

HUFVUDSTADEN



Q4

Bokslutskommuniké
2024

Bokslutskommuniké 2024

- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 2 120 mnkr (2 033), en ökning om 4 procent. Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 2 319 mnkr (2 216).
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 6 procent och uppgick till 1 435 mnkr (1 359). Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens bruttoresultat 1 633 mnkr (1 542).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 365 mnkr (-1 927), motsvarande 1,80 kronor per aktie (-9,53). Förbättringen förklaras av lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,80 kronor per aktie (2,70).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 47,1 mdkr (46,7), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 185 kronor per aktie (185). Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -603 mnkr (-4 042).
- Soliditeten uppgick till 59 procent (59), nettobelåningsgraden till 21 procent (21) och räntetäckningsgraden var 4,5 gånger (4,9).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 7,1 procent (8,8). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,0 procent (5,7).

HÄNDELSE I VERKSAMHETEN UNDER FJÄRDE KVARTALET

I Bibliotekstan i Stockholm har Chanel och Prada förlängt hyresavtalen med 7 respektive 5 år. Detta befäster marknadsplatsens unika position inom lyxsegmentet.

På Biblioteksgatan kommer sminkvarumärket CAIA öppna sin första fristående flaggskeppsbutik i Sverige. Butiken omfattar drygt 450 kvm fördelat på två våningsplan och öppning sker under våren 2025.

I NK-varuhuset i Stockholm och Göteborg har det snabbväxande och globala varumärket SKIMS öppnat sina två första butiker i Norden.

I Kvarteret Johanna i Göteborg har hyresavtal tecknats med Hemsö Fastighets AB. Kontoret om cirka 400 kvm ligger på plan 6 och inflyttning är planerad till våren 2026.

NYCKELTAL

Mnkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	2 319	2 216
Hyresintäkter, koncerninternt	-198	-183
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	2 120	2 033
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 435	1 359
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-603	-4 042
Rörelseresultat	884	-2 256
Periodens resultat	365	-1 927
Verkligt värde fastigheter, mdkr	47,1	46,7
Soliditet, %	59	59
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,4	20,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,9
EPRA vakansgrad, %	5,0	5,7
EPRA EPS, kr	5,12	7,08
EPRA NRV per aktie, kr	185	185
EPRA LTV, %	21,5	20,7



”

2024 blev ännu ett år präglat av en svag konjunktur, men Hufvudstaden lyckades ändå leverera ett ökat bruttoresultat från fastighetsförvaltningen med 6 procent. Vår finansiella ställning är stark, och vi ser goda möjligheter att fortsätta utveckla verksamheten för att skapa ökat aktieägarvärde.

Vi summerar året och gläds åt det stora intresset som Kvarteret Johanna väckt i Göteborg. Här har flera kontorshyresavtal tecknats med starka företag. Kontorsmarknaden i Stockholm city var stabil även om uthyrningsprocesserna varit mer utdragna. Återhämtningen inom detaljhandeln tar tyvärr tid, men vi ser en rad positiva signaler. Fler varumärken ser möjligheter att etablera sig på attraktiva marknadsplatser för att kunna möta hushållens förbättrade köpkraft under 2025.

Anders Nygren
VD

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 198,4 mnkr (182,9) uppgick under året till 2 120,2 mnkr (2 033,1). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -685,3 mnkr (-673,7). Bruttoresultatet var 1 434,9 mnkr (1 359,4) exklusive koncerninterna hyror.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4 och uppgick till 10,5 mnkr (8,5) varav NK-fastigheterna stod för 7,0 mnkr (6,4). Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 11.

Övriga segment

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

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 915,7 mnkr (789,5). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -114,8 mnkr (-106,7), var -853,7 mnkr (-731,7). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader var 62,0 mnkr (57,8). Resultatet har påverkats av hög andel försäljning till rabatterat pris samt svag försäljning av varor med hög marginal. Försäljningen för NK Retail påverkas av säsongvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 143,3 mnkr (139,0). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -83,6 mnkr (-76,2), var -87,9 mnkr (-87,0). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader uppgick till 55,4 mnkr (52,0).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 11.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -54,5 mnkr (-53,2).

Orealiserade värdeförändringar var -602,6 mnkr (-4 042,4) i förvaltningsfastigheter och -10,8 mnkr (-) för räntederivat. För mer information, se sidorna 4-6. Jämförelsestörande poster var föregående år 370,3 mnkr och avsåg försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -321,2 mnkr (-279,1). Ränteintäkter var 13,4 mnkr (9,8). Kostnader för upplåning var -309,5 mnkr (-266,2). Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -25,1 mnkr (-22,7). Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av högre genomsnittlig ränta och ökad upplåning. För mer information, se sidan 6.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under året till -198,6 mnkr (608,0), varav -137,5 mnkr (-70,4) utgjorde aktuell skatt och -61,1 mnkr (678,4) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras främst av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 364,6 mnkr (-1 927,2). Förbättringen förklaras främst av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 31 december 2024 uppgå till 47 115 mnkr (46 743). Ökningen förklaras av periodens investeringar som motverkas något av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 390 800 kvm (390 800).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december 2024 var 7,1 procent (8,8) och den totala ytvakansgraden var 11,1 procent (12,9). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 5,0 procent (5,7).

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 991,1 mnkr (1 301,7). Större pågående och planerade projekt presenteras i tabellen nedan.

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

För fastigheten Orgelpipan 7, belägen vid Centralstationen i Stockholm, vann en ny detaljplan laga kraft innan sommaren. Den nya detaljplanen möjliggör en indragen påbyggnad om två våningsplan. Den uthyrningsbara ytan beräknas öka med cirka 3 000 kvm kontor. Byggnadens ursprungliga karaktär bibehålls och på påbyggnaden kommer ett grönt tak med solceller och regnvattenuppsamling att anläggas. Projekteringen har påbörjats och planerad byggstart är runt årsskiftet 2026/2027.

I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. Kvarteret har nått full byggnadshöjd förutom en mindre del i hörnet Fredsgatan/Södra Hamngatan. Övervägande del av kvarteret är byggttätt och runt Inom Vallgraven 12:10 har merparten av byggställningarna nedmonterats. I denna del av kvarteret har samtliga hissar och en stor del av installationerna färdigställts. I Inom Vallgraven 12:11 pågår fönsterarbeten samt arbeten med tätskikt vid tak

och terrasser. Här har installationsarbetena påbörjats. Projektering och förberedande arbeten för hyresgäst-anpassningar pågår. Hyresavtal har tecknats med Hemsö för cirka 400 kvm kontor på plan 6. Sedan tidigare har kontorshyresavtal tecknats med Advokatbyrån Vinge för cirka 2 500 kvm, rådgivnings- och revisionsföretaget EY för cirka 2 300 kvm samt Censor för cirka 350 kvm. Avtal har också tecknats med tre större servicekoncept för etablering i kvarteret. Inflyttning sker från våren 2026. Projektet omfattar totalt cirka 31 800 kvm uthyrningsbar yta varav cirka 10 700 kvm tillskapas.

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighet. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde. För att kvalitetssäkra värderingarna, inhämtas minst en gång per år externa värderingar för en del av fastighetsbeståndet. Löpande under året görs uppdateringar av den interna fastighetsvärderingen med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden bedömer även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2024 uppgå till -602,6 mnkr (-4 042,4). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2024 uppgick till 47,1 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeminskningen beror på effekten av lägre hyror för butiker och något stigande avkastningskrav.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat med 4 punkter jämfört med kvartal 3 2024 och uppgick vid ovanstående värdering till 4,1 procent (4,1 vid föregående årsskifte).

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.

Större pågående och planerade projekt, fjärde kvartalet 2024

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Packarhuset 4	Pågående	Kontor	9 800	–	160	2025
Stockholm	Orgelpipan 7	Projektering	Kontor	3 000	3 000	–	–
Göteborg	Kvarteret Johanna ²⁾	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 800	10 700	2 500	2026
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–

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

²⁾ Projektet Kvarteret Johanna är beläget i kvarteret Inom Vallgraven 12 som omfattar fastigheterna Inom Vallgraven 12:10 och Inom Vallgraven 12:11.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav i transaktioner av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut eller andra påverkande faktorer ger vägledning om marknadens avkastningskrav.

Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomt rätt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehas med äganderätt. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Råder större osäkerhet än normalt kompenseras det av höjda direktavkastningskrav i värderingen.

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

Direktavkastningskrav, fastighetsvärdering¹⁾	
Stockholm	3,7-4,2 procent
Göteborg	4,7-5,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,1 procent

¹⁾ Värdetidpunkt 31 december 2024.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten.

Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 47,1 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,4 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultat-effekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	970 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	485 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	640 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 905 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 31 december 2024.

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 den 31 december 2024 omfattar nio fastigheter och motsvarar 39 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 31 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per den 31 december 2024 är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm),

Hästhuvudet 13, Kvasten 9, Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Rännilen 18, Rännilen 19 (del av) i Stockholm samt Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg. De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 19,0 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 18,2 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 37,4 mdkr eller 185 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 35,2 mdkr eller 174 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning och marknadspraxis, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 31 december 2024

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	28 606,9	141
<i>Aterläggning</i>		
Räntederivat	10,8	0
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾	8 757,0	43
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	37 374,7	185
<i>Avdrag</i>		
Immateriella tillgångar	-63,1	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 125,5	-11
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	35 186,1	174
<i>Aterläggning</i>		
Räntederivat	-10,8	0
Immateriella tillgångar	63,1	0
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾ med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 631,5	-33
EPRA NDV (Substansvärde)	28 606,9	141

¹⁾ Uppskjuten skatt enligt balansräkningen avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättsstillgångar hänförliga till tomtätsavgälder.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city var kontorshyresmarknaden stabil under årets sista kvartal. En viss avvaktan rådde på marknaden och uthyrningsprocesserna tog något längre tid jämfört med tidigare. Främst efterfrågades moderna och flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivån var något högre än normalintervallet. I Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor till mellan 7 000 och 9 900 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butiks-lokaler var efterfrågan stabil och marknadshyrorna för butiker i bästa kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader efterfrågades främst moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var högre än normalintervallet och marknadshyrorna i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 300 och 4 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För de allra mest moderna och attraktiva kontorslokalerna är hyresnivåerna högre. För butikslokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar har varit positivt

för kontor och negativt för butikslokaler. Totalt har under perioden 52 000 kvm omförhandlats till ett årligt hyresvärde av 390 mnkr. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyresminskning om cirka 2 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2024.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 december 2024 till 9 800 mnkr (9 400). Räntebärande nettoskuld var 9 327 mnkr (9 018). Därtill kommer leasing-skuld enligt IFRS 16 uppgående till 736 mnkr (729), total nettoskuld var 10 063 mnkr (9 747). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 5 500 mnkr. Hufvudstaden har ett MTN-program om 12 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 8 200 mnkr i obligationer respektive 100 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per den 31 december 2024 uppgick likvida medel samt outnyttjade lånelöften till 5 973 mnkr, vilket täcker samtliga låneförfall på kapitalmarknaden de kommande två åren.

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 december 2024

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	3 800
Certifikatsprogram	3 000	2 900
Banklån inkl. lånelöften	7 000	5 500

Den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 2,2 år (1,2), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 2,2 år (2,2) och den effektiva genomsnittliga räntan 2,9 procent (3,2) inklusive och 2,8 procent (3,1) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindingstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad ränteförfallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta samt att koncernen har ingått räntederivatavtal för att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan. Underliggande krediter på 1 000 mnkr (-) är säkrade via räntederivat. Därutöver löper 6 100 mnkr av total upplåning med fast ränta. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 december 2024 till -10,8 mnkr (-). Det negativa värdet förklaras av en nedgång av marknadsräntorna. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilka utöver obligationslånen i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde. För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 87,7 mnkr (223,0). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Räntebindningsstruktur, 31 december 2024

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %	Andel, %
<1	2 700	4,0 ¹⁾	28
1-2	2 500	1,2	25
2-3	1 000	2,5	10
3-4	500	3,9	5
4-5	3 100	3,3	32
Totalt	9 800	2,9²⁾	100

¹⁾ Inklusive kostnaden för outnyttjade lånelöften.

²⁾ Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 2,8 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2024

Förfall, år	Banklån	Obligationer/Certifikat	Total upplåning	Outnyttjade lånelöften
<1	500	2 200	2 700	1 500
1-2	-	2 500	2 500	1 000
2-3	1 000	1 000	2 000	2 000
3-4	-	500	500	1 000
4-5	-	2 100	2 100	-
Totalt	1 500	8 300	9 800	5 500

Grön finansiering

Ett nytt ramverk för grön finansiering har lanserats med syfte att finansiera gröna och energieffektiva fastigheter samt investeringar inom klimatomställning och hållbarhet. Det nya ramverket skapar förutsättningar för att emittera gröna obligationer och företagscertifikat samt uppta gröna banklån. Hufvudstaden har totalt 7,2 mdkr i grön finansiering, vilket motsvarar 73 procent av total upplåning, varav obligationer uppgick till 5,7 mdkr och banklån till 1,5 mdkr. Målsättningen är att successivt öka andelen grön finansiering.

KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 50,5 mnkr (43,7) var 537,0 mnkr (518,0), en ökning med 4 procent. Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Verksamhetens kostnader var -179,8 mnkr (-188,6). Fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive koncerninterna hyror om 50,5 mnkr (43,7) uppgick till 357,2 mnkr (329,4).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 267,7 mnkr (243,1). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -29,2 mnkr (-24,7), var -229,5 mnkr (-211,5). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 38,2 mnkr (31,6).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 39,1 mnkr (37,4). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -21,3 mnkr (-19,0), var -23,4 mnkr (-24,5). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 15,7 mnkr (12,9).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 491,6 mnkr (-1 188,1) och 19,4 mnkr (-) för räntederivat. Jämförelsestörande poster var föregående år 370,3 mnkr och avsåg försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017. Finansiella intäkter och kostnader var netto -79,3 mnkr (-80,9).

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 575,3 mnkr (-342,3). Förbättringen förklaras av positiva realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagets C-aktie avnoterades från Nasdaq Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid periodens slut totalt 31 559 aktieägare. Kursen på A-aktien den 31 december 2024 var 121,10 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 25,6 mdkr.

Största ägarna per 31 december 2024

Ägare	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	45,2	87,9
AMF	9,0	1,8
State Street Bank and Trust	3,1	0,6
BNY Mellon	2,0	0,4
JP Morgan Chase Bank	1,9	0,4
Familjen Lundberg inkl. bolag	1,7	1,0
Handelsbanken Fonder	1,4	0,3
Alcur Fonder	1,3	0,3
Spiltan Fonder	1,0	0,2
Skogstornet	1,0	0,2
Swedbank Robur Fonder	0,7	0,2
Övriga aktieägare	27,5	5,9
Utestående aktier	95,8	99,1
Eget innehav	4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

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 året har totalt 2 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Aktiestruktur, 31 december 2024

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital, %	Röster, %
A (1 röst)	203 001 209	203 001 209	96,1	19,7
C (100 röster)	8 270 724	827 072 400	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 073 609	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 2024 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapportperiodens utgång. Vid årsstämman 2024 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp, 31 december 2024

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Miljoner aktier			
1 januari 2024	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	–	–	–
31 december 2024	211,3	9,0	202,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Säkerhetsläget i omvärlden är kraftigt försämrat med krig i Europa och Mellanöstern samt ökade regionala geopolitiska spänningar. Inflationen har sjunkit i en stor

del av omvärlden och i Sverige. Flera centralbanker har genomfört sänkningar av styrräntan.

Säkerhetspolisen (Säpo) bedömer fortsatt terrorhotnivån till en 4:a på en femgradig skala, vilket betyder att hotnivån i och mot Sverige bedöms som hög. Hufvudstaden följer utvecklingen och arbetar enligt myndigheternas rekommendationer och råd.

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

HUFVUDSTADENS HÅLLBARHETSARBETE

Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Vi arbetar efter en hållbarhetsplan med fokus på att minska vårt klimatavtryck, framtidssäkra våra fastigheter och verksamheter samt att genom samarbeten skapa förutsättningar för hållbar utveckling.

EU TAXONOMIN

Hufvudstaden redovisar enligt Taxonomiförordningen. Fullständig redovisning publiceras i Års- och hållbarhetsredovisningen för 2024.

	Total, mnkr	Omfattas av taxonomin, %	Taxonomiförenlig, %	Omfattas ej av taxonomin, %
Omsättning	3 179	71	15	29
Kapitalutgifter	991	98	9	2
Driftutgifter	84	75	11	25

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. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisningen.

Nya standarder och tolkningar

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

FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISOR

Bolagets huvudägare L E Lundbergföretagen AB har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Katarina Ljungqvist, Fredrik Lundberg, Anders Nygren, Fredrik Persson och Sten Peterson samt att Fredrik Lundberg omväljs som styrelsens ordförande. Revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB föreslås som revisor med Magnus Svensson Henryson som huvudansvarig revisor.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelning om 2,80 kronor per aktie (2,70).

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman hålls torsdagen den 20 mars 2025, kl. 15.30 på Grand Hôtel, Spegelsalen, Stockholm. Års- och hållbarhetsredovisning för 2024 kommer att finnas tillgänglig under vecka 9 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida innan dess. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som begärt detta.

KOMMANDE INFORMATION

Års- och hållbarhetsredovisning 2024	februari 2025
Årsstämma 2025	20 mars 2025
Delårsrapport jan-mar 2025	8 maj 2025
Halvårsrapport jan-jun 2025	21 augusti 2025
Delårsrapport jan-sep 2025	6 november 2025

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnas genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 februari 2025.

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

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

RAPPORT ÖVER RESULTAT I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2024 oktober- december	2023 oktober- december	2024 januari- december	2023 januari- december
Nettoomsättning¹⁾				
Fastighetsförvaltning, brutto	587,5	561,7	2 318,6	2 216,0
Hysesintäkter, koncerninternt	-50,5	-43,7	-198,4	-182,9
Fastighetsförvaltning, netto	537,0	518,0	2 120,2	2 033,1
Övriga segment	306,8	280,5	1 059,0	928,5
	843,8	798,5	3 179,2	2 961,6
Fastighetsförvaltningens kostnader				
Underhåll	-8,8	-12,9	-31,7	-46,4
Drift och administration	-108,8	-115,0	-401,6	-383,1
Fastighetsskatt	-58,6	-57,7	-237,5	-236,4
Avskrivningar	-3,6	-3,0	-14,5	-7,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	-179,8	-188,6	-685,3	-673,7
Övriga segment, kostnader brutto	-303,4	-279,7	-1 140,0	-1 001,6
Hyeskostnader, koncerninternt	50,5	43,7	198,4	182,9
Övriga segment, kostnader netto	-252,9	-236,0	-941,6	-818,7
Verksamhetens kostnader	-432,7	-424,6	-1 626,9	-1 492,4
Bruttoresultat	411,1	373,9	1 552,3	1 469,2
– varav Fastighetsförvaltning	357,2	329,4	1 434,9	1 359,4
– varav Övriga segment	53,9	44,5	117,4	109,8
Central administration	-15,6	-15,1	-54,5	-53,2
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	395,5	358,8	1 497,8	1 416,0
Jämförelsestörande poster ²⁾	–	370,3	–	370,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	491,6	-1 188,1	-602,6	-4 042,4
Värdeförändringar räntederivat	19,4	–	-10,8	–
Rörelseresultat	906,5	-459,0	884,4	-2 256,1
Finansiella intäkter och kostnader	-79,3	-80,9	-321,2	-279,1
Resultat före skatt	827,2	-539,9	563,2	-2 535,2
Skatt	-251,9	197,6	-198,6	608,0
Resultat efter skatt	575,3	-342,3	364,6	-1 927,2
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	575,3	-342,3	364,6	-1 927,2
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	2,84	-1,69	1,80	-9,53

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 11.

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

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2024	2023
	31 december	31 december
Förvaltningsfastigheter	47 115,4	46 742,8
Nyttjanderättstillgångar	734,4	727,9
Övriga anläggningstillgångar	142,4	183,5
Summa anläggningstillgångar	47 992,2	47 654,2
Omsättningstillgångar	882,0	789,4
Summa tillgångar	48 874,2	48 443,6
Eget kapital	28 606,9	28 788,6
Långfristiga räntebärande skulder	7 100,0	7 300,0
Uppskjutna skatteskulder	8 635,9	8 574,8
Långfristiga leasingskulder	727,9	721,0
Övriga långfristiga skulder	116,5	99,7
Övriga avsättningar	25,7	28,7
Summa långfristiga skulder	16 606,0	16 724,2
Kortfristiga räntebärande skulder	2 700,0	2 100,0
Kortfristiga leasingskulder	7,9	8,0
Övriga skulder	953,4	822,8
Summa kortfristiga skulder	3 661,3	2 930,8
Summa eget kapital och skulder	48 874,2	48 443,6

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2024	2023
	januari-december	januari-december
Ingående eget kapital	28 788,6	31 262,0
Periodens totalresultat	364,6	-1 927,2
Utdelning	-546,2	-546,2
Utgående eget kapital	28 606,9	28 788,6

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2024	2023
	januari-december	januari-december
Resultat före skatt	563,2	-2 535,2
Avskrivningar/nedskrivningar	68,6	52,8
Jämförelsestörande poster ¹⁾	–	-187,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	602,6	4 042,4
Värdeförändring räntederivat	10,8	–
Övriga förändringar	-3,0	-2,4
Betald inkomstskatt	-100,8	-70,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 141,4	1 299,4
Ökning/minskning varulager	-7,1	-38,2
Ökning/minskning rörelsefordringar	1,2	-9,6
Ökning/minskning rörelseskulder	99,8	133,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 235,3	1 385,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-975,2	-1 238,3
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-15,9	-62,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-991,1	-1 301,0
Upptagna lån	4 200,0	5 200,0
Amortering av låneskuld	-3 800,0	-4 800,0
Amortering av leasingskuld	-7,8	-8,7
Utbetald utdelning	-546,2	-546,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154,0	-154,9
Periodens kassaflöde	90,2	-70,6
Likvida medel vid periodens början	382,4	453,0
Likvida medel vid periodens slut	472,6	382,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	6,11	6,85
Periodens kassaflöde per aktie, kr	0,45	-0,35

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

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

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

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
KONCERNEN, Mnkr										
Fastighetsförvaltning										
Nettoomsättning	1 502,6	1 404,1	487,7	484,0	328,3	327,9	-198,4	-182,9	2 120,2	2 033,1
Fastighetskostnader	-313,9	-313,4	-264,9	-253,1	-106,5	-107,2			-685,3	-673,7
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 188,7	1 090,7	222,8	230,9	221,8	220,7	-198,4	-182,9	1 434,9	1 359,4
NK Retail										
Nettoomsättning			915,7	789,5					915,7	789,5
Kostnader			-968,5	-838,4			114,8	106,7	-853,7	-731,7
Bruttoresultat NK Retail			-52,8	-48,9			114,8	106,7	62,0	57,8
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	44,6	44,4	98,7	94,6					143,3	139,0
Kostnader	-46,3	-42,9	-125,2	-120,3			83,6	76,2	-87,9	-87,0
Bruttoresultat övrig verksamhet	-1,7	1,5	-26,5	-25,7			83,6	76,2	55,4	52,0
Central administration									-54,5	-53,2
Jämförelsestörande poster ¹⁾									-	370,3
Värdförändringar förvaltningsfastigheter									-602,6	-4 042,4
Värdförändringar räntederivat									-10,8	-
Rörelseresultat									884,4	-2 256,1
Finansiella intäkter och kostnader									-321,2	-279,1
Resultat före skatt									563,2	-2 535,2

¹⁾ Avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017.

UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	2 128,3	2 047,0	1 620,3	1 533,2
Serviceintäkter	135,2	125,1	57,1	52,7
Försäljning av varor	915,7	789,5	-	-
Nettoomsättning	3 179,2	2 961,6	1 677,4	1 585,9

NYCKELTAL

KONCERNEN	2024 Helår	2023 Helår
Fastighetsrelaterade		
Uthyrbar yta, tusental kvm	390,8	390,8
Hysesvakansgrad, %	7,1	8,8
Ytvakansgrad, %	11,1	12,9
Verkligt värde, mdkr	47,1	46,7
Överskottsgrad, %	70,4	69,6
Driftnetto, mnkr	1 633,3	1 542,3
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	1,3	-6,4
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,0	3,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,3	-5,6
Soliditet, %	59	59
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,4	20,9
Bruttomarginal, %	48,8	49,6
Data per aktie		
Periodens resultat, kr	1,80	-9,53
Eget kapital, kr	141,40	142,30
Fastigheternas verkliga värde, kr	232,89	231,05
Antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272
EPRA		
EPRA Earnings	1 036	1 433
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mnkr	1 036	1 063
EPRA EPS, kr	5,12	7,08
EPRA EPS (Företagsspecifik), kr	5,12	5,25
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	37 374,7	37 484,5
EPRA NRV per aktie, kr	185	185
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	35 186,1	35 279,3
EPRA NTA per aktie, kr	174	175
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	28 606,9	28 788,6
EPRA NDV per aktie, kr	141	142
EPRA LTV, %	21,5	20,7
EPRA vakansgrad, %	5,0	5,7

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar
Börskurs A-aktie, kr	121,10	138,70	125,50	130,00	142,10	121,00	128,10	140,70
Nettoomsättning, mnkr	844	783	782	771	799	722	726	715
Avkastning eget kapital, %	0,7	0,3	0,5	0,8	-6,4	-4,4	-3,0	0,5
Avkastning eget kapital, justerad, %	2,4	3,4	3,3	2,9	3,1	3,1	3,0	2,8
Soliditet, %	59	58	58	58	59	59	59	60
Bruttomarginal, %	48,7	50,8	49,2	46,5	46,8	52,7	51,0	48,2
Överskottsgrad, %	69,4	73,1	70,2	69,0	66,4	71,8	71,4	68,8
Driftnetto, mnkr	407,7	427,0	403,4	395,2	373,1	397,8	392,2	379,2
Periodens resultat per aktie, kr	2,84	0,71	0,21	-1,96	-1,69	-1,05	-4,31	-2,47
Eget kapital per aktie, kr	141,40	138,56	137,85	137,64	142,30	143,99	145,04	149,36
EPRA EPS, kr	1,39	1,35	1,19	1,19	3,14	1,33	1,37	1,25
EPRA EPS (Företagsspecifik), kr	1,39	1,35	1,19	1,19	1,31	1,33	1,37	1,25
EPRA NRV per aktie, kr	185	181	180	180	185	188	189	195
EPRA LTV, %	21,5	21,9	22,0	22,0	20,7	20,8	20,7	20,1
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,25	2,28	1,74	0,84	3,43	0,66	1,25	1,51

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras enligt IFRS eller Årsredovisningslagen. Hufvudstaden är även medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) och redovisar finansiella nyckeltal definierade av EPRA. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal. För definitioner se sidan 17.

KONCERNEN, Mnkr	2024 Helår	2023 Helår
Substansvärde se sidan 5.		
Avkastning på eget kapital, justerad		
Periodens resultat efter skatt	365	-1 927
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	613	3 672
Återläggning skatt på jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-126	-833
Årets resultat, justerad	852	912
Genomsnittligt eget kapital	28 698	30 026
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,0	3,0
Nettoskuld		
Långfristiga räntebärande skulder	7 100	7 300
Långfristiga leasingsskulder	728	721
Kortfristiga räntebärande skulder	2 700	2 100
Kortfristiga leasingsskulder	8	8
Likvida medel	-473	-382
Nettoskuld	10 063	9 747
Soliditet		
Eget kapital	28 607	28 789
Balansomslutning	48 874	48 444
Soliditet, %	59	59
Nettobelåningsgrad fastigheter		
Nettoskuld	10 063	9 747
Redovisat värde fastigheter	47 115	46 743
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,4	20,9
Räntetäckningsgrad		
Resultat före skatt	563	-2 535
Återläggning av jämförelsestörande poster och värdeförändringar	613	3 672
Finansiella kostnader	335	289
Summa	1 511	1 426
Finansiella kostnader	335	289
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,9
EPRA Earnings		
Rörelseresultat	884	-2 256
Återläggning av värdeförändringar	613	4 042
Finansiella intäkter och kostnader	-321	-279
Förvaltningsresultat	1 176	1 507
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-140	-74
EPRA Earnings	1 036	1 433
Återläggning av jämförelsestörande poster	-	-370
EPRA Earnings (Företagsspecifik)	1 036	1 063
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3
EPRA EPS, kr	5,12	7,08
EPRA EPS (Företagsspecifik), kr	5,12	5,25

ALTERNATIVA NYCKELTAL

KONCERNEN, Mnkr	2024 Helår	2023 Helår
EPRA LTV		
Långfristiga räntebärande skulder	7 100	7 300
Kortfristiga räntebärande skulder	2 700	2 100
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	807	671
Likvida medel	-473	-382
Nettoskuld enligt EPRA LTV	10 134	9 689
Förvaltningsfastigheter	47 115	46 743
Immateriella anläggningstillgångar	63	95
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	–	–
Fastighetsvärde enligt EPRA LTV	47 178	46 838
EPRA LTV, %	21,5	20,7
EPRA vakansgrad		
Hyresvärde vakant yta, totalt	179	211
Hyresvärde vakant yta, projekt	54	74
Hyresvärde, totalt	2 513	2 381
Hyresvakansgrad totalt, %	7,1	8,8
Hyresvakansgrad projekt, %	2,1	3,1
EPRA vakansgrad, %	5,0	5,7

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 677,4 mnkr (1 585,9). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna.

Verksamhetens kostnader var -726,2 mnkr (-934,2). Minskningen förklaras av lägre underhållskostnader. Bruttoresultatet blev 951,2 mnkr (651,7). Jämförelsestörande poster var föregående år 315,0 mnkr och avsåg försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017 om 370,3 mnkr samt utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår om -55,3 mnkr. Resultat från finansiella poster uppgick till -172,2 mnkr (-94,7).

Likvida medel vid årets utgång var 456,5 mnkr (372,2). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 699,3 mnkr (756,4).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från Års- och hållbarhetsredovisningen 2023.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2024 oktober- december	2023 oktober- december	2024 januari- december	2023 januari- december
MODERBOLAGET, Mnkr				
Nettoomsättning ¹⁾	425,7	402,9	1 677,4	1 585,9
Verksamhetens kostnader	-219,2	-250,2	-726,2	-934,2
Bruttoresultat	206,5	152,7	951,2	651,7
Central administration	-15,6	-15,1	-54,5	-53,2
Jämförelsestörande poster ²⁾	–	366,4	–	315,0
Värdeförändringar räntederivat	19,4	–	-10,8	–
Rörelseresultat	210,3	504,0	885,9	913,5
Övriga finansiella intäkter och kostnader	16,9	74,6	-172,2	-94,7
Resultat efter finansiella poster	227,2	578,6	713,7	818,8
Bokslutsdispositioner	-73,6	-72,8	-73,6	-72,8
Resultat före skatt	153,6	505,8	640,1	746,0
Skatt	-112,6	-19,5	-213,4	-71,0
Periodens resultat	41,0	486,3	426,7	675,0
Rapport över totalresultat				
Periodens resultat	41,0	486,3	426,7	675,0
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	41,0	486,3	426,7	675,0

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 11.

²⁾ Avser för helåret 2023 försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017 om 370,3 mnkr samt utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår om -55,3 mnkr.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2024 31 december	2023 31 december
MODERBOLAGET, Mnkr		
Förvaltningsfastigheter	9 613,2	9 108,4
Övriga anläggningstillgångar	6 592,1	6 599,1
Summa anläggningstillgångar	16 205,3	15 707,5
Omsättningstillgångar	797,5	745,2
Summa tillgångar	17 002,8	16 452,7
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 445,2	2 564,8
Summa eget kapital	4 423,9	4 543,5
Obeskattade reserver	61,0	48,3
Avsättningar	988,7	909,9
Långfristiga skulder	7 426,2	7 609,2
Kortfristiga skulder	4 103,0	3 341,8
Summa eget kapital och skulder	17 002,8	16 452,7

Stockholm den 13 februari 2025

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Katarina Ljungqvist
Styrelseledamot

Anders Nygren
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

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

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Finans

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

Avkastning på eget kapital, justerad. Resultat efter skatt exklusive skattejusterade jämförelsestörande poster och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

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

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

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

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

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

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

Genomsnittlig effektiv ränta. Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i låneportföljen vid periodens utgång.

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 värde.

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

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader. Vid delårsbokslut har resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar samt finansiella kostnader omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

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

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

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

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

Aktie

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

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

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

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

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

Fastighet

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

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

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

Fastighetsskattetilägg. 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 för förbrukningsavgifter vid periodens utgång uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

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

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

OM HUFVUDSTADEN

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

SYFTE

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

FINANSIELLA MÅL

- Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten.
- Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

VERKSAMHETSMÅL

Hufvudstaden ska:

- Successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- Ha branschens nöjdaste kunder.
- Ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Ha branschens mest engagerade och professionella medarbetare med stort kundfokus och hög affärsmässighet.

STRATEGIER FÖR ATT UPPNÅ MÅLEN

Kundfokus. Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Kvalitet. Systematiskt kvalitetsarbete ska säkerställa hög kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

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

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

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

VÅRA VARUMÄRKEN



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



HUFVUDSTADEN