

HUFVUDSTADEN



QI

Delårsrapport
januari-mars 2025

Delårsrapport januari-mars 2025

- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 619 mnkr (573), en ökning om 8 procent.
- Koncernens bruttoreultat ökade med 11 procent och uppgick till 397 mnkr (359).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 47,2 mdkr (47,1 vid årsskiftet).
- Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -205 mnkr (-759).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 81 mnkr (-396).



”

Hufvudstaden levererar, trots den osäkerhet som råder på marknaderna, ett ökat resultat för första kvartalet. Vår vakansgrad var 6,6 procent och vi upplever en fortsatt stabil efterfrågan på attraktiva kontors- och butikslokaler inom våra marknadsplatser. I detta omvärldsläge är vår långsiktighet och våra starka kundrelationer mycket viktiga.

Inom detaljhandeln märker vi att hushållen fortsätter hålla hårt i plånboken och det efterlängtnade uppsvinget har skjutits på framtiden.

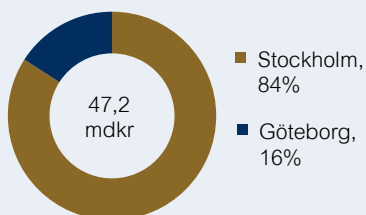
Samtidigt finns det handelsaktörer som har positiv tillväxt och under kvartalet har vi välkomnat flera starka varumärken som ARC'TERYX, Dior och Stronger till Bibliotekstan samt Paradox Museum till Femman i Nordstan.

ANDERS NYGREN
VD

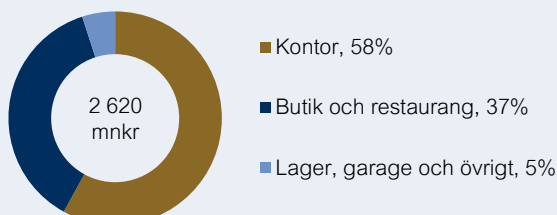
Resultat i sammandrag, mnkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	619	573	2 319
Koncerninterna hyror	-55	-49	-198
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	564	524	2 120
Bruttoreultat	397	359	1 552
– varav Fastighetsförvaltning	376	346	1 435
– varav Övriga segment	21	13	117
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-205	-759	-603
Rörelseresultat	185	-413	884
Periodens resultat	81	-396	365

Nyckeltal	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Verkligt värde fastigheter, mdkr	47,2	46,2	47,1
Soliditet, %	57	58	59
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,3	22,4	21,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,0	4,5
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	6,6	7,1	5,0
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	182	180	185

Marknadsvärde fastigheter



Årshyra



Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt

6,6%

Koncernen

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

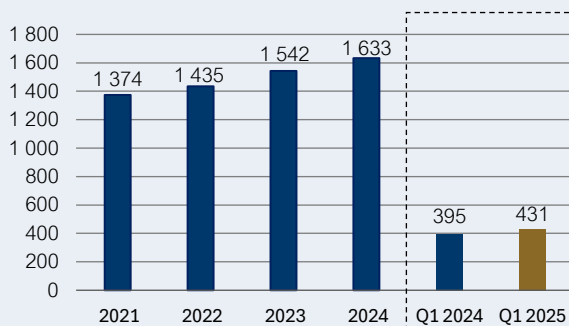
Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under perioden till 618,8 mnkr (572,7). Verksamhetens kostnader var -188,0 mnkr (-177,5). Bruttoresultatet var 430,8 mnkr (395,2). Ökningen förklaras främst av hyresindexering, högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor samt engångsersättning om närmare 10 mnkr vid förtida avflytt där nytt hyresavtal redan tecknats.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4.

Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,5 mnkr varav NK-fastigheterna stod för 7,0 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

I ovanstående ingår koncerninterna hyror om 55,1 mnkr (49,1).

Bruttoresultat fastighetsförvaltning, mnkr¹⁾



¹⁾ Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

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 210,7 mnkr (212,0). Kostnaderna var -238,4 mnkr (-241,9). Bruttoresultatet för NK Retail uppgick till -27,7 mnkr (-29,9). Resultatet var fortsatt svagt och ett förändringsarbete pågår för att uppnå lönsamhet i verksamheten. Resultatet har även påverkats av utmanande marknadsförutsättningar. Försäljningen för NK Retail uppvisar säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste. I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -34,0 mnkr (-28,3) som kostnad.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 35,7 mnkr (35,4). Kostnaderna var -41,8 mnkr (-42,0). Bruttoresultatet uppgick till -6,1 mnkr (-6,6). I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -21,1 mnkr (-20,8) som kostnad.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -205,4 mnkr (-758,8).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -81,2 mnkr (-83,4). Ränteintäkter var 2,5 mnkr (2,8). Kostnader för upplåning var -75,2 mnkr (-80,4). Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -8,5 mnkr (-5,8). Minskningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av lägre genomsnittlig ränta under perioden.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -22,0 mnkr (100,7), varav -33,0 mnkr (-23,4) utgjorde aktuell skatt och 11,0 mnkr (124,1) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras främst av periodens lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 81,3 mnkr (-396,1). Förbättringen förklaras främst av periodens lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

FASTIGHETER

Fastighetsvärdering

Värdet på Hufvudstadens fastighetsbestånd per den 31 mars 2025 uppgick till 47 160 mnkr (47 115 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av periodens investeringar som till stor del motverkas av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den orealiserade värdeminskningen beror på ökade utgifter i utvecklingsprojekt samt effekten av något lägre hyror för butiker.

Förvaltningsfastigheter

	Mnkr
Ingående verkligt värde, 1 januari 2025	47 115,4
Investeringar i fastighetsbeståndet	249,8
Orealiserade värdeförändringar	-205,4
Utgående verkligt värde, 31 mars 2025	47 159,8

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per den 31 mars 2025 är oförändrad jämfört med 31 december 2024 och uppgick vid ovanstående värdering till 4,1 procent (4,1 vid årsskiftet).

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

Direktavkastningskrav, fastighetsvärdering¹⁾

Stockholm	3,7–4,2 procent
Göteborg	4,7–5,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,1 procent

¹⁾ Värdetidpunkt 31 mars 2025.

I nedanstående tabell visas de väsentliga faktorer som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	970 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	485 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	650 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 915 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 31 mars 2025.

Marknadsvärde fastigheter, mdkr

För ytterligare information om fastighetsvärdering hänvisas till senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisning.

Uthyrningsbar yta och vakans

Uthyrningsbar yta per den 31 mars 2025 var cirka 391 000 kvm (390 800 vid årsskiftet). Den totala ytvakansgraden var 13,0 procent (11,1 vid årsskiftet) och ytvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 8,6 procent (6,7 vid årsskiftet). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 8,6 procent (7,1 vid årsskiftet) och hyresvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 6,6 procent (5,0 vid årsskiftet).

Hyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden i Stockholms city var stabil under årets första kvartal. En viss avvaktan rådde på marknaden med fortsatt utdragna uthyrningsprocesser. Främst efterfrågades moderna och flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivån var något högre än normalintervallet. I Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor till mellan 7 000 och 9 900 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butikslokaler var efterfrågan stabil och marknadshyrorna för butiker i bästa kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 25 000 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 3 300 och 4 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För de allra mest moderna och attraktiva kontorslokalerna är hyresnivåerna högre. För butikslokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

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

Projekt

I del av fastigheten Kåkenhusen 40 pågår projekteringsarbeten inför en större ombyggnation av cirka 5 400 kvm kontor. Nuvarande hyresgäst avflyttar under kvartal 2 2025. Projektet marknadsförs som The Corner och uthyrningsarbete pågår där kontorsytan kan variera från 300 kvm och uppåt. Inflyttning kan ske från andra kvartalet 2026.

I Packarhuset 4 vid Norrmalmstorg pågår en modernisering av cirka 9 800 kvm kontor som hyresgästen Danske Bank hyr till år 2035. Anpassningen av lokalerna sker med kvarsittande hyresgäst och stort hållbarhetsfokus. Projektet färdigställs under hösten 2025.

För fastigheten Orgelpipan 7, belägen vid Centralstationen i Stockholm, vann en ny detaljplan laga kraft under 2024. Den nya detaljplanen möjliggör en indragen påbyggnad om två våningsplan. Byggnadens ursprungliga karaktär bibehålls och den uthyrningsbara ytan beräknas öka med cirka 3 000 kvm kontor. Projektering pågår och planerad byggstart är runt årsskiftet 2026/2027.

I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. Arbetena med bashuset närmar sig färdigställande och hyresgäst Anpassningar har påbörjats. Projektet omfattar totalt cirka 31 300 kvm uthyrningsbar yta varav cirka 10 100 kvm tillskapas. Vid kvartalets utgång hade hyresavtal tecknats för cirka 12 000 kvm varav cirka 9 800 kvm avser kontor. Inflyttning kommer ske successivt från våren 2026.

Större utvecklingsprojekt

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande
Stockholm	Kåkenhusen 40	Projektering	Kontor	5 400	–	210	2026
Stockholm	Packarhuset 4	Pågående	Kontor	9 800	–	160	2025
Stockholm	Orgelpipan 7	Projektering	Kontor	3 000	3 000	–	–
Göteborg	Kvarteret Johanna ²⁾	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 300	10 100	2 500	2026

¹⁾ Total investering inklusive bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultatet samt kostnader för evakuering.

²⁾ Projektet Kvarteret Johanna är beläget i kvarteret Inom Vallgraven 12 som omfattar fastigheterna Inom Vallgraven 12:10 och Inom Vallgraven 12:11.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 28 122 mnkr vilket motsvarar 139 kronor per aktie. Långsiktigt substansvärde uppgick till 36 871 mnkr eller 182 kronor per aktie.

FINANSIERING

Total upplåning uppgick per den 31 mars 2025 till 10 200 mnkr (9 800 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 9 805 mnkr (9 327 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingsskuld enligt IFRS 16 uppgående till 734 mnkr (736 vid årsskiftet), total nettoskuld var 10 539 mnkr (10 063 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har ett ramverk för grön finansiering som skapar förutsättningar att emittera gröna obligationer och företagscertifikat samt uppta gröna banklån. Hufvudstaden har totalt 8,7 mdkr i grön finansiering, vilket motsvarar cirka 85 procent av total upplåning, varav obligationer uppgick till 7,2 mdkr och banklån till 1,5 mdkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 2,6 år (2,2 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,4 år (2,2 vid årsskiftet) och den effektiva genomsnittliga räntan 3,1 procent (2,9 vid årsskiftet) inklusive och 2,9 procent (2,8 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 mars 2025 till -4,6 mnkr (-10,8 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av en mindre nedgång av marknadsräntorna. För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 93,6 mnkr (87,7 vid årsskiftet).

Räntebindningsstruktur, 31 mars 2025

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, %	Andel, %
<1	2 100	4,5 ¹⁾	21
1–2	2 500	1,4	24
2–3	1 500	3,2	15
3–4	1 500	3,1	15
4–5	2 600	3,5	25
Totalt	10 200	3,1²⁾	100

¹⁾ Inklusive kostnaden för outnyttjade lånelöften.

²⁾ Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 2,9 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 mars 2025

Förfall, år	Banklån	Obligationer/Certifikat	Total upplåning	Outnyttjade lånelöften
<1	500	1 600	2 100	1 500
1–2	-	2 500	2 500	2 000
2–3	1 000	1 500	2 500	1 000
3–4	-	500	500	1 000
4–5	-	2 600	2 600	-
Totalt	1 500	8 700	10 200	5 500

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 31 638 aktieägare. Kursen på A-aktien den 31 mars 2025 var 113,30 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 23,9 mdkr. Totalt innehav av egna aktier per den 31 mars 2025 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster.

Aktiestruktur, 31 mars 2025

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital, %	Röster, %
A (1 röst)	203 001 209	203 001 209	96,1	19,7
C (100 röster)	8 270 724	827 072 400	3,9	80,3
Totalt	211 271 933	1 030 073 609	100,0	100,0

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Utöver ovanstående har inga andra väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer identifierats än de som beskrivs i senast angivna Års- och hållbarhetsredovisning.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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. Redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade från senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisning.

KOMMANDE INFORMATION

Halvårsrapport jan-jun 202521 augusti 2025
Delårsrapport jan-sep 2025 6 november 2025
Bokslutskommuniké 2025.....12 februari 2026
Års- och hållbarhetsredovisning 2025februari 2026
Årsstämma 2026 19 mars 2026

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 8 maj 2025.

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.

Stockholm den 8 maj 2025

Anders Nygren
Verkställande direktör

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapport över resultat i sammandrag

Mnkr	2025 jan–mar	2024 jan–mar	2024 jan–dec
Nettoomsättning¹⁾			
Fastighetsförvaltning	618,8	572,7	2 318,6
Koncerninterna hyror	-55,1	-49,1	-198,4
Fastighetsförvaltning, netto	563,7	523,6	2 120,2
Övriga segment	246,4	247,4	1 059,0
	810,1	771,0	3 179,2
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll	-6,8	-6,5	-31,7
Drift och administration	-114,8	-107,0	-401,6
Fastighetsskatt	-62,7	-60,4	-237,5
Avskrivningar	-3,7	-3,6	-14,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-188,0	-177,5	-685,3
Övriga segment, kostnader	-280,2	-283,9	-1 140,0
Koncerninterna hyror	55,1	49,1	198,4
Övriga segment, kostnader netto	-225,1	-234,8	-941,6
Verksamhetens kostnader	-413,1	-412,3	-1 626,9
Bruttoresultat	397,0	358,7	1 552,3
– varav Fastighetsförvaltning	375,7	346,1	1 434,9
– varav Övriga segment	21,3	12,6	117,4
Central administration	-13,3	-13,1	-54,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	383,7	345,6	1 497,8
Orealiserade värdeförändringar			
–varav Förvaltningsfastigheter	-205,4	-758,8	-602,6
–varav Räntederivat	6,2	-0,2	-10,8
Rörelseresultat	184,5	-413,4	884,4
Finansiella intäkter och kostnader	-81,2	-83,4	-321,2
Resultat före skatt	103,3	-496,8	563,2
Skatt	-22,0	100,7	-198,6
Resultat efter skatt	81,3	-396,1	364,6
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	81,3	-396,1	364,6
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933	202 306 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	0,40	-1,96	1,80

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 8.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mnkr	2025 31 mars	2024 31 mars	2024 31 december
Förvaltningsfastigheter	47 159,8	46 232,4	47 115,4
Nyttjanderättstillgångar	732,4	725,9	734,4
Övriga anläggningstillgångar	128,1	175,7	142,4
Summa anläggningstillgångar	48 020,3	47 134,0	47 992,2
Omsättningstillgångar	1 003,6	929,6	882,0
Summa tillgångar	49 023,9	48 063,6	48 874,2
Eget kapital	28 121,8	27 846,3	28 606,9
Långfristiga räntebärande skulder	8 100,0	7 100,0	7 100,0
Uppskjutna skatteskulder	8 624,8	8 450,6	8 635,9
Långfristiga leasingskulder	725,8	719,3	727,9
Övriga skulder	135,7	130,3	142,2
Summa långfristiga skulder	17 586,3	16 400,2	16 606,0
Kortfristiga räntebärande skulder	2 100,0	2 900,0	2 700,0
Kortfristiga leasingskulder	7,9	7,7	7,9
Övriga skulder	1 207,9	909,4	953,4
Summa kortfristiga skulder	3 315,8	3 817,1	3 661,3
Summa eget kapital och skulder	49 023,9	48 063,6	48 874,2

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mnkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Ingående eget kapital	28 606,9	28 788,6	28 788,6
Periodens totalresultat	81,3	-396,1	364,6
Utdelning	-566,5	-546,2	-546,2
Utgående eget kapital	28 121,8	27 846,3	28 606,9

Rapport över kassaflöden i sammandrag

Mnkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Resultat före skatt	103,3	-496,8	563,2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	217,2	779,3	679,0
Betald inkomstskatt	-55,8	-25,4	-100,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	264,7	257,1	1 141,4
Nettoförändring i rörelsekapital	77,4	-87,0	93,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342,1	170,1	1 235,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-249,8	-248,4	-975,2
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-1,8	-5,6	-15,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-251,6	-254,0	-991,1
Upptagna lån	1 500,0	1 200,0	4 200,0
Amortering av låneskuld	-1 100,0	-600,0	-3 800,0
Amortering av leasingskuld	-1,9	-2,0	-7,8
Utbetald utdelning	-566,5	-546,2	-546,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-168,4	51,8	-154,0
Periodens kassaflöde	-77,9	-32,1	90,2
Likvida medel vid periodens början	472,6	382,4	382,4
Likvida medel vid periodens slut	394,7	350,3	472,6

Segmentsredovisning i sammandrag

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

Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Fastighetsförvaltning										
Nettoomsättning	381,4	367,5	153,0	123,5	84,4	81,7	-55,1	-49,1	563,7	523,6
Fastighetskostnader	-87,7	-83,4	-73,0	-67,3	-27,3	-26,8			-188,0	-177,5
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	293,7	284,1	80,0	56,2	57,1	54,9	-55,1	-49,1	375,7	346,1
NK Retail										
Nettoomsättning			210,7	212,0					210,7	212,0
Kostnader			-238,4	-241,9			34,0	28,3	-204,4	-213,6
Bruttoresultat NK Retail			-27,7	-29,9			34,0	28,3	6,3	-1,6
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	12,5	10,6	23,2	24,8					35,7	35,4
Kostnader	-11,8	-11,7	-30,0	-30,3			21,1	20,8	-20,7	-21,2
Bruttoresultat övrig verksamhet	0,7	-1,1	-6,8	-5,5			21,1	20,8	15,0	14,2
Bruttoresultat	294,4	283,0	45,5	20,8	57,1	54,9			397,0	358,7
Central administration									-13,3	-13,1
Värdeförändringar									-199,2	-759,0
Rörelseresultat									184,5	-413,4
Finansiella intäkter och kostnader									-81,2	-83,4
Resultat före skatt									103,3	-496,8

Uppdelning av nettoomsättning

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Hysesintäkter	555,4	528,7	2 142,2	411,7	396,8	1 620,3
Serviceintäkter	44,0	30,3	121,3	14,7	13,7	57,1
Försäljning av varor	210,7	212,0	915,7	–	–	–
Nettoomsättning	810,1	771,0	3 179,2	426,4	410,5	1 677,4

KONCERNEN

Nyckeltal

	2025 31 mars	2024 31 mars	2024 Helår
Fastigheter			
Uthyrbar yta, tusental kvm	391,0	390,7	390,8
Hysesvakansgrad, %	8,6	9,2	7,1
Hysesvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	6,6	7,1	5,0
Ytvakansgrad, %	13,0	12,9	11,1
Ytvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	8,6	8,5	6,7
Verkligt värde, mdkr	47,2	46,2	47,1
Överskottsgrad, %	69,6	69,0	70,4
Driftnetto, mnkr	430,8	395,2	1 633,3
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	2,8	0,8	1,3
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,3	2,9	3,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,4	1,6	2,3
Soliditet, %	57	58	59
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,0	4,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,3	22,4	21,4
Bruttomarginal, %	49,0	46,5	48,8
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	0,40	-1,96	1,80
Eget kapital, kr	139	138	141
Långsiktigt substansvärde, kr	182	180	185
Aktuellt substansvärde, kr	172	170	174
Avyttringsvärde, kr	139	138	141
Fastigheternas verkliga värde, kr	233	229	233
Antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307	202 307
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272

Nyckeltal per kvartal

	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun
Börskurs A-aktie, kr	113,30	121,10	138,70	125,50	130,00	142,10	121,00	128,10
Avkastning eget kapital, %	2,8	0,7	0,3	0,5	0,8	-6,4	-4,4	-3,0
Avkastning eget kapital, justerad, %	3,3	2,4	3,4	3,3	2,9	3,1	3,1	3,0
Soliditet, %	57	59	58	58	58	59	59	59
Överskottsgrad, %	69,6	69,4	73,1	70,2	69,0	66,4	71,8	71,4
Eget kapital per aktie, kr	139	141	139	138	138	142	144	145
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	182	185	181	180	180	185	188	189
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,3	21,4	21,7	22,2	22,4	20,9	21,1	20,6
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,69	1,25	2,28	1,74	0,84	3,43	0,66	1,25

Härledning nyckeltal

Mnkr	2025 31 mars	2024 31 mars	2024 Helår
Avkastning på eget kapital, justerad			
Periodens resultat efter skatt	81	-396	365
Återläggning värdeförändringar	199	759	613
Återläggning skatt på värdeförändringar	-41	-156	-126
Periodens resultat, justerad	239	207	852
Omräkning till helår	956	828	852
Genomsnittligt eget kapital	28 723	28 628	28 698
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,3	2,9	3,0
Soliditet			
Eget kapital	28 122	27 846	28 607
Balansomslutning	49 024	48 064	48 874
Soliditet, %	57	58	59
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	8 100	7 100	7 100
Långfristiga leasingskulder	726	719	728
Kortfristiga räntebärande skulder	2 100	2 900	2 700
Kortfristiga leasingskulder	8	8	8
Likvida medel	-395	-350	-473
Nettoskuld	10 539	10 377	10 063
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Nettoskuld	10 539	10 377	10 063
Redovisat värde fastigheter	47 160	46 232	47 115
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,3	22,4	21,4
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	1 011 ¹⁾	290 ¹⁾	563
Återläggning av värdeförändringar	199	759	613
Finansiella kostnader	335 ¹⁾	345 ¹⁾	335
Summa	1 545	1 394	1 511
Finansiella kostnader	335 ¹⁾	345 ¹⁾	335
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,0	4,5
Substansvärde			
Eget kapital	28 122	27 846	28 607
Räntederivat	5	0	11
Redovisad uppskjuten skatt ²⁾	8 744	8 571	8 757
Långsiktigt substansvärde	36 871	36 418	37 375
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	182	180	185
Immateriella tillgångar	-55	-89	-63
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 122	-2 080	-2 126
Aktuellt substansvärde	34 694	34 248	35 186
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	172	170	174
Räntederivat	-5	0	-11
Immateriella tillgångar	55	89	63
Redovisad uppskjuten skatt ²⁾ med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 622	-6 491	-6 631
Avyttringsvärde	28 122	27 846	28 607
Avyttringsvärde, kr/aktie	139	138	141
Hyresvakansgrad			
Hyresvärde vakant yta, totalt	226	230	179
Hyresvärde vakant yta, utvecklingsprojekt	53	53	54
Hyresvärde, totalt	2 620	2 494	2 513
Hyresvakansgrad totalt, %	8,6	9,2	7,1
Hyresvakansgrad utvecklingsprojekt, %	2,0	2,1	2,1
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	6,6	7,1	5,0

¹⁾ Omräknat 12 månader.²⁾ Uppskjuten skatt enligt balansräkningen avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomrättsavgälder.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mnkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning ¹⁾	426,4	410,5	1 677,4
Verksamhetens kostnader	-216,1	-208,5	-726,2
Bruttoresultat	210,3	202,0	951,2
Central administration	-13,3	-13,1	-54,5
Värdeförändringar räntederivat	6,2	-0,2	-10,8
Rörelseresultat	203,2	188,7	885,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-62,0	-65,8	-172,2
Resultat efter finansiella poster	141,2	122,9	713,7
Bokslutsdispositioner	-	-	-73,6
Resultat före skatt	141,2	122,9	640,1
Skatt	-30,0	-26,4	-213,4
Periodens resultat	111,2	96,5	426,7
Rapport över totalresultat			
Periodens resultat	111,2	96,5	426,7
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	111,2	96,5	426,7

¹⁾ För uppdelning av nettoomsättningen se tabell på sidan 8.

Balansräkning i sammandrag

Mnkr	2025 31 mars	2024 31 mars	2024 31 december
Förvaltningsfastigheter	9 736,7	9 209,3	9 613,2
Övriga anläggningstillgångar	6 589,0	6 598,1	6 592,1
Summa anläggningstillgångar	16 325,7	15 807,4	16 205,3
Omsättningstillgångar	899,2	873,7	797,5
Summa tillgångar	17 224,9	16 681,1	17 002,8
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	1 990,0	2 115,1	2 445,2
Summa eget kapital	3 968,7	4 093,8	4 423,9
Obeskattade reserver	61,0	48,3	61,0
Avsättningar	988,9	908,9	988,7
Långfristiga skulder	8 421,7	7 413,1	7 426,2
Kortfristiga skulder	3 784,6	4 217,0	4 103,0
Summa eget kapital och skulder	17 224,9	16 681,1	17 002,8

Definitioner och ordlista

Finans

Aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och avdrag för immateriella tillgångar, justerat för verklig bedömd uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

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 skattejusterade jämförelsestörande poster och 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.

Avyttringsvärde. Redovisat eget kapital.

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

Genomsnittligt eget kapital. Medeltalet av ingående och utgående eget kapital för perioden. Vid delårsbokslut har utgående eget kapital omräknats med periodens resultat uppräknat till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

Genomsnittlig effektiv ränta. Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i låneportföljen vid periodens utgång.

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

Långsiktigt substansvärde. 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.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive leasingskulder och 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.

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

Soliditet. Eget kapital vid periodens utgång 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.

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

Resultat per aktie. Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Fastighet

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

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Fredstan. Ett levande och attraktivt stadsområde som består av kvarteren runt Fredsgatan, mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen.

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

Hyresvakansgrad exklusive utvecklingsprojekt. Vakant yta exklusive utvecklingsprojekt 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.

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

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

Överskottsgrad. Driftnetto i förhållande till nettoomsättning fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror.

I vissa fall har avrundningar skett, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar exakt.

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