

Bokslutskommuniké

Januari–december 2019

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 1 355 mkr (1 217), en ökning med 11 procent. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 procent till följd av ökade hyresnivåer vid omförhandlingar och nyuthyrningar.
- Nettouthyrningen uppgick till 7 mkr (24). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt 26 procent (26).
- Uthyrningsgraden per den 31 december 2019 uppgick till 91 procent (94).
- Driftöverskottet ökade med 13 procent till 1 015 mkr (901). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5 procent. Ökningen beror främst på högre hyresnivåer.
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).
- Finansnettot uppgick till –147 mkr (–177), vilket är en förbättring trots att räntebärande skulder har ökat under året.
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent och uppgick till 819 mkr (686). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 12 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 34 538 mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 205 mkr (1 957), vilket är en ökning med 13 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 3 141 mkr (2 217).
- Substansvärdet per aktie ökade med 23 procent (18).
- Förvärv av kontorsfastigheterna Landbyska verket 8 och 9 i Stockholm city, Bremen 2 och 4 på Gärdet samt hotellfastigheten Dykaren 33 på Kungsholmen.
- Länsförsäkringar Fondliv blev nya ägare i Humlegården och Länsförsäkringar Liv ökade sitt ägande.
- Erhållen investment grade rating från Moody's, med betyget Baa2, stable outlook. En stark rating tack vare högkvalitativ fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal.
- Humlegårdens kreditvärdighet stärktes ytterligare genom ett teckningsåtagande från ägarna.

Hyresintäkter

1 355 mkr

Jan–dec 2018: 1 217 mkr, +11 procent

Förvaltningsresultat

819 mkr

Jan–dec 2018: 686 mkr, +19 procent

Substansvärde

17,1 mdkr

+23 procent per aktie sedan 2018-12-31

Om Humlegården 2019

Humlegården är ett fastighetsbolag inom länsförsäkringsgruppen, Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp.

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj. Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. På Humlegården strävar vi efter att utveckla hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer. Det skapar vi genom en aktiv fastighetsförvaltning och utvecklingsprojekt bestående av nyproduktion samt utveckling av befintliga fastigheter.

Antal fastigheter	59
Fastighetsvärde, mkr	34 538
Hyresvärde, mkr	1 737
Uthyrbar area, tkvm	559
Antal anställda	87

HUMLEGÅRDEN

Vd-kommentar

Vi ser tillbaka på ett framgångsrikt år där vi levererat ett rekordstarkt resultat, stärkt vår finansiella position och tagit viktiga steg mot ett framtidssäkrat kunderbudande.

Årets resultat överträffar höga förväntningar

Vi levererar ett mycket starkt resultat om 3 141 mkr. Tillväxten i förvaltningsresultatet har varit hög de senaste åren och trenden håller i sig under 2019, då det ökat med 19 procent. Vi hade en positiv nettouthyrning under året och omförhandlade hyresnivåer ökade med i snitt 26 procent.

Fastighetsvärdet uppgick till 34,5 mdkr. Vårt eget arbete i form av kassaflödestillväxt och projektvinster står för hela 77 procent av fastighetsförändringen 2019. Substansvärdeförändringen per aktie uppgick till 23 procent under 2019, vilket är sjätte året i följd med en tvåsiffrig ökning. Vi har alltid höga mål och ambitioner i vårt värdeskapande, men jag måste säga att utfallet för 2019 överträffar alla förväntningar. Det visar vilken kvalitet som finns i beståndet, styrkan i förvaltningen och vår finansiella stabilitet.

Stark finansiell position

Vår finansiella stabilitet och högkvalitativa fastighetsportfölj har lagt grunden till den investment grade rating från Moody's som vi erhöll under våren. Betyget är starkt, Baa2 stable outlook.

I december ingick vi avtal med merparten av våra ägare som garanterar vår tillgång till finansiering genom ett teckningsåtagande avseende företagscertifikat. Teckningsåtagandet visar ägarnas långsiktighet och vår attraktivitet som placering. Det är ett viktigt steg i vår strävan mot en höjd rating.

Ytterligare ett bevis på det sistnämnda är det stora intresset för våra gröna obligationer. Under året har vi emitterat obligationer om 3,6 mdkr och tecknat vårt första gröna låneavtal. Under 2019 har vi också fått ett tillskott på ägarsidan i form av Länsförsäkringar Fondliv, något vi ser som en stor styrka. Det innebär att Humlegården nu har 26 ägare – samtliga 23 länsbolag samt Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv.

Viktiga framsteg i våra områden

Under året har vi tagit nya steg i Solna strand genom startskottet för det nya kvarteret Origo. I Södra Hagalund pågår arbetet med detaljplanen för den första etappen i området. I satsningen Norra Station i Hagastaden genomgår fastigheten Härden 15 en omfattande utveckling.

På Gärdet har vi genom förvärv från Länsförsäkringar adderat 60 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Vi tar också klivet in i Hammarby sjöstad genom markanvisningar i den nya stadsdelen Sjöstadshöjden. Vidare har vi stärkt vår närvaro kring Engelbrektsplan genom förvärv av fastigheterna Landbyska verket 8 och 9, som ger oss möjlighet att ta ett helhetsgrepp om en central plats.



Foto: Jonas Malmström

Trygga och attraktiva platser

I vårt arbete med att skapa attraktiva arbets- och stadsmiljöer är miljöcertifiering av våra fastigheter en grundpelare. Vid årsskiftet var 90 procent av lokalarean certifierat. En attraktiv plats måste också vara trygg. I den del av vårt hållbarhetsarbete som fokuserar på det sociala perspektivet är vårt deltagande i Centrum för AMP (Affärs- och MedborgarPlats) en viktig del. Vi står som medgrundare till denna organisation som under Fredrik Reinfeldts ledning ska etablera en modell för utveckling av trygga och attraktiva platser.

Marknadsläget skapar möjligheter

Stockholm behåller sin position som Sveriges tillväxtmotor och kontorsmarknaden är fortsatt stark, om än något dämpad. Vi förbereder oss för en viss avtagande tillväxt och positionerar oss för de affärsmöjligheter som kan komma ur mer osäkra marknadslägen. Vi har ambitionen att växa bolaget ytterligare och vi är väl positionerade med bra fastigheter och bra kunder i bra lägen. Vi har långsiktiga ägare, stark finansiell ställning och dedikerade medarbetare. Trots Humlegårdens mycket goda förutsättningar är jag samtidigt övertygad om att det kommer krävas satsningar framåt på nya affärsmodeller, digitala erbjudanden och ökad kundservice för att behålla kunder, attrahera nya och – inte minst – öka verkningsgraden i våra fastigheter.

Ett starkt track record

Humlegården påbörjade en resa 2016 då vi bestämde oss för att genomföra en förflyttning till en affärsmodell med kassaflödesfokus. Den uttalade inriktningen har visat sig helt rätt och det finns en stark genomförandekraft i bolaget. Vi har sedan 2016 dubblat fastighetsvärdet och mer än fördubblat förvaltningsresultatet, som har ökat i snitt med 29 procent per år de senaste tre åren. Substansvärdet per aktie har under samma period ökat med närmare 80 procent. En otrolig laginsats från samtliga medarbetare och en utveckling som hänger nära samman med engagemanget och långsiktigheten från våra ägare.

Stockholm i februari 2020

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling

Januari–december 2019

Finansiell översikt

mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter	1 355	1 217
Uthyrningsgrad, %	91	94
Driftöverskott	1 015	901
Överskottsgrad, %	75	74
Förvaltningsresultat	819	686
Värdeförändring fastigheter	3 203	1 957
Värdeförändring derivat	-57	8
Resultat före skatt	3 966	2 651
Periodens resultat	3 141	2 217
Substansvärde per aktie, kr	24 053	19 589
Förändring substansvärde per aktie, %	23	18

Hysesintäkter och driftöverskott

Intäkterna ökade med 11 procent och uppgick till 1 355 mkr (1 217). Fastighetskostnaderna uppgick till 340 mkr (316). Sammantaget ökade driftöverskottet till 1 015 mkr (901) motsvarande 13 procent. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyresnivåer vid omförhandlingar och nyuthyrningar. Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74). I samband med övergången till den nya redovisningsstandarden IFRS 16 Leasingavtal redovisas hela tomträttsavgälden numera som en finansiell kostnad och inte i driftöverskottet som i tidigare perioder. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2019 uppgick till 91 procent (94), sänkningen beror på några större avflyttningar under året där merparten av lokalerna är kontrakterade med nya hyresgäster, men där inflyttning sker först under 2020.

Central administration

Kostnaderna för central administration har ökat något och uppgick till 41 mkr (39). Central administration i förhållande till intäkterna har däremot utvecklats positivt och uppgick till 3,0 procent (3,2).

Finansnetto

Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till -147 mkr (-177) vilket är en förbättring med 17 procent trots att räntebärande skulder har ökat. Det förbättrade finansnettot beror främst på förtidslösen av framtida räntekostnader och refinansiering av lån. Koncernens genomsnittliga ränta för externa räntebärande lån uppgick till 1,4 procent på balansdagen (1,5). Räntetäckningsgraden uppgick till 6,4 gånger (4,8). Läs mer under Finansiering, sidan 10.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent och uppgick till 819 mkr (686). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 12 procent. Förbättringen beror främst på ökade hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 203 mkr (1 957) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 205 mkr (1 957). Värdeförändringen förklaras främst av högre hyresnivåer, förbättrade kassaflöden samt projektvinster i de större pågående projekten. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -57 mkr (8).

11%

ökade hyresintäkterna jämfört med föregående år.

19%

ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år.

Nya skatteregler kring ränteavdrag

Den 1 januari 2019 infördes nya skatteregler. Dessa innebär exempelvis att bolagsskatten sänks från 22,0 procent till 21,4 procent. Vidare får juridiska personer numera endast göra skattemässiga avdrag för räntenetto om upp till 30 procent av skattemässigt resultat före avskrivningar, räntenetto och skatt. Tack vare Humlegårdens starka resultat får bolaget fullt avdrag för sina räntekostnader och blir därmed inte belastade av denna nya regel under 2019.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –825 mkr (–434) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat. Den aktuella skatten uppgick till –45 mkr (0) där ett starkt resultat är en orsak till den högre skattekostnaden.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 3 141 mkr (2 217) och har framförallt påverkats positivt av realiserade värdeförändringar på fastigheterna.

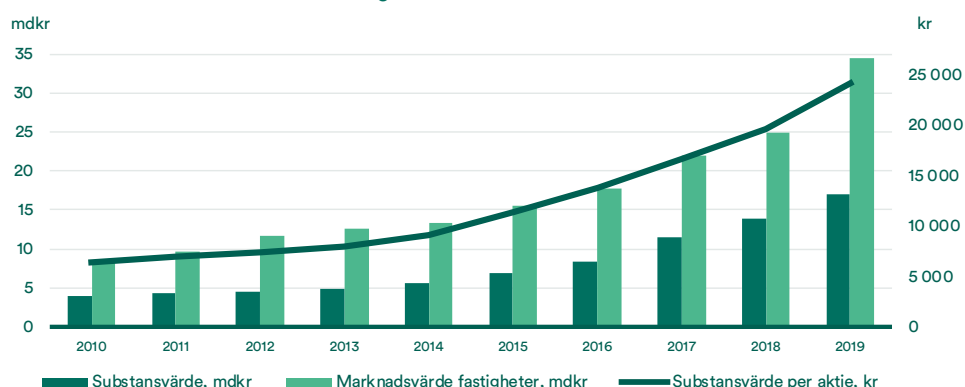
Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 930 mkr (681). Investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i egna fastigheter med 800 mkr (740) och av förvärvade fastigheter med 5 653 mkr (70). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 5 492 mkr (291).

Utveckling av substansvärde

Substansvärdet uppgick till 24 053 kr per aktie (19 589), vilket är en ökning med 23 procent (18) sedan årsskiftet. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

Substansvärde och marknadsvärde fastigheter

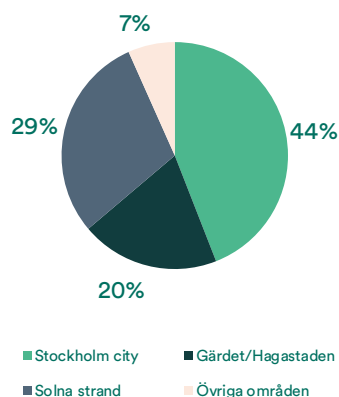


Resultatutveckling juli–december 2019

Intäkterna ökade med 13 procent och uppgick till 698 mkr (618). Fastighetskostnaderna uppgick till 166 mkr (152). Sammantaget ökade driftöverskottet till 533 mkr (466) motsvarande 14 procent. Ökningen beror främst på förvärv samt högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar. Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent och uppgick till 434 mkr (362). Förbättringen beror främst på förvärv samt ökade hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto.

Våra områden

Marknadsvärde per område
2019-12-31



Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

Humlegården äger och förvaltar fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva kontorslägen. De flesta fastigheter ingår i ett större kluster då ett samlat fastighetsbestånd ger oss möjlighet att se till helheten och skapa ett starkt kunderbudande. Vi verkar på platser som kännetecknas av attraktiva lägen med stor efterfrågan, starkt serviceutbud och en spännande framtid. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler. Ytterligare en gemensam nämnare för alla våra fastigheter är de goda kommunikationerna – alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen, det gäller inom några år även fastigheterna i Hagalund genom utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen.

Stockholm city

Fastigheterna i Stockholm city står idag för 44 procent av det totala marknadsvärdet. City innehar en särställning på kontorsmarknaden i Sverige med mycket stor efterfrågan och ett begränsat utbud. Våra fastigheter i detta område återfinns på attraktiva adresser och många byggnader är välkända inslag i stadsbilden. Under året har vi tagit stora steg mot färdigställande av kontorsfastigheten Nybrogatan 17 på Östermalm, där inflyttningen påbörjas under tredje kvartalet 2020. Genom etableringen tillför vi högkvalitativa kontorslokaler i ett sällsynt bra läge. Vidare har vår närvaro vid Engelbrektsplan stärkts genom förvärvet av fastigheterna Landbyska verket 8 och Landbyska verket 9, vilket också stärker vår position som en av de större ägarna av kontorsfastigheter i Stockholm city.

Gärdet

Gärdet och Värtahamnen är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden. Under året förvärvades två fastigheter, Bremen 2 och Bremen 4 belägna på Tegeluddsvägen, ett stenkast från Gärdets tunnelbanestation. Humlegården har tidigare förvaltat fastigheterna under många år och har således stor kännedom om fastigheterna och närområdet. Det nya klustret innebär ett tillskott om cirka 60 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i förvaltningsportföljen.

Hagastaden

Där Stockholm och Solna möts återfinns ett av Stockholms mest expansiva områden, Hagastaden. Området kommer när det är färdigställt år 2030 att omfatta hela 50 000 arbetsplatser och 6 000 bostäder. I detta framtidsområde äger Humlegården två fastigheter i kvarteret Härden. Under året har vi påbörjat en restaurering och modernisering av fastigheten Härden 15, belägen där Norra Stationsgatan och Hälsingegatan möts. Satsningen har fått namnet Norra Station.



Alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen.

Solna strand

Solna strand är Humlegårdens största område sett till uthyrningsbar yta. Stadsdelen utgör Storstockholms fjärde största kontorsområde och Humlegården är den största privata fastighetsägaren. Solna strand har genomgått en stor utveckling de senaste åren, genom utökad service såsom Grow Hotel och flertalet nya restauranger. Under året har vi invigt den nya kontorsfastigheten Grow. Genom satsningen stärker vi stråket i stadsdelens norra delar och med ett spännande restaurangkoncept i entréplan och ett utegym strax intill skapas liv och rörelse från morgon till kväll.

Övriga områden

Humlegårdens innehav på Kungsholmen utgörs av den omsorgsfullt renoverade industrifastigheten Dykaren 10, samt den intilliggande hotellfastigheten Dykaren 33 på Alströmergatan. Den sistnämnda förvärvades under året.

I Slakthusområdet vid Globen äger Humlegården fastigheten Sandhagen 9 på Rökerigatan, belägen strax intill Tele2 Arena. Här utvecklas en helt ny stadsdel med både arbetsplatser och bostäder i det omfattande projektet Söderstaden.

I Hagalund pågår arbetet inför det omfattande stadsutvecklingsprojekt som inleds i samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen, Södra Hagalund. Humlegården är den största privata fastighetsägaren i detta område. Läs mer under Projekt, sidan 8.

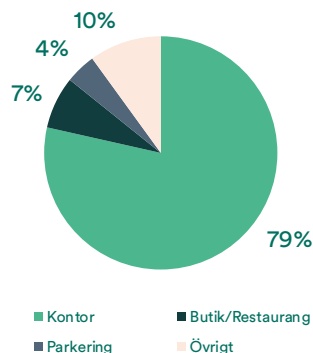
Våra fastigheter

Förvaltning

Diversifierad kundportfölj

Humlegården har cirka 670 kunder varav de tio största hyresgästerna står för 36 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 31 december 2019. Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,4 år (4,0). Kontraktportföljen består av en diversifierad och kreditvärdig kundbas. En spridning av branscher, kundstorlek och olika typer av hyresgäster minskar risken för vakanser och hyresförluster. Hyresvärdet per 31 december 2019 uppgick till 1 737 mkr (1 347). Hyresvärdet för nettouthyrningen uppgick till 7 mkr (24), sänkningen beror på en uppsägning från Skatteverket om cirka 20 000 kvadratmeter i Solna strand som gjordes precis före årsskiftet. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 26 procent (26) under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2019 uppgick till 91 procent (94), sänkningen beror på några större avflyttningar under året där merparten av lokalerna är kontrakterade med nya hyresgäster, men där inflyttning sker först under 2020.

Hyresvärde per lokaltyp



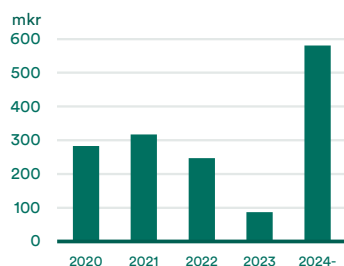
Hållbar förvaltning

Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi större möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan. Allt ifrån arkitektur, funktioner, energikällor och energianvändning till materialval, avfallshantering och transporter. Även arbetsmiljön för både kunder, medarbetare och leverantörer är viktiga områden.

Genom att arbeta med energioptimering kan vi minska vår energianvändning och därmed vår klimatpåverkan ytterligare. Vi köper endast ursprungsmärkt förnybar el från vattenkraft idag och har som ambition att öka mängden solcellsanläggningar på våra fastigheter. Därför har vi under året byggt nya solcellsanläggningar på två fastigheter i Solna strand, Grow kontor och det intilliggande parkeringshuset. Vi har definierat tydliga mål avseende energianvändning för uppvärmning och fastighetsel i varje fastighet. Det övergripande målet för 2019 var att minska energianvändningen för uppvärmning per kvadratmeter (graddagskorrigerat) med 2 procent jämfört med föregående år. Detta har uppnåtts då energianvändningen för uppvärmning minskade med 3,3 procent jämfört med 2018.

Miljöcertifieringar är ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning av våra fastigheter, och en tydlig målstyrning. Vår långsiktiga ambition är att miljöcertifiera alla våra förvaltningsfastigheter enligt den internationella standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå Very Good inom förvaltningsdelen av certifieringen. I arbetet med nyproducerade fastigheter är målsättningen att uppnå högsta möjliga miljöklass. Under 2019 certifierades fem fastigheter, samtliga uppnådde Very Good.

Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering

Projekt

Färdigställda projekt

Stenhöga 4, Grow Kontor, Solna strand

I augusti påbörjades inflyttningen i kontorsfastigheten Grow i Solna strand. Den uthyrningsbara ytan är cirka 27 000 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd och bland hyresgästerna återfinns Arbetsförmedlingens huvudkontor, restaurang K-Märkt, Key Solution och UMA Workspace. Humlegården utvecklar även ytorna mellan byggnaderna och skapar gröna ytor, trevliga stråk, utegym och mötesplatser. Omsorg om detaljerna och satsningen på gedigna material bidrar till en hållbar, attraktiv och funktionell miljö. Arkitekt är Tham & Videgård. Fastigheten har certifierats enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Pågående projekt

Riddaren 18, Nybrogatan 17, Stockholm city

I ett av Stockholms bästa lägen pågår uppförandet av en kontorsfastighet med namnet Nybrogatan 17, belägen strax intill Astoria. De kommersiella lokalerna har en total uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvadratmeter. Inflyttning sker under tredje kvartalet 2020. Majoriteten av ytorna är uthyrda, kommande hyresgäster är FM Global Insurance och Convendum. En del av fastigheten utgörs även av en restaurang i Astorias entréplan, där stjärnkrögaren Björn Frantzén

kommer att etablera ett brasseri. Arkitekt är 3XN. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM-SE, nivå Excellent.

Härden 15, Norra Station, Hagastaden

I samband med att Arbetsförmedlingen flyttade till nya lokaler i Grow Kontor under 2019 påbörjades ett arbete där Humlegården gör ett större omtag och conceptualisering av fastigheten Härden 15. Målsättningen är att skapa ett attraktivt, modernt kontorserbjudande i det framväxande Hagastaden. Uthyrningsbar yta är cirka 21 500 kvadratmeter. Precis som Norra Station en gång var en knutpunkt vill vi skapa en ny nod i kvarteret. Inflyttning sker under fjärde kvartalet 2021. Arkitekter är BSK Arkitekter samt Henning Larsen Architects. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Kommande och möjliga projekt

Stenhöga 1, Origo, Solna strand

Humlegården har under cirka tio års tid aktivt arbetat med att utveckla, förtäta och modernisera kvarteret Stenhöga från att mestadels innehålla lätt industri, till att bli ett modernt och urbant kontorsområde. Nästa steg utgörs av kvarteret Origo som ska länka samman samtliga byggnader i området och skapa en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 50 000 kvadratmeter. Inflyttning sker från 2022. Arkitekt är White och ambitionen är att certifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad nivå Guld.

Södra Hagalund, Solna

Humlegården är den största fastighetsägaren i det som idag kallas Hagalunds arbetsplatsområde och äger här omkring 84 procent av fastigheterna, baserat på BTA (bruttoarea). Innehavet omfattar 26 fastigheter, till ett värde motsvarande 3 procent av Humlegårdens totala marknadsvärde. I samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen Södra Hagalund, som är en del av utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen från Odenplan till Arenastaden, kommer stadsdelen att genomgå en omfattande utveckling. Här har Solna stad tagit initiativ till en satsning som ska skapa tusentals bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner. Under våren 2019 träffades en principöverenskommelse mellan Humlegården och Solna stad, vilket var startskottet för arbetet med den första detaljplanen i området. Utvecklingen i området sker etappvis och kommer att sträcka sig över en lång period.

Sjöstadshöjden, Hammarby sjöstad, Stockholm

Humlegården har erhållit två markanvisningar i Hammarby sjöstad, som sammanlagt omfattar cirka 46 000 kvadratmeter BTA. Området, som fått namnet Sjöstadshöjden, är en del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, belägen på den södra sidan om Hammarbyvägen. Genom Sjöstadshöjden vill Stockholm stad binda samman Hammarbyhöjden-Björkhagen och Hammarby sjöstad. Ambitionen är att utveckla Hammarbyvägen till ett urbant stråk och i hela området planeras för cirka 400 lägenheter och 55 000 kvadratmeter kontor. Arbetet med detaljplanen beräknas pågå i två år och möjlig byggstart för projektet är 2023.

Ribosomen, Hagastaden, Stockholm

I Hagastaden har Humlegården erhållit en markanvisning i kvarteret Ribosomen. Det nya kvarteret kommer att innehålla cirka 100 bostäder samt inslag av kommersiella ytor, och påverkar den detaljplan för Östra Hagastaden som påbörjades under våren 2019. Detaljplanearbetet beräknas pågå till 2021 och inflyttning sker preliminärt under 2024.

Färdigställda och pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Uthyrningsgrad tecknade kontrakt, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav
							upparbetat, 2019-12-31, mkr
Stenhöga 4	Solna strand	Kontor	Q4 2019	97	81	1 025	975
Riddaren 18	City	Kontor	Q3 2020	87	42	504	362
Härden 15	Hagastaden	Kontor	Q4 2021	0	72	520	53
Summa					196	2 050	1 390

13%

i realiserad värdeförändring.

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet per 31 december 2019 uppgick till 34 538 mkr (24 818). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 3 205 mkr (1 957), en ökning med 13 procent. Kassaflödestillväxt och projektvinster står för 77 procent av värdeförändringen medan 23 procent kommer av sänkta direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärderingar 2019-12-31. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett direktavkastningskrav på 4,2 procent (4,4), vilket är en sänkning mot föregående årsskifte med 0,2 procentenheter.

Investeringar i egna fastigheter

Under året gjordes investeringar motsvarande 800 mkr (740) i egna fastigheter. En stor del av dessa investeringar, cirka 64 procent, avser färdigställda och pågående projekt som Stenhöga 4 (Grow Kontor) i Solna strand samt Riddaren 18 (Nybrogatan 17) i Stockholm city. Läs mer under Projekt, sidan 7.

Transaktioner

I december förvärvade och tillträdde Humlegården kontorsfastigheterna Landbyska verket 8 och 9 vid Engelbrektsplan i Stockholm city från Midroc. I november tillträdde kontorsfastigheterna Bremen 2 och 4 på Gärdet som förvärvats från Länsförsäkringar AB och Länsförsäkringar Sak. Humlegården har tidigare förvaltat fastigheterna på uppdrag av de tidigare ägarna. Tidigare under året har hotellfastigheten Dykaren 33 på Kungsholmen förvärvats. Det har även gjorts ett mindre markförvärv från Sundbybergs stad, denna mark kommer att regleras in i befintlig fastighet Stenhöga 2.

Fastighetsförvärv 2019

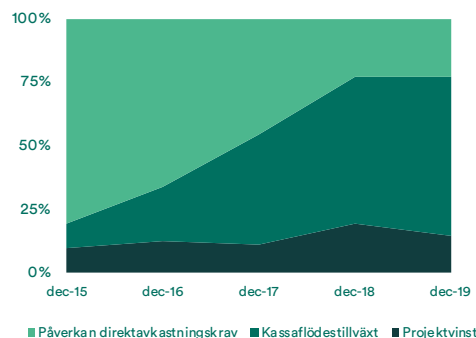
Fastighet	Område	Användning	Uthyrbar area, kvm	Tillträde
Bremen 2	Gärdet	Kontor	36 276	nov-19
Bremen 4	Gärdet	Kontor	20 661	nov-19
Dykaren 33	Kungsholmen	Hotell	2 421	sep-19
Landbyska verket 8	City	Kontor	10 381	dec-19
Landbyska verket 9	City	Kontor	1 582	dec-19
Sundbyberg 2:4 (del av)	Solna strand	Mark	0	apr-19

Fastighetsbestånd per segment, 2019-12-31

	Förvaltning	Projekt ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	56	3	59
Yta, kvm	528	30	559
Hyresvärde, mkr	1 644	93	1 737
Andel av hyresvärde, %	95	5	100
Marknadsvärde, mkr	30 942	3 596	34 538
Andel av marknadsvärde, %	90	10	100
Uthyrningsgrad, %	91	-	91

¹⁾ Avser projektklassade fastigheter (färdigställda och pågående projekt).

Värdeförändring



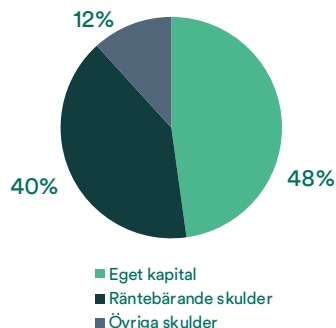
Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2018-12-31	24 818
+ Förvärv	5 716
+ Investeringar	800
- Försäljningar	0
+/- Realiserade värdeförändringar	3 205
Marknadsvärde 2019-12-31	34 538

Finansiering

Kapitalstruktur 2019-12-31



67%

obelånade fastigheter.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 14 316 mkr (8 806) och likvida medel till 254 mkr (295). Nettoskulden ökade därmed med 5 551 mkr (69) och beror på kapitalbehov i samband med förvärv och investeringar i egna fastigheter. Under året har 7 554 mkr av de räntebärande skulderna refinansierats via gröna obligationer och gröna banklån vilket innebär att andelen hållbar finansiering uppgår till 70 procent av de räntebärande skulderna.

Finansiering via kapitalmarknaden, det vill säga företagsobligationer och företagscertifikat, står numera för 57 procent av finansieringen. Andelen låneförfall de kommande 12 månaderna uppgick på balansdagen till 10 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen var vid årets slut 4,1 år (4,0). Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 14 062 mkr (8 511). Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter och uppgick till 14 procent (16) av fastigheternas marknadsvärde. Uttagna pantbrev uppgick till 9 281 mkr, varav 46 procent är utnyttjade. Andelen obelånade fastigheter uppgick till 67 procent (59) av det totala fastighetsvärdet eller 71 procent av total LOA (lokalarea). Övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat och MTN-program.

Belåningsgraden uppgick till 41 procent (34). Finanspolycyn säger att belåningsgraden ej genom aktivt agerande får överstiga 50 procent. Koncernens skuldkvot bör ej varaktigt överstiga 13 gånger, utfallet blev 11,5 gånger (9,8). Kombinationen av en låg andel säkerställd finansiering, stor andel bekräftade lånelöften, låg belåningsgrad, en stor volym utnyttjade pantbrev och hög andel obelånade fastigheter, skapar en god finansiell flexibilitet.

Bolaget har uppdaterat MTN-programmet som numera gör det möjligt att emittera i NOK och EUR.

Låneförfallostruktur, per 2019-12-31

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 994	14
År 1	1 393	10
År 2	1 095	8
År 3	2 398	17
År 4	1 774	12
År 5 eller senare	5 662	39
Totalt	14 316	100

Räntebindning

Den 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 1,4 procent (1,5). Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,0 år (4,0) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 48 procent av räntebärande skulder. Räntebindningsförfall fem år eller längre uppgick till 48 procent av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 6,4 gånger (4,8). Finanspolycyn säger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Ränteförfallostruktur, per 2019-12-31

Förfall	Belopp, mkr	Andel, %
År 1	6 928	48
År 2	-	-
År 3	-	-
År 4	499	4
År 5 eller senare	6 889	48
Totalt	14 316	100

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Policy	2019-12-31	2018-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	41	34
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13,0	11,5	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	6,4	4,8
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	4,1	4,0
Låneförfall 12 mån, %	max 35	10	2
Lånelöften och likvida medel 4,5 månader, %	minst 100	136	135
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,0	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	48	49
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

1,4%

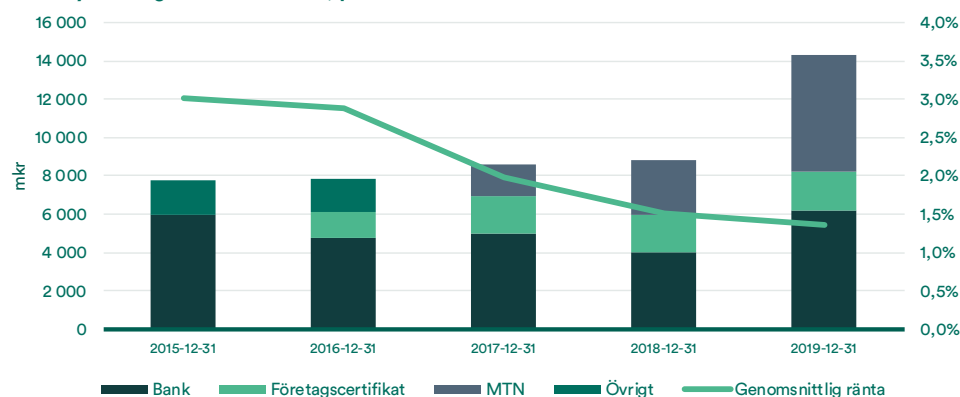
i genomsnittlig ränta.

4 år

i genomsnittlig räntebindning.

Sedan 2016 har bolaget aktivt arbetat med att öka antalet finansieringskällor och sprida ut låneförfallen för att minimera refinansieringsrisken. Kapitalbindningen har under perioden ökat från 1 år till drygt 4 år medan den genomsnittliga upplåningsräntan halverats från drygt 3 procent till 1,4 procent.

Lånevolym och genomsnittsränta, per 2019-12-31



Derivat

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgick till 8 900 mkr (7 932) på balansdagen och består endast av ränteswappar. Värdeförändringarna på derivat uppgick till -57 mkr (8). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut -181 mkr (-124) och har påverkats av lägre långa marknadsräntor.

Rating

I mars erhöll Humlegården en investment grade rating från Moodys med betyget Baa2, stable outlook. Den starka ratingen bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal.

Ägarsupport

I december ingick Humlegården och merparten av ägarna ett avtal om teckningsåtagande avseende företagscertifikat om 1,6 mdkr. Det innebär att andelen lånelöften utökas och förbättrar Humlegårdens finansiella position och kreditvärdighet ytterligare.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 16 913 mkr (13 792) vilket motsvarar en soliditet på 47,8 procent (54,1). Vid årsskiftet uppgick substansvärdet till 24 053 kronor per aktie (19 589) vilket motsvarar en ökning med 23 procent jämfört med 2018-12-31 (18). Förändringen beror på ett starkt förvaltningsresultat och av positiva orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

”Teckningsåtagande med merparten av ägarna stärker Humlegårdens finansiella position.”

Förändringar i ägarstrukturen

Länsförsäkringar Fondliv förvärvade i februari 5 107 aktier och blev därmed ny ägare i Humlegården. Det innebär att Humlegården numera har 26 ägare, samtliga 23 länsbolag samt Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv.

Länsförsäkringar Liv förvärvade samtidigt ytterligare 12 767 aktier från andra aktieägare. Det innebär att Länsförsäkringar Liv är den största ägaren i Humlegården, med en ägarandel om cirka 13,2 procent.

Aktuell ägarförteckning finns på humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information.

Hållbar finansiering

Humlegården har som målsättning att all finansiering ska vara grön senast år 2021. Det uppnås genom att emittera gröna obligationer eller gröna lån för att finansiera olika projekt med högt ställda miljökrav. Exempel på sådana projekt är miljöcertifierade fastigheter och initiativ som ger energieffektiviseringar eller främjar användningen av förnybar energi. Bland de projekt som kvalificerat sig återfinns Stenhöga 4 (Grow kontor) och Riddaren 18 (Nybrogatan 17), se nedan. Miljökraven är definierade i ett ramverk som granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero.

Totalt marknadsvärde på fastigheter som kvalificerar sig under det gröna ramverket är cirka 20 mdkr, fördelat på 17 mdkr i befintliga fastigheter respektive 3 mdkr i projektfastigheter.

Under 2019 har vi totalt emitterat gröna obligationer om motsvarande 3,6 mdkr samt lånat 4,0 mdkr i gröna banklån. Det innebär att per den 31 december 2019 uppgick den gröna finansieringen till 10,1 mdkr vilket motsvarar 70 procent av koncernens räntebärande skulder.

70%

av finansieringen är grön.

Stenhöga 4 – Grow kontor, Solna strand
Kontorsfastigheten Grow har en uthyrningsbar yta om cirka 27 000 kvadratmeter. Inflyttning påbörjades under tredje kvartalet 2019. Fastigheten har miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad Guld.



Illustration: Carbon White

Riddaren 18 – Nybrogatan 17, Stockholm city
Nybrogatan 17 har en uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvadratmeter. Inflyttning sker under tredje kvartalet 2020. Nybrogatan 17 kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Excellent.



Illustration: Tomorrow

För mer information om våra utvecklingsprojekt, besök www.humlegarden.se.

Jämförelsetal för resultattal avser perioden jan–dec 2018 och balanstal per 31 dec 2018.

Resultaträkning – koncernen

mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jul-dec	2018 jul-dec
Hysesintäkter ¹⁾	1 354,5	1 216,5	698,1	617,6
Driftskostnader	-145,8	-141,8	-72,5	-67,8
Underhållskostnader	-21,2	-16,8	-12,2	-9,1
Tomträttsavgälder ²⁾	-	-8,3	-	-4,3
Fastighetskatt	-97,8	-77,8	-43,7	-38,3
Fastighetsadministration	-75,0	-71,3	-37,2	-32,0
Summa fastighetskostnader	-339,8	-316,0	-165,6	-151,5
Driftöverskott	1 014,7	900,5	532,5	466,1
Resultat från extern förvaltning	1,1	1,3	0,6	1,4
Central administration	-40,7	-38,9	-22,2	-19,0
Övriga rörelsekostnader	-0,8	-	-	-
Finansiella intäkter	4,0	3,1	2,5	1,5
Finansiella kostnader	-150,7	-180,2	-75,5	-88,4
Tomträttsavgälder	-8,2	-	-4,2	-
Förvaltningsresultat	819,4	685,8	433,7	361,6
Värdförändringar fastigheter	3 202,9	1 956,9	2 310,5	712,9
Värdförändringar derivat	-56,7	8,3	118,1	17,1
Resultat före skatt	3 965,6	2 651,0	2 862,3	1 091,6
Aktuell skatt	-44,9	-0,3	-40,0	-0,1
Uppskjuten skatt	-779,9	-433,8	-554,9	-223,3
Periodens resultat	3 140,8	2 216,9	2 267,4	868,2
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	3 140,8	2 216,9	2 267,4	868,2
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0

1) Tillägsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 85 mkr (73) för perioden jan-dec 2019 och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

2) I samband med övergången till IFRS 16 Leasingavtal redovisas tomträttsavgälder från 2019 som en finansiell kostnad och särredovisas på en egen rad.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jul-dec	2018 jul-dec
Periodens resultat	3 140,8	2 216,9	2 267,4	868,2
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:				
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-25,6	-14,7	-6,0	-4,2
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	5,2	2,4	1,2	0,9
Summa periodens övriga totalresultat	-20,4	-12,3	-4,8	-3,3
Periodens totalresultat	3 120,4	2 204,6	2 262,6	864,9
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	3 120,4	2 204,6	2 262,6	864,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	34 538,5	24 817,9
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	293,6	-
Övriga anläggningstillgångar	88,5	89,5
Summa anläggningstillgångar	34 920,6	24 907,4
Omsättningstillgångar	206,9	280,6
Likvida medel	254,0	295,5
Summa omsättningstillgångar	460,9	576,1
SUMMA TILLGÅNGAR	35 381,5	25 483,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	16 912,6	13 792,3
Uppskjuten skatteskuld	2 954,0	2 175,5
Långfristiga räntebärande skulder	10 929,1	6 712,1
Derivat	181,0	124,3
Övriga långfristiga skulder	454,8	134,2
Summa långfristiga skulder	14 518,9	9 146,1
Kortfristiga räntebärande skulder	3 386,9	2 094,1
Övriga kortfristiga skulder	563,1	451,0
Summa kortfristiga skulder	3 950,0	2 545,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 381,5	25 483,5

Förändringar i eget kapital – koncernen

mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 1 januari 2018	0,7	1 771,8	9 566,1	11 338,6	3,7	11 342,3
Periodens resultat			2 216,9	2 216,9		2 216,9
Övrigt totalresultat			-12,3	-12,3		-12,3
Summa periodens totalresultat			2 204,6	2 204,6		2 204,6
Nyemission	0,0	250,0		250,0		250,0
Emissionskostnader		-1,0		-1,0		-1,0
Utdelning					-3,6	-3,6
Utgående balans 31 december 2018	0,7	2 020,8	11 770,7	13 792,2	0,1	13 792,3
Periodens resultat			3 140,8	3 140,8		3 140,8
Övrigt totalresultat			-20,4	-20,4		-20,4
Summa periodens totalresultat			3 120,4	3 120,4		3 120,4
Övrigt				-	-0,1	-0,1
Utgående balans 31 december 2019	0,7	2 020,8	14 891,1	16 912,6	0,0	16 912,6
	2019-12-31	2018-12-31				
Utestående antal aktier	709 119	709 119				
Aktiens kvotvärde är 1 kr.						

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jul-dec	2018 jul-dec
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	1 014,7	900,5	532,5	466,1
Bruttoresultat extern förvaltning	1,1	1,3	0,6	1,4
Central administration	-40,7	-38,9	-22,2	-19,0
Ej kassaflödespåverkande poster	11,3	13,5	5,6	5,9
Erhållen ränta	0,4	0,5	0,1	0,2
Betald ränta	-134,3	-166,4	-59,1	-86,5
Betald skatt	0,0	-0,2	-	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	852,5	710,3	457,5	368,0
Nettoförändring av rörelsekapital	77,6	-29,3	74,2	-8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	930,1	681,0	531,7	359,4
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter via bolag	-5 645,4	-69,5	-5 645,4	-1,0
Förvärv av fastigheter	-8,0	-	-	-
Avyttring dotterbolag	-9,9	-	-	-
Investeringar i egna fastigheter	-800,2	-740,3	-354,8	-397,0
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-0,4	-3,5	0,7	-3,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 463,9	-813,3	-5 999,5	-401,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	15 220,3	6 135,6	8 953,7	2 662,9
Amortering av lån	-9 728,0	-5 924,0	-3 752,2	-2 625,0
Lösen av räntederivat	-	-170,1	-	-170,1
Nyemission	-	249,0	-	249,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 492,3	290,5	5 201,5	116,8
Periodens kassaflöde	-41,5	158,2	-266,3	74,8
Likvida medel vid periodens början	295,5	137,3	520,3	220,7
Likvida medel vid periodens slut	254,0	295,5	254,0	295,5

Segmentredovisning – koncernen

Organisatoriskt består Humlegården av segmenten Förvaltning och Projekt. De tidigare segmenten Innerstad och Ytterstad har slagits ihop till Förvaltning med utgångspunkt hur verksamheten styrs. Jämförelsetalen har justerats.

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	1 271,5	1 194,5	93,5	29,9	-10,5	-7,9	1 354,5	1 216,5
Fastighetskostnader	-331,1	-318,3	-17,9	-6,0	9,2	8,3	-339,8	-316,0
Driftöverskott	940,4	876,2	75,6	23,9	-1,3	0,4	1 014,7	900,5
Extern förvaltning					1,1	1,3	1,1	1,3
Central administration					-40,7	-38,9	-40,7	-38,9
Övriga rörelsekostnader					-0,8		-0,8	0,0
Finansnetto					-146,7	-177,1	-146,7	-177,1
Tomträttsavgälder	-8,2						-8,2	0,0
Förvaltningsresultat	932,2	876,2	75,6	23,9	-188,4	-214,3	819,4	685,8
Värdeförändringar fastigheter	2 730,6	1 524,5	472,3	432,4			3 202,9	1 956,9
Värdeförändringar derivat					-56,7	8,3	-56,7	8,3
Resultat före skatt	3 662,8	2 400,7	547,9	456,3	-245,1	-206,0	3 965,6	2 651,0
Skatt					-824,8	-434,1	-824,8	-434,1
Periodens resultat	3 662,8	2 400,7	547,9	456,3	-1 069,9	-640,1	3 140,8	2 216,9

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Marknadsvärde fastigheter, mkr	30 942,5	22 297,9	3 596,0	2 520,0			34 538,5	24 817,9
Investeringar i egna fastigheter, mkr	233,5	137,1	566,7	603,2			800,2	740,3
Förvärv av fastigheter, mkr	5 715,8	70,3		0,3			5 715,8	70,6
Överskottsgrad, %	74	73	81	80			75	74

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	134,7	128,2
Administrations- och försäljningskostnader	-173,3	-161,9
Rörelseresultat	-38,6	-33,7
Finansiella intäkter	166,6	149,1
Finansiella kostnader	-195,8	-267,1
Resultat efter finansiella poster	-67,8	-151,7
Bokslutsdispositioner	122,0	154,5
Resultat före skatt	54,2	2,8
Aktuell skatt	-12,3	-
Uppskjuten skatt	-0,1	-0,6
Periodens resultat	41,8	2,2

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	2,2	2,7
Materiella anläggningstillgångar	0,6	1,1
Finansiella anläggningstillgångar	20 359,4	12 581,5
Omsättningstillgångar	7 737,1	5 315,9
Summa tillgångar	28 099,3	17 901,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 798,5	6 756,7
Obeskattade reserver	19,1	-
Långfristiga skulder	10 381,8	5 333,0
Kortfristiga skulder	10 899,9	5 811,5
Summa långfristiga skulder	28 099,3	17 901,2

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 135 mkr (128). Rörelseresultat uppgick till -39 mkr (-34). Periodens resultat blev 42 mkr (2). Externa räntebärande skulder ökade med 6 335 mkr under perioden och uppgick till 13 703 mkr (7 368). Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag. Årets förändring av räntebärande skulder har finansierat dotterbolagens förvärv och investeringar.

Övrig information

Risker och riskhantering

Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa affärsmässiga risker. I års- och hållbarhetsredovisningen 2018 på sidorna 48–51 redogörs för de riskområden som styrelsen och företagsledningen har identifierat. Riskerna som redogörs är relevanta för Humlegårdens verksamhet och delas upp mellan utvecklingsprojekt, fastighetsvärdering, fastighetsförvaltning, finansiering samt miljö och hållbarhet. I riskavsnittet beskrivs också hanteringen kring sociala förhållanden och personal samt mänskliga rättigheter och anti-korruption. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av års och hållbarhetsredovisningen 2018.

Säsongsvariationer

Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal på grund av högre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Redovisningsprinciper

Humlegården upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna rapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av års- och hållbarhetsredovisning 2018 med undantag för IFRS 16 Leasingavtal som trädde i kraft den 1 januari 2019. Enligt IFRS 16 Leasingavtal ska en nyttjanderättstillgång och en leasingkund redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen fördelas leasingkostnaden mellan avskrivningar och räntekostnader och redovisas som en fastighetskostnad respektive finansiell kostnad. De nya reglerna påverkar huvudsakligen Humlegårdens redovisning av tomträttsavtal. Övergångsmetoden redovisas enligt "modifierad retroaktiv tillämpning" vilket innebär att en lika stor nyttjanderättstillgång och leasingkund bokades upp den 1 januari 2019. Ingående tillgång respektive skuld som avser tomträttsavtalen uppgick till 253 mkr vid årets början. Tomträttsavgälden redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad istället för en fastighetskostnad, vilket innebär att driftöverskottet förbättras. Humlegården som leasegivare kommer inte påverkas nämnvärt då principerna för leasegivare i stora drag är oförändrade.

Värderingsprinciper fastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde och har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Värderingarna görs med både användning av ortprismetoden och fastigheternas kassaflöden.

Värderingsprinciper derivat

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki.

Fastighets- och ägarförteckning

Aktuell fastighetsförteckning och ägarförteckning finns på humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information.

Medarbetare

Medelantal anställda under året uppgick till 87 anställda (88).

Nya skatteregler för företagssektorn

Från och med i år gäller nya ränteavdragsregler samtidigt som bolagsskatten har sänkts från 22 procent till 21,4 procent. Ränteavdragen kommer att begränsas till 30 procent av ett skattemässigt EBITDA-resultat.

Händelser efter balansdagen

Efter årsskiftet valde Maria Lidström att säga upp sin anställning som Stadsutvecklingschef, hon lämnar sitt uppdrag den 30 april 2020.

Publicering av års- och hållbarhetsredovisningen 2019 kommer att ske vecka 11 2020.

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Nyckeltal – koncernen

	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheter area, kvm	558 627	480 002
Fastigheter, antal	59	54
Fastigheter marknadsvärde, mkr	34 538	24 818
Uthyrningsgrad, %	91	94
Överskottsgrad, %	75	74
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	5 716	71
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-
Investeringar i egna fastigheter, mkr	800	740
Finansrelaterade nyckeltal		
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,0	4,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	4,1	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	4,8
Belåningsgrad, %	40,7	34,3
Skuldkvot, ggr	11,5	9,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,6
Soliditet, %	47,8	54,1
Eget kapital, mkr	16 913	13 792
Avkastning på eget kapital, %	20,5	17,6
Avkastning på totalt kapital, %	13,5	11,7
Substansvärde, mkr	17 056	13 891
Substansvärde per aktie, sek	24 053	19 589
Förändring substansvärde per aktie, %	23	18
Övriga nyckeltal		
Medelantal anställda	87	88

Härledning av nyckeltal

Humlegården presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	1 354,5	1 216,5
Fastighetskostnader, mkr	-339,8	-316,0
Driftöverskott, mkr	1 014,7	900,5
Överskottsgrad, %	75	74
Substansvärde	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	16 912,6	13 792,3
Återläggning av derivatskuld, mkr	181,0	124,3
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	-37,3	-25,6
Substansvärde, mkr	17 056,3	13 891,0
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, sek	24 053	19 589

Finansiella risker

Belåningsgrad	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Räntebärande skulder, mkr	14 316,0	8 806,2
-Avdrag likvida medel, mkr	-254,0	-295,5
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>14 062,0</i>	<i>8 510,7</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	34 538,5	24 817,9
Belåningsgrad, %	40,7	34,3
Räntetäckningsgrad	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	819,4	685,8
Återläggning av finansiella kostnader, mkr	150,7	180,2
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>970,1</i>	<i>866,0</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	4,8

Definitioner

Humlegården presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS. Syftet med dessa nyckeltal är att komplettera analysen och möjliggöra en utvärdering av bolagets prestation för intressenter och företagsledningen.

Fastighetsrelaterade

Area, kvm¹⁾	Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.
Direktavkastningskrav, %¹⁾	Bedömning av vilket krav på direktavkastning en investerare har för att investera på en marknad, vilket speglar risk och förväntningar om framtida värde.
Hyresvärde, mkr¹⁾	Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.
Jämförbart bestånd	Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.
Marknadsvärde fastigheter, mkr¹⁾	Det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av ett värderingsobjekt på en fri och öppen fastighetsmarknad mellan olika marknadsaktörer. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.
Nettouthyrning¹⁾	Kontrakterad årshyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad årshyra för periodens uppsägningar för avflytt.
Projektfastighet¹⁾	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten.
Uthyrningsgrad, ekonomisk %¹⁾	Kontrakterad årshyra dividerat med hyresvärde vid periodens slut.
Överskottsgrad, %	Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Överskottsgraden visar den löpande intjäningsförmågan från förvaltningsverksamheten och motsvarar hur stor del av hyresintäkterna som återstår efter avdrag för fastighetskostnaderna.
Orealiserad värdeförändring, %¹⁾	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med summan av marknadsvärdet vid periodens ingång och periodens investeringar.

Finansrelaterade

Avkastning på eget kapital, %	Årets/periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt kapital från ägarna.
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt totalt kapital.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Belåningsgraden används för att belysa den finansiella risken.
Driftöverskott, mkr	Intäkter minus fastighetskostnader (drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration). År 2018 och tidigare ingår tomträttsavgälder i fastighetskostnader. Skillnaden i definitionen beror på IFRS 16 Leasing.
Finansnetto, mkr	Finansiella kostnader med avdrag för finansiella intäkter.
Genomsnittlig kapitalbindning, %	Genomsnittlig kvarstående löptid till slut förfall för de externa räntebärande lånen på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa finansieringsrisken.

Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntesats för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa koncernens gällande räntenivå för de externa räntebärande skulderna på balansdagen.
Genomsnittlig räntebindning, %	Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för externa räntebärande skulder på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa ränterisken.
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad används för att visa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar och bedöma den finansiella risken.
Skuldkvot, ggr	Genomsnittliga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med driftöverskott och central administration samt återläggning av avskrivningar. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Skuldsättningsgraden belyser företagets finansiella risk.
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Soliditet används för att belysa den finansiella stabiliteten.
Substansvärde, mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt hänförlig till dessa. Substansvärdet visar ägarnas nettovärde i Humlegården.
Substansvärde per aktie, sek	Substansvärde dividerat med utestående antal aktie vid periodens utgång. Nyckeltalet visar substansvärdet per aktie.
Förändring substansvärde per aktie, %	Årets förändring av substansvärde per aktie dividerat med ingående substansvärde per aktie. Förändring av substansvärdet visar periodens förändring av substansvärdet.

¹⁾ Nyckeltal är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Humlegården Fastigheter AB (publ)
Box 5182, 102 44 Stockholm | Besök: Engelbrektsplan 1
Telefon: 08-678 92 00 | humlegarden.se
Organisationsnummer: 556682-1202 | Styrelsens säte: Stockholm



Kontakt

Anneli Jansson, Vd
Tel: 08-678 92 01
E-post: anneli.jansson@humlegarden.se

Per Wange, Ekonomichef
Tel: 08-678 92 77
E-post: per.wange@humlegarden.se

Mikael Andersson, Finanschef
Tel: 08-678 92 19
E-post: mikael.andersson@humlegarden.se