

# HUFVUDSTADEN



Q2

Halvårsrapport  
januari–juni 2022

# HUFVUDSTADEN

## Halvårsrapport januari-juni 2022

- **Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen ökade med 2 procent och var 905 mnkr (891). Inklusiva koncerninterna hyresintäkter om 101 mnkr (63), främst hänförligt till NK Retail, var ökningen 5 procent.**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat minskade med 3 procent och uppgick till 599 mnkr (615). Inklusiva koncerninterna hyresintäkter om 101 mnkr (63) var ökningen 3 procent.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 756 mnkr (769), motsvarande 3,74 kronor per aktie (3,80).**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 49,6 mdkr (48,8 vid årsskiftet), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 201 kronor per aktie (199 vid årsskiftet). Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var 410 mnkr (407).**
- **Soliditeten uppgick till 61 procent (60), nettobelåningsgraden till 18 procent (19) och räntetäckningsgraden var 8,1 gånger (9,4).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 8,5 procent (7,6). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,5 procent (6,5).**

### Händelser i verksamheten under andra kvartalet

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan har träningskonceptet IGNITE Training Hub tecknat hyresavtal för cirka 800 kvm.

I NK-varuhuset i Stockholm har damplansprojektet färdigställt. De ombyggda ytorna erbjuder flera nya koncept från både internationella och skandinaviska varumärken.

Cafékonceptet Backstube och poké-bowl restaurangen Poh Keh har öppnat i fastigheten Grönlandet Södra 11 på Drottninggatan i Stockholm.

I fastigheten Kåkenhusen 40 på Kungsgatan i Stockholm har KG10 förlängt och utökat kontorsförhyrningen i samband med omförhandling. Därmed hyr KG10 totalt cirka 5 300 kvm.

I Fyran i Göteborg har Professionals Nord och Talentwise tecknat hyresavtal för sammanlagt cirka 550 kvm kontor.

Ulrika Frisk har utsetts till ny HR Chef på Hufvudstaden och kommer ingå i koncernledningen. Hon tillträder tjänsten i september.

### Nyckeltal

Mnkr	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	1 006	954	1 936
Hyresintäkter, koncerninternt	-101	-63	-153
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	905	891	1 783
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	599	615	1 221
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	410	407	2 579
Rörelseresultat	1 035	1 036	3 865
Periodens resultat	756	769	2 955
Verkligt värde fastigheter, mdkr	49,6	46,3	48,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,5	19,4	17,9
Räntetäckningsgrad, ggr	8,1	9,4	9,3
EPRA vakansgrad, %	5,5	6,5	5,9
EPRA EPS, kr	2,48	2,46	5,10
EPRA NRV per aktie, kr	201	186	199

## KONCERNEN

### RESULTAT

#### Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 100,6 mnkr (63,0) uppgick under perioden till 905,4 mnkr (890,7). Ökningen förklaras främst av minskade hyresrabatter för butiker och restauranger, indexering samt högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Nettoomsättningen belastas av ökade hyresförluster för vakanta lokaler, hänförligt till kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg där projektet Johanna pågår. Verksamhetens kostnader var -306,5 mnkr (-276,1). Fastighetsskatten har ökat till följd av reservering för ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Driftkostnaderna ökade under perioden, främst kopplat till högre kostnader för energi, uthyrning och marknadsföring. Kostnaden för underhåll var högre än normalt. Bruttoresultatet var 598,9 mnkr (614,6) exklusive koncerninterna hyror.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 8,8 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 AB.

NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari 2021. Nettoomsättningen uppgick till 358,5 mnkr (222,8). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -67,3 mnkr (-36,3), var -334,1 mnkr (-188,9). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 24,4 mnkr (33,9). Resultatet under första kvartalet belastades av effekter från restriktioner och rekommendationer i samband med Covid-19. 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 64,3 mnkr (39,0). Ökningen förklaras främst av högre intäkter för Cecil Coworking och parkeringsrörelsen i Parkaden AB. Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -33,3 mnkr (-26,7), var -36,6 mnkr (-34,0). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 27,7 mnkr (5,0).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 8.

#### Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -25,5 mnkr (-24,5). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 409,6 mnkr (406,8). För mer information, se sidan 4.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -81,7 mnkr (-66,8). Kostnader för upplåning var -70,4 mnkr (-55,6), varav avgifter för uttag av nya pantbrev var -5,1 mnkr (-). Leasingkostnad avseende främst tomträttsavgälder var -11,3 mnkr (-11,2). För mer information, se sidan 5.

#### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -197,3 mnkr (-199,6), varav -42,3 mnkr (-64,5) utgjorde aktuell skatt och -155,0 mnkr (-135,1) uppskjuten skatt. Minskningen av aktuell skatt och ökningen av uppskjuten skatt är främst hänförligt till ökade avdragsgilla utgifter för investeringar i förvaltningsfastigheter.

#### Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 756,1 mnkr (769,4).

#### 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 juni 2022 uppgå till 49 630 mnkr (48 790 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av positiva orealiserade värdeförändringar och investeringar. Den uthyrbare ytan var cirka 386 600 kvm (386 500 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni 2022 var 8,5 procent (7,3 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 13,4 procent (10,2 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 5,5 procent (5,9 vid årsskiftet).

#### Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 458,9 mnkr (313,2), varav investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar var 458,9 mnkr (273,4).

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

I NK-varuhuset i Stockholm har ett utvecklingsprojekt på damplanet färdigställts. På de ombyggda ytorna har kundstråk och utformning av avdelningar förändrats. Utbudet har stärkts med både internationella och skandinaviska varumärken.

#### Större pågående och planerade projekt andra kvartalet 2022

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering <sup>1)</sup> (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Vildmannen 7	Pågående	Kontor, butik & bostäder	4 800	4 800	800	2023
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanarbete	Kontor	-	-	-	-
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 600	11 600	2 200	2025/2026
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Pågående	Bostäder	1 300	-	160	2022/2023
Göteborg	NK Göteborg	Pågående	Butik	2 900	-	85	2022
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanarbete	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

<sup>1)</sup> 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.

I NK Göteborg har byggnadsarbetet av nya gångstråk och avdelningar på damplanet till största del avslutats. Visst uthyrningsarbete återstår i projektet.

Processen med att ansluta fler avdelningar och öka produktbudet inom NK e-handel har fortsatt under årets andra kvartal.

I Vildmannen 7 i Bibliotekstan färdigställdes grundläggningen under 2021. Arbetet med den nya stommen har slutförts i år och fackverket runt befintliga fasader har nedmonterats. Taket har till största del färdigställts under det andra kvartalet. Renovering av de bevarade fasaderna, montage av fönster och installationsarbeten pågår. Hyresavtal har sedan tidigare tecknats med Cirio Advokatbyrå om cirka 2 200 kvm kontor. Intresset är stort för projektets återstående ytor. Den nya byggnaden kommer erbjuda mycket moderna och effektiva kontor samt attraktiva butiker i en unik miljö. Inflyttning sker etappvis under 2023.

I Göteborg har projektering, rivning, grund- och stomförstärkning samt andra förberedande arbeten pågått som en första del i det omfattande om- och påbyggnadsprojektet Johanna i kvarteret Inom Vallgraven 12. Den första av två byggkranar är uppställd. Detaljplanen möjliggör tillkommande byggrätter om cirka 15 000 kvm bruttoarea. Bygglov för projektet erhöles i slutet av 2021 och ett samarbetsavtal har sedan tidigare tecknats med NCC som totalentreprenör. Projektet beräknas medföra att den uthyrbare ytan ökar med cirka 11 600 kvm. Färdigställandet bedöms till årsskiftet 2025/2026. I fastigheten Inom Vallgraven 3:2 pågår ombyggnad till bostäder samt större underhållsåtgärder. Projektet beräknas färdigställas i slutet av 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 409,6 mnkr (406,8). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2022 uppgick till 49,6 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror främst på effekten av högre hyror för kontor.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet är oförändrat jämfört med kvartal 1 2022 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,5 procent (3,5 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 anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut eller andra påverkande faktorer ger vägledning om marknadens avkastningskrav.

Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med 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	3,1-3,5 procent
Göteborg	4,0-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,5 procent

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2022-06-30.

### Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervall brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 49,6 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,5 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	1 110 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	555 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	670 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 580 mnkr

<sup>1)</sup> Värdetidpunkt 2022-06-30

### Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna per 2022-06-30 omfattar 10 fastigheter och motsvarar 37 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten ska representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt per 2022-06-30 är Achilles 1, Grönlandet Södra 11, Hästskon 10, Kvasten 6, Orgelpipan 7, Oxhuvudet 18, Packarhuset 4 och Rännilen 8 i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 19,3 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter

uppgår till 18,4 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa.

### Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 40,7 mdkr eller 201 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 38,3 mdkr eller 190 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning och marknadspraxis, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

### Substansvärde, 30 juni 2022

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	31 296,1	155
<b>Återläggning</b>		
Uppskjuten skatt <sup>1)</sup>	9 432,9	46
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	40 729,0	201
<b>Avdrag</b>		
Immateriella tillgångar	-91,1	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 289,5	-11
Substansvärde (EPRA NTA)	38 348,4	190
<b>Återläggning</b>		
Immateriella tillgångar enligt ovan	91,1	0
Uppskjuten skatt i sin helhet	-7 143,4	-35
Substansvärde (EPRA NDV)	31 296,1	155

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

### HYRESMARKNADEN

På kontorshyresmarknaden i Stockholms city var aktiviteten god under årets andra kvartal. Främst efterfrågades moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivåerna var stabila eller något sjunkande. I Stockholms mest eftersökta lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyror för moderna kontor till mellan 6 500 och 8 800 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butikslokaler ökade antalet intressenter med flera tecknade hyresavtal. 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 något stigande och marknadshyror i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 100 och 3 900 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.

Utfallet av koncernens omförhandlingar har varit positivt för kontor och negativt för butikslokaler. Totalt har under perioden 38 500 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 223 mdkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 4 procent.

### FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 juni 2022 till 9 100 mdkr (9 200 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 8 463 mdkr (8 018 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 712 mdkr (716 vid årsskiftet), total nettoskuld var 9 175 mdkr (8 734 vid årsskiftet). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 4 500 mdkr.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 12 000 mdkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mdkr.

Totalt utestående belopp uppgår till 7 800 mdkr i obligationer respektive 300 mdkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per den 30 juni 2022 uppgick likvida medel samt outnyttjade lånelöften till 5 137 mdkr, vilket täcker samtliga förfall på kapitalmarknaden kommande 3 år.

### Finansieringsfaciliteter, mdkr, 30 juni 2022

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Utnyttjat
MTN-program	12 000	7 800
Certifikatsprogram	3 000	300
Banklån inkl. lånelöften	5 500	1 000

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,1 år (2,2 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,5 år (2,6 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,5 procent (1,3 vid årsskiftet) inklusive och 1,4 procent (1,2 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindningstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad ränteförhållningsstruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 5 500 mdkr 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 314,8 mdkr (13,0 mdkr vid årsskiftet). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

### Räntebindningsstruktur, 30 juni 2022

Förfallotidpunkt, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, % <sup>1),2)</sup>	Andel, %
< 1	3 600	1,8	40
1 - 2	1 000	1,4	12
2 - 3	1 500	1,1	16
3 - 4	1 500	1,2	16
4 - 5	1 500	1,6	16
Totalt	9 100	1,5	100

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

<sup>2)</sup> Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 1,4 procent.

### Kapitalbindningsstruktur, mdkr, 30 juni 2022

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat:			Outnyttjat
		Banklån	Obligationer/Certifikat	Summa	
< 1	2 600	-	2 600	2 600	-
1 - 2	3 000	500	1 000	1 500	1 500
2 - 3	3 000	500	1 500	2 000	1 000
3 - 4	2 500	-	1 500	1 500	1 000
4 - 5	2 500	-	1 500	1 500	1 000
Totalt	13 600	1 000	8 100	9 100	4 500

### 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. I juni 2022 tog Hufvudstaden upp sitt första gröna banklån om 0,5 mdkr. Totalt uppgår grön finansiering till 2,0 mdkr vilket motsvarar 22 procent av total låneportfölj. Målsättningen framöver är att successivt gå över helt till grön finansiering.

### KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 50,3 mdkr (29,3) var 456,7 mdkr (465,4), en minskning med 2 procent. Nettoomsättningen belastades av ökad hyresförkluster för vakanta lokaler, hänförligt till kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg där projektet Johanna pågår.

Verksamhetens kostnader var -145,8 mnkr (-134,6). Fastighetsskatten ökade till följd av reservering för ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Driftkostnaderna var under kvartalet högre, främst kopplat till ökade kostnader för uthyrning, marknadsföring och energi. Fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive koncerninterna hyror om 50,3 mnkr (29,3) uppgick till 310,9 mnkr (330,8), en minskning med 6 procent.

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 194,4 mnkr (148,4). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -33,6 mnkr (-15,5), var -171,2 mnkr (-129,2). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 23,2 mnkr (19,2).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 33,3 mnkr (21,1). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -16,7 mnkr (-13,8), var -19,5 mnkr (-17,3). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 13,8 mnkr (3,8).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 182,6 mnkr (642,4). Finansiella intäkter och kostnader var netto -43,7 mnkr (-33,2) varav avgifter för uttag av nya pantbrev var -5,1 mnkr (-).

## AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, bolagets C-aktie avnoterades från Nasdaq Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid periodens utgång totalt 37 809 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2022 till 20,0 procent (24,9 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 juni 2022 var 113,00 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 23,9 mdkr.

### Största ägargrupperna per 30 juni 2022

Ägargrupper	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	45,2	87,9
AMF	6,9	1,4
State Street Bank and Trust	3,7	0,8
BNY Mellon Fonder	3,0	0,6
Citi Bank	2,5	0,5
JP Morgan Fonder	2,3	0,5
BNP Paribas	2,0	0,4
Länsförsäkringar	1,6	0,3
Spiltan Aktiefond	1,3	0,2
Övriga aktieägare	27,3	6,5
Utestående aktier	95,8	99,1
Eget innehav	4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

### Omvandling av Hufvudstadens C-aktier

Vid årsstämman 2001 infördes ett omvandlingsförbehåll i Hufvudstadens bolagsordning. Aktieägare har rätt att när som helst begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under första halvåret 2022 har 20 C-aktier omvandlats till A-aktier.

### Aktiestructur per 30 juni 2022

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital %	Röster %
A (1 röst)	203 000 100	203 000 100	96,1	19,7
C (100 röster)	8 271 833	827 183 300	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 183 400	100,0	100,0

### Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2022 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 2022 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

### Återköp av aktier per 30 juni 2022

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2022	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	-	-
Per 30 juni 2022	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 för de finansiella marknaderna. Viss oro finns även för störningar i leveranser vilket kan påverka vår verksamhet framöver, främst inom pågående och planerade projekt. 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 2021.

## VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

## EU TAXONOMIN

För att kunna nå EU:s klimatmål och målsättningar inom EU:s gröna tillväxtstrategi har EU beslutat om en taxonomi vars syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara. I enlighet med den obligatoriska redovisningen för 2021 rapporterade Hufvudstaden i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av taxonomin. Informationen publicerades som en del av Års- och hållbarhetsredovisningen för 2021.

## 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 2022 har inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

## KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport jan-sep 2022	10 november 2022
Bokslutskommuniké för 2022	16 februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023
Årsstämma 2023	23 mars 2023

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 24 augusti 2022.

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

	April- juni 2022	April- juni 2021	Januari- juni 2022	Januari- juni 2021	Januari- december 2021
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>					
<b>Nettoomsättning<sup>1)</sup></b>					
Fastighetsförvaltning, brutto	507,0	494,7	1 006,0	953,7	1 936,5
Hysesintäkter, koncerninternt	-50,3	-29,3	-100,6	-63,0	-153,0
Fastighetsförvaltning, netto	456,7	465,4	905,4	890,7	1 783,5
Övriga segment	227,7	169,5	422,8	261,8	704,4
	<b>684,4</b>	<b>634,9</b>	<b>1 328,2</b>	<b>1 152,5</b>	<b>2 487,9</b>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>					
Underhåll	-4,9	-4,7	-16,4	-10,4	-26,3
Drift och administration	-82,0	-77,8	-167,7	-161,2	-326,1
Fastighetsskatt	-57,4	-50,7	-119,4	-101,6	-204,2
Avskrivningar	-1,5	-1,4	-3,0	-2,9	-5,8
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	<b>-145,8</b>	<b>-134,6</b>	<b>-306,5</b>	<b>-276,1</b>	<b>-562,4</b>
Övriga segment, kostnader brutto	-241,0	-175,8	-471,3	-285,9	-734,9
Hyseskostnader, koncerninternt	50,3	29,3	100,6	63,0	153,0
Övriga segment, kostnader netto	-190,7	-146,5	-370,7	-222,9	-581,9
<b>Verksamhetens kostnader</b>	<b>-336,5</b>	<b>-281,1</b>	<b>-677,2</b>	<b>-499,0</b>	<b>-1 144,3</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>347,9</b>	<b>353,8</b>	<b>651,0</b>	<b>653,5</b>	<b>1 343,6</b>
- varav Fastighetsförvaltning	310,9	330,8	598,9	614,6	1 221,1
- varav Övriga segment	37,0	23,0	52,1	38,9	122,5
Central administration	-12,7	-12,3	-25,5	-24,5	-57,9
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>335,2</b>	<b>341,5</b>	<b>625,5</b>	<b>629,0</b>	<b>1 285,7</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	182,6	642,4	409,6	406,8	2 579,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>517,8</b>	<b>983,9</b>	<b>1 035,1</b>	<b>1 035,8</b>	<b>3 865,0</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-43,7	-33,2	-81,7	-66,8	-138,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>474,1</b>	<b>950,7</b>	<b>953,4</b>	<b>969,0</b>	<b>3 726,1</b>
Skatt	-98,0	-195,0	-197,3	-199,6	-770,8
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>376,1</b>	<b>755,7</b>	<b>756,1</b>	<b>769,4</b>	<b>2 955,3</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>376,1</b>	<b>755,7</b>	<b>756,1</b>	<b>769,4</b>	<b>2 955,3</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	1,86	3,73	3,74	3,80	14,61

<sup>1)</sup> För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 9.

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG**

	30 juni 2022	30 juni 2021	31 december 2021
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Förvaltningsfastigheter	49 629,7	46 312,1	48 789,6
Nyttjanderättstillgångar	711,3	719,1	715,4
Övriga anläggningstillgångar	158,6	151,3	147,5
Summa anläggningstillgångar	50 499,6	47 182,5	49 652,5
Omsättningstillgångar	1 019,4	953,4	1 446,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>51 519,0</b>	<b>48 135,9</b>	<b>51 098,8</b>
Eget kapital	31 296,1	28 880,2	31 066,0
Långfristiga räntebärande skulder	6 500,0	6 800,0	7 000,0
Uppskjutna skatteskulder	9 317,1	8 636,6	9 162,1
Långfristiga leasingkulder	703,6	710,5	706,9
Övriga långfristiga skulder	99,8	86,7	87,7
Övriga avsättningar	29,5	30,5	31,9
Summa långfristiga skulder	16 650,0	16 264,3	16 988,6
Kortfristiga räntebärande skulder	2 600,0	2 050,0	2 200,0
Kortfristiga leasingkulder	8,5	9,3	9,4
Övriga skulder	964,4	932,1	834,8
Summa kortfristiga skulder	3 572,9	2 991,4	3 044,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>51 519,0</b>	<b>48 135,9</b>	<b>51 098,8</b>

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

	Januari- juni 2022	Januari- juni 2021	Januari- december 2021
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Ingående eget kapital	31 066,0	28 616,5	28 616,5
Periodens totalresultat	756,1	769,4	2 955,3
Utdelning	-526,0	-505,8	-505,8
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>31 296,1</b>	<b>28 880,2</b>	<b>31 066,0</b>

**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG**

	Januari- juni 2022	Januari- juni 2021	Januari- december 2021
<b>KONCERNEN, Mnkr</b>			
Resultat före skatt	953,4	969,0	3 726,1
Avskrivningar/nedskrivningar	32,6	24,2	38,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-409,6	-406,8	-2 579,3
Övriga förändringar	-2,5	4,3	5,3
Betald inkomstskatt	-42,3	-64,5	-110,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>531,6</b>	<b>526,2</b>	<b>1 080,7</b>
Ökning/minskning varulager	-9,4	-58,2	-93,5
Ökning/minskning rörelsefordringar	-119,3	-156,2	-4,5
Ökning/minskning rörelseskulder	141,7	108,1	11,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>544,6</b>	<b>419,9</b>	<b>994,3</b>
Förvärv av verksamhet	-	-39,8	-39,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-430,5	-268,8	-573,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-28,4	-4,6	-14,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-458,9</b>	<b>-313,2</b>	<b>-628,3</b>
Upptagna lån	1 300,0	2 600,0	4 250,0
Amortering av låneskuld	-1 400,0	-2 400,0	-3 700,0
Amortering av leasingskuld	-4,8	-7,2	-11,8
Utbetald utdelning	-526,0	-505,8	-505,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-630,8</b>	<b>-313,0</b>	<b>32,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-545,1</b>	<b>-206,3</b>	<b>398,4</b>
Likvida medel vid periodens början	1 182,0	783,6	783,6
Likvida medel vid periodens slut	636,9	577,3	1 182,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,69	2,08	4,91
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-2,69	-1,02	1,97

**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.

KONCERNEN, Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021
<b>Fastighetsförvaltning</b>										
Nettoomsättning	625,9	577,3	233,6	215,9	146,5	160,5	-100,6	-63,0	905,4	890,7
Fastighetskostnader	-144,4	-121,9	-110,5	-104,7	-51,6	-49,5			-306,5	-276,1
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>481,5</b>	<b>455,4</b>	<b>123,1</b>	<b>111,2</b>	<b>94,9</b>	<b>111,0</b>	<b>-100,6</b>	<b>-63,0</b>	<b>598,9</b>	<b>614,6</b>
<b>NK Retail<sup>1)</sup></b>										
Nettoomsättning			358,5	222,8					358,5	222,8
Kostnader			-401,4	-225,2			67,3	36,3	-334,1	-188,9
<b>Bruttoresultat NK Retail</b>			<b>-42,9</b>	<b>-2,4</b>			<b>67,3</b>	<b>36,3</b>	<b>24,4</b>	<b>33,9</b>
<b>Övrig verksamhet<sup>2)</sup></b>										
Nettoomsättning	20,1	3,6	44,2	35,4					64,3	39,0
Kostnader	-17,3	-11,3	-52,6	-49,4			33,3	26,7	-36,6	-34,0
<b>Bruttoresultat övrig verksamhet</b>	<b>2,8</b>	<b>-7,7</b>	<b>-8,4</b>	<b>-14,0</b>			<b>33,3</b>	<b>26,7</b>	<b>27,7</b>	<b>5,0</b>
Central administration									-25,5	-24,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									409,6	406,8
<b>Rörelseresultat</b>									<b>1 035,1</b>	<b>1 035,8</b>
Finansiella intäkter och kostnader									-81,7	-66,8
<b>Resultat före skatt</b>									<b>953,4</b>	<b>969,0</b>

<sup>1)</sup> NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari 2021.

<sup>2)</sup> Cecil Coworking öppnade den 1 februari 2021.



**UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING**

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	914,9	879,2	1 787,4	683,8	654,4	1 322,6
Serviceintäkter	54,8	50,5	96,5	22,5	21,8	43,7
Försäljning av varor	358,5	222,8	604,0	-	-	-
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>1 328,2</b>	<b>1 152,5</b>	<b>2 487,9</b>	<b>706,3</b>	<b>676,2</b>	<b>1 366,3</b>

**NYCKELTAL**

KONCERNEN	30 juni 2022	30 juni 2021	Helår 2021
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Uthyrbar yta, tusental kvm	386,6	386,7	386,5
Hysesvakansgrad, %	8,5	7,6	7,3
Ytvakansgrad, %	13,4	9,7	10,2
Verkligt värde, mdkr	49,6	46,3	48,8
Överskottsgrad, %	69,5	71,0	71,0
Driftnetto, mnkr	699,5	677,6	1 374,1
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	3,8	4,2	9,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,0	4,3	9,8
Soliditet, %	61	60	61
Räntetäckningsgrad, ggr	8,1	9,4	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,5	19,4	17,9
Bruttomarginal, %	49,0	56,7	54,0
<b>Data per aktie</b>			
Periodens resultat, kr	3,74	3,80	14,61
Eget kapital, kr	154,70	142,75	153,56
Fastigheternas verkliga värde, kr	245,32	228,92	241,17
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
<b>EPRA</b>			
EPRA Earnings (Förv.res. efter avd. för nom. skatt), mnkr	501	497	1 032
EPRA EPS, kr	2,48	2,46	5,10
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	40 729,0	37 631,4	40 340,0
EPRA NRV per aktie, kr	201	186	199
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	38 348,4	35 405,5	37 992,3
EPRA NTA per aktie, kr	190	175	188
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	31 296,1	28 880,2	31 066,0
EPRA NDV per aktie, kr	155	143	154
EPRA vakansgrad, %	5,5	6,5	5,9

**NYCKELTAL PER KVARTAL**

KONCERNEN	Apr-jun 2022	Jan-mar 2022	Okt-dec 2021	Jul-sep 2021	Apr-jun 2021	Jan-mar 2021	Okt-dec 2020	Jul-sep 2020
Börskurs A-aktie, kr	113,00	133,80	135,20	131,10	145,50	127,00	136,20	124,90
Nettoomsättning, mnkr	684	644	703	632	635	518	463	434
Avkastning eget kapital, %	4,0	3,1	9,8	5,3	4,5	2,1	-4,8	-2,8
Avkastning eget kapital, justerad %	2,9	2,6	3,0	3,3	3,4	2,8	3,0	2,7
Soliditet, %	61	60	61	60	60	59	60	61
Bruttomarginal, %	50,8	47,1	48,7	55,0	55,7	57,9	64,6	70,5
Överskottsgrad, %	71,2	67,8	68,2	73,5	72,8	69,2	67,7	71,0
Driftnetto, mnkr	361,2	338,3	333,3	363,2	360,1	317,5	307,4	303,9
Periodens resultat per aktie, kr	1,86	1,88	8,33	2,48	3,73	0,07	-2,27	0,38
Eget kapital per aktie, kr	154,70	152,84	153,56	145,23	142,75	139,02	141,45	143,72
EPRA EPS, kr	1,33	1,15	1,28	1,36	1,31	1,15	1,21	1,16
EPRA NRV per aktie, kr	201	199	199	189	186	182	184	187
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,45	1,24	1,47	1,37	1,15	0,93	1,37	1,46

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med ett alternativ 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 medlemmar 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	30 juni 2022	30 juni 2021	Helår 2021
<b>Substansvärde se sidan 5.</b>			
<b>Nettoskuld</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	6 500	6 800	7 000
Långfristiga leasingkulder	704	711	707
Kortfristiga räntebärande skulder	2 600	2 050	2 200
Kortfristiga leasingkulder	8	9	9
Likvida medel	-637	-577	-1 182
<b>Nettoskuld</b>	<b>9 175</b>	<b>8 993</b>	<b>8 734</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	31 296	28 880	31 066
Balansomslutning	51 519	48 136	51 099
<b>Soliditet, %</b>	<b>61</b>	<b>60</b>	<b>61</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>			
Nettoskuld	9 175	8 993	8 734
Redovisat värde fastigheter	49 630	46 312	48 790
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>18,5</b>	<b>19,4</b>	<b>17,9</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Resultat före skatt	1 497 <sup>1)</sup>	1 531 <sup>1)</sup>	3 726
Återläggning värdeförändringar	-410	-407	-2 579
Räntekostnader	153 <sup>1)</sup>	134 <sup>1)</sup>	139
<b>Summa</b>	<b>1 240</b>	<b>1 258</b>	<b>1 286</b>
Räntekostnader	153 <sup>1)</sup>	134 <sup>1)</sup>	139
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>8,1</b>	<b>9,4</b>	<b>9,3</b>
<b>EPRA Earnings (Förv.res. efter avd. för nom. skatt)</b>			
Rörelseresultat före värdeförändringar	626	629	1 286
Finansiella intäkter och kostnader	-82	-67	-139
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>544</b>	<b>562</b>	<b>1 147</b>
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-43	-65	-115
<b>EPRA Earnings (Förv.res. efter avd. för nom. skatt)</b>	<b>501</b>	<b>497</b>	<b>1 032</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>2,48</b>	<b>2,46</b>	<b>5,10</b>
<b>EPRA vakansgrad, %</b>			
Hysesvärde vakant yta, totalt	188	161	154
Hysesvärde vakant yta, projekt	66	22	29
Hysesvärde totalt	2 220	2 109	2 095
<b>Hysesvakansgrad totalt, %</b>	<b>8,5</b>	<b>7,6</b>	<b>7,3</b>
<b>Hysesvakansgrad projekt, %</b>	<b>3,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>
<b>EPRA vakansgrad, %</b>	<b>5,5</b>	<b>6,5</b>	<b>5,9</b>

<sup>1)</sup> Omräknat 12 månader.

## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 706,3 mnkr (676,2). Ökningen förklaras främst av minskade hyresrabatter för butiker och restauranger, indexuppräknig samt högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Nettoomsättningen belastas av ökade hyresförluster för vakanta lokaler, hänförligt till kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg där projektet Johanna pågår. Verksamhetens kostnader var -408,6 mnkr (-298,5). Fastighetsskatten har ökat till följd av reservering för ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Kostnaden för underhåll ökade, främst hänförligt till större utvecklingsprojekt. Bruttoresultatet blev 297,7 mnkr (377,7). Resultat från finansiella poster uppgick till -66,1 mnkr (-80,3).

Likvida medel vid periodens utgång var 631,2 mnkr (557,2). Investeringar i fastigheter, immateriella tillgångar, inventarier och andelar i dotterbolag uppgick till 214,9 mnkr (103,5).

### 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 2021.

### VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från Års- och hållbarhetsredovisningen 2021.

### RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	April-juni 2022	April-juni 2021	Januari-juni 2022	Januari-juni 2021	Januari-december 2021
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>					
Nettoomsättning <sup>1)</sup>	357,0	350,1	706,3	676,2	1 366,3
Verksamhetens kostnader	-213,6	-122,8	-408,6	-298,5	-692,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>143,4</b>	<b>227,3</b>	<b>297,7</b>	<b>377,7</b>	<b>674,0</b>
Central administration	-12,8	-12,3	-25,6	-24,5	-57,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>130,6</b>	<b>215,0</b>	<b>272,1</b>	<b>353,2</b>	<b>616,2</b>
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-9,7	-	-24,8	-51,3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-35,8	-27,5	-66,1	-55,5	12,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>94,8</b>	<b>177,8</b>	<b>206,0</b>	<b>272,9</b>	<b>577,3</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-110,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>94,8</b>	<b>177,8</b>	<b>206,0</b>	<b>272,9</b>	<b>467,0</b>
Skatt	-19,6	-38,2	-42,7	-61,3	-105,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>75,2</b>	<b>139,6</b>	<b>163,3</b>	<b>211,6</b>	<b>361,2</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>					
Periodens resultat	75,2	139,6	163,3	211,6	361,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>75,2</b>	<b>139,6</b>	<b>163,3</b>	<b>211,6</b>	<b>361,2</b>

<sup>1)</sup> För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 9.

### BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2022	30 juni 2021	31 december 2021
<b>MODERBOLAGET, Mnkr</b>			
Förvaltningsfastigheter	8 380,1	8 283,5	8 262,2
Övriga anläggningstillgångar	6 086,4	2 669,8	6 089,7
Summa anläggningstillgångar	14 466,5	10 953,3	14 351,9
Omsättningstillgångar	1 000,7	4 000,5	1 386,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 467,2</b>	<b>14 953,8</b>	<b>15 738,2</b>
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 247,7	2 460,8	2 610,4
Summa eget kapital	4 226,4	4 439,5	4 589,1
Obeskattade reserver	52,8	38,7	52,8
Avsättningar	907,8	905,4	907,8
Långfristiga skulder	6 594,0	6 877,2	7 082,0
Kortfristiga skulder	3 686,2	2 693,0	3 106,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 467,2</b>	<b>14 953,8</b>	<b>15 738,2</b>

## STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning

och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 24 augusti 2022

Fredrik Lundberg  
*Styrelseordförande*

Claes Boustedt  
*Styrelseledamot*

Peter Egardt  
*Styrelseledamot*

Liv Forhaug  
*Styrelseledamot*

Louise Lindh  
*Styrelseledamot*

Katarina Ljungkvist  
*Styrelseledamot*

Fredrik Persson  
*Styrelseledamot*

Sten Peterson  
*Styrelseledamot*

Anders Nygren  
*Verkställande direktör  
och styrelseledamot*

## REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240

---

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (halvårsrapport) för Hufvudstaden AB (publ) per 30 juni 2022 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

### Slutsats

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

Stockholm den 24 augusti 2022  
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson  
*Auktoriserad revisor*

## DEFINITIONER OCH ORDLISTA

### Finans

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

*Avkastning på eget kapital, justerad.* Resultat efter skatt exklusive 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.

*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 korffristiga placeringar samt likvida medel.

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

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

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

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

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

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

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

## Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

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

## Strategier för att uppnå målen

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

**Kvalitet.** 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.



## 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**