

Halvårsrapport

januari–juni 2023

Hysesintäkter

933 mkr

Jan–jun 2022: 858 mkr.

Förvaltningsresultat

487 mkr

Jan–jun 2022: 481 mkr.

Substansvärde

22,1 mdkr

-3,7 procent sedan 2022-12-31.

Perioden i korthet

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

- Hysesintäkterna ökade med 9 procent och uppgick till 933 mkr (858).
- Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93), inklusive tecknade men inte tillträdna hyresavtal.
- Driftöverskottet ökade med 10 procent till 678 mkr (614).
- Förvaltningsresultatet ökade med 1 procent till 487 mkr (481).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 38 651 mkr (39 665 per 31 dec 2022).
- Humlegårdens finansiella ställning är stark med en belåningsgrad om 31,9 procent, en räntetäckningsgrad om 4,1 ggr samt en skuldkvot om 9,3 ggr.
- Humlegårdens kreditbetyg hos Standard & Poor's har stärkts från BBB+ stable outlook till positive outlook.
- Humlegården lanserar nytt ramverk där finansieringen kopplas till bolagets långsiktiga mål om klimatneutralitet.
- Humlegården har kommit överens med sina ägare om ett nytt hållbarhetslänkat teckningsåtagande om 2 100 mkr.
- Klimatavtrycket minskar genom nytt avtal med Stockholm Exergi.

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	59
Fastighetsvärde, mkr	38 651
Hysesvärde ¹⁾ , mkr	2 022
Uthyrbar area, tkvm	508
Antal anställda	91

¹⁾ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

Vd-kommentar

Hög inflation och oro i omvärlden skapar en osäkerhet, men öppnar även upp för möjligheter. I en tid där många affärsmodeller sätts på prov noterar Humlegården en fortsatt stabil position. Under första halvåret lyckas vi bibehålla flera centrala nyckeltal och har flyttat fram våra positioner i arbetet med hållbar finansiering. Osäkerheten i marknaden, etableringen av nya arbetsätt och ett ökat behov av flexibilitet betonar dock vikten av att ha en fortsatt nära dialog med våra kunder, såväl befintliga som nya, och fortsätta arbetet med att stärka vårt erbjudande.

Orolig omvärld och finansiell osäkerhet

Den rådande omvärldssituationen fortsätter att vara turbulent. Räntehöjningar, hög inflation och geopolitiska spänningar skapar en osäkerhet som påverkar både företag och individer över hela världen.

Som jag beskrev vid årsskiftet förändrades de grundläggande ekonomiska förutsättningarna för fastighetsbolagen fundamentalt under förra året.

I maj 2022 var Riksbankens styrränta 0,25 procent och i juni 2023 kom beskedet att den höjs till 3,75 procent. Att Riksbanken skulle höja styrräntan med 3,50 procentenheter inom ett år var det få som hade kunnat förutse. I skrivande stund är prognosen från Riksbanken att styrräntan höjs minst en gång till i år och därefter ligger kvar på en åtstramande nivå under en relativt lång period.

Under förra året bromsade aktiviteten på kreditmarknaden in kraftigt och fastighetstransaktionsmarknaden följde efter. När vi summerar det första halvåret 2023 kan vi se samma trender. Obligationsmarknaden präglas fortfarande av en mycket stor försiktighet med flerdubblade kreditmarginaler

liksom få genomförda emissioner. Vad det gäller transaktioner inom segmentet kontor Stockholm är det få genomförda affärer.

Man kan i pressmeddelande från Riksbanken i juni läsa att den höga inflationen och de högre räntorna utmanar stabiliteten i det globala finansiella systemet. De uttrycker också en oro för de högt skuldsatta fastighetsbolagen. Även kreditvärderingsinstituten uttrycker allt större oro kring fastighetsmarknaden och följer bolagens räntetäckningsgrad ännu mer nogsamt än tidigare. Samtidigt som nyhetsflödet fokuserar på hur illa ställt det är i fastighetsbranschen får man inte glömma att det inte är en homogen bransch. Fastighetsbolagen skiljer sig åt genom bland annat olika riskprofiler, fastighetsslag, kunder och geografisk exponering. Precis som i andra delar av näringslivet arbetar olika fastighetsbolag på olika sätt och har skilda förutsättningar i den föränderliga omvärld vi möter.

Vår finansiella styrka – ett resultat av strategiskt och fokuserat arbete

Humlegårdens finansiella styrka idag är ett resultat av att vi under de senaste åren med mycket höga fastighetspriser dragit ner på förvärvstempot och lagt mer fokus på att utveckla befintliga fastigheter och att förstärka balansräkningen inför en marknadsnedgång som förr eller senare måste komma. Vi har en tillväxtstrategi, men vi har valt att spara på krutet för att ha förvärvskapacitet när förutsättningarna förändras.

I mars 2023 levererade Humlegården ett styrkebesked i rådande marknadsläge, då Standard & Poor's bekräftade bolagets rating, BBB+ med starkt betyg, till positive outlook från stable outlook. Det är en stark rating som ytterst få kommersiella fastighetsbolag i Europa når upp till. S&P ser en positiv utveckling av finansiella nyckeltal och bedömer att Humlegården kommer att upprätthålla en god finansiell ställning.

Vi stärker även vår finansiella ställning och kreditvärdighet ytterligare genom att ingå ett avtal med våra ägare avseende ett nytt utökat teckningsåtagande från 1,6 till 2,1 mdkr, nu också hållbarhetslänkat. Initiativet betonar Humlegårdens och



Foto: Jonas Malmström

våra ägares stora fokus på hållbar finansiering, och innebär att våra totala lånelöften utökas från 2,7 till 3,2 mdkr.

Räntetäckningsgraden visar vilken förmåga ett företag har att täcka sina finansiella kostnader, ett nyckeltal som av förklarliga skäl kommit att hamna alltmer i fokus. Vår räntetäckningsgrad är fortsatt stark och ligger i andra kvartalet kvar på samma nivå som den gjorde i första kvartalet, på 4,1 ggr, något som är ett av flera bevis på vår finansiella motståndskraft.

Fokus på att bli valda och omvalda av våra kunder

För många verksamheter utgör den osäkerhet vi ser i marknaden en stor utmaning. Företag och organisationer måste vara flexibla och anpassningsbara för att kunna möta föränderliga ekonomiska förhållanden. Dessutom har pandemin och det ökade antalet personer som arbetar hemifrån lett till förändrade arbetsvanor och en ökad efterfrågan på flexibilitet

när det gäller arbetsplatser. Det här skapar osäkerhet och svårigheter för många verksamheter att ta beslut kring storlek och utformning av lokaler. Många företag överväger nu olika arbetsmodeller, inklusive hybridarbete och fjärrarbete, vilket kan minska behovet av traditionella kontor. Förändringar till trots ser många företag fördelarna med att ha ett fysiskt kontor där medarbetare kan mötas och samarbeta på plats. Vi möter många företag som nu tar steget och väljer att satsa mer på sina lokaler än tidigare. Det har för dem blivit alltmer viktigt att kunna erbjuda en attraktiv arbetsplats som medarbetarna själva väljer att åka till, för att arbeta i ett intressant sammanhang och för att känna samhörighet med sina kollegor. Vi är glada över förtroendet att möta våra kunders behov och bidra till en modern arbetsplats.

Det råder en stabil efterfrågan på våra kontor och flera positiva omförhandlingar har ägt rum under det första halvåret. Vi ser även att våra hyresnivåer bekräftas i de omförhandlingar som skett och i genomsnitt ökat med 5 procent. Uthyrningsgraden har förbättrats sedan årsskiftet och uppgår till 93 procent. Bland de nytillkomna kunderna finns den nordiska fastighetsinvesteringen Brunswick, som etablerar "House of Brunswick" om cirka 1 600 kvm på Brunnsgränd 2 i Stockholm. Arbetet med att forma deras nya kontor sker med höga hållbarhetsambitioner och enligt våra cirkulära principer, en ny metodik för cirkulärt byggande. På Engelbrektsplan har vi välkomnat Alleima som hyr cirka 1 000 kvm och i Solna har exempelvis Cepheid utökat sin yta, de hyr nu totalt 19 600 kvm.

Fortsatt starkt kassaflöde

Sammantaget ser vi en fortsatt stark utveckling av vårt kassaflöde. KPI-höjningen i januari 2023 bidrog till att vårt driftöverskott ökade med 10 procent mot första halvåret 2022, och trots ökade finansiella kostnader har även förvaltningsresultatet utvecklats positivt och uppgick till 487 mkr (481 mkr). Det vi kan notera är att uthyrningen i våra projektfastigheter i Solna strand går långsammare, samtidigt som det varit ett ökat intresse från nya kunder att titta på större etableringar just här. Osäkerheten kring framtiden och utmaningen för många företag att definiera sina kontorsbehov gör att det

tar längre tid att landa etableringsbeslut, vilket är helt naturligt. Vår nyuthyrning har varit stark men ett antal uppsägningar med avflyttning under slutet av 2024 har medfört att nettouthyrningen för första halvåret blir marginellt negativ.

Vi externvärderar hela vårt fastighetsbestånd varje halvår med samma metodik. Fastighetsvärdet uppgick vid halvårsskiftet till 38,7 mdkr vilket innebär en värdenedgång om cirka 3,9 procent sedan årsskiftet. Det förklaras av höjda avkastningskrav med cirka 18 punkter i snitt för hela fastighetsportföljen. Substansvärdet per aktie minskade med 3,7 procent. På rullande fem år har ökningen varit 10,1 procent i genomsnitt per år.

Förvalta framtiden – vår cirkulära strategi

En stor del av våra klimatutsläpp kommer från nybyggnation och från ombyggnation i befintliga fastigheter. Det gör övergången till en cirkulär ekonomi till en viktig nyckel för att kunna nå våra hållbarhetsmål och bibehålla en långsiktig lönsamhet. Under våren lanserades vår cirkulära strategi, som bygger på processer och metodik för cirkulärt byggande och återbruk. Vårt mål är att all ny- och ombyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer senast år 2030. Den cirkulära strategin är ett konkret verktyg som bidrar till omställningen. Under de senaste åren har vi omsatt cirkulära modeller i verkliga scenarion, testat våra cirkulära principer i olika projekt samt utvecklat mätmetoder som visar effekten av det vi gör. Och vår slutsats är att den cirkulära ekvationen går ihop. Det går att minska sin resursanvändning och öka lönsamheten – samtidigt.

De cirkulära principerna och våra klimatmål är även starkt länkade till vår finansiella strategi. Redan 2021 klassades all vår finansiering som grön, 2022 tecknade vi vårt första hållbarhetslänkade kreditlöfte och vi har nu hållbarhetslänkade lån med flera av våra banker. Under våren 2023 har vi tagit nya steg i form av ett nytt hållbarhetslänkat ramverk där finansieringen konkret kopplas till Humlegårdens mål inom klimat, energi och cirkularitet - när vi inte målen blir våra lån dyrare.

Vi tror på samarbeten och transparens och ett prioriterat mål för Humlegården är att driva innovation samt aktivt medverka i omställningen mot en fossilfri energianvändning. Ett viktigt steg på resan är att vi under juni tecknat ett avtal med

Stockholm Exergi som handlar om att skapa minusutsläpp genom att fånga in biogen koldioxid, bio-CCS, och lagra i berggrunden.

Så utvecklar vi våra områden

Genom en långsiktig förvaltning i kombination med initiativ som stärker platsernas utveckling arbetar vi aktivt för att stärka våra områden. Ett bra exempel på detta är i mötet mellan Vasastaden och framväxande Hagastaden där vi i bästa läge har utvecklat Norra Station. Satsningar på restauranger och konst bidrar till upplevelsen av platsen och intresset för de moderna kontorslokalerna belägna i karaktärsfulla kvarter har varit stort. Ett utmärkt exempel på innovativt hållbart byggande är en spektakulär paviljong i trä som huserar restaurangen Rummel, som snabbt seglat upp som en omtyckt destination.

Vi tror på Stockholms kontorsmarknad långsiktigt och vår starka finansiella ställning gör att vi har goda förutsättningar att snabbt kunna ta vara på intressanta affärsmöjligheter när de uppstår. Samtidigt möter vi framtiden med stor ödmjukhet. Osäkerheten är fortsatt stor och det är ännu för tidigt för att säga hur marknaden kommer att utvecklas. Vad vi kan säga med säkerhet är att våra kunder fortsatt ser ett högt värde i våra samarbeten och att vi tillsammans kommer att fortsätta utveckla vårt starka erbjudande.

Jag är tacksam för våra starka och stabila ägare som tror på vår vision och investerar i vår framtid. Ett långsiktigt engagemang och stöd ger oss möjlighet att driva företaget framåt och utveckla hållbara strategier för fortsatt tillväxt och lönsamhet. Jag vill även rikta ett stort tack till alla våra värdefulla medarbetare på Humlegården. Ett engagemang och kompetens är avgörande för vår fortsatta framgång. Tillsammans är vi starka och jag ser fram emot att fortsätta vår gemensamma, hållbara tillväxtresa.

Stockholm i juli 2023



Anneli Jansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling

januari–juni 2023

678 mkr

driftöverskott.

93%

uthyrningsgrad.

73%

överskottsgrad.

Finansiell översikt

mkr	2023 jan–jun	2022 jan–jun
Hysesintäkter	933	858
Uthyrningsgrad, %	93	93
Driftöverskott	678	614
Överskottsgrad, %	73	72
Förvaltningsresultat	487	481
Värdeförändring fastigheter	-1 548	2 479
Värdeförändring derivat	-61	741
Resultat före skatt	-1 122	3 701
Periodens resultat	-901	2 982
Substansvärde per aktie, kr	31 127	33 289
Förändring substansvärde per aktie, %	-3,7	11,4

Hysesintäkter och driftöverskott

Hysesintäkterna ökade med 9 procent och uppgick till 933 mkr (858). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 9 procent och uppgick till 864 mkr (793) där ökningen främst beror på indexökningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 juni 2023 uppgick till 93 procent (93). Under första halvåret har det gjorts uthyrningar motsvarande 67 mkr (61) i årshyra. Avtal som sagts upp för avflytt uppgick till 81 mkr (34) och nettouthyrningen uppgick till -13 mkr (27). Den negativa nettouthyrningen är hänförlig till att ett antal avtal med avflytt 2024 har blivit uppsagda. Det har genomförts omförhandlingar av hyresavtal om sammanlagt 21 mkr (53) i årshyra med en genomsnittlig ökning med 5 procent (22). Av de avtal som varit föremål för omförhandling under året har 71 procent förblivit kunder hos Humlegården.

Fastighetskostnaderna uppgick till 254 mkr (244) där driftkostnaderna främst ökade till följd av ökade elpriser, samt kostnader för fastighetsskötsel.

Driftöverskottet ökade totalt med 10 procent och uppgick till 678 mkr (614). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 10 procent. Överskottsgraden uppgick totalt till 73 procent (72).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 20 mkr (22).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -163 mkr (-102). Finansiella kostnader ökade jämfört med föregående år vilket främst beror på att Stibor 3 månader stigit kraftigt. Därutöver har skuldportföljens genomsnittliga marginal ökat något efter refinansieringar.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 gånger (6,0). Läs mer under Finansiering, sidorna 9–11.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 1 procent och uppgick till 487 mkr (481).

Värdeförändring

Värdeförändring fastigheter uppgick till -1 548 mkr (2 479), vilket motsvarar en värdeförändring på -3,9 procent (6,5) sedan räkenskapsårets början. Läs mer under Förändring av fastighetsvärdet, sidan 8. Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till -61 mkr (741).

Skatt

Periodens skatt uppgick till 221 mkr (-719). Aktuell skatt uppgick till -55 mkr (-48) och resterande del utgörs av uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Resultat

Periodens resultat uppgick till -901 mkr (2 982) och har främst påverkats av värdeförändringar fastigheter och värdeförändringar räntederivat, vilket har motverkats något av ett ökat förvaltningsresultat.

Kassaflöde

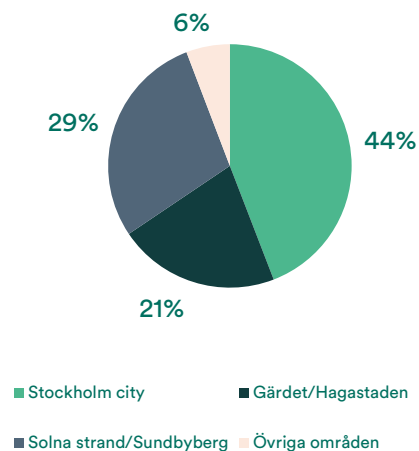
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 569 mkr (496). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -535 mkr (-398) och har påverkats av investeringar i egna fastigheter med -534 mkr (-394). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 68 mkr (-8).

Utveckling av substansvärde

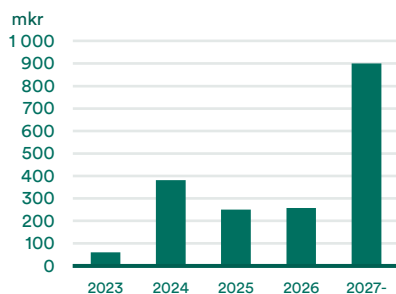
Substansvärdet uppgick till 31 127 kr per aktie, vilket är en minskning med -3,7 procent sedan räkenskapsårets början. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

Våra fastigheter

Marknadsvärde per område 2023-06-30



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

”En diversifierad och kreditvärdig kundbas.”

Stockholms bästa lägen

Humlegården äger och förvaltar 59 fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva kontorslägen. Fastigheterna är belägna inom fem kilometer från Stockholms city, med närhet till spårbunden kollektivtrafik. De flesta fastigheterna ingår i ett större kluster då ett samlat fastighetsbestånd ger oss möjlighet att se till helheten och skapa ett starkt kund-erbjudande och ett intressant sammanhang.

Läs mer: humlegarden.se/fastighetsfor-teckning

Diversifierad och kreditvärdig kundportfölj

Vår målsättning är att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för våra kunder och vara förstahandsvalet för de som söker lokaler i våra områden. Humlegården har cirka 490 kunder varav de tio största hyresgästerna står för 36 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 30 juni 2023. 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 30 juni 2023 uppgick till 2 022 mkr (1 829) varav kontorslokaler står för 84 procent. Den genomsnittliga hyrestiden uppgick till 4,4 år (4,8).

Hållbar förvaltning

Vi fokuserar på att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och en långsiktig, hållbar förvaltning. Vår målsättning är att vara klimatneutrala i hela verksamheten senast år 2045. Planen bygger på tre delar: klimatmål som är vetenskapligt validerade enligt Science Based Targets (SBTi), ett hållbarhetsprogram som sätter ramarna för nyproduktionsprojekt samt cirkulära principer.

Klimatmålet innebär att bolaget ska halvera CO₂e-utsläppen till 2030, i enlighet med SBTi Scope 1–3. Humlegårdens energimål är att långsiktigt minska energianvändningen i fastigheterna med 32 procent till 2030 jämfört mot 2019. Dessa ambitiösa mål ställer krav på åtgärder i både den löpande förvaltningen och i arbetet med ny- och

ombyggnation. Som ett led i denna strävan har vi tecknat ett avtal med Stockholm Exergi, som handlar om att skapa minusutsläpp genom att fånga in biogen koldioxid, bio-CCS, och lagra i berggrunden.

En cirkulär strategi visar vägen

Av verksamhetens totala utsläpp kommer en betydande del från ombyggnation av befintliga lokaler och fastigheter samt nyproduktion. Därför har vi utvecklat en metod för hur vi kan arbeta cirkulärt när vi bygger om eller bygger nytt. Implementeringen startade under våren 2023 och strategin består av två delar: återbruk och cirkulärt byggande. Återbruksprocessen innebär till exempel att vi gör en återbruksinventering och tar fram handlingsplaner för hur vi ska använda befintligt material och demontera varsamt. Vid nyproduktion är det istället viktigt att vi planerar för byggnadens livscykel redan från början, ökar nyttjandegraden och designar på ett sätt som gör det möjligt att anpassa, demontera och ge byggnaden en lång livslängd.

Vårt mål är att alla lokalanpassningar och all nybyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer senast år 2030. För att kunna utvärdera cirkulariteten i både projektets genomförande och det faktiska slutresultatet har vi tagit fram ett branschunikt sätt att mäta cirkularitet, genom att poängsätta genomförandet efter de cirkulära principerna. Endast de projekt som uppnår en tillräckligt hög poäng klassas som cirkulära. För att också mäta resultatet av att arbeta utifrån de cirkulära principerna har Humlegården tagit fram ett antal delmål som också mäts och följs upp.

Läs mer: humlegarden.se/cirkular-ekonomi



Greenhouse Illustration: Walk the Room.



Origo. Illustration: Walk the Room.

Projekt

Humlegården utvecklar fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter. Målsättningen med våra projekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de områden där vi är etablerade. Vi strävar efter att skapa hållbara stadsmiljöer, vilket även återspeglas i vår projektutveckling där vi har högt ställda ambitioner. Vi arbetar aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som löpande kan startas inom den kommande 10–15-årsperioden. Det är viktigt för att kunna skapa och säkerställa bolagets framtida avkastning.

Pågående projekt

Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

I ett av Solna strands bästa lägen, strax intill tunnelbanestationen, pågår utvecklingen av en befintlig kontorsfastighet med en total uthyrningsbar yta om cirka 20 000 kvm. I arbetet med att modernisera och renovera byggnaden har vi ett stort fokus på återbruk. Inflyttning påbörjas vid årsskiftet 2023/2024. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Stenhöga 5, Origo etapp 1, Solna strand

Origo uppförs i mötet mellan Solna och Sundbyberg. Här skapas cirka 20 000 kvm kontor med inflyttning från årsskiftet 2023/2024. Särskilt stort fokus har lagts på atmosfären samt serviceerbjudandet och inspiration har hämtats från

hotellvärlden. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Läs mer: humlegarden.se/projekt

Pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Tidpunkt för färdigställande	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, 2023-06-30, mkr
Päronet 8 ¹⁾	Solna strand	Kontor	Q4 2023	71	308	172
Stenhöga 5 ²⁾	Solna strand	Kontor	Q4 2023	71	1 050	737
Summa				142	1 358	911

¹⁾ Avser projekt Greenhouse

²⁾ Avser projekt Origo etapp 1

-3,9%

värdeförändring fastigheter.

4,15%

genomsnittligt direktavkastningskrav.

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 38 651 mkr per 30 juni 2023 (39 665 per 31 dec 2022). Värdeförändringen uppgick till -1 548 mkr (2 479), vilket motsvarar en värdeförändring om -3,9 procent (6,5) sedan räkenskapsårets början. Värdeförändringen under första halvåret är orealiserad och förklaras främst av ökade avkastningskrav. Fastighetsbeståndet har värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,15 procent (3,97 per 31 dec 2022), vilket är en ökning mot räkenskapsårets början med 18 punkter.

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

Investeringar i egna fastigheter

Under första halvåret har det investerats 534 mkr (394) i egna fastigheter. Cirka 55 procent avser investeringar i de pågående projektfastigheterna, läs mer under Projekt, sidan 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 första halvåret 2023 har inga transaktioner ägt rum.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2022-12-31	39 665
+ Förvärv	-
+ Investeringar	534
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	-1 548
Marknadsvärde 2023-06-30	38 651

Fastighetsbestånd per segment, 2023-06-30

	Förvaltning	Projekt ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	57	2	59
Marknadsvärde, mkr	37 123	1 528	38 651
Andel av marknadsvärde, %	96	4	100
Uthyrningsgrad, %	93	-	93

¹⁾ Avser projektklassade fastigheter

Finansiering

”Stark rating har bekräftats med positiva utsikter.”

100%

Grön- och hållbar finansiering.

31,9%

belåningsgrad.

100 procent grön- och hållbar finansiering

2017 emitterade Humlegården bolagets första gröna obligation och 2021 uppnåddes en viktig milstolpe, då all finansiering klassades som grön. Nu har nästa steg tagits genom lanseringen av ett nytt ramverk där finansieringen kopplas till bolagets långsiktiga mål om klimatneutralitet. Humlegården har sedan tidigare ingått avtal om hållbarhetslänkade lån med flera av sina banker. För att även kunna erbjuda investerare i obligationsmarknaden möjlighet att bidra till omställningen till klimatneutralitet lanserades i maj ett hållbarhetslänkat ramverk med målsättningar för klimat, energi och cirkulära principer. Parallellt med hållbarhetslänkade lån har Humlegården sedan tidigare etablerat ett ramverk för gröna lån.

Läs mer: humlegarden.se/hallbarhetslankad-finansiering

Fortsatt högt underliggande inflationstryck

Inflationen har varit fortsatt hög under inledningen av 2023 och Riksbanken väntas därför fortsätta på den inslagna vägen med räntehöjningar. Stibor 3 månader har fortsatt att stiga under inledningen av året och nådde 3,81 procent vid utgången av det andra kvartalet. Prissättningen i marknaden indikerar nu att Stibor 3 månader som högst går upp till drygt 4 procent för att därefter börja falla tillbaka. Räntekurvan har en fortsatt negativ lutning med en 5-årig swapränta på 3,39 procent och en 10-årig swapränta på 3,07 procent. Tillsammans med stigande kreditmarginaler har finansieringskostnaderna ökat kraftigt för fastighetsbolag generellt. För vissa aktörer i sektorn har situationen blivit problematisk när motståndskraften mot stigande räntor inte visat sig vara tillräckligt god som en konsekvens av en för hög belåning i förhållande till den nya räntemiljön. Tack vare en stark balansräkning med låg belåning och tydligt fokus på kassaflöde står Humlegården väl rustat trots stigande räntor och en mer utmanande kreditmarknad.

Robust finansiell profil

Humlegårdens finansiella strategi syftar till att begränsa refinansieringsrisken och långsiktigt upprätthålla en

väldiversifierad låneportfölj med god tillgång till extern finansiering till konkurrenskraftiga villkor. Belåningsgraden är fortsatt låg och uppgick till 31,9 procent (30,4). Som en konsekvens av stigande marknadsräntor har rätetäckningsgraden sjunkit något och uppgick till 4,1 ggr (6,0) för det första halvåret. Under det andra kvartalet uppgick rätetäckningsgraden till 4,1 ggr (4,9) Tack vare en god intjäning och relativt begränsad exponering mot Stibor 3 månader har Humlegården en god motståndskraft mot fortsatt stigande räntor. Finanspolicyn anger att rätetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger. Den 30 juni 2023 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 2,6 procent (1,5).

Stark rating bekräftas med positiva utsikter

Standard & Poor's har under perioden bekräftat Humlegårdens investment grade rating med betyget BBB+ men stärker också betyget från stable outlook till positive outlook. I sin analys noterar S&P att Humlegårdens finansiella och operationella nyckeltal kontinuerligt har förbättrats. Även jämfört med bolag med liknande riskprofil utmärker sig Humlegården genom att vara bättre positionerat. Den starka kopplingen till länsförsäkringsgruppen och ägarnas långsiktiga engagemang är också en positiv faktor i den sammantagna bedömningen. Humlegården har också betyget Baa1, Stable Outlook från Moody's som bekräftats i juni 2023.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 12 711 mkr (12 635 per 31 dec 2022) och likvida medel till 383 mkr (282 per 31 dec 2022). Nettoskulden uppgick därmed till 12 329 mkr (12 353 per 31 dec 2022) och för perioden innebär det en minskning om 25 mkr. Under perioden emitterades gröna obligationer om 300 mkr på 3 års löptid och ett hållbarhetslänkat banklån utökades med 229 mkr.

2,6%

genomsnittlig ränta.

Säkerställd finansiering och belåningsgrad

Finansiering sker via kapitalmarknaden, genom emissioner av obligationer och företagscertifikat samt via säkerställda banklån. Finansiering via kapitalmarknaden avser 62 procent av de räntebärande skulderna och 38 procent avser säkerställd finansiering från banker. Andel säkerställd finansiering uppgick till 13 procent av fastigheternas marknadsvärde. Andelen ej belånade fastigheter uppgick till 76 procent av totala fastighetsvärdet. Övrig finansiering är icke-säkerställd via MTN- och företagscertifikatprogram. En viktig del av Humlegårdens finansiella flexibilitet utgörs av en låg andel säkerställd finansiering med en hög andel ej belånade fastigheter och utnyttjade pantbrev. Tillsammans

med en låg belåningsgrad och stor andel bekräftade lånelöften skapar det en god finansiell stabilitet.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 3,5 år (4,1) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 31 procent av räntebärande skulder. Under perioden har befintliga ränteswappar om 1 mdkr i nominellt belopp förkortats till lägre fast kupong vilket haft en positiv effekt på snitträntan. Samtidigt upptogs en ny ränteswap med start vid utgången av tredje kvartalet 2024 och förfall 2032.

Låneförfallstruktur, per 2023-06-30

Nominellt belopp (mkr)

Förfall	Certifikat	Obligationer	Banklån	Totalt	Andel	Ränteförfall	Andel
	396			396	3%		
År 1		1 680		1 680	13%	3 896	31%
År 2		1 500		1 500	12%	400	3%
År 3		2 250	2 100	4 350	34%	1 480	12%
År 4		1 100		1 100	9%	1 350	11%
År 5 eller senare		930	2 770	3 700	29%	5 600	44%
Totalt	396	7 460	4 870	12 726	100%	12 726	100%

4,1 ggr

Räntetäckning.

Derivat

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallsstrukturen i låneportföljen. Derivatportföljens nominella belopp uppgick på balansdagen till 9 130 mkr (8 630 per 31 dec 2022). Det bokförda övervärdet i derivatportföljen var vid perioden slut 813 mkr (874 per 31 dec 2022). Värdeförändringen på derivat uppgick därmed till -61 mkr (741) för perioden.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick per halvårsskiftet till 22 718 mkr, vilket motsvarar en soliditet på 55,5 procent (56,5 per 31 dec 2022).

Substansvärdet uppgick till 31 127 kronor per aktie, vilket motsvarar en minskning med -3,7 procent jämfört med 31 dec 2022. Förändringen beror på negativa värdeförändringar på fastigheter.

Ytterligare information

För mer information om det gröna ramverket och finansiell sammanställning besök humlegarden.se/finansiell-information.

Finansiella nyckeltal

	Policy	2023-06-30	2022-06-30
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	31,9	30,4
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13	9,3	10,4
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	4,1	6,0
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	3,3	3,3
Låneförfall 12 mån, %	max 35	16,3	9,1
Lånelöften och likvida medel 12 månader, %	minst 100	149	182
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	3,5	4,1
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	30,6	31,5
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Resultaträkning – koncernen

mkr	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Hysesintäkter ¹⁾	932,8	858,0	1 725,6
Driftskostnader	-117,4	-101,4	-200,5
Underhållskostnader	-9,2	-15,6	-26,1
Fastighetsskatt	-74,2	-74,9	-142,9
Fastighetsadministration	-53,6	-52,0	-104,9
Summa fastighetskostnader	-254,4	-243,9	-474,4
Driftöverskott	678,4	614,0	1 251,2
Central administration	-19,8	-22,2	-50,5
Övriga rörelsekostnader	-	-	-1,5
Finansiella intäkter	2,9	1,5	3,1
Finansiella kostnader	-165,6	-103,2	-225,6
Tomträttsavgälder	-8,9	-9,3	-18,1
Förvaltningsresultat	487,0	480,9	958,6
Värdoförändringar fastigheter	-1 547,7	2 478,8	1 138,9
Värdoförändringar derivat	-60,9	741,0	826,4
Resultat före skatt	-1 121,6	3 700,7	2 923,9
Aktuell skatt	-55,1	-47,5	-86,4
Uppskjuten skatt	276,1	-671,4	-504,6
Periodens resultat	-900,6	2 981,7	2 332,9
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-900,6	2 981,7	2 332,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 59 mkr (51) för perioden jan–jun 2023 och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Periodens resultat	-900,6	2 981,7	2 332,9
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:			
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	10,3	34,2	68,7
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	-2,1	-7,1	-14,2
Summa periodens övriga totalresultat	8,2	27,2	54,5
Periodens totalresultat	-892,4	3 008,9	2 387,4
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-892,4	3 008,9	2 387,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	38 650,9	40 613,3	39 665,0
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	589,3	589,3	589,3
Derivat	812,8	788,3	873,7
Övriga anläggningstillgångar	7,1	8,4	6,9
Summa anläggningstillgångar	40 060,1	41 999,3	41 134,9
Omsättningstillgångar	462,7	371,8	361,1
Likvida medel	382,7	344,4	281,5
Summa omsättningstillgångar	845,4	716,2	642,6
SUMMA TILLGÅNGAR	40 905,5	42 715,5	41 777,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 718,1	24 232,0	23 610,5
Uppskjuten skatteskuld	3 940,6	4 374,3	4 214,6
Långfristiga räntebärande skulder	10 641,0	10 440,2	11 792,0
Övriga långfristiga skulder	707,2	745,5	716,2
Summa långfristiga skulder	15 288,8	15 560,0	16 722,8
Kortfristiga räntebärande skulder	2 070,2	2 251,1	843,0
Övriga kortfristiga skulder	828,4	672,3	601,2
Summa kortfristiga skulder	2 898,6	2 923,4	1 444,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 905,5	42 715,5	41 777,5

Förändringar i eget kapital – koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

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 2022	0,7	2 020,8	19 201,6	21 223,1		21 223,1
Periodens resultat			2 981,7	2 981,7		2 981,7
Övrigt totalresultat			27,2	27,2		27,2
Summa periodens totalresultat			3 008,9	3 008,9		3 008,9
Utgående balans 30 juni 2022	0,7	2 020,8	22 210,5	24 232,0	0,0	24 232,0
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
Utgående balans 31 december 2022	0,7	2 020,8	21 589,0	23 610,5	0,0	23 610,5
Periodens resultat			-900,6	-900,6		-900,6
Övrigt totalresultat			8,2	8,2		8,2
Summa periodens totalresultat			-892,4	-892,4		-892,4
Utgående balans 30 juni 2023	0,7	2 020,8	20 696,6	22 718,1	0,0	22 718,1
		30 jun 2023	31 dec 2022			
Utstående antal aktier	709 119		709 119			

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	678,4	614,0	1 251,2
Central administration	-19,8	-22,2	-50,5
Ej kassaflödespåverkande poster	0,1	1,2	4,6
Erhållen ränta	2,9	0,2	1,8
Betald ränta	-129,0	-87,7	-191,3
Betald skatt	38,5	-44,0	-127,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	571,1	461,6	888,0
Nettoförändring av rörelsekapital	-2,0	34,5	0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	569,1	496,1	888,9
Investeringsverksamheten			
Investeringar i egna fastigheter	-533,6	-394,0	-785,7
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-1,8	-3,8	-3,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-535,4	-397,9	-789,5
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	518,8	1 475,0	1 963,3
Amortering av lån	-451,3	-1 483,1	-2 035,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	67,5	-8,0	-72,2
Periodens kassaflöde	101,2	90,2	27,2
Likvida medel vid periodens början	281,5	254,3	254,3
Likvida medel vid periodens slut	382,7	344,4	281,5

Segmentredovisning – koncernen

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun
Hysesintäkter	890,7	814,2	49,8	49,9	-7,7	-6,1	932,8	858,0
Fastighetskostnader	-249,2	-232,8	-12,9	-17,3	7,7	6,1	-254,4	-243,9
Driftöverskott	641,5	581,4	36,9	32,6	0,0	0,0	678,4	614,0
Central administration					-19,8	-22,2	-19,8	-22,2
Finansnetto					-162,7	-101,6	-162,7	-101,6
Tomträttsavgälder	-8,9	-9,2		-0,1			-8,9	-9,3
Förvaltningsresultat	632,6	572,2	36,9	32,5	-182,5	-123,9	487,0	480,9
Värdeförändringar fastigheter	-1 484,2	2 165,4	-63,5	313,4			-1 547,7	2 478,8
Värdeförändringar derivat					-60,9	741,0	-60,9	741,0
Resultat före skatt	-851,6	2 737,6	-26,6	345,9	-243,4	617,1	-1 121,6	3 700,7
Skatt					221,0	-719,0	221,0	-719,0
Periodens resultat	-851,6	2 737,6	-26,6	345,9	-22,4	-101,9	-900,6	2 981,7

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun
Marknadsvärde fastigheter, mkr	37 122,9	37 018,7	1 528,0	3 594,6			38 650,9	40 613,3
Investeringar i egna fastigheter, mkr	236,0	139,0	297,5	255,0			533,5	394,0
Överskottsgrad, %	72	71	74	65			73	72

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan-dec
Nettoomsättning	97,2	92,2	166,9
Administrations- och försäljningskostnader	-119,9	-118,9	-217,3
Rörelseresultat	-22,7	-26,7	-50,4
Finansiella intäkter	193,6	118,2	233,6
Finansiella kostnader	-245,9	-164,5	-347,7
Resultat efter finansiella poster	-75,0	-73,0	-164,5
Bokslutsdispositioner	191,7	235,9	493,6
Resultat före skatt	116,7	162,9	329,1
Aktuell skatt	-23,7	-29,7	-63,4
Periodens resultat	93,0	133,2	265,8

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	30 jun 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	3,4	2,2
Materiella anläggningstillgångar	1,4	1,6
Finansiella anläggningstillgångar	18 652,9	18 423,7
Omsättningstillgångar	7 998,8	7 755,6
Summa tillgångar	26 656,5	26 183,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 260,5	7 167,5
Obeskattade reserver	56,1	56,1
Långfristiga skulder	10 751,1	11 889,6
Kortfristiga skulder	8 588,8	7 069,9
Summa eget kapital och skulder	26 656,5	26 183,1

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 97 mkr (92). Rörelseresultat uppgick till -23 mkr (-27). Periodens resultat uppgick till 93 mkr (133). Externa räntebärande skulder ökade med 11 mkr under perioden och uppgick till 12 711 mkr (12 700). Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

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 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 gjorts 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.

Medarbetare

Medelantal anställda uppgick till 91 anställda (93 per 31 dec 2022).

Händelser efter balansdagen

Avtal har den 7 juli 2023 undertecknats om förvärv av fastigheten Banvakten 1 belägen i Solna. Fastigheten tillträds 30 augusti 2023.

Halvårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 11 juli 2023

Anders Grånäs
Ordförande

Susanne Bäck
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Ola Evensson
Styrelseledamot

Hans Ljungkvist
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheter area, kvm	507 696	504 742	508 454
Fastigheter, antal	59	59	59
Fastigheter marknadsvärde, mkr	38 651	40 613	39 665
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	93	93	92
Överskottsgrad, %	73	72	73
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	-
Investeringar i egna fastigheter, mkr	534	394	786
Finansrelaterade nyckeltal			
Genomsnittlig ränta, %	2,6	1,5	2,3
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	3,5	4,1	3,8
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,3	3,3	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	6,0	5,5
Belåningsgrad, %	31,9	30,4	31,1
Skuldkvot, ggr	9,3	10,4	10,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,5	0,5
Soliditet, %	55,5	56,7	56,5
Eget kapital, mkr	22 718	24 232	23 611
Avkastning på eget kapital, %	-7,8	26,2	10,4
Avkastning på totalt kapital, %	-4,7	18,8	7,8
Substansvärde, mkr	22 073	23 606	22 917
Substansvärde per aktie, kr	31 127	33 289	32 317
Förändring substansvärde per aktie, %	-3,7	11,4	8,2
Övriga nyckeltal			
Medelantal anställda	91	82	93

¹⁾Inklusive tecknade men inte tillträdde hyresavtal

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.

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Hysesintäkter, mkr	932,8	858,0	1 725,6
Fastighetskostnader, mkr	-254,4	-243,9	-474,4
Driftöverskott, mkr	678,4	614,1	1 251,2
Överskottsgrad, %	73	72	73
Substansvärde	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Utgående eget kapital, mkr	22 718,1	24 232,0	23 610,5
Återläggning av derivatskuld, mkr	-812,8	-788,3	-873,7
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	167,4	162,4	180,0
Substansvärde, mkr	22 072,7	23 606,1	22 916,7
Antal aktier	709 119	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, kr	31 127	33 289	32 317

Finansiella risker

Belåningsgrad	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Räntebärande skulder, mkr	12 711,2	12 691,3	12 635,0
-Avdrag likvida medel, mkr	-382,7	-344,4	-281,5
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>12 328,5</i>	<i>12 346,9</i>	<i>12 353,5</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	38 650,9	40 613,3	39 665,0
Belåningsgrad, %	31,9	30,4	31,1
Räntetäckningsgrad	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jan–dec
Förvaltningsresultat, mkr	487,0	480,9	958,6
Återläggning av räntenetto, mkr	156,4	96,2	213,9
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>643,4</i>	<i>577,1</i>	<i>1 172,5</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	6,0	5,5

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

Mikael Andersson, CFO

Tel: 08-678 92 19

E-post: mikael.andersson@humlegarden.se

Madeleine Castenvik Holt, Marknads- och kommunikationschef

Tel: 08-678 92 35

E-post: madeleine.castenvik@humlegarden.se