

# Q3

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari – september 2018



# HUFVUDSTADEN

## Delårsrapport januari-september 2018

- **Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen ökade med 3 procent och uppgick till 972 mnkr (944), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.**
- **Fastighetsförvaltningens nettoomsättning var 1 333 mnkr (1 295), en ökning med 3 procent.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 137 mnkr (2 132), motsvarande 15,21 kronor per aktie (10,33). Ökningen förklaras främst av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.**
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 42,7 mdkr (39,7 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 164 kronor per aktie (152 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändring var 2 467 mnkr (1 878).**
- **Soliditeten uppgick till 63 procent (62), nettobelåningsgraden till 15 procent (15) och räntetäckningsgraden var 10,0 gånger (9,0).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,1 procent (4,3). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 2,5 procent (1,8).**
- **Hufvudstaden har, med högsta resultat någonsin, branschens nöjdaste kontorshyresgäster enligt Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index i kategorin storbolag.**

### Viktiga händelser under tredje kvartalet

Den nya entrén till NK-varuhuset i Stockholm har öppnats i grannfastigheten Parkaden och den nya kosmetikavdelningen NK Beauty har invigts.

Ett nytt matkoncept med både restaurang och avhämtning kommer att öppna i Birger Jarlspassagen i Bibliotekstan, Stockholm. Bakom konceptet står krögarna Adam Dahlberg och Albin Wessman.

HUGO BOSS har tecknat avtal om att öppna en butik i Fredstan, Göteborg.

I Nordstan i Göteborg har två kontorshyresavtal om totalt cirka 4 800 kvm tecknats med Folksam som flyttar in i Fyran och Alektum som utökar sin förhyrda yta i Femman.

### Nyckeltal

Mnkr	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 333	1 295	1 751
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	972	944	1 262
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 467	1 878	2 848
Rörelseresultat	3 456	2 870	4 031
Periodens resultat	3 137	2 132	3 035
Verkligt värde fastigheter, mdkr	42,7	38,8	39,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	14,9	15,3	14,6
Räntetäckningsgrad, ggr	10,0	9,0	9,3
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	2,5	1,8	2,4
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	3,80	3,62	4,84
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	164,00	147,00	152,00

## KONCERNEN

### RESULTAT

#### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under perioden till 1 333,1 mnkr (1 294,6). Det motsvarar en ökning om 3 procent, varav kontor ökar med 6 procent och butik/restaurang med 1 procent. Nettoomsättningen har påverkats av intäktsbortfall hänförligt till pågående projekt, främst i NK-varuhuset i Stockholm. Bruttoresultatet uppgick till 971,9 mnkr (943,9). Det högre resultatet förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräknig.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 15,7 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 8.

#### Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 62,5 mnkr (65,9), minskningen förklaras främst av lägre intäkter från korttidsparkering som påverkats av byggprojekt i parkeringshuset Parkaden och dess omgivning. Kostnaderna uppgick till -38,3 mnkr (-38,1) och bruttoresultatet blev 24,2 mnkr (27,8).

#### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -29,7 mnkr (-28,4). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 2 466,7 mnkr (1 877,9) och i räntederivat 22,5 mnkr (48,4). För mer information, se sidan 4.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -94,2 mnkr (-104,2), minskningen förklaras av en lägre upplåningsränta.

#### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -224,0 mnkr (-633,7), varav -113,3 mnkr (-117,8) utgjorde aktuell skatt och -110,7 mnkr (-515,9) uppskjuten skatt. I juni fattade Riksdagen beslut om en sänkning av den svenska bolagsskatten i två steg från 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021. Det medförde att uppskjuten skatt omräknades i andra kvartalet vilket gav en positiv redovisningsmässig effekt på 532,7 mnkr.

#### Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 3 137,4 mnkr (2 131,7). Ökningen förklaras främst av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

#### 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 2018 uppgå till 42 693 mnkr (39 730 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av realiserade värdeförändringar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 385 000 kvm (385 000 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september 2018 var 4,1 procent (3,9 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 5,2 procent (5,5 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 2,5 procent (2,4 vid årsskiftet).

#### Förvärv och investeringar

Den totala investeringen i fastigheter och övriga anläggningstillgångar under perioden var 505,1 mnkr (449,7).

Under senare år har bolaget intensifierat satsningen på utvecklingsprojekt. För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till cirka 3 mdkr. Större projekt presenteras i tabellen nedan.

Arbetet med att utveckla NK-varuhuset i Stockholm och förstärka dess position som ett varuhus i världsklass har fortsatt under det tredje kvartalet. Den nya entrén till varuhuset i grannfastigheten Parkaden har färdigställts och parkeringsgaraget Parkaden har renoverats och blivit en del av NK-verksamheten. Den nya kosmetikavdelningen NK Beauty, med flera ledande internationella varumärken, har haft invigning. Parallellt med ombyggnadsarbetet pågår förhandlingar med fler internationella lyxvarumärken, varav flera redan är tecknade.

I fastigheten Skären 9 pågår arbete med projektering inför produktionsstart som bedöms äga rum i början av 2019. Projektet omfattar cirka 10 700 kvm kontor varav cirka 2 600 kvm är nybyggnad. Cirka 75 procent av ytorna är uthyrda till Advokatfirman Vinge.

Detaljplanprocesserna för fastigheterna Vildmannen 7 i Stockholm och Inom Vallgraven 12 i Göteborg fortskrider enligt plan.

#### Större pågående och planerade projekt

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering <sup>1)</sup> (mnkr)	Bedömt färdigställande
Stockholm	NK Stockholm, Hästskon 10	Pågående	Butik, restaurang & parkering	50 % av varuhusytan & 20 % utökning	-	700	2020/2021
Stockholm	Skären 9	Projektering	Kontor	10 700	2 600	750	2020/2021
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanarbete	Kontor	-	-	-	-
Stockholm	Vildmannen 7	Detaljplanarbete	Kontor & butik	-	-	-	-
Göteborg	NK Göteborg	Pågående	Butik & restaurang	2 100 & grundförstärkning	-	150	2018/2019
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Detaljplanarbete	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

<sup>1)</sup> Inkluderar bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultaträkningen samt kostnader för evakuering.

## 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 säkerställa 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 2 466,7 mnkr (1 877,9). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2018 uppgick till 42,7 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av stigande hyror och på något lägre direktavkastningskrav.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick vid ovanstående värdering till 3,8 procent (3,8 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 driftsnetto. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har värderingen baserats på en färdigställd byggnad med avdrag för byggkostnader samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehas med äganderätt. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

### Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	3,3-3,8 procent
Göteborg	4,1-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,8 procent

### 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 42,7 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,1 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

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

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hysesintäkter	100 kr/kvm	1 030 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	515 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	540 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 800 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2018-09-30.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 35,8 mdkr eller 173 kronor per aktie. Aktuell substansvärde (EPRA NNAV) uppgick till 33,8 mdkr eller 164 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

### Substansvärde, 30 september 2018

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	27 817,2	135
<b>Aterläggning</b>		
Derivat enligt balansräkningen	7,8	0
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	7 931,7	38
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	35 756,7	173
<b>Avdrag</b>		
Derivat enligt ovan	-7,8	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 925,2	-9
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	33 823,7	164

### HUFVUDSTADEN HAR BRANSCHENS NÖJDASTE KONTORSHYRESGÄSTER

Hufvudstaden fick i år sitt högsta resultat sedan branschens Nöjd Kund-undersökning Fastighetsbarometern<sup>1)</sup> startades 1997. Med en ökning om hela 3 enheter till 85 av totalt 100 placerade sig Hufvudstaden på en klar första plats bland storbolagen. Genomsnittet för branschen var 73. Hufvudstaden har högst värde på image, service, lokalanpassning och läge.

### HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge i Stockholms city har varit fortsatt stark under perioden. För denna typ av lokaler ligger vakanserna på låga nivåer och marknadshyrorna har varit något stigande. I Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamn-gatan och inom Hötorgsområdet uppgår marknadshyrorna för kontor till mellan 6 000 och 8 600 kronor per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg. Intresset för välbelägna butikslokaler inom samma delmarknader har varit fortsatt gott. I bästa kommersiella läge för butikslokaler utgår hyror i intervallet 14 000 till 25 000 kronor per kvm och är exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit fortsatt positiv med låga vakanser. Marknadshyrorna har varit något stigande och uppgår i de attraktivaste lägena till mellan 2 500 och 3 600 kronor per kvm och är

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

exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgår marknadshyrorna till mellan 6 000 och 15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighets-skattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 41 300 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 215 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 22 procent, kontor ökar med cirka 38 procent och butik/restaurang med cirka 4 procent. Omförhandlingarna inkluderar kontoren i Skären 9 som påverkar utfallet först 2021 då ombyggnadsprojektet färdigställs.

## FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 september 2018 till 7 600 mnkr (6 200 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 6 377 mnkr (5 805 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 6,0 mdkr samt ett certifikatsprogram om 3,0 mdkr. Totalt utestående belopp uppgår till 4,7 mdkr i obligationer respektive 1,9 mdkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,7 år (1,8 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 4,1 år (3,4 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,3 procent (1,9 vid årsskiftet). För att uppnå önskad ränteförfallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta samt att räntederivat används. Av den totala upplåningen löper 4 700 mnkr med fast ränta. Utöver det har krediter på 700 mnkr (1 750 vid årsskiftet) säkrats via räntederivat.

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 september 2018 till -7,8 mnkr (-30,3 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av en generell nedgång av marknadsräntorna sedan de tecknades. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör netting. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

### Räntebindningsstruktur, mnkr, 30 september 2018

Förfallotidpunkt, år	Krediter	Genomsnittlig eff. ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
< 1	2 900	1,0	38
1 - 2	-	-	-
2 - 3	500	1,8	7
3 - 4	1 200	1,5	15
4 - 5	2 500	1,3	33
5 - 6	500	1,5	7
Totalt	7 600	1,3	100

<sup>1)</sup> Kreditmarginalerna fördelas i tabellen i den period som krediten redovisas.

### Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 september 2018

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat			Summa	Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat <sup>1)</sup>		
< 1	-	-	-	-	-	-
1 - 2	1 000	-	-	-	-	-
2 - 3	1 000	500	500	-	1 000	13
3 - 4	2 700	500	1 200	900	2 600	34
4 - 5	2 500	-	2 500	-	2 500	33
5 - 6	500	-	500	-	500	7
6 - 7	1 000	-	-	1 000	1 000	13
Totalt	8 700	1 000	4 700	1 900	7 600	100

<sup>1)</sup> Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

## KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 324,3 mnkr (320,6). Nettoomsättningen var 445,5 mnkr (435,5), en ökning med 2 procent. Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning men påverkas av intäktsbortfall hänförligt till pågående projekt, främst i NK-varuhuset i Stockholm. Kostnaderna blev -121,2 mnkr (-114,9).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 6,6 mnkr (7,9). Nettoomsättningen var 19,8 mnkr (20,4) och kostnaderna blev -13,2 mnkr (-12,5).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 429,0 mnkr (360,3) och i räntederivat till 5,0 mnkr (15,8). Finansiella intäkter och kostnader var netto -34,0 mnkr (-35,0).

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 23 952 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2018 till 29,6 procent (30,3 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 september 2018 var 135,20 kronor och börsvärdet uppgick till 32,9 mdkr.

## Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2018 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapporttidens utgång. Vid årsstämman 2018 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.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2017.

## VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Utöver införandet av IFRS 9 och IFRS 15, se nedan, har redovisningsprinciper och beräkningsgrunder varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

## Nya standarder och tolkningar

IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas sedan 1 januari 2018. Standarden innebär att principerna för reservering av kreditförluster ska bygga på uppskattning av förväntade förluster. Kreditförlusterna för Hufvudstaden är mycket små och övergången har inte gett någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning tillämpas sedan 1 januari 2018. Standarden innebär att redovisning av intäkter ska delas upp i olika kategorier baserat på prestationsåtaganden. Hufvudstadens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och förändringen har inte resulterat i några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering utöver utökade upplysningskrav.

IFRS 16 Leasing ska tillämpas från den 1 januari 2019. Hufvudstaden har inlett ett arbete med att analysera vilka konsekvenser den nya standarden kommer att medföra. För närvarande förväntas inte övergången ge några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

#### **KOMMANDE INFORMATION**

Bokslutskommuniké för 2018  
Årsredovisning 2018  
Årsstämma 2019 i Stockholm

14 februari 2019  
mars 2019  
21 mars 2019

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 9 november 2018.

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

*Frågor besvaras av Ivo Stopner, VD, och Åsa Roslund, chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.*

**RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	Juli-september 2018	Juli-september 2017	Januari-september 2018	Januari-september 2017	Januari-december 2017
<b>Nettoomsättning<sup>1)</sup></b>					
Fastighetsförvaltning	445,5	435,5	1 333,1	1 294,6	1 750,6
Parkeringsverksamhet	19,8	20,4	62,5	65,9	89,9
	<b>465,3</b>	<b>455,9</b>	<b>1 395,6</b>	<b>1 360,5</b>	<b>1 840,5</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-9,2	-7,0	-19,1	-19,0	-29,8
Drift och administration	-65,4	-60,3	-201,4	-189,1	-269,4
Tomträttsavgälder	-5,5	-5,7	-16,3	-17,1	-22,6
Fastighetsskatt	-41,1	-41,9	-124,4	-125,5	-167,3
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-121,2</b>	<b>-114,9</b>	<b>-361,2</b>	<b>-350,7</b>	<b>-489,1</b>
Parkeringsverksamhet, kostnader	-13,2	-12,5	-38,3	-38,1	-50,7
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-134,4</b>	<b>-127,4</b>	<b>-399,5</b>	<b>-388,8</b>	<b>-539,8</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>330,9</b>	<b>328,5</b>	<b>996,1</b>	<b>971,7</b>	<b>1 300,7</b>
- varav Fastighetsförvaltning	324,3	320,6	971,9	943,9	1 261,5
- varav Parkeringsverksamhet	6,6	7,9	24,2	27,8	39,2
Central administration	-9,9	-9,4	-29,7	-28,4	-41,3
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar</b>	<b>321,0</b>	<b>319,1</b>	<b>966,4</b>	<b>943,3</b>	<b>1 259,4</b>
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-138,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	429,0	360,3	2 466,7	1 877,9	2 848,2
Värdeförändringar räntederivat	5,0	15,8	22,5	48,4	61,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>755,0</b>	<b>695,2</b>	<b>3 455,6</b>	<b>2 869,6</b>	<b>4 030,6</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-34,0	-35,0	-94,2	-104,2	-135,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>721,0</b>	<b>660,2</b>	<b>3 361,4</b>	<b>2 765,4</b>	<b>3 894,9</b>
Skatt	-158,7	-153,4	-224,0	-633,7	-859,9
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>562,3</b>	<b>506,8</b>	<b>3 137,4</b>	<b>2 131,7</b>	<b>3 035,0</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>562,3</b>	<b>506,8</b>	<b>3 137,4</b>	<b>2 131,7</b>	<b>3 035,0</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	2,73	2,46	15,21	10,33	14,71

<sup>1)</sup> Service- och övriga intäkter utgör 74,6 mnkr, motsvarande 5% av totala nettoomsättningen för perioden januari-september 2018.

<sup>2)</sup> För helår 2017 ingår värdeförändring och utrangering, -219,2 mnkr, samt en del av möjlig försäkringsersättning, 80,6 mnkr, till följd av brand i Vildmannen 7.

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2018	30 september 2017	31 december 2017
Förvaltningsfastigheter	42 692,8	38 842,0	39 730,0
Övriga anläggningstillgångar	29,3	20,4	20,3
Summa anläggningstillgångar	42 722,1	38 862,4	39 750,3
Omsättningstillgångar	1 445,3	616,8	544,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>44 167,4</b>	<b>39 479,2</b>	<b>40 294,9</b>
Eget kapital	27 817,2	24 498,4	25 401,7
Långfristiga räntebärande skulder	5 700,0	3 200,0	3 700,0
Uppskjutna skatteskulder	8 050,6	7 756,2	7 939,9
Övriga långfristiga skulder	50,5	64,7	56,9
Avsättningar till pensioner	19,3	16,2	16,3
Summa långfristiga skulder	13 820,4	11 037,1	11 713,1
Kortfristiga räntebärande skulder	1 900,0	3 250,0	2 500,0
Övriga skulder	629,8	693,7	680,1
Summa kortfristiga skulder	2 529,8	3 943,7	3 180,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>44 167,4</b>	<b>39 479,2</b>	<b>40 294,9</b>

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

	Januari- september 2018	Januari- september 2017	Januari- december 2017
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Ingående eget kapital	25 401,7	23 047,4	23 047,4
Periodens totalresultat	3 137,4	2 131,7	3 035,0
Utdelning	-721,9	-680,7	-680,7
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>27 817,2</b>	<b>24 498,4</b>	<b>25 401,7</b>

**KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG**

	Januari- september 2018	Januari- september 2017	Januari- december 2017
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Resultat före skatt	3 361,4	2 765,4	3 894,9
Avskrivningar/nedskrivningar	6,7	6,0	3,7
Jämförelsestörande poster	-	-	138,6
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-2 466,7	-1 877,9	-2 848,2
Värdoförändring räntederivat	-22,5	-48,4	-61,6
Övriga förändringar	3,0	1,3	1,3
Betald inkomstskatt	-119,6	-111,9	-150,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>762,3</b>	<b>734,5</b>	<b>978,1</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-79,9	-37,8	-11,5
Ökning/minskning rörelseskulder	-27,7	44,6	32,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>654,7</b>	<b>741,3</b>	<b>999,1</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-496,1	-446,8	-583,7
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-9,0	-2,9	-3,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-505,1</b>	<b>-449,7</b>	<b>-587,3</b>
Upptagna lån	6 250,0	2 400,0	4 000,0
Amortering av låneskuld	-4 850,0	-2 600,0	-4 450,0
Utbetald utdelning	-721,9	-680,7	-680,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>678,1</b>	<b>-880,7</b>	<b>-1 130,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>827,7</b>	<b>-589,1</b>	<b>-718,9</b>
Likvida medel vid periodens början	394,9	1 113,8	1 113,8
Likvida medel vid periodens slut	1 222,6	524,7	394,9
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	4,01	-2,86	-3,49

**SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG<sup>1)</sup>**

För att öka satsningen på affärsutveckling och projekt genomförde Hufvudstaden en omorganisation per den 1 april 2017. Hufvudstaden har fortsatt tre affärsområden där fördelningen av fastigheter har förändrats för AO Stockholm (tidigare AO Öst) och AO NK (tidigare AO Väst). AO Göteborg omfattar fortsatt samma fastigheter.

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017
<b>Fastighetsförvaltning</b>								
Nettoomsättning	742,8	708,5	347,1	356,4	243,2	229,7	1 333,1	1 294,6
Fastighetskostnader	-169,3	-170,3	-125,2	-115,4	-66,7	-65,0	-361,2	-350,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>573,5</b>	<b>538,2</b>	<b>221,9</b>	<b>241,0</b>	<b>176,5</b>	<b>164,7</b>	<b>971,9</b>	<b>943,9</b>
Parkeringsverksamhet			24,2	27,8			24,2	27,8
Central administration							-29,7	-28,4
<b>Värdoförändringar</b>								
Förvaltningsfastigheter							2 466,7	1 877,9
Räntederivat							22,5	48,4
<b>Rörelseresultat</b>							<b>3 455,6</b>	<b>2 869,6</b>
Finansiella intäkter och kostnader							-94,2	-104,2
<b>Resultat före skatt</b>							<b>3 361,4</b>	<b>2 765,4</b>

<sup>1)</sup> Tidigare perioder har räknats om med avseende på den nya organisationen.



**NYCKELTAL**

KONCERNEN	30 september 2018	30 september 2017	Helår 2017
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyrbar yta, tusental kvm	385	389	385
Hyresvakansgrad, %	4,1	4,3	3,9
Ytvakansgrad, %	5,2	6,1	5,5
Verkligt värde, mdkr	42,7	38,8	39,7
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	10,7	9,8	12,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,3	10,5	13,2
Soliditet, %	63	62	63
Räntetäckningsgrad, ggr	10,0	9,0	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	14,9	15,3	14,6
Överskottsgrad, %	71,4	71,4	70,7
<b>Data per aktie</b>			
Periodens resultat, kr	15,21	10,33	14,71
Eget kapital, kr	134,86	118,77	123,15
Fastigheternas verkliga värde, kr	206,98	188,31	192,62
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
<b>EPRA</b>			
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	784	746	998
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	3,80	3,62	4,84
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mnkr	35 756,7	32 150,0	33 255,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	173,00	156,00	161,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mnkr	33 823,7	33 377,4	31 447,0
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	164,00	147,00	152,00
EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	2,5	1,8	2,4

**NYCKELTAL PER KVARTAL**

KONCERNEN	Jul-sep 2018	Apr-jun 2018	Jan-mar 2018	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016
Nettoomsättning, mnkr	465	464	467	480	456	453	452	468
Avkastning eget kapital, %	10,7	9,4	5,3	12,9	9,9	8,6	4,7	19,4
Avkastning eget kapital, justerad %	3,4	3,3	3,5	4,0	3,6	3,5	3,6	4,0
Soliditet, %	63	63	61	63	62	62	60	61
Periodens resultat per aktie, kr	2,73	9,13	3,35	4,38	2,46	5,59	2,29	7,59
Eget kapital per aktie, kr	134,86	132,13	123,00	123,15	118,77	116,31	110,73	111,74
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,26	1,28	1,27	1,22	1,24	1,20	1,18	1,20
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	164,00	161,00	153,00	152,00	147,00	144,00	138,00	138,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,08	1,40	0,69	1,25	0,77	1,41	1,42	0,86

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras ovan är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS eller årsredovisningslagen och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Definitioner till nyckeltal återfinns i ordlistan. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

**Substansvärde (EPRA NNAV)** se sidan 4.

	30 september 2018	30 september 2017	Helår 2017
<b>Nettoskuld, mnkr</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	5 700	3 200	3 700
Kortfristiga räntebärande skulder	1 900	3 250	2 500
Kassa och bank	-1 223	-525	-395
<b>Nettoskuld</b>	<b>6 377</b>	<b>5 925</b>	<b>5 805</b>
<b>Soliditet, mnkr</b>			
Eget kapital	27 817	24 498	25 402
Balansomslutning	44 167	39 479	40 295
<b>Soliditet, %</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>63</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, mnkr</b>			
Räntebärande skulder	7 600	6 450	6 200
Räntebärande tillgångar	-1 223	-525	-395
<b>Summa</b>	<b>6 377</b>	<b>5 925</b>	<b>5 805</b>
Redovisat värde fastigheter	42 693	38 842	39 730
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>14,9</b>	<b>15,3</b>	<b>14,6</b>
<b>Räntetäckningsgrad, mnkr</b>			
Resultat före skatt	3 652 <sup>1)</sup>	3 045 <sup>1)</sup>	3 895
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-2 489	-1 926	-2 771
Räntekostnader	129 <sup>1)</sup>	139 <sup>1)</sup>	136
<b>Summa</b>	<b>1 292</b>	<b>1 258</b>	<b>1 260</b>
Räntekostnader	129 <sup>1)</sup>	139 <sup>1)</sup>	136
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>10,0</b>	<b>9,0</b>	<b>9,3</b>
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr</b>			
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	966	943	1 259
Finansiella intäkter och kostnader	-94	-104	-136
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>872</b>	<b>839</b>	<b>1 123</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-88	-93	-125
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>	<b>784</b>	<b>746</b>	<b>998</b>
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr</b>	<b>3,80</b>	<b>3,62</b>	<b>4,84</b>

<sup>1)</sup> Omräknat 12 månader.

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 895,6 mnkr (850,7). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräkningskostnader. Kostnaderna uppgick till -468,8 mnkr (-472,7). Bruttoresultatet var 426,8 mnkr (378,0). Finansiella intäkter och kostnader var netto -94,2 mnkr (-104,1). I juni fattade Riksdagen beslut om en sänkning av den svenska bolagsskatten i två steg från 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021. Det medförde att uppskjuten skatt omräknades i andra kvartalet vilket gav en positiv redovisningsmässig effekt på 58,9 mnkr.

Likvida medel vid periodens utgång var 1 222,1 mnkr (495,8). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 89,8 mnkr (141,4).

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2017.

### VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Juli- september 2018	Juli- september 2017	Januari- september 2018	Januari- september 2017	Januari- december 2017
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>					
Nettoomsättning <sup>1)</sup>	303,3	286,1	895,6	850,7	1 145,9
Verksamhetens kostnader	-159,0	-154,7	-468,8	-472,7	-644,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>144,3</b>	<b>131,4</b>	<b>426,8</b>	<b>378,0</b>	<b>501,1</b>
Central administration	-9,9	-9,4	-29,7	-28,4	-41,3
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	-	-	-	0,0
Värdeförändringar räntederivat	5,0	15,8	22,5	48,4	61,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>139,4</b>	<b>137,8</b>	<b>419,6</b>	<b>398,0</b>	<b>521,4</b>
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	263,0
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-34,1	-34,9	-94,2	-104,1	-135,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>105,3</b>	<b>102,9</b>	<b>325,4</b>	<b>293,9</b>	<b>648,7</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	144,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>105,3</b>	<b>102,9</b>	<b>325,4</b>	<b>293,9</b>	<b>793,0</b>
Skatt	-31,4	-31,1	-37,9	-89,8	-177,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>73,9</b>	<b>71,8</b>	<b>287,5</b>	<b>204,1</b>	<b>615,3</b>
<b>Rapport över totalresultat, Mnkr</b>					
Periodens resultat	73,9	71,8	287,5	204,1	615,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>73,9</b>	<b>71,8</b>	<b>287,5</b>	<b>204,1</b>	<b>615,3</b>

<sup>1)</sup> Service- och övriga intäkter utgör 43,5 mnkr, motsvarande 5% av totala nettoomsättningen för perioden januari-september 2018.

<sup>2)</sup> För helår 2017 ingår utrangering, -80,6 mnkr, samt en del av möjlig försäkringsersättning, 80,6 mnkr, till följd av brand i Vildmannen 7.

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 september 2018	30 september 2017	31 december 2017
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Förvaltningsfastigheter	7 986,9	8 117,5	8 017,9
Övriga anläggningstillgångar	2 907,8	2 904,8	2 904,9
Summa anläggningstillgångar	10 894,7	11 022,3	10 922,8
Omsättningstillgångar	1 814,3	783,9	890,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 709,0</b>	<b>11 806,2</b>	<b>11 813,4</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 264,9	1 288,1	1 699,3
Summa eget kapital	3 243,6	3 266,8	3 678,0
Obeskattade reserver	516,2	665,0	516,2
Avsättningar	885,8	930,6	935,0
Långfristiga skulder	5 745,6	3 261,4	3 752,0
Kortfristiga skulder	2 317,8	3 682,4	2 932,2
Summa skulder	8 949,2	7 874,4	7 619,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 709,0</b>	<b>11 806,2</b>	<b>11 813,4</b>

Stockholm den 9 november 2018

Ivo Stopner  
Verkställande direktör

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

## DEFINITIONER OCH ORDLISTA

För härledning av alternativa nyckeltal hänvisas till sidan 10.

### 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 värdeförändringar.

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

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

*Central administration.* Kostnader för koncernledning och koncernstabber, kostnader för 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 NAV - Långsiktigt substansvärde.* Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

*EPRA NNAV - Aktuell substansvärde.* Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

*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 beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

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

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

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

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

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

*Överskottsgrad.* Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

### 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.

*Utestående aktier.* Samtliga aktier minskat med av bolaget återköpta aktier.

### Fastighet

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

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

*Fastighetsskattetillägg.* Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

*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.

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

# HUFVUDSTADEN

## Om Hufvudstaden

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

## 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.** Kvalitets- och miljösystem ska säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

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

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



BIBLIOTEKSTAN



## HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

NK 100, 111 77 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00 Telefax 08-762 90 01

E-post: [info@hufvudstaden.se](mailto:info@hufvudstaden.se) Hemsida: [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)

Organisationsnummer 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



**HUFVUDSTADEN**