



HUFVUDSTADEN

LINDSKO

Filippa K

Q2

HUFVUDSTADEN
Halvårsrapport januari-juni 2019

HUFVUDSTADEN

Halvårsrapport januari-juni 2019

- **Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen ökade med 5 procent och uppgick till 682 mnkr (648), vilket främst förklaras av högre hyresintäkter.**
- **Fastighetsförvaltningens nettoomsättning var 938 mnkr (888), en ökning med 6 procent.**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 481 mnkr (2 575), motsvarande 7,18 kronor per aktie (12,48). Minskningen förklaras av lägre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt föregående års omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.**
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 45,8 mdkr (44,1 vid årsskiftet), vilket ger ett substansvärde om 176 kronor per aktie (171 vid årsskiftet). Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsbeståndet var 1 292 mnkr (2 038).**
- **Soliditeten uppgick till 62 procent (63), nettobelåningsgraden till 17 procent (15) och räntetäckningsgraden var 11,3 gånger (10,5).**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 6,5 procent (4,2). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 2,9 procent (2,8).**

Viktiga händelser under andra kvartalet

NK-huset i Stockholm har miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use med betyget Very Good.

Balenciaga och Valentino har öppnat nya avdelningar i NK-varuhuset i Stockholm.

Modevarumärket Axel Arigato har flyttat till Biblioteksgatan 7 i Stockholm.

Nyrenoverade NK Parkering har mer än fördubblat antalet laddplatser för elbilar. Parkeringshuset erbjuder nu över 100 laddplatser vilket är flest i Stockholm city.

Nyckeltal

Mnkr	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Jan-dec 2018
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	938	888	1 797
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	682	648	1 302
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 292	2 038	3 621
Rörelseresultat	1 971	2 701	4 940
Periodens resultat	1 481	2 575	4 320
Verkligt värde fastigheter, mdkr	45,8	42,1	44,1
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,0	15,3	14,2
Räntetäckningsgrad, ggr	11,3	10,5	10,5
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	2,9	2,8	1,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	2,73	2,54	5,16
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, kr	176,00	161,00	171,00

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning uppgick under perioden till 938,1 mnkr (887,6). Bruttoresultatet var 681,9 mnkr (647,6). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknning. Fastighets-skatten har ökat något till följd av reservering för ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Bruttoresultatet har påverkats positivt med 11,0 mnkr (0,0), hänförligt till att främst tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad enligt IFRS 16.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 12,1 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sidan 8.

Parkeringsverksamhet

Verksamheten innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden AB i Stockholm. Nettoomsättningen var 41,6 mnkr (42,7), minskningen förklaras främst av lägre intäkter från korttidsparkering. Kostnaderna uppgick till -25,9 mnkr (-25,1) och bruttoresultatet blev 15,7 mnkr (17,6).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -22,2 mnkr (-19,8). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 291,9 mnkr (2 037,7) och i räntederivat 3,3 mnkr (17,5). För mer information, se sidorna 4-5.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -59,3 mnkr (-60,2), varav förändring enligt IFRS 16 påverkat det finansiella nettot med -11,2 mnkr (0,0). Minskningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av en lägre upplåningsränta. För mer information, se sidan 5.

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -430,1 mnkr (-65,3), varav -69,3 mnkr (-77,4) utgjorde aktuell skatt och -360,8 mnkr (12,1) uppskjuten skatt. Föregående år omräknades uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 481,2 mnkr (2 575,1). Minskningen förklaras av lägre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt föregående års omräkning av uppskjuten skatt till följd av sänkt bolagsskatt.

Tillämpningen av IFRS 16 har endast en marginell påverkan på periodens resultat. För mer information, se sidan 6.

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 juni 2019 uppgå till 45 772 mnkr (44 089 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av orealiserade värdeförändringar och investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbara ytan var cirka 384 300 kvm (384 500 vid årsskiftet).

Den totala hyresvakansgraden per den 30 juni 2019 var 6,5 procent (2,6 vid årsskiftet) och den totala ytvakansgraden var 8,2 procent (4,3 vid årsskiftet). Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt (EPRA vakansgrad) uppgick till 2,9 procent (1,3 vid årsskiftet). Ökningen av hyresvakansen exklusive pågående utvecklingsprojekt förklaras främst av ett par kontorsavflyttningar. För flera av dessa ytor har nya hyresavtal redan tecknats.

Förvärv och investeringar

Den totala investeringen i fastigheter och övriga anläggningstillgångar under perioden var 425,7 mnkr (324,3).

Under senare år har bolaget intensifierat satsningen på utvecklingsprojekt. För närvarande uppgår pågående och planerade projekt till 3-4 mdkr. Större projekt presenteras i tabellen nedan.

Arbetet med att utveckla NK-varuhuset i Stockholm och förstärka dess position som ett varuhus i världsklass har fortsatt under första halvåret 2019. Parallellt med ombyggnadsarbetet har ytterligare hyresavtal tecknats med internationella lyxvarumärken, vilka kommer öppna under 2019 och 2020.

I NK Göteborg har ett grundförstärkningsprojekt avslutats och butiksprojektet på nedre plan, som avslutas under året, har resulterat i förbättrade kundstråk tillsammans med ett breddat restaurangutbud.

I fastigheten Skären 9 i Bibliotekstan pågår ett om- och påbyggnadsprojekt. Advokatfirman Vinge har tillfälligt evakuerats från fastigheten under produktionstiden. Projektet omfattar cirka 10 700 kvm kontor varav cirka 2 600 kvm är nybyggnad. Cirka 75 procent av ytorna är uthyrda till Vinge.

Detaljplanprocesserna för fastigheterna Vildmannen 7 i Stockholm och Inom Vallgraven 12 i Göteborg fortskrider enligt plan.

Större pågående och planerade projekt

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering ¹⁾ (mnkr)	Bedömt färdigställande
Stockholm	NK Stockholm, Hästskon 10	Pågående	Butik, restaurang & parkering	50 % av varuhusytan & 20 % utökning	-	700	2020/2021
Stockholm	Skären 9	Pågående	Kontor	10 700	2 600	750	2020/2021
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanarbete	Kontor	-	-	-	-
Stockholm	Vildmannen 7	Detaljplanarbete	Kontor & butik	-	-	-	-
Göteborg	NK Göteborg	Pågående	Butik & restaurang	2 100 & grundförstärkning	-	150	2018/2019
Göteborg	Kv. Inom Vallgraven 12	Detaljplanarbete	Kontor, butik & restaurang	-	-	-	-

¹⁾ Inkluderar bedömda kostnader för hyresförluster och finansiering som löpande belastar resultaträkningen samt kostnader för evakuering.

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 säkerställa värderingarna, inhämtas minst en gång per år externa värderingar för en del av fastighetsbeståndet.

Löpande under året görs uppdateringar av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden bedömer även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Med beaktande av ovanstående bedöms den realiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet för perioden uppgå till 1 291,9 mnkr (2 037,7). Det totala värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2019 uppgick till 45,8 mdkr inklusive periodens investeringar. Den realiserade värdeökningen beror på effekten av stigande hyror och på något lägre direktavkastningskrav.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har i snitt sjunkit med 5 punkter jämfört med kvartal 1 och uppgick vid ovanstående värdering till 3,7 procent (3,8 vid årsskiftet).

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftnetto. För övriga projektfastigheter och obebyggd mark har värderingen baserats på en färdigställd byggnad med avdrag för byggkostnader samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

Avkastningskravet baseras på inhämtad information om marknadens avkastningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Avkastningskravet kan variera mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Hänsyn tas även till fastighetstyp, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt större investeringsbehov. För fastigheter med tomträtt har beräkningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre än för motsvarande fastigheter där mark innehas med äganderätt. Fastigheternas driftnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad, samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

Avkastningskrav, fastighetsvärdering

Stockholm	3,3-3,8 procent
Göteborg	4,1-4,8 procent
Fastighetsbeståndet, genomsnitt	3,7 procent

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten/kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 procent men kan variera

beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Hufvudstadens fastighetsbestånd värderas till 45,8 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 resultateffekten före skatt därav.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hyresintäkter	100 kr/kvm	1 050 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	525 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	590 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 100 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 2019-06-30.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från tre värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna omfattar 12 fastigheter och motsvarar 37 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika fastighetskategorier, ort, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. De fastigheter som har värderats externt är Grönlandet Södra 11, Kungliga Trädgården 5, Kvasten 9, Käkenhusen 40 (del av), Medusa 1, Orgelpipan 7, Oxhuvudet 18, Packarhuset 4, Pumpstocken 10 (del av) och Rännilen 18 i Stockholm samt Nordstaden 8:24 (del av) och Inom Vallgraven 12:11 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 17 228 mnkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 16 805 mnkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) till 38,3 mdkr eller 186 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) uppgick till 36,2 mdkr eller 176 kronor per aktie efter avdrag för bedömd uppskjuten skatteskuld. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Substansvärde, 30 juni 2019

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	29 717,5	144
<i>Aterläggning</i>		
Derivat enligt balansräkningen	0,4	0
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	8 573,5	42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	38 291,4	186
<i>Avdrag</i>		
Derivat enligt ovan	-0,4	0
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	-2 081,0	-10
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	36 210,0	176

HYRESMARKNADEN

I Stockholms city har efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i bästa läge varit fortsatt positiv under perioden. Vakansnivåerna har varit låga och i Stockholms mest eftersökta lägen inom Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet har marknadshyror för kontor stigit något inom intervallet 6 100 och 8 700 kronor

per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. In-tresset för välbälgna butikslokaler inom samma delmarknader har varit fortsatt positivt. I bästa kommersiella läge för butikslokaler utgår hyror i intervallet 14 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

I Göteborgs centrala delmarknader har efterfrågan på moderna kontorslokaler varit fortsatt positiv med låga vakanser. Marknadshyror har varit något stigande och uppgår i de attraktivaste lägena till mellan 2 800 och 3 700 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler uppgår marknadshyror till mellan 6 000 och 15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Utfallet av koncernens omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har varit positivt. Totalt har under perioden 27 500 kvm omförhandlats till ett hyresvärde av 149 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 12 procent.

FINANSIERING

Hufvudstadens finansieringsbehov tillgodoses via upplåning från några av de större nordiska bankerna samt kapitalmarknaden. Total upplåning uppgick per den 30 juni 2019 till 7 850 mnkr (7 350 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 7 760 mnkr (6 279 vid årsskiftet). Ökningen avser tillkommande leasingskuld om 770 mnkr enligt IFRS 16 samt utbetald utdelning.

Hufvudstaden har ett MTN-program om 8 000 mnkr samt ett certifikatsprogram om 3 000 mnkr. Totalt utestående belopp uppgår till 5 200 mnkr i obligationer respektive 1 650 mnkr i företagscertifikat. Hufvudstaden tillser att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,4 år (2,6 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 3,5 år (3,9 vid årsskiftet) och den genomsnittliga effektiva räntan 1,2 procent (1,2 vid årsskiftet). För att uppnå önskad räntefälllostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta samt att räntederivat används. Av den totala upplåningen löper 5 200 mnkr med fast ränta. Utöver det har krediter på 100 mnkr (450 vid årsskiftet) säkrats via räntederivat.

Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 juni 2019 till -0,4 mnkr (-3,7 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av en generell nedgång av marknadsräntorna sedan de tecknades. Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Samtliga derivat är klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör nettning. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

Räntebindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2019

Förfallotidpunkt, år	Krediter	Genomsnittlig eff. ränta, % ¹⁾	Andel, %
< 1	2 650	0,8 ²⁾	34
1 - 2	500	1,8	6
2 - 3	900	1,3	12
3 - 4	2 300	1,4	29
4 - 5	1 000	1,4	13
5 - 6	500	1,3	6
Totalt	7 850	1,2	100

¹⁾ Kreditmarginalerna fördelas i tabellen i den period som krediten redovisas.

²⁾ Inklusivt facilitetsavgifter för outnyttjade faciliteter.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 30 juni 2019

Förfallotidpunkt, år	Kreditavtal	Utnyttjat				Andel, %
		Banklån	Obligation	Certifikat ¹⁾	Summa	
< 1	1 000	-	-	-	-	-
1 - 2	1 000	500	500	-	1 000	13
2 - 3	2 400	500	900	650	2 050	26
3 - 4	2 300	-	2 300	-	2 300	29
4 - 5	1 000	-	1 000	-	1 000	13
5 - 6	1 500	-	500	1 000	1 500	19
Totalt	9 200	1 000	5 200	1 650	7 850	100

¹⁾ Kapitalbindning avseende certifikatslån har beräknats utifrån underliggande lånelöften.

KVARTAL 2

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat uppgick till 339,0 mnkr (322,3), en ökning med 5 procent. Nettoomsättningen var 466,1 mnkr (442,5), en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid omförhandlingar, nyuthyrningar, och indexuppräknning. Fastighetsskatten har ökat något till följd av reservering för ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Kostnaderna var -127,1 mnkr (-120,2).

Bruttoresultatet för parkeringsverksamheten uppgick till 7,8 mnkr (8,7). Nettoomsättningen var 20,8 mnkr (21,2) och kostnaderna var -13,0 mnkr (-12,5).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 960,1 mnkr (1 444,7) och i räntederivat till 1,1 mnkr (8,7). Finansiella intäkter och kostnader var netto -30,7 mnkr (-31,8).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på NASDAQ Stockholm, hade vid periodens utgång 24 927 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni 2019 till 29,5 procent (28,1 vid årsskiftet) av antalet utestående aktier. Kursen på A-aktien den 30 juni 2019 var 157,90 kronor och börsvärdet uppgick till 37,9 mdkr.

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2019 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapporttidens utgång. Vid årsstämman 2019 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till högst 10 procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 30 juni 2019, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2019	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 jun 2019	211,3	5,0	206,3

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2018.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS Standarderna. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Utöver tillämpningen av IFRS 16, se nedan, har redovisningsprinciper och beräkningsgrunder varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

Nya standarder och tolkningar

Hufvudstaden tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från och med den 1 januari 2019 och har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden per 1 januari 2019. Hufvudstaden har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Leasingkulden per 1 januari uppgick till 788 mnkr, varav tomträttsavtalen uppgick till 676 mnkr.

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell

kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17 Leasingavtal där dessa redovisats som rörelsekostnader vilket belastade bruttoreultatet.

Övriga leasingavtal som Hufvudstaden har identifierat, inom ramen för definitionen av leasingavtal enligt IFRS 16, avser främst avtal för externa lokaler, kontorsutrustning och liknande. Dessa leasingavtal har redovisats som nyttjanderättstillgångar och motsvarande leasingkulder per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgångarna skrivs av över leasingperioden medan leasingkulden belöper med ränta och amorteras över leasingperioden. Hufvudstaden analyserar löpande värderingen av leasingkulden utifrån ändringar eller tillkommande leasingavtal. Vidare har Hufvudstaden, i egenskap av leasegivare, konstaterat att tillämpningen av IFRS 16 inte medfört några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

Jämförelsetalen för 2018 har i enlighet med den förenklade övergångsmetoden inte räknats om. Detta medför att jämförbarheten av vissa resultat- respektive balansposter och nyckeltal har påverkats. I tabellerna nedan redovisas resultatposter och nyckeltal för 2019 exklusive effekterna av tillämpningen av IFRS 16.

I övrigt har nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2019 inte medfört någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Jan-jun 2019 (inkl. IFRS 16)	Jan-jun 2019 (exkl. IFRS 16)
Nettoomsättning	979,7	979,7
Verksamhetens kostnader	-282,1	-293,1
Bruttoresultat	697,6	686,6
Central administration	-22,2	-22,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	675,4	664,4
Värdeförändringar	1 295,2	1 295,3
Rörelseresultat	1 970,6	1 959,7
Finansiella intäkter/kostnader	-59,3	-48,1
Resultat före skatt	1 911,3	1 911,6
Skatt	-430,1	-430,1
Resultat efter skatt	1 481,2	1 481,5
Periodens totalresultat	1 481,2	1 481,5

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2019 (inkl. IFRS 16)	30 juni 2019 (exkl. IFRS 16)
Överskottsgrad, %	71,2	70,1
Nettoskuld, mnkr	7 760	6 990
Belåningsgrad fastigheter, %	18,8	17,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,0	15,3
Soliditet, %	62	63
Räntetäckningsgrad, ggr	11,3	13,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,2

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport jan-sep 2019	7 november 2019
Bokslutskommuniké för 2019	13 februari 2020
Årsredovisning 2019	februari 2020
Årsstämma 2020 i Stockholm	19 mars 2020

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen

om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 augusti 2019.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se.

Frågor besvaras av Ivo Stopner, VD, och Åsa Roslund, chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	April-juni 2019	April-juni 2018	Januari-juni 2019	Januari-juni 2018	Januari-december 2018
Nettoomsättning¹⁾					
Fastighetsförvaltning	466,1	442,5	938,1	887,6	1 797,1
Parkeringsverksamhet	20,8	21,2	41,6	42,7	85,8
	486,9	463,7	979,7	930,3	1 882,9
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll	-7,3	-6,3	-12,6	-9,9	-24,5
Drift och administration	-68,1	-67,0	-140,4	-136,0	-283,1
Tomträttsavgälder	-	-5,2	-	-10,8	-21,8
Fastighetskatt	-50,4	-41,7	-100,7	-83,3	-165,9
Avskrivningar	-1,3	-	-2,5	-	-
Fastighetsförvaltningens kostnader	-127,1	-120,2	-256,2	-240,0	-495,3
Parkeringsverksamhet, kostnader	-13,0	-12,5	-25,9	-25,1	-51,1
Verksamhetens kostnader	-140,1	-132,7	-282,1	-265,1	-546,4
Bruttoresultat	346,8	331,0	697,6	665,2	1 336,5
- varav Fastighetsförvaltning	339,0	322,3	681,9	647,6	1 301,8
- varav Parkeringsverksamhet	7,8	8,7	15,7	17,6	34,7
Central administration	-11,4	-9,9	-22,2	-19,8	-43,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	335,4	321,1	675,4	645,4	1 293,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	960,1	1 444,7	1 291,9	2 037,7	3 620,8
Värdeförändringar räntederivat	1,1	8,7	3,3	17,5	26,6
Rörelseresultat	1 296,6	1 774,5	1 970,6	2 700,6	4 940,4
Finansiella intäkter och kostnader ²⁾	-30,7	-31,8	-59,3	-60,2	-120,5
Resultat före skatt	1 265,9	1 742,7	1 911,3	2 640,4	4 819,9
Skatt	-284,2	140,8	-430,1	-65,3	-500,2
Resultat efter skatt	981,7	1 883,5	1 481,2	2 575,1	4 319,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	981,7	1 883,5	1 481,2	2 575,1	4 319,7
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kronor	4,76	9,13	7,18	12,48	20,94

¹⁾ Serviceintäkter utgör 45,0 mnkr motsvarande 5 % av totala nettoomsättningen för jan-jun 2019, för jan-jun 2018 39,7 mnkr motsvarande 4 % och för jan-dec 2018 77,7 mnkr motsvarande 4 %.

²⁾ För jan-jun 2019 ingår -11,2 mnkr hänförligt till främst tomträttsavgälder enligt IFRS 16.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2019	30 juni 2018	31 december 2018
Förvaltningsfastigheter	45 771,9	42 090,4	44 088,5
Nyttjanderättstillgångar	770,0	-	-
Övriga anläggningstillgångar	72,3	22,0	37,1
Summa anläggningstillgångar	46 614,2	42 112,4	44 125,6
Omsättningstillgångar	1 108,3	1 268,5	1 249,6
Summa tillgångar	47 722,5	43 380,9	45 375,2
Eget kapital	29 717,5	27 254,9	28 999,5
Långfristiga räntebärande skulder	6 200,0	5 200,0	5 700,0
Uppskjutna skatteskulder	8 653,8	7 927,8	8 293,0
Långfristiga leasingkulder	730,0	-	-
Övriga långfristiga skulder	52,5	51,7	50,1
Avsättningar till pensioner	23,1	18,3	19,6
Summa långfristiga skulder	15 659,4	13 197,8	14 062,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 650,0	2 250,0	1 650,0
Kortfristiga leasingkulder	40,3	-	-
Övriga skulder	655,3	678,2	663,0
Summa kortfristiga skulder	2 345,6	2 928,2	2 313,0
Summa eget kapital och skulder	47 722,5	43 380,9	45 375,2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2019	Januari- juni 2018	Januari- december 2018
KONCERNEN, Mnkr			
Ingående eget kapital	28 999,5	25 401,7	25 401,7
Periodens totalresultat	1 481,2	2 575,1	4 319,7
Utdelning	-763,2	-721,9	-721,9
Utgående eget kapital	29 717,5	27 254,9	28 999,5

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

	Januari- juni 2019	Januari- juni 2018	Januari- december 2018
KONCERNEN, Mnkr			
Resultat före skatt	1 911,3	2 640,4	4 819,9
Avskrivningar/nedskrivningar	25,6	4,8	8,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 291,9	-2 037,7	-3 620,8
Värdeförändring räntederivat	-3,3	-17,5	-26,6
Övriga förändringar	3,5	2,1	3,4
Betald inkomstskatt	-77,4	-77,5	-162,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	567,8	514,6	1 022,3
Ökning/minskning rörelsefordringar	-75,6	-93,8	-37,4
Ökning/minskning rörelseskulder	6,0	10,7	18,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	498,2	431,5	1 002,9
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-391,5	-322,7	-737,7
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-34,2	-1,6	-17,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-425,7	-324,3	-755,2
Upptagna lån	3 200,0	4 050,0	7 100,0
Amortering av låneskuld	-2 700,0	-2 800,0	-5 950,0
Amortering av leasingskuld	-19,5	-	-
Utbetald utdelning	-763,2	-721,9	-721,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-282,7	528,1	428,1
Periodens kassaflöde	-210,2	635,3	675,8
Likvida medel vid periodens början	1 070,7	394,9	394,9
Likvida medel vid periodens slut	860,5	1 030,2	1 070,7
Periodens kassaflöde per aktie, kronor	-1,02	3,08	3,28

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG

Koncernens verksamhet är uppdelad i två segment, fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet. Segmentet fastighetsförvaltning är indelat i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Totalt	
	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018
KONCERNEN, Mnkr								
Fastighetsförvaltning:								
Nettoomsättning	522,9	491,7	239,2	235,0	176,0	160,9	938,1	887,6
Fastighetskostnader	-120,8	-111,1	-86,0	-84,5	-49,4	-44,4	-256,2	-240,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	402,1	380,6	153,2	150,5	126,6	116,5	681,9	647,6
Bruttoresultat parkeringsverksamhet			15,7	17,6			15,7	17,6
Central administration							-22,2	-19,8
Värdeförändringar:								
Förvaltningsfastigheter							1 291,9	2 037,7
Räntederivat							3,3	17,5
Rörelseresultat							1 970,6	2 700,6
Finansiella intäkter och kostnader							-59,3	-60,2
Resultat före skatt							1 911,3	2 640,4

NYCKELTAL¹⁾

KONCERNEN	30 juni 2019	30 juni 2018	Helår 2018
Fastighetsrelaterade			
Uthyrbar yta, tusental kvm	384,3	384,8	384,5
Hysesvakansgrad, %	6,5	4,2	2,6
Ytvakansgrad, %	8,2	5,1	4,3
Verkligt värde, mdkr	45,8	42,1	44,1
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	6,5	9,4	14,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,1	10,1	14,7
Soliditet, %	62	63	64
Räntetäckningsgrad, ggr	11,3	10,5	10,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,2	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,0	15,3	14,2
Överskottsgrad, %	71,2	71,5	71,0
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	7,18	12,48	20,94
Eget kapital, kr	144,07	132,13	140,59
Fastigheternas verkliga värde, kr	221,91	204,06	213,75
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272
EPRA			
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings), mnkr	563	525	1 064
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	2,73	2,54	5,16
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mnkr	38 291,4	35 077,4	37 215,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	186,00	170,00	181,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mnkr	36 210,0	33 169,1	35 218,8
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr	176,00	161,00	171,00
EPRA Vakansgrad (EPRA Vacancy rate), %	2,9	2,8	1,3

¹⁾ Tillämpningen av IFRS 16 har påverkat jämförbarheten för vissa resultat- respektive balansposter och nyckeltal mellan perioderna. För jämförbara mått se tabellerna på sidan 6.

NYCKELTAL PER KVARTAL

KONCERNEN	Apr-jun 2019	Jan-mar 2019	Okt-dec 2018	Jul-sep 2018	Apr-jun 2018	Jan-mar 2018	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017
Nettoomsättning, mnkr	487	493	487	465	464	467	480	456
Avkastning eget kapital, %	6,4	4,1	14,7	10,7	9,4	5,3	12,9	9,9
Avkastning eget kapital, justerad %	3,0	3,2	4,1	3,4	3,3	3,5	4,0	3,6
Soliditet, %	62	62	64	63	63	61	63	62
Periodens resultat per aktie, kr	4,76	2,42	5,73	2,73	9,13	3,35	4,38	2,46
Eget kapital per aktie, kr	144,07	139,31	140,59	134,86	132,13	123,00	123,15	118,77
Förvaltningsresultat e. avdrag för nom. skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,39	1,34	1,36	1,26	1,28	1,27	1,22	1,24
Substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, kr	176,00	170,00	171,00	164,00	161,00	153,00	152,00	147,00
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,37	1,04	1,69	1,08	1,40	0,69	1,25	0,77

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras ovan är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS eller årsredovisningslagen och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Definitioner till nyckeltal återfinns i ordlistan. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

Mnkr	30 juni 2019	30 juni 2018	Helår 2018
Substansvärde (EPRA NNAV) se sidan 4.			
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	6 200	5 200	5 700
Långfristiga leasingkulder	730	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	1 650	2 250	1 650
Kortfristiga leasingkulder	40	-	-
Kassa och bank	-860	-1 030	-1 071
Nettoskuld	7 760	6 420	6 279
Soliditet			
Eget kapital	29 717	27 255	29 000
Balansomslutning	47 723	43 381	45 375
Soliditet, %	62	63	64
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder	8 620	7 450	7 350
Räntebärande tillgångar	-860	-1 030	-1 071
Summa	7 760	6 420	6 279
Redovisat värde fastigheter	45 772	42 090	44 089
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	17,0	15,3	14,2
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	2 527 ¹⁾	3 226 ¹⁾	4 820
Återläggning värdeförändringar	-1 295	-2 055	-3 647
Räntekostnader	119 ¹⁾	123 ¹⁾	123
Summa	1 351	1 294	1 296
Räntekostnader	119 ¹⁾	123 ¹⁾	123
Räntetäckningsgrad, ggr	11,3	10,5	10,5
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)			
Rörelseresultat före värdeförändringar	675	645	1 293
Finansiella intäkter och kostnader	-59	-60	-120
Förvaltningsresultat	616	585	1 173
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-53	-61	-109
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA Earnings)	563	524	1 064
Antal utestående aktier, miljoner	206,3	206,3	206,3
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	2,73	2,54	5,16

¹⁾ Omräknat 12 månader.

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 636,3 mnkr (592,3). Ökningen förklaras främst av högre bruttohyror vid nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknings. Fastighetsskatten har ökat något till följd av reservering för ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Kostnaderna var -407,4 mnkr (-309,8). Bruttoresultatet blev 228,9 mnkr (282,5). Resultat från finansiella poster uppgick till -48,0 mnkr (-60,1). Minskningen av finansiella kostnader förklaras av en lägre upplåningsränta.

Likvida medel vid periodens utgång var 856,8 mnkr (1 029,8). Investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar uppgick till 104,8 mnkr (57,7).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2018.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har varit oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	April- juni 2019	April- juni 2018	Januari- juni 2019	Januari- juni 2018	Januari- december 2018
MODERBOLAGET, Mnkr					
Nettoomsättning ¹⁾	313,4	298,1	636,3	592,3	1 210,8
Verksamhetens kostnader	-231,0	-149,3	-407,4	-309,8	-656,5
Bruttoresultat	82,4	148,8	228,9	282,5	554,3
Central administration	-11,4	-9,9	-22,2	-19,8	-43,5
Värdeförändringar räntederivat	1,1	8,7	3,3	17,5	26,6
Rörelseresultat	72,1	147,6	210,0	280,2	537,4
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	158,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-25,1	-31,8	-48,0	-60,1	-120,4
Resultat efter finansiella poster	47,0	115,8	162,0	220,1	575,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	136,4
Resultat före skatt	47,0	115,8	162,0	220,1	711,6
Skatt	-17,5	25,0	-51,2	-6,5	-96,5
Periodens resultat	29,5	140,8	110,8	213,6	615,1
Rapport över totalresultat, Mnkr					
Periodens resultat	29,5	140,8	110,8	213,6	615,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	29,5	140,8	110,8	213,6	615,1

¹⁾ Serviceintäkter utgör 21,6 mnkr motsvarande 3 % av totala nettoomsättningen för jan-jun 2019, för jan-jun 2018 18,3 mnkr motsvarande 3 % och för jan-dec 2018 38,7 mnkr motsvarande 3 %.

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	30 juni 2019	30 juni 2018	31 december 2018
MODERBOLAGET, Mnkr			
Förvaltningsfastigheter	7 991,8	7 996,4	7 980,7
Övriga anläggningstillgångar	2 911,6	2 906,4	2 908,4
Summa anläggningstillgångar	10 903,4	10 902,8	10 889,1
Omsättningstillgångar	1 594,2	1 575,4	1 711,0
Summa tillgångar	12 497,6	12 478,2	12 600,1
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	940,1	1 191,0	1 592,5
Summa eget kapital	2 918,8	3 169,7	3 571,2
Obeskattade reserver	340,5	516,2	340,5
Avsättningar	893,0	883,2	887,8
Långfristiga skulder	6 248,0	5 246,9	5 745,1
Kortfristiga skulder	2 097,3	2 662,2	2 055,5
Summa eget kapital och skulder	12 497,6	12 478,2	12 600,1

STYRELSENS INTYGANDE

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

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

Stockholm den 21 augusti 2019

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Ivo Stopner
*Verkställande direktör
och styrelseledamot*

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Hufvudstaden AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, per 30 juni 2019 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige 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 och för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 augusti 2019
KPMG AB

Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Finans

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

Avkastning på eget kapital, justerad. Resultat efter skatt exklusive värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före skatt plus räntekostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

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

EPRA. European Public Real Estate Association. Intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

EPRA Earnings - Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar med avdrag för finansiella intäkter och kostnader samt beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

EPRA NAV - Långsiktig substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter.

EPRA NNAV - Aktuell substansvärde. Redovisat eget kapital justerat med bedömd verklig, istället för nominell, uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsresultat. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader.

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 beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

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

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

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

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

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

Överskottsgrad. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Aktie

Eget kapital per aktie. Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

EPRA EPS. EPRA Earnings i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

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

Utestående aktier. Samtliga aktier minskat med av bolaget återköpta aktier.

Fastighet

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

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 överlätas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

HUFVUDSTADEN

Om Hufvudstaden

Hufvudstaden, som grundades 1915, blev snabbt ett av Sveriges ledande fastighetsbolag och är idag ett av landets starkaste varumärken i fastighetsbranschen. Varumärket är välkänt och står för hög kvalitet, god service och långsiktighet i förvaltning och utveckling av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärs-lägen.

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

Verksamhetsmål

Hufvudstaden ska:

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

Strategier för att uppnå målen

Kundfokus. Hufvudstaden ska arbeta i nära sam-verkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrens-kraft.

Kvalitet. Kvalitets- och miljösystem ska säkerställa högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling. Medarbetarnas kompetens-utveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunnande och värderingar.

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



HUFVUDSTADEN AB (PUBL)

NK 100, 111 77 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00 Telefax 08-762 90 01

E-post: info@hufvudstaden.se Hemsida: www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



HUFVUDSTADEN