

HUFVUDSTADEN

Q3

Delårsrapport  
januari-september 2023

# Delårsrapport januari-september 2023

- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 1 515 mnkr (1 365), en ökning om 11 procent. Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 1 654 mnkr (1 515).
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 13 procent och uppgick till 1 030 mnkr (914). Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens bruttoresultat 1 169 mnkr (1 064).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 585 mnkr (1 053), motsvarande -7,83 kronor per aktie (5,20). Minskningen förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 47,5 mdkr (49,5 vid årsskiftet), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 188 kronor per aktie (201 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -2 854 mnkr (495).
- Soliditeten uppgick till 59 procent (61), nettobelåningsgraden till 21 procent (18) och räntetäckningsgraden var 5,2 gånger (8,0).
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 8,8 procent (7,8). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,7 procent (5,1).
- Hufvudstaden har branschens nördaste kontorshyresgäster och vinner NKI för sjätte året i rad i kategorin storbolag.

## HÄNDELSER I VERKSAMHETEN UNDER TREDJE KVARTALET

I Bibliotekstan har den återuppbyggda fastigheten Vildmannen 7 invigts. Bakom den bevarade fasaden finns en unik och modern byggnad inrymmande främst kontor och butiker.

I ombyggnadsprojektet i fastigheten Hästhuvudet 13 har Simon Kucher och HCL Tech tecknat hyresavtal för cirka 900 kvm respektive cirka 550 kvm kontor.

Beslut har fattats att NK-varuhusen ska bli kontantfria. Andelen av den totala försäljningen som sker med kontanter är låg. Beslutet stärker även tryggheten och säkerheten.

Skönhetsvarumärket Charlotte Tilbury Beauty har lanserats på NK och på entréplanet i NK-varuhuset i Stockholm öppnar CAIA Cosmetics sin första fysiska etablering. CAIA Cosmetics är ett av Europas snabbast växande skönhetsvarumärken och pop-up butiken kommer finnas i ljusgården.

På herrplanet i NK-varuhuset i Stockholm har avdelningen NK Man utvecklat konceptet och utökat den förhyrda ytan.

På gatuplan i gallerian Femman i Göteborg omflyttar baby- och barnklädeskedjan Newbie till en ny större butik.

## NYCKELTAL

Mnkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	1 654	1 515	2 055
Hyresintäkter, koncerninternt	-139	-150	-200
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	1 515	1 365	1 855
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 030	914	1 235
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 854	495	-209
Rörelseresultat	-1 797	1 451	1 089
Periodens resultat	-1 585	1 053	722
Verkligt värde fastigheter, mdkr	47,5	50,0	49,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,1	18,3	18,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	8,0	7,7
EPRA vakansgrad, %	5,7	5,1	4,0
EPRA EPS, kr	3,95	3,78	5,07
EPRA NRV per aktie, kr	188	203	201



”

Det tredje kvartalet visar en fortsatt stabil marknad för kontor i attraktiva citylägen. Vi märker att uthyrningsprocesserna är något mer utdragna, men flera nya kontrakt har tecknats i Stockholm. På kontorssidan har vi dessutom fått det glädjande beskedet att vi befäster vår förstaplacering bland storbolagen i årets Nöjd Kund-undersökning.

Vår låga riskprofil ger oss trots det högre ränteläget en stabilitet och möjlighet att fullfölja våra utvecklingsprojekt. Ett av dessa projekt är Vildmannen 7 som i augusti stod klar för invigning. Merparten av lokalerna är redan uthyrda till verksamheter som bidrar till att stärka Bibliotekstan som marknadsplats.

Omvärldsläget är utmanande för detaljhandeln med hög inflation och stigande räntor. Däremot ser vi att de vakanser som uppstår på våra attraktiva marknadsplatser hyrs ut relativt snabbt till nya koncept. Uppmärksamheten och kundflödet för CALA Cosmetics pop-up butik i NK-varuhuset i Stockholm har varit exceptionellt. Det är ett bra exempel på hur fysisk och digital handel kompletterar varandra.

Anders Nygren  
VD

## KONCERNEN

### RESULTAT

#### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 139,2 mnkr (150,0) uppgick under perioden till 1 515,1 mnkr (1 364,7). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställdes för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -485,1 mnkr (-450,3). Ökningen förklaras främst av högre kostnader för utvecklingsprojekt, fastighetsskatt och fastighetsdrift. Bruttoresultatet var 1 030,0 mnkr (914,4) exklusive koncerninterna hyror.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 12,0 mnkr varav NK-fastigheterna stod för 9,9 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 10.

#### Övriga segment

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

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 546,4 mnkr (540,0). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -82,0 mnkr (-100,3), var -520,2 mnkr (-499,2). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader var 26,2 mnkr (40,8). Resultatet har påverkats av en svag försäljning. 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 101,6 mnkr (95,3). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -57,2 mnkr (-49,7), var -62,5 mnkr (-55,5). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 39,1 mnkr (39,8).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 10.

#### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -38,1 mnkr (-38,8). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -2 854,3 mnkr (494,6). För mer information, se sidorna 4-5.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -198,2 mnkr (-123,8). Ränteintäkter var 6,6 mnkr (0,2). Kostnader för upplåning var -187,8 mnkr (-106,9), varav avgifter för uttag av nya pantbrev om 0,0 mnkr (-5,1). Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -17,0 mnkr (-17,1). Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras till största del av högre genomsnittlig ränta. För mer information, se sidan 6.

#### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till 410,4 mnkr (-274,4), varav -59,3 mnkr (-66,7) utgjorde aktuell skatt och 469,7 mnkr (-207,7) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras av periodens negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

#### Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -1 584,9 mnkr (1 052,6). Minskningen förklaras av periodens negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 30 september 2023 uppgå till 47 507 mnkr (49 547 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet men motverkas delvis av periodens investeringar. Den uthyrbara ytan var cirka 390 800 kvm (386 600 vid årsskiftet), ökningen förklaras av att Vildmannen 7 färdigställts.

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september 2023 var 8,8 procent (7,0 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 12,9 procent (11,2 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 5,7 procent (4,0 vid årsskiftet). Ökningen förklaras främst av några kontors- och butiksavflyttningar samt ett par tillkommande vakanta ytor i den färdigställda byggnaden Vildmannen 7. För några av dessa lokaler har nya hyresavtal redan tecknats.

### Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 867,7 mnkr (714,1).

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

Under det tredje kvartalet driftsattes och invigdes fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan. Det som återstår är bland annat del av arbeten i butikslokalerna. Cirio Advokatbyrå har tillträtt sin förhyrning om cirka 2 900 kvm kontor. I butikslokalerna har Chanel Fragrance and Beauty Boutique och A.P.C. tillträtt förhyrningarna om cirka 100 kvm vardera. Under det fjärde kvartalet tillträder ATP Atelier en butik om cirka 80 kvm. Den nya byggnaden erbjuder mycket moderna och effektiva kontor samt attraktiva butiker i en unik miljö.

I fastigheten Hästhuvudet 13, vid korsningen Sveavägen och Kungsgatan i Stockholm, pågår en större ombyggnation av cirka 3 100 kvm kontorslokaler samt uppgradering av tekniska installationer. Strategi- och marknads-konsultbolaget Simon Kucher har tecknat hyresavtal för cirka 900 kvm kontor och IT-konsultbolaget HCL Tech har tecknat avtal för cirka 550 kvm kontor. I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna.

Under kvartalet har arbeten med spontning och pålning avslutats. Grund- och stomarbeten samt fasadarbeten och ny fönstersättning pågår. Den nya stommen har delvis nått full byggnadshöjd och del av kvarteret är väderskyddat. I källarplan i den befintliga delen pågår installationsarbeten. Projektet omfattar totalt cirka 44 000 kvm bruttoarea och den uthyrningsbara ytan beräknas öka med cirka 11 600 kvm. Färdigställandet bedöms till årsskiftet 2025/2026.

### 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 -2 854,3 mnkr (494,6). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2023 uppgick till 47,5 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeminskningen beror på stigande avkastningskrav, men motverkas till viss del av effekten av högre hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 5 punkter jämfört med kvartal 2 2023 och uppgick vid ovanstående värdering till 4,0 procent (3,7 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.

## Större pågående och planerade projekt, tredje kvartalet 2023

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering <sup>1)</sup> (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Vildmannen 7	Slutskede	Kontor, butik & bostäder	4 800	4 800	800	2023
Stockholm	Hästhuvudet 13	Pågående	Kontor	3 100	–	135	2023/2024
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	–	–	–	–
Göteborg	Kvarteret Inom Vallgraven 12	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 600	11 600	2 200	2025/2026
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–

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

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 eller andra påverkande faktorer ger vägledning om marknadens avkastningskrav.

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

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

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

Stockholm	3,6-4,0 procent
Göteborg	4,5-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,0 procent

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2023-09-30.

#### Känslighetsanalys

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

Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 47,5 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 resultatet före skatt därav.

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

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 010 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	505 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	640 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 075 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2023-09-30.

#### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 38,0 mdkr eller 188 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 35,8 mdkr eller 177 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning och

marknadspraxis, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

#### Substansvärde, 30 september 2023

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	29 130,8	144
<i>Aterläggning</i>		
Redovisad uppskjuten skatt <sup>1)</sup>	8 902,1	44
<b>EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)</b>	<b>38 032,9</b>	<b>188</b>
<i>Avdrag</i>		
Immateriella tillgångar	-96,7	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 160,7	-11
<b>EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)</b>	<b>35 775,5</b>	<b>177</b>
<i>Aterläggning</i>		
Immateriella tillgångar enligt ovan	96,7	0
Redovisad uppskjuten skatt <sup>1)</sup> med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 741,4	-33
<b>EPRA NDV (Substansvärde)</b>	<b>29 130,8</b>	<b>144</b>

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

#### HUFVUDSTADEN HAR BRANSCHENS NÖJDASTE KONTORSHYRESGÄSTER

Fastighetsbarometern<sup>1)</sup> är branschens Nöjd Kundundersökning. Med ett resultat om 88 på en 100-gradig skala placerade sig Hufvudstaden för sjätte året i rad på en första plats bland storbolagen. Genomsnittet för hela branschen var 79. Hufvudstadens kunder har gett högst betyg inom områdena kontaktperson, image, läge, felanmälan och information.

#### HYRESMARKNADEN

Kontorshyresmarknaden i Stockholms city utvecklades stabilt under det tredje kvartalet. Uthyrningsprocesserna tog något längre tid jämfört med vid årets inledning. Främst efterfrågades moderna och flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivåerna var fortsatt inom normalintervallet och i Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyror för moderna kontor till mellan 6 900 och 9 600 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butikslokaler var efterfrågan stabil och flera hyresavtal tecknades. Marknadshyror 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 högre än normalintervallet och marknadshyror i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 200 och 4 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyror mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar har varit positivt för kontor och negativt för butikslokaler. Totalt har under perioden 41 800 kvm omförhandlats till ett årligt hyresvärde av 304 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 1 procent.

<sup>1)</sup> Bakom Fastighetsbarometern står Fastighetsägarna Sverige och konsultföretaget CFI Group.

## FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 september 2023 till 9 600 mnkr (9 000 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 9 275 mnkr (8 547 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingsskuld enligt IFRS 16 uppgående till 729 mnkr (712 vid årsskiftet), total nettoskuld var 10 004 mnkr (9 259 vid årsskiftet). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 5 000 mnkr.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 12 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 5 800 mnkr i obligationer respektive 1 300 mnkr i företagscertifikat.

Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per den 30 september 2023 uppgick likvida medel samt outnyttjade lånelöften till 5 325 mnkr, vilket täcker samtliga obligations- och certifikatsförfall de kommande tre åren.

### Finansieringsfaciliteter, mnkr, 30 september 2023

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	6 200
Certifikatsprogram	3 000	1 700
Banklån inkl. lånelöften	7 500	5 000

Den genomsnittliga räntebindingstiden var 1,2 år (1,7 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 2,4 år (2,6 vid årsskiftet) och den effektiva genomsnittliga räntan 3,3 procent (1,9 vid årsskiftet) inklusive och 3,1 procent (1,7 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindingstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad ränteförallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 4 500 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 334,1 mnkr (397,3 mnkr vid årsskiftet). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

### Räntebindningsstruktur, 30 september 2023

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %	Andel, %
<1	5 100	5,0 <sup>1)</sup>	52
1–2	1 500	1,1	16
2–3	1 500	1,2	16
3–4	1 500	1,6	16
<b>Totalt</b>	<b>9 600</b>	<b>3,3<sup>2)</sup></b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Inklusive kostnaden för outnyttjade lånelöften.

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

### Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 september 2023

Förfall, år	Banklån	Obligationer/ Certifikat	Total skuld	Outnyttjade lånelöften
<1	500	1 800	2 300	–
1–2	1 000	2 300	3 300	1 000
2–3	–	1 500	1 500	2 000
3–4	–	1 500	1 500	1 000
4–5	1 000	–	1 000	1 000
<b>Totalt</b>	<b>2 500</b>	<b>7 100</b>	<b>9 600</b>	<b>5 000</b>

### Grön finansiering

Syftet med grön finansiering är att finansiera gröna fastigheter samt investeringar i projekt inom klimat- omställning och hållbarhet. Hufvudstaden har totalt 4,3 mdkr i grön finansiering vilket motsvarar 45 procent av den totala upplåningen. Emission av gröna obligationer görs enligt Hufvudstadens ramverk som följer Green Bond Principles. Vid upptagande av gröna banklån följs utgivande institutioners ramverk för grön finansiering. Av den totala gröna finansieringen uppgick obligationer till 2,3 mdkr och banklån till 2,0 mdkr. Målsättningen framöver är att successivt öka andelen grön finansiering.

### KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninternerna hyror om 42,6 mnkr (49,4) var 511,2 mnkr (459,3), en ökning med 11 procent. Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Verksamhetens kostnader var -156,0 mnkr (-143,8). Ökningen beror främst på ökad fastighetsskatt och högre underhållskostnader. Fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive koncerninternerna hyror om 42,6 mnkr (49,4) uppgick till 355,2 mnkr (315,5).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 177,8 mnkr (181,5). Kostnaderna, exklusive koncerninternerna hyror om -23,4 mnkr (-33,0), var -166,6 mnkr (-165,1). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninternerna hyreskostnader blev 11,2 mnkr (16,4).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 33,0 mnkr (31,0). Kostnaderna exklusive koncerninternerna hyror om -19,2 mnkr (-16,4), var -18,8 mnkr (-18,9). Bruttoresultatet exklusive koncerninternerna hyreskostnader blev 14,2 mnkr (12,1).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -559,3 mnkr (85,0). Finansiella intäkter och kostnader var netto -79,4 mnkr (-42,1).

### 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 33 677 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2023 till 19,9 procent (21,0 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 september 2023 var 121,00 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 25,6 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 perioden har totalt 1 097 C-aktier omvandlats till A-aktier. Inga omvandlingar har skett under det tredje kvartalet 2023.

### Aktiestruktur per 30 september 2023

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital, %	Röster, %
A (1 röst)	203 001 207	203 001 207	96,1	19,7
C (100 röster)	8 270 726	827 072 600	3,9	80,3
<b>Totalt</b>	<b>211 271 933</b>	<b>1 030 073 807</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2023 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 2023 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

### Återköp av aktier per 30 september 2023

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2023	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	–	–	–
<b>Per 30 sep 2023</b>	<b>211,3</b>	<b>9,0</b>	<b>202,3</b>

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Säkerhetsläget i omvärlden har kraftigt försämrats i och med krig i Europa och Mellanöstern. Det har resulterat i negativa effekter på de finansiella marknaderna och stor volatilitet på energimarknaden med periodvis markant högre prissättning. Inflationen är fortsatt hög och för att motverka den har flera centralbanker successivt höjt styrräntorna. Säkerhetspolisen (Säpo) har höjt terrorhotnivån till en 4:a på en femgradig skala, vilket betyder att hotnivån i och mot Sverige bedöms som hög. Hufvudstaden följer utvecklingen och arbetar enligt myndigheternas rekommendationer och råd.

Utöver ovanstående har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen 2022.

## VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS Standarderna. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisningen.

## Nya standarder och tolkningar

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2023 har inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

## KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2023	15 februari 2024
Års- och hållbarhetsredovisning 2023	februari 2024
Årsstämma 2024	21 mars 2024

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnas genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 9 november 2023.

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

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

## RAPPORT ÖVER RESULTAT I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2023 juli- september	2022 juli- september	2023 januari- september	2022 januari- september	2022 januari- december
<b>Nettoomsättning<sup>1)</sup></b>					
Fastighetsförvaltning, brutto	553,8	508,7	1 654,3	1 514,7	2 054,7
Hysesintäkter, koncerninternt	-42,6	-49,4	-139,2	-150,0	-199,8
Fastighetsförvaltning, netto	511,2	459,3	1 515,1	1 364,7	1 854,9
Övriga segment	210,8	212,5	648,0	635,3	890,9
	<b>722,0</b>	<b>671,8</b>	<b>2 163,1</b>	<b>2 000,0</b>	<b>2 745,8</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-11,1	-4,7	-33,5	-21,1	-32,1
Drift och administration	-83,1	-88,4	-268,1	-256,1	-355,0
Fastighetsskatt	-60,2	-49,2	-178,7	-168,6	-227,0
Avskrivningar	-1,6	-1,5	-4,8	-4,5	-5,9
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-156,0</b>	<b>-143,8</b>	<b>-485,1</b>	<b>-450,3</b>	<b>-620,0</b>
Övriga segment, kostnader brutto	-228,0	-233,4	-721,9	-704,7	-972,0
Hyeskostnader, koncerninternt	42,6	49,4	139,2	150,0	199,8
Övriga segment, kostnader netto	-185,4	-184,0	-582,7	-554,7	-772,2
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-341,4</b>	<b>-327,8</b>	<b>-1 067,8</b>	<b>-1 005,0</b>	<b>-1 392,2</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>380,6</b>	<b>344,0</b>	<b>1 095,3</b>	<b>995,0</b>	<b>1 353,6</b>
– varav Fastighetsförvaltning	355,2	315,5	1 030,0	914,4	1 234,9
– varav Övriga segment	25,4	28,5	65,3	80,6	118,7
Central administration	-12,5	-13,3	-38,1	-38,8	-55,7
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>368,1</b>	<b>330,7</b>	<b>1 057,2</b>	<b>956,2</b>	<b>1 297,9</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-559,3	85,0	-2 854,3	494,6	-209,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-191,2</b>	<b>415,7</b>	<b>-1 797,1</b>	<b>1 450,8</b>	<b>1 088,8</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-79,4	-42,1	-198,2	-123,8	-184,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-270,6</b>	<b>373,6</b>	<b>-1 995,3</b>	<b>1 327,0</b>	<b>904,3</b>
Skatt	58,2	-77,1	410,4	-274,4	-182,3
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-212,4</b>	<b>296,5</b>	<b>-1 584,9</b>	<b>1 052,6</b>	<b>722,0</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-212,4</b>	<b>296,5</b>	<b>-1 584,9</b>	<b>1 052,6</b>	<b>722,0</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	-1,05	1,46	-7,83	5,20	3,57

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



## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnr	2023	2022	2022
	30 september	30 september	31 december
Förvaltningsfastigheter	47 507,0	49 959,9	49 546,9
Nyttjanderättstillgångar	727,5	708,9	711,0
Övriga anläggningstillgångar	185,3	161,2	165,4
Summa anläggningstillgångar	48 419,8	50 830,0	50 423,3
Omsättningstillgångar	778,8	901,2	812,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>49 198,6</b>	<b>51 731,2</b>	<b>51 235,4</b>
Eget kapital	29 130,8	31 592,6	31 262,0
Långfristiga räntebärande skulder	7 300,0	6 000,0	6 500,0
Uppskjutna skatteskulder	8 783,5	9 369,8	9 253,2
Långfristiga leasingskulder	720,6	701,8	702,8
Övriga långfristiga skulder	99,5	101,4	104,0
Övriga avsättningar	28,1	30,8	31,7
Summa långfristiga skulder	16 931,7	16 203,8	16 591,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 300,0	3 000,0	2 500,0
Kortfristiga leasingskulder	7,9	7,9	9,0
Övriga skulder	828,2	926,9	872,7
Summa kortfristiga skulder	3 136,1	3 934,8	3 381,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>49 198,6</b>	<b>51 731,2</b>	<b>51 235,4</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnr	2023	2022	2022
	januari-september	januari-september	januari-december
Ingående eget kapital	31 262,0	31 066,0	31 066,0
Periodens totalresultat	-1 584,9	1 052,6	722,0
Utdelning	-546,2	-526,0	-526,0
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>29 130,8</b>	<b>31 592,6</b>	<b>31 262,0</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnr	2023	2022	2022
	januari-september	januari-september	januari-december
Resultat före skatt	-1 995,3	1 327,0	904,3
Avskrivningar/nedskrivningar	34,9	45,6	53,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 854,3	-494,6	209,1
Övriga förändringar	-3,6	-1,3	-0,4
Betald inkomstskatt	-59,3	-66,7	-91,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>831,0</b>	<b>810,0</b>	<b>1 075,2</b>
Ökning/minskning varulager	-27,0	-32,2	-69,9
Ökning/minskning rörelsefordringar	-62,6	-63,5	-35,2
Ökning/minskning rörelseskulder	-49,0	105,9	54,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>692,4</b>	<b>820,2</b>	<b>1 024,3</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-814,5	-675,7	-966,3
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-53,2	-38,4	-51,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-867,7</b>	<b>-714,1</b>	<b>-1 017,8</b>
Upptagna lån	4 500,0	1 800,0	2 800,0
Amortering av låneskuld	-3 900,0	-2 000,0	-3 000,0
Amortering av leasingskuld	-6,8	-7,1	-9,5
Utbetald utdelning	-546,2	-526,0	-526,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>47,0</b>	<b>-733,1</b>	<b>-735,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-128,3</b>	<b>-627,0</b>	<b>-729,0</b>
Likvida medel vid periodens början	453,0	1 182,0	1 182,0
Likvida medel vid periodens slut	324,7	555,0	453,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	3,42	4,05	5,06
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-0,63	-3,10	-3,60

## SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

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

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep
<b>Fastighetsförvaltning</b>										
Nettoomsättning	1 048,1	942,6	361,7	352,9	244,5	219,2	-139,2	-150,0	1 515,1	1 364,7
Fastighetskostnader	-225,8	-213,4	-180,7	-158,8	-78,6	-78,1			-485,1	-450,3
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>822,3</b>	<b>729,2</b>	<b>181,0</b>	<b>194,1</b>	<b>165,9</b>	<b>141,1</b>	<b>-139,2</b>	<b>-150,0</b>	<b>1 030,0</b>	<b>914,4</b>
<b>NK Retail</b>										
Nettoomsättning			546,4	540,0					546,4	540,0
Kostnader			-602,2	-599,5			82,0	100,3	-520,2	-499,2
<b>Bruttoresultat NK Retail</b>			<b>-55,8</b>	<b>-59,5</b>			<b>82,0</b>	<b>100,3</b>	<b>26,2</b>	<b>40,8</b>
<b>Övrig verksamhet</b>										
Nettoomsättning	33,5	30,0	68,1	65,3					101,6	95,3
Kostnader	-31,5	-26,2	-88,2	-79,0			57,2	49,7	-62,5	-55,5
<b>Bruttoresultat övrig verksamhet</b>	<b>2,0</b>	<b>3,8</b>	<b>-20,1</b>	<b>-13,7</b>			<b>57,2</b>	<b>49,7</b>	<b>39,1</b>	<b>39,8</b>
Central administration									-38,1	-38,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									-2 854,3	494,6
<b>Rörelseresultat</b>									<b>-1 797,1</b>	<b>1 450,8</b>
Finansiella intäkter och kostnader									-198,2	-123,8
<b>Resultat före skatt</b>									<b>-1 995,3</b>	<b>1 327,0</b>

## UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Hysesintäkter	1 527,7	1 377,0	1 870,8	1 143,3	1 028,5	1 397,2
Serviceintäkter	89,0	83,0	114,8	39,7	34,1	47,2
Försäljning av varor	546,4	540,0	760,2	–	–	–
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>2 163,1</b>	<b>2 000,0</b>	<b>2 745,8</b>	<b>1 183,0</b>	<b>1 062,6</b>	<b>1 444,4</b>

## NYCKELTAL

KONCERNEN	2023 30 september	2022 30 september	2022 helår
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyrbar yta, tusental kvm	390,8	386,5	386,6
Hyresvakansgrad, %	8,8	7,8	7,0
Ytvakansgrad, %	12,9	12,8	11,2
Verkligt värde, mdkr	47,5	50,0	49,5
Överskottsgrad, %	70,7	70,3	69,8
Driftnetto, mnkr	1 169,2	1 064,4	1 434,7
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	-4,5	4,0	2,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-3,6	4,3	2,6
Soliditet, %	59	61	61
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	8,0	7,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,1	18,3	18,7
Bruttomarginal, %	50,6	49,8	49,3
<b>Data per aktie</b>			
Periodens resultat, kr	-7,83	5,20	3,57
Eget kapital, kr	143,99	156,16	154,53
Fastigheternas verkliga värde, kr	234,83	246,95	244,91
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
<b>EPRA</b>			
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt), mnkr	799	765	1 025
EPRA EPS, kr	3,95	3,78	5,07
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	38 032,9	41 078,5	40 635,1
EPRA NRV per aktie, kr	188	203	201
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	35 775,5	38 686,1	38 270,8
EPRA NTA per aktie, kr	177	191	189
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	29 130,8	31 592,6	31 262,0
EPRA NDV per aktie, kr	144	156	155
EPRA vakansgrad, %	5,7	5,1	4,0

## NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec
Börskurs A-aktie, kr	121,00	128,10	140,70	148,30	122,30	113,00	133,80	135,20
Nettoomsättning, mnkr	722	726	715	746	672	684	644	703
Avkastning eget kapital, %	-4,4	-3,0	0,5	2,4	4,2	4,0	3,1	9,8
Avkastning eget kapital, justerad %	3,1	3,0	2,8	2,9	2,9	2,9	2,6	3,0
Soliditet, %	59	59	60	61	61	61	60	61
Bruttomarginal, %	52,7	51,0	48,2	48,1	51,2	50,8	47,1	48,7
Överskottsgrad, %	71,8	71,4	68,8	68,6	71,7	71,2	67,8	68,2
Driftnetto, mnkr	397,8	392,2	379,2	370,3	364,9	361,2	338,3	333,3
Periodens resultat per aktie, kr	-1,05	-4,31	-2,47	-1,63	1,46	1,86	1,88	8,33
Eget kapital per aktie, kr	143,99	145,04	149,36	154,53	156,16	154,70	152,84	153,56
EPRA EPS, kr	1,33	1,37	1,25	1,29	1,30	1,33	1,15	1,28
EPRA NRV per aktie, kr	188	189	195	201	203	201	199	199
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,66	1,25	1,51	1,01	1,36	1,45	1,24	1,47

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras enligt IFRS eller Årsredovisningslagen. Hufvudstaden är även medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) och redovisar finansiella nyckeltal definierade av EPRA. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal. För definitioner se sidan 15.

KONCERNEN, Mnkr	2023 30 september	2022 30 september	2022 helår
Substansvärde se sidan 5.			
<b>Nettoskuld</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	7 300	6 000	6 500
Långfristiga leasingkulder	721	702	703
Kortfristiga räntebärande skulder	2 300	3 000	2 500
Kortfristiga leasingkulder	8	8	9
Likvida medel	-325	-555	-453
<b>Nettoskuld</b>	<b>10 004</b>	<b>9 155</b>	<b>9 259</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	29 131	31 593	31 262
Balansomslutning	49 199	51 731	51 235
<b>Soliditet, %</b>	<b>59</b>	<b>61</b>	<b>61</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>			
Nettoskuld	10 004	9 155	9 259
Redovisat värde fastigheter	47 507	49 960	49 547
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>21,1</b>	<b>18,3</b>	<b>18,7</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Resultat före skatt	-1 709 <sup>2)</sup>	1 604 <sup>2)</sup>	904
Återläggning värdeförändringar	2 854	-495	209
Finansiella kostnader <sup>1)</sup>	273 <sup>2)</sup>	159 <sup>2)</sup>	166
<b>Summa</b>	<b>1 418</b>	<b>1 268</b>	<b>1 279</b>
Finansiella kostnader <sup>1)</sup>	273 <sup>2)</sup>	159 <sup>2)</sup>	166
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>5,2</b>	<b>8,0</b>	<b>7,7</b>
<b>EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt)</b>			
Rörelseresultat före värdeförändringar	1 057	956	1 298
Finansiella intäkter och kostnader	-198	-124	-185
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>859</b>	<b>832</b>	<b>1 113</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-60	-67	-88
<b>EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt)</b>	<b>799</b>	<b>765</b>	<b>1 025</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>3,95</b>	<b>3,78</b>	<b>5,07</b>
<b>EPRA vakansgrad, %</b>			
Hysesvärde vakant yta, totalt	210	175	155
Hysesvärde vakant yta, projekt	74	59	68
Hysesvärde totalt	2 394	2 231	2 214
Hysesvakansgrad totalt, %	8,8	7,8	7,0
Hysesvakansgrad projekt, %	3,1	2,7	3,0
<b>EPRA vakansgrad, %</b>	<b>5,7</b>	<b>5,1</b>	<b>4,0</b>

<sup>1)</sup> Exklusive avgifter för uttag av pantbrev.

<sup>2)</sup> Omräknat 12 månader.

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 183,0 mnkr (1 062,6). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna.

Verksamhetens kostnader var -684,0 mnkr (-607,7). Kostnaden för underhåll ökade, främst hänförligt till större utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 499,0 mnkr (454,9). Resultat från finansiella poster uppgick till -169,3 mnkr (-100,3).

Likvida medel vid periodens utgång var 308,8 mnkr (536,7). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 459,6 mnkr (348,9).

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Utöver vad som anges för koncernen på sidan 7 har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen 2022.

### 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 2022.

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnkr	2023 juli- september	2022 juli- september	2023 januari- september	2022 januari- september	2022 januari- december
Nettoomsättning <sup>1)</sup>	395,9	356,3	1 183,0	1 062,6	1 444,4
Verksamhetens kostnader	-217,7	-199,1	-684,0	-607,7	-835,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>178,2</b>	<b>157,2</b>	<b>499,0</b>	<b>454,9</b>	<b>609,1</b>
Central administration	-12,5	-13,4	-38,1	-39,0	-55,8
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	–	–	-51,4	–	–
<b>Rörelseresultat</b>	<b>165,7</b>	<b>143,8</b>	<b>409,5</b>	<b>415,9</b>	<b>553,3</b>
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-66,5	-34,2	-169,3	-100,3	4,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>99,2</b>	<b>109,6</b>	<b>240,2</b>	<b>315,6</b>	<b>558,0</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	-115,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>99,2</b>	<b>109,6</b>	<b>240,2</b>	<b>315,6</b>	<b>442,9</b>
Skatt	-20,6	-23,7	-51,5	-66,4	-91,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>78,6</b>	<b>85,9</b>	<b>188,7</b>	<b>249,2</b>	<b>351,6</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>					
Periodens resultat	78,6	85,9	188,7	249,2	351,6
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>78,6</b>	<b>85,9</b>	<b>188,7</b>	<b>249,2</b>	<b>351,6</b>

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

<sup>2)</sup> Avser utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår.

### BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnkr	2023 30 september	2022 30 september	2022 31 december
Förvaltningsfastigheter	8 860,9	8 467,6	8 589,5
Övriga anläggningstillgångar	6 383,0	6 086,9	6 086,5
Summa anläggningstillgångar	15 243,9	14 554,5	14 676,0
Omsättningstillgångar	785,4	918,5	771,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 029,3</b>	<b>15 473,0</b>	<b>15 447,6</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 078,5	2 333,6	2 436,0
Summa eget kapital	4 057,2	4 312,3	4 414,7
Obeskattade reserver	51,0	52,8	51,0
Avsättningar	909,5	909,7	911,5
Långfristiga skulder	7 393,2	6 095,7	6 597,8
Kortfristiga skulder	3 618,4	4 102,5	3 472,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>16 029,3</b>	<b>15 473,0</b>	<b>15 447,6</b>

Stockholm den 9 november 2023

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

**Bruttomarginal.** Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

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

**EPRA Earnings – Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt.** Rörelseresultat före 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 nyttjanderätts-tillgångar hänförliga till tomrättsavgåder.

**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 finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader. Vid delårsbokslut har resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar samt finansiella kostnader om-

räknats 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 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 överlätas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

**Verkligt värde.** Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

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

## OM HUFVUDSTADEN

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

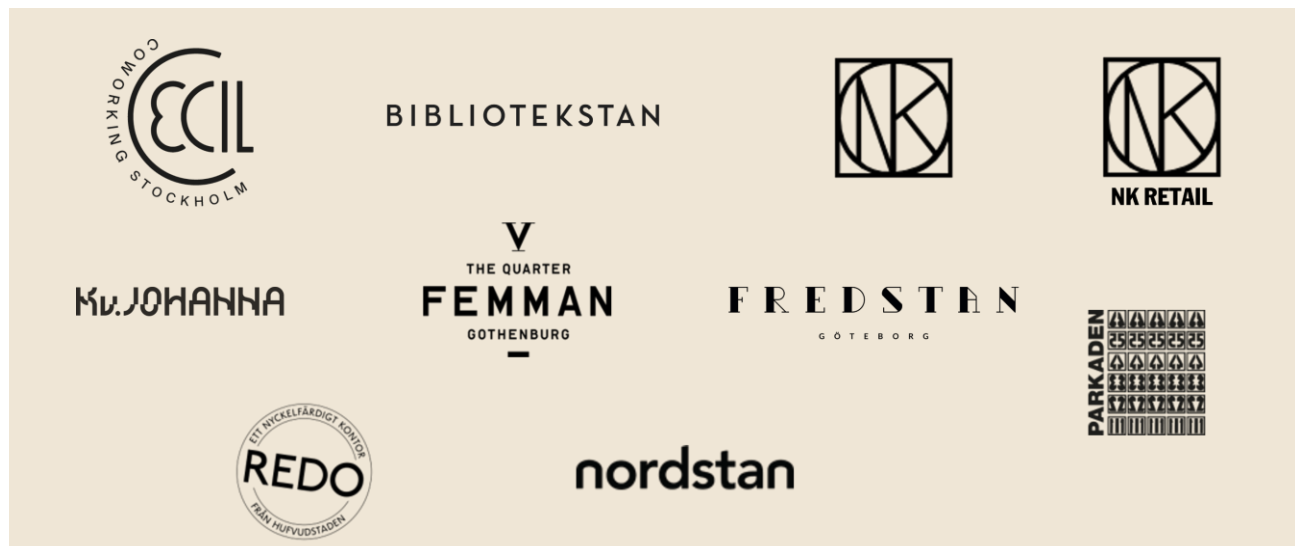
**Kvalitet.** Systematiskt kvalitetsarbete ska säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

**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 mer värden i fastighetsbeståndet.

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

## VÅRA VARUMÄRKEN



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





**HUFVUDSTADEN**