



HUFVUDSTADEN

CAIA

Biblioteksgränd
12-10

Kungälv
12

Q2

Halvårsrapport
januari-juni 2025

Halvårsrapport januari-juni 2025

- Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen var 1 226 mnkr (1 147), en ökning om 7 procent.
- Koncernens bruttoresultat ökade med 8 procent och uppgick till 803 mnkr (744).
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 47,4 mdkr (47,1 vid årsskiftet).
- Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -247 mnkr (-994).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 264 mnkr (-354).



”

Hufvudstaden presenterar ett förbättrat resultat för första halvåret och ökar bruttoresultatet med 8 procent. Det visar att vår affärsidé fungerar väl även i tider av globala utmaningar och osäkerhet på marknaden.

I slutet av andra kvartalet ökade aktiviteten något på kontorshyresmarknaden och vi tecknade hyresavtal med bland annat Visa i NK-huset i Stockholm och Nordea i Kvarteret Johanna i Göteborg. Vårt stora ombyggnadsprojekt i Stockholm, The Corner, skapar intresse och skarpa hyresdialoger pågår.

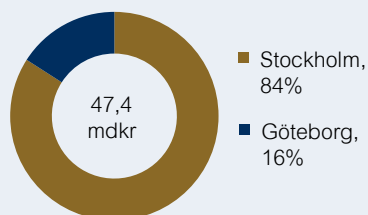
Under försommaren började vi skönja en återhämtning för detaljhandeln där konsumenterna ökade sin konsumtion, även om vissa handlare fortsatt har utmaningar med lönsamheten. Vakansgraden för våra gatu-butiker är låg och vi har under andra kvartalet tecknat hyresavtal med exempelvis New Balance och House of Dagmar.

ANDERS NYGREN
VD

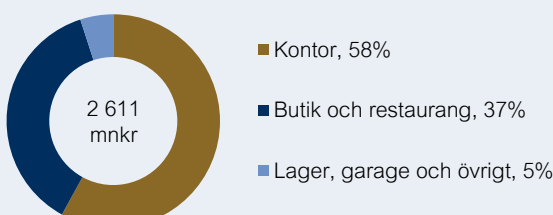
Resultat i sammandrag, mnkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Hyresintäkter fastighetsförvaltning	1 226	1 147	2 319
Nettoomsättning övriga segment	508	504	1 059
Bruttoresultat	803	744	1 552
– varav Fastighetsförvaltning	850	799	1 633
– varav Övriga segment	-47	-55	-81
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-247	-994	-603
Rörelseresultat	503	-283	884
Periodens resultat	264	-354	365

Nyckeltal	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Verkligt värde fastigheter, mdkr	47,4	46,2	47,1
Soliditet, %	57	58	59
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,2	22,2	21,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,4	4,5
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	6,9	5,8	5,0
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	183	180	185

Marknadsvärde fastigheter



Årshyra



Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt

6,9%

Koncernen

RESULTAT

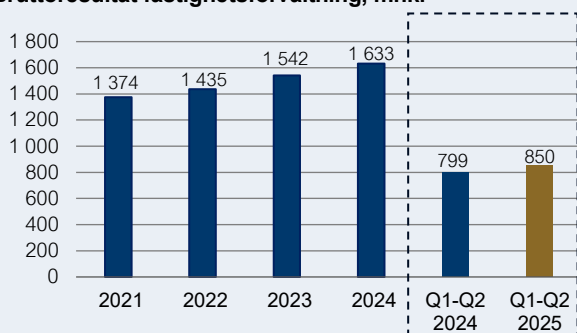
Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens hyresintäkter uppgick under perioden till 1 225,9 mnkr (1 147,2). Verksamhetens kostnader var -375,6 mnkr (-348,6). Bruttoresultatet var 850,3 mnkr (798,6). Ökningen förklaras främst av hyresindexering, högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor samt engångsersättningar om cirka 15 mnkr vid förtida avflytt där nya hyresavtal redan tecknats för delar av ytor.

Omsättningshyrestillägg redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,5 mnkr varav NK-fastigheterna stod för 7,0 mnkr. Utöver detta förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

I ovanstående ingår koncerninterna hyror om 109,8 mnkr (97,9).

Bruttoresultat fastighetsförvaltning, mnkr¹⁾



¹⁾ Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

Övriga segment

Övriga segment innefattar NK Retail och övrig verksamhet. Övrig verksamhet består av Cecil Coworking, NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden.

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 435,1 mnkr (432,1). Kostnaderna var -472,0 mnkr (-473,2). Bruttoresultatet för NK Retail uppgick till -36,9 mnkr (-41,1). Resultatet var fortsatt svagt och ett förändringsarbete pågår för att uppnå lönsamhet i verksamheten. Resultatet har även påverkats av utmanande marknadsförutsättningar. Försäljningen för NK Retail uppvisar säsongsvariationer där normalt det första kvartalet är det svagaste och det fjärde kvartalet är det starkaste. I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -67,6 mnkr (-56,3) som kostnad. Efter rapportperiodens utgång har avtal tecknats om att avyttra avdelningen NK Fine Jewellery & Watches i Stockholm.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 72,5 mnkr (71,4). Kostnaderna var -83,2 mnkr (-85,4). Bruttoresultatet uppgick till -10,7 mnkr (-14,0). I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -42,2 mnkr (-41,6) som kostnad.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var -246,7 mnkr (-994,3).

Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till -26,3 mnkr (-6,2).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto -167,7 mnkr (-161,0). Ränteintäkter var 3,6 mnkr (4,5). Kostnader för upplåning var -154,4 mnkr (-153,9). Räntekostnader för leasing avseende främst tomträttsavgälder var -16,9 mnkr (-11,6).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -71,0 mnkr (90,5), varav -62,3 mnkr (-74,5) utgjorde aktuell skatt och -8,7 mnkr (165,0) uppskjuten skatt. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras främst av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Periodens resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 264,3 mnkr (-353,7). Förbättringen förklaras främst av periodens lägre negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Kvartal 2

Fastighetsförvaltningens hyresintäkter uppgick till 607,1 mnkr (574,5) och verksamhetens kostnader var -187,6 mnkr (-171,1). Bruttoresultat uppgick till 419,5 mnkr (403,4). Ökningen förklaras främst av hyresindexering, högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontor samt engångsersättningar om cirka 5 mnkr vid förtida avflytt där nya hyresavtal redan tecknats för delar av ytor. I ovanstående ingår koncerninterna hyror om 54,7 mnkr (48,8).

Nettoomsättningen för NK Retail uppgick till 224,4 mnkr (220,1). Kostnaderna var -233,6 mnkr (-231,3). Bruttoresultatet för NK Retail blev -9,2 mnkr (-11,2). I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -33,6 mnkr (-28,0) som kostnad.

Nettoomsättningen för övrig verksamhet uppgick till 36,8 mnkr (36,0). Kostnaderna var -41,4 mnkr (-43,4).

Bruttoresultatet blev -4,6 mnkr (-7,4). I ovanstående ingår koncerninterna hyror om -21,1 mnkr (-20,8) som kostnad.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -41,3 mnkr (-235,5) och -32,5 mnkr (-6,0) för räntederivat.

Finansiella intäkter och kostnader var netto -86,5 mnkr (-77,6).

FASTIGHETER

Fastighetsvärdering

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd baseras på en intern värdering. Värdet per den 30 juni 2025 uppgick till 47 414 mnkr (47 115 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av periodens investeringar som till viss del motverkas av negativa realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Den realiserade värdeminskningen beror på ökade utgifter i utvecklingsprojekt samt effekten av något lägre hyror för butiker.

Förvaltningsfastigheter	Mnkr
Ingående verkligt värde, 1 januari 2025	47 115
Investeringar i fastighetsbeståndet	546
Orealiserade värdeförändringar	-247
Utgående verkligt värde, 30 juni 2025	47 414

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per den 30 juni 2025 är oförändrat jämfört med kvartal 1 2025 och uppgick vid ovanstående värdering till 4,1 procent (4,1 vid årsskiftet).

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

Direktavkastningskrav, fastighetsvärdering¹⁾

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

¹⁾ Värdetidpunkt 30 juni 2025.

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering¹⁾

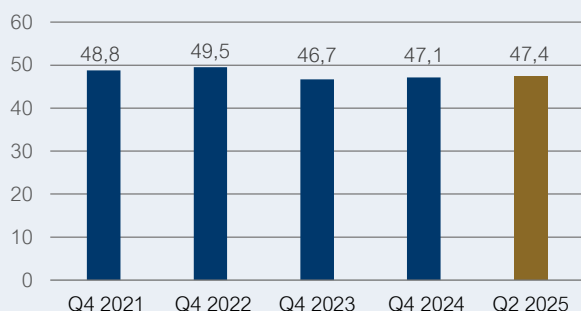
	Förändring, +/-	Resultateffekt före skatt, +/-
Hysesintäkter	100 kr/kvm	970 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr/kvm	485 mnkr
Hysesvakansgrad	1,0 procentenhet	650 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 925 mnkr

¹⁾ Värdetidpunkt 30 juni 2025.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna per den 30 juni 2025 omfattar nio fastigheter och motsvarar 33 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid årsskiftet var 39 procent. De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 16,2 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 15,7 mdkr. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Marknadsvärde fastigheter, mdkr



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

Uthyrningsbar yta och vakans

Uthyrningsbar yta per den 30 juni 2025 var cirka 390 800 kvm (390 800 vid årsskiftet). Den totala ytvakansgraden var 14,5 procent (11,1 vid årsskiftet) och ytvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 8,7 procent (6,7 vid årsskiftet). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 10,3 procent (7,1 vid årsskiftet) och hyresvakansgraden exklusive utvecklingsprojekt var 6,9 procent (5,0 vid årsskiftet).

Hyresmarknaden

I Stockholms city var kontorshyresmarknaden stabil under årets andra kvartal. En viss avvaktan rådde på marknaden och uthyrningsprocesserna var utdragna, men aktiviteten ökade något i slutet av kvartalet. Främst efterfrågades moderna och flexibla kontorslokaler i bästa läge. Vakans-

nivån var högre än normalintervallet. I Stockholms mest eftertraktade lägen i Bibliotekstan, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och runt Hötorgsområdet bedöms marknadshyrorna för moderna kontor till mellan 7 000 och 10 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskatttillägg. På marknaden för butikslokaler var efterfrågan stabil och marknadshyrorna för butiker i bästa kommersiella läge bedöms vara inom intervallet 11 000 till 25 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskatttillägg.

I Göteborgs centrala delmarknader efterfrågades främst moderna och flexibla kontorslokaler. Vakanserna var högre än normalintervallet och marknadshyrorna i de attraktivaste lägena var inom intervallet 3 300 och 4 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskatttillägg. För de allra mest moderna och attraktiva kontorslokalerna är hyresnivåerna högre. För butikslokaler i centrala kommersiella lägen var marknadshyrorna mellan 3 000 och 13 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskatttillägg.

Koncernens omförhandlingar av kontorslokaler har utvecklats positivt medan omförhandlingar av butikslokaler har resulterat i lägre hyror. Totalt har under perioden 39 100 kvm omförhandlats till ett årligt hyresvärde av 338 mnkr. I genomsnitt resulterar omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 3 procent jämfört med indexerad utgående hyra 2025.

Projekt

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

I Packarhuset 4 vid Norrmalmstorg är en modernisering av cirka 9 800 kvm kontor i slutfasen. Hyresgästen Danske Bank hyr kontoren till år 2035. Anpassningen av lokalerna har genomförts med kvarsittande hyresgäst och projektet har haft stort hållbarhetsfokus. Färdigställandet sker under hösten 2025.

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

I kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg pågår det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. Arbetena med bashuset närmar sig färdigställande och hyresgäst Anpassningar pågår i flera av lokalerna. Projektet omfattar totalt cirka 31 300 kvm uthyrningsbar yta varav cirka 10 100 kvm tillskapas. Vid halvårsskiftet hade hyresavtal tecknats för cirka 19 200 kvm varav cirka 15 700 kvm avser kontor. Inflyttning kommer ske successivt från våren 2026.

Större utvecklingsprojekt

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

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

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

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 28 305 mnkr vilket motsvarar 140 kronor per aktie. Långsiktigt substansvärde uppgick till 37 113 mnkr eller 183 kronor per aktie.

FINANSIERING

Total upplåning uppgick per den 30 juni 2025 till 10 350 mnkr (9 800 vid årsskiftet). Räntebärande nettoskuld var 9 801 mnkr (9 327 vid årsskiftet). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 732 mnkr (736 vid årsskiftet), total nettoskuld var 10 533 mnkr (10 063 vid årsskiftet).

Hufvudstaden har ett ramverk för grön finansiering som skapar förutsättningar att emittera gröna obligationer och företagscertifikat samt uppta gröna banklån. Hufvudstaden har totalt 8,7 mdkr i grön finansiering, vilket motsvarar cirka 84 procent av total upplåning, varav obligationer uppgick till 7,2 mdkr och banklån till 1,5 mdkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av derivatinstrument, var 2,6 år (2,2 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,7 år (2,2 vid årsskiftet) och den effektiva genomsnittliga räntan 3,0 procent (2,9 vid årsskiftet) inklusive och 2,8 procent (2,8 vid årsskiftet) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 30 juni 2025 till -37,2 mnkr (-10,8 vid årsskiftet). Det negativa värdet förklaras av sjunkande marknadsräntor. För obligationslån med fast ränta uppgår undervärdet till -7,6 mnkr (övervärde om 87,7 vid årsskiftet).

Räntebindningsstruktur, 30 juni 2025

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig effektiv ränta, %	Andel, %
<1	2 450	3,2 ¹⁾	24
1–2	1 500	1,6	15
2–3	2 000	3,2	19
3–4	2 000	3,3	19
4–5	2 400	3,3	23
Totalt	10 350	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 juni 2025

Förfall, år	Banklån	Obligationer/Certifikat	Total upplåning	Outnyttjade lånelöften
<1	–	1 950	1 950	1 000
1–2	–	1 500	1 500	2 000
2–3	1 500	2 000	3 500	1 500
3–4	–	1 000	1 000	1 500
4–5	–	2 400	2 400	–
Totalt	1 500	8 850	10 350	6 000

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolagets C-aktie avnoterades från Nasdaq Stockholm i januari 2020. Bolaget hade vid periodens slut totalt 31 541 aktieägare. Kursen på A-aktien den 30 juni 2025 var 123,50 kronor och totala marknadsvärdet för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 26,1 mdkr. Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2025 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster.

Största ägarna, 30 juni 2025

Ägare	Antal aktier, %	Antal röster, %
L E Lundbergföretagen	45,2	87,9
AMF	10,0	2,1
State Street Bank and Trust	3,1	0,6
BNY Mellon	2,6	0,5
JP Morgan Chase Bank	1,9	0,4
Familjen Lundberg inkl. bolag	1,7	1,0
Övriga aktieägare	31,3	6,6
Utestående aktier	95,8	99,1
Eget innehav	4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

Aktiestruktur, 30 juni 2025

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Hufvudstaden följer de av EU antagna IFRS Standarderna. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer i de finansiella rapporterna och i övriga delar av delårsrapporten. Redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade från senast avgivna Års- och hållbarhetsredovisning.

KOMMANDE INFORMATION

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Hufvudstaden AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnas genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 augusti 2025.

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

Frågor besvaras av Anders Nygren, VD, och Åsa Roslund, vVD samt chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

KONCERNEN

Rapport över resultat i sammandrag

Mnkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Nettoomsättning¹⁾					
Hyresintäkter fastighetsförvaltning	607,1	574,5	1 225,9	1 147,2	2 318,6
Koncerninterna hyror	-54,7	-48,8	-109,8	-97,9	-198,4
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	552,4	525,7	1 116,1	1 049,3	2 120,2
Nettoomsättning övriga segment	261,2	256,1	507,6	503,5	1 059,0
Nettoomsättning	813,6	781,8	1 623,7	1 552,8	3 179,2
Verksamhetens kostnader					
Underhåll	-10,1	-12,6	-16,9	-19,1	-31,7
Drift och administration	-114,8	-98,1	-233,3	-208,7	-416,1
Fastighetsskatt	-62,7	-60,4	-125,4	-120,8	-237,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-187,6	-171,1	-375,6	-348,6	-685,3
Kostnader övriga segment	-275,0	-274,7	-555,2	-558,6	-1 140,0
Koncerninterna hyror	54,7	48,8	109,8	97,9	198,4
Kostnader övriga segment, netto	-220,3	-225,9	-445,4	-460,7	-941,6
Verksamhetens kostnader	-407,9	-397,0	-821,0	-809,3	-1 626,9
Bruttoresultat	405,7	384,8	802,7	743,5	1 552,3
– varav Fastighetsförvaltning	419,5	403,4	850,3	798,6	1 633,3
– varav Övriga segment	-13,8	-18,6	-47,6	-55,1	-81,0
Central administration	-13,4	-13,1	-26,7	-26,2	-54,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	392,3	371,7	776,0	717,3	1 497,8
Orealiserade värdeförändringar					
– Förvaltningsfastigheter	-41,3	-235,5	-246,7	-994,3	-602,6
– Räntederivat	-32,5	-6,0	-26,3	-6,2	-10,8
Rörelseresultat	318,5	130,2	503,0	-283,2	884,4
Finansiella intäkter och kostnader	-86,5	-77,6	-167,7	-161,0	-321,2
Resultat före skatt	232,0	52,6	335,3	-444,2	563,2
Skatt	-49,0	-10,2	-71,0	90,5	-198,6
Resultat efter skatt	183,0	42,4	264,3	-353,7	364,6
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	183,0	42,4	264,3	-353,7	364,6
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	0,91	0,21	1,31	-1,75	1,80

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mnkr	2025 30 juni	2024 30 juni	2024 31 december
Förvaltningsfastigheter	47 414,4	46 235,9	47 115,4
Nyttjanderättstillgångar	730,4	723,9	734,4
Övriga anläggningstillgångar	119,1	161,0	142,4
Summa anläggningstillgångar	48 263,9	47 120,8	47 992,2
Omsättningstillgångar	1 069,3	858,3	882,0
Summa tillgångar	49 333,2	47 979,1	48 874,2
Eget kapital	28 304,8	27 888,6	28 606,9
Långfristiga räntebärande skulder	8 400,0	5 800,0	7 100,0
Uppskjutna skatteskulder	8 644,5	8 409,8	8 635,9
Långfristiga leasingskulder	723,8	718,2	727,9
Övriga skulder	174,6	131,8	142,2
Summa långfristiga skulder	17 942,9	15 059,8	16 606,0
Kortfristiga räntebärande skulder	1 950,0	4 100,0	2 700,0
Kortfristiga leasingskulder	8,0	6,8	7,9
Övriga skulder	1 127,5	923,9	953,4
Summa kortfristiga skulder	3 085,5	5 030,7	3 661,3
Summa eget kapital och skulder	49 333,2	47 979,1	48 874,2

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mnkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Ingående eget kapital	28 606,9	28 788,6	28 788,6
Periodens totalresultat	264,3	-353,7	364,6
Utdelning	-566,5	-546,2	-546,2
Utgående eget kapital	28 304,8	27 888,6	28 606,9

Rapport över kassaflöden i sammandrag

Mnkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Resultat före skatt	335,3	-444,2	563,2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	311,1	1 035,8	679,0
Betald inkomstskatt	-64,8	-74,5	-100,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	581,6	517,1	1 141,4
Nettoförändring i rörelsekapital	67,0	3,9	93,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	648,6	521,0	1 235,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-545,6	-487,4	-975,2
Investeringar och avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-6,0	-6,7	-15,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-551,6	-494,1	-991,1
Upptagna lån	2 950,0	2 000,0	4 200,0
Amortering av låneskuld	-2 400,0	-1 500,0	-3 800,0
Amortering av leasingskuld	-3,9	-4,0	-7,8
Utbetald utdelning	-566,5	-546,2	-546,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20,4	-50,2	-154,0
Periodens kassaflöde	76,6	-23,3	90,2
Likvida medel vid periodens början	472,6	382,4	382,4
Likvida medel vid periodens slut	549,2	359,1	472,6

KONCERNEN

Segmentsredovisning i sammandrag

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

Mnkr	AO Stockholm		AO NK		AO Göteborg		Summa		Koncernelim.		Koncern	
	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Fastighetsförvaltning												
Hysesintäkter	768,9	740,7	289,1	243,9	167,9	162,6	1 225,9	1 147,2	-109,8	-97,9	1 116,1	1 049,3
Fastighetskostnader	-173,0	-159,4	-147,2	-134,5	-55,4	-54,7	-375,6	-348,6			-375,6	-348,6
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	595,9	581,3	141,9	109,4	112,5	107,9	850,3	798,6	-109,8	-97,9	740,5	700,7
Övriga segment												
NK Retail												
Nettoomsättning			435,1	432,1			435,1	432,1			435,1	432,1
Kostnader			-472,0	-473,2			-472,0	-473,2	67,6	56,3	-404,4	-416,9
Bruttoresultat NK Retail			-36,9	-41,1			-36,9	-41,1	67,6	56,3	30,7	15,2
Övrig verksamhet												
Nettoomsättning	25,4	22,1	47,1	49,3			72,5	71,4			72,5	71,4
Kostnader	-23,9	-23,6	-59,3	-61,8			-83,2	-85,4	42,2	41,6	-41,0	-43,8
Bruttoresultat övrig verksamhet	1,5	-1,5	-12,2	-12,5			-10,7	-14,0	42,2	41,6	31,5	27,6
Bruttoresultat övriga segment	1,5	-1,5	-49,1	-53,6			-47,6	-55,1	109,8	97,9	62,2	42,8
Bruttoresultat	597,4	579,8	92,8	55,8	112,5	107,9	802,7	743,5			802,7	743,5
Central administration											-26,7	-26,2
Värdeförändringar											-273,0	-1 000,5
Rörelseresultat											503,0	-283,2
Finansiella intäkter och kostnader											-167,7	-161,0
Resultat före skatt											335,3	-444,2

Uppdelning av nettoomsättning

Mnkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	1 188,6	1 120,7	2 263,5	857,7	826,5	1 677,4
- varav serviceintäkter ¹⁾	90,8	62,2	121,3	29,0	28,2	57,1
Försäljning av varor	435,1	432,1	915,7	–	–	–
Nettoomsättning	1 623,7	1 552,8	3 179,2	857,7	826,5	1 677,4

¹⁾ Avser intäkter från fastighetsförvaltning och övrig verksamhet.

KONCERNEN

Nyckeltal

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 Helår
Fastigheter			
Uthyrbar yta, tusental kvm	390,8	390,7	390,8
Hysesvakansgrad, %	10,3	7,9	7,1
Hysesvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	6,9	5,8	5,0
Ytvakansgrad, %	14,5	12,0	11,1
Ytvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	8,7	7,6	6,7
Verkligt värde, mdkr	47,4	46,2	47,1
Överskottsgrad, %	69,4	69,6	70,4
Driftnetto, mnkr	850,3	798,6	1 633,3
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	2,6	0,3	1,3
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,4	3,1	3,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,3	1,1	2,3
Soliditet, %	57	58	59
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,4	4,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,2	22,2	21,4
Bruttomarginal, %	49,4	47,9	48,8
Data per aktie			
Periodens resultat, kr	1,31	-1,75	1,80
Eget kapital, kr	140	138	141
Långsiktigt substansvärde, kr	183	180	185
Aktuellt substansvärde, kr	173	170	174
Avyttringsvärde, kr	140	138	141
Fastigheternas verkliga värde, kr	234	229	233
Antal utestående aktier, tusental	202 307	202 307	202 307
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272

Nyckeltal per kvartal

	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep
Börskurs A-aktie, kr	123,50	113,30	121,10	138,70	125,50	130,00	142,10	121,00
Avkastning eget kapital, %	2,6	2,8	0,7	0,3	0,5	0,8	-6,4	-4,4
Avkastning eget kapital, justerad, %	3,4	3,3	2,4	3,4	3,3	2,9	3,1	3,1
Soliditet, %	57	57	59	58	58	58	59	59
Överskottsgrad, %	69,1	69,6	69,4	73,1	70,2	69,0	66,4	71,8
Eget kapital per aktie, kr	140	139	141	139	138	138	142	144
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	183	182	185	181	180	180	185	188
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,2	22,3	21,4	21,7	22,2	22,4	20,9	21,1
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,52	1,69	1,25	2,28	1,74	0,84	3,43	0,66

KONCERNEN

Härledning nyckeltal

Mnkr	2025 30 juni	2024 30 juni	2024 Helår
Avkastning på eget kapital, justerad			
Periodens resultat efter skatt	264	-354	365
Återläggning värdeförändringar	273	1 001	613
Återläggning skatt på värdeförändringar	-56	-206	-126
Periodens resultat, justerad	481	441	852
Omräkning till helår	962	882	852
Genomsnittligt eget kapital	28 697	28 560	28 698
Avkastning på eget kapital, justerad, %	3,4	3,1	3,0
Soliditet			
Eget kapital	28 305	27 889	28 607
Balansomslutning	49 333	47 979	48 874
Soliditet, %	57	58	59
Nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	8 400	5 800	7 100
Långfristiga leasingskulder	724	718	728
Kortfristiga räntebärande skulder	1 950	4 100	2 700
Kortfristiga leasingskulder	8	7	8
Likvida medel	-549	-359	-473
Nettoskuld	10 533	10 266	10 063
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Nettoskuld	10 533	10 266	10 063
Redovisat värde fastigheter	47 414	46 236	47 115
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	22,2	22,2	21,4
Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	944 ¹⁾	112 ¹⁾	563
Återläggning av värdeförändringar	273	1 001	613
Finansiella kostnader	342 ¹⁾	331 ¹⁾	335
Summa	1 559	1 444	1 511
Finansiella kostnader	342 ¹⁾	331 ¹⁾	335
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,4	4,5
Substansvärde			
Eget kapital	28 305	27 889	28 607
Räntederivat	37	6	11
Redovisad uppskjuten skatt ²⁾	8 771	8 531	8 757
Långsiktigt substansvärde	37 113	36 426	37 375
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	183	180	185
Immateriella tillgångar	-46	-80	-63
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 129	-2 071	-2 126
Aktuellt substansvärde	34 938	34 276	35 186
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	173	170	174
Räntederivat	-37	-6	-11
Immateriella tillgångar	46	80	63
Redovisad uppskjuten skatt ²⁾ med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-6 642	-6 461	-6 631
Avyttringsvärde	28 305	27 889	28 607
Avyttringsvärde, kr/aktie	140	138	141
Hyresvakansgrad			
Hyresvärde vakant yta, totalt	270	198	179
Hyresvärde vakant yta, utvecklingsprojekt	89	54	54
Hyresvärde, totalt	2 611	2 505	2 513
Hyresvakansgrad totalt, %	10,3	7,9	7,1
Hyresvakansgrad utvecklingsprojekt, %	3,4	2,1	2,1
Hyresvakansgrad exkl. utvecklingsprojekt, %	6,9	5,8	5,0

¹⁾ Omräknat 12 månader.

²⁾ Uppskjuten skatt enligt balansräkningen avseende förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomrättsavgälder.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mnkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Nettoomsättning ¹⁾	431,3	416,0	857,7	826,5	1 677,4
Verksamhetens kostnader	-227,3	-102,2	-443,4	-310,7	-726,2
Bruttoresultat	204,0	313,8	414,3	515,8	951,2
Central administration	-13,4	-13,1	-26,7	-26,2	-54,5
Värdeförändringar räntederivat	-32,5	-6,0	-26,3	-6,2	-10,8
Rörelseresultat	158,1	294,7	361,3	483,4	885,9
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-67,5	-59,9	-129,5	-125,7	-172,2
Resultat efter finansiella poster	90,6	234,8	231,8	357,7	713,7
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	-73,6
Resultat före skatt	90,6	234,8	231,8	357,7	640,1
Skatt	-19,0	-48,0	-49,0	-74,4	-213,4
Periodens resultat	71,6	186,8	182,8	283,3	426,7
Rapport över totalresultat					
Periodens resultat	71,6	186,8	182,8	283,3	426,7
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	71,6	186,8	182,8	283,3	426,7

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

Balansräkning i sammandrag

Mnkr	2025 30 juni	2024 30 juni	2024 31 december
Förvaltningsfastigheter	9 858,2	9 420,9	9 613,2
Övriga anläggningstillgångar	6 589,2	6 594,5	6 592,1
Summa anläggningstillgångar	16 447,4	16 015,4	16 205,3
Omsättningstillgångar	1 006,5	805,6	797,5
Summa tillgångar	17 453,9	16 821,0	17 002,8
Bundet eget kapital	1 978,7	1 978,7	1 978,7
Fritt eget kapital	2 061,6	2 301,8	2 445,2
Summa eget kapital	4 040,3	4 280,5	4 423,9
Obeskattade reserver	61,0	48,3	61,0
Avsättningar	983,6	908,4	988,7
Långfristiga skulder	8 759,7	6 114,8	7 426,2
Kortfristiga skulder	3 609,3	5 469,0	4 103,0
Summa eget kapital och skulder	17 453,9	16 821,0	17 002,8

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 21 augusti 2025

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Forhaug
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Katarina Ljungqvist
Styrelseledamot

Anders Nygren
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Revisorns granskningsrapport

Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (halvårsrapport) för Hufvudstaden AB (publ) per 30 juni 2025 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 augusti 2025
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Definitioner och ordlista

Finans

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

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

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

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

Avyttringsvärde. Redovisat eget kapital.

Bruttomarginal. Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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

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

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

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

Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning exklusive uppskjuten skatt på andra tillgångar och/eller skulder än förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive leasingskulder och beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt likvida medel.

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

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

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

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

Aktie

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

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

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

Fastighet

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

Driftnetto. Hyresintäkter fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyror minus fastighetsförvaltningens kostnader.

Fastighetsskattetillägg. Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

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

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

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

Marknadsvärde fastigheter. Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

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

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

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

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

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

Hufvudstaden AB (Publ)

NK 100, 111 77 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00

E-post: info@hufvudstaden.se

Hemsida: www.hufvudstaden.se

Organisationsnummer: 556012-8240

Styrelsens säte: Stockholm



HUFVUDSTADEN