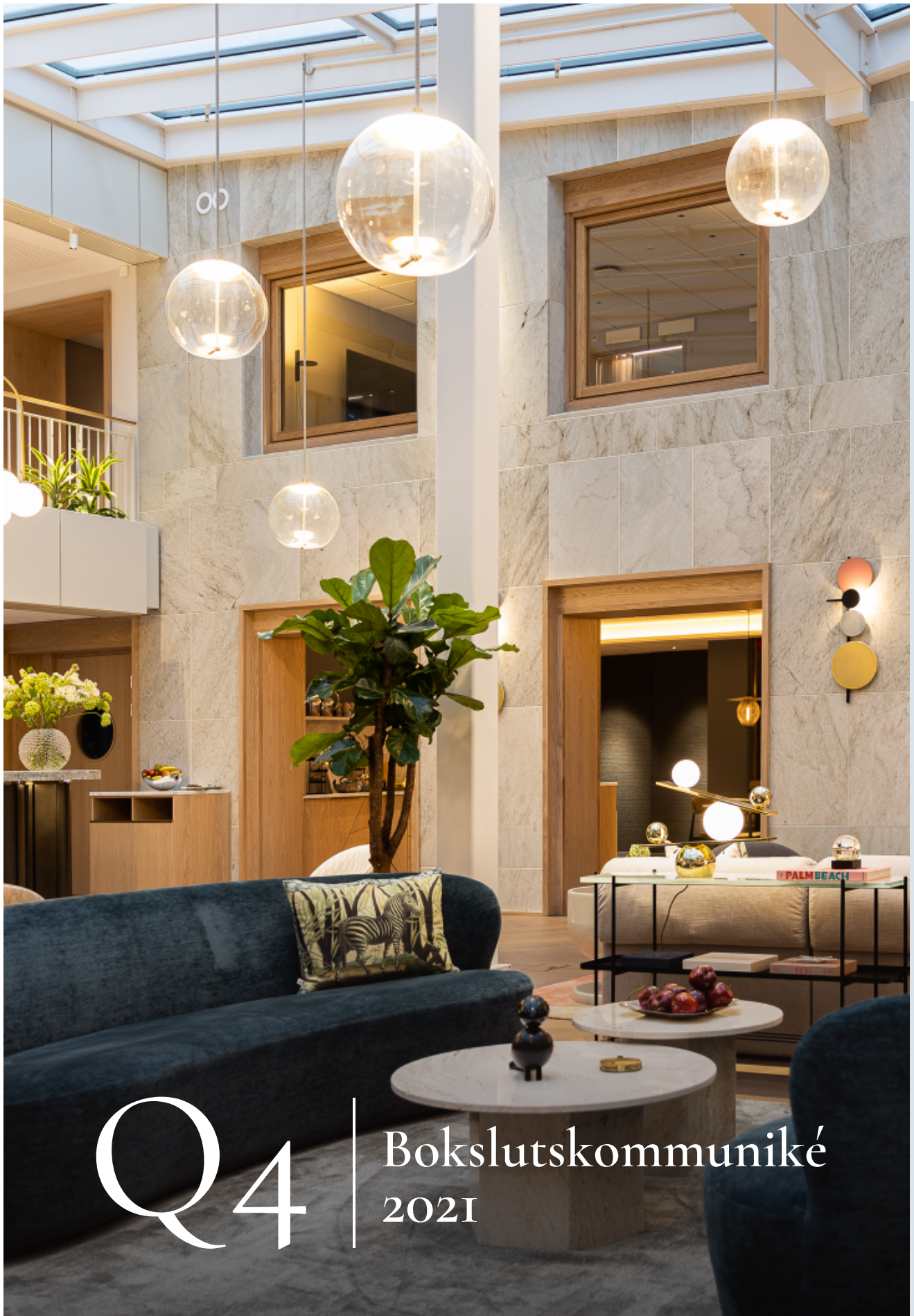


HUFVUDSTADEN



Q4

Bokslutskommuniké
2021

HUFVUDSTADEN

Bokslutskommuniké 2021

- **Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 1 783 mnkr (1 724), en ökning om 3 procent. Eliminering av koncerninterna hyresintäkter har skett med 153 mnkr (44), främst hänförligt till NK Retail.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoreultat ökade med 2 procent och uppgick till 1 221 mnkr (1 194), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter. Eliminering av koncerninterna hyresintäkter har skett med 153 mnkr (44).**
- **Årets resultat efter skatt uppgick till 2 955 mnkr (-1 462), motsvarande 14,61 kronor per aktie (-7,13). Ökningen förklaras av positiva realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.**
- **Styrelsen förslår en höjning av utdelningen till 2,60 kronor per aktie (2,50).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 48,8 mdkr (45,6), vilket ger ett substansvärde (EPRA NTA) om 188 kronor per aktie (173). Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var 2 579 mnkr (-2 930).**
- **Soliditeten uppgick till 61 procent (60), nettobelåningsgraden till 18 procent (19) och räntetäckningsgraden var 9,3 gånger (9,1).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 7,3 procent (8,2). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,9 procent (6,7).**

Händelser i verksamheten under fjärde kvartalet

Bygglov har erhållits för projekt Johanna i Göteborg. Projektet startar i början av 2022 och kommer vid färdigställandet att inrymma cirka 32 000 kvm uthyrningsbar yta.

För andra året i rad kommer Hufvudstaden på förstaplats i GRESB:s internationella hållbarhetsranking inom kategorin "Kontor och handel" i Europa.

I Femman i Göteborg har konsultbolaget Sitowise tecknat hyresavtal för cirka 1 500 kvm kontor.

I det pågående projektet Vildmannen 7 i Bibliotekstan har Cirio Advokatbyrå tecknat hyresavtal om cirka 2 200 kvm kontor med inflyttning under 2023.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan har varumärket Samsøe Samsøe och mobilitetsvarumärket Lynk & Co tecknat hyresavtal om sammanlagt cirka 300 kvm butik.

MAX kommer att öppna en restaurang om cirka 550 kvm i fastigheten Kåkenhusen 40 på Kungsgatan i Stockholm.

Nyckeltal

| Mnkr | Jan-dec 2021 | Jan-dec 2020 |
|---|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning fastighetsförvaltning ¹⁾ | 1 783 | 1 724 |
| Bruttoreultat fastighetsförvaltning ¹⁾ | 1 221 | 1 194 |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 2 579 | -2 930 |
| Rörelseresultat | 3 865 | -1 702 |
| Periodens resultat | 2 955 | -1 462 |
| Verkligt värde fastigheter, mdkr | 48,8 | 45,6 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 17,9 | 18,8 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 9,3 | 9,1 |
| Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), % | 5,9 | 6,7 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr | 5,10 | 4,80 |
| Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr | 188 | 173 |

¹⁾ Efter eliminering av koncerninterna hyresintäkter om 153,0 mnkr för perioden jan-dec 2021 och 43,9 mnkr för perioden jan-dec 2020.

COVID-19

Under inledningen av årets fjärde kvartal var smittspridningen av covid-19 fortsatt låg i Sverige. Belastningen på sjukvården var hanterbar. Vaccinationsgraden med två vaccindoser var över 80 procent och den tredje dosen vaccin började ges till befolkningen. Myndigheterna har successivt tagit bort rekommendationer och restriktioner.

Mutationen omikron av coronaviruset gjorde att smittspridningen ökade i slutet av året. Den 23 december infördes rekommendation att de som kan arbeta hemifrån bör göra det. För butiker och restauranger återinfördes flera restriktioner vad gäller besöksantal och öppettider. Trots den höga smittspridningen steg inte antalet människor med allvarlig sjukdom till de nivåer som uppmättes under tidigare smittspridningsvågor.

Internationell turism har varit fortsatt svag under hösten och vintern, men den inhemska turismen har ökat något. Flödena av människor i Stockholms och Göteborgs centrala delar återhämtade sig under hösten och inledningen av vintern. Försäljningen i butiker och restauranger ökade och för några månader överträffades 2019 års nivåer.

För Hufvudstadens centralt belägna fastigheter och marknadsplatser i Sveriges två största städer märktes en vändning under det fjärde kvartalet. Betalningsförmågan för butiks- och restauranghyresgäster stärktes, även om flera fortsatt är ekonomiskt påverkade från de senaste årens restriktioner och rekommendationer. I årsbokslutet för 2021 belastas resultatet av hyresrabatter

hänförligt till covid-19 med cirka 107 mnkr (163) före redovisad ersättning från det statliga lokalhyresstödpaketet. Redovisad ersättning från staten uppgår till cirka 47 mnkr (40), vilket ger en nettoeffekt om cirka 60 mnkr (123).

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. Bolaget följer myndigheternas rekommendationer och direktiv för hur smittspridningen ska hanteras. Höstens relativt snabba återhämtning avseende försäljning på våra marknadsplatser påvisar att fastigheter som erbjuder konsumenterna attraktiva mötes- och handelsplatser med unika köppplevelser har goda möjligheter att även framöver möta de förändrade konsumentbeteendena.

Hufvudstadens finansiella ställning är stark med goda förutsättningar att fortsätta utveckla våra fastigheter och marknadsplatser.

Pandemin har sannolikt påskyndat samhällsförändringar men vår övertygelse är att människor även i framtiden kommer vilja och behöva 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 i centralt belägna fastigheter i Sveriges två största städer bedöms därför fortsatt vara attraktiva och vi är övertygade om att vår affärsmodell över tid skapar förutsättningar för en god resultatutveckling.

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning efter eliminering av koncerninterna hyror om 153,0 mnkr (43,9) uppgick under året till 1 783,5 mnkr (1 724,0). Bruttoresultatet var 1 221,1 mnkr (1 193,5) efter eliminering av koncerninterna hyror. Ökningen förklaras främst av minskade hyresrabatter och kundföruster för butiker och restauranger i samband med covid-19 samt högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräknings.

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

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 9.

Övriga segment

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

NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari i år. Nettoomsättningen uppgick till 604,0 mnkr (-). Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -98,6 mnkr (-), var -507,9 mnkr (-).

Resultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 96,1 mnkr (-).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 100,4 mnkr (71,7). Ökningen förklaras av de nystartade verksamheterna Cecil Coworking och NK e-handel samt ökade parkeringsintäkter. Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -54,4 mnkr (-43,9), var -74,0 mnkr (-25,3). Ökningen är hänförlig till Cecil Coworking och NK e-handel. Resultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 26,4 mnkr (46,4). För mer information, se sidan 9.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -57,9 mnkr (-47,4). I kvartal 4 ingår kostnad för bonus med -9,2 mnkr (-2,3). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 2 579,3 mnkr (-2 929,9). För mer information, se sidorna 4-6.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -138,9 mnkr (-131,7), varav -116,4 mnkr (-109,3) avser kostnader för upplåning och -22,5 mnkr (-22,4) leasingkostnad avseende främst tomträttsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av ökad upplåning. För mer information, se sidan 6.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -770,8 mnkr (371,5), varav -110,2 mnkr (-99,3) utgjorde aktuell skatt och -660,6 mnkr (470,8) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras främst av positiva realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 955,3 mnkr (-1 461,7). Förbättringen förklaras av positiva 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 2021 uppgå till 48 790 mnkr (45 637). Ökningen förklaras av högre realiserade värdeförändringar och investeringar. Den uthyrbara ytan var cirka 386 500 kvm (386 800).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december 2021 var 7,3 procent (8,2) och den totala ytvakansgraden var 10,2 procent (9,8). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 5,9 procent (6,7).

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 628,3 mnkr (948,9), varav investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar var 588,5 mnkr (948,9).

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

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

I NK-varuhuset i Stockholm och Göteborg pågår utveckling av damplanen. Projekten syftar till att skapa effektivare planlösning med ny utformning av avdelningar och förbättrade kundstråk. För att möta förändrade konsumentbeteenden lanserades NK e-handel i begränsad omfattning under hösten 2020. Processen med att ansluta fler avdelningar har fortsatt under årets sista kvartal.

I Vildmannen 7 i Bibliotekstan har grundläggningen färdigställts. Arbetet med stommen och fasaden pågår. Under kvartalet har även material leveranser

skett avseende installationer. Hyresavtal har tecknats med Cirio Advokatbyrå om cirka 2 200 kvm kontor. Intresset är stort för den återstående kontorsytan om cirka 700 kvm. Den nya byggnaden kommer erbjuda mycket moderna och effektiva kontor samt attraktiva butiker i en unik miljö. Inflyttning sker etappvis under 2023.

I Göteborg har projektering och förberedande arbeten pågått inför det omfattande om- och påbyggnadsprojektet Johanna i kvarteret Inom Vallgraven 12. Den nya detaljplanen möjliggör tillkommande byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea. I slutet av 2021 erhöles bygglov för projektet. Ett samarbetsavtal har sedan tidigare tecknats med NCC som totalentreprenör. Produktionen startade under kvartal 1 2022 och färdigställandet är beräknat till årsskiftet 2025/2026. Totalt beräknas projektet resultera i att den uthyrningsbara ytan ökar med cirka 11 600 kvm. I fastigheten Inom Vallgraven 3:2 pågår ombyggnad till bostäder samt större underhållsåtgärder, projektet beräknas vara färdigställt i slutet av 2022.

Fastighets- och substansvärde

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

Med beaktande av ovanstående bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2021 uppgå till 2 579,3 mnkr (-2 929,9). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2021 uppgick till 48,8 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror framförallt på effekten av sjunkande direktavkastningskrav men också på högre hyror för kontor.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har i snitt minskat med 14 punkter jämfört med kvartal 3 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,5 procent (3,7 vid föregående årsskifte).

Större pågående och planerade projekt fjärde kvartalet 2021

| Stad | Fastighet | Status | Lokalslag | Uthyrningsbar yta (kvm) | Varav tillskapad yta (kvm) | Bedömd investering ¹⁾ (mnkr) | Bedömt färdigställande (år) |
|-----------|------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|---|-----------------------------|
| Stockholm | Vildmannen 7 | Pågående | Kontor, butik & bostäder | 4 800 | 4 800 | 800 | 2023 |
| Stockholm | Orgelpipan 7 | Detaljplanearbete | Kontor | - | - | - | - |
| Göteborg | Inom Vallgraven 3:2 | Pågående | Bostäder | 1 300 | - | 160 | 2022/2023 |
| Göteborg | NK Göteborg | Pågående | Butik | 2 900 | - | 85 | 2021/2022 |
| Göteborg | Kv. Inom Vallgraven 12 | Projektering | Kontor, butik & restaurang | 31 600 | 11 600 | 2 200 | 2025/2026 |
| Göteborg | NK Göteborg | Detaljplanearbete | Kontor, butik & restaurang | - | - | - | - |

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

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har värderingen baserats på en färdigställd byggnad med avdrag för byggkostnader samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

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

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

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering¹⁾

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Stockholm | 3,1-3,5 procent |
| Göteborg | 4,0-4,8 procent |
| Fastighetsbeståndet, genomsnitt | 3,5 procent |

¹⁾ Värdetidpunkt 2021-12-31.

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 48,8 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 resultateffekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

| | Förändring, +/- | Resultateffekt före skatt, +/- |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|
| Hysesintäkter | 100 kr/kvm | 1 120 mnkr |
| Fastighetskostnader | 50 kr/kvm | 560 mnkr |
| Hyresvakansgrad | 1,0 procentenhet | 660 mnkr |
| Avkastningskrav | 0,25 procentenhet | 3 550 mnkr |

¹⁾ Värdetidpunkt 2021-12-31.

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 2021-12-31 omfattar 10 fastigheter och motsvarar 47 procent av det internt bedömda marknadsvärdet.

Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 50 procent respektive 29 procent vid årets första kvartal. 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 2021-12-31 är Grönlandet Södra 11, Hästen 19 och 20 (NK Stockholm), Järnplåten 28, Kvasten 2, Orgelpipan 7, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av) och Rännilen 19 (del av) i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

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

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 40,3 mdkr eller 199 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 38,0 mdkr eller 188 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 2021

| | Mnkr | Kr/aktie |
|--|----------|----------|
| Eget kapital enligt balansräkningen | 31 066,0 | 154 |
| Återläggning | | |
| Uppskjuten skatt ¹⁾ | 9 274,0 | 45 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) | 40 340,0 | 199 |
| Avdrag | | |
| Immateriella tillgångar | -96,7 | 0 |
| Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5% | -2 251,0 | -11 |
| Substansvärde (EPRA NTA) | 37 992,3 | 188 |
| Återläggning | | |
| Immateriella tillgångar enligt ovan | 96,7 | 0 |
| Uppskjuten skatt i sin helhet | -7 023,0 | -34 |
| Substansvärde (EPRA NDV) | 31 066,0 | 154 |

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

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city ökade aktiviteten på kontorsmarknaden med en stigande efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivåerna var något ökande och i Stockholms mest eftersökta lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor vara inom intervallet 6 400 och 8 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Marknaden för butikslokaler återhämtade sig något under det fjärde kvartalet och fler hyresavtal tecknades. Marknadshyresnivåerna var svårbedömda men antas, i alla fall temporärt, ha sjunkit något jämfört med innan covid-19-pandemin. Bedömningen är att marknadshyrorna i bästa kommersiella läge för butiker är i intervallet 12 000 till 24 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader steg efterfrågan något för moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var stigande och marknadshyrorna i de attraktiva lägena bedöms vara mellan 3 000 och 3 900 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i bästa kommersiella läge är marknadshyrorna något sjunkande och uppgår till mellan 4 000 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 året 42 600 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 231 mnkr. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 5 procent.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 december 2021 till 9 200 mnkr (8 650). Räntebärande nettoskuld var 8 018 mnkr (7 866). Därtill kommer leasingkulden enligt IFRS 16 uppgående till 716 mnkr (720), total nettoskuld var 8 734 mnkr (8 586). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 3 500 mnkr.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 12 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 7 700 mnkr i obligationer respektive 500 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 december 2021

| Lån-/facilitetstyp | Ram-/facilitetsvolym | Utnyttjat |
|--------------------------|----------------------|-----------|
| MTN-program | 12 000 | 7 700 |
| Certifikatsprogram | 3 000 | 500 |
| Banklån inkl. lånelöften | 4 500 | 1 000 |

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 år (1,8), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 år (2,6) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,3 procent (1,3) inklusive och 1,2 procent (1,1) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindningstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad ränteförfallstruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 6 500 mnkr med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

Räntebindningsstruktur, 31 december 2021

| Förfallotidpunkt, år | Krediter, mnkr | Genomsnittlig eff. ränta, % ^{1), 2)} | Andel, % |
|----------------------|----------------|---|----------|
| < 1 | 2 700 | 1,4 | 29 |
| 1 - 2 | 2 000 | 1,3 | 22 |
| 2 - 3 | 1 000 | 1,4 | 11 |
| 3 - 4 | 1 000 | 1,0 | 11 |
| 4 - 5 | 2 500 | 1,2 | 27 |
| Totalt | 9 200 | 1,3 | 100 |

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

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2021

| Förfallotidpunkt, år | Kreditavtal | Utnyttjat: | | | Outnyttjat |
|----------------------|-------------|------------|-------------------------|-------|------------|
| | | Banklån | Obligationer/Certifikat | Summa | |
| < 1 | 2 200 | 500 | 1 700 | 2 200 | - |
| 1 - 2 | 3 000 | 500 | 2 000 | 2 500 | 500 |
| 2 - 3 | 3 000 | - | 1 000 | 1 000 | 2 000 |
| 3 - 4 | 2 000 | - | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| 4 - 5 | 2 500 | - | 2 500 | 2 500 | - |
| Totalt | 12 700 | 1 000 | 8 200 | 9 200 | 3 500 |

KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat efter eliminering av koncerninterna hyror om 44,3 mnkr (11,0) uppgick till 289,0 mnkr (296,4), en minskning med 2 procent. Nettoomsättningen efter eliminering av koncerninterna hyror om 44,3 mnkr (11,0) var 444,1 mnkr (442,9).

Verksamhetens kostnader var -155,1 mnkr (-146,5).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 224,9 mnkr (-). Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -30,5 mnkr (-), var -182,3 mnkr (-). Resultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 42,6 mnkr (-).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 34,0 mnkr (19,6). Kostnaderna, efter eliminering av koncerninterna hyror om -13,8 mnkr (-11,0), var -23,2 mnkr (-17,2). Resultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 10,8 mnkr (2,4).

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 844,1 mnkr (-859,7). Finansiella intäkter och kostnader var netto -37,6 mnkr (-32,8).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, bolagets C-aktie avnoterades från Nasdaq Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid årets utgång totalt 40 530 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2021 till 24,9 procent (28,0) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 december 2021 var 135,20 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 27,4 mdkr.

Omvandling av Hufvudstadens C-aktier

Vid årsstämman 2021 infördes ett omvandlingsförbehåll i Hufvudstadens bolagsordning. Aktieägare har rätt att när som helst begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under kvartal 4 2021 har ingen sådan omvandling skett.

Aktiestruktur per 31 december 2021

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

Största ägargrupperna per 31 december 2021

| Ägargrupper | Antal aktier, % | Antal röster, % |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| LE Lundbergföretagen | 44,8 | 87,8 |
| State Street Bank and Trust | 4,5 | 0,9 |
| BNY Mellon Fonder | 4,2 | 0,9 |
| Citi Bank | 3,5 | 0,7 |
| JP Morgan Fonder | 3,0 | 0,6 |
| BNP Paribas | 2,1 | 0,4 |
| Spiltan Aktiefond | 1,3 | 0,3 |
| SEB Fonder | 1,2 | 0,2 |
| The Northern Trust Company | 1,0 | 0,2 |
| Övriga aktieägare | 30,2 | 7,1 |
| Utestående aktier | 95,8 | 99,1 |
| Eget innehav | 4,2 | 0,9 |
| Samtliga emitterade aktier | 100,0 | 100,0 |

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 2021 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapportperiodens utgång. Vid årsstämman 2021 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 31 december 2021

| Miljoner aktier | Totalt antal aktier | Eget innehav | Övriga ägare |
|----------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Per 1 jan 2021 | 211,3 | 9,0 | 202,3 |
| Återköp aktier | - | - | - |
| Per 31 december 2021 | 211,3 | 9,0 | 202,3 |

HÄNDELSE UNDER PERIODEN

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

EU TAXONOMIN

För att kunna nå EU:s klimatmål och målsättningar inom EU:s gröna tillväxtstrategi, den gröna given, har EU beslutat om en taxonomi vars syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara. I enlighet med den obligatoriska redovisningen för 2021 rapporterar Hufvudstaden i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av taxonomin. Informationen publiceras som en del av Års- och hållbarhetsredovisningen för 2021.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS Standarderna. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Förutom de redovisningsprinciper och beräkningsgrunder som framgår av årsredovisningen för 2020 har nedan redovisningsprinciper tillämpats för första gången i denna delårsrapport.

Intäkter NK Retail

Intäkter genereras i huvudsak av försäljning av kläder, accessoarer, skönhet och juvel till konsumenter. Koncernens prestationsåtagande är därmed att till kund tillhandahålla varor, antingen till konsument i koncernens egna butiker eller till e-handelskonsumenter när varor lämnas till självständig fraktförare. Samtliga intäkter redovisas enligt IFRS 15-kategorin "vid en tidpunkt", det vill säga vid leverans. Intäkter från försäljningen av varor till ett fastställt pris redovisas när bolaget har överfört kontrollen av varan till kund vilket normalt sker vid försäljningstillfället när kunden tar med sig varan ut ur butiken eller vid leverans till e-handelskonsument i enlighet med försäljningsvillkoren. Den huvudsakliga butiksförsäljningen sker med 30 dagars öppet köp (full returrätt), vilket innebär att intäkter från försäljningen i butik redovisas med avdrag för beräknade returer. Den beräknade återbetalningen för returnerade varor redovisas som en återbetalningsskuld (det bolaget förväntas vara skyldig kunden). Rätten att återfå den vara som returneras redovisas som varulager. Intäkterna minskas även med rörliga ersättningar i form av rabatter och kundlojalitetsprogram. NK Retail har inga rabatter eller bonusprogram som skulle kunna utgöra sepa-

rata prestationsåtaganden varför koncernen, vilket beskrivs ovan, endast har identifierat ett prestationsåtagande. Försäljningsintäkterna redovisas med avdrag för mervärdesskatt, returer och rabatter som nettoomsättning i resultaträkningen, under övriga segment.

Varulager

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

Nya standarder och tolkningar

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

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 31 december 2021 gick vd Ivo Stopner i pension efter att ha arbetat mer än 30 år i bolaget. Den 1 januari 2022 tillträdde Anders Nygren som ny VD för bolaget, med Åsa Roslund och Bo Wikare som vice VD.

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, Fredrik Lundberg, Fredrik Persson och Sten Petersson samt att Fredrik Lundberg omväljs som styrelsens ordförande. Vidare föreslås nyval av Katarina Ljungqvist och Anders Nygren. Anna-Greta Sjöberg och Ivo Stopner har undanbett sig omval. Revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB föreslås som revisor med Magnus Svensson Henryson som huvudansvarig revisor.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,60 kronor per aktie (2,50).

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma genomförs genom postomröstning torsdagen den 24 mars 2022. Årsredovisning för 2021 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 2021 | mars 2022 |
| Årsstämma 2022 | 24 mars 2022 |
| Delårsrapport jan-mar 2022 | 5 maj 2022 |
| Halvårsrapport jan-jun 2022 | 24 augusti 2022 |
| Delårsrapport jan-sep 2022 | 10 november 2022 |

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 17 februari 2022.

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

| | Oktober- december 2021 | Oktober- december 2020 | Januari- december 2021 | Januari- december 2020 |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| KONCERNEN, Mnkr | | | | |
| Nettoomsättning¹⁾ | | | | |
| Fastighetsförvaltning, brutto | 488,4 | 453,9 | 1 936,5 | 1 767,9 |
| Hysesintäkter, koncerninternt | -44,3 | -11,0 | -153,0 | -43,9 |
| Fastighetsförvaltning, netto | 444,1 | 442,9 | 1 783,5 | 1 724,0 |
| Övriga segment | 258,9 | 19,6 | 704,4 | 71,7 |
| | 703,0 | 462,5 | 2 487,9 | 1 795,7 |
| Fastighetsförvaltningens kostnader | | | | |
| Underhåll | -9,7 | -7,6 | -26,3 | -27,0 |
| Drift och administration | -92,9 | -87,7 | -326,1 | -298,1 |
| Fastighetsskatt | -51,1 | -49,8 | -204,2 | -200,3 |
| Avskrivningar | -1,4 | -1,4 | -5,8 | -5,1 |
| Fastighetsförvaltningens kostnader | -155,1 | -146,5 | -562,4 | -530,5 |
| Övriga segment, kostnader brutto | -249,8 | -28,2 | -734,9 | -69,2 |
| Hyseskostnader, koncerninternt | 44,3 | 11,0 | 153,0 | 43,9 |
| Övriga segment, kostnader netto | -205,5 | -17,2 | -581,9 | -25,3 |
| Verksamhetens kostnader | -360,6 | -163,7 | -1 144,3 | -555,8 |
| Bruttoresultat | 342,4 | 298,8 | 1 343,6 | 1 239,9 |
| - varav Fastighetsförvaltning | 289,0 | 296,4 | 1 221,1 | 1 193,5 |
| - varav Övriga segment | 53,4 | 2,4 | 122,5 | 46,4 |
| Central administration | -21,2 | -12,9 | -57,9 | -47,4 |
| Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar | 321,2 | 285,9 | 1 285,7 | 1 192,5 |
| Jämförelsestörande poster ²⁾ | - | 1,2 | - | 35,9 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 1 844,1 | -859,7 | 2 579,3 | -2 929,9 |
| Rörelseresultat | 2 165,3 | -572,6 | 3 865,0 | -1 701,5 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -37,6 | -32,8 | -138,9 | -131,7 |
| Resultat före skatt | 2 127,7 | -605,4 | 3 726,1 | -1 833,2 |
| Skatt | -443,5 | 146,5 | -770,8 | 371,5 |
| Resultat efter skatt | 1 684,2 | -458,9 | 2 955,3 | -1 461,7 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 1 684,2 | -458,9 | 2 955,3 | -1 461,7 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier | 202 306 933 | 202 306 933 | 202 306 933 | 205 130 742 |
| Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor | 8,33 | -2,27 | 14,61 | -7,13 |

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 10.

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

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| KONCERNEN, Mnkr | | |
| Förvaltningsfastigheter | 48 789,6 | 45 636,5 |
| Nyttjanderättstillgångar | 715,4 | 716,6 |
| Övriga anläggningstillgångar | 147,5 | 156,9 |
| Summa anläggningstillgångar | 49 652,5 | 46 510,0 |
| Omsättningstillgångar | 1 446,3 | 887,1 |
| Summa tillgångar | 51 098,8 | 47 397,1 |
| Eget kapital | 31 066,0 | 28 616,5 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 7 000,0 | 6 200,0 |
| Uppskjutna skatteskulder | 9 162,1 | 8 501,5 |
| Långfristiga leasingkulder | 706,9 | 709,6 |
| Övriga långfristiga skulder | 87,7 | 84,3 |
| Övriga avsättningar | 31,9 | 26,2 |
| Summa långfristiga skulder | 16 988,6 | 15 521,6 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 2 200,0 | 2 450,0 |
| Kortfristiga leasingkulder | 9,4 | 10,2 |
| Övriga skulder | 834,8 | 798,8 |
| Summa kortfristiga skulder | 3 044,2 | 3 259,0 |
| Summa eget kapital och skulder | 51 098,8 | 47 397,1 |

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Januari- december 2021 | Januari- december 2020 |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| KONCERNEN, Mnkr | | |
| Ingående eget kapital | 28 616,5 | 31 382,7 |
| Periodens totalresultat | 2 955,3 | -1 461,7 |
| Utdelning | -505,8 | -804,4 |
| Återköp av egna aktier | - | -500,0 |
| Utgående eget kapital | 31 066,0 | 28 616,5 |

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| | Januari- december 2021 | Januari- december 2020 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| KONCERNEN, Mnkr | | |
| Resultat före skatt | 3 726,1 | -1 833,2 |
| Avskrivningar/nedskrivningar | 38,9 | 78,6 |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | -2 579,3 | 2 929,9 |
| Övriga förändringar | 5,3 | 0,5 |
| Betald inkomstskatt | -110,3 | -99,3 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 1 080,7 | 1 076,5 |
| Ökning/minskning varulager | -93,5 | - |
| Ökning/minskning rörelsefordringar | -4,5 | -36,8 |
| Ökning/minskning rörelseskulder | 11,6 | 32,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 994,3 | 1 072,2 |
| Förvärv av verksamhet | -39,8 | - |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -573,8 | -885,9 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | -14,7 | -63,0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -628,3 | -948,9 |
| Upptagna lån | 4 250,0 | 3 450,0 |
| Amortering av låneskuld | -3 700,0 | -3 150,0 |
| Amortering av leasingskuld | -11,8 | -41,4 |
| Utbetald utdelning | -505,8 | -804,4 |
| Återköp av egna aktier | - | -500,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 32,4 | -1 045,8 |
| Periodens kassaflöde | 398,4 | -922,5 |
| Likvida medel vid periodens början | 783,6 | 1 706,1 |
| Likvida medel vid periodens slut | 1 182,0 | 783,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr | 4,91 | 5,23 |
| Periodens kassaflöde per aktie, kr | 1,97 | -4,50 |

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 AB (Affärsområde NK). Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

| KONCERNEN, Mnkr | AO Stockholm | | AO NK | | AO Göteborg | | Koncerneliminering | | Totalt | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Jan-dec 2021 | Jan-dec 2020 | Jan-dec 2021 | Jan-dec 2020 | Jan-dec 2021 | Jan-dec 2020 | Jan-dec 2021 | Jan-dec 2020 | Jan-dec 2021 | Jan-dec 2020 |
| Fastighetsförvaltning | | | | | | | | | | |
| Nettoomsättning | 1 167,5 | 1 052,6 | 446,1 | 376,0 | 322,9 | 339,3 | -153,0 | -43,9 | 1 783,5 | 1 724,0 |
| Fastighetskostnader | -252,5 | -240,5 | -208,5 | -188,6 | -101,4 | -101,4 | - | - | -562,4 | -530,5 |
| Bruttoresultat fastighetsförvaltning | 915,0 | 812,1 | 237,6 | 187,4 | 221,5 | 237,9 | -153,0 | -43,9 | 1 221,1 | 1 193,5 |
| NK Retail¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Nettoomsättning | | | 604,0 | | | | | | 604,0 | |
| Kostnader | | | -606,5 | | | | 98,6 | | -507,9 | |
| Bruttoresultat NK Retail | | | -2,5 | | | | 98,6 | | 96,1 | |
| Övrig verksamhet²⁾ | | | | | | | | | | |
| Nettoomsättning | 18,2 | - | 82,2 | 71,7 | | | | | 100,4 | 71,7 |
| Kostnader | -25,7 | -3,9 | -102,7 | -65,3 | | | 54,4 | 43,9 | -74,0 | -25,3 |
| Bruttoresultat övrig verksamhet | -7,5 | -3,9 | -20,5 | 6,4 | | | 54,4 | 43,9 | 26,4 | 46,4 |
| Central administration | | | | | | | | | -57,9 | -47,4 |
| Jämförelsestörande poster ³⁾ | | | | | | | | | - | 35,9 |
| Värdetförändringar förvaltningsfastigheter | | | | | | | | | 2 579,3 | -2 929,9 |
| Rörelseresultat | | | | | | | | | 3 865,0 | -1 701,5 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | | | | | | | -138,9 | -131,7 |
| Resultat före skatt | | | | | | | | | 3 726,1 | -1 833,2 |

¹⁾ NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari 2021.

²⁾ Cecil Coworking öppnade den 1 februari 2021. NK e-handel startade i begränsad omfattning under hösten 2020.

³⁾ Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter brand 2017 i fastigheten Vildmannen 7.

UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

| Mnkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Jan-dec 2021 | Jan-dec 2020 | Jan-dec 2021 | Jan-dec 2020 |
| Hysesintäkter | 1 791,9 | 1 712,9 | 1 322,6 | 1 224,1 |
| Serviceintäkter | 92,0 | 82,8 | 43,7 | 43,8 |
| Försäljning av varor | 604,0 | - | - | - |
| Total nettoomsättning | 2 487,9 | 1 795,7 | 1 366,3 | 1 267,9 |

NYCKELTAL

| KONCERNEN | Helår 2021 | Helår 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Fastighetsrelaterade | | |
| Uthyrbar yta, tusental kvm | 386,5 | 386,8 |
| Hysesvakansgrad, % | 7,3 | 8,2 |
| Ytvakansgrad, % | 10,2 | 9,8 |
| Verkligt värde, mdkr | 48,8 | 45,6 |
| Överskottsgrad, % | 71,0 | 70,0 |
| Driftnetto, mnkr | 1 374,1 | 1 237,4 |
| Finansiella | | |
| Avkastning på eget kapital, % | 9,9 | -4,9 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 9,8 | -4,3 |
| Soliditet, % | 61 | 60 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 9,3 | 9,1 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,3 | 0,3 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 17,9 | 18,8 |
| Bruttomarginal, % | 54,0 | 69,0 |
| Data per aktie | | |
| Periodens resultat, kr | 14,61 | -7,13 |
| Eget kapital, kr | 153,56 | 141,45 |
| Fastigheternas verkliga värde, kr | 241,17 | 225,58 |
| Antal utestående aktier, tusental | 202 307 | 202 307 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental | 202 307 | 205 131 |
| Antal emitterade aktier, tusental | 211 272 | 211 272 |
| EPRA | | |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr | 1 032 | 984 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr | 5,10 | 4,80 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mnkr | 40 340,0 | 37 232,3 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr | 199 | 184 |
| Substansvärde (EPRA NTA), mnkr | 37 992,3 | 35 014,4 |
| Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr | 188 | 173 |
| Substansvärde (EPRA NDV), mnkr | 31 066,0 | 28 616,5 |
| Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr | 154 | 141 |
| EPRA vakansgrad (EPRA Vacancy rate), % | 5,9 | 6,7 |

NYCKELTAL PER KVARTAL

| KONCERNEN | Okt-dec 2021 | Jul-sep 2021 | Apr-jun 2021 | Jan-mar 2021 | Okt-dec 2020 | Jul-sep 2020 | Apr-jun 2020 | Jan-mar 2020 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Börskurs A-aktie, kr | 135,20 | 131,10 | 145,50 | 127,00 | 136,20 | 124,90 | 115,80 | 135,70 |
| Nettoomsättning, mnkr | 703 | 632 | 635 | 518 | 463 | 434 | 409 | 490 |
| Avkastning eget kapital, % | 9,8 | 5,3 | 4,5 | 2,1 | -4,8 | -2,8 | -2,6 | 0,7 |
| Avkastning eget kapital, justerad % | 3,0 | 3,3 | 3,4 | 2,8 | 3,0 | 2,7 | 2,6 | 3,1 |
| Soliditet, % | 61 | 60 | 60 | 59 | 60 | 61 | 62 | 62 |
| Bruttomarginal, % | 48,7 | 55,0 | 55,7 | 57,9 | 64,6 | 70,5 | 68,2 | 71,1 |
| Överskottsgrad, % | 68,2 | 73,5 | 72,8 | 69,2 | 67,7 | 71,0 | 68,4 | 72,6 |
| Driftnetto, mnkr | 333,3 | 363,2 | 360,1 | 317,5 | 307,4 | 303,9 | 276,0 | 350,1 |
| Periodens resultat per aktie, kr | 8,33 | 2,48 | 3,73 | 0,07 | -2,27 | 0,38 | -2,83 | -2,42 |
| Eget kapital per aktie, kr | 153,56 | 145,23 | 142,75 | 139,02 | 141,45 | 143,72 | 143,00 | 145,83 |
| Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr | 1,28 | 1,36 | 1,31 | 1,15 | 1,21 | 1,16 | 1,07 | 1,36 |
| Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr | 188 | 178 | 175 | 171 | 173 | 176 | 175 | 178 |
| Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr | 1,47 | 1,37 | 1,15 | 0,93 | 1,37 | 1,46 | 1,42 | 0,98 |

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 2021 | Helår 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Substansvärde se sidan 5. | | |
| Nettoskuld | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 7 000 | 6 200 |
| Långfristiga leasingskulder | 707 | 710 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 2 200 | 2 450 |
| Kortfristiga leasingskulder | 9 | 10 |
| Likvida medel | -1 182 | -784 |
| Nettoskuld | 8 734 | 8 586 |
| Soliditet | | |
| Eget kapital | 31 066 | 28 617 |
| Balansomslutning | 51 099 | 47 397 |
| Soliditet, % | 61 | 60 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter | | |
| Räntebärande skulder | 9 200 | 8 650 |
| Leasingskulder | 716 | 720 |
| Räntebärande tillgångar | -1 182 | -784 |
| Summa | 8 734 | 8 586 |
| Redovisat värde fastigheter | 48 790 | 45 637 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 17,9 | 18,8 |
| Räntetäckningsgrad | | |
| Resultat före skatt | 3 726 | -1 833 |
| Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar | -2 579 | 2 894 |
| Räntekostnader | 139 | 132 |
| Summa | 1 286 | 1 193 |
| Räntekostnader | 139 | 132 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 9,3 | 9,1 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings) | | |
| Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar | 1 286 | 1 193 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -139 | -132 |
| Förvaltningsresultat | 1 147 | 1 061 |
| Aktuell skatt förvaltningsresultat | -115 | -77 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings) | 1 032 | 984 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner | 202,3 | 205,1 |
| Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr | 5,10 | 4,80 |
| Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad) | | |
| Hyresvärde vakant yta, totalt | 154 | 167 |
| Hyresvärde vakant yta, projekt | 29 | 29 |
| Hyresvärde totalt | 2 095 | 2 020 |
| Hyresvakansgrad totalt, % | 7,3 | 8,2 |
| Hyresvakansgrad projekt, % | 1,4 | 1,5 |
| Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), % | 5,9 | 6,7 |

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 366,3 mnkr (1 267,9). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknung samt minskade hyresrabatter och kundförluster för butiker och restauranger i samband med covid-19.

Verksamhetens kostnader var -692,3 mnkr (-857,7). Minskningen förklaras av lägre kostnader för underhåll, främst till följd av en mindre omfattning i större pågående utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 674,0 mnkr (410,2). Resultat från finansiella poster uppgick till -38,9 mnkr (2 333,7).

Likvida medel vid årets utgång var 1 137,0 mnkr (749,6). Investeringar i fastigheter, immateriella tillgångar, inventarier och andelar i dotterbolag uppgick till 183,6 mnkr (384,0).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från årsredovisningen 2020.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| | Oktober- december 2021 | Oktober- december 2020 | Januari- december 2021 | Januari- december 2020 |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| MODERBOLAGET, Mnkr | | | | |
| Nettoomsättning ¹⁾ | 344,3 | 323,8 | 1 366,3 | 1 267,9 |
| Verksamhetens kostnader | -206,8 | -223,1 | -692,3 | -857,7 |
| Bruttoresultat | 137,5 | 100,7 | 674,0 | 410,2 |
| Central administration | -21,1 | -12,9 | -57,8 | -47,4 |
| Jämförelsestörande poster ²⁾ | - | 1,2 | - | 35,9 |
| Rörelseresultat | 116,4 | 89,0 | 616,2 | 398,7 |
| Nedskrivning andelar i koncernföretag | - | -10,8 | -51,3 | -10,8 |
| Övriga finansiella intäkter och kostnader | 96,8 | 2 426,5 | 12,4 | 2 344,5 |
| Resultat efter finansiella poster | 213,2 | 2 504,7 | 577,3 | 2 732,4 |
| Bokslutsdispositioner | -110,3 | 69,3 | -110,3 | 69,3 |
| Resultat före skatt | 102,9 | 2 574,0 | 467,0 | 2 801,7 |
| Skatt | -21,3 | -32,4 | -105,8 | -102,2 |
| Periodens resultat | 81,6 | 2 541,6 | 361,2 | 2 699,5 |
| Rapport över totalresultat | | | | |
| Periodens resultat | 81,6 | 2 541,6 | 361,2 | 2 699,5 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 81,6 | 2 541,6 | 361,2 | 2 699,5 |

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 10.

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

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| MODERBOLAGET, Mnkr | | |
| Förvaltningsfastigheter | 8 262,2 | 8 263,8 |
| Övriga anläggningstillgångar | 6 089,7 | 2 696,1 |
| Summa anläggningstillgångar | 14 351,9 | 10 959,9 |
| Omsättningstillgångar | 1 386,3 | 4 037,3 |
| Summa tillgångar | 15 738,2 | 14 997,2 |
| Bundet eget kapital | 1 978,7 | 1 978,7 |
| Fritt eget kapital | 2 610,4 | 2 755,0 |
| Summa eget kapital | 4 589,1 | 4 733,7 |
| Obeskattade reserver | 52,8 | 38,7 |
| Avsättningar | 907,8 | 900,2 |
| Långfristiga skulder | 7 082,0 | 6 277,2 |
| Kortfristiga skulder | 3 106,5 | 3 047,4 |
| Summa eget kapital och skulder | 15 738,2 | 14 997,2 |

Stockholm den 17 februari 2022

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Anders Nygren
Verkställande direktör

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Ivo Stopner
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.

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

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

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

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

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

EPRA NDV - Net Disposal Value. Redovisat eget kapital.

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

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

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

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

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader. Vid delårs-

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

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

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

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

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

Aktie

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

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

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

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

Fastighet

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

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning före eliminering av koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

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

Fastighetsskattetillegg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

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

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

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

Överskottsgrad. Driftnetto i procent av nettoomsättning fastighetsförvaltning före eliminering av koncerninterna hyror.

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.

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 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, affärsmanuskapet 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