

HUFVUDSTADEN

Q1

Delårsrapport
januari-mars 2023

HUFVUDSTADEN

Delårsrapport januari-mars 2023

- **Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 503 mnkr (449), en ökning om 12 procent. Inklusiva koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 551 mnkr (499).**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 15 procent och uppgick till 331 mnkr (288). Inklusiva koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens bruttoresultat 379 mnkr (338).**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till -499 mnkr (380), motsvarande -2,47 kronor per aktie (1,88). Minskningen förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 48,9 mdkr (49,5 vid årsskiftet), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 195 kronor per aktie (201 vid årsskiftet) efter betald utdelning om 2,70 kr per aktie. Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -906 mnkr (227).**
- **Soliditeten uppgick till 60 procent (60), nettobelåningsgraden till 20 procent (19) och räntetäckningsgraden var 6,2 gånger (7,6).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 8,5 procent (9,7). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,4 procent (6,7).**

Händelser i verksamheten under första kvartalet

På Klarabergsgatan i fastigheten Orgelpipan 7 i Stockholm har THE WORKS tecknat hyresavtal för cirka 2 500 kvm kontor. THE WORKS bedriver kostnadseffektiv coworking i fastigheter som är under utveckling. För Orgelpipan 7 pågår utredningar för framtida om- och påbyggnationer.

Varumärket Stone Island har tecknat hyresavtal för en ny butik i fastigheten Packarhuset 4 i Bibliotekstan. I och med nyetableringen flyttar varumärket från sin tidigare butiklokal i området.

I NK-varuhuset i Stockholm omflyttar lyxvarumärket Loewe till en större avdelning om cirka 140 kvm.

Varumärket Hööks har öppnat en pop-up butik om drygt 200 kvm i gallerian Femman i Göteborg. Hööks erbjuder ett brett sortiment inom friluftsliv, häst- och hundsport.

Avdelningen Hår & Skönhet om cirka 260 kvm har öppnat på gatuplan i NK-varuhuset i Göteborg.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	551	499	2 055
Hyresintäkter, koncerninternt	-49	-50	-200
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	503	449	1 855
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	331	288	1 235
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-906	227	-209
Rörelseresultat	-575	517	1 089
Periodens resultat	-499	380	722
Verkligt värde fastigheter, mdkr	48,9	49,2	49,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,0	18,7	18,7
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	7,6	7,7
EPRA vakansgrad, %	5,4	6,7	4,0
EPRA EPS per aktie, kr	1,25	1,15	5,07
EPRA NRV per aktie, kr	195	199	201



”

Vi inleder året med ett starkt bruttoreultat från fastighetsförvaltningen som ökar med 15 procent. Det känns positivt då vi har flera stora utvecklingsprojekt igång samtidigt som vi befinner oss i tider med stigande räntor och osäkerhet i omvärlden. Hufvudstaden har under rådande marknadssituation ett fördelaktigt utgångsläge med låg belåning och fastigheter i de bästa lägena.

Vi ser ett fortsatt intresse för våra kontorslokaler i Stockholms och Göteborgs bästa citylägen. Fler kunder är tydliga med att de söker ett riktigt attraktivt kontor i centralt läge med närliggande service, handel och kultur. Faktorer som blivit ännu viktigare efter pandemin för att locka kontorsmedarbetare att välja kontoret framför distansarbete.

Anders Nygren
VD

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 48,5 mnkr (50,3) uppgick under perioden till 502,9 mnkr (448,7). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomtställts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -172,2 mnkr (-160,7). Driftkostnaderna ökade under perioden, främst kopplat till högre energikostnader. Bruttoresultatet var 330,7 mnkr (288,0) exklusive koncerninterna hyror.

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

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 8.

Övriga segment

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

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 177,5 mnkr (164,1). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -29,5 mnkr (-33,7), var -177,3 mnkr (-162,9). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 0,2 mnkr (1,2). Försäljningen för NK Retail påverkas av säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 34,3 mnkr (31,0). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -19,0 mnkr (-16,6), var -20,9 mnkr (-17,1). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 13,4 mnkr (13,9).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 8.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -13,0 mnkr (-12,8). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -906,4 mnkr (227,0). För mer information, se sidorna 4-5.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -52,2 mnkr (-38,0). Ränteintäkter var 1,8 mnkr (0,0). Kostnader för upplåning var -48,2 mnkr (-32,4) och räntekostnader för leasing avseende främst tomt-rättsavgälder var -5,8 mnkr (-5,6). Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras till största del av högre genomsnittlig ränta. För mer information, se sidorna 5-6.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till 127,9 mnkr (-99,3), varav -26,5 mnkr (-19,1) utgjorde aktuell skatt och 154,4 mnkr (-80,2) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras av periodens negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -499,4 mnkr (380,0). Minskningen förklaras av periodens negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 31 mars 2023 uppgå till 48 909 mnkr (49 547 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet men motverkas delvis av periodens investeringar. Den uthyrbara ytan var cirka 386 100 kvm (386 600 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 31 mars 2023 var 8,5 procent (7,0 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 13,0 procent (11,2 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 5,4 procent (4,0 vid årsskiftet). Ökningen av hyresvakansen exklusive pågående utvecklingsprojekt förklaras främst av ett par kontorsavflyttningar. För flera av dessa ytor har nya hyresavtal redan tecknats.

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna under perioden uppgick till 283,8 mnkr (203,3).

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

Återuppbyggnaden av Vildmannen 7 i Bibliotekstan är i slutfasen. Arbetena med fasaderna är klara och byggnaden är avtäckt. Invändiga arbeten med installationer, WC- och våtgrupper samt butikslokaler fortgår. Utanför byggnaden pågår återställning av gatumiljön. Samtliga kontorsytor om cirka 2 900 kvm är uthyrda till Cirio Advokatbyrå. Flera hyresavtal för butiksytor är tecknade, däribland med Chanel Fragrance and Beauty Boutique och A.P.C. om vardera cirka 100 kvm. Den nya byggnaden kommer erbjuda mycket moderna och effektiva kontor samt attraktiva butiker i en unik miljö. Inflyttning sker från juli månad i år.

I fastigheten Hästhuvudet 13, vid korsningen Sveavägen och Kungsgatan i Stockholm, genomförs en större ombyggnation av cirka 3 100 kvm kontorslokaler samt uppgradering av tekniska installationer. Projektet bedöms färdigställas kring årsskiftet 2023/2024.

I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. Under kvartalet har arbeten med projektering, spontning, grund- och stomarbeten samt nya fönsteröppningar pågått. Miljösanering och en arkeologisk undersökning har avslutats. I kvarteret är den första av två byggkranar uppställd. Projektet omfattar totalt cirka 44 000 kvm bruttoarea och den uthyrningsbara ytan beräknas öka med cirka 11 600 kvm. Färdigställandet bedöms till årsskiftet 2025/2026.

Fastighets- och substansvärde

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

Med beaktande av ovanstående bedöms den orealiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till -906,4 mnkr (227,0). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 31 mars 2023 uppgick till 48,9 mdkr inklusive periodens investeringar. Den orealiserade värdeförändringen beror främst på stigande avkastningskrav.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 4 punkter jämfört med kvartal 4 2022 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,8 procent (3,7 vid årsskiftet).

Värderingsmetod

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

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 angränsande område. Även affärer som inte kommit till avslut eller andra påverkande faktorer ger vägledning om marknadens avkastningskrav.

Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med 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 drift- och underhållskostnader. Råder större osäkerhet än normalt kompenseras det av höjda direktavkastningskrav i värderingen.

Större pågående och planerade projekt första kvartalet 2023

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

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

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering¹⁾

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

¹⁾ Värdetidpunkt 2023-03-31.

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. Värdeintervall brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov.

Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 48,9 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,4 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hysesintäkter	100 kr/kvm	1 060 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	530 mnkr
Hysesvakansgrad	1,0 procentenhet	670 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 350 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2023-03-31.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 39,4 mdkr eller 195 kronor per aktie. Aktuell substansvärde (EPRA NTA) var 37,1 mdkr eller 183 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 mars 2023

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	30 216,4	149
Återläggning		
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾	9 218,6	46
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	39 435,0	195
Avdrag		
Immateriella tillgångar	-92,1	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 237,5	-11
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	37 105,4	183
Återläggning		
Immateriella tillgångar enligt ovan	92,1	1
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾ med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 981,1	-35
EPRA NDV (Substansvärde)	30 216,4	149

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

HYRESMARKNADEN

Kontorshyresmarknaden i Stockholms city var stabil under kvartalet, med god efterfrågan på främst moderna och flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivåerna var fortsatt inom normalintervallet och i Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyror för moderna kontor till mellan 6 700 och 9 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butikslokaler var efterfrågan stabil och flera hyresavtal tecknades. Marknadshyror för butiker i bästa kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 24 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader efterfrågades främst moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var högre än normalintervallet och marknadshyror i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 200 till 4 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyror mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av kontorslokaler har utvecklats positivt medan omförhandlingar av butikslokaler har resulterat i lägre hyror.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 31 mars 2023 till 9 500 mnkr (9 000 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 9 074 mnkr (8 547 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 714 mnkr (712 vid årsskiftet), total nettoskuld var 9 788 mnkr (9 259 vid årsskiftet). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 5 000 mnkr.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 12 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 6 000 mnkr i obligationer respektive 1 000 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per den 31 mars 2023 uppgick likvida medel samt outnyttjade lånelöften till 5 426 mnkr, vilket täcker samtliga förfall de kommande tre åren.

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 mars 2023

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	6 000
Certifikatsprogram	3 000	2 000
Banklån inkl. lånelöften	7 500	5 000

Den genomsnittliga räntebindingstiden var 1,5 år (1,7 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 2,5 år (2,6 vid årsskiftet) och den effektiva genomsnittliga räntan 2,5 procent (1,9 vid årsskiftet) inklusive och 2,3 procent (1,7 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindingstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad ränteförlostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 5 000 mnkr med fast ränta. Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilka utöver obligationslånen i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde. För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 346,1 mnkr (397,3 vid årsskiftet). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2023

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, % ^{1), 2)}	Andel, %
< 1	4 500	3,7	48
1 - 2	2 000	1,2	21
2 - 3	500	1,2	5
3 - 4	2 500	1,4	26
Totalt	9 500	2,5	100

¹⁾ Kostnaden för outnyttjade lånelöften fördelas i tabellen i den period som krediten förfaller.

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 mars 2023

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

Grön finansiering

I september 2021 etablerades ett ramverk för gröna obligationer. Syftet är att finansiera gröna fastigheter samt investeringar i projekt inom klimatomställning och hållbarhet. Totalt har 1,5 mdkr emitterats i gröna obligationer. Under föregående år tog Hufvudstaden upp gröna banklån vilka följer utgivande institutioners ramverk för grön finansiering. Gröna banklån uppgick till 1,5 mdkr och totalt var grön finansiering 3,0 mdkr vid periodens slut vilket motsvarar 32 procent av den totala upplåningen. Målsättningen framöver är att successivt öka andelen grön finansiering.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, bolagets C-aktie avnoterades från Nasdaq Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid periodens slut totalt 34 796 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 31 mars 2023 till 20,5 procent (21,0 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 31 mars 2023 var 140,70 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 29,7 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 1 2023 har inga C-aktier omvandlats till A-aktier.

Aktiestruktur per 31 mars 2023

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital %	Röster %
A (1 röst)	203 000 110	203 000 110	96,1	19,7
C (100 röster)	8 271 823	827 182 300	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 182 410	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2023 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapportperiodens utgång. Vid årsstämman 2023 fick styrelsen ett förnyat be- myndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 31 mars 2023

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Miljoner aktier			
Per 1 jan 2023	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	-	-
Per 31 mars 2023	211,3	9,0	202,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Det geopolitiska säkerhetsläget i Europa har kraftigt försämrats i och med kriget i Ukraina efter Rysslands invasion. Det har resulterat i negativa effekter på de finansiella marknaderna. Påverkan på energimarknaden har också varit stor med periodvis markant högre prissättning. Inflationen är den högsta på länge, till stor del drivet av högre energi-, livsmedels- och materialpriser. För att motverka inflationen har flera centralbanker höjt styrräntorna.

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Nya standarder och tolkningar

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

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 2023	24 augusti 2023
Delårsrapport jan-sep 2023	9 november 2023
Bokslutskommuniké för 2023	15 februari 2024
Års- och hållbarhetsredovisning 2023	februari 2024
Årsstämma 2024	21 mars 2024

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnas genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 11 maj 2023.

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

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

RAPPORT ÖVER RESULTAT I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2023	Januari- mars 2022	Januari- december 2022
KONCERNEN, Mnkr			
Nettoomsättning¹⁾			
Fastighetsförvaltning, brutto	551,4	499,0	2 054,7
Hysesintäkter, koncerninternt	-48,5	-50,3	-199,8
Fastighetsförvaltning, netto	502,9	448,7	1 854,9
Övriga segment	211,8	195,1	890,9
	714,7	643,8	2 745,8
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-13,3	-11,5	-32,1
Drift och administration	-98,0	-85,7	-355,0
Fastighetsskatt	-59,3	-62,0	-227,0
Avskrivningar	-1,6	-1,5	-5,9
Fastighetsförvaltningens kostnader	-172,2	-160,7	-620,0
Övriga segment, kostnader brutto	-246,7	-230,3	-972,0
Hyeskostnader, koncerninternt	48,5	50,3	199,8
Övriga segment, kostnader netto	-198,2	-180,0	-772,2
Verksamhetens kostnader	-370,4	-340,7	-1 392,2
Bruttoresultat	344,3	303,1	1 353,6
- varav Fastighetsförvaltning	330,7	288,0	1 234,9
- varav Övriga segment	13,6	15,1	118,7
Central administration	-13,0	-12,8	-55,7
Rörelseresultat före värdeförändringar	331,3	290,3	1 297,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-906,4	227,0	-209,1
Rörelseresultat	-575,1	517,3	1 088,8
Finansiella intäkter och kostnader	-52,2	-38,0	-184,5
Resultat före skatt	-627,3	479,3	904,3
Skatt	127,9	-99,3	-182,3
Resultat efter skatt	-499,4	380,0	722,0
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-499,4	380,0	722,0
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	-2,47	1,88	3,57

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 9.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

	31 mars 2023	31 mars 2022	31 december 2022
KONCERNEN, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	48 909,4	49 205,8	49 546,9
Nyttjanderättstillgångar	713,5	713,7	711,0
Övriga anläggningstillgångar	167,9	155,0	165,4
Summa anläggningstillgångar	49 790,8	50 074,5	50 423,3
Omsättningstillgångar	958,6	1 058,7	812,1
Summa tillgångar	50 749,4	51 133,2	51 235,4
Eget kapital	30 216,4	30 920,0	31 262,0
Långfristiga räntebärande skulder	6 500,0	6 500,0	6 500,0
Uppskjutna skatteskulder	9 098,8	9 242,3	9 253,2
Långfristiga leasingskulder	706,1	705,4	702,8
Övriga långfristiga skulder	102,7	92,7	104,0
Övriga avsättningar	31,3	32,8	31,7
Summa långfristiga skulder	16 438,9	16 573,2	16 591,7
Kortfristiga räntebärande skulder	3 000,0	2 600,0	2 500,0
Kortfristiga leasingskulder	8,2	9,1	9,0
Övriga skulder	1 085,9	1 030,9	872,7
Summa kortfristiga skulder	4 094,1	3 640,0	3 381,7
Summa eget kapital och skulder	50 749,4	51 133,2	51 235,4

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2023	Januari- mars 2022	Januari- december 2022
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	31 262,0	31 066,0	31 066,0
Periodens totalresultat	-499,4	380,0	722,0
Utdelning	-546,2	-526,0	-526,0
Utgående eget kapital	30 216,4	30 920,0	31 262,0

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2023	Januari- mars 2022	Januari- december 2022
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	-627,3	479,3	904,3
Avskrivningar/nedskrivningar	20,0	20,6	53,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	906,4	-227,0	209,1
Övriga förändringar	-0,5	0,8	-0,4
Betald inkomstskatt	-26,5	-19,1	-91,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	272,1	254,6	1 075,2
Ökning/minskning varulager	-4,7	-5,3	-69,9
Ökning/minskning rörelsefordringar	-174,3	-199,3	-35,2
Ökning/minskning rörelseskulder	212,0	201,1	54,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305,1	251,1	1 024,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-268,9	-189,2	-966,3
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-14,9	-14,1	-51,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-283,8	-203,3	-1 017,8
Upptagna lån	1 500,0	800,0	2 800,0
Amortering av låneskuld	-1 000,0	-900,0	-3 000,0
Amortering av leasingskuld	-2,5	-2,4	-9,5
Utbetald utdelning	-546,2	-526,0	-526,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48,7	-628,4	-735,5
Periodens kassaflöde	-27,4	-580,6	-729,0
Likvida medel vid periodens början	453,0	1 182,0	1 182,0
Likvida medel vid periodens slut	425,6	601,4	453,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,51	1,24	5,06
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-0,14	-2,87	-3,60

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

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

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
KONCERNEN, Mnkr										
Fastighetsförvaltning										
Nettoomsättning	347,3	307,9	121,1	116,7	83,0	74,4	-48,5	-50,3	502,9	448,7
Fastighetskostnader	-79,6	-72,5	-64,5	-60,3	-28,1	-27,9			-172,2	-160,7
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	267,7	235,4	56,6	56,4	54,9	46,5	-48,5	-50,3	330,7	288,0
NK Retail										
Nettoomsättning			177,5	164,1					177,5	164,1
Kostnader			-206,8	-196,6			29,5	33,7	-177,3	-162,9
Bruttoresultat NK Retail			-29,3	-32,5			29,5	33,7	0,2	1,2
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	11,5	9,7	22,8	21,3					34,3	31,0
Kostnader	-10,6	-8,4	-29,3	-25,3			19,0	16,6	-20,9	-17,1
Bruttoresultat övrig verksamhet	0,9	1,3	-6,5	-4,0			19,0	16,6	13,4	13,9
Central administration									-13,0	-12,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									-906,4	227,0
Rörelseresultat									-575,1	517,3
Finansiella intäkter och kostnader									-52,2	-38,0
Resultat före skatt									-627,3	479,3

UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	505,7	453,4	1 870,8	379,8	338,3	1 397,2
Serviceintäkter	31,5	26,3	114,8	14,0	11,0	47,2
Försäljning av varor	177,5	164,1	760,2	-	-	-
Total nettoomsättning	714,7	643,8	2 745,8	393,8	349,3	1 444,4

NYCKELTAL

KONCERNEN	31 mars 2023	31 mars 2022	Helår 2022
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	386,1	386,4	386,6
Hysesvakansgrad, %	8,5	9,7	7,0
Ytvakansgrad, %	13,0	14,7	11,2
Verkligt värde, mdkr	48,9	49,2	49,5
Överskottsgrad, %	68,8	67,8	69,8
Driftnetto, mnkr	379,2	338,3	1 434,7
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	0,5	3,1	2,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	1,0	3,4	2,6
Soliditet, %	60	60	61
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	7,6	7,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,0	18,7	18,7
Bruttomarginal, %	48,2	47,1	49,3
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	-2,47	1,88	3,57
Eget kapital, kr	149,36	152,84	154,53
Fastigheternas verkliga värde, kr	241,76	243,22	244,91
Antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307	202 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307	202 307
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
EPRA			
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt), mnkr	252	233	1 025
EPRA EPS per aktie, kr	1,25	1,15	5,07
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	39 435,0	40 278,8	40 635,1
EPRA NRV per aktie, kr	195	199	201
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	37 105,4	37 913,9	38 270,8
EPRA NTA per aktie, kr	183	187	189
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	30 216,4	30 920,0	31 262,0
EPRA NDV per aktie, kr	149	153	155
EPRA vakansgrad, %	5,4	6,7	4,0

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Jan-mar 2023	Okt-dec 2022	Jul-sep 2022	Apr-jun 2022	Jan-mar 2022	Okt-dec 2021	Jul-sep 2021	Apr-jun 2021
Börskurs A-aktie, kr	140,70	148,30	122,30	113,00	133,80	135,20	131,10	145,50
Nettoomsättning, mnkr	715	746	672	684	644	703	632	635
Avkastning eget kapital, %	0,5	2,4	4,2	4,0	3,1	9,8	5,3	4,5
Avkastning eget kapital, justerad %	2,8	2,9	2,9	2,9	2,6	3,0	3,3	3,4
Soliditet, %	60	61	61	61	60	61	60	60
Bruttomarginal, %	48,2	48,1	51,2	50,8	47,1	48,7	55,0	55,7
Överskottsgrad, %	68,8	68,6	71,7	71,2	67,8	68,2	73,5	72,8
Driftnetto, mnkr	379,2	370,3	364,9	361,2	338,3	333,3	363,2	360,1
Periodens resultat per aktie, kr	-2,47	-1,63	1,46	1,86	1,88	8,33	2,48	3,73
Eget kapital per aktie, kr	149,36	154,53	156,16	154,70	152,84	153,56	145,23	142,75
EPRA EPS per aktie, kr	1,25	1,29	1,30	1,33	1,15	1,28	1,36	1,31
EPRA NRV per aktie, kr	195	201	203	201	199	199	189	186
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,51	1,01	1,36	1,45	1,24	1,47	1,37	1,15

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras enligt IFRS eller Årsredovisningslagen. Hufvudstaden är även medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) och redovisar finansiella nyckeltal definierade av EPRA. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal. För definitioner se sidan 13.

Mnkr	31 mars 2023	31 mars 2022	Helår 2022
Substansvärde se sidan 5.			
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	6 500	6 500	6 500
Långfristiga leasingkulder	706	705	703
Kortfristiga räntebärande skulder	3 000	2 600	2 500
Kortfristiga leasingkulder	8	9	9
Likvida medel	-426	-601	-453
Nettoskuld	9 788	9 213	9 259
Soliditet			
Eget kapital	30 216	30 920	31 262
Balansomslutning	50 749	51 133	51 235
Soliditet, %	60	60	61
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Nettoskuld	9 788	9 213	9 259
Redovisat värde fastigheter	48 909	49 206	49 547
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,0	18,7	18,7
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	210 ²⁾	1 236 ²⁾	904
Återläggning värdeförändringar	906	-227	209
Finansiella kostnader ¹⁾	216 ²⁾	152 ²⁾	166
Summa	1 332	1 161	1 279
Finansiella kostnader ¹⁾	216 ²⁾	152 ²⁾	166
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	7,6	7,7
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt)			
Rörelseresultat före värdeförändringar	331	290	1 298
Finansiella intäkter och kostnader	-52	-38	-185
Förvaltningsresultat	279	252	1 113
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-27	-19	-88
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt)	252	233	1 025
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3
EPRA EPS, kr	1,25	1,15	5,07
EPRA vakansgrad, %			
Hysesvärde vakant yta, totalt	205	214	155
Hysesvärde vakant yta, projekt	76	66	68
Hysesvärde totalt	2 417	2 220	2 214
Hysesvakansgrad totalt, %	8,5	9,7	7,0
Hysesvakansgrad projekt, %	3,1	3,0	3,0
EPRA vakansgrad, %	5,4	6,7	4,0

¹⁾ Exklusive avgifter för uttag av pantbrev.

²⁾ Omräknat 12 månader.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 393,8 mnkr (349,3). Ökningen förklaras främst av indexering och högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomsställts för projektet Johanna.

Verksamhetens kostnader var -217,3 mnkr (-195,0). Kostnaden för underhåll ökade, främst hänförligt till större utvecklingsprojekt. Därtill påverkade högre energikostnader. Bruttoresultatet blev 176,5 mnkr (154,3). Resultat från finansiella poster uppgick till -44,3 mnkr (-30,3).

Likvida medel vid periodens utgång var 419,0 mnkr (559,4). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 172,4 mnkr (90,0).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Utöver vad som anges för koncernen på sidan 6 har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i Års- och hållbarhetsredovisningen 2022.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från Års- och hållbarhetsredovisningen 2022.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	Januari- mars 2023	Januari- mars 2022	Januari- december 2022
MODERBOLAGET, Mnkr			
Nettoomsättning ¹⁾	393,8	349,3	1 444,4
Verksamhetens kostnader	-217,3	-195,0	-835,3
Bruttoresultat	176,5	154,3	609,1
Central administration	-13,0	-12,8	-55,8
Rörelseresultat	163,5	141,5	553,3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-44,3	-30,3	4,7
Resultat efter finansiella poster	119,2	111,2	558,0
Bokslutsdispositioner	-	-	-115,1
Resultat före skatt	119,2	111,2	442,9
Skatt	-24,6	-23,1	-91,3
Periodens resultat	94,6	88,1	351,6
Rapport över totalresultat			
Periodens resultat	94,6	88,1	351,6
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	94,6	88,1	351,6

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 9.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	31 mars 2023	31 mars 2022	31 december 2022
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	8 713,3	8 302,3	8 589,5
Övriga anläggningstillgångar	6 084,3	6 089,9	6 086,5
Summa anläggningstillgångar	14 797,6	14 392,2	14 676,0
Omsättningstillgångar	900,1	1 003,8	771,6
Summa tillgångar	15 697,7	15 396,0	15 447,6
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 984,4	2 172,5	2 436,0
Summa eget kapital	3 963,1	4 151,2	4 414,7
Obeskattade reserver	51,0	52,8	51,0
Avsättningar	912,0	909,5	911,5
Långfristiga skulder	6 596,6	6 587,0	6 597,8
Kortfristiga skulder	4 175,0	3 695,5	3 472,6
Summa eget kapital och skulder	15 697,7	15 396,0	15 447,6

Stockholm den 11 maj 2023

Anders Nygren
Verkställande direktör

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

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Finans

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

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

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

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

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

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

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

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

EPRA NDV - Net Disposal Value. Redovisat eget kapital.

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

Jämförelsestörande poster. Poster av engångskaraktär och som försvårar jämförbarheten mellan två givna perioder.

MTN-program. Medium Term Note. Ett obligationsprogram med en löptid på 1-15 år.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive leasingskulder samt beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt likvida medel.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Vid delårsbokslut har resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar samt finansiella kostnader omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

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

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

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

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

Aktie

Eget kapital per aktie. Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

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

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 Normalmstorg, Birger Jarlgatan, Stureplan och Norrlandsgatan som innehåller butiker med högklassiga varumärken samt restauranger och caféer.

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

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

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

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

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

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

I vissa fall har 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.

Syfte

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

- Hufvudstadsaktien ska ha en god 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

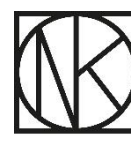
Kundfokus. Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

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.



NK RETAIL

HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

NK 100, 111 77 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00

E-post: info@hufvudstaden.se Hemsida: www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



HUFVUDSTADEN