

# Bokslutskommuniké

januari–december 2023

Hysesintäkter

1 892 mkr

Jan–dec 2022: 1 726 mkr.

Förvaltningsresultat

1 002 mkr

Jan–dec 2022: 959 mkr.

## Året i korthet

(Jämförelsetalen avser januari–december 2022 såvida inget annat anges.)

- Hysesintäkterna uppgick till 1 892 mkr (1 726), en ökning med 10 procent.
- Driftöverskottet ökade med 12 procent och uppgick till 1 401 mkr (1 251).
- Överskottsgraden ökade till 74 procent (73).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent och uppgick till 1 002 mkr (959).
- Uthyrningsgraden ökade till 93 procent (92).
- Hysesvärde netto av in- och utflyttade hyresgäster under 2023 uppgick till 19 mkr, vilket motsvarar en ökning om 31 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 38 168 mkr (39 665). Värdeförändringar fastigheter uppgick till -2 580 mkr (1 139), vilket är en minskning med 6,3 procent (3,0) sedan räkenskapsårets början. Värdeförändringen för andra halvåret var negativ och uppgick till -1 032 mkr vilket motsvarar en minskning med 2,5 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till -1 668 mkr (2 333).
- Substansvärdet per aktie minskade med -5,5 procent (8,2).
- I maj lanserade Humlegården ett nytt hållbarhetslänkat ramverk, som breddar finansieringsmöjligheterna och erbjuder investerare att bidra till Humlegårdens omställning mot klimatneutralitet.
- Under våren erhöll Humlegården en stärkt rating från Standard & Poor's med betyget BBB+, positiva utsikter och Moody's bekräftade betyget Baa1 med stabila utsikter.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.

## Om Humlegården 2023

**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	60
Fastighetsvärde, mkr	38 168
Hysesvärde <sup>1)</sup> , mkr	2 056
Uthyrbar area, tkvm	512
Antal anställda	91

<sup>1)</sup> Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

# VD-kommentar

**Vi befinner oss i en tid som präglas av oro för effekter av geopolitiska risker, inflation, höga styrräntor och vikande konjunktur. Trots en minst sagt utmanande kontext kan vi se tillbaka på ett år där vi lyckats bibehålla starka nyckeltal och en hög kreditvärdighet. Vår framgång ligger till stor del i att vi blir valda och omvalda av kunder som tycker att värdet av våra lokaler och vår service motsvarar kostnaden. En annan viktig förklaring är att våra kreditgivare och obligationsinvestorer känner fortsatt starkt förtroende för oss.**

Under hösten 2023 började allt fler centralbanker i västvärlden lämna sina styrräntor oförändrade och kanske har takten på de penningpolitiska åtstramningar som präglat de finansiella marknaderna de senaste två åren nu nått sin topp. Styrräntorna verkar ha uppnått tillräckliga nivåer för att få inflationen under kontroll, även om ytterligare räntehöjningar kan komma om inflationsutsikterna försämras. Konjunkturen förväntas bli svag i Europa under 2024. Det pågående kriget i Mellanöstern adderar till ett redan spänt geopolitiskt läge med ekonomiska risker kopplade till bland annat energiförsörjning, även om påverkan hittills varit måttlig.

Vi tror fortsättningsvis på en stark efterfrågan av premiumprodukter i Stockholms kontorsmarknad och den dragningskraft som finns kring hållbara, flexibla och kvalitativa kontor på attraktiva platser. Vi märker en tydlig förflyttning, där de lokalsökande bolagen i större utsträckning rör sig mot kontor med högre kvalitet och de bästa lägena. Kontoret har sedan pandemin blivit en mer dynamisk plats och företagsledningarna arbetar aktivt med att locka sina anställda till kontoren som inte längre beskrivs som en arbetsplats utan snarare en mötesplats. Många bolag har analyserat sitt lokalbehov utan att ännu göra någon större förändring i sitt lokalnyttjande – en svagare ekonomi skulle dock kunna innebära att nedskärningar av kontorsyta påskyndas i syfte att

minimera kostnader. Moderna och flexibla kontor bedöms påverkas mindre i rådande läge och innovativa digitala lösningar kombinerat med förstklassig service bör vara vägen framåt och är avgörande för att behålla och attrahera nya kunder. Om det visar sig att fler av våra kunder på sikt vill minska sina ytor per anställd räknar vi med att kunna möta detta genom att fylla på med fler nya hyresgäster och i praktiken öka verkningsgraden i våra hus. Fler människor som arbetar i våra lokaler och efterfrågar service är en bra grund för fortsatt lönsamhet.

En annan intressant trend vi ser är att fler kunder än tidigare säger upp sina hyresavtal för avflyttning, men inte för att de vill flytta utan för att skapa större utrymme för en diskussion kring sitt framtida behov. Genom att vi har en nära dialog med våra kunder kan vi stödja dem kring deras strategiska behov, och vi ser att vi behåller de flesta av dessa kunder inom vårt bestånd, med begränsad effekt på vår intjäning. Däremot blir vår kvartalsvisa rapportering av nettouthyrning något missvisande, eftersom vi idag behöver reducera för en ökande andel uppsagda ytor trots att de senare inte leder till någon faktisk vakans. Här känns det motiverat med en diskussion kring nyckeltalets definition och tillämpning i branschen.

Intressant är också att fler kunder konstaterar att det kan krävas större yta för att kunna möta medarbetarnas behov av avskilda rum för videomöten eller fokuserat arbete, samtidigt som det finns växande behov av mötesplatser.

Bottom line är att vi har lyckats bibehålla eller öka hyresnivåerna i våra omförhandlade avtal samtidigt som uthyrningsgraden ökar. Det är bara möjligt om man har en riktigt bra produkt och kunder som tycker att värdet av lokalerna motsvarar kostnaden.

## Finansiell styrka skapar möjligheter

Humlegården har en tillväxtstrategi, men vi har de senaste åren valt att spara på krutet för att ha förvärvskapacitet när

rätt möjlighet kommer. Vår finansiella styrka idag är ett resultat av att vi under de senaste åren lagt mer fokus på att utveckla våra befintliga fastigheter och att förstärka balansräkningen. Vi har haft ett strategiskt och fokuserat arbete kring vår finansiering och varit måna om att bibehålla en diversifiering i vår upplåning och vårda våra kreditmarknadsrelationer. Trots att många andra företag mött en mycket utmanande kapitalmarknad har vi haft möjligheten att kunna emittera obligationer med en prissättning som ligger närmare A-ratade bolag än de med BBB-rating. Det visar vikten av att vara rätt positionerad och ha en långsiktig och genomarbetad strategi för att bibehålla starka nyckeltal och en stabil finansiell ställning. Det är därför glädjande att våra investment grade ratings bekräftats av såväl Standard & Poor's (BBB+, positiva utsikter) som Moody's (Baa1, stabila utsikter).

Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 32,5 procent. Rätetäckningsgraden uppgick till 4,1 ggr för helåret samt 4,2 ggr under sista kvartalet. Vi kan se att rätetäckningsgraden under en period av ökande räntor har minskat snabbt hos fastighetsbolagen generellt. Genom att gå in i den här perioden med en mycket stark finansiell ställning har vi till skillnad från många andra fastighetsbolag påverkats mindre och därför kunnat behålla kreditmarknadens förtroende. Vi har därigenom sluppit de mycket höga kreditriskpremier som andra drabbats av utöver höga marknadsbasräntor. Vi bedömer att vi kommer kunna bibehålla en stark nivå även framgent.

## En robust position och starkt förvaltningsresultat

Vi fortsätter vårt arbete med att skapa långsiktig, hållbar lönsamhet. En viktig milstolpe har varit att uppnå ett förvaltningsresultat över en miljard kronor, vilket vi nu gör per årsskiftet. Det har inte skett genom förvärv utan primärt genom att vi arbetat aktivt med kassaflödet i våra befintliga fastigheter och successivt utvecklat våra platser och varit nära våra kunder. Ett högre förvaltningsresultat ger oss utrymme

för ytterligare strategiska investeringar i nya hållbara lösningar, att utveckla digitala plattformar för våra kunder och öka mätbarheten av data i våra fastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade under 2023 med 10 procent och driftnettot med 12 procent. Högre räntekostnader innebar att ökningen i förvaltningsresultatet stannade på 5 procent jämfört med 2022, en siffra som vi ändå får vara nöjda med givet marknadsförutsättningarna.

Vi externvärderar hela vårt fastighetsbestånd varje hel- och halvår med samma metodik. Fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 38,2 mdr vilket innebär en värdenedgång om 6,3 procent under 2023. Det förklaras av höjda avkastningskrav om cirka 50 punkter i snitt för hela fastighetsportföljen. Substansvärdet per aktie minskade med 5,6 procent. Historiskt har den genomsnittliga årliga substansvärdeökningen varit 9,7 procent under den senaste femårsperioden.

### Hållbar finansiering och cirkulära principer

Sedan ett par år tillbaka klassas all vår finansiering som grön och hållbar – ett centralt verktyg i vår strävan mot en hållbar utveckling. I juli 2023 flyttade vi fram våra positioner ytterligare då vi ingick ett avtal med våra ägare avseende ett nytt utökat teckningsåtagande från 1,6 till 2,1 mdkr, nu också hållbarhetslänkat. Detta stärker vår finansiella ställning och kreditvärdighet ytterligare och betonar Humlegårdens och våra ägares stora fokus på hållbar finansiering.

Under 2023 lanserade vi ett hållbarhetslänkat ramverk kopplat till vår finansiering där tre centrala nyckeltal ingår, som även är en del i vår långsiktiga plan för att bli klimatneutrala: Vi ska halvera CO<sub>2</sub>e utsläpp från investeringar och nybyggnation till 2030 i enlighet med SBTi scope 1–3. Vi ska minska energianvändningen i fastigheterna med 32 procent till 2030, då även alla lokalanpassningar och all nybyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer. Som vi förstår är vi det första fastighetsbolaget i Europa som inkluderar just cirkularitet som ett mätbart nyckeltal. I januari

2024 genomförde vi, som det andra fastighetsbolaget i Norden, vår första emission av en obligation under det nya ramverket.

Övergången till en cirkulär ekonomi är ett av våra viktigaste fokusområden. Det leder till minskad klimatpåverkan, lägre kostnader, mer flexibla och långlivade fastigheter – och hjälper våra kunder att skapa attraktiva och hållbara arbetsmiljöer. Under året har vi påbörjat implementeringen av detta nya arbetssätt i flera av våra ombyggnadsprojekt, däribland etableringen av Brunswick Real Estates nya kontor vid Engelbrektsplan, där vi minskat vår klimatpåverkan med 45 procent jämfört med en traditionell lokalanpassning.

### Aktiv dialog med våra kunder

I det nya arbetslivet, där hybridarbete, behov av flexibilitet och höga förväntningar på miljön är givna beståndsdelar, ser vi att vi har en viktig roll att spela i form av stöd och vägledning kring de strategiska frågorna som ligger till grund för valet av kontor och dess utformning. Ett område som också ökat i betydelse för både oss och våra kunder är cybersäkerhet och trygghet för medarbetarna. Här är vi bara i början på en utveckling där vi behöver öka kontrollen av vilka som har access till våra fastigheter – fysiskt och digitalt.

En viktig strategisk satsning som vi arbetat med under året stod klar i mitten av januari 2024, då vårt kontor i T-House vid Engelbrektsplan återinvigdes. Vi vill att T-House ska fungera som ett nav för våra fastigheter i området och erbjuda service i världsklass. Ambitionen är att skapa en levande och tillgänglig mötesplats som attraherar både medarbetare, kunder och besökare.

### Origo – hyr mindre och få mer

I slutet av året påbörjades inflyttningen i Origo, vår nya satsning belägen i mötet mellan Sundbyberg och Solna, som på många sätt utmanar normen för vad ett kontor kan vara. Vi har ökat servicegraden och flexibiliteten så att man skall

kunna hyra mindre men få mer. Vi har bland annat hämtat inspiration från hotellvärlden vilket märks såväl i bemötande som atmosfär. I samband med att vi slog upp portarna lanserades även en ny digital plattform som vi utvecklat i syfte att förenkla kundernas vardag. Med appen får kunderna smidig access och har möjlighet att boka mötesrum och andra resurser i huset. Plattformen kommer även att implementeras i andra fastigheter inom vårt bestånd.

### Omtanke om medarbetare, kunder och samhälle

Vi befinner oss i en fortsatt turbulent omvärld och en utmanande konjunktur. I svåra tider uppstår ofta möjligheter och Humlegården har goda förutsättningar att kunna ta vara på dessa tillfällen. Vi vill vara en förebild och tar stort ansvar för det avtryck vi lämnar, både hos människor och miljö. Stödet från våra starka och stabila ägare är avgörande på resan mot vår vision – att bli Stockholms mest älskade fastighetsbolag.

I en värld där komplexiteten ökar och där konkurrensen blir allt tuffare är det en styrka att kunna samlas. Ett attraktivt kontor bjuder varje dag in medarbetarna till att ses och samverka. Många uppgifter går att lösa digitalt, men kraften som frigörs när ett skickligt team sammanstrålar fysiskt tror jag att många upplever som en enorm styrka. Detta får jag bekräftat dagligen i mötet med alla mina kollegor på Humlegården. Jag vill rikta ett stort tack till er alla, riktiga stjärnor. Tillsammans skapar vi framtidens upplevelser.

Stockholm i februari 2024



**Anneli Jansson**  
Verkställande direktör

# Resultatutveckling januari–december 2023

# 1 401 mkr

Driftöverskott.

# 93%

Uthyrningsgrad.

## Finansiell översikt

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	1 892	1 726
Uthyrningsgrad, %	93	92
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 401</b>	<b>1 251</b>
Överskottsgrad, %	74	73
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 002</b>	<b>959</b>
Värdeförändring fastigheter	-2 580	1 139
Värdeförändring derivat	-508	826
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 086</b>	<b>2 924</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 668</b>	<b>2 333</b>

## Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 1 892 mkr (1 726). Vid jämförelse mot tidigare år har hyresintäkterna påverkats positivt främst till följd av index men även av färdigställande av projektfastigheten Härden 15. Detta har motverkats något till följd av tomställning i samband med påbörjat projekt i Päronet 8. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 9 procent främst till följd av indexuppräknningar och positivt genomslag av utförda uthyrningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2023 ökade till 93 procent (92), inklusive tecknade, men inte tillträdna, hyresavtal. Den totala uthyrningen under året uppgick till cirka 21 000 kvm (25 000) vilket motsvarar 105 mkr (111) i årshyra. Hyresvärde netto av de kunder som under 2023 valde att lämna Humlegården jämfört med de som valde att flytta till Humlegården uppgick till 19 mkr, vilket motsvarar en ökning med 31 procent. Det har genomförts omförhandlingar av

hyresavtal om sammanlagt 59 mkr (75) i årshyra med en genomsnittlig ökning med 9 procent (16).

Fastighetskostnaderna uppgick till 491 mkr (474) och har främst ökat till följd av ökade driftkostnader samt ökad kostnad för fastighetsskatt på grund av nya taxeringsvärden för 2023.

Driftöverskottet ökade totalt med 12 procent och uppgick till 1 401 mkr (1 251). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 11 procent. Överskottsgraden uppgick totalt till 74 procent (73).

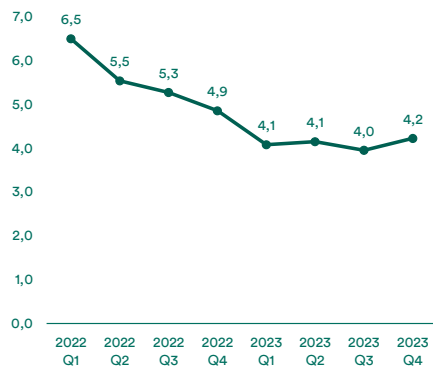
## Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 43 mkr (51).

# 4,2 ggr

Räntetäckningsgrad under fjärde kvartalet.

Räntetäckningsgrad (ggr)



## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -336 mkr (-223). Finansiella kostnader ökade jämfört med föregående år på grund av kraftigt stigande marknadsräntor under perioden. Stibor uppgick vid årsskiftet till 4 procent. En motverkande effekt utgjordes av långa räntebindningar. Koncernens snittränta ökade till 2,9 procent. Räntetäckningsgraden per 31 december 2023 uppgick rullande 12 månader till 4,1 ggr (5,5) och för det fjärde kvartalet till 4,2 ggr (4,9). Läs mer under Finansiering, sidorna 10–11.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent och uppgick till 1 002 mkr (959).

## Värdeförändring

Värdeförändring fastigheter uppgick till -2 580 mkr (1 139), vilket är en minskning med 6,3 procent (3,0) sedan räkenskapsårets början. Läs mer under Förändring av fastighetsvärdet, sidan 8. Årets värdeförändring på räntederivat uppgick till -508 mkr (826).

## Skatt

Årets skatt uppgick till 418 mkr (-591) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat.

## Resultat

Årets resultat uppgick till -1 668 mkr (2 333) och har påverkats negativt av värdeförändringar fastigheter och värdeförändringar räntederivat.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 043 mkr (889). Investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i egna fastigheter med -990 mkr (-786). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 244 mkr (-72).

## Utveckling av substansvärde

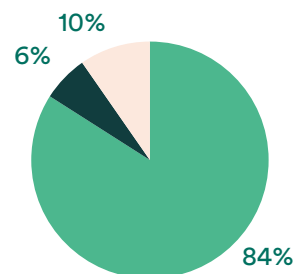
Substansvärdet uppgick till 30 548 kr per aktie, vilket är en minskning med 5,5 procent sedan räkenskapsårets början. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

## Resultatutveckling juli-december 2023

(Jämförelsetalen avser perioden juli-december 2022)

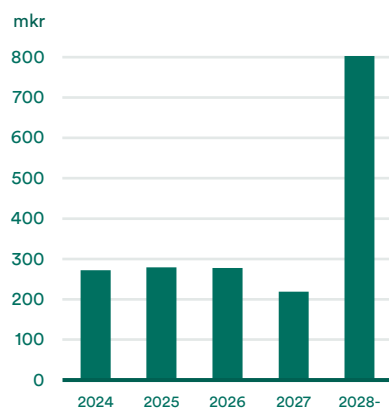
Intäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 959 mkr (868). Fastighetskostnaderna uppgick till 237 mkr (231) och sammantaget uppgick driftöverskottet till 722 mkr (637). Förvaltningsresultatet uppgick till 515 mkr (478).

## Hyresvärde<sup>1)</sup> per lokaltyp



■ Kontor ■ Butik/Restaurang ■ Övrigt

## Förfallostruktur<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Exklusive parkering.

## Kunder och förvaltning

### Diversifierad och kreditvärdig kundbas

Vårt mål är att skapa platser där man vill vara och dit man vill återkomma. Vi vill ge våra kunder de bästa möjliga förutsättningarna och har ett stort fokus på service med ambitionen att leverera en kundupplevelse utöver det vanliga. En attraktiv produkt, ett flexibelt erbjudande, en hög servicenivå samt en nära kunddialog är avgörande framgångsfaktorer i vårt arbete för att skapa starka kundrelationer, där vi blir valda och omvalda.

Humlegården har cirka 480<sup>1)</sup> kunder varav de tio största hyresgästerna står för 35 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 31 december 2023. Kontraktsportföljen 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 2023 uppgick till 2 056<sup>1)</sup> mkr (1 881). Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,1 år (4,5).

### Uthyrning och omförhandling

Läget och kontorens kvalitet är fortsatt viktigt, liksom betydelsen av att kunna erbjuda flexibilitet och hög service. Vi möter kundernas behov väl och flera omförhandlingar och nyuthyrningar har ägt rum under perioden. På Blasieholmen har advokatfirman Cederquist valt att förlänga hyresavtalet och kommer samtidigt att utöka lokalerna till att omfatta cirka 3 900 kvm. I innerstaden har vi även fått förnyat förtroende från Serafimgruppen, som hyr lokaler om cirka 1 300 kvm på Kungsgatan 12–14. På Birger Jarlsgatan 6 har Catella förlängt hyresavtalet avseende lokaler om 1 200 kvm, som moderniserats under året för att möta verksamhetens behov. På Engelbrektsplan 2 har advokatfirman Kane tecknat avtal avseende lokaler om cirka 600 kvm. Strax intill, på Brunnsplan 2, har Brunswick Real Estate etablerat ett nytt kontor om 1 600 kvm.

Under hösten 2023 stod det klart att två nya restauranger flyttar till Humlegårdens kvarter i Hagastaden. Restaurang ART och Din-Din Club slår upp portarna våren 2024. Etableringarna är ett viktigt steg i arbetet med att göra platsen till en ny destination för mat och dryck och stärka upplevelsen av kvarteret.

Strax innan årsskiftet påbörjades inflyttningen i Origo, beläget i mötet mellan Solna strand och Sundbyberg. I den första vågen av hyresgäster återfinns bland andra Sandvik, Crayon, Aura Lights och restaurangen Bistro Victor. Origo erbjuder högkvalitativa mötes- och konferensrum, service och en välkomnande atmosfär där vi hämtat inspiration från hotellvärlden, vilket tillför ett stort värde för såväl kvarteret som stadsdelen i sin helhet.





Greenhouse, Solna strand. Illustration: Industriromantik.



Origo, Solna strand. Foto: Emil Fagander

## Projekt

### Pågående projekt

#### Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

I ett av Solna strands bästa lägen, strax intill tunnelbanestationen, pågår utvecklingen av en befintlig fastighet – Greenhouse. Här skapar Humlegården en inbjudande plats, anpassad för moderna arbetssätt och en aktiv livsstil. Med stort fokus på människan och hållbarhet skapas nya flexibla miljöer. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

#### Stenhöga 5, Origo etapp 1, Solna strand

Den nya kontorsfastigheten Origo uppförs i mötet mellan Solna och Sundbyberg. Nu är vi i slutfasen av den första etappen, där inflyttningen påbörjades i december 2023. Genom att kombinera kontor, mötesplatser, service samt mat och dryck på ett sätt som bidrar till hela kvarteret är ambitionen att Origo ska bli en ny mittpunkt i området. Fastigheten kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Läs mer på [humlegarden.se/projekt](https://humlegarden.se/projekt).

### Pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, 2023-12-31, mkr
Päronet 8 <sup>1)</sup>	Solna strand	Kontor	72	320	201
Stenhöga 5 <sup>2)</sup>	Solna strand	Kontor	71	1 060	931
<b>Summa</b>			<b>143</b>	<b>1 380</b>	<b>1 132</b>

<sup>1)</sup> Avser projekt Greenhouse

<sup>2)</sup> Avser projekt Origo etapp 1

# 38,2 mdkr

marknadsvärde fastigheter.

## Förändring av fastighetsvärdet

### Värdeförändring

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 38 168 mkr (39 665) per 31 december 2023. Värdeförändringen uppgick till -2 580 mkr (1 139), en minskning med 6,3 procent (3,0) sedan räkenskapsårets början. Värdeförändringen för andra halvåret var negativ och uppgick till -1 032 mkr vilket motsvarar -2,5 procent. Fastighetsbeståndet har vid årsskiftet värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på cirka 4,5 procent (4,0). Marknadsvärdena har påverkats negativt av ökade avkastningskrav vilket har motverkats av ökade hyresnivåer.

Marknadsvärdet har fastställts genom externvärderingar per 31 december 2023. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards.

### Investeringar i egna fastigheter

Under året har det investerats 990 mkr (786) i egna fastigheter. Cirka 53 procent avsåg pågående projekten Greenhouse och Origo etapp 1 i Solna. Läs mer om projekten på sida 7.

### Transaktioner

En viktig del i Humlegårdens förvävsstrategi bygger på att utveckla potentialen i befintliga kluster. I syfte att stärka vår närvaro på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter och kommunikationslägen ser Humlegården även med intresse på nya områden i Storstockholm. Det kan både röra sig om platser som är väletablerade redan idag eller där vi ser utvecklingsmöjligheter. Under 2023 har fastigheten Banvakten 1 förvärvats. Tillträdet var 30 augusti 2023.

## Förändring marknadsvärde

### Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2022-12-31	39 665,0
+ Förvärv	92,5
+ Investeringar	990,0
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	-2 579,7
<b>Marknadsvärde 2023-12-31</b>	<b>38 167,8</b>

### Fastighetsbestånd per segment, 2023-12-31

	Förvaltning <sup>1)</sup>	Projekt <sup>2)</sup>	Totalt
Antal fastigheter	58	2	60
Marknadsvärde, mkr	36 478	1 690	38 168
Andel av marknadsvärde, %	96	4	100
Uthyrningsgrad, %	93	-	93

<sup>1)</sup> Utvecklingsfastigheter Hagalund ingår i segmentet Förvaltningsfastigheter.

<sup>2)</sup> Avser projektklassade fastigheter.



# Hållbarhetsarbete

# 100%

Andel grön och hållbarhetslänkad finansiering.

# 100%

Certifierade fastigheter.

Utgångspunkten för Humlegårdens hållbarhetsarbete är vårt åtagande mot FN:s Global Compact och FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Vår hållbarhetsstrategi består av fyra fokusområden: Samarbeten, Kunder och fastigheter, Stadsmiljöer och Medarbetare. Varje fokusområde har en tydlig koppling till FN:s Globala mål och till Humlegårdens långsiktiga mål.

Under 2023 genomförde Humlegården en dubbel väsentlighetsanalys baserat på kraven i CSRD/ESRS (Corporate Sustainability Reporting Directive samt European Sustainability Reporting Standards). Väsentlighetsanalysen innebär att vi har identifierat våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor, vilka under 2024 kommer att integreras i våra mål, policies och handlingsplaner.

## Långsiktiga hållbarhetsmål

Humlegårdens långsiktiga målsättningar till 2030 är:

- Halverad klimatpåverkan inom scope 1–3, med basåret 2019, med det långsiktiga målet att vara klimatneutrala 2045.
- Minskad energianvändning med 32 procent till 2030, med basåret 2019.
- Alla projekt ska genomföras enligt cirkulära principer.

## Hållbarhetsmål och resultat

Humlegården har årliga hållbarhetsmål. Ett urval av dessa presenteras här:

Hållbarhetsmål 2023	Resultat (%)	Mål (%)
Andel grön och hållbarhetslänkad finansiering	100	100
Andel certifierade förvaltningsfastigheter (LOA)	100 <sup>1</sup>	100
Andel ny- och ombyggnadsprojekt utförda enligt cirkulära principer <sup>2</sup>	56 <sup>3</sup>	5

## Händelser under året

Humlegården har haft fokus på flera viktiga hållbarhetsfrågor under året. Ett urval av genomförda hållbarhetsändelser under året är:

- Humlegården publicerade sitt första hållbarhetslänkade ramverk och ingick avtal om ett hållbarhetslänkat teckningsåtagande med sina ägare.
- Humlegården påbörjade implementeringen av processer och krav för cirkulära principer, samt slutförde det första cirkulära projektet, lokalanpassningen för Brunswick Real Estate på Brunnsgränd 2. Projektet visade på en minskad klimatpåverkan med 45 procent jämfört med en traditionell lokalanpassning.

En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i Humlegårdens års- och hållbarhetsredovisning, läs mer på [humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/hallbarhet/hallbarhetsrapporter](https://humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/hallbarhet/hallbarhetsrapporter).

<sup>1</sup> Certifierade eller under certifiering

<sup>2</sup> Andel projektvolym överstigande 3 miljoner påbörjade tidigast 1 januari 2023, och avslutade senast 31 december 2023

<sup>3</sup> Andelen av den totala projektvolymen som avslutades 2023 är 8,7 %.

# Finansiering

”Hållbarhetslänkad finansiering bidrar till att koppla våra långsiktiga hållbarhetsmål till villkor för finansiering.”

## BBB+

Positiva utsikter – S&P.

## Baal

Stabila utsikter – Moody's.

I början av 2023 stärktes kreditratingen från Standard & Poor's till positiva utsikter. Det har stärkt finansieringsmöjligheterna och sänkt upplåningskostnaderna. Humlegårdens obligationer handlas nu närmre bolagen med A-minus rating, än jämförbara bolag med BBB rating. Under 2023 har Humlegården fortsatt vara aktiv på samtliga finansieringskällor genom att bland annat emittera obligationer om totalt 1 300 mkr men även utökat det outnyttjade teckningsåtagandet från ägarna till 2 100 mkr.

### Finansiell ställning

Året 2023 präglades av tidvis volatila finansmarknader, avvaktande kreditmarknader och Riksbanken som fortsatte höja styrräntan till 4 procent. De flesta marknadsaktörer gör nu bedömningen att vi nått räntetoppen och att räntorna kommer att sjunka under 2024 och 2025. Humlegården har under den turbulenta tiden stått stadigt bland annat tack vare starka operationella kassaflöden, låg belåningsgrad och starka ägare. Under 2023 har bolaget fortsatt fokuserat på att säkerställa likviditetsberedskapen samt bredda finansieringskällorna genom lanseringen av ett hållbarhetslänkat ramverk.

Derivatportföljen hade vid årsskiftet en nominell volym om 9 180 mkr, att jämföra med räntebärande skulder om cirka 12 898 mkr. Kombinationen av en lång genomsnittlig räntebindning om 4,4 år och en genomsnittlig ränta om 2,9 procent gör att Humlegården har en relativt låg finansiell risk i finansnettot de kommande åren.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 ggr under det fjärde kvartalet, vilket är en hög nivå i jämförelse med branschen i stort. Belåningsgraden är låg och uppgick vid årsskiftet till 32,5 procent. Täckta låneförfall kommande 18 månader uppgick till 127 procent. Humlegården är därför väl rustat för

kommande år och fortsätter att stärka sin position i ett marknadsläge där många fastighetsbolag har stora utmaningar.

### Grön och hållbar finansiering

Hela Humlegårdens externa finansiering är antingen grön eller hållbarhetslänkad sedan 2021. Humlegården har hållbarhetslänkade banklån samt kreditlöften och för att ytterligare positionera sig inom hållbarhet och bredda finansieringskällorna lanserade bolaget 2023 ett hållbarhetslänkat ramverk. Det erbjuder investerare i obligationsmarknaden att bidra till Humlegårdens omställning till klimatneutralitet. Ramverket inkluderar målsättningar för Klimat, Energi och Cirkulära principer.

### Efter räkenskapsårets slut

I januari 2024 emitterade Humlegården som andra fastighetsbolaget i Norden obligationer under det hållbarhetslänkade ramverket. Totalt emitterades 500 mkr med 5 års löptid.

För mer information om det gröna ramverket och finansiell sammanställning besök [humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information](https://humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information).

# 32,5%

Belåningsgrad.

# 9,1<sub>ggr</sub>

Skuldkvot.

# 4,2<sub>ggr</sub>

Räntetäckningsgrad under fjärde kvartalet.

## Finansiella nyckeltal

Finansiella risker och mål	Policy	2023-12-31	2022-12-31
<b>Belåning</b>			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	32,5	31,1
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13	9,1	10,3
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån rullande)	minst 2,0	4,1	5,5
<b>Finansieringsrisk</b>			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	3,0	3,6
Låneförfall 12 mån, %	max 35	21	6,7
Lånelöften och likvida medel 12 månader, %	minst 100	127	379
<b>Ränterisk</b>			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,4	3,8
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	17	34
<b>Kreditrisk</b>			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

## Förfallostruktur kapital- och räntebindning

2023-12-31

Nominellt belopp (mkr)

Förfall	Certifikat	Obligationer	Banklån	Totalt	Andel	Ränteförfall	Andel
	545			545	4%		
År 1		2 216	0	2 216	17%	1 731	13%
År 2		1 700	1 300	3 000	23%	480	4%
År 3		2 100	800	2 900	22%	1 950	15%
År 4		1 480	2 040	3 520	27%	2 350	18%
År 5 eller senare		0	730	730	6%	6 400	50%
<b>Totalt</b>	<b>545</b>	<b>7 496</b>	<b>4 870</b>	<b>12 911</b>	<b>100%</b>	<b>12 911</b>	<b>100%</b>

## Resultaträkning – koncernen

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jul-dec	2022 jul-dec
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	189,9	1 725,6	959,1	867,6
Driftkostnader	-221,5	-200,5	-104,1	-99,1
Underhållskostnader	-20,7	-26,1	-11,5	-10,5
Fastighetskostnader	-147,8	-142,9	-73,6	-68,0
Fastighetsadministration	-101,4	-104,9	-47,8	-52,9
Summa fastighetskostnader	-491,4	-474,4	-237,0	-230,5
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 400,5</b>	<b>1 251,2</b>	<b>722,1</b>	<b>637,1</b>
Central administration	-42,8	-50,5	-23,0	-28,3
Övriga rörelsekostnader	-1,9	-1,5	-1,9	-1,5
Finansiella intäkter	8,6	3,1	5,7	1,6
Finansiella kostnader	-344,7	-225,6	-179,1	-122,4
Tomträttsavgälder	-17,9	-18,1	-9,0	-8,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 001,8</b>	<b>958,6</b>	<b>514,8</b>	<b>477,7</b>
Värdoförändringar fastigheter	-2 579,7	1 138,9	-1 032,0	-1 339,9
Värdoförändringar derivat	-508,3	826,4	-447,4	85,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 086,2</b>	<b>2 923,9</b>	<b>-964,6</b>	<b>-776,8</b>
Aktuell skatt	-85,7	-86,4	-30,6	-38,9
Uppskjuten skatt	503,5	-504,6	227,4	166,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 668,4</b>	<b>2 332,9</b>	<b>-767,8</b>	<b>-648,9</b>
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-1 668,4	2 332,9	-767,8	-648,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 113 mkr (108) för perioden jan–dec 2023 och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jul-dec	2022 jul-dec
Periodens resultat	-1 668,4	2 332,9	-767,8	-648,9
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:				
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	12,7	68,7	2,4	34,5
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbest. pensionsplaner	-2,6	-14,2	-0,5	-7,1
<b>Summa periodens övriga totalresultat</b>	<b>10,1</b>	<b>54,5</b>	<b>1,9</b>	<b>27,4</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-1 658,3</b>	<b>2 387,4</b>	<b>-765,9</b>	<b>-621,5</b>
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-1 658,3	2 387,4	-765,9	-621,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

## Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	38 167,8	39 665,0
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	589,3	589,3
Derivat	365,4	873,7
Övriga anläggningstillgångar	7,3	6,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>39 129,8</b>	<b>41 134,9</b>
Omsättningstillgångar	350,0	361,1
Likvida medel	480,1	281,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>830,1</b>	<b>642,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>39 959,9</b>	<b>41 777,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>21 952,2</b>	<b>23 610,5</b>
Uppskjuten skatteskuld	3 713,7	4 214,6
Långfristiga räntebärande skulder	10 142,4	11 792,0
Övriga långfristiga skulder	708,3	716,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 564,4</b>	<b>16 722,8</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 755,2	843,0
Övriga kortfristiga skulder	688,1	601,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 443,3</b>	<b>1 444,2</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>39 959,9</b>	<b>41 777,5</b>

## Förändringar i eget kapital – koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						
mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 1 januari 2022</b>	0,7	2 020,8	19 201,6	21 223,1	-	21 223,1
Periodens resultat			2 332,9	2 332,9		2 332,9
Övrigt totalresultat			54,5	54,5		54,5
Summa periodens totalresultat			2 387,4	2 387,4		2 387,4
<b>Utgående balans 31 december 2022</b>	0,7	2 020,8	21 589,0	23 610,5	-	23 610,5
Periodens resultat			-1 668,4	-1 668,4		-1 668,4
Övrigt totalresultat			10,1	10,1		10,1
Summa periodens totalresultat			-1 658,3	-1 658,3		-1 658,3
<b>Utgående balans 31 december 2023</b>	0,7	2 020,8	19 930,7	21 952,2	-	21 952,2
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>			
Utestående antal aktier	709 119	709 119				

Aktiens kvotvärde är 1 kr.



## Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jul-dec	2022 jul-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Driftöverskott	1 400,5	1 251,2	722,1	637,2
Central administration	-42,8	-50,5	-23,0	-28,3
Ej kassaflödespåverkande poster	2,7	4,6	2,6	3,4
Erhållen ränta	8,6	1,8	5,7	1,6
Betald ränta	-322,6	-191,3	-193,6	-103,6
Betald skatt	-86,4	-127,8	-124,9	-83,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>960,0</b>	<b>888,0</b>	<b>388,9</b>	<b>426,5</b>
Nettoförändring av rörelsekapital	82,8	0,9	84,8	-33,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 042,8</b>	<b>888,9</b>	<b>473,7</b>	<b>392,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter via bolag	-92,5	-	-92,5	-
Investeringar i egna fastigheter	-990,0	-785,7	-456,4	-391,7
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-5,7	-3,8	-3,9	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 088,2</b>	<b>-789,5</b>	<b>-552,8</b>	<b>-391,7</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	1 658,0	1 963,3	1 139,2	488,3
Amortering av lån	-1 414,0	-2 035,5	-962,7	-552,4
Lösen av räntederivat	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>244,0</b>	<b>-72,2</b>	<b>176,5</b>	<b>-64,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>198,6</b>	<b>27,2</b>	<b>97,4</b>	<b>-62,9</b>
Likvida medel vid periodens början	281,5	254,3	382,7	344,4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>480,1</b>	<b>281,5</b>	<b>480,1</b>	<b>281,5</b>

## Segmentredovisning – koncernen

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	1 903,5	1 724,3	0,3	14,0	-11,9	-12,7	1 891,9	1 725,6
Fastighetskostnader	-509,5	-494,2	-3,1	-3,5	21,2	23,3	-491,4	-474,4
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 394,0</b>	<b>1 230,1</b>	<b>-2,8</b>	<b>10,5</b>	<b>9,3</b>	<b>10,6</b>	<b>1 400,5</b>	<b>1 251,2</b>
Central administration					-42,8	-50,5	-42,8	-50,5
Övriga rörelsekostnader					-1,9	-1,5	-1,9	-1,5
Finansnetto					-336,1	-222,5	-336,1	-222,5
Tomträttsavgälder					-17,9	-18,1	-17,9	-18,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 394,0</b>	<b>1 230,1</b>	<b>-2,8</b>	<b>10,5</b>	<b>-389,4</b>	<b>-282,0</b>	<b>1 001,8</b>	<b>958,6</b>
Värdeförändringar fastigheter	-2 454,8	1 262,0	-124,9	-123,1			-2 579,7	1 138,9
Värdeförändringar derivat					-508,3	826,4	-508,3	826,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 060,8</b>	<b>2 492,1</b>	<b>-127,7</b>	<b>-112,6</b>	<b>-897,7</b>	<b>544,4</b>	<b>-2 086,2</b>	<b>2 923,9</b>
Skatt					417,8	-591,0	417,8	-591,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 060,8</b>	<b>2 492,1</b>	<b>-127,7</b>	<b>-112,6</b>	<b>-479,9</b>	<b>-46,6</b>	<b>-1 668,4</b>	<b>2 332,9</b>

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Marknadsvärde fastigheter, mkr	36 477,8	38 371,0	1 690,0	1 294,0			38 167,8	39 665,0
Investeringar i egna fastigheter, mkr	472,0	448,2	520,9	345,1	-2,9	-7,6	990,0	785,7
Försäljning av fastigheter, mkr							0,0	0,0
Överskottsgrad, %	73	71	-	75			74	73

## Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	184,2	166,9
Administrations- och försäljningskostnader	-226,8	-217,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-42,6</b>	<b>-50,4</b>
Nedskrivningar i dotterbolag	-31,8	-
Finansiella intäkter	430,2	233,6
Finansiella kostnader	-528,5	-347,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-172,7</b>	<b>-164,5</b>
Bokslutsdispositioner	288,0	493,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>115,3</b>	<b>329,1</b>
Aktuell skatt	-34,7	-63,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>80,6</b>	<b>265,8</b>

## Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	31 dec 2022	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	5,1	2,2
Materiella anläggningstillgångar	1,2	1,6
Finansiella anläggningstillgångar	18 644,4	18 423,7
Omsättningstillgångar	8 443,0	7 755,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>27 093,7</b>	<b>26 183,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 248,1	7 167,5
Obeskattade reserver	56,1	56,1
Långfristiga skulder	10 255,2	11 889,6
Kortfristiga skulder	9 534,3	7 069,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>27 093,7</b>	<b>26 183,1</b>

## Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 184 mkr (167). Rörelseresultat uppgick till -43 mkr (-50). Periodens resultat uppgick till 81 mkr (266). Externa räntebärande skulder ökade med 263 mkr under perioden och uppgick till 12 898 mkr (12 635). Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag. Årets förändring av räntebärande skulder har finansierat dotterbolagens investeringar.

# Övrig information

## Risker och riskhantering

Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa affärsmässiga risker. I års- och hållbarhetsredovisningen 2022 på sidorna 64–70 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, miljö och hållbarhet samt övriga omvärldsrisker. 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 2022.

## 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 2022.

## Fastighets- och ägarförteckning

Aktuell fastighetsförteckning och ägarförteckning finns på [humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information](http://humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information).

## Medarbetare

Antal anställda uppgick till 91 anställda (93). Per 31 december 2023 anges antal anställda som det antal som var anställda per 31 december 2023, tidigare år har medelantal anställda under innevarande år angivits.

## Händelser efter balansdagen

Inga händelser att rapportera.

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 19 februari 2024

**Anders Grånäs**  
Ordförande

**Susanne Bäck**  
Styrelseledamot

**Sten Dunér**  
Styrelseledamot

**Ola Evansson**  
Styrelseledamot

**Hans Ljungkvist**  
Styrelseledamot

**Jonas Rosman**  
Styrelseledamot

**Anneli Jansson**  
Verkställande direktör

## Nyckeltal – koncernen

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Fastigheter area, kvm	512 099	508 454
Fastigheter, antal	60	59
Fastigheter marknadsvärde, mkr	38 168	39 665
Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	93	92
Överskottsgrad, %	74	73
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	93	-
Investeringar i egna fastigheter, mkr	990	786
<b>Finansrelaterade nyckeltal</b>		
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,3
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,4	3,8
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,0	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	5,5
Belåningsgrad, %	32,5	31,1
Skuldkvot, ggr	9,1	10,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,5
Soliditet, %	54,9	56,5
Eget kapital, mkr	21 952	23 611
Avkastning på eget kapital, %	-7,3	10,4
Avkastning på totalt kapital, %	-4,3	7,8
Substansvärde, mkr	21 662	22 917
Substansvärde per aktie, sek	30 548	32 317
Förändring substansvärde per aktie, %	-5,5	8,2
<b>Övriga nyckeltal</b>		
Antal anställda <sup>2)</sup>	91	93

<sup>1)</sup> Inklusivt tecknade men inte tillträdde hyresavtal

<sup>2)</sup> För 2022 redovisas medelantal anställda

## 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. För mer information om hur vi definierar våra nyckeltal, besök [humlegarden.se/definitioner](https://humlegarden.se/definitioner).

### Resultat och ställning

<b>Driftöverskott och överskottsgrad</b>	<b>2023 jan-dec</b>	<b>2022 jan-dec</b>
Hysesintäkter, mkr	1 891,9	1 725,6
Fastighetskostnader, mkr	-491,4	-474,4
<b>Driftöverskott, mkr</b>	<b>1 400,5</b>	<b>1 251,2</b>
Överskottsgrad, %	74	73

<b>Substansvärde</b>	<b>2023 jan-dec</b>	<b>2022 jan-dec</b>
Utgående eget kapital, mkr	21 952,2	23 610,5
Återläggning av derivatskuld, mkr	-365,4	-873,7
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	75,3	180,0
<b>Substansvärde, mkr</b>	<b>21 662,1</b>	<b>22 916,8</b>
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, sek	30 548	32 317

### Finansiella risker

<b>Belåningsgrad</b>	<b>2023 jan-dec</b>	<b>2022 jan-dec</b>
Räntebärande skulder, mkr	12 897,6	12 635,0
-Avdrag likvida medel, mkr	-480,1	-281,5
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>12 417,5</i>	<i>12 353,5</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	38 167,8	39 665,0
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>32,5</b>	<b>31,1</b>

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2023 jan-dec</b>	<b>2022 jan-dec</b>
Förvaltningsresultat, mkr	1 001,8	958,6
Återläggning av räntenetto, mkr	323,3	213,9
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>1 325,1</i>	<i>1 172,5</i>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,1</b>	<b>5,5</b>



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](mailto:anneli.jansson@humlegarden.se)

**Mikael Andersson, CFO**

Tel: 08-678 92 19

E-post: [mikael.andersson@humlegarden.se](mailto:mikael.andersson@humlegarden.se)

**Madeleine Castenvik Holt, Marknads- och kommunikationschef**

Tel: 08-678 92 35

E-post: [madeleine.castenvik@humlegarden.se](mailto:madeleine.castenvik@humlegarden.se)