

HUFVUDSTADEN

Varje morgon

DAGENS NYHETER

HUFVUDSTADEN

Q2

Halvårsrapport
januari-juni 2024

Halvårsrapport januari-juni 2024

- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 1 049 mnkr (1 004), en ökning om 5 procent. Inklusivt koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 1 147 mnkr (1 101).
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 4 procent och uppgick till 701 mnkr (675). Inklusivt koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens bruttoresultat 799 mnkr (771).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -354 mnkr (-1 372), motsvarande -1,75 kronor per aktie (-6,78). Det negativa resultatet förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 46,2 mdkr (46,7 vid årsskiftet), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 180 kronor per aktie (185 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -994 mnkr (-2 295).
- Soliditeten uppgick till 58 procent (59), nettobelåningsgraden till 22 procent (21) och räntetäckningsgraden var 4,4 gånger (5,6).
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 7,9 procent (7,7). Exklusivt pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,8 procent (4,5).

HÄNDELSER I VERKSAMHETEN UNDER ANDRA KVARTALET

I Kvarteret Johanna i Göteborg har kontorshyresavtal tecknats med advokatbyrån Vinge på toppvåningarna 6 och 7 för cirka 2 500 kvm samt med rådgivnings- och revisionsföretaget EY för cirka 2 300 kvm. Vinge flyttar in under våren 2026 och EY flyttar in under hösten 2026.

I Gallerian Femman i Göteborg har hyresavtal tecknats med mobilskals- och smyckeskonceptet DRM-LND för cirka 90 kvm butik. Partyland och Lundbergs Väskor gör nysatsningar genom omflyttning till en butik om cirka 100 kvm respektive utökning till en butik om cirka 190 kvm.

För fastigheten Orgelpipan 7 belägen vid Centralstationen i Stockholm har en ny detaljplan vunnit laga kraft. Detaljplanen möjliggör en påbyggnation om cirka 3 000 kvm uthyrningsbar kontorsyta.

I Bibliotekstan utökar restaurangkonceptet Misshumasshu verksamheten och hyr därmed sammanlagt cirka 750 kvm i Birger Jarlspassagen.

Hela kvarteret Rännilen i Bibliotekstan har miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use med betyget Very Good. Totalt är 85 procent av fastighetsbeståndet certifierat.

NYCKELTAL

Mnkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	1 147	1 101	2 216
Hyresintäkter, koncerninternt	-98	-97	-183
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	1 049	1 004	2 033
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	701	675	1 359
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-994	-2 295	-4 042
Rörelseresultat	-283	-1 606	-2 256
Periodens resultat	-354	-1 372	-1 927
Verkligt värde fastigheter, mdkr	46,2	47,8	46,7
Soliditet, %	58	59	59
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,2	20,6	20,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,6	4,9
EPRA vakansgrad, %	5,8	4,5	5,7
EPRA EPS, kr	2,38	2,62	7,08
EPRA NRV per aktie, kr	180	189	185
EPRA LTV, %	22,0	20,7	20,7



”

Vi har haft en något avvaktande kontorshyresmarknad under våren, men glädjande nog ser vi en fortsatt efterfrågan på våra högkvalitativa fastigheter i attraktiva citylägen. I Göteborg pågår flera uthyrningsprocesser i Kvarteret Johanna, vårt stora projekt som beräknas vara klart 2026. Två företag som fastnat för kvarteret och som tecknade avtal innan sommaren är advokatbyrån Vinge och revisionsföretaget EY.

I Stockholm gläds vi över den nya detaljplanen för Orgelpipan 7 som möjliggör en påbyggnad med cirka 3 000 kvm kontorslokaler i bästa kommunikationsläge precis vid Centralstationen.

Lägre inflationstryck och Riksbankens räntesänkningar ger den pressade detaljhandeln ökad framtidstro. Vi har flera varumärken och restauranger som valt att satsa på nya eller utökade lokaler på våra attraktiva marknadsplatser Bibliotekstan, NK och Femman.

Anders Nygren
VD

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 97,9 mnkr (96,6) uppgick under perioden till 1 049,3 mnkr (1 003,9). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nytt-hyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -348,6 mnkr (-329,1). Bruttoresultatet var 700,7 mnkr (674,8) exklusive koncerninterna hyror.

Omsättningshyrestilllägg redovisas i kvartal 4.

Föregående år var omsättningsstillägget 8,9 mnkr varav NK-fastigheterna stod för 6,8 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 432,1 mnkr (368,6). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -56,3 mnkr (-58,6), var -416,9 mnkr (-353,6). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader var 15,2 mnkr (15,0). Resultatet har påverkats av hög andel försäljning till rabatterat pris samt svag försäljning av varor med hög marginal. 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 71,4 mnkr (68,6). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -41,6 mnkr (-38,0), var -43,8 mnkr (-43,7). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader uppgick till 27,6 mnkr (24,9).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 10.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -26,2 mnkr (-25,6). Orealiserade värdeförändringar var -994,3 mnkr (-2 295,0) i förvaltningsfastigheter och -6,2 mnkr (-) för räntederivat. För mer information, se sidorna 4-6.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -161,0 mnkr (-118,8). Ränteintäkter var 4,5 mnkr (4,5). Kostnader för upplåning var -153,9 mnkr (-111,7). Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -11,6 mnkr (-11,6). Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av högre genomsnittlig ränta och ökad upplåning. För mer information, se sidan 5-6.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till 90,5 mnkr (352,2), varav -74,5 mnkr (-38,9) utgjorde aktuell skatt och 165,0 mnkr (391,1) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -353,7 mnkr (-1 372,5). Förbättringen förklaras av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 30 juni 2024 uppgå till 46 236 mnkr (46 743 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet, men motverkas delvis av periodens investeringar. Den uthyrbara ytan var cirka 390 700 kvm (390 800 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni 2024 var 7,9 procent (8,8 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 12,0 procent (12,9 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 5,8 procent (5,7 vid årsskiftet).

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 494,1 mnkr (617,0). Större pågående och planerade projekt presenteras i tabellen nedan.

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

För fastigheten Orgelpipan 7, belägen vid Centralstationen i Stockholm, har en ny detaljplan vunnit laga kraft. Den nya detaljplanen möjliggör en indragen påbyggnad om två våningsplan. Den uthyrningsbara ytan beräknas öka med cirka 3 000 kvm kontor. Byggnadens ursprungliga karaktär bibehålls och terrassen mot Mäster Samuelsgatan omvandlas till en vinterträdgård. På påbyggnaden anläggs ett grönt tak med solceller och regnvattenuppsamling. Projekteringen påbörjas i närtid och planerad byggstart är runt årsskiftet 2026/2027.

I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. I Inom Vallgraven 12:11 har stombyggnationen delvis nått våningsplan 4 och i Inom Vallgraven 12:10 har påbyggnadsstommen nått full byggnadshöjd. I denna del av kvarteret är den nya byggnaden tät och arbeten med ljusgårdar och glastak pågår tillsammans med installationsarbeten. Hissarna är delvis på plats och projektering för kommande hyresgäst Anpassningar pågår. Advokatbyrån Vinge har tecknat kontorshyresavtal på topp-

våningarna 6 och 7 för cirka 2 500 kvm med planerad inflyttning under våren 2026. Rådgivnings- och revisionsföretaget EY har tecknat hyresavtal för cirka 2 300 kvm kontor med planerad inflyttning under hösten 2026. Sedan tidigare har tre servicekoncept tecknat hyresavtal i kvarteret. Projektet omfattar totalt cirka 31 600 kvm uthyrningsbar yta varav cirka 11 600 kvm är tillskapad i projekt. Färdigställandet bedöms ske under 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 fastighetsvärderingen med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden bedömer även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedöms den orealiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till -994,3 mnkr (-2 295,0). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2024 uppgick till 46,2 mdkr inklusive periodens investeringar. Den orealiserade värdeminskningen beror främst på stigande avkastningskrav och effekten av lägre hyror för butiker.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet är oförändrat jämfört med kvartal 1 2024 och uppgick vid ovanstående värdering till 4,2 procent (4,1 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, andra kvartalet 2024

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Packarhuset 4	Pågående	Kontor	9 800	–	160	2025
Stockholm	Orgelpipan 7	Projektering	Kontor	3 000	3 000	–	–
Göteborg	Kvarteret Johanna ²⁾	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 600	11 600	2 500	2026
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–

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

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

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav 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, fastighetsvärdering¹⁾

Stockholm	3,8-4,2 procent
Göteborg	4,7-5,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,2 procent

¹⁾ Värdetidpunkt 30 juni 2024.

Känslighetsanalys

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

Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 46,2 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,3 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultat-effekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	960 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	480 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	630 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 840 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 30 juni 2024.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna per 2024-06-30 omfattar tio fastigheter och motsvarar 31 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid årsskiftet var 47 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 2024-06-30 är Achilles 1, Grön-

landet Södra 11, Kungliga Trädgården 5, Kvasten 2, Orgelpipan 7, Oxhuvudet 18, Pumpstocken 10 (del av) och Rännilen 19 (del av) i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 14,9 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 14,4 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 36,4 mdkr eller 180 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 34,3 mdkr eller 170 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 juni 2024

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	27 888,6	138
<i>Återläggning</i>		
Räntederivat	6,2	0
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾	8 531,5	42
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	36 426,3	180
<i>Avdrag</i>		
Immateriella tillgångar	-79,9	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 070,7	-10
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	34 275,7	170
<i>Återläggning</i>		
Räntederivat	-6,2	0
Immateriella tillgångar	79,9	0
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾ med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 460,8	-32
EPRA NDV (Substansvärde)	27 888,6	138

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

HYRESMARKNADEN

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

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

kommersiella lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillägg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar har varit positivt för kontor och negativt för butikslokaler. Totalt har under perioden 43 500 kvm omförhandlats till ett årligt hyresvärde av 325 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresminskning om cirka 2 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2024.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 juni 2024 till 9 900 mnkr (9 400 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 9 541 mnkr (9 018 vid årsskiftet). Därtill kommer leasing-skuld enligt IFRS 16 uppgående till 725 mnkr (729 vid årsskiftet), total nettoskuld var 10 266 mnkr (9 747 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 7 100 mnkr i obligationer respektive 800 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per den 30 juni 2024 uppgick likvida medel samt outnyttjade lånelöften till 5 359 mnkr, vilket täcker samtliga förfall på kapitalmarknaden de kommande två åren.

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 30 juni 2024

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	4 900
Certifikatsprogram	3 000	2 200
Banklån inkl. lånelöften	7 000	5 000

Den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 1,9 år (1,2 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 2,2 år (2,2 vid årsskiftet) och den effektiva genomsnittliga räntan 3,2 procent (3,2 vid årsskiftet) inklusive och 3,0 procent (3,1 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 samt att koncernen har ingått räntederivatavtal för att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan. Underliggande krediter på 1 000 mnkr (-) är säkrade via räntederivat. Därutöver löper 4 800 mnkr av total upplåning med fast ränta. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 juni 2024 till -6,2 mnkr (-). Det negativa värdet förklaras av en mindre nedgång av marknadsräntorna. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilka utöver obligationslånen i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde. För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 156,4 mnkr (223,0 vid årsskiftet). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Räntebindningsstruktur, 30 juni 2024

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %	Andel, %
<1	4 100	4,2 ¹⁾	42
1-2	1 800	1,7	18
2-3	1 500	1,6	15
3-4	500	3,9	5
4-5	2 000	3,4	20
Totalt	9 900	3,2²⁾	100

¹⁾ Inklusive kostnaden för outnyttjade lånelöften.

²⁾ Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 3,0 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2024

Förfall, år	Banklån	Obligationer/Certifikat	Total skuld	Outnyttjade lånelöften
<1	1 000	3 100	4 100	1 000
1-2	-	1 800	1 800	1 000
2-3	-	1 500	1 500	2 000
3-4	1 000	500	1 500	1 000
4-5	-	1 000	1 000	-
Totalt	2 000	7 900	9 900	5 000

Grön finansiering

Syftet med grön finansiering är att finansiera gröna fastigheter samt investeringar i projekt inom klimatomställning och hållbarhet. Hufvudstaden har totalt 6,1 mdkr i grön finansiering vilket motsvarar 62 procent av total upplåning. 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 4,1 mdkr och banklån till 2,0 mdkr. Målsättningen är att successivt öka andelen grön finansiering.

KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 48,8 mnkr (48,1) var 525,7 mnkr (501,0), en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Verksamhetens kostnader var -171,1 mnkr (-156,9). Fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive koncerninterna hyror om 48,8 mnkr (48,1) uppgick till 354,6 mnkr (344,1).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 220,1 mnkr (191,1). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -28,0 mnkr (-29,1), var -203,3 mnkr (-176,3). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 16,8 mnkr (14,8).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 36,0 mnkr (34,3). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -20,8 mnkr (-19,0), var -22,6 mnkr (-22,8). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 13,4 mnkr (11,5).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -235,5 mnkr (-1 388,6) och -6,0 mnkr (-) för räntederivat. Finansiella intäkter och kostnader var netto -77,6 mnkr (-66,6).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, bolagets C-aktie avnoterades från Nasdaq Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid periodens slut totalt 31 945 aktieägare. Kursen på A-aktien den 30 juni 2024 var 125,50 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga

aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 26,5 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 första halvåret 2024 har inga C-aktier omvandlats till A-aktier.

Aktiestruktur, 30 juni 2024

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
Totalt	211 271 933	1 030 073 807	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2024 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapportperiodens utgång. Vid årsstämman 2024 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp, 30 juni 2024

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
1 jan 2024	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	–	–	–
30 juni 2024	211,3	9,0	202,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Säkerhetsläget i omvärlden har kraftigt försämrats i och med krig i Europa och Mellanöstern samt ökade regionala geopolitiska spänningar. Inflationen i en stor del av omvärlden och i Sverige har avtagit under den senaste tiden. Flera centralbanker har börjat genomföra sänkningar av styrräntan.

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

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNLEDNINGEN

Rekrytering av ny VD för dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet, NK, pågår. Nuvarande VD, Bo Wikare, som även är vice VD och medlem av koncernledningen i Hufvudstaden, lämnar bolaget och koncernledningen den sista augusti 2024.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS Standarderna. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet

med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisningen.

Nya standarder och tolkningar

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

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport jan-sep 2024	7 november 2024
Bokslutskommuniké för 2024	13 februari 2025
Års- och hållbarhetsredovisning 2024	februari 2025
Årsstämma 2025	20 mars 2025

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnas genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 22 augusti 2024.

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

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

RAPPORT ÖVER RESULTAT I SAMMANDRAG

	2024 april- juni	2023 april- juni	2024 januari- juni	2023 januari- juni	2023 januari- december
KONCERNEN, Mnkr					
Nettoomsättning¹⁾					
Fastighetsförvaltning, brutto	574,5	549,1	1 147,2	1 100,5	2 216,0
Hysesintäkter, koncerninternt	-48,8	-48,1	-97,9	-96,6	-182,9
Fastighetsförvaltning, netto	525,7	501,0	1 049,3	1 003,9	2 033,1
Övriga segment	256,1	225,4	503,5	437,2	928,5
	781,8	726,4	1 552,8	1 441,1	2 961,6
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-12,6	-9,1	-19,1	-22,4	-46,4
Drift och administration	-94,4	-87,0	-201,4	-185,0	-383,1
Fastighetsskatt	-60,4	-59,2	-120,8	-118,5	-236,4
Avskrivningar	-3,7	-1,6	-7,3	-3,2	-7,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	-171,1	-156,9	-348,6	-329,1	-673,7
Övriga segment, kostnader brutto	-274,7	-247,2	-558,6	-493,9	-1 001,6
Hyeskostnader, koncerninternt	48,8	48,1	97,9	96,6	182,9
Övriga segment, kostnader netto	-225,9	-199,1	-460,7	-397,3	-818,7
Verksamhetens kostnader	-397,0	-356,0	-809,3	-726,4	-1 492,4
Bruttoresultat	384,8	370,4	743,5	714,7	1 469,2
– varav Fastighetsförvaltning	354,6	344,1	700,7	674,8	1 359,4
– varav Övriga segment	30,2	26,3	42,8	39,9	109,8
Central administration	-13,1	-12,6	-26,2	-25,6	-53,2
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	371,7	357,8	717,3	689,1	1 416,0
Jämförelsestörande poster ²⁾	–	–	–	–	370,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-235,5	-1 388,6	-994,3	-2 295,0	-4 042,4
Värdeförändringar räntederivat	-6,0	–	-6,2	–	–
Rörelseresultat	130,2	-1 030,8	-283,2	-1 605,9	-2 256,1
Finansiella intäkter och kostnader	-77,6	-66,6	-161,0	-118,8	-279,1
Resultat före skatt	52,6	-1 097,4	-444,2	-1 724,7	-2 535,2
Skatt	-10,2	224,3	90,5	352,2	608,0
Resultat efter skatt	42,4	-873,1	-353,7	-1 372,5	-1 927,2
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	42,4	-873,1	-353,7	-1 372,5	-1 927,2
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	0,21	-4,31	-1,75	-6,78	-9,53

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

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

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnr	2024	2023	2023
	30 juni	30 juni	31 december
Förvaltningsfastigheter	46 235,9	47 836,9	46 742,8
Nyttjanderättstillgångar	723,9	711,0	727,9
Övriga anläggningstillgångar	161,0	174,7	183,5
Summa anläggningstillgångar	47 120,8	48 722,6	47 654,2
Omsättningstillgångar	858,3	977,1	789,4
Summa tillgångar	47 979,1	49 699,7	48 443,6
Eget kapital	27 888,6	29 343,3	28 788,6
Långfristiga räntebärande skulder	5 800,0	7 300,0	7 300,0
Uppskjutna skatteskulder	8 409,8	8 862,1	8 574,8
Långfristiga leasingskulder	718,2	704,1	721,0
Övriga långfristiga skulder	105,5	97,6	99,7
Övriga avsättningar	26,3	28,7	28,7
Summa långfristiga skulder	15 059,8	16 992,5	16 724,2
Kortfristiga räntebärande skulder	4 100,0	2 400,0	2 100,0
Kortfristiga leasingskulder	6,8	7,8	8,0
Övriga skulder	923,9	956,1	822,8
Summa kortfristiga skulder	5 030,7	3 363,9	2 930,8
Summa eget kapital och skulder	47 979,1	49 699,7	48 443,6

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnr	2024	2023	2023
	januari-juni	januari-juni	januari-december
Ingående eget kapital	28 788,6	31 262,0	31 262,0
Periodens totalresultat	-353,7	-1 372,5	-1 927,2
Utdelning	-546,2	-546,2	-546,2
Utgående eget kapital	27 888,6	29 343,3	28 788,6

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnr	2024	2023	2023
	januari-juni	januari-juni	januari-december
Resultat före skatt	-444,2	-1 724,7	-2 535,2
Avskrivningar/nedskrivningar	37,7	32,3	52,8
Jämförelsestörande poster ¹⁾	–	–	-187,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	994,3	2 295,0	4 042,4
Värdeförändring räntederivat	6,2	–	–
Övriga förändringar	-2,4	-3,0	-2,4
Betald inkomstskatt	-74,5	-38,9	-70,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	517,1	560,7	1 299,4
Ökning/minskning varulager	8,5	-3,1	-38,2
Ökning/minskning rörelsefordringar	-111,4	-76,4	-9,6
Ökning/minskning rörelseskulder	106,8	77,0	133,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	521,0	558,2	1 385,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-487,4	-585,1	-1 238,3
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-6,7	-31,9	-62,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-494,1	-617,0	-1 301,0
Upptagna lån	2 000,0	3 200,0	5 200,0
Amortering av låneskuld	-1 500,0	-2 500,0	-4 800,0
Amortering av leasingskuld	-4,0	-4,9	-8,7
Utbetald utdelning	-546,2	-546,2	-546,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50,2	148,9	-154,9
Periodens kassaflöde	-23,3	90,1	-70,6
Likvida medel vid periodens början	382,4	453,0	453,0
Likvida medel vid periodens slut	359,1	543,1	382,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,58	2,76	6,85
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-0,12	0,45	-0,35

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

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

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

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun
KONCERNEN, Mnkr										
Fastighetsförvaltning										
Nettoomsättning	740,7	696,1	243,9	240,5	162,6	163,9	-97,9	-96,6	1 049,3	1 003,9
Fastighetskostnader	-159,4	-152,9	-134,5	-122,1	-54,7	-54,1			-348,6	-329,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	581,3	543,2	109,4	118,4	107,9	109,8	-97,9	-96,6	700,7	674,8
NK Retail										
Nettoomsättning			432,1	368,6					432,1	368,6
Kostnader			-473,2	-412,2			56,3	58,6	-416,9	-353,6
Bruttoresultat NK Retail			-41,1	-43,6			56,3	58,6	15,2	15,0
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	22,1	22,6	49,3	46,0					71,4	68,6
Kostnader	-23,6	-21,3	-61,8	-60,4			41,6	38,0	-43,8	-43,7
Bruttoresultat övrig verksamhet	-1,5	1,3	-12,5	-14,4			41,6	38,0	27,6	24,9
Central administration									-26,2	-25,6
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter									-994,3	-2 295,0
Värdoförändringar räntederivat									-6,2	-
Rörelseresultat									-283,2	-1 605,9
Finansiella intäkter och kostnader									-161,0	-118,8
Resultat före skatt									-444,2	-1 724,7

UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Hysesintäkter	1 052,7	1 013,7	2 047,0	798,8	760,3	1 533,2
Serviceintäkter	68,0	58,8	125,1	27,7	26,8	52,7
Försäljning av varor	432,1	368,6	789,5	-	-	-
Nettoomsättning	1 552,8	1 441,1	2 961,6	826,5	787,1	1 585,9

NYCKELTAL

KONCERNEN	2024 30 juni	2023 30 juni	2023 Helår
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	390,7	386,1	390,8
Hyresvakansgrad, %	7,9	7,7	8,8
Ytvakansgrad, %	12,0	12,2	12,9
Verkligt värde, mdkr	46,2	47,8	46,7
Överskottsgrad, %	69,6	70,1	69,6
Driftnetto, mnkr	798,6	771,4	1 542,3
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	0,3	-3,0	-6,4
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,1	2,9	3,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	1,1	-2,2	-5,6
Soliditet, %	58	59	59
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,6	4,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,2	20,6	20,9
Bruttomarginal, %	47,9	49,6	49,6
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	-1,75	-6,78	-9,53
Eget kapital, kr	137,85	145,04	142,30
Fastigheternas verkliga värde, kr	228,54	236,46	231,05
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	482	531	1 433
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mnkr	482	531	1 063
EPRA EPS, kr	2,38	2,62	7,08
EPRA EPS (Företagsspecifik), kr	2,38	2,62	5,25
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	36 426,3	38 324,7	37 484,5
EPRA NRV per aktie, kr	180	189	185
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	34 275,7	36 050,3	35 279,3
EPRA NTA per aktie, kr	170	178	175
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	27 888,6	29 343,3	28 788,6
EPRA NDV per aktie, kr	138	145	142
EPRA LTV, %	22,0	20,7	20,7
EPRA vakansgrad, %	5,8	4,5	5,7

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep
Börskurs A-aktie, kr	125,50	130,00	142,10	121,00	128,10	140,70	148,30	122,30
Nettoomsättning, mnkr	782	771	799	722	726	715	746	672
Avkastning eget kapital, %	0,5	0,8	-6,4	-4,4	-3,0	0,5	2,4	4,2
Avkastning eget kapital, justerad, %	3,3	2,9	3,1	3,1	3,0	2,8	2,9	2,9
Soliditet, %	58	58	59	59	59	60	61	61
Bruttomarginal, %	49,2	46,5	46,8	52,7	51,0	48,2	48,1	51,2
Överskottsgrad, %	70,2	69,0	66,4	71,8	71,4	68,8	68,6	71,7
Driftnetto, mnkr	403,4	395,2	373,1	397,8	392,2	379,2	370,3	364,9
Periodens resultat per aktie, kr	0,21	-1,96	-1,69	-1,05	-4,31	-2,47	-1,63	1,46
Eget kapital per aktie, kr	137,85	137,64	142,30	143,99	145,04	149,36	154,53	156,16
EPRA EPS, kr	1,19	1,19	3,14	1,33	1,37	1,25	1,29	1,30
EPRA EPS (Företagsspecifik), kr	1,19	1,19	1,31	1,33	1,37	1,25	1,29	1,30
EPRA NRV per aktie, kr	180	180	185	188	189	195	201	203
EPRA LTV, %	22,0	22,0	20,7	20,8	20,7	20,1	18,7	18,4
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,74	0,84	3,43	0,66	1,25	1,51	1,01	1,36

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 16.

KONCERNEN, Mnkr	2024 30 juni	2023 30 juni	2023 Helår
Substansvärde se sidan 5.			
Avkastning på eget kapital, justerad			
Periodens resultat efter skatt	-354	-1 373	-1 927
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 001	2 295	3 672
Återläggning skatt på jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-206	-473	-833
Periodens resultat, justerad	441	449	912
Omräkning till helår	882	898	912
Genomsnittligt eget kapital	28 560	30 527	30 026
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,1	2,9	3,0
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	5 800	7 300	7 300
Långfristiga leasingkulder	718	704	721
Kortfristiga räntebärande skulder	4 100	2 400	2 100
Kortfristiga leasingkulder	7	8	8
Likvida medel	-359	-543	-382
Nettoskuld	10 266	9 869	9 747
Soliditet			
Eget kapital	27 889	29 343	28 789
Balansomslutning	47 979	49 700	48 444
Soliditet, %	58	59	59
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Nettoskuld	10 266	9 869	9 747
Redovisat värde fastigheter	46 236	47 837	46 743
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,2	20,6	20,9
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	112 ¹⁾	-1 154 ¹⁾	-2 535
Återläggning av jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 001	2 295	3 672
Finansiella kostnader	331 ¹⁾	247 ¹⁾	289
Summa	1 444	1 388	1 426
Finansiella kostnader	331 ¹⁾	247 ¹⁾	289
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,6	4,9
EPRA Earnings			
Rörelseresultat	-283	-1 606	-2 256
Återläggning av värdeförändringar	1 001	2 295	4 042
Finansiella intäkter och kostnader	-161	-119	-279
Förvaltningsresultat	556	570	1 507
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-74	-39	-74
EPRA Earnings	482	531	1 433
Återläggning av jämförelsestörande poster	-	-	-370
EPRA Earnings (Företagsspecifik)	482	531	1 063
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3
EPRA EPS, kr	2,38	2,62	7,08
EPRA EPS (Företagsspecifik), kr	2,38	2,62	5,25

¹⁾ Omräknat 12 månader.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

KONCERNEN, Mnkr	2024 30 juni	2023 30 juni	2023 Helår
EPRA LTV			
Långfristiga räntebärande skulder	5 800	7 300	7 300
Kortfristiga räntebärande skulder	4 100	2 400	2 100
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	671	746	671
Likvida medel	-359	-543	-382
Nettoskuld enligt EPRA LTV	10 212	9 903	9 689
Förvaltningsfastigheter	46 236	47 837	46 743
Immateriella anläggningstillgångar	80	95	95
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	–	–	–
Fastighetsvärde enligt EPRA LTV	46 316	47 932	46 838
EPRA LTV, %	22,0	20,7	20,7
EPRA vakansgrad			
Hyresvärde vakant yta, totalt	198	182	211
Hyresvärde vakant yta, projekt	54	76	74
Hyresvärde totalt	2 505	2 360	2 381
Hyresvakansgrad totalt, %	7,9	7,7	8,8
Hyresvakansgrad projekt, %	2,1	3,2	3,1
EPRA vakansgrad, %	5,8	4,5	5,7

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 826,5 mnkr (787,1). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomtställts för projektet Johanna.

Verksamhetens kostnader var -310,7 mnkr (-466,3). Minskningen förklaras av lägre underhållskostnader. Bruttoresultatet blev 515,8 mnkr (320,8). Resultat från finansiella poster uppgick till -125,7 mnkr (-102,8).

Likvida medel vid periodens utgång var 342,1 mnkr (530,1). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 402,7 mnkr (349,3).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2024 april- juni	2023 april- juni	2024 januari- juni	2023 januari- juni	2023 januari- december
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning ¹⁾	416,0	393,3	826,5	787,1	1 585,9
Verksamhetens kostnader	-102,2	-249,0	-310,7	-466,3	-934,2
Bruttoresultat	313,8	144,3	515,8	320,8	651,7
Central administration	-13,1	-12,6	-26,2	-25,6	-53,2
Jämförelsestörande poster ²⁾	–	-51,4	–	-51,4	315,0
Värdeförändringar räntederivat	-6,0	–	-6,2	–	–
Rörelseresultat	294,7	80,3	483,4	243,8	913,5
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-59,9	-58,5	-125,7	-102,8	-94,7
Resultat efter finansiella poster	234,8	21,8	357,7	141,0	818,8
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	-72,8
Resultat före skatt	234,8	21,8	357,7	141,0	746,0
Skatt	-48,0	-6,3	-74,4	-30,9	-71,0
Periodens resultat	186,8	15,5	283,3	110,1	675,0
Rapport över totalresultat					
Periodens resultat	186,8	15,5	283,3	110,1	675,0
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	186,8	15,5	283,3	110,1	675,0

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

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

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2024 30 juni	2023 30 juni	2023 31 december
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	9 420,9	8 794,6	9 108,4
Övriga anläggningstillgångar	6 594,5	6 084,4	6 599,1
Summa anläggningstillgångar	16 015,4	14 879,0	15 707,5
Omsättningstillgångar	805,6	963,0	745,2
Summa tillgångar	16 821,0	15 842,0	16 452,7
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 301,8	1 999,9	2 564,8
Summa eget kapital	4 280,5	3 978,6	4 543,5
Obeskattade reserver	48,3	51,0	48,3
Avsättningar	908,4	909,2	909,9
Långfristiga skulder	6 114,8	7 391,5	7 609,2
Kortfristiga skulder	5 469,0	3 511,7	3 341,8
Summa eget kapital och skulder	16 821,0	15 842,0	16 452,7

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 22 augusti 2024

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Katarina Ljungqvist
Styrelseledamot

Anders Nygren
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (halvårsrapport) för Hufvudstaden AB (publ) per 30 juni 2024 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att halvårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 augusti 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Finans

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

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

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

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

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

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

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

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

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

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

EPRA NDV – Net Disposal Value. Redovisat eget kapital.

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

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

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 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.

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

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

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

Fastighet

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

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

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

Fastighetsskattetillegg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

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

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

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

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

OM HUFVUDSTADEN

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

SYFTE

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

FINANSIELLA MÅL

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

VERKSAMHETSMÅL

Hufvudstaden ska:

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

STRATEGIER FÖR ATT UPPNÅ MÅLEN

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

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

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

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

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

VÅRA VARUMÄRKEN



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



HUFVUDSTADEN