

# Q4

H U F V U D S T A D E N  
Bokslutskommuniké 2018



# HUFVUDSTADEN

## Bokslutskommuniké 2018

- **Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen ökade med 3 procent och uppgick till 1 302 mnkr (1 262), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.**
- **Fastighetsförvaltningens nettoomsättning var 1 797 mnkr (1 751), en ökning med 3 procent.**
- **Årets resultat efter skatt uppgick till 4 320 mnkr (3 035), motsvarande 20,94 kronor per aktie (14,71). Ökningen förklaras främst av högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.**
- **Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,70 kronor per aktie (3,50).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 44,1 mdkr (39,7), vilket ger ett substansvärde om 171 kronor per aktie (152). Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var 3 621 mnkr (2 848).**
- **Soliditeten uppgick till 64 procent (63), nettobelåningsgraden till 14 procent (15) och räntetäckningsgraden var 10,5 gånger (9,3).**
- **Hyresvakansgraden vid årets slut var 2,6 procent (3,9). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 1,3 procent (2,4).**

### Viktiga händelser under fjärde kvartalet

Ett om- och påbyggnadsprojekt har startats i fastigheten Skären 9 vid Norrmalmstorg i Stockholm.

I NK Stockholm har konceptet Art Bakery öppnat bredvid varuhusets nya entré på Regeringsgatan.

På Biblioteksgatan 12 i Stockholm har en ombyggnation om ca 2 300 kvm kontor för advokatbyrån White & Case färdigställts.

I NK Göteborg har ett grundförstärkningsprojekt avslutats. Samtidigt genomförs en omDispositionering av butiksytor som resulterat i förbättrade kundstråk och en etablering av restaurangen Swedish Taste.

### Nyckeltal

Mnkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 797	1 751
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 302	1 262
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3 621	2 848
Rörelseresultat	4 940	4 031
Periodens resultat	4 320	3 035
Verkligt värde fastigheter, mdkr	44,1	39,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	14,2	14,6
Räntetäckningsgrad, ggr	10,5	9,3
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	1,3	2,4
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	5,16	4,84
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr	171,00	152,00

## KONCERNEN

### RESULTAT

#### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under året till 1 797,1 mnkr (1 750,6). Det motsvarar en ökning om 3 procent, varav kontor ökade med 6 procent och butik/restaurang var oförändrad. Nettoomsättningen har påverkats av intäktsbortfall hänförligt till pågående projekt, främst i NK-varuhuset i Stockholm. Bruttoresultatet uppgick till 1 301,8 mnkr (1 261,5). Det högre resultatet förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräknning.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4 och uppgick till 12,1 mnkr (15,7) varav NK-fastigheterna stod för 9,3 mnkr (12,9). 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 85,8 mnkr (89,9), minskningen förklaras främst av lägre intäkter från korttidsparkering som påverkats av byggprojekt i parkeringshuset NK Parkering och dess omgivning. Kostnaderna uppgick till -51,1 mnkr (-50,7) och bruttoresultatet blev 34,7 mnkr (39,2).

#### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -43,5 mnkr (-41,3). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 3 620,8 mnkr (2 848,2) och i räntederivat 26,6 mnkr (61,6). För mer information, se sidan 4.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -120,5 mnkr (-135,7), minskningen förklaras av en lägre upplåningsränta.

#### Skatt

Koncernens skatt uppgick under året till -500,2 mnkr (-859,9), varav -147,1 mnkr (-160,2) utgjorde aktuell skatt och -353,1 mnkr (-699,7) 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.

#### Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 4 319,7 mnkr (3 035,0). 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 31 december 2018 uppgå till 44 089 mnkr (39 730). Ökningen förklaras av realiserade värdeförändringar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 384 500 kvm (384 700).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 december 2018 var 2,6 procent (3,9) och den totala ytvakansgraden var 4,3 procent (5,5). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 1,3 procent (2,4).

#### Förvärv och investeringar

Den totala investeringen i fastigheter och övriga anläggningstillgångar under perioden var 755,2 mnkr (587,3).

Under senare år har bolaget intensifierat satsningen på utvecklingsprojekt. För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till 3-4 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 fjärde kvartalet. Art Bakery har haft invigning i NK Parkaden bredvid NK:s nya entré på Regeringsgatan. Parallellt med ombyggnadsarbetet pågår förhandlingar med internationella lyxvarumärken, varav flera redan är tecknade.

I NK Göteborg har ett grundförstärknings- och butiksprojekt pågått under året. Grundförstärkningen har avslutats och butiksprojektet har resulterat i förbättrade kundstråk tillsammans med ett breddat restaurangutbud genom etableringen av Swedish Taste.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan har ett om- och påbyggnadsprojekt startats efter att projekteringen avslutats. 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	Pågående	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 orealiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet under 2018 uppgå till 3 620,8 mnkr (2 848,2). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2018 uppgick till 44,1 mdkr inklusive periodens investeringar. Den orealiserade 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).

### 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 orsprismetoden 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 genomförts. 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 44,1 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,2 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

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

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 030 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	515 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	570 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 900 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2018-12-31.

### Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna per 2018-12-31 omfattar 12 fastigheter och motsvarar 36 procent av det internt bedömda marknadsvärdet och motsvarande andel vid halvårsskiftet var 38 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 2018-12-31 är Grönlandet Södra 11, Hästhuvudet 13, Hästskon 10, Järnplåten 28, Kvasten 2, Kåkenhusen 40 (del av), Orgelpipan 7, Pumpstocken 10 (del av), Rännilen 8 och Rännilen 18 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 16,4 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 15,9 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 37,2 mdkr eller 181 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgick till 35,2 mdkr eller 171 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, 31 december 2018

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	28 999,5	141
<i>Återläggning</i>		
Derivat enligt balansräkningen	3,7	0
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	8 212,7	40
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	37 215,9	181
<i>Avdrag</i>		
Derivat enligt ovan	-3,7	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-1 993,4	-10
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	35 218,8	171

## HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge 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 8 700 kronor per kvm och år 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 år 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 2 600 och 3 700 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgår marknadshyrorna till mellan 6 000 och 15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Utfallet av concernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 57 200 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 295 mnkr. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna under 2018 i en hyresökning om cirka 26 procent, kontor ökade med cirka 43 procent och butik/restaurang med cirka 4 procent. Omförhandlingarna inkluderar kontoren i Skären 9 som påverkar utfallet först 2021 då ombyggnadsprojektet färdigställts.

## FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 december 2018 till 7 350 mnkr (6 200). Räntebärande nettoskuld var 6 279 mnkr (5 805).

Hufvudstaden har ett MTN-program om 6 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 4 700 mnkr i obligationer respektive 1 650 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindingstiden var 2,6 år (1,8), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 3,9 år (3,4) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,2 procent (1,9). För att uppnå önskad räntefallostruktur 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 450 mnkr (1 750) säkrats via räntederivat.

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 december 2018 till -3,7 mnkr (-30,3). 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 nettning. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

## Räntebindningsstruktur, mnkr, 31 december 2018

Förfallotidpunkt, år	Krediter	Genomsnittlig eff. ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
< 1	2 650	0,7	36
1 - 2	-	-	-
2 - 3	1 000	1,5	14
3 - 4	1 200	1,5	16
4 - 5	2 000	1,3	27
5 - 6	500	1,5	7
Totalt	7 350	1,2	100

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

## Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2018

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat				Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat <sup>1)</sup>	Summa	
< 1	-	-	-	-	-	-
1 - 2	1 500	500	-	-	500	7
2 - 3	2 000	-	1 000	650	1 650	23
3 - 4	1 700	500	1 200	-	1 700	23
4 - 5	2 000	-	2 000	-	2 000	27
5 - 6	1 500	-	500	1 000	1 500	20
Totalt	8 700	1 000	4 700	1 650	7 350	100

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

## KVARTAL 4

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick till 464,0 mnkr (456,0). Ökningen om 2 procent 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 för fastighetsförvaltningen uppgick till -134,1 mnkr (-138,4). Bonuskostnaderna för helåret reserveras i december. Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 329,9 mnkr (317,6).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 10,5 mnkr (11,4). Nettoomsättningen uppgick till 23,3 mnkr (24,0) och kostnaderna till -12,8 mnkr (-12,6).

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 154,1 mnkr (970,3) och i räntederivat till 4,1 mnkr (13,2). Finansiella intäkter och kostnader var netto -26,3 mnkr (-31,5).

## AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 24 079 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 december 2018 till 28,1 procent (30,3) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 december 2018 var 136,90 kronor och börsvärdet uppgick till 33,5 mdkr.

## Största ägargrupperna per 31 december 2018

	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	44,2	87,6
State Street Bank and Trust	6,3	1,3
JP Morgan Fonder	5,1	1,1
AMF Fonder	4,3	0,9
BNY Mellon Fonder	3,8	0,8
Citibank	3,8	0,8
Fjärde AP-fonden	2,6	0,5
BNP Paribas	2,4	0,5
SEB Fonder	1,6	0,3
Övriga aktieägare	23,5	5,7
Utestående aktier	97,6	99,5
Eget innehav	2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

## Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 december 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. Styrelsen föreslår årsstämman den 21 mars 2019 förnyat bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier.

## Återköp av aktier per 31 december 2018, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2018	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 31 dec 2018	211,3	5,0	206,3

## 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 Intäkter från avtal med kunder tillämpas sedan 1 januari 2018. Hufvudstadens intäkter består till övervägande del av utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för fastighetsskatt och investeringar vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Övriga intäkter består av all övrig tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m.m. Tillämpningen av IFRS 15 har medfört att Hufvudstadens intäkter delas upp i två delar – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Detta har inte gett någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering utöver utökade upplysningskrav.

I övrigt har nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2018 inte medfört någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

Hufvudstaden kommer att tillämpa IFRS 16 Leasingavtal från och med den 1 januari 2019 med den

modifierade retroaktiva metoden. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att äsättas samma värde som den redovisade leasingsskulden per 1 januari 2019. Hufvudstaden bedömer att övergången till IFRS 16 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat, finansiella ställning eller kassaflöde. Hufvudstaden har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Leasingsskulden per 1 januari avseende tomträttsavtalen uppgår till 676 mnkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaderna för tomträttsavgälder i sin helhet att redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande tillämpning enligt IAS 17 Leasingavtal där dessa redovisas som rörelsekostnader som belastar bruttoresultatet. Förvaltningsresultatet kommer dock vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 21,8 mnkr. Vidare har Hufvudstaden genomfört en översyn av koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare och övergången till IFRS 16, varvid Hufvudstaden konstaterat att standarden inte medför några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

## FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 3,70 kronor per aktie (3,50).

## FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE OCH REVISOR

Bolagets huvudägare har meddelat bolaget att man avser föreslå årsstämman omval av nuvarande styrelseledamöter Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Fredrik Lundberg, Fredrik Persson, Sten Peterson, Anna-Greta Sjöberg och Ivo Stopner samt att Fredrik Lundberg omväjls som styrelsens ordförande. Vidare föreslås revisionsbolaget KPMG AB som revisor med Joakim Thilstedt som huvudansvarig revisor.

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls torsdagen den 21 mars 2019, kl. 15.30 på Grand Hôtel, Vinterträdgården, Stockholm. Årsredovisning för 2018 kommer att finnas tillgänglig vecka 9 på bolagets kontor samt på bolagets hemsida. Den kommer samtidigt att distribueras till de aktieägare som begärt detta.

## KOMMANDE INFORMATION

Årsredovisning 2018	februari 2019
Årsstämma 2019 i Stockholm	21 mars 2019
Delårsrapport jan-mar 2019	9 maj 2019
Halvårsrapport jan-jun 2019	21 augusti 2019
Delårsrapport jan-sep 2019	7 november 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 14 februari 2019.

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	Oktober- december 2018	Oktober- december 2017	Januari- december 2018	Januari- december 2017
<b>Nettoomsättning<sup>1)</sup></b>				
Fastighetsförvaltning	464,0	456,0	1 797,1	1 750,6
Parkeringsverksamhet	23,3	24,0	85,8	89,9
	<b>487,3</b>	<b>480,0</b>	<b>1 882,9</b>	<b>1 840,5</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>				
Underhåll	-5,4	-10,8	-24,5	-29,8
Drift och administration	-81,7	-80,3	-283,1	-269,4
Tomträttsavgälder	-5,5	-5,5	-21,8	-22,6
Fastighetsskatt	-41,5	-41,8	-165,9	-167,3
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-134,1</b>	<b>-138,4</b>	<b>-495,3</b>	<b>-489,1</b>
Parkeringsverksamhet, kostnader	-12,8	-12,6	-51,1	-50,7
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-146,9</b>	<b>-151,0</b>	<b>-546,4</b>	<b>-539,8</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>340,4</b>	<b>329,0</b>	<b>1 336,5</b>	<b>1 300,7</b>
- varav Fastighetsförvaltning	329,9	317,6	1 301,8	1 261,5
- varav Parkeringsverksamhet	10,5	11,4	34,7	39,2
Central administration	-13,8	-12,9	-43,5	-41,3
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar</b>	<b>326,6</b>	<b>316,1</b>	<b>1 293,0</b>	<b>1 259,4</b>
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	-138,6	-	-138,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 154,1	970,3	3 620,8	2 848,2
Värdeförändringar räntederivat	4,1	13,2	26,6	61,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 484,8</b>	<b>1 161,0</b>	<b>4 940,4</b>	<b>4 030,6</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-26,3	-31,5	-120,5	-135,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 458,5</b>	<b>1 129,5</b>	<b>4 819,9</b>	<b>3 894,9</b>
Skatt	-276,2	-226,2	-500,2	-859,9
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 182,3</b>	<b>903,3</b>	<b>4 319,7</b>	<b>3 035,0</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 182,3</b>	<b>903,3</b>	<b>4 319,7</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
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	5,73	4,38	20,94	14,71

<sup>1)</sup> Serviceintäkter utgör 77,7 mnkr, motsvarande 4% av totala nettoomsättningen för perioden januari - december 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	31 december 2018	31 december 2017
Förvaltningsfastigheter	44 088,5	39 730,0
Övriga anläggningstillgångar	37,1	20,3
Summa anläggningstillgångar	44 125,6	39 750,3
Omsättningstillgångar	1 249,6	544,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>45 375,2</b>	<b>40 294,9</b>
Eget kapital	28 999,5	25 401,7
Långfristiga räntebärande skulder	5 700,0	3 700,0
Uppskjutna skatteskulder	8 293,0	7 939,9
Övriga långfristiga skulder	50,1	56,9
Avsättningar till pensioner	19,6	16,3
Summa långfristiga skulder	14 062,7	11 713,1
Kortfristiga räntebärande skulder	1 650,0	2 500,0
Övriga skulder	663,0	680,1
Summa kortfristiga skulder	2 313,0	3 180,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>45 375,2</b>	<b>40 294,9</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- december 2018	Januari- december 2017
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>		
Ingående eget kapital	25 401,7	23 047,4
Periodens totalresultat	4 319,7	3 035,0
Utdelning	-721,9	-680,7
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>28 999,5</b>	<b>25 401,7</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- december 2018	Januari- december 2017
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>		
Resultat före skatt	4 819,9	3 894,9
Avskrivningar/nedskrivningar	8,6	3,7
Jämförelsestörande poster	-	138,6
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-3 620,8	-2 848,2
Värdoförändring räntederivat	-26,6	-61,6
Övriga förändringar	3,4	1,3
Betald inkomstskatt	-162,2	-150,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 022,3</b>	<b>978,1</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-37,4	-11,5
Ökning/minskning rörelseskulder	18,0	32,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 002,9</b>	<b>999,1</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-737,7	-583,7
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-17,5	-3,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-755,2</b>	<b>-587,3</b>
Upptagna lån	7 100,0	4 000,0
Amortering av låneskuld	-5 950,0	-4 450,0
Utbetald utdelning	-721,9	-680,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>428,1</b>	<b>-1 130,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>675,8</b>	<b>-718,9</b>
Likvida medel vid periodens början	394,9	1 113,8
Likvida medel vid periodens slut	1 070,7	394,9
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	3,28	-3,49

## SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet. Segmentet fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten. 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.

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Totalt	
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>	2018	2017 <sup>1)</sup>	2018	2017 <sup>1)</sup>	2018	2017 <sup>1)</sup>	2018	2017 <sup>1)</sup>
<b>Fastighetsförvaltning</b>								
Nettoomsättning	1 003,5	951,9	465,6	487,5	328,0	311,2	1 797,1	1 750,6
Fastighetskostnader	-231,7	-237,1	-170,9	-160,0	-92,7	-92,0	-495,3	-489,1
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>771,8</b>	<b>714,8</b>	<b>294,7</b>	<b>327,5</b>	<b>235,3</b>	<b>219,2</b>	<b>1 301,8</b>	<b>1 261,5</b>
<b>Bruttoresultat</b>								
<b>Parkeringsverksamhet</b>			34,7	39,2			34,7	39,2
Central administration							-43,5	-41,3
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>							-	-138,6
<b>Värdoförändringar:</b>								
Förvaltningsfastigheter							3 620,8	2 848,2
Räntederivat							26,6	61,6
<b>Rörelseresultat</b>							<b>4 940,4</b>	<b>4 030,6</b>
Finansiella intäkter och kostnader							-120,5	-135,7
<b>Resultat före skatt</b>							<b>4 819,9</b>	<b>3 894,9</b>

<sup>1)</sup> 2017 har räknats om med avseende på den nya organisationen.

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



**NYCKELTAL**

KONCERNEN	Helår 2018	Helår 2017
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Uthyrbar yta, tusental kvm	384,5	384,7
Hysesvakansgrad, %	2,6	3,9
Ytvakansgrad, %	4,3	5,5
Verkligt värde, mdkr	44,1	39,7
<b>Finansiella</b>		
Avkastning på eget kapital, %	14,1	12,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,7	13,2
Soliditet, %	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	10,5	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	14,2	14,6
Överskottsgrad, %	71,0	70,7
<b>Data per aktie</b>		
Periodens resultat, kr	20,94	14,71
Eget kapital, kr	140,59	123,15
Fastigheternas verkliga värde, kr	213,75	192,62
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272
<b>EPRA</b>		
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	1 064	998
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	5,16	4,84
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mnkr	37 215,9	33 255,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	181,00	161,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mnkr	35 218,8	31 447,0
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	171,00	152,00
EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	1,3	2,4

**NYCKELTAL PER KVARTAL**

KONCERNEN	Okt-dec 2018	Jul-sep 2018	Apr-jun 2018	Jan-mar 2018	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017
Nettoomsättning, mnkr	487	465	464	467	480	456	453	452
Avkastning eget kapital, %	14,7	10,7	9,4	5,3	12,9	9,9	8,6	4,7
Avkastning eget kapital, justerad %	4,1	3,4	3,3	3,5	4,0	3,6	3,5	3,6
Soliditet, %	64	63	63	61	63	62	62	60
Periodens resultat per aktie, kr	5,73	2,73	9,13	3,35	4,38	2,46	5,59	2,29
Eget kapital per aktie, kr	140,59	134,86	132,13	123,00	123,15	118,77	116,31	110,73
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,36	1,26	1,28	1,27	1,22	1,24	1,20	1,18
Substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	171,00	164,00	161,00	153,00	152,00	147,00	144,00	138,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,69	1,08	1,40	0,69	1,25	0,77	1,41	1,42

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

Mnkr	Helår 2018	Helår 2017
<b>Substansvärde (EPRA NNAV) se sidan 4.</b>		
<b>Nettoskuld</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	5 700	3 700
Kortfristiga räntebärande skulder	1 650	2 500
Kassa och bank	-1 071	-395
<b>Nettoskuld</b>	<b>6 279</b>	<b>5 805</b>
<b>Soliditet</b>		
Eget kapital	29 000	25 402
Balansomslutning	45 375	40 295
<b>Soliditet, %</b>	<b>64</b>	<b>63</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>		
Räntebärande skulder	7 350	6 200
Räntebärande tillgångar	-1 071	-395
<b>Summa</b>	<b>6 279</b>	<b>5 805</b>
Redovisat värde fastigheter	44 089	39 730
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>14,2</b>	<b>14,6</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Resultat före skatt	4 820	3 895
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-3 647	-2 771
Räntekostnader	123	136
<b>Summa</b>	<b>1 296</b>	<b>1 260</b>
Räntekostnader	123	136
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>10,5</b>	<b>9,3</b>
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>		
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 293	1 259
Finansiella intäkter och kostnader	-120	-136
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 173</b>	<b>1 123</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-109	-125
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>	<b>1 064</b>	<b>998</b>
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr</b>	<b>5,16</b>	<b>4,84</b>

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 210,8 mnkr (1 145,9). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexuppräknning. Kostnaderna var -656,5 mnkr (-644,8). Bruttoresultatet blev 554,3 mnkr (501,1). Resultat från finansiella poster uppgick till 37,8 mnkr (127,3). I finansiella poster ingår erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 158,2 mnkr (263,0).

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 1 060,0 mnkr (364,6). Investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar uppgick till 143,1 mnkr (170,6).

### 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

	Oktober- december 2018	Oktober- december 2017	Januari- december 2018	Januari- december 2017
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>				
Nettoomsättning <sup>1)</sup>	315,2	295,2	1 210,8	1 145,9
Verksamhetens kostnader	-187,7	-172,1	-656,5	-644,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>127,5</b>	<b>123,1</b>	<b>554,3</b>	<b>501,1</b>
Central administration	-13,8	-12,9	-43,5	-41,3
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	0,0	-	0,0
Värdeförändringar räntederivat	4,1	13,2	26,6	61,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>117,8</b>	<b>123,4</b>	<b>537,4</b>	<b>521,4</b>
Erhållna koncernbidrag	158,2	263,0	158,2	263,0
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-26,2	-31,6	-120,4	-135,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>249,8</b>	<b>354,8</b>	<b>575,2</b>	<b>648,7</b>
Bokslutsdispositioner	136,4	144,3	136,4	144,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>386,2</b>	<b>499,1</b>	<b>711,6</b>	<b>793,0</b>
Skatt	-58,6	-87,9	-96,5	-177,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>327,6</b>	<b>411,2</b>	<b>615,1</b>	<b>615,3</b>
<b>Rapport över totalresultat, Mnkr</b>				
Periodens resultat	327,6	411,2	615,1	615,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>327,6</b>	<b>411,2</b>	<b>615,1</b>	<b>615,3</b>

<sup>1)</sup> Serviceintäkter utgör 38,7 mnkr, motsvarande 3% av totala nettoomsättningen för perioden januari - december 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

	31 december 2018	31 december 2017
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>		
Förvaltningsfastigheter	7 980,7	8 017,9
Övriga anläggningstillgångar	2 908,4	2 904,9
Summa anläggningstillgångar	10 889,1	10 922,8
Omsättningstillgångar	1 711,0	890,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 600,1</b>	<b>11 813,4</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 592,5	1 699,3
Summa eget kapital	3 571,2	3 678,0
Obeskattade reserver	340,5	516,2
Avsättningar	887,8	935,0
Långfristiga skulder	5 745,1	3 752,0
Kortfristiga skulder	2 055,5	2 932,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 600,1</b>	<b>11 813,4</b>

Stockholm den 14 februari 2019

Fredrik Lundberg  
*Styrelseordförande*

Claes Boustedt  
*Styrelseledamot*

Peter Egardt  
*Styrelseledamot*

Liv Forhaug  
*Styrelseledamot*

Louise Lindh  
*Styrelseledamot*

Fredrik Persson  
*Styrelseledamot*

Sten Peterson  
*Styrelseledamot*

Anna-Greta Sjöberg  
*Styrelseledamot*

Ivo Stopner  
*Verkställande direktör*  
*Styrelseledamot*

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.



## DEFINITIONER OCH ORDLISTA

### Finans

*Avkastning på eget kapital.* Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för 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 koncernstaber, 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 på förvaltningsfastigheter.

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

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

*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.

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

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

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

*Verkligt värde.* Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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**