



HUFVUDSTADEN

Q²

Halvårsrapport
januari-juni 2026

Halvårsrapport januari-juni 2026

- Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen var 1 257 mnkr (1 226), en ökning om 3 procent. Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 642 mnkr (1 624).
- Koncernens bruttoresultat ökade med 6 procent och uppgick till 850 mnkr (803).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 48,7 mdkr (48,1 vid årsskiftet).
- Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 121 mnkr (-247).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 593 mnkr (264).

”



Det är glädjande att vår verksamhet har utvecklats positivt under årets första sex månader. Bruttoresultatet ökade med 6 procent och hyresvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt minskade till 4,7 procent. Vi ser nu tydliga resultat av vårt målmedvetna uthyrningsarbete och det pågående förändringsarbetet inom NK.

Efterfrågan på centrala kontorslägen är fortsatt god i Stockholm. I fastigheten Kåkenhusen 40, där vi genomför ett stort ombyggnadsprojekt, har intresset varit stort och nu är i stort sett samtliga ytor uthyrda med Max Matthiessen som största hyresgäst. I Göteborg är marknaden mer utmanande främst drivet av det stora utbudet av nyproducerade kontorslokaler. I det läget är det positivt att vi under andra kvartalet kunde offentliggöra att New Wave Group och Tången Industrikapital kommer flytta in i Kvarteret Johanna.

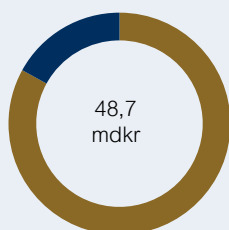
Även inom handeln är utvecklingen positiv. Efterfrågan på butikslägen i våra centrala områden är hög och vakanserna är på fortsatt låga nivåer. Inom NK fortsätter arbetet med att utveckla varuhusen och stärka erbjudandet genom nya etableringar. Under kvartalet har det italienska varumärket Max Mara etablerat ny avdelning på gatuplan i Stockholm och NK Eyewear & Optics öppnat i Göteborg.

ANDERS NYGREN
VD

Resultat i sammandrag, mnkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Hyresintäkter fastighetsförvaltning	1 257	1 226	2 453
Nettoomsättning övriga segment	492	508	1 052
Bruttoresultat	850	803	1 635
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	121	-247	-174
Rörelseresultat	940	503	1 400
Periodens resultat	593	264	837

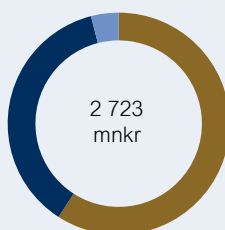
Nyckeltal	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Verkligt värde fastigheter, mdkr	48,7	47,4	48,1
Soliditet, %	55	57	56
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	25,0	22,2	24,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,6	4,5
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	4,7	6,9	5,1
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	190	183	189

Marknadsvärde fastigheter



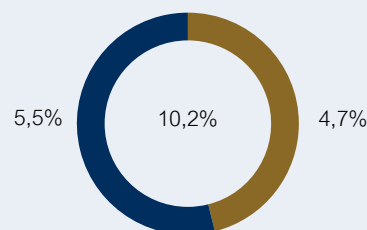
■ Stockholm, 83%
■ Göteborg, 17%

Årshyra



■ Kontor, 59%
■ Butik och restaurang, 37%
■ Lager, garage och övrigt, 4%

Hyresvakans



■ Förvaltning, 128 mnkr
■ Utvecklingsprojekt, 149 mnkr

Fastighetsförvaltning

Hufvudstadens verksamhet är uppdelad i tre segment: Fastighetsförvaltning, NK Retail och Övrig verksamhet. Operativt är verksamheten uppdelad i tre affärsområden, Stockholm, Göteborg och NK.

Mnkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Hyresintäkter	623	607	1 257	1 226	2 453
varav koncerninterna hyror	54	55	107	110	213
Kostnader					
Drift och administration	-112	-115	-234	-233	-489
Underhåll	-16	-10	-24	-17	-31
Fastighetsskatt	-61	-63	-122	-126	-237
Summa kostnader	-189	-188	-380	-376	-757
Bruttoresultat	434	419	877	850	1 696
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	92	-41	121	-247	-174
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	48 694	47 414	48 694	47 414	48 099

Resultat

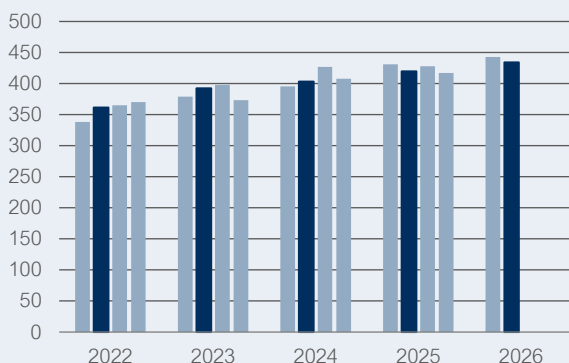
Fastighetsförvaltningens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 257 mnkr (1 226). Verksamhetens kostnader var -380 mnkr (-376). Bruttoresultatet var 877 mnkr (850). Ökningen förklaras främst av hyresindexering, nyuthyrningar av butiker och kontor samt högre bruttohyror vid omförhandlingar av kontor.

Hyresintäkter, mnkr

	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Bruttohyror inkl. serviceintäkter	1 422	1 347
Hyresförluster vakanta lokaler	-155	-114
Kundförluster	-10	-7
Hyresintäkter	1 257	1 226

Ökningen av bruttohyror och hyresförluster förklaras huvudsakligen av att från den 1 januari ingår Kvarteret Johannas nytillskapade ytor och ombyggda ytor med högre hyror i bruttohyror och hyresförluster. De första hyresgästerna har flyttat in och fler inflyttningar sker främst från hösten och framåt. Effekten på hyresintäkter under första halvåret är därför marginell.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning per kvartal, mnkr



Diagrammet visar utvecklingen av fastighetsförvaltningens bruttoresultat per kvartal de senaste fem åren. För kvartal 2 uppgick bruttoresultatet till 434 mnkr (419).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 121 mnkr (-247).

Fastighetsvärdering

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering. Värdet per den 30 juni 2026 uppgick till 48 694 mnkr (48 099 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av periodens investeringar och orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den orealiserade värdeökningen beror på effekten av något högre hyror.

Förvaltningsfastigheter	Mnkr
Ingående verkligt värde 1 januari 2026	48 099
Investeringar i fastighetsbeståndet	474
Orealiserade värdeförändringar	121
Utgående verkligt värde 30 juni 2026	48 694

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per den 30 juni 2026 är oförändrat jämfört med 31 mars 2026 och uppgick till 4,1 procent (4,1 vid årsskiftet).

Vid värderingen har nedanstående 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 30 juni 2026.

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

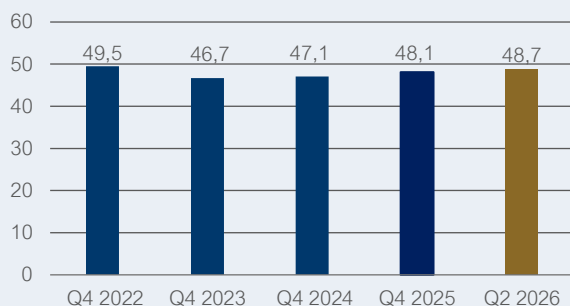
	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	980 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	490 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	660 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 000 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 30 juni 2026.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag: Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advisory. De externa värderingarna per den 30 juni 2026 omfattar nio fastigheter och motsvarar 29 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid helårsskiftet var 39 procent. De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 14,6 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 14,0 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Marknadsvärde fastigheter, mdkr



Diagrammet visar fastigheternas marknadsvärde vid respektive värderingstidpunkt. För ytterligare information om fastighetsvärdering hänvisas till senast avgivna årsredovisning.

Uthyrbar yta och vakans

Uthyrbar yta per den 30 juni 2026 var cirka 401 400 kvm (391 000 vid årsskiftet). Ökningen beror främst på att tillskapade ytor i Kvarteret Johanna från och med 2026 redovisas som uthyrbar yta. Den totala ytvakansgraden var 13,6 procent (13,2 vid årsskiftet) och ytvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 6,5 procent (7,4 vid årsskiftet). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 10,2 procent (8,6 vid årsskiftet) och hyresvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 4,7 procent (5,1 vid årsskiftet).

Hyresmarknaden

För moderna och attraktiva kontorslokaler i Stockholm city var aktiviteten på hyresmarknaden god under årets andra kvartal. Vakansnivån var fortsatt 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 10 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. På marknaden för butikslokaler var

efterfrågan positiv. 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 delar 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 attraktiva kontorslokalerna var hyresnivåerna betydligt högre. För butikslokaler i centrala lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens omförhandlingar av kontorslokaler resulterade i oförändrade hyresnivåer medan omförhandlingar av butikslokaler resulterade i lägre hyror. Totalt har under perioden 38 500 kvm omförhandlats till ett årligt hyresvärde om 305 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyressänkning om cirka 4 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2026.

Projekt

I fastigheten Kåkenhusen 40 pågår en större ombyggnad av cirka 5 600 kvm kontor. Projektet marknadsförs som The Corner och vid halvårsskiftet var 98 procent av ytorna uthyrda med planerad inflyttning i slutet av 2026.

För fastigheten Orgelpipan 7 pågår projektering och förberedande arbeten inför en påbyggnation av två våningsplan tillsammans med en tillbyggnad. Projektet kommer tillskapa totalt cirka 5 300 kvm attraktiva kontorsytor. Byggstart kommer ske under hösten 2026 med bedömt färdigställande runt årsskiftet 2028/2029.

I fastigheten Inom Vallgraven 12:10 i Göteborg närmar sig det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna slutfasen. Bashuset är färdigställt och lokalanpassningar pågår. De första hyresgästerna har flyttat in och fler inflyttningar sker under hösten och framåt. Projektet omfattar totalt cirka 31 400 kvm uthyrbar yta varav cirka 10 200 kvm nya ytor tillskapats. Dessa tillskapade ytor redovisas som uthyrbar yta från och med 2026. Vid halvårsskiftet hade hyresavtal tecknats för cirka 24 600 kvm varav cirka 19 400 kvm avser kontor.

Större utvecklingsprojekt

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Kåkenhusen 40	Pågående	Kontor	5 600	–	190	2026
Stockholm	Orgelpipan 7	Pågående	Kontor	5 300	5 300	720	2029
Göteborg	Kvarteret Johanna ²⁾	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 400	10 200 ³⁾	2 800	2026

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

²⁾ Kvarteret Johanna är vår benämning på fastigheten Inom Vallgraven 12:10.

³⁾ Redovisas som uthyrbar yta från och med 2026.

Övriga segment

Inom Övriga segment redovisas NK Retail och Övrig verksamhet. NK Retail bedriver detaljhandelsverksamhet i varuhusen NK Stockholm och NK Göteborg. Segmentet Övrig verksamhet omfattar Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden.

Mnkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
NK Retail					
Nettoomsättning	220	224	415	435	904
Kostnader	-224	-233	-442	-472	-945
<i>varav koncerninterna hyror</i>	<i>-32</i>	<i>-34</i>	<i>-64</i>	<i>-68</i>	<i>-129</i>
Bruttoresultat NK Retail	-4	-9	-27	-37	-42
Övrig verksamhet					
Nettoomsättning	38	38	77	73	148
Kostnader	-40	-42	-77	-83	-167
<i>varav koncerninterna hyror</i>	<i>-22</i>	<i>-21</i>	<i>-43</i>	<i>-42</i>	<i>-84</i>
Bruttoresultat Övrig verksamhet	-2	-4	0	-10	-19

NK RETAIL

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 415 mnkr (435). Den lägre omsättningen förklaras främst av att avdelningen NK Fine Jewellery & Watches avyttrats. Exkluderat den avyttrade avdelningen ökade omsättningen med 5 procent.

Kostnaderna var -442 mnkr (-472). Sedan 1 januari 2026 är en ny organisationsstruktur implementerad för att öka fokus på försäljning, kundupplevelse och sortimentsstrategi samt att minska administrativa kostnader.

Bruttoresultatet uppgick till -27 mnkr (-37). Resultatet för det första halvåret bekräftar att det pågående förändringsarbetet ger effekt, trots att marknadsförutsättningarna i flera avseenden fortsatt är utmanande. Nettoomsättningen påverkas även av säsongsmässiga variationer, där det första kvartalet normalt är det svagaste och det fjärde kvartalet det starkaste under året.

ÖVRIG VERKSAMHET

Nettoomsättningen för Övrig verksamhet uppgick till 77 mnkr (73). Samtliga verksamheter ökade omsättningen. För Cecil Coworking var efterfrågan fortsatt stark och anläggningen i Stockholm var närmast fullbelagd. Cecil Coworkings verksamhet utökas med en enhet i Göteborg som öppnar under hösten 2026. För Parkaden ökade intäkterna från både korttids- och avtalsparkering. Försäljningen via NK e-handel fortsatte att öka.

Kostnaderna för Övrig verksamhet var -77 mnkr (-83), förbättringen förklaras främst av minskade avskrivningar inom NK e-handel. Cecil Coworking erlägger en marknads-mässig kontorshyra för anläggningens yta i Stockholm.

Bruttoresultatet för Övrig verksamhet uppgick till 0 mnkr (-10). Resultatförbättringen hänförs främst till NK e-handel.

Koncernen

RESULTAT

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i räntederivat uppgick till -4 mnkr (-26).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -193 mnkr (-168). Ränteintäkter var 5 mnkr (3). Kostnader för upplåning var -183 mnkr (-154), ökningen förklaras av en högre genomsnittlig upplåningsvolym samt en något högre genomsnittlig ränta under perioden. Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -15 mnkr (-17).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -154 mnkr (-71), varav -70 mnkr (-62) utgjorde aktuell skatt och -84 mnkr (-9) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras främst av en positiv förändring av realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet jämfört med motsvarande period föregående år.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 593 mnkr (264). Förbättringen förklaras dels av ett ökat resultat i verksamheten men främst av en positiv förändring av realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet jämfört med motsvarande period föregående år.

Kvartal 2

Fastighetsförvaltningens hyresintäkter uppgick till 623 mnkr (607) och kostnaderna var -189 mnkr (-188). Bruttoresultat uppgick till 434 mnkr (419). Ökningen förklaras främst av hyresindexering, nyuthyrningar av butiker och kontor samt högre bruttohyror vid omförhandlingar av kontor. I ovanstående ingår koncerninterna hyresintäkter om 54 mnkr (55).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 220 mnkr (224). Kostnaderna var -224 mnkr (-233). Bruttoresultatet för NK Retail blev -4 mnkr (-9). Den lägre omsättningen förklaras främst av att avdelningen NK Fine Jewellery & Watches avyttrats. I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -32 mnkr (-34) som kostnad.

Nettoomsättningen för Övrig verksamhet uppgick till 38 mnkr (38). Kostnaderna var -40 mnkr (-42). Bruttoresultatet blev -2 mnkr (-4). I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -22 mnkr (-21) som kostnad.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 92 mnkr (-41) och -28 mnkr (-33) för räntederivat.

Finansiella intäkter och kostnader var netto -102 mnkr (-87).

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 27 889 mnkr vilket motsvarar 144 kronor per aktie. Långsiktigt substansvärde uppgick till 36 905 mnkr eller 190 kronor per aktie. Totalt antal utestående aktier uppgick till 194 306 933.

FINANSIERING

Total upplåning uppgick per den 30 juni 2026 till 11 800 mnkr (11 350 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 11 148 mnkr (10 778 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingskuld uppgående till 1 024 mnkr (1 028 vid årsskiftet), total nettoskuld var 12 172 mnkr (11 805 vid årsskiftet).

Nyckeltal

	2026 30 jun	2025 30 jun
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,5	2,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,7	2,7
Genomsnittlig effektiv ränta, %	3,1	2,8
inkl. kostnad outnyttjade lånelöften, %	3,3	3,0
Räntebärande nettoskuld, mnkr	11 148	9 801
Leasingskuld, mnkr	1 024	732
Total nettoskuld, mnkr	12 172	10 533
Nettobelåningsgrad, %	25,0	22,2
Soliditet, %	55	57
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,6

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 juni 2026 till -16 mnkr (-12 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av sjunkande marknadsräntor.

Undervärdet för obligationslån med fast ränta uppgår till -7 mnkr (21 vid årsskiftet).

Grön finansiering

Hufvudstaden har ett ramverk för grön finansiering som skapar förutsättningar att emittera gröna obligationer och företagscertifikat samt uppta gröna banklån. Grön finansiering uppgick till 11,4 mdkr, vilket motsvarar cirka 97 procent av total upplåning, varav obligationer uppgick till 9,9 mdkr och banklån till 1,5 mdkr.

Räntebindningsstruktur, 30 juni 2026

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, %	Andel, %
<1	2 400	2,5	20
1-2	2 350	3,1	20
2-3	2 000	3,3	17
3-4	2 400	3,3	20
4-5	2 650	3,4	23
Totalt	11 800	3,1¹⁾	100

¹⁾ Den genomsnittliga effektiva räntan inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 3,3 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2026

Förfall, år	Banklån	Obligationer/ Certifikat	Total upplåning	Outnyttjade lånelöften
<1	–	1 900	1 900	1 000
1-2	1 500	2 350	3 850	1 500
2-3	–	1 000	1 000	1 500
3-4	–	2 400	2 400	500
4-5	–	2 650	2 650	1 000
Totalt	1 500	10 300	11 800	5 500

Samtliga kreditförfall under de kommande två åren täcks av bolagets outnyttjade lånelöften och likvida medel.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagets C-aktie är inte noterad. Bolaget hade vid periodens slut totalt 29 324 aktieägare. Kursen på A-aktien den 30 juni 2026 var 119,60 kronor per aktie och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 23,2 mdkr.

Aktiestruktur, 30 juni 2026

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster	Kapital, %	Röster, %
A (1 röst)	186 436 673	186 436 673	95,9	19,2
C (100 röster)	7 870 260	787 026 000	4,1	80,8
Totalt	194 306 933	973 462 673	100,0	100,0

Vid årsstämman i mars 2026 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, om minskning av aktiekapitalet genom indragning av samtliga egna aktier av serie A, omfattande 16 965 000 aktier motsvarande ett kvotvärde om totalt 84 825 000 kronor. För att återställa aktiekapitalet till dess tidigare nivå beslutades samtidigt om en fondemission utan utgivande av nya aktier till ett belopp om 84 825 000 kronor. Besluten registrerades hos Bolagsverket den 9 april 2026.

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 årsredovisningen.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

HUFVUDSTADENS HÅLLBARHETSARBETE

Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Vårt hållbarhetsarbete har fokus på att minska klimatpåverkan och att säkerställa ansvarsfulla affärer.

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 årsredovisningen.

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport jan-sep 20265 november 2026
 Bokslutskommuniké 2026.....11 februari 2027
 Årsredovisning 2026 februari 2027
 Årsstämma 2027 18 mars 2027

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 20 augusti 2026.

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

Mnkr	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Nettoomsättning	827	814	1 642	1 624	3 292
Verksamhetens kostnader	-399	-408	-792	-821	-1 657
Bruttoresultat	428	406	850	803	1 635
Central administration	-13	-13	-27	-27	-60
Rörelseresultat före värdeförändringar	415	393	823	776	1 575
Orealiserade värdeförändringar					
– Förvaltningsfastigheter	92	-41	121	-247	-174
– Räntederivat	-28	-33	-4	-26	-1
Rörelseresultat	479	319	940	503	1 400
Finansiella intäkter och kostnader	-102	-87	-193	-168	-344
Resultat före skatt	377	232	747	335	1 056
Skatt	-78	-49	-154	-71	-219
Resultat efter skatt	299	183	593	264	837
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	299	183	593	264	837
Genomsnittligt antal utestående aktier	194 306 933	202 306 933	194 306 933	202 306 933	200 074 140
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	1,54	0,91	3,05	1,31	4,18

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mnkr	2026 30 juni	2025 30 juni	2025 31 december
Förvaltningsfastigheter	48 694	47 414	48 099
Nyttjanderättstillgångar	1 022	730	1 026
Övriga anläggningstillgångar	95	119	109
Summa anläggningstillgångar	49 811	48 264	49 234
Omsättningstillgångar	1 118	1 069	952
Summa tillgångar	50 929	49 333	50 186
Eget kapital	27 889	28 305	27 859
Långfristiga räntebärande skulder	9 900	8 400	8 250
Uppskjutna skatteskulder	8 811	8 644	8 727
Långfristiga leasingskulder	1 016	724	1 020
Övriga skulder	160	175	159
Summa långfristiga skulder	19 887	17 943	18 156
Kortfristiga räntebärande skulder	1 900	1 950	3 100
Kortfristiga leasingskulder	8	8	8
Övriga skulder	1 245	1 127	1 063
Summa kortfristiga skulder	3 153	3 085	4 171
Summa eget kapital och skulder	50 929	49 333	50 186

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mnkr	2026 jan–jun ¹⁾	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Ingående eget kapital	27 859	28 607	28 607
Periodens totalresultat	593	264	837
Utdelning	-563	-566	-566
Återköp av egna aktier	–	–	-1 018
Utgående eget kapital	27 889	28 305	27 859

¹⁾ Under perioden genomfördes en indragning av samtliga 16 965 000 egna aktier av serie A. Till följd därav minskades aktiekapitalet med 84 825 000 kronor, varvid motsvarande belopp omfördes inom eget kapital. I syfte att återställa aktiekapitalet beslutades därefter om en fondemission om 84 825 000 kronor utan utgivande av nya aktier.

Rapport över kassaflöden i sammandrag

Mnkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Resultat före skatt	747	335	1 056
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-88	311	244
Betald inkomstskatt	-70	-65	-128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	589	581	1 172
Nettoförändring i rörelsekapital	85	67	149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	674	648	1 321
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-474	-546	-1 158
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-3	-6	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-477	-552	-1 179
Upptagna lån	2 550	2 950	4 610
Amortering av låneskuld	-2 100	-2 400	-3 060
Amortering av leasingskuld	-5	-4	-8
Utbetald utdelning	-563	-566	-566
Återköp av egna aktier	–	–	-1 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118	-20	-42
Periodens kassaflöde	79	76	100
Likvida medel vid periodens början	572	473	473
Likvida medel vid periodens slut	652	549	572

KONCERNEN

Segmentsredovisning i sammandrag

Koncernens verksamhet är uppdelad i tre segment, Fastighetsförvaltning, NK Retail och Övrig verksamhet. Övrig verksamhet omfattar Cecil Coworking (Affärsområde Stockholm och Göteborg) 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		Summa		Koncernelim.		Koncernen	
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Fastighetsförvaltning												
Hysesintäkter	778	769	297	289	182	168	1 257	1 226	-107	-110	1 150	1 116
Fastighetskostnader	-162	-173	-153	-147	-65	-56	-380	-376			-380	-376
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	616	596	144	142	117	112	877	850	-107	-110	770	740
Övriga segment												
NK Retail												
Nettoomsättning			415	435			415	435			415	435
Kostnader			-442	-472			-442	-472	64	68	-378	-404
Bruttoresultat NK Retail			-27	-37			-27	-37	64	68	37	31
Övrig verksamhet												
Nettoomsättning	26	25	51	48	–	–	77	73			77	73
Kostnader	-23	-24	-53	-59	-1	–	-77	-83	43	42	-34	-41
Bruttoresultat övrig verksamhet	3	1	-2	-11	-1	–	0	-10	43	42	43	32
Bruttoresultat övriga segment	3	1	-29	-48	-1		-27	-47	107	110	80	63
Bruttoresultat	619	597	115	94	116	112	850	803			850	803
Central administration											-27	-27
Värdeförändringar											117	-273
Rörelseresultat											940	503
Finansiella intäkter och kostnader											-193	-168
Resultat före skatt											747	335

Uppdelning av nettoomsättning

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	1 227	1 189	2 388	877	858	1 711
- varav serviceintäkter ¹⁾	99	92	189	31	29	59
Försäljning av varor	415	435	904	–	–	–
Nettoomsättning	1 642	1 624	3 292	877	858	1 711

¹⁾ Avser intäkter från Fastighetsförvaltning och Övrig verksamhet.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mnkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	435	431	877	858	1 711
Verksamhetens kostnader	-223	-227	-436	-443	-881
Bruttoresultat	212	204	441	415	830
Central administration	-13	-13	-27	-27	-59
Värdeförändringar räntederivat	-28	-33	-4	-26	-2
Rörelseresultat	171	158	410	362	769
Finansiella intäkter och kostnader	-93	-67	-177	-130	3 857
Resultat efter finansiella poster	78	91	233	232	4 626
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	-48
Resultat före skatt	78	91	233	232	4 578
Skatt	-16	-19	-49	-49	-130
Periodens resultat	62	72	184	183	4 448

Rapport över totalresultat

Mnkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Periodens resultat	62	72	184	183	4 448
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	62	72	184	183	4 448

Balansräkning i sammandrag

Mnkr	2026 30 juni	2025 30 juni	2025 31 december
Förvaltningsfastigheter	10 364	9 858	10 149
Övriga anläggningstillgångar	9 373	6 589	5 423
Summa anläggningstillgångar	19 737	16 447	15 572
Omsättningstillgångar	1 293	1 007	5 175
Summa tillgångar	21 030	17 454	20 747
Bundet eget kapital	1 978	1 978	1 978
Fritt eget kapital	4 929	2 062	5 309
Summa eget kapital	6 907	4 040	7 287
Obeskattade reserver	61	61	61
Avsättningar	988	984	990
Långfristiga skulder	10 247	8 760	8 595
Kortfristiga skulder	2 827	3 609	3 814
Summa eget kapital och skulder	21 030	17 454	20 747

KONCERNEN

Nyckeltal

	2026 30 juni	2025 30 juni	2025 Helår
Fastigheter			
Uthyrbar yta, tusental kvm	401,4	390,8	391,0
Hysesvakansgrad, %	10,2	10,3	8,6
Hysesvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	4,7	6,9	5,1
Ytvakansgrad, %	13,6	14,5	13,2
Ytvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	6,5	8,7	7,4
Verkligt värde, mdkr	48,7	47,4	48,1
Överskottsgrad, %	69,8	69,4	69,1
Driftnetto, mnkr	877	850	1 696
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	3,9	2,6	3,0
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,6	3,4	3,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,4	3,3	3,5
Soliditet, %	55	57	56
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,6	4,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	25,0	22,2	24,5
Bruttomarginal, %	51,8	49,4	49,7
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	3,05	1,31	4,18
Eget kapital, kr	144	140	143
Långsiktigt substansvärde, kr	190	183	189
Aktuellt substansvärde, kr	179	173	178
Avyttringsvärde, kr	144	140	143
Fastigheternas verkliga värde, kr	251	234	248
Antal utestående aktier, tusental	194 307	202 307	194 307
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	194 307	202 307	200 074
Antal emitterade aktier, tusental	194 307	211 272	211 272

Nyckeltal per kvartal

	2026 apr-jun	2026 jan-mar	2025 okt-dec	2025 jul-sep	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep
Börskurs A-aktie, kr	119,60	119,50	124,00	126,80	123,50	113,30	121,10	138,70
Avkastning eget kapital, %	3,9	3,7	3,0	2,8	2,6	2,8	0,7	0,3
Avkastning eget kapital, justerad, %	3,5	3,6	3,5	3,5	3,4	3,3	2,4	3,4
Soliditet, %	55	55	56	57	57	57	59	58
Överskottsgrad, %	69,7	69,9	66,0	72,0	69,1	69,6	69,4	73,1
Eget kapital per aktie, kr	144	142	143	142	140	139	141	139
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	190	188	189	186	183	182	185	181
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	25,0	25,4	24,5	23,3	22,2	22,3	21,4	21,7
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,93	1,54	1,62	1,77	1,52	1,69	1,25	2,28

Härledning nyckeltal

Mnkr	2026 30 juni	2025 30 juni	2025 Helår
Avkastning på eget kapital, justerad			
Periodens resultat efter skatt	593	264	837
Återläggning värdeförändringar	-117	273	176
Återläggning skatt på värdeförändringar	24	-56	-36
Periodens resultat, justerad	500	481	977
Omräkning till helår	1 000	962	977
Genomsnittligt eget kapital	28 124	28 697	28 233
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,6	3,4	3,5
Soliditet			
Eget kapital	27 889	28 305	27 859
Balansomslutning	50 929	49 333	50 186
Soliditet, %	55	57	56
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	9 900	8 400	8 250
Långfristiga leasingskulder	1 016	724	1 020
Kortfristiga räntebärande skulder	1 900	1 950	3 100
Kortfristiga leasingskulder	8	8	8
Likvida medel	-652	-549	-572
Nettoskuld	12 172	10 533	11 805
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Nettoskuld	12 172	10 533	11 805
Redovisat värde fastigheter	48 694	47 414	48 099
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	25,0	22,2	24,5
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	1 377 ¹⁾	944 ¹⁾	1 056
Återläggning värdeförändringar	-117	273	176
Finansiella kostnader	396 ¹⁾	342 ¹⁾	351
Summa	1 656	1 559	1 582
Finansiella kostnader	396 ¹⁾	342 ¹⁾	351
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,6	4,5
Substansvärde			
Eget kapital	27 889	28 305	27 859
Räntederivat	16	37	12
Redovisad uppskjuten skatt ²⁾	9 000	8 771	8 915
Långsiktigt substansvärde	36 905	37 113	36 786
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	190	183	189
Immateriella tillgångar	-27	-46	-33
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 184	-2 129	-2 164
Aktuellt substansvärde	34 694	34 938	34 590
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	179	173	178
Räntederivat	-16	-37	-12
Immateriella tillgångar	27	46	33
Redovisad uppskjuten skatt ²⁾ med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 816	-6 642	-6 751
Avyttringsvärde	27 889	28 305	27 859
Avyttringsvärde, kr/aktie	144	140	143
Hyresvakansgrad			
Hyresvärde vakant yta, totalt	277	270	227
Hyresvärde vakant yta, utvecklingsprojekt	149	89	91
Hyresvärde, totalt	2 723	2 611	2 628
Hyresvakansgrad totalt, %	10,2	10,3	8,6
Hyresvakansgrad utvecklingsprojekt, %	5,5	3,4	3,5
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	4,7	6,9	5,1

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

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed 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 20 augusti 2026

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Katarina Ljungqvist
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 2026 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 revisionssed 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 20 augusti 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

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

Driftnetto. Hyresintäkter 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 hyresintäkter 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

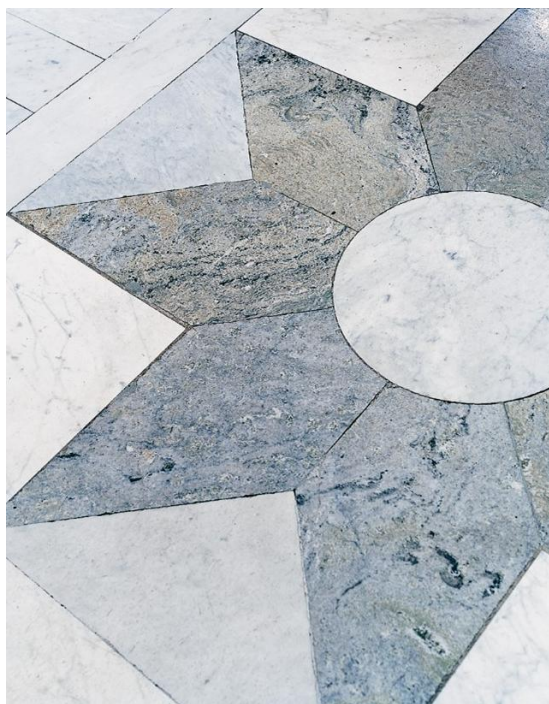
Telefon: 08-762 90 00

E-post: info@hufvudstaden.se

Hemsida: www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer: 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



HUFVUDSTADEN