

HUFVUDSTADEN

Q2

Halvårsrapport
januari-juni 2023

HUFVUDSTADEN

Halvårsrapport januari-juni 2023

- **Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 1 004 mnkr (905), en ökning om 11 procent. Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 1 101 mnkr (1 006).**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 13 procent och uppgick till 675 mnkr (599). Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens bruttoresultat 771 mnkr (700).**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 372 mnkr (756), motsvarande -6,78 kronor per aktie (3,74). Minskningen förklaras främst av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.**
- **Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 47,8 mdkr (49,5 vid årsskiftet), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 189 kronor per aktie (201 vid årsskiftet). Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -2 295 mnkr (410).**
- **Soliditeten uppgick till 59 procent (61), nettobelåningsgraden till 21 procent (18) och räntetäckningsgraden var 5,6 gånger (8,1).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 7,7 procent (8,5). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 4,5 procent (5,5).**

Händelser i verksamheten under andra kvartalet

Fastigheterna Kvasten 2, 6 och 9 i Stockholm har miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use med betyget Very Good. Därmed är 76 procent av Hufvudstadens fastigheter miljöcertifierade. Målsättningen är att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025.

I fastigheten Packarhuset 4 i bästa läge vid Norrmalmstorg har Danske Bank förlängt hyresavtalet om cirka 9 800 kvm kontor till 2035.

I fastigheten Fyran i Göteborg har Rolfs Flyg- och Bussresor tecknat hyresavtal för cirka 1 500 kvm kontor.

I Nordstan öppnar Flying Tiger en butik om 150 kvm i Fyran och smyckesvarumärket Pandora etablerar sig i en butik om 60 kvm i Femman.

I Bibliotekstan utökar modehuset Moncler den förhyrda ytan med cirka 200 kvm i fastigheten Pumpstocken 10 och i fastigheten Rännilen 18 öppnar Prada Uomo en butik om cirka 80 kvm.

I fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan har det svenska sko- och accessoarvarumärket ATP Atelier tecknat hyresavtal för cirka 80 kvm butik med öppning i slutet av året.

På damplanet i NK-varuhuset i Stockholm kommer den spanska tapas-restaurangen Chipirón öppna, vilket ytterligare stärker varuhusets matutbud.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	1 101	1 006	2 055
Hyresintäkter, koncerninternt	-97	-101	-200
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	1 004	905	1 855
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	675	599	1 235
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 295	410	-209
Rörelseresultat	-1 606	1 035	1 089
Periodens resultat	-1 372	756	722
Verkligt värde fastigheter, mdkr	47,8	49,6	49,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,6	18,5	18,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	8,1	7,7
EPRA vakansgrad, %	4,5	5,5	4,0
EPRA EPS, kr	2,62	2,48	5,07
EPRA NRV per aktie, kr	189	201	201



”

Kontorshyresmarknaden fortsätter att utvecklas stabilt och trenden att fler företag söker moderna kontor i attraktiva city-lägen förstärks. Vår kund Danske Bank, som precis förlängt sitt hyresavtal på Norrmalmstorg 1 till 2035, säger att kontorets centrala läge bidrar till att attrahera medarbetare med rätt kompetens. Det är ett kvitto på att vårt långsiktiga arbete med att utveckla attraktiva marknadsplatser som Bibliotekstan gör att människor trivs och företag kan växa.

Vi ser att omvärldsläget, med fortsatt hög inflation och stigande räntor, har en stor påverkan på detaljhandeln. Trots det är butiksvakanserna i våra attraktiva lägen fortsatt låga. De höjda räntorna sätter också fastighetsmarknaden i en ny situation jämfört med de senaste tio årens lågräntemiljö. I detta läge ger Hufvudstadens låga belåning en stabilitet och möjlighet till fortsatt utveckling.

Anders Nygren
VD

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 96,6 mnkr (100,6) uppgick under perioden till 1 003,9 mnkr (905,4). 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 tomställts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -329,1 mnkr (-306,5). Driftkostnaderna ökade under perioden, främst kopplat till högre energikostnader. Bruttoresultatet var 674,8 mnkr (598,9) 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 9.

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 368,6 mnkr (358,5). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -58,6 mnkr (-67,3), var -353,6 mnkr (-334,1). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader var 15,0 mnkr (24,4). 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 68,6 mnkr (64,3). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -38,0 mnkr (-33,3), var -43,7 mnkr (-36,6). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 24,9 mnkr (27,7).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 9.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -25,6 mnkr (-25,5). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -2 295,0 mnkr (409,6). För mer information, se sidorna 4-5.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -118,8 mnkr (-81,7). Ränteintäkter var 4,5 mnkr (0,0). Kostnader för upplåning var -111,7 mnkr (-70,4), varav avgifter för uttag av nya pantbrev om 0,0 mnkr (-5,1). Räntekostnader för leasing avseende främst tomt-rättsavgälder var -11,6 mnkr (-11,3). 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 352,2 mnkr (-197,3), varav -38,9 mnkr (-42,3) utgjorde aktuell skatt och 391,1 mnkr (-155,0) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras av periodens negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -1 372,5 mnkr (756,1). Minskningen förklaras främst 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 30 juni 2023 uppgå till 47 837 mnkr (49 547 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av negativa realiserade 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 30 juni 2023 var 7,7 procent (7,0 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 12,2 procent (11,2 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 4,5 procent (4,0 vid årsskiftet).

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 617,0 mnkr (458,9).

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

Återuppbyggnaden av Vildmannen 7 i Bibliotekstan är till största del färdigställd. Driftsättning av installationer och system har genomförts. Avslutande arbeten med innergården och omkringliggande gatumiljö är klara. Det som återstår är bland annat del av arbeten i butikslokalerna. Samtliga kontorsytor om cirka 2 900 kvm är uthyrda till Cirio Advokatbyrå med tillträde i kvartal 3. Flera hyresavtal för butiksytor är tecknade. Chanel Fragrance and Beauty Boutique och A.P.C. kommer hyra vardera cirka 100 kvm och ATP Atelier kommer hyra cirka 80 kvm. Den nya byggnaden erbjuder mycket moderna och effektiva kontor samt attraktiva butiker i en unik miljö.

I fastigheten Hästhuvudet 13, vid korsningen Sveavägen och Kungsgatan i Stockholm, pågår en större ombyggnation av cirka 3 100 kvm kontorslokaler samt uppgradering av tekniska installationer.

I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. Under kvartalet har arbeten med spontning, grund- och stomarbeten samt fasadarbeten och ny fönstersättning pågått. Den nya stommen har delvis nått full byggnadshöjd och del av kvarteret är väderskyddat. 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 realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till -2 295,0 mnkr (409,6). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2023 uppgick till 47,8 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeminskningen beror främst på stigande avkastningskrav men motverkas till viss del av effekten av högre hyror.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 15 punkter jämfört med kvartal 1 2023 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,9 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 innehåses med äganderätt. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmissiga 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 andra 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	3,5-4,0 procent
Göteborg	4,5-4,7 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,9 procent

¹⁾ Värdebidpunkt 2023-06-30.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdebidpunkten.

Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov.

Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 47,8 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	1 020 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	510 mnkr
Hysesvakansgrad	1,0 procentenhet	650 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 140 mnkr

¹⁾ Värdebidpunkt 2023-06-30.

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 2023-06-30 omfattar tio fastigheter och motsvarar 33 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid årsskiftet var 43 procent. 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 2023-06-30 är Grönlandet Södra 11, Järnplåten 28, Kvasten 6, Medusa 1, Orgelpipan 7, Oxhuvudet 18, Pumpstocken 10 (del av) och Rännilen 18 i Stockholm samt Inom Vallgraven 10:9 (NK Göteborg) och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 16,6 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 16,0 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 38,3 mdkr eller 189 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) var 36,1 mdkr eller 178 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 30 juni 2023

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	29 343,3	145
Återläggning		
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾	8 981,4	44
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	38 324,7	189
Avdrag		
Immateriella tillgångar	-94,5	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 179,9	-11
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	36 050,3	178
Återläggning		
Immateriella tillgångar enligt ovan	94,5	0
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾ med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 801,4	-33
EPRA NDV (Substansvärde)	29 343,3	145

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

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city utvecklades kontorshyresmarknaden stabilt under det andra kvartalet men uthyrningsprocesserna tog något längre tid. Främst efterfrågades 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 marknadshyrorna för moderna kontor till mellan 6 800 och 9 400 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butikslokaler var efterfrågan stabil och flera hyresavtal tecknades. Marknadshyrorna 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 marknadshyrorna i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 200 och 4 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyrorna 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 40 700 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 294 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 1 procent. Omförhandlingen med Danske Bank i fastigheten Packarhuset 4 påverkar först från slutet av 2025 och ingår inte i ovanstående siffror.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 juni 2023 till 9 700 mnkr (9 000 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 9 157 mnkr (8 547 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingsskuld enligt IFRS 16 uppgående till 712 mnkr (712 vid årsskiftet), total nettoskuld var 9 869 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 6 300 mnkr i obligationer respektive 900 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per den 30 juni 2023 uppgick likvida medel samt outnyttjade lånelöften till 5 543 mnkr, vilket täcker samtliga obligations- och certifikatsförfall de kommande tre åren.

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 30 juni 2023

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	5 700
Certifikatsprogram	3 000	2 100
Banklån inkl. lånelöften	7 500	5 000

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,3 år (1,7 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,4 år (2,6 vid årsskiftet) och den effektiva genomsnittliga räntan 2,9 procent (1,9 vid årsskiftet) inklusive och 2,8 procent (1,7 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindningstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad räntefallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 4 500 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 365,0 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, 30 juni 2023

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, % ^{1), 2)}	Andel, %
< 1	5 200	4,3	54
1 - 2	1 500	1,1	16
2 - 3	1 500	1,2	15
3 - 4	1 500	1,6	15
Totalt	9 700	2,9	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 2,8 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2023

Förfall, år	Banklån	Obligationer/Certifikat	Total skuld	Outnyttjade lånelöften
< 1	500	1 900	2 400	1 000
1 - 2	1 000	2 300	3 300	1 000
2 - 3	-	1 500	1 500	1 000
3 - 4	-	1 500	1 500	1 000
4 - 5	1 000	-	1 000	1 000
Totalt	2 500	7 200	9 700	5 000

Grön finansiering

Syftet med grön finansiering är att finansiera gröna fastigheter samt investeringar i projekt inom klimatomställning och hållbarhet. Hufvudstaden har totalt 4,3 mdkr i grön finansiering vilket motsvarar 44 procent av den totala upplåningen. Emission av gröna obligationer görs enligt Hufvudstadens ramverk som följer Green Bond Principles. Vid upptagande av gröna banklån följs utgivande institutioners ramverk för grön finansiering. Av den totala gröna finansieringen uppgick obligationer till 2,3 mdkr och banklån till 2,0 mdkr. Målsättningen framöver är att successivt öka andelen grön finansiering.

KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 48,1 mnkr (50,3) var 501,0 mnkr (456,7), en ökning med 10 procent. Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Verksamhetens kostnader var -156,9 mnkr (-145,8), främst kopplat till ökade drift- och underhållskostnader. Fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive koncerninterna hyror om 48,1 mnkr (50,3) uppgick till 344,1 mnkr (310,9).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 191,1 mnkr (194,4). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -29,1 mnkr (-33,6), var -176,3 mnkr (-171,2). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 14,8 mnkr (23,2).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 34,3 mnkr (33,3). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -19,0 mnkr (-16,7), var -22,8 mnkr (-19,5). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 11,5 mnkr (13,8).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -1 388,6 mnkr (182,6). Finansiella intäkter och kostnader var netto -66,6 mnkr (-43,7), varav avgifter för uttag av nya pantbrev var 0,0 mnkr (-5,1).

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 34 223 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2023 till 20,7 procent (21,0 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 juni 2023 var 128,10 kronor och totala börsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 27,1 mdkr.

Största ägarna per 30 juni 2023

Ägare	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	45,2	87,9
AMF	9,3	1,9
State Street Bank and Trust	3,7	0,8
BNY Mellon	2,6	0,5
JP Morgan Chase Bank	2,3	0,5
BNP Paribas, Luxemburg	1,4	0,3
BNP Paribas, Paris	1,3	0,3
Spiltan Fonder	1,2	0,2
Norges Bank	1,0	0,2
Familjen Lundberg	1,0	0,8
Skogstornet	1,0	0,2
Övriga aktieägare	25,8	5,5
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 2023 har 1 097 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Aktiestruktur per 30 juni 2023

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital, %	Röster, %
A (1 röst)	203 001 207	203 001 207	96,1	19,7
C (100 röster)	8 270 726	827 072 600	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 073 807	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 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 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 2023

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2023	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	-	-	-
Per 30 juni 2023	211,3	9,0	202,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansiering-, 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 fortfarande hög för att motverka den har flera centralbanker successivt fortsatt att höja styrräntorna. Säkerhetspolisen (Säpo) höjde den 17 augusti terrorhotnivån till en 4:a på en femgradig skala, vilket betyder att hotnivån i och mot Sverige bedöms som hög. Hufvudstaden följer utvecklingen och arbetar enligt myndigheternas rekommendationer och råd.

Utöver ovanstående 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

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

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 24 augusti 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

KONCERNEN, Mnkr	April-juni 2023	April-juni 2022	Januari-juni 2023	Januari-juni 2022	Januari-december 2022
Nettoomsättning¹⁾					
Fastighetsförvaltning, brutto	549,1	507,0	1 100,5	1 006,0	2 054,7
Hysesintäkter, koncerninternt	-48,1	-50,3	-96,6	-100,6	-199,8
Fastighetsförvaltning, netto	501,0	456,7	1 003,9	905,4	1 854,9
Övriga segment	225,4	227,7	437,2	422,8	890,9
	726,4	684,4	1 441,1	1 328,2	2 745,8
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-9,1	-4,9	-22,4	-16,4	-32,1
Drift och administration	-87,0	-82,0	-185,0	-167,7	-355,0
Fastighetsskatt	-59,2	-57,4	-118,5	-119,4	-227,0
Avskrivningar	-1,6	-1,5	-3,2	-3,0	-5,9
Fastighetsförvaltningens kostnader	-156,9	-145,8	-329,1	-306,5	-620,0
Övriga segment, kostnader brutto	-247,2	-241,0	-493,9	-471,3	-972,0
Hyreskostnader, koncerninternt	48,1	50,3	96,6	100,6	199,8
Övriga segment, kostnader netto	-199,1	-190,7	-397,3	-370,7	-772,2
Verksamhetens kostnader	-356,0	-336,5	-726,4	-677,2	-1 392,2
Bruttoresultat	370,4	347,9	714,7	651,0	1 353,6
- varav Fastighetsförvaltning	344,1	310,9	674,8	598,9	1 234,9
- varav Övriga segment	26,3	37,0	39,9	52,1	118,7
Central administration	-12,6	-12,7	-25,6	-25,5	-55,7
Rörelseresultat före värdeförändringar	357,8	335,2	689,1	625,5	1 297,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 388,6	182,6	-2 295,0	409,6	-209,1
Rörelseresultat	-1 030,8	517,8	-1 605,9	1 035,1	1 088,8
Finansiella intäkter och kostnader	-66,6	-43,7	-118,8	-81,7	-184,5
Resultat före skatt	-1 097,4	474,1	-1 724,7	953,4	904,3
Skatt	224,3	-98,0	352,2	-197,3	-182,3
Resultat efter skatt	-873,1	376,1	-1 372,5	756,1	722,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-873,1	376,1	-1 372,5	756,1	722,0
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	-4,31	1,86	-6,78	3,74	3,57

För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 10.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2023	30 juni 2022	31 december 2022
Förvaltningsfastigheter	47 836,9	49 629,7	49 546,9
Nyttjanderättstillgångar	711,0	711,3	711,0
Övriga anläggningstillgångar	174,7	158,6	165,4
Summa anläggningstillgångar	48 722,6	50 499,6	50 423,3
Omsättningstillgångar	977,1	1 019,4	812,1
Summa tillgångar	49 699,7	51 519,0	51 235,4
Eget kapital	29 343,3	31 296,1	31 262,0
Långfristiga räntebärande skulder	7 300,0	6 500,0	6 500,0
Uppskjutna skatteskulder	8 862,1	9 317,1	9 253,2
Långfristiga leasingkulder	704,1	703,6	702,8
Övriga långfristiga skulder	97,6	99,8	104,0
Övriga avsättningar	28,7	29,5	31,7
Summa långfristiga skulder	16 992,5	16 650,0	16 591,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 400,0	2 600,0	2 500,0
Kortfristiga leasingkulder	7,8	8,5	9,0
Övriga skulder	956,1	964,4	872,7
Summa kortfristiga skulder	3 363,9	3 572,9	3 381,7
Summa eget kapital och skulder	49 699,7	51 519,0	51 235,4

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2023	Januari- juni 2022	Januari- december 2022
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	31 262,0	31 066,0	31 066,0
Periodens totalresultat	-1 372,5	756,1	722,0
Utdelning	-546,2	-526,0	-526,0
Utgående eget kapital	29 343,3	31 296,1	31 262,0

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2023	Januari- juni 2022	Januari- december 2022
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	-1 724,7	953,4	904,3
Avskrivningar/hedskrivningar	32,3	32,6	53,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 295,0	-409,6	209,1
Övriga förändringar	-3,0	-2,5	-0,4
Betald inkomstskatt	-38,9	-42,3	-91,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	560,7	531,6	1 075,2
Ökning/minskning varulager	-3,1	-9,4	-69,9
Ökning/minskning rörelsefordringar	-76,4	-119,3	-35,2
Ökning/minskning rörelseskulder	77,0	141,7	54,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558,2	544,6	1 024,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-585,1	-430,5	-966,3
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-31,9	-28,4	-51,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-617,0	-458,9	-1 017,8
Uptagna lån	3 200,0	1 300,0	2 800,0
Amortering av låneskuld	-2 500,0	-1 400,0	-3 000,0
Amortering av leasingskuld	-4,9	-4,8	-9,5
Utbetald utdelning	-546,2	-526,0	-526,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	148,9	-630,8	-735,5
Periodens kassaflöde	90,1	-545,1	-729,0
Likvida medel vid periodens början	453,0	1 182,0	1 182,0
Likvida medel vid periodens slut	543,1	636,9	453,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,76	2,69	5,06
Periodens kassaflöde per aktie, kr	0,45	-2,69	-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-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
KONCERNEN, Mnkr										
Fastighetsförvaltning										
Nettoomsättning	696,1	625,9	240,5	233,6	163,9	146,5	-96,6	-100,6	1 003,9	905,4
Fastighetskostnader	-152,9	-144,4	-122,1	-110,5	-54,1	-51,6			-329,1	-306,5
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	543,2	481,5	118,4	123,1	109,8	94,9	-96,6	-100,6	674,8	598,9
NK Retail										
Nettoomsättning			368,6	358,5					368,6	358,5
Kostnader			-412,2	-401,4			58,6	67,3	-353,6	-334,1
Bruttoresultat NK Retail			-43,6	-42,9			58,6	67,3	15,0	24,4
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	22,6	20,1	46,0	44,2					68,6	64,3
Kostnader	-21,3	-17,3	-60,4	-52,6			38,0	33,3	-43,7	-36,6
Bruttoresultat övrig verksamhet	1,3	2,8	-14,4	-8,4			38,0	33,3	24,9	27,7
Central administration									-25,6	-25,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									-2 295,0	409,6
Rörelseresultat									-1 605,9	1 035,1
Finansiella intäkter och kostnader									-118,8	-81,7
Resultat före skatt									-1 724,7	953,4

UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	1 013,7	914,9	1 870,8	760,3	683,8	1 397,2
Serviceintäkter	58,8	54,8	114,8	26,8	22,5	47,2
Försäljning av varor	368,6	358,5	760,2	-	-	-
Total nettoomsättning	1 441,1	1 328,2	2 745,8	787,1	706,3	1 444,4

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2023	30 juni 2022	Helår 2022
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	386,1	386,6	386,6
Hysesvakansgrad, %	7,7	8,5	7,0
Ytvakansgrad, %	12,2	13,4	11,2
Verkligt värde, mdkr	47,8	49,6	49,5
Överskottsgrad, %	70,1	69,5	69,8
Driftnetto, mnkr	771,4	699,5	1 434,7
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	-3,0	3,8	2,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-2,2	4,0	2,6
Soliditet, %	59	61	61
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	8,1	7,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,6	18,5	18,7
Bruttomarginal, %	49,6	49,0	49,3
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	-6,78	3,74	3,57
Eget kapital, kr	145,04	154,70	154,53
Fastigheternas verkliga värde, kr	236,46	245,32	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	531	501	1 025
EPRA EPS, kr	2,62	2,48	5,07
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	38 324,7	40 729,0	40 635,1
EPRA NRV per aktie, kr	189	201	201
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	36 050,3	38 348,4	38 270,8
EPRA NTA per aktie, kr	178	190	189
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	29 343,3	31 296,1	31 262,0
EPRA NDV per aktie, kr	145	155	155
EPRA vakansgrad, %	4,5	5,5	4,0

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Apr-jun 2023	Jan-mar 2023	Okt-dec 2022	Jul-sep 2022	Apr-jun 2022	Jan-mar 2022	Okt-dec 2021	Jul-sep 2021
Börskurs A-aktie, kr	128,10	140,70	148,30	122,30	113,00	133,80	135,20	131,10
Nettoomsättning, mnkr	726	715	746	672	684	644	703	632
Avkastning eget kapital, %	-3,0	0,5	2,4	4,2	4,0	3,1	9,8	5,3
Avkastning eget kapital, justerad %	3,0	2,8	2,9	2,9	2,9	2,6	3,0	3,3
Soliditet, %	59	60	61	61	61	60	61	60
Bruttomarginal, %	51,0	48,2	48,1	51,2	50,8	47,1	48,7	55,0
Överskottsgrad, %	71,4	68,8	68,6	71,7	71,2	67,8	68,2	73,5
Driftnetto, mnkr	392,2	379,2	370,3	364,9	361,2	338,3	333,3	363,2
Periodens resultat per aktie, kr	-4,31	-2,47	-1,63	1,46	1,86	1,88	8,33	2,48
Eget kapital per aktie, kr	145,04	149,36	154,53	156,16	154,70	152,84	153,56	145,23
EPRA EPS, kr	1,37	1,25	1,29	1,30	1,33	1,15	1,28	1,36
EPRA NRV per aktie, kr	189	195	201	203	201	199	199	189
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,25	1,51	1,01	1,36	1,45	1,24	1,47	1,37

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 14.

Mnkr	30 juni 2023	30 juni 2022	Helår 2022
Substansvärde se sidan 5.			
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	7 300	6 500	6 500
Långfristiga leasingkulder	704	704	703
Kortfristiga räntebärande skulder	2 400	2 600	2 500
Kortfristiga leasingkulder	8	8	9
Likvida medel	-543	-637	-453
Nettoskuld	9 869	9 175	9 259
Soliditet			
Eget kapital	29 343	31 296	31 262
Balansomslutning	49 700	51 519	51 235
Soliditet, %	59	61	61
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Nettoskuld	9 869	9 175	9 259
Redovisat värde fastigheter	47 837	49 630	49 547
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	20,6	18,5	18,7
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	-1 154 ²⁾	1 497 ²⁾	904
Återläggning värdeförändringar	2 295	-410	209
Finansiella kostnader ¹⁾	247 ²⁾	153 ²⁾	166
Summa	1 388	1 240	1 279
Finansiella kostnader ¹⁾	247 ²⁾	153 ²⁾	166
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	8,1	7,7
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt)			
Rörelseresultat före värdeförändringar	689	626	1 298
Finansiella intäkter och kostnader	-119	-82	-185
Förvaltningsresultat	570	544	1 113
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-39	-43	-88
EPRA Earnings (Förv.res. efter avdr. för nom. skatt)	531	501	1 025
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3
EPRA EPS, kr	2,62	2,48	5,07
EPRA vakansgrad, %			
Hysesvärde vakant yta, totalt	182	188	155
Hysesvärde vakant yta, projekt	76	66	68
Hysesvärde totalt	2 360	2 220	2 214
Hysesvakansgrad totalt, %	7,7	8,5	7,0
Hysesvakansgrad projekt, %	3,2	3,0	3,0
EPRA vakansgrad, %	4,5	5,5	4,0

¹⁾ Exklusive avgifter för uttag av pantbrev.

²⁾ Omräknat 12 månader.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 787,1 mnkr (706,3). 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 tomstälts för projektet Johanna.

Verksamhetens kostnader var -466,3 mnkr (-408,6). Kostnaden för underhåll ökade, främst hänförligt till större utvecklingsprojekt. Därtill påverkade högre energikostnader. Bruttoresultatet blev 320,8 mnkr (297,7). Resultat från finansiella poster uppgick till -102,8 mnkr (-66,1).

Likvida medel vid periodens utgång var 530,1 mnkr (631,2). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 349,3 mnkr (214,9).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Utöver vad som anges för koncernen på sidan 7 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

	April-juni 2023	April-juni 2022	Januari-juni 2023	Januari-juni 2022	Januari-december 2022
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning ¹⁾	393,3	357,0	787,1	706,3	1 444,4
Verksamhetens kostnader	-249,0	-213,6	-466,3	-408,6	-835,3
Bruttoresultat	144,3	143,4	320,8	297,7	609,1
Central administration	-12,6	-12,8	-25,6	-25,6	-55,8
Jämförelsestörande poster ²⁾	-51,4	-	-51,4	-	-
Rörelseresultat	80,3	130,6	243,8	272,1	553,3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-58,5	-35,8	-102,8	-66,1	4,7
Resultat efter finansiella poster	21,8	94,8	141,0	206,0	558,0
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-115,1
Resultat före skatt	21,8	94,8	141,0	206,0	442,9
Skatt	-6,3	-19,6	-30,9	-42,7	-91,3
Periodens resultat	15,5	75,2	110,1	163,3	351,6
Rapport över totalresultat					
Periodens resultat	15,5	75,2	110,1	163,3	351,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	15,5	75,2	110,1	163,3	351,6

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 10.

²⁾ Avser utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	30 juni 2023	30 juni 2022	31 december 2022
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	8 794,6	8 380,1	8 589,5
Övriga anläggningstillgångar	6 084,4	6 086,4	6 086,5
Summa anläggningstillgångar	14 879,0	14 466,5	14 676,0
Omsättningstillgångar	963,0	1 000,7	771,6
Summa tillgångar	15 842,0	15 467,2	15 447,6
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 999,9	2 247,7	2 436,0
Summa eget kapital	3 978,6	4 226,4	4 414,7
Obeskattade reserver	51,0	52,8	51,0
Avsättningar	909,2	907,8	911,5
Långfristiga skulder	7 391,5	6 594,0	6 597,8
Kortfristiga skulder	3 511,7	3 686,2	3 472,6
Summa eget kapital och skulder	15 842,0	15 467,2	15 447,6

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 2023

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Katarina Ljungkvist
Styrelseledamot

Anders Nygren
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
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 2023 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 2023
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 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

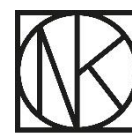
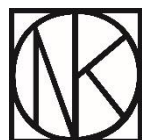
Kundfokus. Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

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