

Halvårsrapport

Januari–juni 2021

Perioden i korthet

Jämförelsetalen avser januari–juni 2020 såvida inget annat anges

- Hyresintäkterna uppgick till 807 mkr (775), en ökning med 4 procent. I jämförbart bestånd¹⁾ ökade hyresintäkterna med 4 procent.
- Nettouthyrningen uppgick till 20 mkr (22) och hyrorna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 22 procent.
- Den genomsnittliga kontraktstiden ökade till 4,7 år (4,4).
- Driftöverskottet ökade med 2 procent till 592 mkr (578), både för totalt och jämförbart bestånd.
- Överskottsgraden uppgick till 73,4 procent (74,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 443 mkr (431).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 36 758 mkr. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 999 mkr (260), vilket är en ökning med 2,8 procent sedan årsskiftet.
- Belåningsgraden uppgick till 36 procent (39).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 332 mkr (384).
- Substansvärdet per aktie ökade med 6,6 procent (3,1) under första halvåret.
- I juni emitterades bolagets första gröna företagscertifikat. Andelen hållbar finansiering uppgick därmed till 91 procent av de räntebärande skulderna.

¹⁾ Exkludering av transaktioner, pågående projekt och kommande projekt (Hagalund)

Hyresintäkter

807 mkr

Jan–jun 2020: 775 mkr, +4 procent.

Förvaltningsresultat

443 mkr

Jan–jun 2020: 431 mkr, +3 procent.

Substansvärde

19,5 mdkr

+6,6 procent sedan 2020-12-31.

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	59
Fastighetsvärde, mkr	36 758
Hyresvärde ¹⁾ , mkr	1 771
Uthyrbar area, tkvm	537
Antal anställda	88

¹⁾ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

Vd-kommentar

”Äntligen är kontorets roll något som alla pratar om och inser vikten av.”

Vi är rätt positionerade

Inledningen av 2021 har präglats av pandemin på många sätt. I takt med att vaccineringen ökar och samhället nu öppnar upp igen ersätts avvakten och ovisshet med aktivitet och framtidstro. Humlegården bibehåller en positiv utveckling, där pandemins effekter på resultatet är begränsade under perioden. En stark finansiell ställning och en väldiversifierad kundbas skapar en stabil position, där även vår begränsade exponering mot de hårdast drabbade branscherna bidrar. Efterfrågan för kontorslokaler i Stockholm generellt är relativt stark, men svagare än före pandemins utbrott och mer differentierad mellan olika lokaler och platser. Här är vi rätt positionerade med attraktiva kontor i efterfrågade lägen. Detta ser vi flera exempel på under första halvåret då aktiviteten varit hög och flera viktiga och roliga uthyrningar har genomförts. En stor försäljning visar att vi har fastigheter som är mycket attraktiva i marknaden, där det finns köpare med hög betalningsvilja. Högt engagemang bland våra medarbetare är ett tecken på vår attraktivitet som arbetsgivare och en av de största anledningarna till vårt fina resultat och den positiva energin i bolaget.

Bibehållen positiv utveckling

Periodens resultat uppgick till 1 332 mkr och förvaltningsresultatet har ökat med 3 procent. Vi ser en positiv nettouthyrning och hyrorna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 22 procent. Fastighetsvärdet uppgick vid halvåret till 36,8 mdkr och det som drivit den positiva värdeökningen är både projektvinster, kassaflödestillväxt och sänkta avkastningskrav. Substansvärdet per aktie ökade med 6,6 procent under första halvåret 2021.

Ett attraktivt investeringsobjekt

Grön finansiering är en central del i vårt hållbarhetsarbete och ett viktigt verktyg i utvecklingen av hållbara fastigheter och stadsmiljöer. I juni emitterades våra första gröna företagscertifikat, ett viktigt steg mot målet om 100 procent grön finansiering. Vårt förtroende i kreditmarknaden och vårt stabila resultat gör Humlegården till ett attraktivt investeringsobjekt på finansmarknaden. Tillgången till finansiering och även pris-sättningen är för oss tillbaka på samma nivåer som före pandemin.

Kontor för framtidens arbetsplatser

Äntligen är kontorets roll något som alla pratar om och inser vikten av. Det blir allt viktigare att ha en nära kunddialog och vara kreativ för att kunna möta kundernas behov framåt, något vi arbetat med under en längre tid. Betydelsen av lyhördhet är värd att betona. Jag tror att skillnaden mellan att vara en aktiv eller passiv hyresvärd de kommande åren kommer att vara avgörande för kontorsfastighetsbolagens framgång.

En annan central fråga är den digitala utvecklingen. Den har varit en möjliggörare för nya arbetssätt, ett sätt för befintliga processer att bli effektivare och inte minst ett verktyg för att



Foto: Jonas Malmström

skapa mer flexibilitet, bättre service och därmed både ökad kundnytta och bättre resursutnyttjande i våra hus.

Vi ser att intresset för de platser där vi är verksamma är fortsatt stort. Vårt erbjudande möter kundernas förändrade arbetssätt och krav på attraktivt sammanhang väl. Techbolaget Budbee sökte ett kontor som kunde knyta samman varumärket, kulturen och alla medarbetare. Valet föll på vårt projekt Norra Station i Hagastaden. Ett annat exempel är snabbväxande CAIA Cosmetics som under våren påbörjade en storsatsning på ett nytt kontor och studio i den fastighet vid Engelbrektsplan vi förvärvade 2019.

Aktiv utveckling av vårt bestånd

Under våren erhöll vi en markanvisning i västra Hagastaden för ett kvarter med kontor med inriktning mot life science. I norra Solna strand, intill Swedbank HQ, länkar vi samman byggnaderna i området genom kvarteret Origo, där vi skapar kontor för moderna arbetssätt och en aktiv livsstil. Nyligen realiserade vi en mycket stark värdeutveckling i området genom försäljningen av kontorsfastigheten Aprikosen 3.

Intressanta sammanhang viktigare än någonsin

Att skapa intressanta platser där man kan mötas kommer att vara särskilt viktigt framåt. Vi är mycket stolta över Brasserie Astoria, som slog upp sina portar hos oss på Nybrogatan under våren och snabbt etablerades som en självklar destination. Ett annat exempel är Misschiefs Takeover som etablerat en pop-up med ateljéer och utställningar, ett spännande inslag i vårt kvarter på Linnégatan.

Humlegården saktar inte ner på takten utan fortsätter visa handlingskraft och skapa värde för både våra kunder och våra ägare. Tack till alla er som är med på vår resa.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare på Humlegården för ert engagemang, er drivkraft och den omtänksamhet ni visar varje dag. Det är det som skapar vår framgång.

Nu ser jag fram emot en härlig sommar som följs av en höst där vi kan få träffas fysiskt på kontoren igen.

Stockholm i juli 2021

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Marknadsutblick

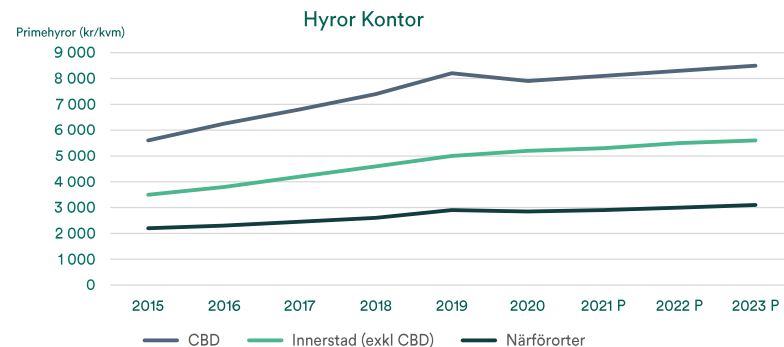
Läget i svensk ekonomi

Den svenska ekonomin återhämtar sig nu snabbt efter den kraftiga nedgång som skedde under 2020. BNP spås växa med närmare 4 procent under 2021. En minskad smittspridning och ökad vaccinationstakt ligger bakom de positiva siffrorna. Nedgången av den höga arbetslösheten förväntas dock släpa efter och nivåerna prognosticeras fortsatt uppgå till strax under 8 procent i slutet av 2022. Exakt när Sverige kommer ut ur lågkonjunkturen är mycket beroende av pandemins utveckling. Även Stockholmsmarknaden visade en stark återhämtning i de flesta branscher under första halvåret av 2021.

Kontorsmarknaden i Stockholm

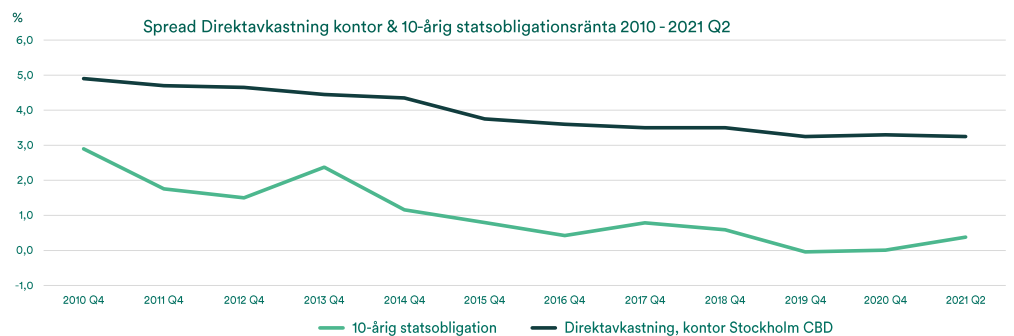
I CBD (Central Business District) bedöms hyresmarknaden vara relativt balanserad inom i stort sett samtliga kategorier av kontorslokaler. Primärt är efterfrågan starkast på moderna och flexibla lokaler i bra lägen. Hyresnivåerna förväntas stiga på nästintill samtliga av Stockholms delmarknader, men med en lägre tillväxttakt än tidigare.

Vakansgraden har fortsatt stiga under 2021 och uppgår i andra kvartalet till cirka 4,5 procent i CBD, vilket fortfarande är under det historiska genomsnittet. På sikt kommer tillväxten i Stockholmsregionen medföra att marknaden stabiliseras, troligen på en något högre vakansnivå än de senaste åren. I många av de primära kontorsmarknaderna i Stockholms förorter pågår flera stora ny- och ombyggnadsprojekt, vilket leder till fluktuerande vakansgrader i takt med att utbudet förändras. Bra lägen kommer att förstärka sin marknadsposition, medan sämre lägen kommer att ha det fortsatt tungt och kommer att behöva hitta alternativ till utveckling.



Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden har återhämtat sig till liknande nivåer som innan pandemins utbrott. Under första halvåret 2021 uppgick den totala transaktionsvolymen på den svenska marknaden till 145,5 mdkr, jämfört med 75,6 mdkr under samma period 2020. Kontorssegmentet stod för 31 procent. Det är tydligt att de internationella investerarna nu är tillbaka, vilka stod för 11,9 procent av transaktionsvolymen. En mycket stor tillgång på kapital tillsammans med prognosticerat låga räntor fortsätter att sätta press på avkastningskraven inom kontorssegmentet, som uppvisat en större motståndskraft under pandemin än först förväntat.



Källa: Cushman & Wakefield

Resultatutveckling

Januari–juni 2021

Finansiell översikt

mkr	2021 jan–jun	2020 jan–jun
Hysesintäkter	807	775
Uthyrningsgrad, %	90	91
Driftöverskott	592	578
Överskottsgrad, %	73	75
Förvaltningsresultat	443	431
Värdeförändring fastigheter	999	260
Värdeförändring derivat	170	-183
Resultat före skatt	1 612	509
Periodens resultat	1 332	384
Substansvärde per aktie, kr	27 471	24 805
Förändring substansvärde per aktie, %	7	3

4%

ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftöverskott

Intäkterna ökade med 4 procent och uppgick till 807 mkr (775). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent främst till följd av att tidigare vakanta lokaler har tillträtts. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 juni 2021 uppgick till 90 procent (91). Uthyrningsgraden exklusive kommande projektfastigheter samt inklusive kommande inflyttningar för tecknade hyresavtal uppgick till 92 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 215 mkr (197). Sammantaget ökade driftöverskottet till 592 mkr (578) motsvarande 2 procent. Även i jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 73,4 procent (74,6).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 25 mkr (22). Central administration i förhållande till intäkterna uppgick till 3,0 procent (2,8).

Finansnetto

Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till -117 mkr (-120). Koncernens genomsnittliga ränta för externa räntebärande lån uppgick till 1,5 procent på balansdagen (1,6). Räntetäckningsgraden uppgick till 4,9 gånger (4,7). Läs mer under Finansiering, sidorna 10–13.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent och uppgick till 443 mkr (431). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 2 procent. Ökningen förklaras främst av förbättrat driftöverskott.

Värdeförändring

Värdeförändring på fastigheter uppgick till 999 mkr (260). Läs mer under Förändring av fastighetsvärdet sida 9. Värdeförändring på räntederivat uppgick till 170 mkr (-183) till följd av högre långa marknadsräntor.

3%

ökade förvaltningsresultatet jämfört med motsvarande period föregående år.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -279 mkr (-125) och består i huvudsak av uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 1 332 mkr (384) och har påverkats positivt av värdeförändringar fastigheter, värdeförändringar räntederivat samt ett ökat förvaltningsresultat. Kostnaden för skatt har under perioden ökat.

Kassaflöde

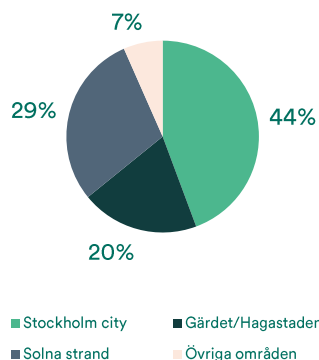
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 531 mkr (429).
Investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i egna fastigheter med -318 mkr (-303) samt avyttring av fastigheter med 295 mkr (-). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -448 mkr (57).

Utveckling av substansvärde

Substansvärdet uppgick till 27 471 kr per aktie, vilket är en ökning med 7 procent sedan årsskiftet. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

Våra områden

Marknadsvärde per område
2021-06-30



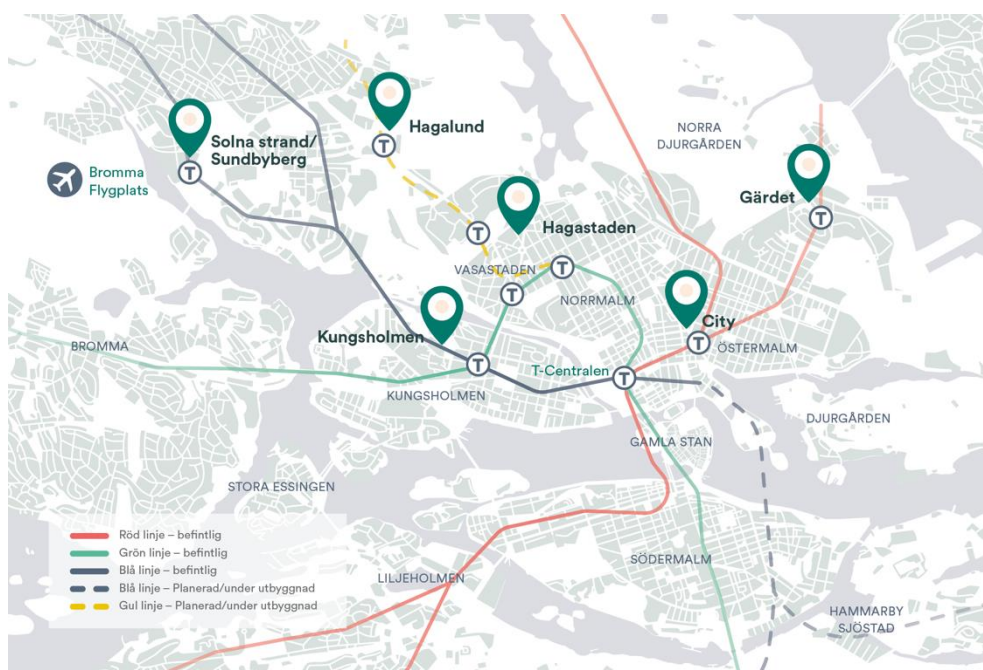
Vill du veta mer om våra utvecklingsprojekt?
Se sidan 8.

Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

Humlegården äger och förvaltar fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva kontorslägen – Stockholm city, Gärdet, Hagastaden, Kungsholmen, Solna strand och Hagalund. Ett samlat fastighetsbestånd i noga utvalda områden ger oss möjlighet att se till helheten och skapa ett starkt kunderbjudande. Vi ser en stor efterfrågan i alla de stadsdelar där vi är verksamma. Platserna bjuder på ett intressant sammanhang, en attraktiv närmiljö med starkt service- och restaurangutbud samt goda träningsmöjligheter. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler, som möter moderna arbetssätt och ger våra kunder möjlighet att utforma kontor som stödjer verksamheten på bästa möjliga sätt. 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 är Humlegårdens största marknadsområde sett till marknadsvärde. Våra fastigheter i Stockholms innerstad återfinns på eftertraktade adresser i CBD och på Östermalm, varav flera är välkända inslag i stadsbilden. Vid Gärdet äger Humlegården två fastigheter på Tegelluddsvägen, ett stenkast från Gärdets tunnelbanestation. På attraktiva Kungsholmen äger Humlegården två fastigheter på Alströmergatan, kontorsfastigheten Dykaren 10 med anor från 1898 och Dykaren 33 strax intill, som huserar ett hotell. I det framväxande Hagastaden, ett av Stockholms mest expansiva områden, äger Humlegården två fastigheter i kvarteret Härden. Här pågår utvecklingsprojektet Norra Station.

I Solna äger Humlegården fastigheter till ett värde av 12 mdkr eller 33 procent av det totala beståndet. Stadsdelen Solna strand har genomgått en stor utveckling de senaste åren, genom utökad service, en satsning på de omgivande stråken samt uppförandet av den nya kontorsbyggnaden Grow. Just nu pågår första etappen i arbetet med det nya kvarteret Origo. I Solna återfinns även Hagalunds arbetsplatsområde, där Humlegården är den största privata fastighetsägaren. Här pågår arbete med detaljplanen avseende den första etappen i det omfattande stadsutvecklingsprojekt som inleddes i samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen, Södra Hagalund.



Alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen.

Våra fastigheter

Förvaltning

Diversifierad och kreditvärdig kundportfölj

Humlegården har 510¹⁾ kunder varav de tio största står för 36 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 30 juni 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 30 juni 2021 uppgick till 1 771¹⁾ mkr (1 687). Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,7 år (4,4). Efterfrågan på kontorslokaler har varit god under perioden och uthyrningarna uppgick till 15 300 kvm. Hyresvärdet för nettouthyrningen uppgick till 20 mkr (22). Exklusive kommande utvecklingsprojekt uppgick nettouthyrningen till 27 mkr. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 22 procent (12) under första halvåret.

Resultatmässigt har pandemins effekter varit relativt begränsade under den aktuella perioden. Exponeringen mot de branscher som drabbats svårt av pandemin, såsom hotell, restauranger och butiker är låg. I egenskap av hyresvärd har vi arbetat aktivt för att bistå kunder som behövt stöd genom tillfälliga insatser såsom övergång från kvartals- till månadsbetalningar och uppskov med hyresinbetalningar. Alla bedömningar och överenskommelser sker individuellt. Behovet av stöd har minskat avsevärt jämfört med motsvarande period föregående år, trenden framåt pekar i samma positiva riktning.

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

Ett viktigt verktyg för att uppnå målet om klimatneutralitet är cirkulära affärsmodeller. Humlegården deltar i ett forskningsprojekt där vi tillsammans med Vinnova, RISE, IVL Svenska Miljöinstitutet och Kinnarps har ambitionen att utveckla arbetssätt och mätmetoder för att minska resursanvändningen vid lokalanpassningar. En del i detta är ett pilotprojekt som innebär att alla valmöjligheter bedöms ur ett cirkulärt perspektiv i samband med ombyggnationen av en kontorslokal. I projektet har en första version av ett egenutvecklat verktyg tagits fram, som på ett holistiskt vis bedömer cirkulära parametrar, koldioxidutsläpp samt kostnad för produkter och lokaler över tid. Forskningsprojektet pågår till årsskiftet.

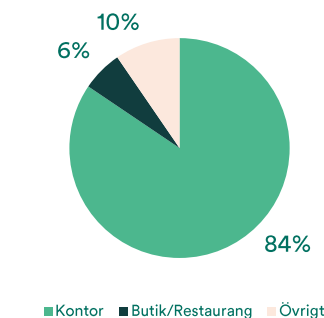
Fair Play Bygg ökar medvetenheten

Humlegården har inlett ett samarbete med Fair Play Bygg, en organisation som syftar till att motverka ekonomisk brottslighet och människoexploateringen inom byggbranschen. Bakom detta branschinitiativ står Svenska Byggnadsarbetareförbundet och Stockholms Byggmästareförening. Samarbetet har bland annat resulterat i utökade rutiner i våra projekt och vi kommer att införa Fair Play Byggs visuellblåsartjänst.

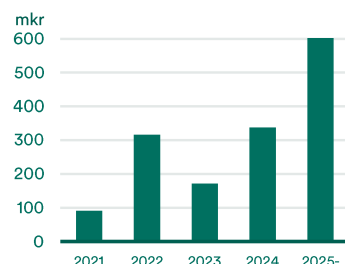
Miljöcertifieringar för långsiktig förvaltning

Vår målsättning är att 100 procent av våra förvaltningsfastigheters lokalarea (LOA) ska vara miljöcertifierade. Under det första halvåret har åtta fastigheter omcertifierats enligt BREEAM In-Use. Samtliga uppnår Very Good i både förvaltningsdelen och byggnadsdelen. Sammantaget innebär detta att andelen miljöcertifierad LOA uppgick till 91 procent vid halvårsskiftet (97). Förändringen mot årsskiftet är temporär och beror på fördröjda certifieringar.

Hyresvärde¹⁾ per lokaltyp



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

91%

miljöcertifierad LOA.

¹⁾ Exklusive parkering.

Projekt

Pågående projekt

Härden 15, Norra Station, Hagastaden



Norra Station, Hagastaden

I Hagastaden pågår utvecklingen av fastigheten Härden 15 och en intilliggande paviljong i kvarteret Mitokondrien. Här skapas ett dynamiskt sammanhang och framtidsäkrade kontor. Projektets uthyrningsbara yta är cirka 18 000 kvm, varav drygt 12 500 kvm redan är uthyrt. Bland de nya hyresgästerna finns Budbee och Post- och telestyrelsen. Inflyttning påbörjas tredje kvartalet 2021. Ambitionen är att certifiera fastigheten enligt BREEAM In-Use, Very Good.

Stenhöga 1, Origo etapp 1, Solna strand



Origo, 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. Etapp 1 är nu byggstartad och under den aktuella perioden har schakt- och grundläggningsarbeten utförts. Inflyttning sker från 2023. Ambitionen är att certifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad Guld.

Pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Tidpunkt för färdigställande	Uthyrningsgrad tecknade avtal, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, 2021-06-30, mkr
Härden 15 ¹⁾	Hagastaden	Kontor	Q1 2022	70	81	541	327
Stenhöga 1 ²⁾	Solna strand	Kontor	Q4 2023	6	77	1 076	153
Summa					158	1 617	480

¹⁾ Inkluderar Mitokondrien

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

Kommande och möjliga projekt

Päronet 8, Solna strand



Päronet 8, Solna strand

I samband med att den nuvarande hyresgästen avflyttar under 2022 inleds en omfattande utveckling av byggnaden och platsen. Syftet är att skapa en inbjudande destination för arbete och möten, med ett stort fokus på hållbarhet och välmående. Med en attraktiv miljö och en hög grad av service och tjänster skapar vi en plats som möter framtidens krav och moderna arbetssätt. Den uthyrningsbara ytan är cirka 20 000 kvm. Inflyttning beräknas ske från fjärde kvartalet 2023. Ambitionen är att certifiera enligt BREEAM In-Use, Very good.

Stenhöga 1, Origo etapp 2–4, Solna strand

Kvarteren i Origo kommer att utvecklas successivt och det finns planerade kontorsbyggrätter i kommande etapper på cirka 35 000 kvm BTA (bruttoarea) kontor.

Södra Hagalund, Solna



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 sker etappvis och sträcker sig över en lång period. Nu pågår arbetet med den första detaljplanen i området. Samrådet inleddes i maj 2021.

Sjöstadshöjden, Hammarby sjöstad, Stockholm

Humlegården har erhållit två markanvisningar i Hammarby sjöstad med en sammanlagd bruttoarea om cirka 34 000 kvm kontor och butiker. 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. Arbetet med detaljplanen beräknas pågå i två år och möjlig byggstart för projektet är 2026.

Ribosomen, Hagastaden, Stockholm

I Hagastaden har Humlegården erhållit en markanvisning i kvarteret Ribosomen. Det nya kvarteret kommer att innehålla cirka 70 bostäder samt cirka 7 600 kvm kommersiella lokaler, och ingår den nya detaljplanen för östra Hagastaden. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft 2022–2023 och inflyttning sker preliminärt under 2028.

Västra Hagastaden, Stockholm

Våren 2021 erhöll Humlegården en markanvisning i kvarter 38 längs med Norra Stationsgatan i Hagastaden. Kvarteret ska innehålla cirka 22 000 kvm kontor med inriktning mot life science samt cirka 40 lägenheter avsedda för forskar- och talangbostäder. Detaljplan för västra Hagastaden förväntas starta hösten 2021.

2,8%

värdeförändring sedan årsskiftet.

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 36 758 mkr per 30 juni 2021. Värdeförändringen uppgick till 999 mkr (260), en ökning med 2,8 procent sedan årsskiftet. Värdeuppgången förklaras främst av sänkta avkastningskrav men även av ökade projektvinster samt kassaflödestillväxt.

Marknadsvärdet har fastställts genom externvärderingar per 30 juni 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 4,0 procent (4,1), vilket är en sänkning mot årsskiftet med 0,1 procentenheter. Det lägre avkastningskravet beror på en fortsatt stark efterfrågan på kontorsfastigheter.

Investeringar i egna fastigheter

Under första halvåret gjordes investeringar motsvarande 318 mkr (303) i egna fastigheter. En stor del av dessa investeringar, cirka 60 procent, avser pågående projekt Härden 15 (Norra Station) i Hagastaden och Stenhöga 1 (Origo etapp 1) i Solna strand. Läs mer under Projekt, sid 8.

Transaktioner

I januari 2021 frånträdde tomträtten Sandhagen 9 vid Globen, som avyttrats i december 2020.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2020-12-31	35 735
+ Förvärv	0
+ Investeringar	318
+/- Omklassificering	-3
- Försäljningar	-248
+/- Orealiserade värdeförändringar	955
Marknadsvärde 2021-06-30	36 758

Fastighetsbestånd per segment, 2021-06-30

	Förvaltning	Projekt ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	57	2	59
Yta, tkvm	531	7	537
Hyresvärde ²⁾ , mkr	1 738	33	1 771
Andel av hyresvärde, %	98	2	100
Marknadsvärde, mkr	35 058	1 700	36 758
Andel av marknadsvärde, %	95	5	100
Uthyrningsgrad, %	90	-	90

¹⁾ Avser projektklassade fastigheter.

²⁾ Exklusive parkering.

Finansiering

Under första halvåret har Humlegården emitterat sina första gröna företagscertifikat. Utestående volym av gröna företagscertifikat uppgår nu till 410 mkr och målsättningen är att ersätta samtliga företagscertifikat under årets resterande månader. Humlegården är nu ett av få fastighetsbolag i världen som emitterat gröna företagscertifikat. Humlegården har också återköpt och emitterat gröna obligationer om sammanlagt 1 510 mkr under 2021. Genom de senaste emissionerna uppgår andelen grön finansiering till hela 91 procent av de räntebärande skulderna.

”Humlegården är nu ett av få fastighetsbolag i världen som emitterat gröna företagscertifikat.”

91%

av finansieringen är grön.

Finansieringsstrategi

Humlegårdens finansieringsstrategi bygger på en stark finansiell profil, med fokus på en lång kapitalbindning (3,9 år), en låg andel förfall inom 12 månader (7 procent), jämnt spridda förfall och att refinansiera lång skuld långt före förfall. Ett resultat av denna strategi är att låneförfallen inom kommande 12 månader täcktes via kassa och lånelöften till 166 procent. Humlegården innehar lånelöften om sammanlagt 2 200 mkr, varav 1 600 mkr 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 vilken 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 skapar en trygghet för oss och våra ägare.

Hållbar finansiering

Humlegården har som målsättning att all finansiering ska bli grön under innevarande år. Det uppnås genom att emittera gröna obligationer, gröna lån eller gröna företagscertifikat 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. Miljökraven är definierade i ett ramverk som granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero. Bland de projekt som kvalificerat sig återfinns till Stenhöga 1 (Origo) och Härden 15 (Norra Station).

Totalt marknadsvärde på fastigheter som kvalificerar sig under det gröna ramverket är cirka 23,5 mdkr, fördelat på 21,0 mdkr i befintliga fastigheter respektive 2,5 mdkr i projektfastigheter.

Under första halvåret har Humlegården återköpt och emitterat gröna obligationer om totalt 1 510 mkr samt gröna företagscertifikat om 410 mkr. Det innebär att den gröna finansieringen uppgick till 12 414 mdkr vilket motsvarar 91 procent av koncernens räntebärande skulder.

Grönt finansieringsutrymme, per 2021-06-30

Grön finansiering	Utestående lån
Totalt låneutrymme	22 816
Minus existerande skuld	4 522
Utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	18 294
Varav utnyttjat	
Utestående gröna obligationer	8 050
Gröna företagscertifikat	410
Kvarvarande grönt låneutrymme, mkr	9 834

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 13 621 mkr (14 053) och likvida medel till 307 mkr (250). Nettoskulden minskade därmed med 489 mkr och uppgick till 13 314 mkr (13 803).

Finansiering via kapitalmarknaden, det vill säga företagsobligationer och företagscertifikat, står numera för 63 procent av finansieringen. Andelen låneförfall de kommande 12 månaderna uppgick på balansdagen till 7 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen var vid halvårets slut 3,9 år (4,0). Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 13 314 mkr (13 961). Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter och uppgick till 14 procent (14) av fastigheternas marknadsvärde. Uttagna pantbrev uppgick till 8 927 mkr, varav 44 procent är outnyttjade. 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 36 procent (39). Enligt finanspolicyn får belåningsgraden ej genom aktivt agerande överstiga 50 procent. Koncernens skuldkvot bör ej varaktigt överstiga 13 gånger, utfallet blev 11,9 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 flexibilitet.

Låneförfallstruktur, per 2021-06-30

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	600	4
År 1	895	7
År 2	2 527	19
År 3	2 309	17
År 4	1 498	11
År 5 eller senare	5 792	42
Totalt	13 621	100

Räntebindning

Den 30 juni 2021 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 1,5 procent (1,6). Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,7 år (4,3) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 33 procent av räntebärande skulder. Räntebindningsförfall fem år eller längre uppgick till 64 procent av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,9 gånger (4,7). Enligt finanspolicyn får räntetäckningsgraden som lägst uppgå till 2,0 gånger.

Ränteförfallstruktur, per 2021-06-30

Förfall	Belopp, mkr	Andel, %
År 1	4 536	33
År 2	-	-
År 3	-	-
År 4	400	3
År 5 eller senare	8 685	64
Totalt	13 621	100

1,5%

i genomsnittlig ränta.

4,7 år

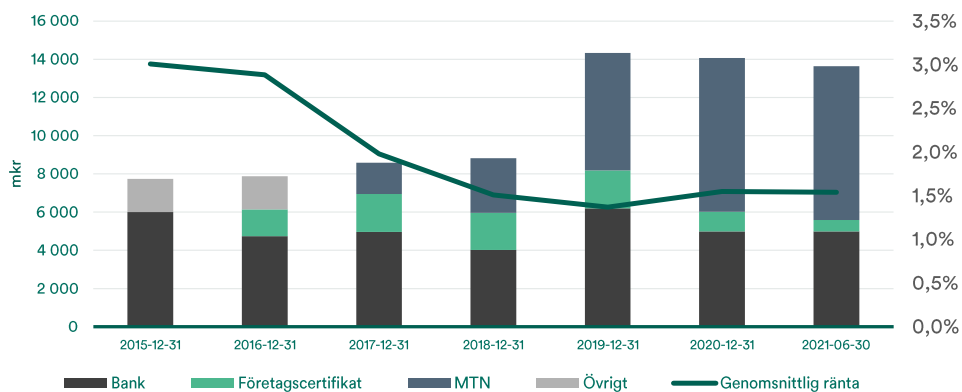
i genomsnittlig räntebindning.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Policy	2021-06-30	2020-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	36	39
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13,0	11,9	11,9
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	4,9	5,0
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	3,9	4,0
Låneförfall 12 mån, %	max 35	7	0
Lånelöften och likvida medel 4,5 månader, %	minst 100	418	240
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,7	4,3
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	33	35
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 1,5 procent.

Lånevolym och genomsnittsränta, per 2021-06-30



Derivat

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgick till 9 200 mkr (9 900) på balansdagen och består endast av ränteswappar. Värdeförändringarna på derivat uppgick till 170 mkr (-183). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut -138 mkr (-308) och har påverkats av högre 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.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 19 371 mkr vilket motsvarar en soliditet på 51,5 procent (47,8). Vid halvårsskiftet uppgick substansvärdet till 27 471 kronor per aktie, vilket motsvarar en ökning med 7 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 www.humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information.

Jämförelsetal för resultatall avser perioden jan–jun 2020 och balanstal per 31 dec 2020.



Times Square i New York i juni 2021 då Humlegården emitterade bolagets första gröna företagscertifikat.

Resultaträkning – koncernen

mkr	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Hysesintäkter ¹⁾	806,8	774,8	1 586,5
Driftskostnader	-95,3	-80,3	-156,0
Underhållskostnader	-11,2	-11,8	-18,6
Fastighetskatt	-60,3	-59,3	-120,0
Fastighetsadministration	-48,0	-45,5	-85,6
Summa fastighetskostnader	-214,8	-196,9	-380,2
Driftöverskott	592,0	577,9	1 206,3
Resultat från extern förvaltning	0,0	0,1	9,9
Central administration	-24,5	-21,5	-45,2
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,3	1,6	4,6
Finansiella kostnader	-117,1	-121,9	-239,9
Tomträttsavgälder	-8,1	-4,8	-15,3
Förvaltningsresultat	442,6	431,4	920,4
Värdeförändringar fastigheter	999,0	259,7	631,8
Värdeförändringar derivat	170,1	-182,6	-126,6
Resultat före skatt	1 611,7	508,5	1 425,6
Aktuell skatt	-54,4	-27,5	-68,4
Uppskjuten skatt	-225,1	-97,2	-236,3
Periodens resultat	1 332,2	383,8	1 120,9
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	1 332,2	383,8	1 120,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 44 mkr (43) för perioden jan–jun 2021 och motsvarar 5 procent (6) av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Periodens resultat	1 332,2	383,8	1 120,9
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:			
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	14,2	6,7	-6,5
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	-2,9	-1,4	1,3
Summa periodens övriga totalresultat	11,3	5,3	-5,2
Periodens totalresultat	1 343,5	389,1	1 115,7
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	1 343,5	389,1	1 115,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	36 757,8	35 101,2	35 735,3
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	261,5	293,6	293,6
Övriga anläggningstillgångar	8,0	84,1	7,1
Summa anläggningstillgångar	37 027,3	35 478,9	36 036,0
Omsättningstillgångar	287,6	304,8	287,9
Likvida medel	307,0	429,5	250,1
Summa omsättningstillgångar	594,6	734,3	538,0
SUMMA TILLGÅNGAR	37 621,9	36 213,2	36 574,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19 371,3	17 301,2	18 027,8
Uppskjuten skatteskuld	3 414,9	3 080,6	3 189,5
Långfristiga räntebärande skulder	12 126,1	10 331,8	12 993,6
Derivat	137,5	363,6	307,6
Övriga långfristiga skulder	430,5	453,0	472,1
Summa långfristiga skulder	16 109,0	14 229,0	16 962,8
Kortfristiga räntebärande skulder	1 494,9	4 059,0	1 059,9
Övriga kortfristiga skulder	646,7	624,0	523,5
Summa kortfristiga skulder	2 141,6	4 683,0	1 583,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 621,9	36 213,2	36 574,0

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 2020	0,7	2 020,8	14 891,1	16 912,6		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
Utdelning			-	-		0,0
Utgående balans 30 juni 2020	0,7	2 020,8	15 280,2	17 301,7	0,0	17 301,7
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
Nyemission				0,0		0,0
Emissionskostnader				0,0		0,0
Utgående balans 31 december 2020	0,7	2 020,8	16 006,8	18 027,8	0,0	18 027,8
Periodens resultat			1 332,2	1 332,2		1 332,2
Övrigt totalresultat			11,3	11,3		11,3
Summa periodens totalresultat			1 343,5	1 343,5		1 343,5
Övrigt						0,0
Utgående balans 30 juni 2021	0,7	2 020,8	17 350,3	19 371,3	0,0	19 371,3
	30 jun 2021	31 dec 2020				
Utestående antal aktier	709 119	709 119				

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	592,0	577,9	1 206,3
Bruttoresultat extern förvaltning	0,0	0,1	9,9
Central administration	-24,5	-21,5	-45,2
Ej kassaflödespåverkande poster	4,5	5,0	9,7
Erhållen ränta	0,3	0,3	8,8
Betald ränta	-107,5	-106,8	-228,9
Betald skatt	-37,4	-6,4	-53,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	427,4	448,6	907,6
Nettoförändring av rörelsekapital	104,2	-20,1	-139,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	531,6	428,5	768,4
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	0,0	-10,4	-10,4
Försäljning av fastigheter	294,7	-	25,1
Investeringar i egna fastigheter	-318,1	-302,6	-585,1
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-3,1	2,8	78,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26,5	-310,2	-491,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	2 753,8	5 887,3	9 042,3
Amortering av lån	-3 202,0	-5 830,0	-9 323,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-448,2	57,3	-280,7
Periodens kassaflöde	56,9	175,5	-3,9
Likvida medel vid periodens början	250,1	254,0	254,0
Likvida medel vid periodens slut	307,0	429,5	250,1

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	
	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun
Hysesintäkter	807,7	774,4	5,3	6,1	-6,1	-5,6	806,8	774,9
Fastighetskostnader	-218,9	-199,1	-2,1	-3,5	6,1	5,6	-214,8	-197,0
Driftöverskott	588,8	575,3	3,2	2,6	0,0	0,0	592,0	577,9
Extern förvaltning					0,0	0,1	0,0	0,1
Central administration					-24,5	-21,5	-24,5	-21,5
Övriga rörelsekostnader							0,0	0,0
Finansnetto					-116,8	-120,3	-116,8	-120,3
Tomträttsavgälder	-8,1	-4,8					-8,1	-4,8
Förvaltningsresultat	580,7	570,5	3,2	2,6	-141,4	-141,7	442,6	431,4
Värdeförändringar fastigheter	778,0	140,3	221,0	119,4			999,0	259,7
Värdeförändringar derivat					170,1	-182,6	170,1	-182,6
Resultat före skatt	1 358,7	710,8	224,2	122,0	28,7	-324,3	1 611,7	508,5
Skatt					-279,5	-124,7	-279,5	-124,7
Periodens resultat	1 358,7	710,8	224,2	122,0	-250,8	-449,0	1 332,2	383,8

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun
Marknadsvärde fastigheter, mkr	35 057,8	32 830,2	1 700,0	2 271,0			36 757,8	35 101,2
Investeringar i egna fastigheter, mkr	208,7	199,3	109,4	103,3			318,1	302,6
Försäljning av fastigheter, mkr	294,7	-	-	-			294,7	-
Överskottsgrad, %	73	74	60	43			73	75

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Nettoomsättning	72,3	70,0	146,9
Administrations- och försäljningskostnader	-96,3	-89,2	-174,8
Rörelseresultat	-24,0	-19,2	-27,9
Finansiella intäkter	110,8	90,3	248,6
Finansiella kostnader	-162,2	-139,0	-354,8
Resultat efter finansiella poster	-75,4	-67,9	-134,0
Bokslutsdispositioner	-	-	212,8
Resultat före skatt	-75,4	-67,9	78,8
Koncernbidrag, erhållna	174,6		
Aktuell skatt	-21,4	-	-24,5
Uppskjuten skatt	-	-	-0,2
Periodens resultat	77,8	-67,9	54,1

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	30 jun 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	1,3	1,6
Materiella anläggningstillgångar	2,3	0,3
Finansiella anläggningstillgångar	17 361,0	17 360,9
Omsättningstillgångar	2 794,6	7 591,0
Summa tillgångar	20 159,2	24 953,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 930,3	6 852,5
Obeskattade reserver	0,0	56,1
Långfristiga skulder	11 642,9	12 451,3
Kortfristiga skulder	1 586,0	5 593,9
Summa eget kapital och skulder	20 159,2	24 953,8

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 72 mkr (70). Rörelseresultatet uppgick till -24 mkr (-19). Periodens resultat uppgick till 78 mkr (-68). Externa räntebärande skulder minskade med 771 mkr under perioden och uppgick till 13 008 mkr (13 779). Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag.

Övrig information

Risker och riskhantering

Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa affärsmässiga risker. I års- och hållbarhetsredovisningen 2020 på sidorna 49–53 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, mänskliga rättigheter och anti-korruption samt övriga omvärldsrisker. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av års- och hållbarhetsredovisning 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.

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 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 www.humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information.

Medarbetare

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

Händelser efter balansdagen

Avtal har den 1 juli 2021 undertecknats om försäljning av fastigheten Aprikosen 3 belägen i Solna strand. Fastigheten frånträds 1 september 2021.

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 12 juli 2021

Tomas Eriksson
Ordförande

Per-Ove Bäckström
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Ola Evensson
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Karin Starrin
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheter area, kvm	537 444	545 311	550 120
Fastigheter, antal	59	59	59
Fastigheter marknadsvärde, mkr	36 758	35 101	35 735
Uthyrningsgrad, %	90	91	91
Överskottsgrad, %	73	75	76
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	295	-	-
Investeringar i egna fastigheter, mkr	318	303	585
Finansrelaterade nyckeltal			
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,6	1,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,7	4,3	4,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,9	3,7	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,7	5,0
Belåningsgrad, %	36,2	39,8	38,6
Skuldkvot, ggr	11,9	12,6	11,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8	0,8
Soliditet, %	51,5	47,8	49,3
Eget kapital, mkr	19 371	17 301	18 028
Avkastning på eget kapital, %	14,2	4,5	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	9,2	3,4	4,6
Substansvärde, mkr	19 481	17 590	18 272
Substansvärde per aktie, kr	27 471	24 805	25 767
Förändring substansvärde per aktie, %	6,6	3,1	7,1
Övriga nyckeltal			
Medelantal anställda	88	88	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-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	806,8	774,8	1 586,5
Fastighetskostnader, mkr	-214,8	-196,9	-380,2
Driftöverskott, mkr	592,0	577,9	1 206,3
Överskottsgrad, %	73	75	76

Substansvärde	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	19 371,3	17 301,2	18 027,8
Återläggning av derivatskuld, mkr	137,5	363,6	307,6
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	-28,3	-74,9	-63,4
Substansvärde, mkr	19 480,5	17 589,9	18 272,0
Antal aktier	709 119	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, kr	27 471	24 805	25 767

Finansiella risker

Belåningsgrad	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Räntebärande skulder, mkr	13 621,1	14 390,1	14 053,5
-Avdrag likvida medel, mkr	-307,0	-429,5	-250,1
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>13 314,1</i>	<i>13 960,6</i>	<i>13 803,4</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	36 757,8	35 101,2	35 735,3
Belåningsgrad, %	36,2	39,8	38,6

Räntetäckningsgrad	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	442,5	431,4	920,4
Återläggning av räntenetto, mkr	114,1	116,2	229,3
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>556,6</i>	<i>547,6</i>	<i>1 149,7</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,7	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, 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.
Energiprestanda totalt, kWh/kvm¹⁾	Total energi per kvadratmeter som innefattar energislagen värme, kyla och fastighetsel.
Hyresvärde, mkr¹⁾	Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.
Jämförbart bestånd	Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.
Marknadsvärde fastigheter, mkr¹⁾	Det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av ett värderingsobjekt på en fri och öppen fastighetsmarknad mellan olika marknadsaktörer. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.
Nettouthyrning¹⁾	Kontrakterad årshyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad årshyra för periodens uppsägningar för avflytt.
Projektfastighet¹⁾	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten.
Uthyrningsgrad, ekonomisk %¹⁾	Kontrakterad årshyra dividerat med hyresvärde vid periodens slut.
Överskottsgrad, %	Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Överskottsgraden visar den löpande intjäningsförmågan från förvaltningsverksamheten och motsvarar hur stor del av hyresintäkterna som återstår efter avdrag för fastighetskostnaderna.
Orealiserad värdeförändring, %¹⁾	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med summan av marknadsvärdet vid periodens ingång och periodens investeringar.

Finansrelaterade

Avkastning på eget kapital, %	Årets/periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt kapital från ägarna.
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt totalt kapital.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Belåningsgraden används för att belysa den finansiella risken.
Driftöverskott, mkr	Intäkter minus fastighetskostnader (drifts- och underhållskostnader, fastighetskostnader och fastighetsadministration). År 2018 och tidigare ingår tomträttsavgifter i fastighetskostnader. Skillnaden i definitionen beror på IFRS 16 Leasing.
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 | www.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