

Bokslutskommuniké

Januari–december 2021

Hysesintäkter

1 624 mkr

Jan–dec 2020: 1 587 mkr.

Förvaltningsresultat

925 mkr

Jan–dec 2020: 920 mkr.

Substansvärde

21,2 mdkr

+15,9 procent sedan 2020-12-31.

Året i korthet

(Jämförelsetalen avser januari–december 2020 såvida inget annat anges.)

- Hysesintäkterna uppgick till 1 624 mkr (1 587), en ökning med 2 procent.
- Nettouthyrningen uppgick till 34 mkr (-27).
- Hyrorerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 17 procent (20).
- Uthyrningsgraden inklusive tecknade men inte tillträdna hyresavtal uppgick till 93 procent (92).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (76).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 925 mkr (920).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 37 740 mkr (35 735). Värdeförändringar fastigheter uppgick till 2 582 mkr (632), vilket är en ökning med 7,1 procent (1,8) sedan räkenskapsårets början.
- Resultat efter skatt uppgick till 3 197 mkr (1 121).
- Substansvärdet per aktie ökade med 15,9 procent (7,1).
- Vid årsskiftet uppgick andelen grön finansiering till 100 procent av Humlegårdens finansiering.
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 97 procent (95) av total LOA (lokalarea).
- Efter 2021 års utgång har Humlegården erhållit en investment grade rating från Standard & Poor's med betyget BBB+ Outlook Stable.

Om Humlegården 2021

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	58
Fastighetsvärde, mkr	37 740
Hyresvärde ¹⁾ , mkr	1 769
Uthyrbar area, tkvm	522
Antal anställda	86

¹⁾ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

VD-kommentar

Vår marknad har även 2021 präglats av pandemin. Diskussionen om hur och var vi vill arbeta har fortsatt, men synen på kontorets roll som mötesplats har utvecklats positivt i takt med en ökande insikt om vikten av att träffas fysiskt. Vårt erbjudande möter kundernas efterfrågan väl och vi levererar ett starkt resultat.

Fortsatt starkt och stabilt resultat

Humlegården har haft ett mycket starkt år och vi är stolta över resultatet. Vi har haft en god efterfrågan på våra kontor och noterat fortsatt stabila nyckeltal, där pandemins effekter varit begränsade. Ett viktigt och framåttriktat nyckeltal är nettouthyrningen som 2021 uppgick till 34 mkr, den högsta sedan vi började rapportera detta 2018. Det visar att företagen ser ljusare på framtiden, har kraften och modet att satsa framåt och ser vikten av en attraktiv arbetsplats. Vi ser det även som ett kvitto på att vårt erbjudande möter efterfrågan väl. Intresset för kontorets strategiska betydelse för verksamheten är stort, och vi har en nära dialog med våra kunder kring dessa frågor.

Årets resultat uppgick till 3 197 mkr vilket kan jämföras med fjolårets 1 121 mkr. Förvaltningsresultatet var i nivå med 2020 trots att fastigheter har sålts och frånträtts under året. Vi realiserade en mycket stark värdeutveckling i Solna genom försäljningen av kontorsfastigheten Aprikosen 3. Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 7 procent under 2021. Fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 37,7 mdkr. Substansvärdet per aktie ökade med 16 procent jämfört med förra året och på rullande fem år uppgår den genomsnittliga ökningen till 17 procent per år.

Ökade hyresintäkter och stor efterfrågan

Efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm generellt är stark, totalt sett något svagare än före pandemins utbrott men mer

differentierad mellan olika lokaler och platser. Här är vi rätt positionerade med bra kontorslokaler i attraktiva lägen där efterfrågan ökar. Nyuthyrningarna summeras till över 31 000 kvm och de omförhandlade hyresavtalen har haft ökade hyresintäkter med i genomsnitt 17 procent. Av de kunder vi omförhandlat med under året har 76 procent valt att stanna kvar hos oss, ett nyckeltal som vi strävar efter att öka ytterligare.

Stärker positionen inför framtiden

Vi vill skapa hållbara arbets- och stadsmiljöer och arbetar aktivt med utvecklingen av de platser där vi är verksamma. I mars 2021 fick Stockholm en ny destination när Brasserie Astoria slog upp sina portar på Nybrogatan. Under året har även inflyttningen påbörjats i Norra Station i Hagastaden och arbetet fortskrider i det nya kvarteret Origo i Solna strand. Vidare har vi erhållit markanvisningar i Hagastaden, Solna strand samt Klara City View, mitt i Stockholms city. Tre goda exempel på hur vi fortsätter satsningen på kontor i intressanta sammanhang och utmärkta kommunikationslägen.

Stark finansiell ställning

Långivarna visar ett fortsatt stort intresse för Humlegården som investeringsobjekt. I juni blev vi ett av de första fastighetsbolagen i världen att emittera gröna företagscertifikat och under hösten stod det klart att vi uppnått 100 procent grön finansiering. Det finns en stark koppling mellan hållbar utveckling, attraktivitet i kapitalmarknaden och finansiell stabilitet i bolaget. 2022 har fått en bra inledning, då vi i februari erhöll en BBB+ rating från S&P. Vi är väldigt stolta över vår höjda kreditvärdighet, som är en bekräftelse på vår finansiella styrka.

Siktet inställt på tillväxt, värdeskapande och lönsamhet

De ökande kraven inom kontorssegmentet framåt kräver starka kluster i rätt lägen och en väl fungerande och framåtlutad affärsmodell. Det som fungerar bra idag behöver vårdas, samtidigt som vi också behöver addera ny kompetens, nya funktioner och nya tankesätt. Målet är att kombinera de



Foto: Jonas Malmström

kviteter Humlegården har idag med ett kundservicetänkande som genomsyrar hela organisationen och gör att Humlegårdens erbjudande uppfattas ännu starkare i morgondagens kontorsmarknad. Vi vill också växa. Det handlar om att stärka greppet om attraktiva platser och kunna bära strategiska investeringskostnader inom ny teknik, koncept och flexibilitet. Det skapar även förutsättning för långsiktig lönsamhet genom skalfördelar och lägre kapitalkostnader. Dessutom är det viktigt för att vara en attraktiv arbetsgivare.

När restriktionerna nu hävts ser vi fram emot att Stockholm öppnar upp. På Humlegården har vi inte saktat ner på takten. Handlingskraften och kreativiteten hos alla medarbetare har varit otrolig. Jag vill rikta ett särskilt tack till alla mina fantastiska kollegor. Vi möter framtiden tillsammans och jag ser fram emot att arbeta vidare med alla de spännande möjligheter vi står inför.

Stockholm i mars 2022

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling

Januari–december 2021

75%

överskottsgrad.

7,1%

värdeförändring fastigheter.

15,9%

förändring substansvärde per aktie.

Finansiell översikt

mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	1 624	1 587
Uthyrningsgrad, %	92	91
Driftöverskott	1 213	1 206
Överskottsgrad, %	75	76
Förvaltningsresultat	925	920
Värdeförändring fastigheter	2 582	632
Värdeförändring derivat	295	-127
Resultat före skatt	3 801	1 426
Periodens resultat	3 197	1 121
Substansvärde per aktie, kr	29 876	25 767
Förändring substansvärde per aktie, %	15,9	7,1

Hysesintäkter och driftöverskott

Hysesintäkterna för året ökade med 2 procent och uppgick till 1 624 mkr (1 587). Vid jämförelse mot tidigare år har hyesintäkterna påverkats positivt av färdigställande av projektfastigheter men minskat till följd av försäljning av fastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyesintäkterna med 2 procent främst till följd av att tidigare vakanta lokaler har tillträtts.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2021 uppgick till 92 procent (91), inklusive tecknade men inte tillträdde hyresavtal uppgick uthyrningsgraden till 93 procent (92). Under året har det gjorts uthyrningar motsvarande 135 mkr (141) i årshyra. Avtal som sagts upp för avflytt uppgick till 101 mkr (168) och nettouthyrningen uppgick till 34 mkr (-27). Det har genomförts omförhandlingarna av hyresavtal om sammanlagt 47 mkr (144) i årshyra med en genomsnittlig ökning med 17 procent (20). Av de avtal som varit föremål för omförhandling under året har 76 procent valt att förbli kund hos Humlegården.

Fastighetskostnaderna uppgick till 411 mkr (380) där driftkostnaderna ökat till följd av en kallare vinter samt ökade administrativa kostnader.

Driftöverskottet ökade totalt med 1 procent och uppgick till 1 213 mkr (1 206). I jämförbart bestånd var driftöverskottet i nivå med föregående år. Överskottsgraden uppgick totalt till 75 procent (76).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 49 mkr (45).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -224 mkr (-235), främst beroende på minskad skuldvolym till följd av fastighetsförsäljning under andra halvåret samt ökade finansiella intäkter till följd av försäljning av pantbrev i fyra fastigheter. Koncernens genomsnittliga ränta uppgick till 1,4 procent på balansdagen (1,5). Räntetäckningsgraden uppgick till 5,3 gånger (5,0). Läs mer under Finansiering, sidorna 12–14.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 925 mkr (920). I jämförbart bestånd var förvaltningsresultatet i nivå med föregående år.

Värdeförändring

Värdeförändring fastigheter uppgick till 2 582 mkr (632) vilket är en ökning med 7,1 procent (1,8) sedan räkenskapsårets början. Läs mer under Förändring av fastighetsvärdet, sida 11. Årets värdeförändring på räntederivat uppgick till 295 mkr (-127).

Skatt

Årets skatt uppgick till -604 mkr (-305) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Resultat

Årets resultat uppgick till 3 197 mkr (1 121) och har påverkats positivt av värdeförändringar fastigheter och värdeförändringar räntederivat.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 901 mkr (768). Investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i egna fastigheter med -676 mkr (-585) samt avyttring fastigheter med 1 233 mkr (25). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 453 mkr (-281).

Utveckling av substansvärde

Substansvärdet uppgick till 29 876 kr per aktie, vilket är en ökning med 15,9 procent sedan räkenskapsårets början. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

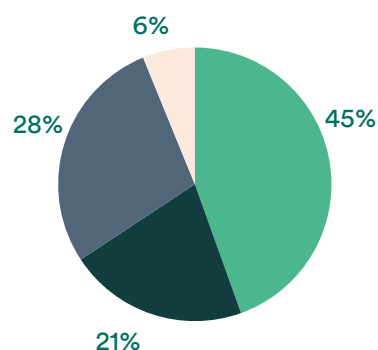
Resultatutveckling juli-december 2021

(Jämförelsetalen avser perioden juli-december 2020)

Intäkterna ökade med 1 procent och uppgick till 817 mkr (812). Fastighetskostnaderna uppgick till 196 mkr (183) och sammantaget uppgick driftöverskottet till 621 mkr (628). Förvaltningsresultatet uppgick till 482 mkr (489).

Våra områden

Marknadsvärde per område 2021-12-31



- Stockholm city
- Gärdet/Hagastaden
- Solna strand
- Övriga områden

”Vi verkar på attraktiva platser där vi skapar intressanta sammanhang.”

Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

Humlegården äger och förvaltar 58 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 kunderbjudande. Vi verkar på attraktiva platser där vi skapar intressanta sammanhang och ett starkt serviceutbud. 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 - Våra 15 fastigheter i innerstaden står för 45 procent av det totala marknadsvärdet. De återfinns i attraktiva lägen, såsom Engelbrektsplan, Nybrogatan, Norrmalmstorg och Blasieholmen. Flera av fastigheterna har förädlats för att möta både dagens krav på funktionalitet och hållbarhet, samtidigt som de ursprungliga kvaliteterna bevaras.

Gärdet - I detta område äger Humlegården två fastigheter, Bremen 2 och Bremen 4, med en total uthyrningsbar yta om cirka 60 000 kvm. Dessa är belägna på Tegelluddsvägen, ett stenkast från Gärdets tunnelbanestation, och representerar tillsammans med marknadsområdet Hagastaden 21 procent av det totala marknadsvärdet.



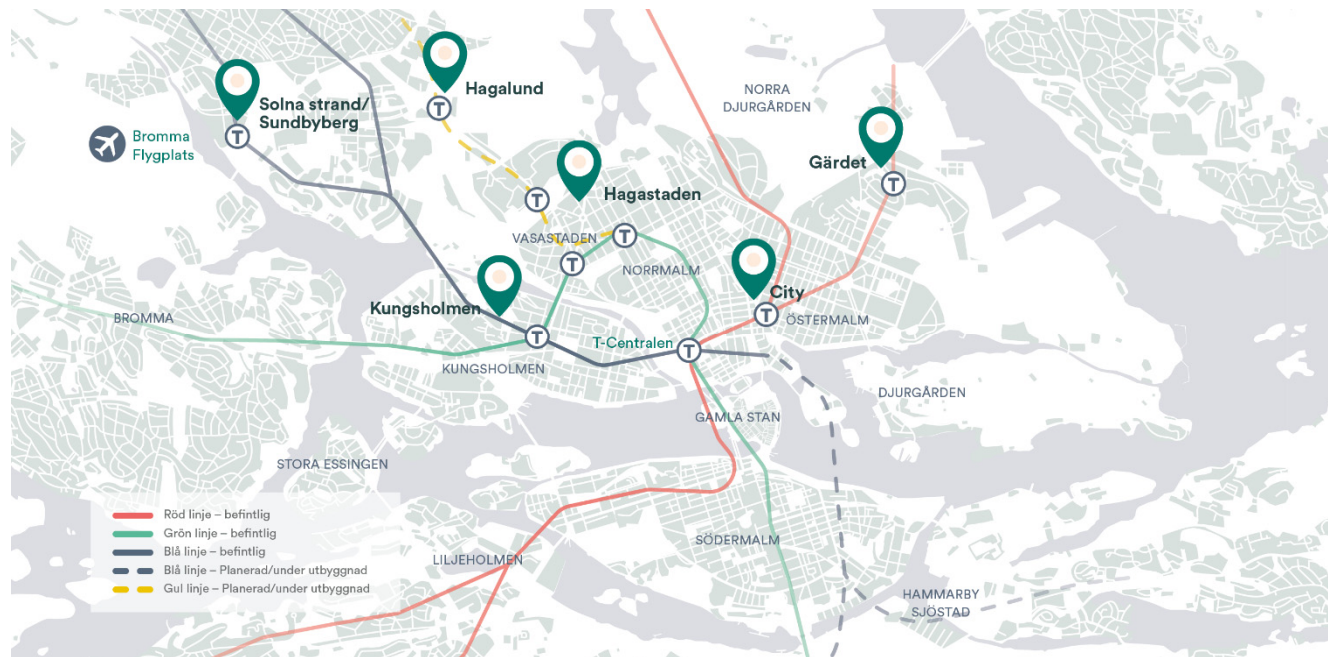
Greenhouse Solna strand är en av Humlegårdens kommande satsningar, där en befintlig fastighet genomgår en omfattande utveckling. Inflyttning påbörjas 2023. Illustration: Industriromantik.

Ta del av en fullständig fastighetsförteckning på humlegarden.se

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. Humlegården äger tre fastigheter i stadsdelen: Härden 15 och Härden 16, samt den intilliggande tomträtten Mitokondrien som erhöles under året. Kvarteret genomgår nu en omfattande omdaning. Läs mer om utvecklingen av Norra Station på sidan 9.

Solna strand - I denna stadsdel, som är ett av Storstockholms största kontorsområden, äger Humlegården 10 fastigheter om totalt 234 000 kvm. Fastigheterna motsvarar 28 procent av det totala marknadsvärdet. Utmärkta kommunikationer, närhet till restauranger och service samt goda träningsmöjligheter gör området attraktivt.

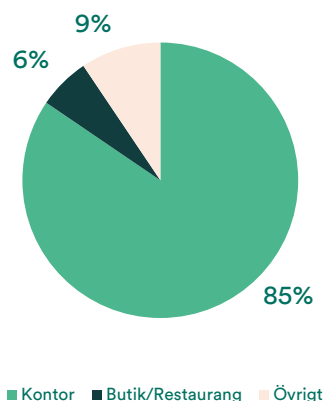
Övriga områden - Humlegården äger två fastigheter på Kungsholmen, Dykaren 10 samt Dykaren 33 på Alströmergatan. Vidare är Humlegården den största fastighetsägaren i Hagalund. Här pågår arbetet inför ett omfattande stadsutvecklingsprojekt. Läs mer på sidan 9.



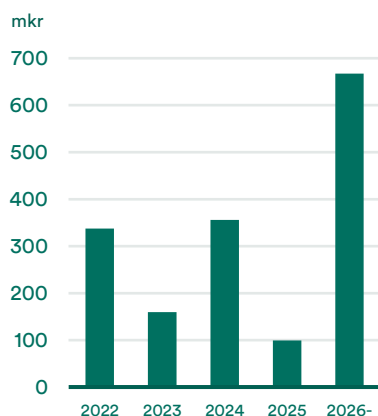
Alla fastigheter ligger i kollektivtrafiknära lägen.

Våra fastigheter

Hyresvärde¹⁾ per lokaltyp



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

Kunder och förvaltning

De bästa möjliga förutsättningarna

Vår målsättning är att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för våra kunder och vara förstahandsvalet för de som söker lokaler i våra områden. Vi fokuserar på att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och en långsiktig, hållbar drift och förvaltning. Våra fastigheter och vårt kunderbjudande utvecklas kontinuerligt. Vi vill bidra till en levande stadsbild och skapa intressanta sammanhang. Det gör vi genom att tillföra service och en omsorgsfull gestaltning av byggnaderna och de omgivande stråken. Viktigt är även mixen av verksamheter i området, som skapar dynamik och gör platsen attraktiv.

Diversifierad och kreditvärdig kundportfölj

Humlegården har cirka 490¹⁾ kunder varav de tio största hyresgästerna står för 36 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 31 december 2021. 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 2021 uppgick till 1 769¹⁾ mkr (1 728). Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,5 år (4,3). Nettouthyrningen uppgick till 34 mkr (-27) och hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 17 procent (20). Den totala uthyrningen uppgick till cirka 31 000 kvm.

Resultatmässigt var pandemins effekter begränsade under året. Exponeringen mot de branscher som har drabbats mest av pandemin, såsom besöksnäring, restauranger och butiker är låg för Humlegårdens del och motsvarar cirka 6 procent av hyresvärdet. Inom dessa segment återfinns också många kreditvärdiga hyresgäster.

Valda och omvalda

En central del i vår strategi fokuserar på att bli omvalda av befintliga kunder. Det förutsätter en nära dialog, stor förståelse för kundernas verksamhet och möjligheten att utveckla vårt erbjudande för att möta förändrade arbetssätt

och nya lokalbehov. Under året har flera omförhandlingar genomförts. Bland de kunder som valt att förlänga sina avtal återfinns BSH Home Appliances, som hyr lokaler om cirka 4 700 kvm på Landsvägen 32 i Solna strand. I Hagalunds arbetsplatsområde har biotech-företaget Scandinavian Biopharma utökat sina lokaler på Industrivägen 1, där de nu hyr cirka 720 kvm. Det anrika möbelföretaget Nordiska Galleriet har valt att förlänga hyresavtalet för butikslokalen om cirka 1 700 kvm på Nybrogatan 11.

Bland de nytilkomna kunderna återfinns Budbee, som hyr cirka 2 400 kvm i Norra Station i Hagastaden och CAIA Cosmetics som etablerat kontor om cirka 700 kvm på Biblioteksgatan 29 vid Engelbrektsplan. Nya kunder är även startup-bolaget Estrid som flyttade till lokaler om 600 kvm på Kungsgatan 12–14. I Solna strand har 680 kvm hyrts ut till Exalt Networks på Vretenvägen 12 och Force IT Consulting har etablerat ett kontor om cirka 450 kvm på Korta gatan 7.

För en hållbar utveckling

Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala år 2045. Vi arbetar kontinuerligt för att minska våra utsläpp av växthusgaser. Av den redovisade klimatpåverkan (exkl. utvecklingsprojekt) 2021 har växthusgasutsläppen minskat med 9 procent jämfört med föregående år. Det beror bland annat på energieffektivisering, lägre emissioner från fjärrvärmens och att inga flygresor genomfördes under året.

Klimatfärdplanen visar vägen

Under 2021 antogs Humlegårdens klimatfärdplan, som beskriver vår strategi för hur vi ska nå klimatneutralitet senast år 2045. Planen baseras på tre viktiga områden: Science Based Targets, cirkulär ekonomi samt ett hållbarhetsprogram som beskriver krav, styrning och uppföljning för hållbarhet i projekt.



En kontorslokal på Vretenvägen 4 i Solna strand har varit föremål för forskningsprojektet med fokus på cirkulär ekonomi. Foto: Jonas Malmström

Cirkulär ekonomi – dags för nästa steg i arbetet

Under hösten 2021 avslutades det Vinnova-finansierade forskningsprojektet "Circularity metrics in business KPI:s" (CIRinK), som Humlegården deltagit i tillsammans med RISE, IVL Svenska Miljöinstitutet AB och Kinnarps AB. Projektet initierades 2019 och en viktig del i satsningen utgjordes av ett pilotprojekt där en kontorslokal i Solna strand byggts om och renoverats enligt cirkulära principer och mätmetoder. Nu går vi in i en ny fas i arbetet mot en cirkulär ekonomi, då kunskap från forskningsprojektet ska integreras i våra processer.

Miljöcertifieringar för långsiktig förvaltning

Miljöcertifieringar är ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning. Vår långsiktiga ambition är att miljöcertifiera alla fastigheter. Detta för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och för att få bättre lånevillkor.

Humlegården arbetar aktivt med att både höja andelen certifierade förvaltningsfastigheter och att förbättra själva certifieringsnivån. Vid årsskiftet uppgick andelen certifierade fastigheter till 97 procent av LOA (lokalarea). Under 2021 uppdaterades certifieringen på 15 fastigheter.

Certifieringsnivån på både byggnad och förvaltning måste vara minst BREEAM In-Use Very Good, eller motsvarande, samt uppnå godkänd energianvändning för att kvalificeras för grön finansiering. Andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use Very Good eller motsvarande uppgick till 66 procent av total lokalarea, vilket motsvarar 71 procent av marknadsvärdet.

- 1) Exklusive parkering.
- 2) Med undantag för kommande/möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen.



Norra Station i Hagastaden. Illustration: BSK Arkitekter.



Origo i Solna strand. Illustration: Walk the Room.

Projekt

Pågående projekt

Härden 15, Norra Station, Hagastaden

Där Vasastaden och Hagastaden möts pågår utvecklingen av fastigheten Härden 15. Här skapas ett dynamiskt sammanhang och framtidssäkrade kontor. Projektets uthyrningsbara yta är cirka 18 100 kvm, varav över 13 000 kvm var uthyrt vid årsskiftet. Bland hyresgästerna återfinns Budbee samt Post- och telestyrelsen. Inflyttning påbörjades hösten 2021. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Stenhöga 1, Origo etapp 1, Solna strand

Det nya kvarteret Origo är nästa steg i utvecklingen av Solna strand. Under året har byggnationen av den första etappen om cirka 20 000 kvm startat. Origo ska länka samman husen i området och skapa en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser. Särskilt stort fokus har lagts på atmosfären samt service- och tjänsterbjudandet. Fastigheten kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Kommande och möjliga projekt

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

Fastighet	Område	Användning	Tidpunkt för färdigställande	Uthyrningsgrad tecknade avtal, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, 2021-12-31, mkr
Härden 15 ¹⁾	Hagastaden	Kontor	Q1 2022	73	81	541	436
Stenhöga 1 ²⁾	Solna strand	Kontor	2023/2024	6	65	996	246
Summa					146	1 537	682

¹⁾ Inkluderar Mitokondrien 1

²⁾ Avser projekt Origo etapp 1 som är en del av Stenhöga 1

Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

I ett av Solna strands bästa lägen, strax intill tunnelbanestationen, återfinns fastigheten Päronet 8. I samband med att den nuvarande hyresgästen avflyttar under 2022 inleds en omfattande utveckling av byggnaden. Den uthyrningsbara ytan är 20 000 kvm. Inflyttning sker fjärde kvartalet 2023. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Stenhöga 1, Origo etapp 2–4, Solna strand

Humlegården har under flera år arbetat aktivt med att utveckla kvarteret Stenhöga med målet att skapa ett modernt och urbant kontorsområde. Nästa steg utgörs av Origo som uppförs i etapper med en total uthyrningsbar yta om cirka 50 000 kvm. Inflyttning sker från 2023 och ambitionen är att miljöcertifiera fastigheterna enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Södra Hagalund, Solna

Humlegården är den största fastighetsägaren i Hagalunds arbetsplatsområde och äger här 26 fastigheter, vilket utgör cirka 4 procent av bolagets totala marknadsvärde. Innehavet motsvarar cirka 84 procent av fastigheterna i området sett till BTA (bruttoarea). I samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen kommer stadsdelen att genomgå en omfattande utveckling, där bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner skapas. Utvecklingen sker etappvis och sträcker sig över en lång period. Nu pågår arbetet med den första detaljplanen i området.

Sjöstadshöjden, Hammarby sjöstad, Stockholm

Humlegården har erhållit två markanvisningar i Hammarby sjöstad med en sammanlagd BTA om cirka 46 000 kvm kontor. Området, som fått namnet Sjöstadshöjden, är beläget på den södra sidan om Hammarbyvägen. Arbetet med detaljplanen beräknas pågå i fyra år. Möjlig byggstart 2026.

Ribosomen, Hagastaden, Stockholm

I Hagastadens östra delar pågår arbetet med en markanvisning i kvarteret Ribosomen. Här är ambitionen att skapa cirka 70 bostäder och 7 600 kvm kommersiella lokaler. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft 2022–2023, byggstart bedöms ske 2025 och inflyttning sker preliminärt 2028.

Klara City View, Stockholm

I september 2021 erhöll Humlegården markanvisningen Klara City View. Målsättningen är att uppföra kommersiella lokaler om cirka 15 000 kvm med fokus på kontor. Med cirka 200 meter till Centralstationen och Stockholm Waterfront strax intill kunde läget inte vara bättre. Parallella uppdrag påbörjas

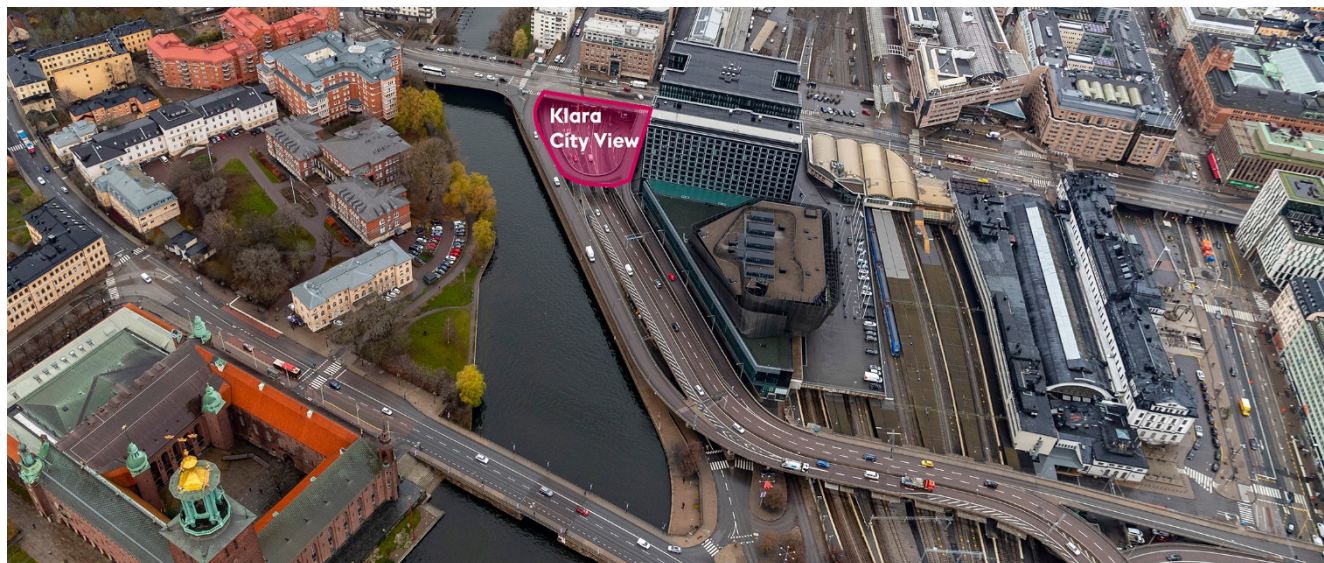
preliminärt under 2022. Därefter startas detaljplanearbetet och möjlig byggstart kan ske 2028.

Kvarter 38, Hagastaden, Stockholm

I februari 2021 erhöles en markanvisning avseende kontor och bostäder längs med Norra Stationsgatan i västra Hagastaden. Kvarteret ska innehålla cirka 22 000 kvm BTA avsedda för kontor med inriktning mot life science samt cirka 40 lägenheter avsedda för forskar-/talangbostäder. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft 2024 och byggstart kan ske tidigast 2025.

Mälarbanan, Solna strand

Hösten 2021 erhöles en markanvisning avseende kontor med en total BTA om cirka 40 000 kvm fördelat på tre kvarter i norra Solna strand. Byggrätterna skapas i samband med utbyggnaden av Mälarbanan, där spårområdet genom Solna och Sundbyberg kommer att utvecklas och dagens barriärer överbyggas, bland annat genom överdäckning.



Klara City View. Foto: Lennart Johansson, Stockholms stad.

7,1%

värdeförändring fastigheter.

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 37 740 mkr (35 735) per 31 december 2021. Värdeförändringen uppgick till 2 582 mkr (632), en ökning med 7,1 procent (1,8) sedan räkenskapsårets början. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 297 mkr (612) och förklaras främst av sänkta avkastningskrav men även av kassaflödestillväxt och projektvinst. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 284 mkr och utgörs av försäljning av fastigheter.

Marknadsvärdet har fastställts genom externvärderingar per 31 december 2021. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Fastighetsbeståndet har värderats med ett direktavkastningskrav på i genomsnitt 3,9 procent (4,1), vilket är en sänkning mot räkenskapsårets början med 0,2 procentenheter.

Investeringar i egna fastigheter

Under året gjordes investeringar motsvarande 676 mkr (585) i egna fastigheter. En stor del av dessa investeringar, drygt 60 procent, avser pågående projekten Härden 15 (Norra Station) i Hagastaden och Origo etapp 1 i Solna strand. Läs mer under Projekt, sidan 9.

Transaktioner

I januari 2021 frånträdde tomträtten Sandhagen 9 vid Globen, som såldes i december 2020 till Castellum. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 310 mkr. I juli 2021 avyttrades kontorsfastigheten Aprikosen 3 i Solna strand. Köpare var Castellum och frånträde ägde rum i september 2021. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 987 mkr.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2020-12-31	35 735
+ Förvärv	-
+ Investeringar	676
- Försäljningar	-968
+/- Orealiserade värdeförändringar	2 297
Marknadsvärde 2021-12-31	37 740

Fastighetsbestånd per segment, 2021-12-31

	Förvaltning	Projekt ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	56	2	58
Yta, tkvm	509	13	522
Hyresvärde ²⁾ , mkr	1 708	62	1 769
Andel av hyresvärde, %	97	3	100
Marknadsvärde, mkr	35 786	1 954	37 740
Andel av marknadsvärde, %	95	5	100
Uthyrningsgrad, %	91	-	92

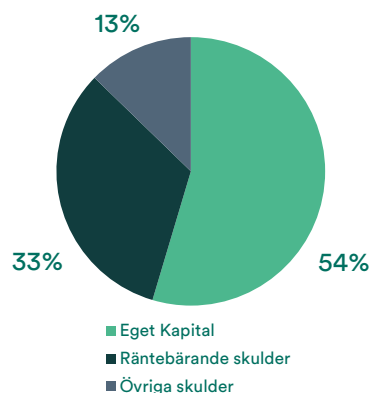
¹⁾ Avser projektklassade fastigheter

²⁾ Exklusive parkering.

Finansiering

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

Kapitalstruktur 2021-12-31



79%

obelånade fastigheter.

100% grön finansiering

2021 var året som Humlegården uppnådde målet om att all finansiering ska vara grön. Det innebär att 100 procent av koncernens räntebärande skulder nu är gröna. Den gröna finansieringen bidrar starkt till utvecklingen av hållbara fastigheter och stadsmiljöer, samtidigt som det även innebär bättre villkor och sänkt refinansieringsrisk.

Finansieringsstrategi

Humlegårdens finansieringsstrategi bygger på en stark finansiell profil genom att begränsa refinansieringsrisken och samtidigt uppnå en diversifierad finansieringsportfölj. Det uppnås genom en lång kapitalbindning med jämnt spridda låneförfall och att refinansiering av skuld sker i god tid före förfall. Ett resultat av denna strategi är att lån som förfaller inom kommande 12 månader täcks via kassa och lånelöften till 101 procent. Humlegården har lånelöften om sammanlagt 2 200 mkr varav 1 600 mkr i form av ett teckningsåtagande via våra ägare. Dessa lånelöften stärker Humlegårdens finansiella ställning och det har under året inte funnits något behov av att utnyttja dem.

Humlegården har en investment grade rating från Moody's med betyget Baa2, Stable Outlook, vilket bekräftades under året. Sedan februari 2022 har Humlegården även en rating från Standard & Poor's med betyget BBB+, Outlook Stable. Två starka ratings, som bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj samt goda finansiella nyckeltal och som betonar vår långsiktighet gentemot våra ägare och långgivare.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per årsskiftet till 12 685 mkr (14 054) och likvida medel till 254 mkr (250). Nettoskulden minskade med 1 373 mkr och uppgick till 12 431 mkr (13 803). Under året emitterades gröna obligationer om sammanlagt 1 910 mkr. Sedan hösten 2021 är 100 procent av Humlegårdens räntebärande skulder gröna.

Finansieringen sker dels via kapitalmarknaden, i form av gröna företagscertifikat och gröna obligationer, dels via gröna säkerställda banklån. Vid årsskiftet utgjorde finansieringen via

kapitalmarknaden 69 procent och via bankmarknaden 31 procent.

Säkerställd finansiering och belåningsgrad

Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev, vilka under året har koncentrerats till ett färre antal fastigheter. Totalt uttagna pantbrev uppgick till 6 961 mkr, varav 44 procent är outnyttjade. Andelen säkerställd finansiering uppgick till 10 procent (14) av fastigheternas marknadsvärde.

Andelen obelånade fastigheter uppgick till 79 procent (67) av det totala fastighetsvärdet eller 82 procent (70) av total lokalarea (LOA). Övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat och MTN-program.

Finanspolicyn anger att belåningsgraden ej genom aktivt agerande får överstiga 50 procent och att koncernens skuldkvot bör ej varaktigt överstiga 13 gånger. Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 33 procent (39) och skuldkvoten 11,2 gånger (11,9). Kombinationen av en låg andel säkerställd finansiering, stor andel bekräftade lånelöften, låg belåningsgrad, en stor volym outnyttjade pantbrev och hög andel obelånade fastigheter, skapar en god finansiell stabilitet.

1,4%

genomsnittlig ränta.

4,1 år

genomsnittlig räntebindning.

5,3 ggr

räntetäckning.

Räntebindning

Den 31 december 2021 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 1,4 procent (1,5). Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,1 år (4,3) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 41 procent av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,3 gånger (5,0). Finanspolicyn anger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Derivat

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallstrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen består endast av ränteswappar och uppgick på balansdagen till 7 200 mkr (8 900), varav 1 000 mkr med framtida start. Värdeförändringen på derivat uppgick till 295 mkr (-127), inklusive effekt från förtidslösen av swappar. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen var vid perioden slut 47 mkr (-308) och har påverkats av högre marknadsräntor samt en minskad derivatportfölj till följd av förfall och förtidsinlösta swappar.

Låneförfallstruktur, per 2021-12-31

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	709	6
År 1	1 712	13
År 2	1 302	10
År 3	3 382	27
År 4	2 999	24
År 5 eller senare	2 580	20
Totalt	12 685	100

Ränteförfallstruktur, per 2021-12-31

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
År 1	5 242	41
År 2	497	4
År 3	-103	-1
År 4	199	2
År 5 eller senare	6 850	54
Totalt	12 685	100

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick per årsskiftet till 21 223 mkr vilket motsvarar en soliditet på 54,7 procent (49,3). Substansvärdet uppgick till 29 876 kronor per aktie, vilket motsvarar en ökning med 15,9 procent jämfört med 2020-12-31. Förändringen beror på ett ökat förvaltningsresultat och positiv värdeförändring på fastigheterna.

Ytterligare information

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

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Policy	2021-12-31	2020-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	33	39
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13,0	11,2	11,9
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	5,3	5,0
Finansieringsrisk			
Kapitalbinding, år	minst 2,0	3,1	4,0
Låneförfall 12 mån, %	max 35	14	0
Lånelöften och likvida medel 4,5 månader, %	minst 100	317	240
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,1	4,3
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	41	35
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Resultaträkning – koncernen

mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jul-dec	2020 jul-dec
Hysesintäkter ¹⁾	1 623,7	1 586,5	816,9	811,7
Driftskostnader	-178,0	-156,0	-82,7	-75,7
Underhållskostnader	-20,1	-18,6	-8,9	-6,9
Fastighetsskatt	-120,6	-120,0	-60,3	-60,7
Fastighetsadministration	-92,5	-85,6	-44,4	-40,1
Summa fastighetskostnader	-411,2	-380,2	-196,3	-183,4
Driftöverskott	1 212,5	1 206,3	620,6	628,3
Resultat från extern förvaltning	-	9,9	-	9,9
Central administration	-48,8	-45,2	-24,2	-23,6
Finansiella intäkter	14,5	4,6	14,2	2,9
Finansiella kostnader	-238,7	-239,9	-121,7	-118,0
Tomträttsavgälder	-15,0	-15,3	-6,9	-10,5
Förvaltningsresultat	924,5	920,4	482,0	489,0
Värdeförändringar fastigheter	2 581,5	631,8	1 582,4	372,0
Värdeförändringar derivat	295,2	-126,6	125,2	56,0
Resultat före skatt	3 801,3	1 425,6	2 189,6	917,0
Aktuell skatt	-78,7	-68,4	-24,3	-40,9
Uppskjuten skatt	-525,4	-236,3	-300,4	-139,1
Periodens resultat	3 197,2	1 120,9	1 864,9	737,0
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	3 197,2	1 120,9	1 864,9	737,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 85 mkr (90) för perioden jan–dec 2021 och motsvarar 5 procent (6) av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jul-dec	2020 jul-dec
Periodens resultat	3 197,2	1 120,9	1 864,9	737,0
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:				
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-2,3	-6,5	-16,6	-13,2
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbest. pensionsplaner	0,5	1,3	3,4	2,7
Summa periodens övriga totalresultat	-1,9	-5,2	-13,2	-10,5
Periodens totalresultat	3 195,3	1 115,7	1 851,7	726,5
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	3 195,3	1 115,7	1 851,7	726,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	37 740,4	35 735,3
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	548,0	293,6
Derivat	47,3	-
Övriga anläggningstillgångar	6,2	7,1
Summa anläggningstillgångar	38 341,9	36 036,0
Omsättningstillgångar	280,0	287,9
Likvida medel	254,3	250,1
Summa omsättningstillgångar	534,3	538,0
SUMMA TILLGÅNGAR	38 876,2	36 574,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	21 223,1	18 027,8
Uppskjuten skatteskuld	3 695,9	3 189,5
Långfristiga räntebärande skulder	10 264,0	12 993,6
Derivat	-	307,6
Övriga långfristiga skulder	737,3	472,1
Summa långfristiga skulder	14 697,2	16 962,8
Kortfristiga räntebärande skulder	2 421,1	1 059,9
Övriga kortfristiga skulder	534,8	523,5
Summa kortfristiga skulder	2 955,9	1 583,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 876,2	36 574,0

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
Ingående balans 1 januari 2020	0,7	2 020,8	14 891,1	16 912,6	-	16 912,6
Periodens resultat			1 120,9	1 120,9		1 120,9
Övrigt totalresultat			-5,2	-5,2		-5,2
Summa periodens totalresultat			1 115,7	1 115,7		1 115,7
Övrigt				-		0,0
Utgående balans 31 december 2020	0,7	2 020,8	16 006,3	18 027,8	-	18 027,8
Periodens resultat			3 197,2	3 197,2		3 197,2
Övrigt totalresultat			-1,9	-1,9		-1,9
Summa periodens totalresultat			3 195,3	3 195,3		3 195,3
Övrigt				-	-	0,0
Utgående balans 31 december 2021	0,7	2 020,8	19 201,6	21 223,1	-	21 223,1
		2021-12-31	2020-12-31			
Utestående antal aktier	709 119	709 119				
Aktiens kvotvärde är 1 kr.						

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jul-dec	2020 jul-dec
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	1 212,5	1 206,3	620,5	628,3
Bruttoresultat extern förvaltning	0,0	9,9	-	9,9
Central administration	-48,8	-45,2	-24,3	-23,6
Ej kassaflödespåverkande poster	9,9	9,7	5,4	4,7
Erhållen ränta	1,2	8,8	0,9	8,4
Betald ränta	-216,4	-228,9	-109,0	-122,1
Betald skatt	-111,4	-53,0	-73,8	-46,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	847,0	907,6	419,7	459,0
Nettoförändring av rörelsekapital	53,7	-139,2	-69,2	-119,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	900,7	768,4	350,5	339,9
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-10,4	-	-
Avyttring dotterbolag	1 232,5	25,1	957,6	25,1
Investeringar i egna fastigheter	-675,9	-585,1	-357,8	-282,5
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-0,3	78,8	1,7	76,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	556,3	-491,6	601,5	-181,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	4 007,0	9 042,4	1 253,2	3 155,1
Amortering av lån	-5 400,2	-9 323,0	-2 198,3	-3 493,0
Lösen av räntederivat	-59,6	-	-59,6	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 452,8	-280,7	-1 004,7	-337,9
Periodens kassaflöde	4,2	-3,9	-52,7	-179,4
Likvida medel vid periodens början	250,1	254,0	307,0	429,5
Likvida medel vid periodens slut	254,3	250,1	254,3	250,1

Segmentredovisning – koncernen

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	1 612,8	1 572,9	23,0	24,6	-12,1	-11,0	1 623,7	1 586,5
Fastighetskostnader	-414,3	-382,0	-5,8	-6,3	8,9	8,1	-411,1	-380,2
Driftöverskott	1 198,5	1 190,9	17,3	18,2	-3,2	-2,9	1 212,5	1 206,3
Extern förvaltning						9,9	0,0	9,9
Central administration					-48,8	-45,2	-48,8	-45,2
Övriga rörelsekostnader							0,0	0,0
Finansnetto					-224,3	-235,3	-224,3	-235,3
Tomträttsavgälder					-15,0	-15,3	-15,0	-15,3
Förvaltningsresultat	1 198,5	1 190,9	17,3	18,2	-291,2	-288,8	924,5	920,4
Värdeförändringar fastigheter	2 246,4	411,2	335,1	220,6			2 581,5	631,8
Värdeförändringar derivat					295,2	-126,6	295,2	-126,6
Resultat före skatt	3 444,9	1 602,1	352,4	238,8	4,0	-415,4	3 801,3	1 425,6
Skatt					-604,1	-304,7	-604,1	-304,7
Periodens resultat	3 444,9	1 602,1	352,4	238,8	-600,1	-720,1	3 197,2	1 120,9

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringar		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Marknadsvärde fastigheter, mkr	35 786,2	33 215,3	1 954,2	2 520,0			37 740,4	35 735,3
Investeringar i egna fastigheter, mkr	456,8	311,6	219,1	273,4			675,9	585,1
Försäljning av fastigheter, mkr	967,7						967,7	0,0
Överskottsgrad, %	74	76	75	74			75	76

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoomsättning	143,3	146,9
Administrations- och försäljningskostnader	-189,5	-174,8
Rörelseresultat	-46,2	-27,9
Finansiella intäkter	221,2	248,6
Finansiella kostnader	-370,3	-354,8
Resultat efter finansiella poster	-195,3	-134,0
Bokslutsdispositioner	276,8	212,8
Resultat före skatt	81,5	78,8
Aktuell skatt	-32,4	-24,5
Uppskjuten skatt	0,0	-0,2
Periodens resultat	49,2	54,1

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	1,0	1,6
Materiella anläggningstillgångar	2,0	0,3
Finansiella anläggningstillgångar	16 890,4	17 361,0
Omsättningstillgångar	8 224,3	7 590,9
Summa tillgångar	25 117,7	24 953,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 901,7	6 852,6
Obeskattade reserver	56,1	56,1
Långfristiga skulder	10 340,0	12 451,3
Kortfristiga skulder	7 819,8	5 593,8
Summa eget kapital och skulder	25 117,7	24 953,7

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 143 mkr (147). Rörelseresultat uppgick till -46 mkr (-28). Periodens resultat uppgick till 49 mkr (54). Externa räntebärande skulder minskade med 756 mkr under perioden och uppgick till 12 685 mkr (13 441). 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 2020 på sidorna 48–53 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 2020.

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 2020.

Fastighets- och ägarförteckning

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

Medarbetare

Medelantal anställda uppgick till 86 anställda (87).

Händelser efter balansdagen

Den 14 februari 2022 meddelades att Humlegården erhållit en rating från Standard & Poor's, BBB+ Outlook Stable.

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 25 februari 2022

Tomas Eriksson
Ordförande

Per-Ove Bäckström
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Ola Evansson
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Karin Starrin
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheter area, kvm	522 095	550 120
Fastigheter, antal	58	59
Fastigheter marknadsvärde, mkr	37 740	35 735
Uthyrningsgrad, %	92	91
Överskottsgrad, %	75	76
Investeringsverksamheten		
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	1 252	-
Investeringar i egna fastigheter, mkr	676	585
Finansrelaterade nyckeltal		
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,1	4,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,1	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	5,0
Belåningsgrad, %	32,9	38,6
Skuldkvot, ggr	11,2	11,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,8
Soliditet, %	54,7	49,3
Eget kapital, mkr	21 223	18 028
Avkastning på eget kapital, %	16,3	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	10,6	4,6
Substansvärde, mkr	21 185	18 272
Substansvärde per aktie, sek	29 876	25 767
Förändring substansvärde per aktie, %	15,9	7,1
Övriga nyckeltal		
Medelantal anställda	86	87

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	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	1 623,7	1 586,5
Fastighetskostnader, mkr	-411,2	-380,2
Driftöverskott, mkr	1 212,5	1 206,3
Överskottsgrad, %	75	76

Substansvärde	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	21 223,1	18 027,8
Återläggning av derivatskuld, mkr	-47,3	307,6
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	9,8	-63,4
Substansvärde, mkr	21 185,5	18 272,0
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, sek	29 876	25 767

Finansiella risker

Belåningsgrad	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Räntebärande skulder, mkr	12 685,0	14 053,5
-Avdrag likvida medel, mkr	-254,3	-250,1
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>12 430,7</i>	<i>13 803,4</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	37 740,4	35 735,3
Belåningsgrad, %	32,9	38,6

Räntetäckningsgrad	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	924,5	920,4
Återläggning av räntenetto, mkr	215,4	229,3
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>1 139,9</i>	<i>1 149,7</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	5,0

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, kvm ¹⁾	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, mkr ¹⁾	Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.
Jämförbart bestånd ¹⁾	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, mkr ¹⁾	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.
Nettouthyrning ¹⁾	Kontrakterad årshyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad årshyra för periodens uppsägningar för avflytt.
Orealiserad värdeförändring, %¹⁾	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med summan av marknadsvärdet vid periodens ingång och periodens investeringar.
Projektfastighet ¹⁾	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.
Återuthyrningsgrad ¹⁾, %	Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.
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.

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 räntenettet (räntekostnader minus ränteintäkter) dividerat med räntenettet. 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

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