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	205 131	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272
EPRA		
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	984	1 132
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	4,80	5,49
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mnkr	37 232,3	40 453,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	184	196
Substansvärde (EPRA NTA), mnkr	35 014,4	38 181,2
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	173	185
Substansvärde (EPRA NDV), mnkr	28 616,5	31 382,7
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	141	152
EPRA vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	6,7	1,7

NYCKELTAL PER KVARTAL

	Okt-dec 2020	Jul-sep 2020	Apr-jun 2020	Jan-mar 2020	Okt-dec 2019	Jul-sep 2019	Apr-jun 2019	Jan-mar 2019
KONCERNEN								
Börskurs A-aktie, kr	136,20	124,90	115,80	135,70	185,10	178,20	157,90	161,30
Nettoomsättning, mnkr	474	445	420	501	512	489	487	493
Avkastning eget kapital, %	-4,8	-2,8	-2,6	0,7	10,9	7,8	6,4	4,1
Avkastning eget kapital, justerad %	3,0	2,7	2,6	3,1	3,8	3,2	3,0	3,2
Soliditet, %	60	61	62	62	62	62	62	62
Överskottsgrad, %	63,1	68,8	66,4	71,1	69,1	72,3	71,2	71,2
Periodens resultat per aktie, kr	-2,27	0,38	-2,83	-2,42	5,34	2,73	4,76	2,42
Eget kapital per aktie, kr	141,45	143,72	143,00	145,83	152,15	146,81	144,07	139,31
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,21	1,16	1,07	1,36	1,38	1,38	1,39	1,34
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	173	176	175	178	185	179	176	170
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,37	1,46	1,42	0,98	1,98	2,23	1,37	1,04

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	Helår 2020	Helår 2019
Substansvärde se sidan 6.		
Nettoskuld		
Långfristiga räntebärande skulder	6 200	6 700
Långfristiga leasingskulder	710	719
Kortfristiga räntebärande skulder	2 450	1 650
Kortfristiga leasingskulder	10	41
Kassa och bank	-784	-1 706
Nettoskuld	8 586	7 404
Soliditet		
Eget kapital	28 617	31 383
Balansomslutning	47 397	50 342
Soliditet, %	60	62
Nettobelåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder	8 650	8 350
Leasingskulder	720	760
Räntebärande tillgångar	-784	-1 706
Summa	8 586	7 404
Redovisat värde fastigheter	45 637	47 681
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,8	15,5
Räntetäckningsgrad		
Resultat före skatt	-1 833	3 968
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	2 894	-2 731
Räntekostnader	132	119
Summa	1 193	1 356
Räntekostnader	132	119
Räntetäckningsgrad, ggr	9,1	11,4
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)		
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 193	1 356
Finansiella intäkter och kostnader	-132	-119
Förvaltningsresultat	1 061	1 237
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-77	-105
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	984	1 132
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	205,1	206,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	4,80	5,49

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 267,9 mnr (1 282,7). Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter samt ökade hyres- och kundförluster för främst butiker och restauranger till följd av covid-19. Det uppvägs nästan helt av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknig. Verksamhetens kostnader var -857,7 mnr (-802,7). Ökningen förklaras av ökade kostnader för underhåll främst till följd av större pågående utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 410,2 mnr (480,0). Resultat från finansiella poster uppgick till 2 333,7 mnr (66,6). I finansiella poster inkluderas erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 103,7 mnr (162,9) samt anteciperad utdelning från dotterbolag om 2 350,0 mnr (0,0).

Likvida medel vid periodens utgång var 749,6 mnr (1 681,2). Investeringar i fastigheter, immateriella tillgångar, inventarier och andelar i dotterbolag uppgick till 384,0 mnr (273,1).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Oktober-december 2020	Oktober-december 2019	Januari-december 2020	Januari-december 2019
MODERBOLAGET, Mnr				
Nettoomsättning ¹⁾	323,8	328,6	1 267,9	1 282,7
Verksamhetens kostnader	-223,1	-224,8	-857,7	-802,7
Bruttoresultat	100,7	103,8	410,2	480,0
Central administration	-12,9	-15,6	-47,4	-49,2
Jämförelsestörande poster ²⁾	1,2	-	35,9	-
Värdeförändringar räntederivat	-	-	-	3,7
Rörelseresultat	89,0	88,2	398,7	434,5
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-10,8	-	-10,8	-
Övriga finansiella intäkter och kostnader	2 426,5	138,5	2 344,5	66,6
Resultat efter finansiella poster	2 504,7	226,7	2 732,4	501,1
Bokslutsdispositioner	69,3	174,5	69,3	174,5
Resultat före skatt	2 574,0	401,2	2 801,7	675,6
Skatt	-32,4	-61,8	-102,2	-145,0
Periodens resultat	2 541,6	339,4	2 699,5	530,6
Rapport över totalresultat, Mnr				
Periodens resultat	2 541,6	339,4	2 699,5	530,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	2 541,6	339,4	2 699,5	530,6

¹⁾ Serviceintäkter utgör 43,8 mnr, motsvarande 3% av totala nettoomsättningen för jan-dec 2020 och för perioden jan-dec 2019 43,7 mnr, motsvarande 3 %.

²⁾ Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7 om 35,9 mnr.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 december 2020	31 december 2019
MODERBOLAGET, Mnr		
Förvaltningsfastigheter	8 263,8	8 066,7
Övriga anläggningstillgångar	2 696,1	2 914,7
Summa anläggningstillgångar	10 959,9	10 981,4
Omsättningstillgångar	4 037,3	2 353,3
Summa tillgångar	14 997,2	13 334,7
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 755,0	1 359,9
Summa eget kapital	4 733,7	3 338,6
Obeskattade reserver	38,7	161,6
Avsättningar	900,2	896,7
Långfristiga skulder	6 277,2	6 754,4
Kortfristiga skulder	3 047,4	2 183,4
Summa eget kapital och skulder	14 997,2	13 334,7

Stockholm den 18 februari 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
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild 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 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.

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

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

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

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

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

EPRA NDV - Net Disposal Value. Redovisat eget kapital.

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

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive leasingskulder samt beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader. Vid delårsbokslut har resultat efter finansiella poster exklusive jämför-

elsestörande poster och värdeförändringar samt räntekostnader omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

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

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

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

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

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Aktie

Eget kapital per aktie. Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

EPRA EPS. EPRA Earnings i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Resultat per aktie. Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

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.

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

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

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

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

HUFVUDSTADEN

Om Hufvudstaden

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

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

- Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillsväxt 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 Hemsida: www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



HUFVUDSTADEN