

# HUFVUDSTADEN



Q3

Delårsrapport  
januari–september 2020

# HUFVUDSTADEN

## Delårsrapport januari-september 2020

- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen minskade med 7 procent till 1 314 mnkr (1 408), vilket främst förklaras av tillfälliga hyresrabatter och ökade kundförluster för butiker och restauranger till följd av Covid-19.
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 930 mnkr (1 029). Minskningen om 10 procent förklaras främst av lägre hyresintäkter för butiker och restauranger.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 003 mnkr (2 045), motsvarande -4,87 kronor per aktie (9,91). Minskningen förklaras främst av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet avseende fastigheter med en betydande andel butiker och restauranger.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 46,3 mdkr (47,7 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde (EPRA NTA) om 176 kronor per aktie (185 vid årsskiftet). Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -2 070 mnkr (1 700).
- Återköp av 3 959 000 egna A-aktier har skett för 500 mnkr till en genomsnittlig kurs på 126,29 kr per aktie.
- Soliditeten uppgick till 61 procent (62), nettobelåningsgraden till 19 procent (16) och räntetäckningsgraden var 9,2 gånger (11,4).
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 9,1 procent (7,1). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 4,7 procent (3,0).
- Hufvudstaden har branschens nöjdaste kontorshyresgäster enligt Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index i kategorin storbolag.

### Händelser i verksamheten under tredje kvartalet

I september månad lanserades NK e-handel. Successivt kommer fler NK-avdelningar anslutas. Syftet är att stärka de fysiska NK-varuhusen med ytterligare en försäljningskanal och att synliggöra sortimentet i digitala plattformar.

Det franska modehuset Saint Laurent har öppnat i NK-varuhuset i Stockholm.

Lyxvarumärket Hermès har under hösten öppnat en flaggskeppsbutik i NK-varuhuset i Stockholm.

Det svenska skjortvarumärket La Chemise kommer att öppna en butik i Bibliotekstan i Stockholm.

Hyresavtal har tecknats med advokatfirman Foyen om cirka 1 200 kvm kontor i NK-huset i Stockholm.

### Nyckeltal

Mnkr	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jan-dec 2019
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	1 314	1 408	1 896
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	930	1 029	1 373
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 070	1 700	2 727
Rörelseresultat	-1 129	2 721	4 087
Periodens resultat	-1 003	2 045	3 146
Verkligt värde fastigheter, mdkr	46,3	46,4	47,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,6	16,2	15,5
Räntetäckningsgrad, ggr	9,2	11,4	11,4
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	4,7	3,0	1,7
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	3,59	4,11	5,49
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	176,00	179,00	185,00

## COVID-19

Under det tredje kvartalet märktes en viss stabilisering av utbrottet av Covid-19. Belastningen på sjukvården minskade och den ekonomiska aktiviteten återhämtade sig något. Myndigheterna har fortsatt uppmana till social distansering med rekommendationen att arbeta hemifrån. Internationell turism har under sommaren i princip upphört och inhemsk turism har prioriterat destinationer utanför Stockholm och Göteborg, vilket delvis förklaras av att nöjes- och kulturutbudet varit starkt påverkat av restriktioner.

Hufvudstadens centralt belägna fastigheter och marknadsplatser i Sveriges två största städer har fortsatt påverkats av effekterna från utbrottet av Covid-19. Detta då citylägen inte har lika många boende i närområdet och flöden av folk som arbetar i city avsevärt minskat. En viss stabilisering och återhämtning av både kundflöden och försäljningssiffror har noterats under tredje kvartalet även om de fortfarande är klart lägre jämfört med före utbrottet av Covid-19.

Ett resultat av detta har varit att betalningsförmågan under kvartal 2 och 3 varit försvagad för många av våra hyresgäster inom butik och restaurang. Hufvudstaden har därför haft en nära dialog för att på bästa affärsmässiga sätt stödja våra hyresgäster genom denna period. I delårsbokslutet för 2020 uppgår hyresrabatter i samband med Covid-19 till cirka 92 mnkr efter ersättning från staten enligt lokalhyresstödpaketet under kvartal 2. Av dessa avser cirka 42 mnkr rabatter för kvartal 3. Periodens resultat har även påverkats av ökade kostnader för kundförluster.

Hufvudstaden har ofta långa relationer med sina hyresgäster, vilket är en viktig del i vår affärsmodell. Vi stödjer hyresgästerna i deras lokalfrågor, såväl i tider av framgång som i motgång. Dialoger fortgår även under kvartal 4 för att på bästa affärsmässiga sätt hjälpa hyresgästerna att överbygga den här utmanande perioden. Resultatet från vår löpande verksamhet bedöms därför bli påverkat även under kommande kvartal.

Hufvudstaden följer myndigheternas rekommendationer och direktiv för hur smittspridningen ska hanteras. Verksamheten har anpassats, både vad gäller butiker, restauranger och kontorslokaler. Arbetet med utvecklingsprojekt fortskrider där pågående och beslutade projekt genomförs enligt plan. Hufvudstadens finansiella ställning är fortsatt stark med goda förutsättningar att fortsätta utveckla våra fastigheter och marknadsplatser.

Pandemin har sannolikt påskyndat samhällsförändringar men vår tro är dock att människor även i framtiden kommer vilja mötas, både i arbets- och privatliv. Det personliga mötet skapar möjligheter till utbyte av idéer, innovation och affärer samt kultur och upplevelser. Kontor, butiker och restauranger är en förutsättning för detta. Centralt belägna fastigheter i Sveriges två största städer bedöms därför fortsatt vara attraktiva och vi är övertygade om att vår affärsmodell även efter Covid-19 skapar förutsättningar för en god resultatutveckling.

## KONCERNEN

### RESULTAT

#### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under perioden till 1 314,0 mnkr (1 407,6). Bruttoresultatet var 930,0 mnkr (1 028,9). Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter och ökade kundförluster för butiker och restauranger till följd av Covid-19. Det uppvägs något av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräkning.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 11,1 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 9.

#### Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB, NK e-handel och Cecil Coworking. Nettoomsättningen för Parkaden AB uppgick till 52,1 mnkr (61,5), minskningen förklaras av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna var -39,0 mnkr (-39,2) och bruttoresultatet blev 13,1 mnkr (22,3). NK e-handel och Cecil Coworking är verksamheter under uppstart med marginell påverkan på koncernens resultat.

#### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -34,5 mnkr (-33,6). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastig-

heter var -2 070,2 mnkr (1 699,9) och i räntederivat 0,0 mnkr (3,7). För mer information, se sidorna 4-6. Jämförelsestörande poster var 34,7 mnkr (-) och avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden år 2017 i Vildmannen 7.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -98,9 mnkr (-88,8), varav -82,1 mnkr (-72,4) avser kostnader för upplåning och -16,8 mnkr (-16,8) leasingkostnad avseende främst tomträttsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av en högre genomsnittlig upplåningsränta samt en ökad upplåning. För mer information, se sidan 6.

#### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till 225,0 mnkr (-587,7), varav -92,8 mnkr (-106,0) utgjorde aktuell skatt och 317,8 mnkr (-481,7) uppskjuten skatt.

#### Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -1 002,8 mnkr (2 044,7). Minskningen förklaras främst av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet avseende fastigheter med en betydande andel butiker och restauranger.



## FASTIGHETSBESTÄNDET

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 2020 uppgå till 46 266 mnkr (47 681 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 384 000 kvm (384 200 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september 2020 var 9,1 procent (5,0 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 9,7 procent (6,7 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 4,7 procent (1,7 vid årsskiftet). Ökningen av hyresvakansen exklusive pågående utvecklingsprojekt förklaras främst av ett par kontorsavflyttningar. För flera av dessa ytor har nya hyresavtal redan tecknats. Därtill påverkas vakansen av att några butikshyresgäster försatts i konkurs eller avflyttat.

## Förvärv och investeringar

De totala investeringarna i fastigheter och övriga anläggningstillgångar under perioden var 698,8 mnkr (652,2).

Under senare år har bolaget intensifierat satsningen på utvecklingsprojekt. För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till cirka 4 mdkr. Större projekt presenteras i tabellen nedan.

Beslutade och pågående utvecklingsprojekt fortskrider enligt plan trots pågående utbrott av Covid-19.

Under senare år har ett omfattande arbete ägt rum i Stockholm med att utveckla och förstärka NK-varuhusets position som ett varuhus i världsklass. Merparten av projektet färdigställs under hösten och under kvartalet har arbetet fortsatt med att färdigställa återstående avdelningar. NK-varuhuset kommer fortsätta utvecklas för att möta förändrade konsumentbeteenden och i september lanserades NK e-handel, dit allt fler NK-avdelningar kommer anslutas framöver.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan är stora delar av om- och påbyggnadsprojektet färdigställt. Advokatfirman Vinge, som hyr drygt 70 procent av kontorsytorna, kommer flytta tillbaka till fastigheten under

det fjärde kvartalet. På resterande kontorsytor pågår färdigställandet av Hufvudstadens egna coworking-koncept Cecil som planeras öppna i början av 2021.

I Vildmannen 7 pågår rivningsarbetet enligt plan bakom ursprungliga gatufasader som säkrats inför nybyggnationen.

I slutet av 2019 erhöles en ny detaljplan för kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg. Ett utredningsarbete har inletts för ett omfattande om- och påbyggnadsprojekt. Den nya detaljplanen möjliggör tillkommande byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea.

Befintliga bostäder i kvarteret kommer ersättas med nya i fastigheten Inom Vallgraven 3:2. Konverteringen är påbörjad under kvartalet med beräknat färdigställande vid årsskiftet 2021/2022.

## Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje kvartalsskifte en intern värdering av varje enskild fastighet. Syftet med värderingen är att bedöma fastighetsbeståndets verkliga värde. För att kvalitetssäkra värderingarna, inhämtas minst en gång per år externa värderingar för en del av fastighetsbeståndet. Löpande under året görs uppdateringar av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden bedömer även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till -2 070,2 mnkr (1 699,9). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2020 uppgick till 46,3 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeminskningen beror på effekten av sjunkande marknadshyror för främst butiker samt något stigande direktavkastningskrav, främst för fastigheter med betydande andel butiker och restauranger.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet är oförändrat jämfört med kvartal 2 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,7 procent (3,6 vid årsskiftet).

## Större pågående och planerade projekt tredje kvartalet 2020

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	11 000	3 100	750	2020/2021
Stockholm	Vildmannen 7	Rivningsarbete, projektering	Kontor & butik	-	-	-	-
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	-	-	-	-
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Pågående	Bostäder	1 300	-	85	2021/2022
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Projektering	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

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

### Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har värderingen baserats på en färdigställd byggnad med avdrag för byggkostnader samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav.

Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, 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 driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Råder större osäkerhet än normalt kompenseras det av höjda direktavkastningskrav i värderingen.

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

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

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

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2020-09-30.

### Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 46,3 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 resultateffekten före skatt därav.

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

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 050 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	525 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	590 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 100 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2020-09-30.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 37,8 mdkr eller 187 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 35,6 mdkr eller 176 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 2020

	Mnkr	Kr/ aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	29 075,4	144
<b>Återläggning</b>		
Uppskjuten skatt <sup>1)</sup>	8 752,7	43
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	37 828,1	187
<b>Avdrag</b>		
Immateriella tillgångar	-111,6	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 124,4	-11
Substansvärde (EPRA NTA)	35 592,1	176
<b>Återläggning</b>		
Immateriella tillgångar enligt ovan	111,6	0
Uppskjuten skatt i sin helhet	-6 628,3	-32
Substansvärde (EPRA NDV)	29 075,4	144

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

### HUFVUDSTADEN HAR BRANSCHENS NÖJDASTE KONTORSHYRESGÄSTER

Fastighetsbarometern<sup>1)</sup> är branschens Nöjd Kundundersökning. Med ett resultat om 83 på en 100-gradig skala placerade sig Hufvudstaden återigen på en klar första plats bland storbolagen. Genomsnittet för hela branschen var 75. Hufvudstaden har högst värde på läge, kontaktperson, felanmälan och information.

### HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge i Stockholms city återhämtade sig något under kvartalet även om det fortsatt råder en avvaktan på marknaden. Intressenter finns och visningar av lokaler genomförs men det tar generellt längre tid innan avtal tecknas. Vakansnivåerna är fortsatt låga och i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor vara inom intervallet 6 300 och 8 700 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler är effekterna svårbedömda men marknadshyresnivåerna bedöms, i alla fall temporärt, ha påverkats negativt. Bedömningen är att marknadshyrorna för butiker i bästa kommersiella läge är i intervallet 13 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna och flexibla kontorslokaler varit fortsatt något avvaktande. Vakanserna är fortsatt låga och marknadshyrorna i de attraktivaste lägena är mellan 2 900 och 3 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i bästa kommersiella läge är marknadshyrorna något sjunkande och uppgår till mellan 5 000 och 14 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar har varit något negativt för butikslokaler och positivt för kontor. Totalt har under perioden 29 300 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 169 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 6 procent.

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

## FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 september 2020 till 8 250 mnkr (8 350 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 7 884 mnkr (6 644 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 729 mnkr (760 vid årsskiftet), total nettoskuld var 8 613 mnkr (7 404 vid årsskiftet). Under kvartal 4 förfaller 500 mnkr i banklån. Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 3 000 mnkr varav 1 050 mnkr reserverats som backup för utestående företagscertifikat.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 8 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 6 200 mnkr i obligationer respektive 1 050 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,0 år (2,6 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 år (3,3 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,3 procent (1,2 vid årsskiftet). För att uppnå önskad ränteförhållningsstruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta varav 6 200 mnkr av den totala upplåningen löper med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör netting.

### Räntebindningsstruktur, mnkr, 30 september 2020

Förfallotidpunkt, år	Krediter	Genomsnittlig eff. ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
< 1	2 550	1,2	31
1 - 2	1 200	1,5	15
2 - 3	2 500	1,3	30
3 - 4	500	1,5	6
4 - 5	1 500	1,1	18
Totalt	8 250	1,3	100

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

### Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 september 2020

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:				Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat <sup>1)</sup>	Summa	
< 1	1 000	500	500	-	1 000	12
1 - 2	2 700	500	1 200	-	1 700	21
2 - 3	2 500	-	2 500	-	2 500	30
3 - 4	1 500 <sup>2)</sup>	-	500	50	550	7
4 - 5	2 500 <sup>2)</sup>	-	1 500	1 000	2 500	30
Totalt	10 200	1 000	6 200	1 050	8 250	100

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

<sup>2)</sup> Varav 1 050 mnkr reserverats som backup för utestående certifikat.

## KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 303,9 mnkr (347,0), en minskning med 12 procent. Nettoomsättningen var 428,0 mnkr (469,5), en minskning med 9 procent. Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter och ökade kundförluster för butiker och restauranger till följd av Covid-19. Det uppvägs något av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknung. Verksamhetens kostnader var -124,1 mnkr (-122,5).

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB, NK e-handel och Cecil Coworking. Nettoomsättningen för Parkaden AB uppgick till 17,2 mnkr (19,9), minskningen förklaras av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna var -12,8 mnkr (-13,3), och bruttoresultatet blev 4,4 mnkr (6,6).

NK e-handel och Cecil Coworking är verksamheter under uppstart med marginell påverkan på koncernens resultat.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfasigheter uppgick till -155,5 mnkr (408,0) och i räntederivat till 0,0 mnkr (0,4). Finansiella intäkter och kostnader var netto -32,9 mnkr (-29,5).

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på NASDAQ Stockholm, bolagets C-aktie avnoterades från NASDAQ Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid periodens utgång totalt 47 025 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 september 2020 till 27,0 procent (28,4 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 september 2020 var 124,90 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 26,4 mdkr.

### Omvandling av Hufvudstadens C-aktier

Vid årsstämman 2001 infördes ett omvandlingsförbehåll i Hufvudstadens bolagsordning. Aktieägare har rätt att när som helst begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under kvartal 3 2020 har omvandling skett av 49 C-aktier till A-aktier.

### Aktiestruktur per 30 september 2020

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital %	Röster %
A (1 röst)	202 999 876	202 999 876	96,1	19,7
C (100 röster)	8 272 057	827 205 700	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 205 576	100,0	100,0

### Återköpta aktier

Vid årsstämman 2020 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. Den 10 september 2020 beslutade styrelsen om att utnyttja bemyndigandet. Hufvudstaden har under september köpt tillbaka 3 959 000 A-aktier för 500,0 mnkr vilket motsvarar en genomsnittlig kurs på 126,29 kr/aktie. Hufvudstadens totala egna innehav av aktier uppgår därefter till 8 965 000 A-aktier, vilket motsvarar 4,2 procent av det totala antalet utestående aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster.

### Återköp av aktier per 30 september 2020, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2020	211,3	5,0	206,3
Återköp aktier, september	-	4,0	-4,0
Per 30 sep 2020	211,3	9,0	202,3

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Från den 1 oktober 2020 har förändringar skett i Hufvudstadens koncernledning. Bo Wikare, vice verkställande direktör är ny Chef Affärsområde NK, tillika vd för AB Nordiska Kompaniet. Mattias Nygårds är ny Chef Affärsutveckling och ingår därmed i koncernledningen. Vidare utsåg styrelsen Anders Nygren, Chef Affärsområde Stockholm, till vice verkställande direktör i Hufvudstaden. I samband med förändringarna lämnade Henrik Andreasson, tidigare Chef Affärsområde NK och vd för AB Nordiska Kompaniet, Hufvudstaden och bolagets koncernledning.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Utöver de väsentliga risker och osäkerheter som beskrivs i årsredovisningen 2019 har även en ökad osäkerhet utifrån rådande Covid-19 pandemi identifierats. För ytterligare beskrivning, se sidan 3.

## VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS Standarderna. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34.16A framkommer i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Förutom de redovisningsprinciper och beräkningsgrunder som framgår av årsredovisningen för 2019 har IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplýsningar om statliga stöd tillämpats. Det är framförallt statligt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror som erhållits eller förväntas erhållas. Statligt stöd redovisas när det före-

ligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöden redovisas inom nettoomsättning fastighetsförvaltning i resultaträkningen i samma period som den minskade hyresintäkten.

## KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2020	18 februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021
Årsstämma 2021 i Stockholm	25 mars 2021

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 5 november 2020.

*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 2020	Juli-september 2019	Januari-september 2020	Januari-september 2019	Januari-december 2019
<b>Nettoomsättning<sup>1)</sup></b>					
Fastighetsförvaltning	428,0	469,5	1 314,0	1 407,6	1 896,4
Övrig verksamhet	17,2	19,9	52,1	61,5	84,8
	<b>445,2</b>	<b>489,4</b>	<b>1 366,1</b>	<b>1 469,1</b>	<b>1 981,2</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-6,8	-7,7	-19,4	-20,3	-28,9
Drift och administration	-65,9	-63,8	-210,4	-204,2	-287,0
Fastighetskatt	-50,2	-49,8	-150,5	-150,5	-200,7
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-1,2	-1,2	-3,7	-3,7	-6,8
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-124,1</b>	<b>-122,5</b>	<b>-384,0</b>	<b>-378,7</b>	<b>-523,4</b>
Övrig verksamhet, kostnader	-14,8	-13,3	-41,0	-39,2	-52,5
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-138,9</b>	<b>-135,8</b>	<b>-425,0</b>	<b>-417,9</b>	<b>-575,9</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>306,3</b>	<b>353,6</b>	<b>941,1</b>	<b>1 051,2</b>	<b>1 405,3</b>
- varav Fastighetsförvaltning	303,9	347,0	930,0	1 028,9	1 373,0
- varav Övrig verksamhet	2,4	6,6	11,1	22,3	32,3
Central administration	-11,1	-11,4	-34,5	-33,6	-49,2
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar</b>	<b>295,2</b>	<b>342,2</b>	<b>906,6</b>	<b>1 017,6</b>	<b>1 356,1</b>
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	-	34,7	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-155,5	408,0	-2 070,2	1 699,9	2 726,9
Värdeförändringar räntederivat	-	0,4	-	3,7	3,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>139,7</b>	<b>750,6</b>	<b>-1 128,9</b>	<b>2 721,2</b>	<b>4 086,7</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-32,9	-29,5	-98,9	-88,8	-118,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>106,8</b>	<b>721,1</b>	<b>-1 227,8</b>	<b>2 632,4</b>	<b>3 968,0</b>
Skatt	-28,1	-157,6	225,0	-587,7	-821,6
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>78,7</b>	<b>563,5</b>	<b>-1 002,8</b>	<b>2 044,7</b>	<b>3 146,4</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>78,7</b>	<b>563,5</b>	<b>-1 002,8</b>	<b>2 044,7</b>	<b>3 146,4</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	205 708 848	206 265 933	206 078 883	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	0,38	2,73	-4,87	9,91	15,25

<sup>1)</sup> Serviceintäkter utgör 68,8 mnkr motsvarande 5 % av totala nettoomsättningen för jan-sep 2020, för jan-sep 2019 66,6 mnkr motsvarande 5 % och för jan-dec 2019 86,8 mnkr motsvarande 4 %.

<sup>2)</sup> Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7 om 34,7 mnkr.

**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG**

KONCERNEN, Mnkr	30 september 2020	30 september 2019	31 december 2019
Förvaltningsfastigheter	46 266,1	46 395,4	47 680,6
Nyttjanderättstillgångar	728,7	760,6	760,0
Övriga anläggningstillgångar	140,6	83,5	101,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>47 135,4</b>	<b>47 239,5</b>	<b>48 541,7</b>
Omsättningstillgångar	491,8	1 232,0	1 799,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>47 627,2</b>	<b>48 471,5</b>	<b>50 341,6</b>
Eget kapital	29 075,4	30 281,0	31 382,7
Långfristiga räntebärande skulder	6 200,0	6 200,0	6 700,0
Uppskjutna skatteskulder	8 654,5	8 774,7	8 972,3
Långfristiga leasingskulder	710,5	720,3	719,0
Övriga långfristiga skulder	78,0	59,1	61,0
Övriga avsättningar	25,0	24,7	25,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 668,0</b>	<b>15 778,8</b>	<b>16 478,0</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 050,0	1 650,0	1 650,0
Kortfristiga leasingskulder	18,6	40,6	41,4
Övriga skulder	815,2	721,1	789,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 883,8</b>	<b>2 411,7</b>	<b>2 480,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>47 627,2</b>	<b>48 471,5</b>	<b>50 341,6</b>



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-september 2020	Januari-september 2019	Januari-december 2019
Ingående eget kapital	31 382,7	28 999,5	28 999,5
Periodens totalresultat	-1 002,8	2 044,7	3 146,4
Utdelning	-804,4	-763,2	-763,2
Återköp av egna aktier	-500,0	-	-
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>29 075,4</b>	<b>30 281,0</b>	<b>31 382,7</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari-september 2020	Januari-september 2019	Januari-december 2019
Resultat före skatt	-1 227,8	2 632,4	3 968,0
Avskrivningar/nedskrivningar	70,7	36,1	52,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 070,2	-1 699,9	-2 726,9
Värdeförändring räntederivat	-	-3,7	-3,7
Övriga förändringar	-0,7	5,1	6,0
Betald inkomstskatt	-118,3	-116,0	-138,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>794,1</b>	<b>854,0</b>	<b>1 158,2</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-56,3	23,3	72,1
Ökning/minskning rörelseskulder	56,6	80,4	136,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>794,4</b>	<b>957,7</b>	<b>1 367,1</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-655,7	-606,9	-865,2
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-43,1	-45,3	-63,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-698,8</b>	<b>-652,2</b>	<b>-928,2</b>
Upptagna lån	2 650,0	3 950,0	5 350,0
Amortering av låneskuld	-2 750,0	-3 450,0	-4 350,0
Amortering av leasingskuld	-31,1	-29,6	-40,3
Utbetald utdelning	-804,4	-763,2	-763,2
Återköp av egna aktier	-500,0	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 435,5</b>	<b>-292,8</b>	<b>196,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 339,9</b>	<b>12,7</b>	<b>635,4</b>
Likvida medel vid periodens början	1 706,1	1 070,7	1 070,7
Likvida medel vid periodens slut	366,2	1 083,4	1 706,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	3,85	4,64	6,63
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-6,50	0,06	3,08

## SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och övrig verksamhet. Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019
<b>Fastighetsförvaltning:</b>								
Nettoomsättning	778,4	785,2	275,9	359,3	259,7	263,1	1 314,0	1 407,6
Fastighetskostnader	-175,1	-177,9	-136,0	-128,0	-72,9	-72,8	-384,0	-378,7
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>603,3</b>	<b>607,3</b>	<b>139,9</b>	<b>231,3</b>	<b>186,8</b>	<b>190,3</b>	<b>930,0</b>	<b>1 028,9</b>
<b>Bruttoresultat övrig verksamhet<sup>1)</sup></b>	<b>-1,3</b>	<b>-</b>	<b>12,4</b>	<b>22,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,1</b>	<b>22,3</b>
Central administration							-34,5	-33,6
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>							34,7	-
<b>Värdeförändringar:</b>								
Förvaltningsfastigheter							-2 070,2	1 699,9
Räntederivat							-	3,7
<b>Rörelseresultat</b>							<b>-1 128,9</b>	<b>2 721,2</b>
Finansiella intäkter och kostnader							-98,9	-88,8
<b>Resultat före skatt</b>							<b>-1 227,8</b>	<b>2 632,4</b>

<sup>1)</sup> Övrig verksamhet avser Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB. Cecil Coworking ingår i affärsområde Stockholm och planeras öppna i början av 2021. Verksamheten belastas med uppstartskostnader.

<sup>2)</sup> Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7 om 34,7 mnkr.

**NYCKELTAL**

KONCERNEN	30 september 2020	30 september 2019	Helår 2019
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyrbar yta, tusental kvm	384,0	384,4	384,2
Hyresvakansgrad, %	9,1	7,1	5,0
Ytvakansgrad, %	9,7	8,7	6,7
Verkligt värde, mdkr	46,3	46,4	47,7
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	-2,6	7,6	10,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-2,1	8,2	10,7
Soliditet, %	61	62	62
Räntetäckningsgrad, ggr	9,2	11,4	11,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,2	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,6	16,2	15,5
Överskottsgrad, %	68,9	71,6	70,9
<b>Data per aktie</b>			
Periodens resultat, kr	-4,87	9,91	15,25
Eget kapital, kr	143,72	146,81	152,15
Fastigheternas verkliga värde, kr	228,69	224,93	231,16
Antal utestående aktier, tusental	202 307	206 266	206 266
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	206 079	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	741	847	1 132
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	3,59	4,11	5,49
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mnkr	37 828,1	39 114,9	40 453,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	187,00	190,00	196,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), mnkr	35 592,1	36 917,7	38 181,2
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	176,00	179,00	185,00
Substansvärde (EPRA NDV), mnkr	29 075,4	30 281,0	31 382,7
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	144,00	147,00	152,00
EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	4,7	3,0	1,7

**NYCKELTAL PER KVARTAL**

KONCERNEN	Jul-sep 2020	Apr-jun 2020	Jan-mar 2020	Okt-dec 2019	Jul-sep 2019	Apr-jun 2019	Jan-mar 2019	Okt-dec 2018
Börskurs A-aktie, kr	124,90	115,80	135,70	185,10	178,20	157,90	161,30	136,90
Nettoomsättning, mnkr	445	420	501	512	489	487	493	487
Avkastning eget kapital, %	-2,8	-2,6	0,7	10,9	7,8	6,4	4,1	14,7
Avkastning eget kapital, justerad %	2,7	2,6	3,1	3,8	3,2	3,0	3,2	4,1
Soliditet, %	61	62	62	62	62	62	62	64
Överskottsgrad, %	68,8	66,4	71,1	69,1	72,3	71,2	71,2	69,9
Periodens resultat per aktie, kr	0,38	-2,83	-2,42	5,34	2,73	4,76	2,42	5,73
Eget kapital per aktie, kr	143,72	143,00	145,83	152,15	146,81	144,07	139,31	140,59
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,16	1,07	1,36	1,38	1,38	1,39	1,34	1,36
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	176,00	175,00	178,00	185,00	179,00	176,00	170,00	171,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,46	1,42	0,98	1,98	2,23	1,37	1,04	1,69

**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	30 september 2020	30 september 2019	Helår 2019
<b>Substansvärde se sidan 5.</b>			
<b>Nettoskuld</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	6 200	6 200	6 700
Långfristiga leasingkulder	710	720	719
Kortfristiga räntebärande skulder	2 050	1 650	1 650
Kortfristiga leasingkulder	19	41	41
Kassa och bank	-366	-1 083	-1 706
<b>Nettoskuld</b>	<b>8 613</b>	<b>7 528</b>	<b>7 404</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	29 075	30 281	31 383
Balansomslutning	47 627	48 472	50 342
<b>Soliditet, %</b>	<b>61</b>	<b>62</b>	<b>62</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>			
Räntebärande skulder	8 250	7 850	8 350
Leasingkulder	729	761	760
Räntebärande tillgångar	-366	-1 083	-1 706
<b>Summa</b>	<b>8 613</b>	<b>7 528</b>	<b>7 404</b>
Redovisat värde fastigheter	46 266	46 395	47 681
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>18,6</b>	<b>16,2</b>	<b>15,5</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Resultat före skatt	-959 <sup>1)</sup>	2 942 <sup>1)</sup>	3 968
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	2 036	-1 704	-2 731
Räntekostnader	132 <sup>1)</sup>	119 <sup>1)</sup>	119
<b>Summa</b>	<b>1 209</b>	<b>1 357</b>	<b>1 356</b>
Räntekostnader	132 <sup>1)</sup>	119 <sup>1)</sup>	119
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>9,2</b>	<b>11,4</b>	<b>11,4</b>
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>			
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	907	1 018	1 356
Finansiella intäkter och kostnader	-99	-89	-119
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>808</b>	<b>929</b>	<b>1 237</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-67	-82	-105
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)</b>	<b>741</b>	<b>847</b>	<b>1 132</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	206,1	206,3	206,3
<b>Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr</b>	<b>3,59</b>	<b>4,11</b>	<b>5,49</b>

<sup>1)</sup> Omräknat 12 månader.

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 944,1 mnkr (954,1). Minskningen förklaras främst av tillfälliga hyresrabatter och ökade kundförluster för främst butiker och restauranger till följd av Covid-19. Det uppvägs något av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknings. Verksamhetens kostnader var -634,6 mnkr (-577,9). Ökningen förklaras av ökade kostnader för underhåll främst till följd av större pågående utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 309,5 mnkr (376,2). Resultat från finansiella poster uppgick till -82,0 mnkr (-71,9).

Likvida medel vid periodens utgång var 345,9 mnkr (1 080,4). Investeringar i fastigheter, immateriella tillgångar och inventarier uppgick till 287,2 mnkr (174,9).

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Utöver de väsentliga risker och osäkerheter som beskrivs i årsredovisningen 2019 har

även en ökad osäkerhet utifrån rådande Covid-19 pandemi identifierats. För ytterligare beskrivning se sidan 3.

### 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. Utöver det som anges i Redovisningsprinciper för koncernen på sidan 7 gällande tillämpningen av IAS 20 så är redovisningsprinciper och beräkningsgrunder i övrigt oförändrade från årsredovisningen 2019.

### RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	Juli-september 2020	Juli-september 2019	Januari-september 2020	Januari-september 2019	Januari-december 2019
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>					
Nettoomsättning <sup>1)</sup>	310,0	317,8	944,1	954,1	1 282,7
Verksamhetens kostnader	-198,4	-170,5	-634,6	-577,9	-802,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>111,6</b>	<b>147,3</b>	<b>309,5</b>	<b>376,2</b>	<b>480,0</b>
Central administration	-11,1	-11,4	-34,5	-33,6	-49,2
Jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	-	-	34,7	-	-
Värdeförändringar räntederivat	-	0,4	-	3,7	3,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>100,5</b>	<b>136,3</b>	<b>309,7</b>	<b>346,3</b>	<b>434,5</b>
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	162,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-27,2	-23,9	-82,0	-71,9	-96,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>73,3</b>	<b>112,4</b>	<b>227,7</b>	<b>274,4</b>	<b>501,1</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	174,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>73,3</b>	<b>112,4</b>	<b>227,7</b>	<b>274,4</b>	<b>675,6</b>
Skatt	-21,7	-32,0	-69,8	-83,2	-145,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>51,6</b>	<b>80,4</b>	<b>157,9</b>	<b>191,2</b>	<b>530,6</b>
<b>Rapport över totalresultat, Mnkr</b>					
Periodens resultat	51,6	80,4	157,9	191,2	530,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>51,6</b>	<b>80,4</b>	<b>157,9</b>	<b>191,2</b>	<b>530,6</b>

<sup>1)</sup> Serviceintäkter utgör 33,4 mnkr motsvarande 4 % av totala nettoomsättningen för jan-sep 2020, för jan-sep 2019 32,5 mnkr motsvarande 3 % och för jan-dec 2019 43,7 mnkr motsvarande 3 %.

<sup>2)</sup> Avser försäkringsersättning för hyresförluster och räddningskostnader efter branden 2017 i fastigheten Vildmannen 7 om 34,7 mnkr.

### BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 september 2020	30 september 2019	31 december 2019
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Förvaltningsfastigheter	8 223,9	8 014,8	8 066,7
Övriga anläggningstillgångar	2 920,9	2 913,1	2 914,7
Summa anläggningstillgångar	11 144,8	10 927,9	10 981,4
Omsättningstillgångar	1 121,7	1 781,9	2 353,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 266,5</b>	<b>12 709,8</b>	<b>13 334,7</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	213,3	1 020,5	1 359,9
Summa eget kapital	2 192,0	2 999,2	3 338,6
Obeskattade reserver	161,6	340,5	161,6
Avsättningar	898,6	895,1	896,7
Långfristiga skulder	6 270,5	6 253,0	6 754,4
Kortfristiga skulder	2 743,8	2 222,0	2 183,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 266,5</b>	<b>12 709,8</b>	<b>13 334,7</b>



Stockholm den 5 november 2020

Ivo Stopner  
*Verkställande direktör*

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

## DEFINITIONER OCH ORDLISTA

### Finans

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

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

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

**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 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 tomrättsavgälder.

**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.

**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 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 jämför-

elsestörande 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.

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

### Fastighet

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

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

## Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

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

## Strategier för att uppnå målen

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

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

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

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

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



BIBLIOTEKSTAN



COWORKING



FREDSTAN  
GÖTEBORG

nordstan



## HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

NK 100, 111 77 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00

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

Organisationsnummer 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



**HUFVUDSTADEN**