

Halvårsrapport

Januari–juni 2020

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 775 mkr (656), en ökning med 18 procent. I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 3 procent till följd av temporärt ökad ekonomisk vakans, ytorna är uthyrda men ännu inte inflyttade.
- Nettouthyrningen uppgick till 22 mkr (58). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt 12 procent (32).
- Uthyrningsgraden inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal uppgick till 94 procent.
- Driftöverskottet ökade med 20 procent till 578 mkr (482). I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 2 procent. Minskningen beror främst på en temporärt ökad ekonomisk vakans.
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (73).
- Finansnettot uppgick till -120 mkr (-74), vilket beror på ökad skuldvolym som togs upp i samband med de förvärv som gjordes under hösten 2019.
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent och uppgick till 431 mkr (386).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 35 101 mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 260 mkr (892), vilket är en ökning med 0,8 procent sedan årsskiftet.
- Resultat efter skatt uppgick till 384 mkr (873).
- Substansvärdet per aktie ökade med 3 procent (7) under första halvåret.
- Resultatmässigt var pandemins effekter relativt begränsade under första halvåret. Flera tillfälliga insatser genomfördes för att stödja kunder som drabbats ekonomiskt av covid-19.
- Humlegården påbörjade utvecklingsprojektet Norra Station i kvarteret Härden, beläget där Hagastaden möter Vasastaden. I satsningen erbjuds lokaler om cirka 18 000 kvadratmeter. Inflyttning sker hösten 2021.
- Gröna obligationer om 500 mkr emitterades. Andelen hållbar finansiering uppgick därmed till 74 procent av de räntebärande skulderna.

Hyresintäkter

775 mkr

Jan–jun 2019: 656 mkr, +18 procent.

Förvaltningsresultat

431 mkr

Jan–jun 2019: 386 mkr, +12 procent.

Substansvärde

17,6 mdkr

+3 procent sedan 2019-12-31.

Om Humlegården 2020

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	35 101
Hyresvärde ¹⁾ , mkr	1 687
Uthyrbar area, tkvm	545
Antal anställda	88

¹⁾ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

Vd-kommentar

Vi ser tillbaka på ett halvår som saknar motstycke i modern tid. Den globala kris som covid-19 orsakat präglar tillvaron för oss alla. Verksamheter påverkas och beteenden förändras. Humlegårdens affärsmodell och robusta finansiella ställning har gjort att vi kunnat bibehålla en stark position trots utmanande tider.

Så påverkas vi av covid-19

Resultatmässigt är pandemins effekter relativt begränsade under perioden. En viktig orsak är vår diversifierade kundbas som till största delen består av stabila, kreditvärda bolag. Vår exponering mot de branscher som drabbats hårdast initialt, såsom restaurang och handel, motsvarar endast cirka 7 procent av hyresintäkterna. I pandemins andra fas berörs tjänsteföretag i större utsträckning, effekterna bedöms bli synliga först i det tredje kvartalet. Nära samarbete och dialog med våra kunder har aldrig varit viktigare. Vägen framåt kräver en balans mellan affärsmässighet och ansvarsfullt agerande mot hyresgäster, liksom en förmåga att hitta effektiva stödinsatser samtidigt som långsiktiga värden försvaras.

Våra utvecklingsprojekt löper enligt plan och vi arbetar aktivt för att säkerställa tillgången till personal och material. Uthyrningen är vid halvårsskiftet i linje med våra förväntningar. Hyreskontraktstrukturen med i genomsnitt 4,4 års bindningstid skapar en buffert mot eventuella kortsiktiga, negativa förändringar i hyresmarknaden.

Starkt resultat trots utmanande tid

Periodens resultat uppgick till 384 mkr och förvaltningsresultatet har ökat med 12 procent. Nettouthyrningen uppgick till 22 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 35,1 mdkr och värdeförändringen är positiv, trots det utmanande marknadsläget. Substansvärdeförändringen per aktie uppgick till 3 procent under första halvåret 2020. Vi bibehåller vårt fokus på kassaflödestillväxt, som skapar en stabil grund för vårt fortsatta arbete framåt.

En robust finansiell ställning viktigt

Tillgången till finansiering har generellt förbättrats igen efter att ha varit begränsad under en period under våren, men kreditmarknaden har blivit mer selektiv. Det är viktigare än någonsin att ha hög kvalitet i både kredit- och fastighetsportfölj. Våra goda relationer och förtroende i kreditmarknaden har gjort att oron på finansmarknaden haft begränsad effekt på vår finansiering. Vår Baa2-rating bekräftades av Moody's i april.

Från arbetsplats till mötesplats

I slutet av förra året inledde vi en satsning på arbetssätt med större fokus på digitala verktyg, vilket bidragit till att vi under pandemin kunnat bibehålla tempo och fortsätta mötas, om än mer digitalt än fysiskt. Mycket arbete fungerar riktigt bra digitalt, som avstämningar och eget arbete, men det är något som saknas. Att framgångsrikt driva företag och bygga företagskultur handlar till största delen om andra parametrar –



Foto: Jonas Malmström

att skapa engagemang, kreativitet och att åstadkomma något tillsammans. En förutsättning för det är fysiska möten mellan människor.

Det talas mycket om kontorets roll "post-Corona". Vi menar att kontoret fortfarande är viktigt, men det förändras mot att i högre grad värderas som en mötesplats. Corona har fungerat som en katalysator och påskyndat förändringar som redan var i rörelse innan pandemin bröt ut, med nya arbetssätt, större behov av flexibilitet, mer service och en växande delningsekonomi. Humlegården är väl positionerad för den här utvecklingen. Våra fastigheter är koncentrerade runt några av Stockholms mest attraktiva platser. Utmaningen är att löpande utveckla dessa mötesplatser så att de fortsätter vara de mest attraktiva miljöerna för både befintliga och nya kunder. Att öka verkningsgraden i våra fastigheter är något vi arbetat med under en längre tid och det är något som blivit än mer aktuellt nu.

Aktivt förändringsarbete och fortsatt klimatfokus

Pandemin har överskuggat klimatfrågorna under våren, men vi räknar nu med en återgång till mer fokus på energieffektivitet och minskat klimatavtryck inom fastighetssektorn. En viktig förutsättning framåt är att ekonomisk tillväxt behöver gå hand i hand med klimatambitioner.

Stockholms kontorshyresmarknad har varit otroligt stark under många år, med särskilt stort intresse för attraktiva kontorslokaler. Än så länge är effekterna av covid-19 marginella. Vi har inte sett dess långsiktiga inverkan ännu, men efterfrågan på kontor kommer sannolikt att påverkas. Vakansgraderna bedöms öka framöver, och det kommer krävas mer aktivt förändringsarbete för att hålla en hög verkningsgrad i kontorsfastigheter.

Det är nu det verkligen gäller. Det är i tider som dessa som det kommer att visa sig hur starkt man är som företag. Jag vill rikta ett stort tack till alla fantastiska medarbetare på Humlegården. Det är imponerande att se hur vår verksamhet bedrivits denna utmanande period. Det förtroende våra ägare och investerare visar är också en förutsättning för vår framgång. Jag ser fram emot att fortsätta vårt arbete med samma kraft och höga ambitioner som tidigare.

Stockholm i juli 2020

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling

Januari–juni 2020

Finansiell översikt

mkr	2020 jan–jun	2019 jan–jun
Hysesintäkter	775	656
Uthyrningsgrad, %	91	94
Driftöverskott	578	482
Överskottsgrad, %	75	73
Förvaltningsresultat	431	386
Värdeförändring fastigheter	260	892
Värdeförändring derivat	-183	-175
Resultat före skatt	509	1 103
Periodens resultat	384	873
Substansvärde per aktie, kr	24 805	20 994
Förändring substansvärde per aktie, %	3	7

18%

ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftöverskott

Intäkterna ökade med 18 procent och uppgick till 775 mkr (656). I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 3 procent till följd av temporärt ökad ekonomisk vakans, ytorna är uthyrda men ännu inte inflyttade. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 juni 2020 uppgick till 91 procent vilket är lägre än motsvarande period förra året men oförändrat jämfört med 2019-12-31 (91). Uthyrningsgraden inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal uppgick till 94 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 197 mkr (174). Sammantaget ökade driftöverskottet till 578 mkr (482) motsvarande 20 procent. I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 75 procent (73).

Central administration

Kostnaderna för central administration har ökat något och uppgick till 22 mkr (18). Central administration i förhållande till intäkterna är däremot stabil och uppgick till 2,8 procent (2,8).

Finansnetto

Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till -120 mkr (-74), vilket beror på ökad skuldvolym i samband med de förvärv som gjordes under hösten 2019. Koncernens genomsnittliga ränta för externa räntebärande lån uppgick till 1,6 procent på balansdagen (1,4). Räntetäckningsgraden uppgick till 4,5 gånger (6,1). Räntetäckningsgraden som är direkt kopplad till upplåning uppgick till 4,8 gånger. Läs mer under Finansiering, sidorna 10–13.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent och uppgick till 431 mkr (386). I jämförbart bestånd minskade förvaltningsresultatet med 4 procent. Minskningen förklaras främst av temporärt ökad ekonomisk vakans, ytorna är uthyrda men ännu inte inflyttade.

Värdeförändring

Värdeförändring på fastigheter uppgick till 260 mkr (892). Den orealiserade värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och ökade projektvinster samtidigt som den motverkas av en bedömd ökad långsiktig vakansgrad som en följd av ändrade marknadsförutsättningar. Värdeförändring på räntederivat uppgick till -183 mkr (-175).

12%

ökade förvaltningsresultatet jämfört med motsvarande period föregående år.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -125 mkr (-230) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 384 mkr (873) och har påverkats positivt av ett ökat förvaltningsresultat och lägre skatt medan värdeförändringen på fastigheter har minskat jämfört med motsvarande period förra året.

Kassaflöde

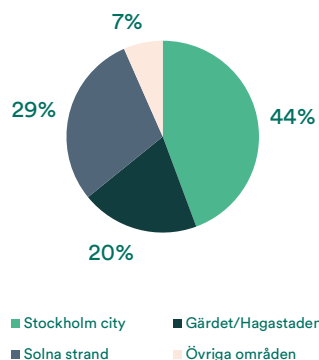
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 429 mkr (398). Investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i egna fastigheter med 303 mkr (445) och av förvärvade fastigheter med 10 mkr (8), avseende slutlikvid av förvärv under 2019. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 57 mkr (291).

Utveckling av substansvärde

Substansvärdet uppgick till 24 805 kr per aktie, vilket är en ökning med 3 procent sedan årsskiftet. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

Våra områden

Marknadsvärde per område
2020-06-30



Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

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

Stockholm city

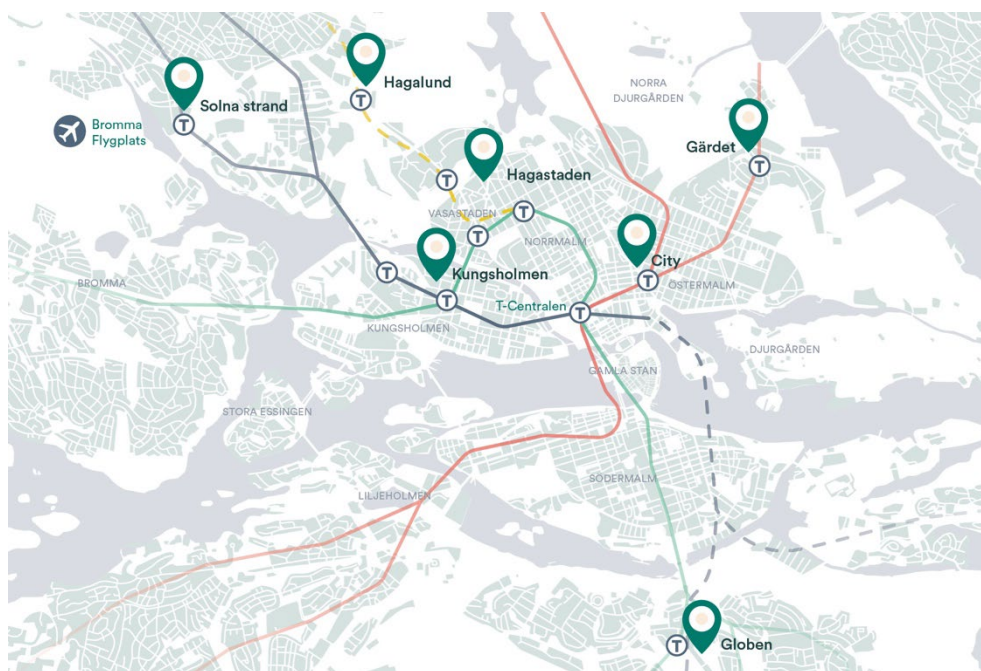
Fastigheterna i Stockholm city står idag för 44 procent av det totala marknadsvärdet. Innerstaden innehar en särställning på kontorsmarknaden i Sverige, då utbudet av lokaler är begränsat samtidigt som huvudstaden också är Sveriges jobb- och tillväxtmotor. Våra fastigheter i detta område återfinns på attraktiva adresser och många byggnader är välkända inslag i stadsbilden. På Östermalm närmar sig färdigställandet av den nyproducerade kontorsfastigheten Nybrogatan 17, som vid halvårsskiftet var nästintill fullt uthyrd. Inflyttningen påbörjas under tredje kvartalet 2020.

Gärdet

I detta område äger Humlegården två fastigheter, Bremen 2 och Bremen 4, med en total uthyrningsbar yta om cirka 60 000 kvadratmeter. Dessa är belägna på Tegeluddsvägen, ett stenkast från Gärdets tunnelbanestation. Gärdet och Värtahamnen är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden. Här pågår flera stadsutvecklingsprojekt. Ett av dessa är Norra Djurgårdsstaden, ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden, som innebär ett tillskott av bland annat bostäder och kommersiella lokaler i hållbarhetsprofilerade stadskvarter.

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 två fastigheter i kvarteret Härden. I fastigheten Härden 15 pågår ett omfattande utvecklingsprojekt med målet att skapa moderna kontorslokaler som stöttar framtidens arbetssätt och bjuder på ett dynamiskt sammanhang. Inflyttning sker hösten 2021. Satsningen har fått namnet Norra Station, som syftar till läget längsmed Norra Stationsgatan och ambitionen att kvarteret ska bli en ny mötesplats.



Alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen.

Solna strand

Solna strand är Humlegårdens största område sett till uthyrningsbar yta. Stadsdelen utgör Storstockholms fjärde största kontorsområde och Humlegården är den största privata fastighetsägaren. Solna strand har genomgått en stor utveckling de senaste åren. Dels i form av utökad service såsom Grow Hotel, utegym och pocket parks samt flertalet nya restauranger. I stadsdelens norra del har kvarteren moderniserats genom ett tillskott av den nyproducerade kontorsfastigheten Grow.

Övriga områden

Humlegårdens innehav på Kungsholmen utgörs av två byggnader på Alströmergatan. Den omsorgsfullt renoverade industrifastigheten Dykaren 10, med anor från 1898, är idag en modern kontorsbyggnad. Strax intill återfinns hotellfastigheten Dykaren 33, som stärker servicen i kvarteret.

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

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

Våra fastigheter

Förvaltning

Diversifierad kundportfölj

Humlegården har cirka 570¹⁾ kunder varav de tio största hyresgästerna står för 36 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 30 juni 2020. 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 2020 uppgick till 1 687¹⁾ mkr (1 405). Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,4 år (4,1). Nyuthyrningar under perioden uppgick till 16 700 kvadratmeter, vilket är i linje med vår målsättning. Hyresvärdet för nettouthyrningen uppgick till 22 mkr (58). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 12 procent (32) under första halvåret.

Insatser med anledning av covid-19

Exponeringen mot de branscher som initialt drabbats mest av pandemin, såsom hotell, restauranger och butiker, är låg för Humlegårdens del och motsvarar cirka 7 procent av det totala hyresvärdet. För att stödja de kunder inom dessa segment som möter stora utmaningar har vi genomfört flera tillfälliga insatser. Här görs individuella bedömningar och överenskommelser. Exempelvis har vi i vissa fall övergått från kvartals- till månadsbetalningar och lämnat uppskov med hyresinbetalningar. Vi har även kunnat bevilja hyresnedsättning av andra kvartalet enligt det statliga stödet, som innebär att företag i utsatta branscher kan erhålla en hyresreduktion för delar av andra kvartalets hyra där staten står för hälften och fastighetsägaren för hälften av nedsättningen. Kreditrisken för aviserat belopp för andra kvartalet är låg och ligger i nivå med tidigare år.

Hållbar förvaltning

Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi större möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan – från arbetsmiljö, arkitektur, funktioner, energikällor och energianvändning till materialval, avfallshantering och transporter. Under perioden har det skett framsteg inom flera områden.

Forskningsprojekt med fokus på cirkulär ekonomi

Tillsammans med Vinnova, RISE, IVL Svenska Miljöinstitutet och Kinnarps genomför vi ett forskningsprojekt med målet att utveckla arbetssätt och mätmetoder för att minska resursanvändningen vid lokalanpassningar. Ambitionen är att projektet, som påbörjades under våren, ska bidra i övergången till en mer cirkulär affärsmodell.

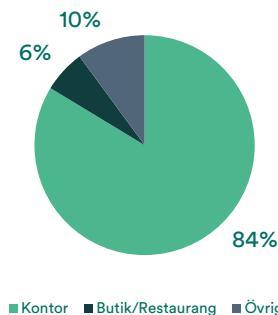
Viktiga steg i arbetet med leverantörsuppföljning

Under våren har vi utfört tolv skrivbordsrevisioner, som ett led i etableringen av vår nya struktur och process för leverantörsuppföljning. Revisionerna fokuserar på våra leverantörers arbete kring arbets säkerhet, anti-korruption, miljö samt hur de arbetar med hållbarhetsfrågor gentemot sina underleverantörer.

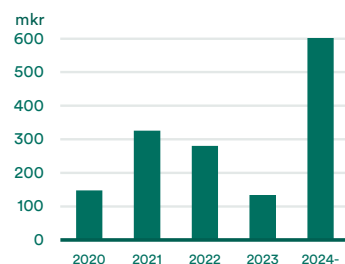
Miljöcertifieringar för långsiktig förvaltning

Vår målsättning är att 100 procent av våra fastigheters lokalarea (LOA) ska vara miljöcertifierade, med undantag för kommande/möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen. Under det första halvåret har fem fastigheter certifierats enligt BREEAM-In-Use. Av dessa certifierades två fastigheter för första gången och resterande var omcertifieringar. Samtliga uppnådde betyget Very Good på förvaltningsdelen och två av dem uppnådde Very Good även på byggnadsdelen. Sammantaget innebär detta att andelen miljöcertifierad LOA uppgick till 97 procent vid halvårsskiftet.

Hyresvärde¹⁾ per lokaltyp



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

97%

miljöcertifierad LOA.

¹⁾ Exklusive parkering.

Projekt

Pågående projekt

Riddaren 18, Nybrogatan 17, Stockholm city

Uppförandet av kontorsfastigheten Nybrogatan 17, belägen strax intill Astoria, närmar sig färdigställande. Inflyttning påbörjas tredje kvartalet 2020. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 6 000 kvadratmeter. Lokalerna är nästintill fullt uthyrda. Bland hyresgästerna återfinns FM Global Insurance och Convendum. I Astorias entréplan etablerar även stjärnkrögaren Björn Frantzén Brasseri Astoria. Arkitekt är 3XN. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM-SE, nivå Excellent.

Härden 15, Norra Station, Hagastaden

Där anrika Vasastaden och framväxande Hagastaden möts pågår utvecklingen av fastigheten Härden 15. Här skapas ett dynamiskt sammanhang och framtidssäkrade kontor. Projektets uthyrningsbara yta är cirka 18 000 kvadratmeter, varav över 4 400 kvadratmeter redan är uthyrt. Inflyttning sker hösten 2021. Arkitekter är BSK Arkitekter, Doos Arkitekter samt Henning Larsen Architects. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Stenhöga 1, Origo etapp 0, Solna strand

Under den aktuella perioden har rivningsarbetet påbörjats avseende delar av det så kallade Lagerhuset, beläget mellan Cirkusgränd och Röntgenvägen. Detta är ett första förberedande steg inför etableringen av det nya kvarteret Origo, som utgör nästa steg i utvecklingen av Solna strand.

Pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Tidpunkt för färdigställande	Uthyrningsgrad tecknade avtal, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, 2020-06-30, mkr
Riddaren 18	City	Kontor	Q4 2020	97	44	504	420
Härden 15	Hagastaden	Kontor	Q4 2021	23	83	526	100
Origo etapp 0	Solna strand	Rivning	Q4 2020	-	0	86	81
Summa					127	1 116	602

Kommande och möjliga projekt

Stenhöga 1, Origo etapp 1–4, 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 ska länka samman kvarteret och skapa stadskänsla med nya stråk och mötesplatser. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 50 000 kvadratmeter. Inflyttning sker från 2023. Arkitekt är White och ambitionen är att certifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad nivå Guld.

Södra Hagalund, Solna

Humlegården är den största fastighetsägaren i Hagalunds arbetsplatsområde och äger här 26 fastigheter, vilket utgör cirka 3 procent av bolagets totala marknadsvärde. Innehavet motsvarar cirka 84 procent av fastigheterna i området sett till BTA. I samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen Södra Hagalund kommer stadsdelen att genomgå en omfattande utveckling. I satsningen skapas bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner. Utvecklingen i området sker etappvis och kommer att sträcka 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 kvadratmeter kontor. Området, som fått namnet Sjöstadshöjden, är en del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, belägen på den södra sidan om Hammarbyvägen. Genom Sjöstadshöjden vill Stockholm stad binda samman Hammarbyhöjden-Björkhagen och Hammarby sjöstad. I området planeras för cirka 400 lägenheter och 55 000 kvadratmeter kontor. Arbetet med detaljplanen beräknas pågå i fyra år och möjlig byggstart för projektet är 2026 på kvartersmark.

Ribosomen, Hagastaden, Stockholm

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

0,8%

i realiserad värdeförändring sedan årsskiftet.

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 35 101 mkr per 30 juni 2020. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 260 mkr (892), en ökning med 0,8 procent sedan årsskiftet. Värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och ökade projektvinster samtidigt som den motverkas av en bedömd ökad långsiktig vakansgrad som en följd av ändrade marknadsförutsättningar.

Marknadsvärdet har fastställts genom externvärderingar 2020-06-30. 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 4,1 procent (4,2), vilket är en sänkning mot årsskiftet med 0,06 procentenheter.

Investeringar i egna fastigheter

Under första halvåret gjordes investeringar motsvarande 303 mkr (445) i egna fastigheter. En stor del av dessa investeringar, drygt 40 procent, avser pågående projekt som Riddaren 18 (Nybrogatan 17) i Stockholm city, Härden 15 (Norra Station) i Hagastaden och Origo etapp 0 i Solna strand. Läs mer under Projekt, sidan 8.

Transaktioner

Det har inte skett några förvärv eller försäljningar under första halvåret 2020.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr	
Marknadsvärde 2019-12-31	34 538
+ Förvärv	0
+ Investeringar	303
- Försäljningar	0
+/- Realiserade värdeförändringar	260
Marknadsvärde 2020-06-30	35 101

Fastighetsbestånd per segment, 2020-06-30

	Förvaltning	Projekt ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	57	2	59
Yta, tkvm	542	3	545
Hyresvärde ²⁾ , mkr	1 674	12	1 687
Andel av hyresvärde, %	99	1	100
Marknadsvärde, mkr	32 830	2 271	35 101
Andel av marknadsvärde, %	94	6	100
Uthyrningsgrad, %	91	-	91

¹⁾ Avser projektklassade fastigheter.

²⁾ Exklusive parkering.

Finansiering

Till följd av covid-19 försämrades tillgången på finansiering kraftigt för i stort sett alla företag. Kreditmarginalerna i obligationsmarknaden flerdubblades på ett sätt som inte setts sedan finanskrisen. Bolag med officiell rating och begränsad refinansieringsrisk har haft bättre förutsättningar till finansiering, både via bank och kapitalmarknaden, vilket har gynnat Humlegården.

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

Finansieringsstrategi

Humlegårdens finansieringsstrategi bygger på en stark finansiell profil, med fokus på en lång kapitalbindning (3,7 år), en låg andel förfall inom 12 månader (16 procent), jämnt spridda förfall och att refinansiera lång skuld långt före förfall. Ett resultat av denna strategi är att låneförfallen inom kommande 18 månader täcktes via kassa och lånelöften till 116 procent. Humlegården innehar lånelöften om sammanlagt 4 300 mkr, varav 1 600 via våra ägare och det har inte funnits behov av att utnyttja dessa. Teckningsåtagandet med merparten av ägarna stärker Humlegårdens finansiella position. Humlegården har en investment grade rating från Moody's med betyget Baa2, stable outlook vilket bekräftades i april månad. Den starka ratingen bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal och betonar vår långsiktighet gentemot våra ägare och långgivare. Vårt långsiktiga arbete med att begränsa refinansieringsrisken och samtidigt uppnå en diversifierad finansieringsportfölj är en trygghet idag för oss och våra ägare.

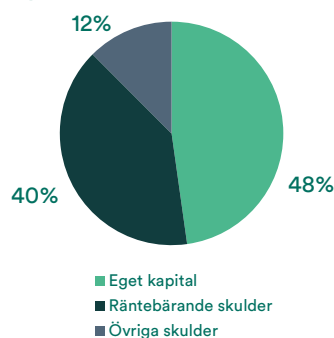
Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 14 390 mkr (14 316) och likvida medel till 429 mkr (254). Nettoskulden minskade därmed med 101 mkr och uppgick till 13 961 mkr (14 062). Under perioden har vi emitterat gröna obligationer om sammanlagt 500 mkr, vilket innebär att andelen hållbar finansiering uppgick till 74 procent av de räntebärande skulderna.

Finansiering via kapitalmarknaden, det vill säga företagsobligationer och företagscertifikat, står numera för 58 procent av finansieringen. Andelen låneförfall de kommande 12 månaderna uppgick på balansdagen till 16 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen var vid halvårets slut 3,7 år (4,1). Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 13 961 mkr (14 062). Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter och uppgick till 14 procent (14) av fastigheternas marknadsvärde. Uttagna pantbrev uppgick till 9 281 mkr, varav 46 procent är utnyttjade. Andelen obelånade fastigheter uppgick till 67 procent (67) av det totala fastighetsvärdet eller 70 procent av total lokalarea (LOA). Övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat och MTN-program.

Belåningsgraden uppgick till 40 procent (41). Finanspolicyn säger att belåningsgraden ej genom aktivt agerande får överstiga 50 procent. Koncernens skuldkvot bör ej varaktigt överstiga 13 gånger, utfallet blev 12,6 gånger (11,5). Kombinationen av en låg andel säkerställd finansiering, stor andel bekräftade lånelöften, låg belåningsgrad, en stor volym utnyttjade pantbrev och hög andel obelånade fastigheter, skapar en god finansiell flexibilitet.

Kapitalstruktur 2020-06-30



67%

obelånade fastigheter.

Låneförfallostruktur, per 2020-06-30

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 770	12
År 1	2 294	16
År 2	1 747	12
År 3	2 497	17
År 4	1 379	10
År 5 eller senare	4 703	33
Totalt	14 390	100

1,6%

i genomsnittlig ränta.

Räntebindning

Den 30 juni 2020 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 1,6 procent (1,4). Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,3 år (4,0) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 42 procent av räntebärande skulder. Räntebindningsförfall fem år eller längre uppgick till 55 procent av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,5 gånger (6,1). Räntetäckningsgraden som är direkt kopplad till upplåning uppgick till 4,8 gånger. Finanspolicyen säger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Ränteförfallostruktur, per 2020-06-30

Förfall	Belopp, mkr	Andel, %
År 1	6 008	42
År 2	-	-
År 3	-	-
År 4	500	3
År 5 eller senare	7 882	55
Totalt	14 390	100

4,3 år

i genomsnittlig räntebindning.



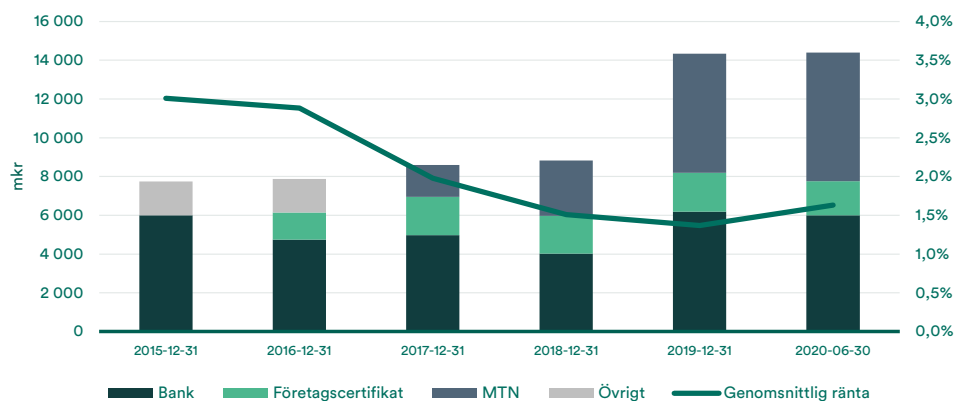
Fastigheten Österbotten 18 på Birger Jarlsgatan 27.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Policy	2020-06-30	2019-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	40	41
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13,0	12,6	11,5
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	4,5	6,4
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	3,7	4,1
Låneförfall 12 mån, %	max 35	16	10
Lånelöften och likvida medel 4,5 månader, %	minst 100	171	136
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,3	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	42	48
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Sedan 2016 har bolaget aktivt arbetat med att öka antalet finansieringskällor och sprida ut låneförfallen för att minimera refinansieringsrisken. Kapitalbindningen har sedan dess ökat från 1 år till cirka 4 år medan den genomsnittliga upplåningsräntan nästan halverats från drygt 3 procent till 1,6 procent.

Lånevolym och genomsnittsränta, per 2020-06-30



Derivat

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgick till 9 900 mkr (8 900) på balansdagen och består endast av ränteswappar. Värdeförändringarna på derivat uppgick till -183 mkr (-175). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut -363 mkr (-181) och har påverkats av lägre långa marknadsräntor.

Rating

I april bekräftade Moody's Humlegårdens tidigare investment grade rating med betyget Baa2, stable outlook. Humlegårdens starka ägarsupport har inte utvärderats av Moody's än, vilket bedöms ske inom de närmaste månaderna. Den starka ratingen bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal.

Ägarsupport

I december 2019 ingick Humlegården och merparten av ägarna ett avtal om teckningsåtagande avseende företagscertifikat om 1,6 mdkr.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 17 301 mkr vilket motsvarar en soliditet på 47,8 procent (47,8). Vid halvårsskiftet uppgick substansvärdet till 24 805 kronor per aktie, vilket motsvarar en ökning med 3 procent jämfört med 2019-12-31. Förändringen beror på ett ökat förvaltningsresultat och positiv realiserad värdeförändring på fastigheterna.

Hållbar finansiering

Humlegården har som målsättning att all finansiering ska vara grön senast år 2021. Det uppnås genom att emittera gröna obligationer eller gröna lån för att finansiera olika projekt med högt ställda miljökrav. Exempel på sådana projekt är miljöcertifierade fastigheter och initiativ som ger energieffektiviseringar eller främjar användningen av förnybar energi. Bland de projekt som kvalificerat sig återfinns Riddaren 18 (Nybrogatan 17) och Härden 15 (Norra Station), se nedan. Miljökraven är definierade i ett ramverk som granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero.

Totalt marknadsvärde på fastigheter som kvalificerar sig under det gröna ramverket är cirka 23,9 mdkr, fördelat på 21,6 mdkr i befintliga fastigheter respektive 2,3 mdkr i projektfastigheter.

Under första halvåret har vi emitterat gröna obligationer om totalt 500 mkr. Det innebär att den gröna finansieringen uppgick till 10,6 mdkr vilket motsvarar 74 procent av koncernens räntebärande skulder.

74%

av finansieringen är grön.

Härden 15 – Norra Station, Hagastaden

Projektet Norra Station har en uthyrningsbar yta om cirka 18 000 kvadratmeter. Inflyttning sker hösten 2021. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Läs mer om Norra Station på humlegarden.se/norrastation.



Illustration: BSK Arkitekter

Riddaren 18 – Nybrogatan 17, Stockholm city

Nybrogatan 17 har en uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvadratmeter. Inflyttning påbörjas under tredje kvartalet 2020. Nybrogatan 17 kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Excellent.

Läs mer om Nybrogatan 17 på humlegarden.se/nybrogatan17.



Illustration: Tomorrow

Ytterligare information

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

Jämförelsetal för resultattal avser perioden jan–jun 2019 och balanstal per 31 dec 2019.

Resultaträkning – koncernen

mkr	2020 jan–jun	2019 jan–jun	2019 jan–dec
Hysesintäkter ¹⁾	774,8	656,4	1 354,5
Driftskostnader	-80,3	-73,3	-145,8
Underhållskostnader	-11,8	-9,0	-21,2
Tomträttsavgälder ²⁾	-	-	-
Fastighetskatt	-59,3	-54,1	-97,8
Fastighetsadministration	-45,5	-37,8	-75,0
Summa fastighetskostnader	-196,9	-174,2	-339,8
Driftöverskott	577,9	482,2	1 014,7
Resultat från extern förvaltning	0,1	0,5	1,1
Central administration	-21,5	-18,5	-40,7
Övriga rörelsekostnader	0,0	-0,8	-0,8
Finansiella intäkter	1,6	1,5	4,0
Finansiella kostnader	-121,9	-75,2	-150,7
Tomträttsavgälder	-4,8	-4,0	-8,2
Förvaltningsresultat	431,4	385,7	819,4
Värdeförändringar fastigheter	259,7	892,4	3 202,9
Värdeförändringar derivat	-182,6	-174,8	-56,7
Resultat före skatt	508,5	1 103,3	3 965,6
Aktuell skatt	-27,5	-4,9	-44,9
Uppskjuten skatt	-97,2	-225,0	-779,9
Periodens resultat	383,8	873,4	3 140,8
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	383,8	873,4	3 140,8
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 43 mkr (39) för perioden jan–jun 2020 och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2020 jan–jun	2019 jan–jun	2019 jan–dec
Periodens resultat	383,8	873,4	3 140,8
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:			
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	6,7	-19,6	-25,6
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	-1,4	4,0	5,2
Summa periodens övriga totalresultat	5,3	-15,6	-20,4
Periodens totalresultat	389,1	857,8	3 120,4
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	389,1	857,8	3 120,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	35 101,2	26 163,7	34 538,5
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	293,6	252,6	293,6
Övriga anläggningstillgångar	84,1	90,0	88,5
Summa anläggningstillgångar	35 478,9	26 506,3	34 920,6
Omsättningstillgångar	304,7	264,7	206,9
Likvida medel	429,5	520,3	254,0
Summa omsättningstillgångar	734,2	785,0	460,9
SUMMA TILLGÅNGAR	36 213,2	27 291,3	35 381,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Uppskjuten skatteskuld	3 080,6	2 396,5	2 954,0
Långfristiga räntebärande skulder	10 331,8	7 162,6	10 929,1
Derivat	363,6	299,1	181,0
Övriga långfristiga skulder	453,0	402,6	454,8
Summa långfristiga skulder	14 229,0	10 260,8	14 518,9
Kortfristiga räntebärande skulder	4 059,0	1 943,6	3 386,9
Övriga kortfristiga skulder	624,1	436,9	563,1
Summa kortfristiga skulder	4 683,1	2 380,5	3 950,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 213,2	27 291,3	35 381,5

Förändringar i eget kapital – koncernen

mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 1 januari 2019	0,7	2 020,8	11 770,7	13 792,2	0,1	13 792,3
Periodens resultat			873,4	873,4		873,4
Övrigt totalresultat			-15,6	-15,6		-15,6
Summa periodens totalresultat			857,8	857,8		857,8
Utdelning				-	-0,1	-0,1
Utgående balans 30 juni 2019	0,7	2 020,8	12 628,5	14 650,0	0,0	14 650,0
Periodens resultat			2 267,4	2 267,4		2 267,4
Övrigt totalresultat			-4,8	-4,8		-4,8
Summa periodens totalresultat			2 262,6	2 262,6		2 262,6
Nyemission				0,0		0,0
Emissionskostnader				0,0		0,0
Utgående balans 31 december 2019	0,7	2 020,8	14 891,1	16 912,6	0,0	16 912,6
Periodens resultat			383,8	383,8		383,8
Övrigt totalresultat			5,3	5,3		5,3
Summa periodens totalresultat			389,1	389,1		389,1
Övrigt				-		0,0
Utgående balans 30 juni 2020	0,7	2 020,8	15 280,2	17 301,2	0,0	17 301,2
	2020-06-30	2019-12-31				
Utestående antal aktier	709 119	709 119				

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2020 jan–jun	2019 jan–jun	2019 jan–dec
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott	577,9	482,2	1 014,7
Bruttoresultat extern förvaltning	0,1	0,5	1,1
Central administration	-21,5	-18,5	-40,7
Ej kassaflödespåverkande poster	5,0	5,7	11,3
Erhållen ränta	0,3	0,3	0,4
Betald ränta	-106,8	-75,2	-134,3
Betald skatt	-6,4	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	448,6	395,0	852,5
Nettoförändring av rörelsekapital	-20,1	3,4	77,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428,5	398,4	930,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	-10,4	-	-5 645,4
Förvärv av fastigheter	-	-8,0	-8,0
Avyttring dotterbolag	-	-9,9	-9,9
Investeringar i egna fastigheter	-302,6	-445,4	-800,2
Förändring av övriga anläggningstillgångar	2,8	-1,1	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-310,2	-464,4	-6 463,9
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	5 887,3	6 266,6	15 220,3
Amortering av lån	-5 830,0	-5 975,8	-9 728,0
Lösen av räntederivat	-	-	-
Nyemission	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	57,3	290,8	5 492,3
Periodens kassaflöde	175,5	224,8	-41,5
Likvida medel vid periodens början	254,0	295,5	295,5
Likvida medel vid periodens slut	429,5	520,3	254,0

Segmentredovisning – koncernen

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

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Hysesintäkter	774,4	657,1	6,1	4,5	-5,6	-5,2	774,8	656,4
Fastighetskostnader	-199,1	-179,0	-3,5	-0,5	5,6	5,2	-196,9	-174,2
Driftöverskott	575,3	478,2	2,6	4,0	0,0	0,0	577,9	482,2
Extern förvaltning					0,1	0,5	0,1	0,5
Central administration					-21,5	-18,5	-21,5	-18,5
Övriga rörelsekostnader						-0,8	0,0	-0,8
Finansnetto					-120,3	-73,7	-120,3	-73,7
Tomträttsavgälder	-4,8	-4,0					-4,8	-4,0
Förvaltningsresultat	570,5	474,2	2,6	4,0	-141,7	-92,5	431,4	385,7
Värdoförändringar fastigheter	140,3	655,7	119,4	236,8			259,7	892,4
Värdoförändringar derivat					-182,6	-174,8	-182,6	-174,8
Resultat före skatt	710,8	1 129,8	122,0	240,8	-324,3	-267,3	508,5	1 103,3
Skatt					-124,7	-229,9	-124,7	-229,9
Periodens resultat	710,8	1 129,8	122,0	240,8	-449,0	-497,2	383,8	873,4

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 830,2	24 073,7	2 271,0	2 090,0			35 101,2	26 163,7
Investeringar i egna fastigheter, mkr	199,3	111,4	103,3	333,9			302,6	445,3
Förvärv av fastigheter, mkr	-	8,0	-	-			-	8,0
Överskottsgrad, %	74	73	43	90			75	73

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2020 jan–jun	2019 jan–jun	2019 jan–dec
Nettoomsättning	70,0	67,1	134,7
Administrations- och försäljningskostnader	-89,2	-84,7	-173,3
Rörelseresultat	-19,2	-17,6	-38,6
Finansiella intäkter	90,3	81,8	166,6
Finansiella kostnader	-139,0	-100,2	-195,8
Resultat efter finansiella poster	-67,9	-36,0	-67,8
Bokslutsdispositioner	-	-	122,0
Resultat före skatt	-67,9	-36,0	54,2
Aktuell skatt	-	0,0	-12,3
Uppskjuten skatt	-	-	-0,1
Periodens resultat	-67,9	-36,0	41,8

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	30 jun 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	1,9	2,2
Materiella anläggningstillgångar	0,3	0,6
Finansiella anläggningstillgångar	22 159,8	20 359,4
Omsättningstillgångar	7 464,5	7 737,1
Summa tillgångar	29 626,5	28 099,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 730,5	6 798,5
Obeskattade reserver	19,1	19,1
Långfristiga skulder	9 787,8	10 381,8
Kortfristiga skulder	13 089,0	10 899,9
Summa långfristiga skulder	29 626,5	28 099,3

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 70 mkr (67). Rörelseresultat uppgick till -19 mkr (-18). Periodens resultat uppgick till -68 mkr (-36). Externa räntebärande skulder ökade med 275 mkr under perioden och uppgick till 7 643 mkr (7 368). Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag. Årets förändring av räntebärande skulder har finansierat dotterbolagens investeringar.

Övrig information

Risker och riskhantering

Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa affärsmässiga risker. I års- och hållbarhetsredovisningen 2019 på sidorna 44–47 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 2019.

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 2019.

Humlegården redovisar det statliga hyresstödet avseende covid-19 som en kortfristig fordran. Rabatter som har givits till hyresgäster i samband med stödet redovisas som en minskad intäkt. Hyresrabatter och det statliga stödet periodiseras enligt våra redovisningsprinciper utefter kontraktets livslängd.

Värderingsprinciper fastigheter

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

Värderingsprinciper derivat

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

Fastighets- och ägarförteckning

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

Medarbetare

Medelantal anställda under första halvåret uppgick till 88 anställda (87).

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har inträffat.

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 10 juli 2020

Tomas Eriksson
Ordförande

Per-Ove Bäckström
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Ola Evensson
Styrelseledamot

Anders Grånäs
Styrelseledamot

Karin Starrin
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

	2020 jan–jun	2019 jan–jun	2019 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheter area, kvm	545 311	479 223	558 627
Fastigheter, antal	59	54	59
Fastigheter marknadsvärde, mkr	35 101	26 164	34 538
Uthyrningsgrad, %	91	94	91
Överskottsgrad, %	75	73	75
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	-	8	5 716
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	-
Investeringar i egna fastigheter, mkr	303	445	800
Finansrelaterade nyckeltal			
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,5	1,4
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,3	3,8	4,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,7	4,2	4,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	6,1	6,4
Belåningsgrad, %	39,8	32,8	40,7
Skuldkvot, ggr	12,6	9,2	11,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,6	0,8
Soliditet, %	47,8	53,7	47,8
Eget kapital, mkr	17 301	14 650	16 913
Avkastning på eget kapital, %	4,5	12,3	20,5
Avkastning på totalt kapital, %	3,4	8,9	13,5
Substansvärde, mkr	17 590	14 887	17 056
Substansvärde per aktie, sek	24 805	20 994	24 053
Förändring substansvärde per aktie, %	3	7	23
Övriga nyckeltal			
Medelantal anställda	88	87	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	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	774,8	656,4	1 354,5
Fastighetskostnader, mkr	-196,9	-174,2	-339,8
Driftöverskott, mkr	577,9	482,2	1 014,7
Överskottsgrad, %	75	73	75

Substansvärde	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	17 301,2	14 650,0	16 912,6
Återläggning av derivatskuld, mkr	363,6	299,1	181,0
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	-74,9	-61,6	-37,3
Substansvärde, mkr	17 589,9	14 887,5	17 056,3
Antal aktier	709 119	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, sek	24 805	20 994	24 053

Finansiella risker

Belåningsgrad	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Räntebärande skulder, mkr	14 390,1	9 106,2	14 316,0
-Avdrag likvida medel, mkr	-429,5	-520,3	-254,0
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>13 960,6</i>	<i>8 585,9</i>	<i>14 062,0</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	35 101,2	26 163,7	34 538,5
Belåningsgrad, %	39,8	32,8	40,7

Räntetäckningsgrad	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	431,4	385,7	819,4
Återläggning av finansiella kostnader, mkr	121,9	75,2	150,7
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>553,3</i>	<i>460,9</i>	<i>970,1</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	6,1	6,4

Definitioner

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

Fastighetsrelaterade

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

Finansrelaterade

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

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

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

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



Kontakt

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

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

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