

HUFVUDSTADEN



Q3

Delårsrapport
januari-september 2024

Delårsrapport januari-september 2024

- Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 1 583 mnkr (1 515), en ökning om 4 procent. Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 1 731 mnkr (1 654).
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 5 procent och uppgick till 1 078 mnkr (1 030). Inklusive koncerninterna hyresintäkter var fastighetsförvaltningens bruttoresultat 1 226 mnkr (1 169).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -211 mnkr (-1 585), motsvarande -1,04 kronor per aktie (-7,83). Det negativa resultatet förklaras av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. För kvartal 3 uppgick resultatet till 143 mnkr (-212).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 46,4 mdkr (46,7 vid årsskiftet), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 181 kronor per aktie (185 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -1 094 mnkr (-2 854).
- Soliditeten uppgick till 58 procent (59), nettobelåningsgraden till 22 procent (21) och räntetäckningsgraden var 4,4 gånger (5,2).
- Hyresvakansgraden vid periodens slut var 7,6 procent (8,8). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,5 procent (5,7).
- Hufvudstaden vinner NKI för sjunde året i rad och har branschens nöjdaste kontorshyresgäster i kategorin storbolag.

HÄNDELSER I VERKSAMHETEN UNDER TREDJE KVARTALET

Ett nytt ramverk för grön finansiering har lanserats vilket bättre speglar Hufvudstadens övergripande hållbarhetsstrategi. Med höjda krav för både nya och befintliga byggnader syftar ramverket till att finansiera gröna och energieffektiva fastigheter samt investeringar inom klimatomställning och hållbarhet.

Hyresavtal har tecknats med Censor för en kontorslokal om cirka 350 kvm högst upp i Kvarteret Johanna. Censor M&A erbjuder kvalificerad rådgivning och projektledning inom ägarplanering, ägarskiftet och förvärv. Inflyttning är planerad till början av 2026.

På en av få utvalda platser i världen öppnar varumärket H&M en pop-up butik för lansering av årets höstkollektion i Birger Jarlspassagen i Bibliotekstan.

Hemtex har tecknat hyresavtal för sin största butik i Sverige på över 1 000 kvm i bästa läge längs med Götgatan i Fyran i Nordstan.

Skandinavians största skohandelskedja Eurosko har tecknat hyresavtal för cirka 170 kvm butik i Gallerian Femman i Nordstan.

NYCKELTAL

Mnkr	2024	2023	2023
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	1 731	1 654	2 216
Hyresintäkter, koncerninternt	-148	-139	-183
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	1 583	1 515	2 033
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	1 078	1 030	1 359
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 094	-2 854	-4 042
Rörelseresultat	-22	-1 797	-2 256
Periodens resultat	-211	-1 585	-1 927
Verkligt värde fastigheter, mdkr	46,4	47,5	46,7
Soliditet, %	58	59	59
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,7	21,1	20,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,2	4,9
EPRA vakansgrad, %	5,5	5,7	5,7
EPRA EPS, kr	3,73	3,95	7,08
EPRA NRV per aktie, kr	181	188	185
EPRA LTV, %	21,9	20,8	20,7



”

Vi har haft en fortsatt positiv utveckling inom fastighetsförvaltningen trots en utmanande konjunktur. Nettoomsättningen ökade med 4 procent och bruttoresultatet med 5 procent. Blickar vi framåt ser vi flera tecken på ekonomisk återhämtning. Inflationen är låg, hushållens ekonomi förbättras successivt och allt fler hyresgäster uttrycker sig mer positivt om framtiden.

Jag är mycket stolt över att vi för sjunde året i rad har branschens nöjdaste kontorshyresgäster enligt årets NKI. Nöjda kunder som trivs och stannar kvar länge är särskilt viktigt i dessa tider. Vad gäller butikssegmentet fortsätter citykärnorna i både Stockholm och Göteborg att locka hyresgäster och vi upplever en ökad aktivitet på våra marknadsplatser.

Anders Nygren
VD

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 147,9 mnkr (139,2) uppgick under perioden till 1 583,2 mnkr (1 515,1). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomtställts för projektet Johanna. Verksamhetens kostnader var -505,5 mnkr (-485,1). Bruttoresultatet var 1 077,7 mnkr (1 030,0) exklusive koncerninterna hyror.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningstillägget 8,9 mnkr varav NK-fastigheterna stod för 6,8 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 10.

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 648,0 mnkr (546,4). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -85,6 mnkr (-82,0), var -624,2 mnkr (-520,2). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader var 23,8 mnkr (26,2). Resultatet har påverkats av hög andel försäljning till rabatterat pris samt svag försäljning av varor med hög marginal. 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 104,2 mnkr (101,6). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -62,3 mnkr (-57,2), var -64,5 mnkr (-62,5). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader uppgick till 39,7 mnkr (39,1).

För mer information, se Segmentsredovisning på sidan 10.

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -38,9 mnkr (-38,1). Realiserade värdeförändringar var -1 094,2 mnkr (-2 854,3) i förvaltningsfastigheter och -30,2 mnkr (-) för räntederivat. För mer information, se sidorna 4-6.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -241,9 mnkr (-198,2). Ränteintäkter var 9,5 mnkr (6,6). Kostnader för upplåning var -233,9 mnkr (-187,8). Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -17,5 mnkr (-17,0). Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av högre genomsnittlig ränta och ökad upplåning. För mer information, se sidan 6.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till 53,3 mnkr (410,4), varav -105,5 mnkr (-59,3) utgjorde aktuell skatt och 158,8 mnkr (469,7) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -210,7 mnkr (-1 584,9). Förbättringen förklaras av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering där klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värdet bedöms per den 30 september 2024 uppgå till 46 376 mnkr (46 743 vid årsskiftet). Minskningen förklaras av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet, men motverkas delvis av periodens investeringar. Den uthyrbara ytan var cirka 390 800 kvm (390 800 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 september 2024 var 7,6 procent (8,8 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 11,7 procent (12,9 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 5,5 procent (5,7 vid årsskiftet).

Förvärv och investeringar

De totala investeringarna uppgick till 738,8 mnkr (867,7). Större pågående och planerade projekt presenteras i tabellen nedan.

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 stort hållbarhetsfokus och projektet kommer pågå till slutet av 2025.

För fastigheten Orgelpipan 7, belägen vid Centralstationen i Stockholm, vann en ny detaljplan laga kraft innan sommaren. Den nya detaljplanen möjliggör en indragen påbyggnad om två våningsplan. Den uthyrningsbara ytan beräknas öka med cirka 3 000 kvm kontor. Byggnadens ursprungliga karaktär bibehålls och terrassen mot Mäster Samuelsgatan omvandlas till en vinterträdgård. På påbyggnaden kommer ett grönt tak med solceller och regnvattenuppsamling att anläggas. Projekteringen har påbörjats och planerad byggstart är runt årsskiftet 2026/2027.

I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. Under kvartalet har den stora byggkranen tagits ned. Kvarteret har nått full byggnadshöjd förutom en mindre del i hörnet Fredsgatan/Södra Hamngatan. Fasadarbeten är delvis färdigställda och byggställningar har börjat nedmonteras. Installationsarbeten pågår och arbeten med ljusgårdar och glastak är delvis färdigställda. Projektering och förberedande arbeten för hyresgäst Anpassningar pågår.

Hyresavtal har tecknats med Censor för cirka 350 kvm kontor högst upp i kvarteret. Sedan tidigare har Advokatbyrån Vinge tecknat hyresavtal på toppvåningarna 6 och 7 för cirka 2 500 kvm kontor samt rådgivnings- och revisionsföretaget EY för cirka 2 300 kvm kontor. Tre större servicekoncept har sedan tidigare tecknat avtal för ytor i kvarteret. Inflyttning sker från våren 2026. Projektet omfattar totalt cirka 31 600 kvm uthyrningsbar yta varav cirka 11 600 kvm är tillskapad i projektet.

Fastighets- och substansvärde

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

Med beaktande av ovanstående bedöms den orealiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till -1 094,2 mnkr (-2 854,3). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 september 2024 uppgick till 46,4 mdkr inklusive periodens investeringar. Den orealiserade värdeminskningen beror främst på stigande avkastningskrav och effekten av lägre hyror för butiker.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet är oförändrat jämfört med kvartal 2 2024 och uppgick vid ovanstående värdering till 4,2 procent (4,1 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.

Större pågående och planerade projekt, tredje kvartalet 2024

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Uthyrningsbar yta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
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	31 600	11 600	2 500	2026
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–

¹⁾ Total investering inklusive bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultaträkningen 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.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut eller andra påverkande faktorer ger vägledning om marknadens avkastningskrav.

Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomt rätt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehas med äganderätt. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader. Råder större osäkerhet än normalt kompenseras det av höjda direktavkastningskrav i värderingen.

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

Direktavkastningskrav, fastighetsvärdering¹⁾

Stockholm	3,8-4,2 procent
Göteborg	4,7-5,0 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	4,2 procent

¹⁾ Värdetidpunkt 30 september 2024.

Känslighetsanalys

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

Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 46,4 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,3 mdkr. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultat-effekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	960 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	480 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	630 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 840 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 30 september 2024.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 36,6 mdkr eller 181 kronor per aktie. Substansvärde (EPRA NTA) uppgick till 34,5 mdkr eller 171 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning och marknadspraxis, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 30 september 2024

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	28 031,6	139
<i>Aterläggning</i>		
Räntederivat	30,2	0
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾	8 542,7	42
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	36 604,5	181
<i>Avdrag</i>		
Immateriella tillgångar	-71,5	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 073,5	-10
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	34 459,5	171
<i>Aterläggning</i>		
Räntederivat	-30,2	0
Immateriella tillgångar	71,5	0
Redovisad uppskjuten skatt ¹⁾ med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 469,2	-32
EPRA NDV (Substansvärde)	28 031,6	139

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

HUFVUDSTADEN HAR BRANSCHENS NÖJDASTE KONTORSHYRESGÄSTER

Hufvudstaden befäster förstaplaceringen i Fastighetsbarometerns¹⁾ årliga kundundersökning för kontor. För sjunde året i rad placerar sig Hufvudstaden som nummer ett bland storbolag och når ett NKI på 88. Kategorin miljöhänsyn ökar och högst värde ges för kontaktperson, läge, felanmälan och information. Genomsnittet för branschen är 79 på en 100-gradig skala.

HYRESMARKNADEN

Kontorshyresmarknaden i Stockholms city var stabil under årets tredje kvartal. En viss avvaktan rådde och uthyrningsprocesserna tog något längre tid jämfört med tidigare. Framst efterfrågades moderna och flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakansnivån var något ovan normalintervallet. I Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyror 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 marknadshyror 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 marknadshyror 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 marknadshyror mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar har varit positivt för kontor och negativt för butikslokaler. Totalt har under perioden 44 900 kvm omförhandlats till ett årligt hyresvärde av 335 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresminskning om cirka 2 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2024.

¹⁾ Bakom Fastighetsbarometern står Fastighetsägarna Sverige och konsultföretaget CFI Group.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 september 2024 till 9 850 mnkr (9 400 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 9 325 mnkr (9 018 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingsskuld enligt IFRS 16 uppgående till 737 mnkr (729 vid årsskiftet), total nettoskuld var 10 062 mnkr (9 747 vid årsskiftet). Utöver utestående upplåning finns outnyttjade lånelöften uppgående till 5 500 mnkr. Hufvudstaden har ett MTN-program om 12 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 7 950 mnkr i obligationer respektive 400 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per den 30 september 2024 uppgick likvida medel samt outnyttjade lånelöften till 6 025 mnkr, vilket täcker samtliga lånefall på kapitalmarknaden de kommande två åren.

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 30 september 2024

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	4 050
Certifikatsprogram	3 000	2 600
Banklån inkl. lånelöften	7 000	5 500

Den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 2,1 år (1,2 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindingstiden 2,2 år (2,2 vid årsskiftet) och den effektiva genomsnittliga räntan 3,0 procent (3,2 vid årsskiftet) inklusive och 2,8 procent (3,1 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. I kapitalbindingstiden för certifikatslån har beräkning skett utifrån underliggande lånelöften. För att uppnå önskad räntefallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta samt att koncernen har ingått räntederivatavtal för att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan. Underliggande krediter på 1 000 mnkr (-) är säkrade via räntederivat. Därutöver löper 5 650 mnkr av total upplåning med fast ränta. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 september 2024 till -30,2 mnkr (-). Det negativa värdet förklaras av en nedgång av marknadsräntorna. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd. Övriga 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 36,7 mnkr (223,0 vid årsskiftet). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

Räntebindningsstruktur, 30 september 2024

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %	Andel, %
<1	3 200	3,9 ¹⁾	33
1-2	1 800	1,7	18
2-3	2 000	1,9	20
3-4	500	3,9	5
4-5	2 350	3,4	24
Totalt	9 850	3,0²⁾	100

¹⁾ Inklusive kostnaden för outnyttjade lånelöften.

²⁾ Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften uppgick till 2,8 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 september 2024

Förfall, år	Banklån	Obligationer/ Certifikat	Total upplåning	Outnyttjade lånelöften
<1	500	2 700	3 200	500
1-2	-	1 800	1 800	2 000
2-3	-	2 000	2 000	1 000
3-4	1 000	500	1 500	1 000
4-5	-	1 350	1 350	1 000
Totalt	1 500	8 350	9 850	5 500

Grön finansiering

Ett nytt ramverk för grön finansiering har lanserats med syfte att finansiera gröna och energieffektiva fastigheter samt investeringar inom klimatomställning och hållbarhet. Det nya ramverket skapar förutsättningar för att emittera gröna obligationer och företagscertifikat samt uppta gröna banklån. Hufvudstaden har totalt 6,5 mdkr i grön finansiering, vilket motsvarar 65 procent av total upplåning, varav obligationer uppgick till 5,0 mdkr och banklån till 1,5 mdkr. Målsättningen är att successivt öka andelen grön finansiering.

KVARTAL 3

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 50,0 mnkr (42,6) var 533,9 mnkr (511,2), en ökning med 4 procent. Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Verksamhetens kostnader var -156,9 mnkr (-156,0). Fastighetsförvaltningens bruttoresultat exklusive koncerninterna hyror om 50,0 mnkr (42,6) uppgick till 377,0 mnkr (355,2).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 215,9 mnkr (177,8). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -29,3 mnkr (-23,4), var -207,3 mnkr (-166,6). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 8,6 mnkr (11,2).

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 32,8 mnkr (33,0). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -20,7 mnkr (-19,2), var -20,7 mnkr (-18,8). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 12,1 mnkr (14,2).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -99,9 mnkr (-559,3) och -24,0 mnkr (-) för räntederivat. Finansiella intäkter och kostnader var netto -80,9 mnkr (-79,4).

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 143,0 mnkr (-212,4). Förbättringen förklaras av lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

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 32 026 aktieägare. Kursen på A-aktien den 30 september 2024 var 138,70 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 29,3 mdkr.

Omvandling av Hufvudstadens C-aktier

Vid årsstämman 2001 infördes ett omvandlingsförbehåll i Hufvudstadens bolagsordning. Aktieägare har rätt att när som helst begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under perioden har totalt 2 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Aktiestruktur, 30 september 2024

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

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 september 2024 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 2024 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, 30 september 2024

Miljoner aktier	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
1 januari 2024	211,3	9,0	202,3
Återköp aktier	–	–	–
30 september 2024	211,3	9,0	202,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Säkerhetsläget i omvärlden är kraftigt försämrat med krig i Europa och Mellanöstern samt ökade regionala geopolitiska spänningar. Inflationen har sjunkit i en stor del av omvärlden och i Sverige. Flera centralbanker har genomfört sänkningar av styrräntan.

Säkerhetspolisen (Säpo) bedömer fortsatt 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 2023.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNLEDNINGEN

Hannes Hasselrot har utsetts till ny VD för dotterbolaget AB Nordiska Kompaniet, NK. Han blir också chef för Hufvudstadens Affärsområde NK och kommer ingå i koncernledningen. Hannes tillträder tjänsten senast i april 2025.

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. Upplýsningar 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 2024 har inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké för 2024	13 februari 2025
Års- och hållbarhetsredovisning 2024	februari 2025
Årsstämma 2025	20 mars 2025

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 7 november 2024.

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	2024 juli- september	2023 juli- september	2024 januari- september	2023 januari- september	2023 januari- december
Nettoomsättning¹⁾					
Fastighetsförvaltning, brutto	583,9	553,8	1 731,1	1 654,3	2 216,0
Hysesintäkter, koncerninternt	-50,0	-42,6	-147,9	-139,2	-182,9
Fastighetsförvaltning, netto	533,9	511,2	1 583,2	1 515,1	2 033,1
Övriga segment	248,7	210,8	752,2	648,0	928,5
	782,6	722,0	2 335,4	2 163,1	2 961,6
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-3,8	-11,1	-22,9	-33,5	-46,4
Drift och administration	-91,4	-83,1	-292,8	-268,1	-383,1
Fastighetsskatt	-58,1	-60,2	-178,9	-178,7	-236,4
Avskrivningar	-3,6	-1,6	-10,9	-4,8	-7,8
Fastighetsförvaltningens kostnader	-156,9	-156,0	-505,5	-485,1	-673,7
Övriga segment, kostnader brutto	-278,0	-228,0	-836,6	-721,9	-1 001,6
Hyeskostnader, koncerninternt	50,0	42,6	147,9	139,2	182,9
Övriga segment, kostnader netto	-228,0	-185,4	-688,7	-582,7	-818,7
Verksamhetens kostnader	-384,9	-341,4	-1 194,2	-1 067,8	-1 492,4
Bruttoresultat	397,7	380,6	1 141,2	1 095,3	1 469,2
– varav Fastighetsförvaltning	377,0	355,2	1 077,7	1 030,0	1 359,4
– varav Övriga segment	20,7	25,4	63,5	65,3	109,8
Central administration	-12,7	-12,5	-38,9	-38,1	-53,2
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	385,0	368,1	1 102,3	1 057,2	1 416,0
Jämförelsestörande poster ²⁾	–	–	–	–	370,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-99,9	-559,3	-1 094,2	-2 854,3	-4 042,4
Värdeförändringar räntederivat	-24,0	–	-30,2	–	–
Rörelseresultat	261,1	-191,2	-22,1	-1 797,1	-2 256,1
Finansiella intäkter och kostnader	-80,9	-79,4	-241,9	-198,2	-279,1
Resultat före skatt	180,2	-270,6	-264,0	-1 995,3	-2 535,2
Skatt	-37,2	58,2	53,3	410,4	608,0
Resultat efter skatt	143,0	-212,4	-210,7	-1 584,9	-1 927,2
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	143,0	-212,4	-210,7	-1 584,9	-1 927,2
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	0,71	-1,05	-1,04	-7,83	-9,53

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

²⁾ Avser försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2024	2023	2023
	30 september	30 september	31 december
Förvaltningsfastigheter	46 375,8	47 507,0	46 742,8
Nyttjanderättstillgångar	735,7	727,5	727,9
Övriga anläggningstillgångar	152,6	185,3	183,5
Summa anläggningstillgångar	47 264,1	48 419,8	47 654,2
Omsättningstillgångar	974,0	778,8	789,4
Summa tillgångar	48 238,1	49 198,6	48 443,6
Eget kapital	28 031,6	29 130,8	28 788,6
Långfristiga räntebärande skulder	6 650,0	7 300,0	7 300,0
Uppskjutna skatteskulder	8 416,0	8 783,5	8 574,8
Långfristiga leasingskulder	729,2	720,6	721,0
Övriga långfristiga skulder	136,0	99,5	99,7
Övriga avsättningar	26,4	28,1	28,7
Summa långfristiga skulder	15 957,6	16 931,7	16 724,2
Kortfristiga räntebärande skulder	3 200,0	2 300,0	2 100,0
Kortfristiga leasingskulder	7,7	7,9	8,0
Övriga skulder	1 041,2	828,2	822,8
Summa kortfristiga skulder	4 248,9	3 136,1	2 930,8
Summa eget kapital och skulder	48 238,1	49 198,6	48 443,6

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2024	2023	2023
	januari-september	januari-september	januari-december
Ingående eget kapital	28 788,6	31 262,0	31 262,0
Periodens totalresultat	-210,7	-1 584,9	-1 927,2
Utdelning	-546,2	-546,2	-546,2
Utgående eget kapital	28 031,6	29 130,8	28 788,6

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	2024	2023	2023
	januari-september	januari-september	januari-december
Resultat före skatt	-264,0	-1 995,3	-2 535,2
Avskrivningar/nedskrivningar	53,1	34,9	52,8
Jämförelsestörande poster ¹⁾	–	–	-187,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 094,2	2 854,3	4 042,4
Värdeförändring räntederivat	30,2	–	–
Övriga förändringar	-2,3	-3,6	-2,4
Betald inkomstskatt	-73,8	-59,3	-70,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	837,4	831,0	1 299,4
Ökning/minskning varulager	-10,0	-27,0	-38,2
Ökning/minskning rörelsefordringar	-36,9	-62,6	-9,6
Ökning/minskning rörelseskulder	192,7	-49,0	133,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	983,2	692,4	1 385,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-727,2	-814,5	-1 238,3
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-11,6	-53,2	-62,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-738,8	-867,7	-1 301,0
Upptagna lån	3 250,0	4 500,0	5 200,0
Amortering av låneskuld	-2 800,0	-3 900,0	-4 800,0
Amortering av leasingskuld	-5,9	-6,8	-8,7
Utbetald utdelning	-546,2	-546,2	-546,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102,1	47,0	-154,9
Periodens kassaflöde	142,3	-128,3	-70,6
Likvida medel vid periodens början	382,4	453,0	453,0
Likvida medel vid periodens slut	524,7	324,7	382,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,86	3,42	6,85
Periodens kassaflöde per aktie, kr	0,70	-0,63	-0,35

¹⁾ Avser tidigare försäkringsersättning a conto för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017.

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 (Affärsområde NK). Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep
KONCERNEN, Mnkr										
Fastighetsförvaltning										
Nettoomsättning	1 121,4	1 048,1	364,3	361,7	245,4	244,5	-147,9	-139,2	1 583,2	1 515,1
Fastighetskostnader	-231,2	-225,8	-196,4	-180,7	-77,9	-78,6			-505,5	-485,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	890,2	822,3	167,9	181,0	167,5	165,9	-147,9	-139,2	1 077,7	1 030,0
NK Retail										
Nettoomsättning			648,0	546,4					648,0	546,4
Kostnader			-709,8	-602,2			85,6	82,0	-624,2	-520,2
Bruttoresultat NK Retail			-61,8	-55,8			85,6	82,0	23,8	26,2
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	32,6	33,5	71,6	68,1					104,2	101,6
Kostnader	-34,8	-31,5	-92,0	-88,2			62,3	57,2	-64,5	-62,5
Bruttoresultat övrig verksamhet	-2,2	2,0	-20,4	-20,1			62,3	57,2	39,7	39,1
Central administration									-38,9	-38,1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									-1 094,2	-2 854,3
Värdeförändringar räntederivat									-30,2	-
Rörelseresultat									-22,1	-1 797,1
Finansiella intäkter och kostnader									-241,9	-198,2
Resultat före skatt									-264,0	-1 995,3

UPPDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Hysesintäkter	1 587,1	1 527,7	2 047,0	1 209,0	1 143,3	1 533,2
Serviceintäkter	100,2	89,0	125,1	42,7	39,7	52,7
Försäljning av varor	648,1	546,4	789,5	-	-	-
Nettoomsättning	2 335,4	2 163,1	2 961,6	1 251,7	1 183,0	1 585,9

NYCKELTAL

KONCERNEN	2024	2023	2023
	30 september	30 september	Helår
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	390,8	390,8	390,8
Hysesvakansgrad, %	7,6	8,8	8,8
Ytvakansgrad, %	11,7	12,9	12,9
Verkligt värde, mdkr	46,4	47,5	46,7
Överskottsgrad, %	70,8	70,7	69,6
Driftnetto, mnkr	1 225,6	1 169,2	1 542,3
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	0,1	-4,5	-6,4
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,2	3,0	3,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	0,9	-3,6	-5,6
Soliditet, %	58	59	59
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,2	4,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,3	0,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,7	21,1	20,9
Bruttomarginal, %	48,9	50,6	49,6
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	-1,04	-7,83	-9,53
Eget kapital, kr	138,56	143,99	142,30
Fastigheternas verkliga värde, kr	229,23	234,83	231,05
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	755	799	1 433
EPRA Earnings (Företagsspecifik), mnkr	755	799	1 063
EPRA EPS, kr	3,73	3,95	7,08
EPRA EPS (Företagsspecifik), kr	3,73	3,95	5,25
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	36 604,5	38 032,9	37 484,5
EPRA NRV per aktie, kr	181	188	185
EPRA NTA (Substansvärde), mnkr	34 459,6	35 775,5	35 279,3
EPRA NTA per aktie, kr	171	177	175
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	28 031,5	29 130,8	28 788,6
EPRA NDV per aktie, kr	139	144	142
EPRA LTV, %	21,9	20,8	20,7
EPRA vakansgrad, %	5,5	5,7	5,7

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec
Börskurs A-aktie, kr	138,70	125,50	130,00	142,10	121,00	128,10	140,70	148,30
Nettoomsättning, mnkr	783	782	771	799	722	726	715	746
Avkastning eget kapital, %	0,3	0,5	0,8	-6,4	-4,4	-3,0	0,5	2,4
Avkastning eget kapital, justerad, %	3,4	3,3	2,9	3,1	3,1	3,0	2,8	2,9
Soliditet, %	58	58	58	59	59	59	60	61
Bruttomarginal, %	50,8	49,2	46,5	46,8	52,7	51,0	48,2	48,1
Överskottsgrad, %	73,1	70,2	69,0	66,4	71,8	71,4	68,8	68,6
Driftnetto, mnkr	427,0	403,4	395,2	373,1	397,8	392,2	379,2	370,3
Periodens resultat per aktie, kr	0,71	0,21	-1,96	-1,69	-1,05	-4,31	-2,47	-1,63
Eget kapital per aktie, kr	138,56	137,85	137,64	142,30	143,99	145,04	149,36	154,53
EPRA EPS, kr	1,35	1,19	1,19	3,14	1,33	1,37	1,25	1,29
EPRA EPS (Företagsspecifik), kr	1,35	1,19	1,19	1,31	1,33	1,37	1,25	1,29
EPRA NRV per aktie, kr	181	180	180	185	188	189	195	201
EPRA LTV, %	21,9	22,0	22,0	20,7	20,8	20,7	20,1	18,7
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,28	1,74	0,84	3,43	0,66	1,25	1,51	1,01

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 16.

KONCERNEN, Mnkr	2024 30 september	2023 30 september	2023 Helår
Substansvärde se sidan 5.			
Avkastning på eget kapital, justerad			
Periodens resultat efter skatt	-211	-1 585	-1 927
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 124	2 854	3 672
Återläggning skatt på jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-232	-588	-833
Periodens resultat, justerad	681	681	912
Omräkning till helår	908	908	912
Genomsnittligt eget kapital	28 524	30 310	30 026
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,2	3,0	3,0
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	6 650	7 300	7 300
Långfristiga leasingkulder	729	721	721
Kortfristiga räntebärande skulder	3 200	2 300	2 100
Kortfristiga leasingkulder	8	8	8
Likvida medel	-525	-325	-382
Nettoskuld	10 062	10 004	9 747
Soliditet			
Eget kapital	28 032	29 131	28 789
Balansomslutning	48 238	49 199	48 444
Soliditet, %	58	59	59
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Nettoskuld	10 062	10 004	9 747
Redovisat värde fastigheter	46 376	47 507	46 743
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,7	21,1	20,9
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	23 ¹⁾	-1 709 ¹⁾	-2 535
Återläggning av jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 124	2 854	3 672
Finansiella kostnader	335 ¹⁾	273 ¹⁾	289
Summa	1 482	1 418	1 426
Finansiella kostnader	335 ¹⁾	273 ¹⁾	289
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,2	4,9
EPRA Earnings			
Rörelseresultat	-22	-1 797	-2 256
Återläggning av värdeförändringar	1 124	2 854	4 042
Finansiella intäkter och kostnader	-242	-198	-279
Förvaltningsresultat	860	859	1 507
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-106	-60	-74
EPRA Earnings	755	799	1 433
Återläggning av jämförelsestörande poster	-	-	-370
EPRA Earnings (Företagsspecifik)	755	799	1 063
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3
EPRA EPS, kr	3,73	3,95	7,08
EPRA EPS (Företagsspecifik), kr	3,73	3,95	5,25

¹⁾ Omräknat 12 månader.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

KONCERNEN, Mnkr	2024 30 september	2023 30 september	2023 Helår
EPRA LTV			
Långfristiga räntebärande skulder	6 650	7 300	7 300
Kortfristiga räntebärande skulder	3 200	2 300	2 100
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	857	620	671
Likvida medel	-525	-325	-382
Nettoskuld enligt EPRA LTV	10 182	9 895	9 689
Förvaltningsfastigheter	46 376	47 507	46 743
Immateriella anläggningstillgångar	72	97	95
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	–	–	–
Fastighetsvärde enligt EPRA LTV	46 448	47 604	46 838
EPRA LTV, %	21,9	20,8	20,7
EPRA vakansgrad			
Hyresvärde vakant yta, totalt	191	210	211
Hyresvärde vakant yta, projekt	54	74	74
Hyresvärde totalt	2 513	2 394	2 381
Hyresvakansgrad totalt, %	7,6	8,8	8,8
Hyresvakansgrad projekt, %	2,1	3,1	3,1
EPRA vakansgrad, %	5,5	5,7	5,7

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 1 251,7 mnkr (1 183,0). Ökningen förklaras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor. Sedan början av 2022 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna.

Verksamhetens kostnader var -507,0 mnkr (-684,0). Minskningen förklaras av lägre underhållskostnader. Bruttoresultatet blev 744,7 mnkr (499,0). Resultat från finansiella poster uppgick till -189,1 mnkr (-169,3).

Likvida medel vid periodens utgång var 517,0 mnkr (308,8). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 550,1 mnkr (459,6).

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 2023.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från Års- och hållbarhetsredovisningen 2023.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2024 juli- september	2023 juli- september	2024 januari- september	2023 januari- september	2023 januari- december
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning ¹⁾	425,2	395,9	1 251,7	1 183,0	1 585,9
Verksamhetens kostnader	-196,3	-217,7	-507,0	-684,0	-934,2
Bruttoresultat	228,9	178,2	744,7	499,0	651,7
Central administration	-12,7	-12,5	-38,9	-38,1	-53,2
Jämförelsestörande poster ²⁾	–	–	–	-51,4	315,0
Värdeförändringar räntederivat	-24,0	–	-30,2	–	–
Rörelseresultat	192,2	165,7	675,6	409,5	913,5
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-63,4	-66,5	-189,1	-169,3	-94,7
Resultat efter finansiella poster	128,8	99,2	486,5	240,2	818,8
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	-72,8
Resultat före skatt	128,8	99,2	486,5	240,2	746,0
Skatt	-26,4	-20,6	-100,8	-51,5	-71,0
Periodens resultat	102,4	78,6	385,7	188,7	675,0
Rapport över totalresultat					
Periodens resultat	102,4	78,6	385,7	188,7	675,0
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	102,4	78,6	385,7	188,7	675,0

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

²⁾ Avser för helåret 2023 försäkringsersättning för återuppbyggnad av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2017 om 370,3 mnkr samt utrangering av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12 där projektet Johanna pågår om -55,3 mnkr. Posten under perioden januari-september 2023 avser utrangering av delar av byggnad i kvarteret Inom Vallgraven 12.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2024 30 september	2023 30 september	2023 31 december
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	9 517,4	8 860,9	9 108,4
Övriga anläggningstillgångar	6 593,5	6 383,0	6 599,1
Summa anläggningstillgångar	16 110,9	15 243,9	15 707,5
Omsättningstillgångar	971,2	785,4	745,2
Summa tillgångar	17 082,1	16 029,3	16 452,7
Bundet eget kapital	1 978,8	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 404,2	2 078,5	2 564,8
Summa eget kapital	4 383,0	4 057,2	4 543,5
Obeskattade reserver	48,3	51,0	48,3
Avsättningar	904,5	909,5	909,9
Långfristiga skulder	6 996,2	7 393,2	7 609,2
Kortfristiga skulder	4 750,1	3 618,4	3 341,8
Summa eget kapital och skulder	17 082,1	16 029,3	16 452,7

Stockholm den 7 november 2024

Anders Nygren
Verkställande direktör

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

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Finans

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

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

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstabber, 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 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 Earnings (Företagsspecifik) – Företagsspecifikt 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 LTV – Loan to Value. Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder enligt balansräkning, rörelsekapital netto om det är negativt samt beslutad ej utbetald utdelning minus likvida medel i förhållande till fastigheternas redovisade värde inklusive immateriella tillgångar och rörelsekapital netto om det är positivt.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value. Redovisat eget kapital med återläggning av derivat 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.

Genomsnittligt eget kapital. Medeltalet av ingående och utgående eget kapital för året. 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.

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.

EPRA EPS (Företagsspecifik). EPRA Earnings (Företagsspecifik) 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 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.

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

Fastighetsskattetillegg. 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 uppräknat till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

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

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

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 affärs lägen.

SYFTE

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

FINANSIELLA MÅL

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

VERKSAMHETSMÅL

Hufvudstaden ska:

- Successivt öka resultatet från den löpande verksamheten.
- Ha branschens nöjdaste kunder.
- Ha branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd.
- Ha branschens mest engagerade och professionella medarbetare med stort kundfokus och hög affärsmässighet.

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 hög kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling. Medarbetarna ska på ett systematiskt sätt erbjudas utveckling med fokus på kompetens och företagets värderingar.

Affärsutveckling. Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mer värden i fastighetsbeståndet.

Hållbarhet. Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

VÅRA VARUMÄRKEN



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