

HUFVUDSTADEN



QI

Delårsrapport
januari–mars 2022

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-mars 2022

- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen ökade med 6 procent och var 449 mnkr (425). Inklusiva koncerninterna hyresintäkter om 50 mnkr (34), främst hänförligt till NK Retail, var ökningen 9 procent.
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 1 procent och uppgick till 288 mnkr (284). Inklusiva koncerninterna hyresintäkter om 50 mnkr (34) var ökningen 7 procent.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 380 mnkr (14), motsvarande 1,88 kronor per aktie (0,07). Ökningen förklaras av positiva realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 49,2 mdkr (48,8 vid årsskiftet), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 199 kronor per aktie (199 vid årsskiftet) efter betald utdelning om 2,60 kr per aktie. Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var 227 mnkr (-236).
- Soliditeten uppgick till 60 procent (59), nettobelåningsgraden till 19 procent (20) och räntetäckningsgraden var 7,6 gånger (8,6).
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 9,7 procent (8,3). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 6,7 procent (7,3).

Händelser i verksamheten under första kvartalet

I Femman i Göteborg har IT-bolaget Iver och Fastighetsägarna tecknat hyresavtal för cirka 2 750 kvm respektive 640 kvm kontor.

Alektum Group har förlängt hyresavtal om cirka 5 500 kvm kontor i Femman och tecknat hyresavtal för drygt 300 kvm i fastigheten Hästhuvudet 13 i Stockholm.

Stadium Outlet kommer att öppna en butik om cirka 1 900 kvm på nedre plan i gallerian Femman.

I Bibliotekstan kommer klockvarumärket Breitling öppna en flaggskeppsbutik om cirka 200 kvm i fastigheten Kvasten 9.

I Birger Jarlspassagen i Bibliotekstan har Adam & Albin tillsammans med Josephine Sondlo öppnat cocktailbaren Nori Bar.

Closely har tecknat hyresavtal för cirka 180 kvm butik i fastigheten Kåkenhusen 40 på Kungsgatan i Stockholm.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Jan-dec 2021
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	499	459	1 936
Hyresintäkter, koncerninternt	-50	-34	-153
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	449	425	1 783
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	288	284	1 221
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	227	-236	2 579
Rörelseresultat	517	52	3 865
Periodens resultat	380	14	2 955
Verkligt värde fastigheter, mdkr	49,2	45,6	48,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,7	20,0	17,9
Räntetäckningsgrad, ggr	7,6	8,6	9,3
EPRA vakansgrad, %	6,7	7,3	5,9
EPRA EPS, kr	1,15	1,15	5,10
EPRA NRV per aktie, kr	199	182	199

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 50,3 mnkr (33,7) uppgick under perioden till 448,7 mnkr (425,3). Bruttoresultatet var 288,0 mnkr (283,8) exklusive koncerninterna hyror. Ökningen förklaras främst av minskade hyresrabatter för butiker och restauranger, indexering samt högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Fastighetsskatten har ökat till följd av reservering för ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Kostnaden för underhåll var under perioden högre än normalt.

Omsättningshyrestilllägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 8,8 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 8.

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 2021. Nettoomsättningen uppgick till 164,1 mnkr (74,4). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -33,7 mnkr (-20,8), var -162,9 mnkr (-59,7). Resultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 1,2 mnkr (14,7). Resultatet har belastats av effekter från restriktioner och rekommendationer i samband med Covid-19. Försäljningen för NK Retail påverkas av säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 31,0 mnkr (17,9). Ökningen förklaras främst av högre intäkter för Cecil Coworking och parkeringsrörelsen i Parkaden AB. Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -16,6 mnkr (-12,9), var -17,1 mnkr (-16,7). Resultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 13,9 mnkr (1,2).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 8.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -12,8 mnkr (-12,2). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 227,0 mnkr (-235,6). För mer information, se sidan 4.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -38,0 mnkr (-33,6), varav -32,4 mnkr (-28,0) avser kostnader för upplåning och -5,6 mnkr (-5,6) leasingkostnad avseende främst tomträttsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader förklaras av ökad upplåning och högre upplåningskostnader. För mer information, se sidan 5.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -99,3 mnkr (-4,6), varav -19,1 mnkr (-20,9) utgjorde aktuell skatt och -80,2 mnkr (16,3) uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt förklaras främst av positiva realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 380,0 mnkr (13,7). Ökningen 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 mars 2022 uppgå till 49 206 mnkr (48 790 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av positiva realiserade värdeförändringar och investeringar. Den uthyrbara ytan var cirka 386 400 kvm (386 500 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars 2022 var 9,7 procent (7,3 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 14,7 procent (10,2 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 6,7 procent (5,9 vid årsskiftet). Ökningen av hyresvakansen exklusive pågående utvecklingsprojekt förklaras främst av ett par kontorsavflyttningar. Flera hyresavtal har tecknats med inflyttning under senare delen av 2022.

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 203,3 mnkr (190,7), varav investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar var 203,3 mnkr (150,9).

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

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.

Processen med att ansluta fler avdelningar till NK e-handel har fortsatt under årets första kvartal.

Större pågående och planerade projekt första kvartalet 2022

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	Kv. Inom Vallgraven 12	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 600	11 600	2 200	2025/2026
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Pågående	Bostäder	1 300	-	160	2022/2023
Göteborg	NK Göteborg	Pågående	Butik	2 900	-	85	2022
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.

I Vildmannen 7 i Bibliotekstan färdigställdes grundläggningen under 2021. Arbetet med den nya stommen har i princip avslutats under det första kvartalet i år. Nedmonteringen av fackverket runt befintliga fasader har påbörjats inför renoveringen av fasaderna. Hyresavtal har sedan tidigare tecknats med Cirio Advokatbyrå om cirka 2 200 kvm kontor. Intresset är stort för den återstående kontorsytan om cirka 700 kvm samt för fastighetens butikslokaler. 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, lätttrivning, grundförstärkning och andra förberedande arbeten pågått som en första del i det omfattande om- och påbyggnadsprojektet Johanna i kvarteret Inom Vallgraven 12. Den nya detaljplanen möjliggör tillkommande byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea. Bygglov för projektet erhöles i slutet av 2021 och ett samarbetsavtal har sedan tidigare tecknats med NCC som totalentreprenör. Projektet beräknas medföra att den uthyrningsbara ytan ökar med cirka 11 600 kvm. Färdigställandet bedöms till årsskiftet 2025/2026. I fastigheten Inom Vallgraven 3:2 pågår ombyggnad till bostäder samt större underhållsåtgärder. Projektet beräknas färdigställas 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 för perioden uppgå till 227,0 mnkr (-235,6). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2022 uppgick till 49,2 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror främst på effekten av högre hyror för kontor.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet är oförändrat jämfört med kvartal 4 2021 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,5 procent (3,5 vid årsskiftet).

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. För övriga projektfastigheter och 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, byggnads-konstruktion 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 2022-03-31.

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 49,2 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,5 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 110 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	555 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	660 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 560 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2022-03-31

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 37,9 mdkr eller 187 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning och marknadspraxis, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 31 mars 2022

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	30 920,0	153
Återläggning		
Uppskjuten skatt ¹⁾	9 358,8	46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	40 278,8	199
Avdrag		
Immateriella tillgångar	-93,3	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 271,6	-11
Substansvärde (EPRA NTA)	37 913,9	187
Återläggning		
Immateriella tillgångar enligt ovan	93,3	1
Uppskjuten skatt i sin helhet	-7 087,2	-35
Substansvärde (EPRA NDV)	30 920,0	153

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

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city var aktiviteten på kontorshyresmarknaden god under årets första kvartal. Främst efterfrågades moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivåerna var stabila eller något sjunkande och i Stockholms mest eftersökta lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor vara något stigande inom intervallet 6 400 och 8 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Marknaden för butikslokaler återhämtade sig något med fler utesenters och tecknade hyresavtal. Marknadshyrorna för butiker i bästa kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 24 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader efterfrågades främst moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var något stigande och marknadshyrorna i de attraktivaste lägena utvecklades positivt inom intervallet 3 000 och 3 900 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 mars 2022 till 9 100 mnkr (9 200 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 8 499 mnkr (8 018 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingkulden enligt IFRS 16 uppgående till 714 mnkr (716 vid årsskiftet), total nettoskuld var 9 213 mnkr (8 734 vid årsskiftet). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 4 500 mnkr.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 12 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 7 800 mnkr i obligationer respektive 300 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 mars 2022

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Utnyttjat
MTN-program	12 000	7 800
Certifikatsprogram	3 000	300
Banklån inkl. lånelöften	5 500	1 000

Den genomsnittliga räntebindingstiden var 2,3 år (2,2 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 2,6 år (2,6 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,4 procent (1,3 vid årsskiftet) inklusive och 1,3 procent (1,2 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindingstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad ränteförfallstruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 6 000 mnkr med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilka utöver obligationslånen i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde. För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 211,3 mnkr (13,0 mnkr vid årsskiftet). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2022

Förfallotidpunkt, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, % ^{1), 2)}	Andel, %
< 1	3 100	1,6	34
1 - 2	1 000	1,3	11
2 - 3	2 000	1,2	22
3 - 4	500	1,2	6
4 - 5	2 500	1,4	27
Totalt	9 100	1,4	100

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

²⁾ Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 1,3 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 mars 2022

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:			Outnyttjat
		Banklån	Obligationer/Certifikat	Summa	
< 1	2 600	500	2 100	2 600	-
1 - 2	3 000	500	1 000	1 500	1 500
2 - 3	3 000	-	2 000	2 000	1 000
3 - 4	1 500	-	500	500	1 000
4 - 5	3 500	-	2 500	2 500	1 000
Totalt	13 600	1 000	8 100	9 100	4 500

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, bolagets C-aktie avnoterades från Nasdaq Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid periodens utgång totalt 38 896 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2022 till 24,3 procent (24,9 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 mars 2022 var 133,75 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 28,3 mdkr.

Omvandling av Hufvudstadens C-aktier

Vid årsstämman 2001 infördes ett omvandlingsförbehåll i Hufvudstadens bolagsordning. Aktieägare har rätt att när som helst begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under kvartal 1 2022 har 18 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Aktiestruktur per 31 mars 2022

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital %	Röster %
A (1 röst)	203 000 098	203 000 098	96,1	19,7
C (100 röster)	8 271 835	827 183 500	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 183 598	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2022 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 2022 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 mars 2022

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2022	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	-	-
Per 31 mars 2022	211,3	9,0	202,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Det geopolitiska säkerhetsläget i Europa har kraftigt försämrats i och med Rysslands invasion av Ukraina. Det har resulterat i negativa effekter på de finansiella marknaderna. Viss oro finns även för störningar i leveranser och ökade priser vilket kan påverka vår verksamhet framöver, främst inom pågående och planerade projekt.

Utöver ovanstående har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen 2021.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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 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 rapporterade Hufvudstaden i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av taxonomin. Informationen publicerades 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. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisningen.

Nya standarder och tolkningar

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2022 har inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2022	24 augusti 2022
Delårsrapport jan-sep 2022	10 november 2022
Bokslutskommuniké för 2022	16 februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023
Årsstämma 2023	23 mars 2023

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 5 maj 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

KONCERNEN, Mnkr	Januari- mars 2022	Januari- mars 2021	Januari- december 2021
Nettoomsättning¹⁾			
Fastighetsförvaltning, brutto	499,0	459,0	1 936,5
Hysesintäkter, koncerninternt	-50,3	-33,7	-153,0
Fastighetsförvaltning, netto	448,7	425,3	1 783,5
Övriga segment	195,1	92,3	704,4
	643,8	517,6	2 487,9
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-11,5	-5,7	-26,3
Drift och administration	-85,7	-83,4	-326,1
Fastighetsskatt	-62,0	-50,9	-204,2
Avskrivningar	-1,5	-1,5	-5,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	-160,7	-141,5	-562,4
Övriga segment, kostnader brutto	-230,3	-110,1	-734,9
Hyseskostnader, koncerninternt	50,3	33,7	153,0
Övriga segment, kostnader netto	-180,0	-76,4	-581,9
Verksamhetens kostnader	-340,7	-217,9	-1 144,3
Bruttoresultat	303,1	299,7	1 343,6
- varav Fastighetsförvaltning	288,0	283,8	1 221,1
- varav Övriga segment	15,1	15,9	122,5
Central administration	-12,8	-12,2	-57,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	290,3	287,5	1 285,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	227,0	-235,6	2 579,3
Rörelseresultat	517,3	51,9	3 865,0
Finansiella intäkter och kostnader	-38,0	-33,6	-138,9
Resultat före skatt	479,3	18,3	3 726,1
Skatt	-99,3	-4,6	-770,8
Resultat efter skatt	380,0	13,7	2 955,3
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	380,0	13,7	2 955,3
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	1,88	0,07	14,61

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 9.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

KONCERNEN, Mnkr	31 mars 2022	31 mars 2021	31 december 2021
Förvaltningsfastigheter	49 205,8	45 551,5	48 789,6
Nyttjanderättstillgångar	713,7	721,6	715,4
Övriga anläggningstillgångar	155,0	150,5	147,5
Summa anläggningstillgångar	50 074,5	46 423,6	49 652,5
Omsättningstillgångar	1 058,7	1 378,6	1 446,3
Summa tillgångar	51 133,2	47 802,2	51 098,8
Eget kapital	30 920,0	28 124,4	31 066,0
Långfristiga räntebärande skulder	6 500,0	6 300,0	7 000,0
Uppskjutna skatteskulder	9 242,3	8 485,2	9 162,1
Långfristiga leasingskulder	705,4	712,9	706,9
Övriga långfristiga skulder	92,7	84,8	87,7
Övriga avsättningar	32,8	26,2	31,9
Summa långfristiga skulder	16 573,2	15 609,1	16 988,6
Kortfristiga räntebärande skulder	2 600,0	2 500,0	2 200,0
Kortfristiga leasingskulder	9,1	9,3	9,4
Övriga skulder	1 030,9	1 559,4	834,8
Summa kortfristiga skulder	3 640,0	4 068,7	3 044,2
Summa eget kapital och skulder	51 133,2	47 802,2	51 098,8

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Januari- mars 2022	Januari- mars 2021	Januari- december 2021
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	31 066,0	28 616,5	28 616,5
Periodens totalresultat	380,0	13,7	2 955,3
Utdelning	-526,0	-505,8	-505,8
Utgående eget kapital	30 920,0	28 124,4	31 066,0

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

	Januari- mars 2022	Januari- mars 2021	Januari- december 2021
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	479,3	18,3	3 726,1
Avskrivningar/nedskrivningar	20,6	14,9	38,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-227,0	235,6	-2 579,3
Övriga förändringar	0,8	-0,2	5,3
Betald inkomstskatt	-19,1	-28,7	-110,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	254,6	239,9	1 080,7
Ökning/minskning varulager	-5,3	-40,7	-93,5
Ökning/minskning rörelsefordringar	-199,3	-239,7	-4,5
Ökning/minskning rörelseskulder	201,1	227,7	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	251,1	187,2	994,3
Förvärv av verksamhet	-	-39,8	-39,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-189,2	-150,6	-573,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-14,1	-0,3	-14,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-203,3	-190,7	-628,3
Upptagna lån	800,0	1 500,0	4 250,0
Amortering av låneskuld	-900,0	-1 350,0	-3 700,0
Amortering av leasingskuld	-2,4	-4,9	-11,8
Utbetald utdelning	-526,0	-	-505,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-628,4	145,1	32,4
Periodens kassaflöde	-580,6	141,6	398,4
Likvida medel vid periodens början	1 182,0	783,6	783,6
Likvida medel vid periodens slut	601,4	925,2	1 182,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,24	0,93	4,91
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-2,87	0,70	1,97

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-mar 2022	Jan-mar 2021	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021
Fastighetsförvaltning										
Nettoomsättning	307,9	279,1	116,7	102,5	74,4	77,4	-50,3	-33,7	448,7	425,3
Fastighetskostnader	-72,5	-62,6	-60,3	-54,0	-27,9	-24,9			-160,7	-141,5
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	235,4	216,5	56,4	48,5	46,5	52,5	-50,3	-33,7	288,0	283,8
NK Retail¹⁾										
Nettoomsättning			164,1	74,4					164,1	74,4
Kostnader			-196,6	-80,5			33,7	20,8	-162,9	-59,7
Bruttoresultat NK Retail			-32,5	-6,1			33,7	20,8	1,2	14,7
Övrig verksamhet²⁾										
Nettoomsättning	9,7	0,8	21,3	17,1					31,0	17,9
Kostnader	-8,4	-5,0	-25,3	-24,6			16,6	12,9	-17,1	-16,7
Bruttoresultat övrig verksamhet	1,3	-4,2	-4,0	-7,5			16,6	12,9	13,9	1,2
Central administration									-12,8	-12,2
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									227,0	-235,6
Rörelseresultat									517,3	51,9
Finansiella intäkter och kostnader									-38,0	-33,6
Resultat före skatt									479,3	18,3

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

²⁾ Cecil Coworking öppnade den 1 februari 2021.

UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Jan-dec 2021	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	455,9	421,6	1 791,9	338,3	315,5	1 322,6
Serviceintäkter	23,8	21,6	92,0	11,0	10,6	43,7
Försäljning av varor	164,1	74,4	604,0	-	-	-
Total nettoomsättning	643,8	517,6	2 487,9	349,3	326,1	1 366,3

NYCKELTAL

KONCERNEN	31 mars 2022	31 mars 2021	Helår 2021
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	386,4	386,7	386,5
Hysesvakansgrad, %	9,7	8,3	7,3
Ytvakansgrad, %	14,7	10,2	10,2
Verkligt värde, mdkr	49,2	45,6	48,8
Överskottsgrad, %	67,8	69,2	71,0
Driftnetto, mnkr	338,3	317,5	1 374,1
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	3,1	2,1	9,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,4	2,4	9,8
Soliditet, %	60	59	61
Räntetäckningsgrad, ggr	7,6	8,6	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,7	20,0	17,9
Bruttomarginal, %	47,1	57,9	54,0
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	1,88	0,07	14,61
Eget kapital, kr	152,84	139,02	153,56
Fastigheternas verkliga värde, kr	243,22	225,16	241,17
Antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307	202 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307	202 307
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
EPRA			
EPRA Earnings (Förv.res. efter avd. för nom. skatt), mnkr	233	233	1 032
EPRA EPS, kr	1,15	1,15	5,10
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	40 278,8	36 723,3	40 340,0
EPRA NRV per aktie, kr	199	182	199
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	37 913,9	34 530,9	37 992,3
EPRA NTA per aktie, kr	187	171	188
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	30 920,0	28 124,4	31 066,0
EPRA NDV per aktie, kr	153	139	154
EPRA vakansgrad, %	6,7	7,3	5,9

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Jan-mar 2022	Okt-dec 2021	Jul-sep 2021	Apr-jun 2021	Jan-mar 2021	Okt-dec 2020	Jul-sep 2020	Apr-jun 2020
Börskurs A-aktie, kr	133,80	135,20	131,10	145,50	127,00	136,20	124,90	115,80
Nettoomsättning, mnkr	644	703	632	635	518	463	434	409
Avkastning eget kapital, %	3,1	9,8	5,3	4,5	2,1	-4,8	-2,8	-2,6
Avkastning eget kapital, justerad %	2,6	3,0	3,3	3,4	2,8	3,0	2,7	2,6
Soliditet, %	60	61	60	60	59	60	61	62
Bruttomarginal, %	47,1	48,7	55,0	55,7	57,9	64,6	70,5	68,2
Överskottsgrad, %	67,8	68,2	73,5	72,8	69,2	67,7	71,0	68,4
Driftnetto, mnkr	338,3	333,3	363,2	360,1	317,5	307,4	303,9	276,0
Periodens resultat per aktie, kr	1,88	8,33	2,48	3,73	0,07	-2,27	0,38	-2,83
Eget kapital per aktie, kr	152,84	153,56	145,23	142,75	139,02	141,45	143,72	143,00
EPRA EPS, kr	1,15	1,28	1,36	1,31	1,15	1,21	1,16	1,07
EPRA NRV per aktie, kr	199	199	189	186	182	184	187	185
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,24	1,47	1,37	1,15	0,93	1,37	1,46	1,42

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med ett alternativ 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 medlemmar 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 13.

Mnkr	31 mars 2022	31 mars 2021	Helår 2021
Substansvärde se sidan 4.			
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	6 500	6 300	7 000
Långfristiga leasingkulder	705	713	707
Kortfristiga räntebärande skulder	2 600	2 500	2 200
Kortfristiga leasingkulder	9	9	9
Beslutad utdelning ¹⁾	-	506	-
Likvida medel	-601	-925	-1 182
Nettoskuld	9 213	9 103	8 734
Soliditet			
Eget kapital	30 920	28 124	31 066
Balansomslutning	51 133	47 802	51 099
Soliditet, %	60	59	61
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Nettoskuld	9 213	9 103	8 734
Redovisat värde fastigheter	49 206	45 552	48 790
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,7	20,0	17,9
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	1 236 ²⁾	780 ²⁾	3 726
Återläggning värdeförändringar	-227	236	-2 579
Räntekostnader	152 ²⁾	134 ²⁾	139
Summa	1 161	1 150	1 286
Räntekostnader	152 ²⁾	134 ²⁾	139
Räntetäckningsgrad, ggr	7,6	8,6	9,3
EPRA Earnings (Förv.res. efter avd. för nom. skatt)			
Rörelseresultat före värdeförändringar	290	288	1 286
Finansiella intäkter och kostnader	-38	-34	-139
Förvaltningsresultat	252	254	1 147
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-19	-21	-115
EPRA Earnings (Förv.res. efter avd. för nom. skatt)	233	233	1 032
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3
EPRA EPS, kr	1,15	1,15	5,10
EPRA vakansgrad, %			
Hyresvärde vakant yta, totalt	214	176	154
Hyresvärde vakant yta, projekt	66	20	29
Hyresvärde totalt	2 220	2 117	2 095
Hyresvakansgrad totalt, %	9,7	8,3	7,3
Hyresvakansgrad projekt, %	3,0	1,0	1,4
EPRA vakansgrad, %	6,7	7,3	5,9

¹⁾ På årsstämman 2021, den 25 mars 2021, beslutade stämman att till aktieägarna utdela 2,50 kronor per aktie motsvarande totalt 506 mnkr. Utbetalningsdag för utdelningen var den 1 april 2021.

²⁾ Omräknat 12 månader.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 349,3 mnr (326,1). Verksamhetens kostnader var -195,0 mnr (-175,7). Bruttoresultatet blev 154,3 mnr (150,4). Ökningen förklaras främst av minskade hyresrabatter för butiker och restauranger, indexuppräknning samt högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Fastighetsskatten har ökat till följd av reservering för ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Kostnaderna har även påverkats av högre avskrivningar. Resultat från finansiella poster uppgick till -30,3 mnr (-43,1).

Likvida medel vid periodens utgång var 559,4 mnr (910,3). Investeringar i fastigheter, immateriella tillgångar, inventarier och andelar i dotterbolag uppgick till 90,0 mnr (27,7).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Utöver vad som anges för koncernen på sidan 6 har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen 2021.

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 2021.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2022	Januari- mars 2021	Januari- december 2021
MODERBOLAGET, Mnr			
Nettoomsättning ¹⁾	349,3	326,1	1 366,3
Verksamhetens kostnader	-195,0	-175,7	-692,3
Bruttoresultat	154,3	150,4	674,0
Central administration	-12,8	-12,2	-57,8
Rörelseresultat	141,5	138,2	616,2
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-15,1	-51,3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-30,3	-28,0	12,4
Resultat efter finansiella poster	111,2	95,1	577,3
Bokslutsdispositioner	-	-	-110,3
Resultat före skatt	111,2	95,1	467,0
Skatt	-23,1	-23,1	-105,8
Periodens resultat	88,1	72,0	361,2
Rapport över totalresultat			
Periodens resultat	88,1	72,0	361,2
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	88,1	72,0	361,2

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 9.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	31 mars 2022	31 mars 2021	31 december 2021
MODERBOLAGET, Mnr			
Förvaltningsfastigheter	8 302,3	8 253,7	8 262,2
Övriga anläggningstillgångar	6 089,9	2 676,8	6 089,7
Summa anläggningstillgångar	14 392,2	10 930,5	14 351,9
Omsättningstillgångar	1 003,8	4 390,7	1 386,3
Summa tillgångar	15 396,0	15 321,2	15 738,2
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 172,5	2 321,2	2 610,4
Summa eget kapital	4 151,2	4 299,9	4 589,1
Obeskattade reserver	52,8	38,7	52,8
Avsättningar	909,5	901,2	907,8
Långfristiga skulder	6 587,0	6 377,1	7 082,0
Kortfristiga skulder	3 695,5	3 704,3	3 106,5
Summa eget kapital och skulder	15 396,0	15 321,2	15 738,2

Stockholm den 5 maj 2022

Anders Nygren
Verkställande direktör

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

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Finans

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

Avkastning på eget kapital, justerad. Resultat efter skatt exklusive 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 korffristiga placeringar samt likvida medel.

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

Vid delårsbokslut 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 Normalmstorg, Birger Jarlgatan, 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.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

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

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

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

- Successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- Ha branschens nöjdaste kunder.
- Ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannskapet och yrkeskunnandet.

Strategier för att uppnå målen

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

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

Kompetensutveckling. Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunnande och värderingar.

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

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



HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

NK 100, 111 77 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00

E-post: info@hufvudstaden.se Hemsida: www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



HUFVUDSTADEN