

Halvårsrapport

Januari–juni 2022

Hysesintäkter

858 mkr

Jan–jun 2021: 807 mkr.

Förvaltningsresultat

481 mkr

Jan–jun 2021: 443 mkr.

Substansvärde

23,6 mdkr

+11,4 procent sedan 2021-12-31.

Perioden i korthet

(Jämförelsetalen avser januari–juni 2021 såvida inget annat anges.)

Ett mycket starkt första halvår kan summeras, vilket skapar goda förutsättningar framåt.

- Hysesintäkterna ökade med 6 procent och uppgick till 858 mkr (807).
- Nettouthyrningen uppgick till 27 mkr (20).
- Hyrorna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 22 procent (22).
- Uthyrningsgraden ökade till 93 procent (91), inklusive tecknade men inte tillträdda hyresavtal.
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 481 mkr (443).

- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 40 613 mkr (37 740 per 31 dec 2021). Värdeförändringar fastigheter uppgick till 2 479 mkr (999).
- Substansvärdet per aktie ökade med 11,4 procent (6,6).
- Humlegårdens finansiella ställning är stark med en belåningsgrad om 30 procent, en räntetäckningsgrad om 6 ggr samt en skuldkvot om 10 ggr. Samtidigt fortsätter finansieringen att till 100 procent vara grön.
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 97 procent (91) av total LOA (lokalarea).
- Starka kreditbetyg från Standard & Poor's BBB+ och Moody's Baa1, båda med stabila utsikter.

Om Humlegården 2022

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	40 613
Hyresvärde ¹⁾ , mkr	1 829
Uthyrbar area, tkvm	505
Antal anställda	82

¹⁾ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

VD-kommentar

Under det första halvåret bibehåller Humlegården en fortsatt positiv och stabil utveckling. Kontorets roll som mötesplats har stärkts och vårt erbjudande fortsätter attrahera kunder. Under perioden har Humlegården även erhållit starka ratings från både Moody's och Standard & Poor's.

Vikten av långsiktighet och finansiell styrka i en osäker omvärld

Efter drygt två år med pandemi var glädjen i vintras stor när restriktionerna försvann och vi kunde återgå till en mer normal tillvaro. Glädjen blev kortvarig, Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 förändrade återigen våra förutsättningar över en natt. Vilka konsekvenser detta kommer att få på lång sikt är fortfarande svårt att bedöma, men fastighetsbranschen har under våren fått se snabbt stigande kostnader i entreprenad-upphandlingar, problem med materialleveranser, ökade energikostnader och rejält ökade finansieringskostnader.

Det första halvåret har präglats av nervositet i finansiella marknader. Utvecklingen med sjunkande räntor, vilket gynnat fastighetsbranschen under lång tid, är bruten och stigande inflation tvingar nu världens centralbanker att agera. Riksbanken beslutade att höja styrräntan till 0,75 procent i juni 2022 och flera höjningar är att vänta under året. Detta har medfört att marknadsräntor och upplåningsmarginaler har ökat kraftigt, som en reaktion på höga inflationssiffror men också en oro för att snabba räntehöjningar ska utlösa en recession.

Obligationsmarknaderna har utvecklats till att bli väldigt utmanande med kraftigt ökade kreditspreadar och sämre tillgång till finansiering. Humlegården är väl rustad för att möta nya förutsättningar på finansmarknaden, tack vare en stark balansräkning, hög kreditrating och mycket goda bankrelationer. Bland annat har vi kunnat refinansiera en kort

kapitalmarknadsskuld med ett 10-årigt banklån och därmed ytterligare stärkt vår finansiella ställning.

Vår finansiella styrka idag är ett resultat av att vi under de senaste åren med mycket höga fastighetspriser dragit ner på förvärvstempot och lagt mer fokus på att utveckla befintliga fastigheter och att förstärka balansräkningen inför en marknadsnedgång som förr eller senare måste komma. Vi har en tillväxtstrategi, men vi har valt att spara på krutet för att ha förvärvskapacitet när förutsättningarna förändras. Att Moody's höjde vår kreditrating under våren är ett bra kvitto på att arbetet gett bra resultat.

På Stockholms kontorshyresmarknad syns ännu ingen nedgång. Efterfrågan på kontorsfastigheter i centrala Stockholm är fortsatt stark bland investerare, vilket syns i stabila eller t.o.m. sjunkande direktavkastningskrav under första halvåret. Negativa effekter syns i första hand på kostnadssidan. Det började redan tidigare under pandemin med hög efterfrågan på varor, fraktproblem och brist på insatsvaror, men det är först nu som det börjar kännas ordentligt.

Kassaflödesfokus ger resultat

Humlegården visar trots turbulenta omvärldsförutsättningar en fortsatt stark utveckling. Skillnaden mellan bra och sämre kvalitet på kontor och kunderbjudande ökar, vilket gynnar oss. Jag har tidigare belyst vikten av att fokusera på ett långsiktigt hållbart kassaflöde i kombination med finansiell stabilitet, något jag ytterligare vill betona i den osäkra värld vi befinner oss i.

Vår starka rating, låga belåningsgrad om 30 procent samt en portfölj med rätt positionerade kontorslokaler i attraktiva lägen är en enorm styrka i dessa tider. Vi har även en tydlig strategi för hur vi ska fortsätta arbetet med att utveckla vårt kunderbjudande och skapa attraktiva platser. Vår position och strategi ger goda förutsättningar att kunna ta tillvara affärsmöjligheter som ofta kommer i oroligare tider.

Även om den ökande inflationen och fortsatt starka sysselsättningen fortsatt ger en positiv effekt för oss ska vi inte tro att vi är helt immuna. Vi bör ändå förvänta oss att ett högre



Foto: Jonas Malmström

ränteläge i viss utsträckning kommer spilla över till stigande direktavkastningskrav under en period.

Starkt resultat och stabil finansiell ställning

Periodens mycket starka resultat uppgick till 2 982 mkr, och i jämförbart bestånd har förvaltningsresultatet ökat med 10 procent. Nettouthyrningen är positiv och hyrorna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 22 procent. Fastighetsvärdet uppgick vid halvårsskiftet till 40,6 miljarder kronor och den positiva värdeförändringen till 6,5 procent. Substansvärdet per aktie ökade med 11,4 procent.

Under våren har Humlegårdens stabila finansiella ställning bekräftats genom två starka investment grade ratings. Moody's höjde Humlegårdens betyg till Baa1 och Standard & Poor's gav Humlegården betyget BBB+, båda med stabila utsikter.

Med den osäkerhet vi ser i kreditmarknaden är vår starka kreditvärdering mycket viktig och vårt stabila starka kassaflöde skapar förutsättningar till intressanta affärs-möjligheter framåt.

Attraktiva arbetsplatser som möter nya behov

Vi kan notera en fortsatt stor efterfrågan på kontor. Flera omförhandlingar har ägt rum där vi fått förnyat förtroende från våra kunder. Vi ser detta som ett kvitto på att vårt erbjudande möter förväntningar och kundbehov väl, vilket också bekräftar kontorets viktiga roll för våra kunders verksamhet.

Vi möter många bolag som nu väljer att satsa mer på sina lokaler. Pandemin har tydliggjort vikten av ett intressant sammanhang och en attraktiv arbetsplats som möter medarbetarnas behov. Detta är också en gemensam nämnare i de pågående utvecklingsprojekt vi driver i Hagastaden och Solna strand/Sundbyberg. Arbetet löper i stort sett på enligt plan och intresset är stort. I april lanserades Humlegårdens senaste satsning, Greenhouse Solna strand, med inflyttning hösten 2023. Här utvecklas en befintlig byggnad med ett stort fokus på hållbarhet, belägen i ett utmärkt läge strax intill tunnelbanestationen.

Fokus på cirkulär ekonomi och klimatrisker

Att söka hållbara lösningar är en central del i allt vi gör. Under året har vi haft särskilt stort fokus på cirkulär ekonomi och klimatriskanalyser.

Vårt långsiktiga mål är att alla lokalanpassningar och all nybyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer senast år 2030. Det är en viktig ambition som kräver förändrade arbetssätt och ett nytt mindset. Här tar vi utgångspunkt i lärdomarna från ett Vinnovafinansierat forskningsprojekt vi varit med och initierat, och utvecklar processer som ska hjälpa oss i omställningen till en mer cirkulär ekonomi.

I vår förvaltning och utveckling strävar vi efter att skapa motståndskraftiga fastigheter och platser, som en del i vårt arbete med klimatanpassning. Under våren har vi genomfört klimatriskanalyser i fyra fastigheter, ett viktigt arbete som fortsätter under året.

En engagerad, uthållig och driven organisation

Under våren har vi i flera sammanhang träffat studenter och sett att intresset för Humlegården är stort. Att vara en attraktiv arbetsgivare är en central fråga för oss, både för att attrahera ny talang men självklart också för att behålla våra engagerade och kompetenta medarbetare.

Vi kan se tillbaka på ett halvår där vi har fortsatt skapa värde för våra kunder och ägare. Vi har fortsatt utveckla våra platser till ännu mer attraktiva områden. Vi kommer att fortsätta visa att vår bästa gren är att skapa marknadens bästa platser och lokaler som möter det nya arbetslivet med en förstklassig kundupplevelse.

Jag skulle vilja säga att med tanke på hur utmanande förutsättningarna i både Sverige och omvärlden har varit de senaste åren är det resultat vi visar verkligen ett bevis på ett långsiktigt engagemang av en driven organisation som levererar varje dag. Långsiktigheten är vår ledstjärna och fortsätter så vara även framåt.

Stockholm i juli 2022

Anneli Jansson
Verkställande direktör



Greenhouse i Solna strand. Illustration: Industriromantik

Marknadsutblick

Turbulent omvärld

Under första halvåret av 2022 har världsmarknaden satts ur balans. Fortsatta nedstängningar av fabriker och hamnar i Kina har inneburit ytterligare störningar i produktions- och leveranskedjor av viktiga insatsvaror, medan Rysslands invasion av Ukraina medfört brist på råvaror, mat och bränsle med stora prisökningar som följd. Hos svenska företag finns en oro att avtalsrörelsen 2023 kommer att mynna ut i större höjningar av lönekostnaderna än i tidigare kollektivavtal, vilket skulle addera ytterligare kostnadstryck.

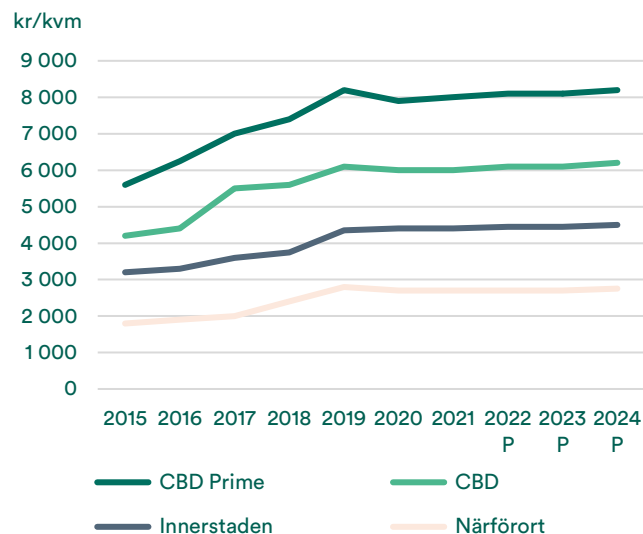
Efterfrågeöverskottet har lett till höga inflationsnivåer, något som världens riksbankers nu försöker stävja med högre räntnivåer. Med en allt högre inflationstakt i världens länder och en inbromsning i den globala ekonomin, flaggar nu Världsbanken för stagfationsrisk. Turbulensen har även föranlett kraftiga svängningar på världens börser. På Stockholmsbörsen föll branschindexet för fastigheter med närmare 48 procent under första halvåret.

Läget i svensk ekonomi

Stor osäkerhet råder när den skyhöga inflationen för den svenska ekonomin in i en lågkonjunktur. Efter en stark återhämtning under 2021 med en BNP-tillväxt om 4,8 procent, bedömer Konjunkturinstitutet i sin juniprognos att Sveriges BNP-tillväxt kommer att uppgå till 1,9 procent under 2022, med en fortsatt avtagande tillväxt om 1,2 procent år 2023. Som en följd av Rysslands invasion av Ukraina har priserna på bränsle, råvaror och även livsmedel stigit allt snabbare, vilket i sin tur har ökat inflationstakten. I maj 2022 uppmättes KPI med fast ränta (KPIF) till 7,2 procent, vilket är den högsta inflationsnivån på över 30 år. Riksbanken meddelade i juni att styrräntan höjs från 0,25 procent till 0,75 procent och att direktionens prognos är att räntan kommer höjas till en nivå om nära 2,0 procent i början av nästa år.

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark och anställningsplanerna ligger på historiskt höga nivåer inom alla delar av näringslivet, med undantag för byggbranschen. Arbetslösheten uppgick i maj 2022 till 7,7 procent. För helåret

Hyror Kontor



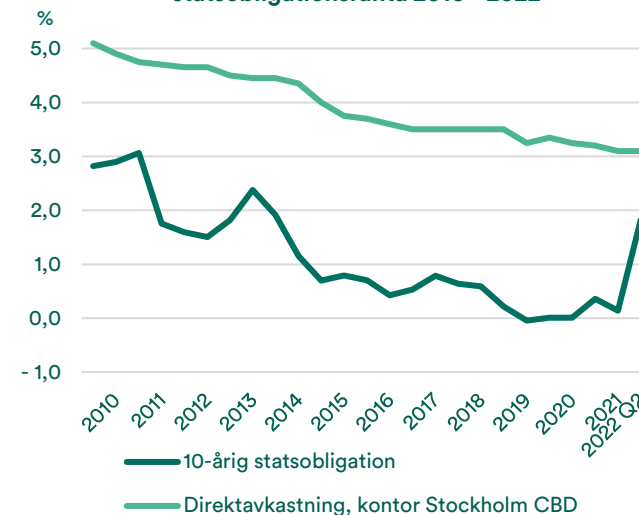
2022 prognosticerar Konjunkturinstitutet att arbetslösheten kommer uppgå till 7,6 procent, med en minskning under 2023 till 7,4 procent.

Kontorsmarknaden i Stockholm

Under pandemin stabiliserades marknadshyran i CBD (Central Business District) på en historiskt sett hög nivå. Under 2022 har hyresökningar återigen noterats för kontorsytor i bra byggnader lokaliserade i goda lägen. Dessa kontorsfastigheter bedöms komma att se en fortsatt god marknadshyresutveckling över kommande årsskifte. Närförorterna bedöms inte vara lika motståndskraftiga i kommande prognosticerade lågkonjunktur, där en lägre hyresutveckling förväntas.

Vakansgraden i Stockholm CBD återfinns nu på cirka 4 procent, medan kontorsmarknader i närförorterna uppvisar en något högre nivå. Cushman & Wakefield bedömer att direktavkastningskraven kan komma att stiga något under andra halvåret av 2022 till följd av stigande inflation och högre

Spread Direktavkastning kontor & 10-årig statsobligationsränta 2010 - 2022



finansieringskostnader. Sammantaget bedöms dock hyrestillväxten medföra en stabil prisnivå för attraktiva kontorsfastigheter i centrala Stockholm.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsåret 2022 inleddes med en rekordhög transaktionsvolym om totalt 55 miljarder kronor, den högsta någonsin uppmätt för ett första kvartal. Även under andra kvartalet var transaktionstakten fortsatt god fram till slutet på maj, då allt fler investerare stötte på problem med ökade finansieringskostnader som en följd av ett tuffare ränteläge. Utländska investerare erfar även en ökad valutarisk, vilket minskar deras konkurrensförmåga. Totalt summeras transaktionsvolymen för första halvåret 2022 till 114 miljarder kronor. Trots att investerarna nu är avvaktande för att se hur marknaden utvecklar sig till efter sommaren, bedöms efterfrågan på kontorsfastigheter i centrala Stockholm vara fortsatt god.

Källa: Cushman & Wakefield

Resultatutveckling

Januari–juni 2022

11,4%

förändring substansvärde per aktie.

93%

uthyrningsgrad.

72%

överskottsgrad.

Finansiell översikt

mkr	2022 jan–jun	2021 jan–jun
Hysesintäkter	858	807
Uthyrningsgrad, %	93	91
Driftöverskott	614	592
Överskottsgrad, %	72	73
Förvaltningsresultat	481	443
Värdeförändring fastigheter	2 479	999
Värdeförändring derivat	741	170
Resultat före skatt	3 701	1 612
Periodens resultat	2 982	1 332
Substansvärde per aktie, kr	33 289	27 471
Förändring substansvärde per aktie, %	11	7

Hysesintäkter och driftöverskott

Hysesintäkterna ökade med 6 procent och uppgick till 858 mkr (807). Hysesintäkterna har påverkats positivt av färdigställande av projektfastigheter, men minskat till följd av föregående års fastighetsförsäljning. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent, främst till följd av uthyrningar och omförhandlingar, men även av ökad fastighetsskatt till följd av nya taxeringsvärden för 2022, samt av indexuppräknung.

Den ekonomiska uthyrningsgraden, inklusive tecknade men inte tillträdna hyresavtal, per 30 juni 2022 uppgick till 93 procent (91). Under första halvåret har det gjorts uthyrningar motsvarande 61 mkr (85) i årshyra. Avtal som sagts upp för avflytt uppgick till 34 mkr (65) och nettouthyrningen uppgick till 27 mkr (20). Det har genomförts omförhandlingar av hyresavtal om sammanlagt 53 mkr (23) i årshyra med en genomsnittlig ökning med 22 procent (22). Av de avtal som varit föremål för omförhandling under året har 81 procent förblivit kunder hos Humlegården.

Fastighetskostnaderna uppgick till 244 mkr (215) där driftkostnaderna främst ökade till följd av kraftigt ökade elpriser, ökade administrativa kostnader samt ökad kostnad för fastighetsskatt på grund av nya taxeringsvärden för 2022.

Driftöverskottet ökade totalt med 4 procent och uppgick till 614 mkr (592). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5 procent. Överskottsgraden uppgick totalt till 72 procent (73).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 22 mkr (25).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -102 mkr (-117), främst beroende på minskad skuldvolym, något motverkad av högre räntekostnader under andra kvartalet till följd av det högre ränteläget. Koncernens genomsnittliga ränta uppgick till 1,5 procent (1,5) på balansdagen. Räntetäckningsgraden uppgick till 6,0 gånger (4,9). Läs mer under Finansiering, sidorna 14–16.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent och uppgick till 481 mkr (443). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 10 procent.

Värdeförändring

Värdeförändring fastigheter uppgick till 2 479 mkr (999), vilket motsvarar en värdeförändring på 6,5 procent (2,8) sedan räkenskapsårets början. Läs mer under Förändring av fastighetsvärdet, sidan 13. Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till 741 mkr (170).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -719 mkr (-279). Aktuell skatt uppgick till -48 mkr (-54) och resterande del utgörs av uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till realiserade värdeökningar på fastigheter och derivat.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 2 982 mkr (1 332) och har påverkats positivt av värdeförändringar fastigheter, värdeförändringar räntederivat samt ett ökat förvaltningsresultat.

Kassaflöde

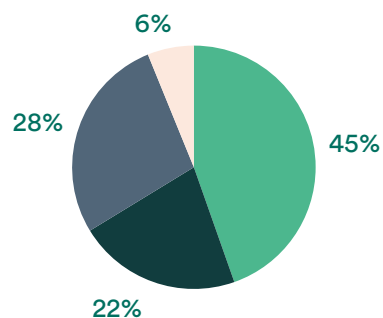
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 496 mkr (532). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -398 mkr (-26) och har påverkats av investeringar i egna fastigheter med -394 mkr (-318). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -8 mkr (-448).

Utveckling av substansvärde

Substansvärdet uppgick till 33 289 kr per aktie, vilket är en ökning med 11,4 procent sedan räkenskapsårets början. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

Våra områden

Marknadsvärde per område 2022-06-30

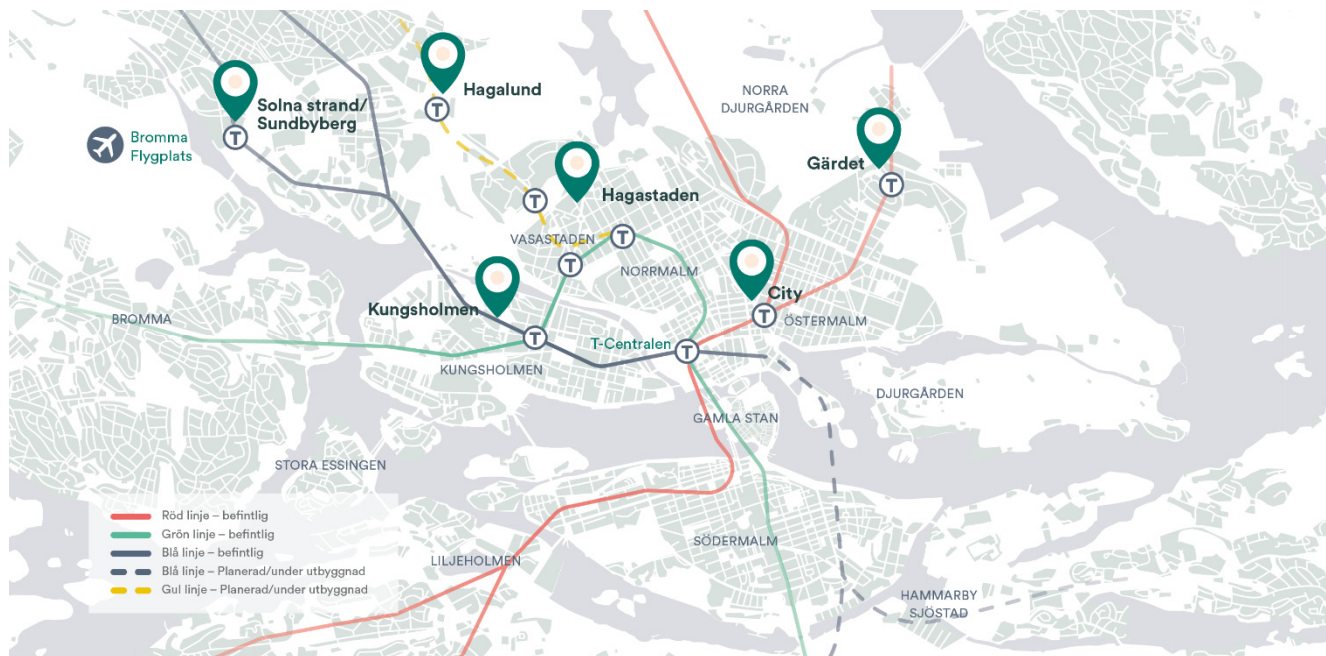


”Vi verkar i några av Stockholms mest attraktiva kontorslägen.”

Unik portfölj i Stockholms bästa lägen

Humlegården äger och förvaltar 59 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 kund-erbjudande. Vi verkar på attraktiva platser där vi skapar intressanta sammanhang och ett starkt serviceutbud. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler.

Ytterligare en gemensam nämnare för alla våra fastigheter är de goda kommunikationerna – alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen, det gäller inom några år även fastigheterna i Hagalund genom utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen.



Ta del av en fullständig fastighetsförteckning på humlegarden.se

Stockholm city - Våra 15 fastigheter i innerstaden står för 45 procent av det totala marknadsvärdet. De återfinns i några av Stockholms bästa kontorslägen, såsom Engelbrektsplan, Nybrogatan, Norrmalmstorg och Blasieholmen.

Gärdet - I detta område äger Humlegården två fastigheter, Bremen 2 och Bremen 4, med en total uthyrningsbar yta om cirka 60 000 kvm. Dessa är belägna på Tegeluddsvägen, ett stenkast från Gärdets tunnelbanestation, och representerar tillsammans med marknadsområdet Hagastaden 22 procent av det totala marknadsvärdet.

Hagastaden - Där Stockholm och Solna möts återfinns ett av Stockholms mest expansiva områden, Hagastaden. Stadsdelen kommer, när den är färdigställd år 2030, att omfatta hela 50 000 arbetsplatser och 6 000 bostäder. Här äger Humlegården tre fastigheter: Härden 15 och Härden 16, samt den intilliggande tomträtten Mitokondrien 1 där en restaurang nu uppförs. Kvarteret genomgår nu en omfattande omdaning. Läs mer om utvecklingen av Norra Station på sidan 11.

Solna strand/Sundbyberg - I denna stadsdel, som är ett av Storstockholms största kontorsområden, äger Humlegården 11 fastigheter om totalt 213 000 kvm. Fastigheterna motsvarar 28 procent av det totala marknadsvärdet. Utmärkta kommunikationer, närhet till restauranger och service samt goda träningsmöjligheter gör området attraktivt.

Övriga områden - Humlegården äger två fastigheter på Kungsholmen, Dykaren 10 samt Dykaren 33 på Alströmergatan. Vidare är Humlegården den största fastighetsägaren i Hagalund. Här pågår arbetet inför ett omfattande stadsutvecklingsprojekt. Läs mer på sidan 11.



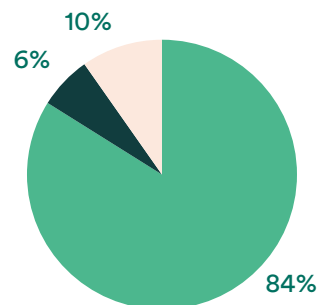
T-House vid Engelbrektsplan. Foto: Jonas Malmström.



Grow i Solna strand. Foto: Åke Eson Lindman.

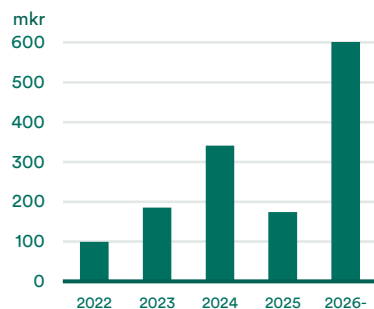
Våra fastigheter

Hyresvärde¹⁾ per lokaltyp



■ Kontor ■ Butik/Restaurang ■ Övrigt

Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

"Genomsnittlig hyrestid har ökat till 4,8 år"

Kunder och förvaltning

De bästa möjliga förutsättningarna

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

Diversifierad och kreditvärdig kundportfölj

Humlegården har cirka 490¹⁾ kunder varav de tio största hyresgästerna står för 35 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 30 juni 2022. Kontraktspportföljen 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 2022 uppgick till 1 829¹⁾ mkr (1 771) och genomsnittlig hyrestid har ökat till 4,8 år (4,7). Nettouthyrningen uppgick till 27 mkr (20) och hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 22 procent (22).

Valda och omvalda

En central del i vår strategi fokuserar på att bli omvalda av befintliga kunder. Det förutsätter en nära dialog, stor förståelse för kundernas verksamhet och möjligheten att utveckla vårt erbjudande för att möta förändrade arbetsätt och nya lokalbehov. Under den aktuella perioden har flera omförhandlingar genomförts. Bland de kunder som valt att förlänga sina avtal återfinns advokatbyrån Hannes Snellman, som varit kund sedan 2009. Bolaget har tecknat ett sjuårigt avtal avseende lokaler om 2 400 kvm på Kungsträdgårdsgatan 20 i Stockholms city. I Solna strand har Arbetsförmedlingen

valt att förlänga avtalet i ytterligare fem år avseende lokaler om cirka 19 900 kvm i kontorsfastigheten Grow.

I Solna strand stärks utbudet avseende hälsa och träning genom etableringen av Rörelsemönster som hyr lokaler om cirka 400 kvm på Solna strandväg 1. I stadsdelen etablerades i april Sveriges första Wolt Market, en 500 kvm stor fysisk butik för e-handel, där livsmedel beställs via en app och levereras inom 30 minuter. Bland de nytilkomna kunderna återfinns även AdTechbolaget BrightBid som hyr cirka 500 kvm på Brunnsgatan 11 och advokatfirman Kane som hyr lokaler om cirka 300 kvm på Nybrogatan 11 i Stockholm.

Hållbar förvaltning

Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala år 2045. Vi arbetar kontinuerligt för att minska våra utsläpp av växthusgaser och stärka vårt arbete mot en hållbar utveckling. Under perioden har vi haft extra fokus på cirkulär ekonomi och klimatriskanalyser.

Cirkulär ekonomi

Vårt mål är att alla lokalanpassningar och all nybyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer senast år 2030. Det är en viktig ambition, både miljömässigt och ekonomiskt, som kräver både förändrade arbetsätt och ett nytt mindset. Med utgångspunkt i insikterna från det Vinnova-finansierade forskningsprojektet som slutfördes hösten 2021 har vi utvecklat processer som ska hjälpa oss med omställningen till en mer cirkulär ekonomi. Dessa bygger på två delar – återbruk och cirkulärt byggande.

Under perioden har vi haft fokus på utbildning, workshops och implementering av dessa processer. Här involveras många delar av bolaget och vi har under våren haft tyngdpunkt på kunddialogen, där vi vill skapa förståelse och intresse för möjligheterna som omställningen innebär. Vi har även arbetat med utveckling av våra processer för projektutveckling i tidiga skeden och själva byggprocessen.

"Vi arbetar för att skapa motståndskraftiga fastigheter och platser."

97%

andel miljöcertifierad LOA.

Klimatrisikanalyser

Klimatförändringarna gör sig alltmer påmind i omvärlden. Därför arbetar vi för att skapa motståndskraftiga fastigheter och platser som en del i vårt arbete med klimatanpassning. Under perioden har vi tagit fram riktlinjer för klimatrisker och klimatanpassning samtidigt som vi utvecklat en metodik för att genomföra klimatriskanalyser av våra fastigheter. Dessa klimatriskanalyser uppfyller även kriterierna i EU-taxonomin och mål 2 "Climate adaptation". Under våren 2022 har vi genomfört klimatriskanalyser i fyra fastigheter och arbetet fortsätter under året.

Miljöcertifieringar

Vår målsättning är att 100 procent av våra förvaltningsfastigheters lokalarea (LOA) ska vara miljöcertifierad. Under perioden har flera certifieringar erhållits, däribland hotellfastigheten Dykaren 33 på Kungsholmen, som certifierats enligt BREEAM In-Use. Sammantaget innebär detta att andelen miljöcertifierad LOA uppgick till 97 procent vid halvårsskiftet (91).



Norra Station i Hagastaden. Illustration: Walk the Room.



Greenhouse i Solna strand. Illustration: Industriromantik.

Projekt

Pågående projekt

Härden 15, Norra Station, Hagastaden

Där Vasastaden och Hagastaden möts pågår utvecklingen av fastigheten Härden 15. Här skapas ett dynamiskt sammanhang och framtidssäkrade kontor. Projektets uthyrningsbara yta är cirka 18 100 kvm. Bland hyresgästerna återfinns Budbee samt Post- och telestyrelsen. Inflyttning har påbörjats. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Stenhöga 5, Origo etapp 1, Solna strand

Det nya kvarteret Origo ska länka samman husen i området och skapa en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser. Särskilt stort fokus har lagts på atmosfären samt serviceerbjudandet. Nu pågår arbetet med den första etappen om cirka 20 000 kvm, med inflyttning under hösten 2023. Fastigheten kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

I ett av Solna strands bästa lägen, strax intill tunnelbanestationen, återfinns fastigheten Päronet 8. Under våren påbörjades utvecklingen av denna byggnad, som har en uthyrningsbar yta om 20 000 kvm. Inflyttning är planerad till hösten 2023. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Tidpunkt för färdigställande	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, 2022-06-30, mkr
Härden 15 ¹⁾	Hagastaden	Kontor	Q3 2022	92	555	533
Stenhöga 5 ²⁾	Solna strand	Kontor	Q3 2023	71	1 001	393
Päronet 8	Solna strand	Kontor	Q3 2023	69	286	34
Summa				232	1 842	960

¹⁾ Inkluderar Mitokondrien 1

²⁾ Fastigheten Stenhöga 1 har efter fastighetsklyvning delats upp i Stenhöga 5 och Stenhöga 6

Kommande och möjliga projekt

Vi arbetar aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som löpande kan startas inom den kommande 10–15 årsperioden. Det är viktigt för att kunna skapa och säkerställa bolagets framtida avkastning.

Stenhöga 6, Origo etapp 2–4, Solna strand

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

Södra Hagalund, Solna

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

Sjöstadshöjden, Hammarby sjöstad, Stockholm

Humlegården har erhållit två markanvisningar i Hammarby sjöstad med en sammanlagd BTA om cirka 46 000 kvm kontor. Området, som fått namnet Sjöstadshöjden, är beläget på den södra sidan om Hammarbyvägen. Detaljplanen beräknas antas 2024 och möjlig byggstart äger rum 2026.

Ribosomen, Hagastaden, Stockholm

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

Klara City View, Stockholm

I september 2021 erhöll Humlegården markanvisningen Klara City View. Målsättningen är att uppföra kommersiella lokaler om cirka 15 000 kvm med fokus på kontor. Med cirka 200 meter till Centralstationen och Stockholm Waterfront strax intill kunde läget inte vara bättre. Parallella uppdrag avses att påbörjas under hösten 2022. Därefter startas detaljplanearbetet och möjlig byggstart kan ske 2028.

Kvarter 38, Hagastaden, Stockholm

I februari 2021 erhölls en markanvisning avseende kontor och bostäder längs med Norra Stationsgatan i västra Hagastaden. Kvarteret ska innehålla cirka 20 000 kvm BTA avsedda för kontor med inriktning mot life science samt cirka 40 lägenheter avsedda för forskar-/talangbostäder. Detaljplanen beräknas antas 2025 och byggstart kan ske tidigast 2026.

Mälarsebanan, Solna strand

Hösten 2021 erhölls en markanvisning avseende kontor med en total BTA om cirka 40 000 kvm fördelat på tre kvarter i norra Solna strand. Byggrätterna skapas i samband med utbyggnaden av Mälarsebanan, där spårområdet genom Solna och Sundbyberg kommer att utvecklas och dagens barriärer överbryggas, bland annat genom överdäckning. Detaljplanen beräknas antas i slutet av 2022 och byggstart bedöms kunna ske tidigast 2032.

Tegeluddsvägen, Stockholm

Planarbete pågår för kvarteret Bremen 2 och Bremen 4 i den västra delen av Tegeluddsvägen på Gärdet, i syfte att skapa nya byggrätter. Dessa ska kunna innehålla både kommersiella lokaler och bostäder. Ambitionen är att med ett mer blandat innehåll kunna skapa en stadsmiljö som är levande under en större del av dygnet. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft tidigast under 2024 och möjlig byggstart sker 2025–2030.

6,5%

värdeförändring fastigheter.

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 40 613 mkr per 30 juni 2022 (37 740 per 31 dec 2021). Värdeförändringen uppgick till 2 479 mkr (999), vilket motsvarar en värdeförändring på 6,5 procent (2,8) sedan räkenskapsårets början. Värdeförändringen under första halvåret är orealiserad och förklaras främst av sänkta avkastningskrav men även av kassaflödestillväxt och projektvinst.

Marknadsvärdet har fastställts genom externvärderingar. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Fastighetsbeståndet har värderats med ett direktavkastningskrav på i genomsnitt 3,7 procent (3,9 per 31 dec 2021), vilket är en sänkning mot räkenskapsårets början med 0,2 procentenheter.

Investeringar i egna fastigheter

Under året gjordes investeringar motsvarande 394 mkr (318) i egna fastigheter. Cirka 65 procent avser investeringar i de pågående projektfastigheterna, läs mer under Projekt, sidan 11.

Transaktioner

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

Under första halvåret 2022 har inga transaktioner ägt rum.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2021-12-31	37 740
+ Förvärv	-
+ Investeringar	394
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	2 479
Marknadsvärde 2022-06-30	40 613

Fastighetsbestånd per segment, 2022-06-30

	Förvaltning	Projekt ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	55	4	59
Marknadsvärde, mkr	37 019	3 595	40 613
Andel av marknadsvärde, %	91	9	100
Uthyrningsgrad, %	92	-	93

¹⁾ Avser projektklassade fastigheter

Finansiering

”Humlegården är väl rustat för att möta nya förutsättningar på finansmarknaden.”

100%

grön finansiering.

30%

belåningsgrad.

100 procent grön finansiering

För några år sedan sattes målet att all finansiering skall vara grön senast 2021. Detta uppfylldes och Humlegården arbetar aktivt med att bibehålla 100 procent grön finansiering, vilket även blev utfallet per halvårsskiftet. Det innebär att 100 procent av koncernens räntebärande skulder fortsätter att vara gröna. Den gröna finansieringen bidrar starkt till utvecklingen av hållbara fastigheter och stadsmiljöer, samtidigt som det även innebär bättre villkor och sänkt refinansieringsrisk.

Utmanande kapital- och kreditmarknad

Det första halvåret har kännetecknats av helt nya förutsättningar på de finansiella marknaderna med vikande tillväxt, stigande inflation, minskande likviditetsstöd från centralbanker och krig i Europa. Det har bland annat medfört kraftigt stigande räntor, volatil finansmarknad och avvaktande kapitalmarknad. Den korta räntan, 3-månaders Stibor, steg från föregående period från -0,04 procent till 0,80 procent. Den längre räntan, 5-åriga swapräntan, steg under samma period från 0,35 procent till 2,70 procent. Tillsammans med stigande kreditmarginaler har finansieringskostnaderna ökat kraftigt. Vår bedömning är att korta räntor kommer att fortsätta stiga förhållandevis mycket medan längre räntor kommer stiga mer måttligt. Humlegården är väl rustat för att möta nya förutsättningar på finansmarknaden.

Robust finansiell profil

Humlegårdens finansieringsstrategi bygger på en stark finansiell profil genom att begränsa refinansieringsrisken och samtidigt uppnå en diversifierad finansieringsportfölj. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar vi aktivt med att vidga finansieringsbasen via flera finansieringskällor, jämnt spridda låneförfall och att i god tid säkerställa kommande finansiering. Hållbar finansiering innebär också en större investerarbas, vilket minskar refinansieringsrisken. Ett resultat av denna strategi är att lån som förfaller inom kommande 12 månader täcks via kassa och lånelöften till 182 procent. Humlegården har lånelöften om sammanlagt 2 200 mkr varav 1 600 mkr i form av ett teckningsåtagande via våra ägare. Dessa låne-

löften stärker Humlegårdens finansiella ställning och det har under året inte funnits något behov av att utnyttja dem.

Humlegården har en investment grade rating från Moody's med betyget Baa1, Stable Outlook. Sedan februari 2022 har Humlegården även en rating från Standard & Poor's med betyget BBB+, Outlook Stable. Två starka ratings, som bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj samt goda finansiella nyckeltal och som betonar vår långsiktighet gentemot våra ägare och långivare.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 12 691 mkr (12 685 per 31 dec 2021) och likvida medel till 344 mkr (254 per 31 dec 2021). Nettoskulden uppgick därmed till 12 347 mkr (12 431 per 31 dec 2021) och för perioden innebär det en minskning om 84 mkr. Under perioden emitterades gröna obligationer om 750 mkr och ett grönt banklån om 730 mkr. Under samma period återbetalades skulder om sammanlagt 1 483 mkr.

Finansieringen sker dels via kapitalmarknaden, i form av gröna företagscertifikat och gröna obligationer, dels via gröna säkerställda banklån. Med hänsyn till det rådande läget på kapitalmarknaderna och behovet av längre kapitalbindning ökade andelen lång säkerställd bankfinansiering medan andelen kort finansiering via företagscertifikat minskade. Vid halvårsskiftet utgjorde finansieringen via kapitalmarknaden 63 procent och via bankmarknaden 37 procent.

Säkerställd finansiering och belåningsgrad

Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev. Totalt uttagna pantbrev uppgick till 7 624 mkr, varav 39 procent är outnyttjade. Andelen säkerställd finansiering uppgick till 11 procent (14) av fastigheternas marknadsvärde.

Andelen obelånade fastigheter uppgick till 76 procent (67) av det totala fastighetsvärdet eller 79 procent (70) av total lokalarea (LOA). Övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat och MTN-program.

1,5%

genomsnittlig ränta.

4,1 år

genomsnittlig räntebindning.

6,0 ggr

räntetäckning.

Finanspolicyn anger att belåningsgraden ej genom aktivt agerande får överstiga 50 procent och att koncernens skuldkvot bör ej varaktigt överstiga 13 gånger. Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 30 procent (36) och skuldkvoten 10 gånger (12). Humlegårdens finansiella flexibilitet beror till stor del av en låg andel säkerställd finansiering med en hög andel obelånade fastigheter och outnyttjade pantbrev. Tillsammans med en låg belåningsgrad och stor andel bekräftade lånelöften skapar det en god finansiell stabilitet.

Räntebindning

Den 30 juni 2022 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 1,5 procent (1,5). Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,1 år (4,7) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 31 procent av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 6,0 gånger (4,9). Finanspolicyn anger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Lånefallostruktur, per 2022-06-30

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	249	2
År 1	1 146	9
År 2	3 489	27
År 3	1 498	12
År 4	4 049	32
År 5 eller senare	2 260	18
Totalt	12 691	100

Räntefallostruktur, per 2022-06-30

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
År 1	3 996	31
År 2	-2	0
År 3	648	5
År 4	699	6
År 5 eller senare	7 350	58
Totalt	12 691	100

Derivat

Derivatinstrument används främst för att justera räntefällöstrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgick på balansdagen till 8 250 mkr (7 200 per 31 dec 2021). Portföljen består av ränteswappar, varav 1 000 mkr med framtida start, kompletterat med en förlängningsbar ränteswap om 500 mkr. Det bokförda övervärdet i derivatportföljen var vid perioden slut 788 mkr (47 mkr per 31 dec 2021) och har påverkats av kraftigt högre marknadsräntor. Värdeförändringen på derivat uppgick därmed till 741 mkr för perioden (170).

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick per halvårsskiftet till 24 232 mkr, vilket motsvarar en soliditet på 56,7 procent (54,7 per 31 dec 2021). Substansvärdet uppgick till 33 289 kronor per aktie, vilket motsvarar en ökning med 11,4 procent jämfört med 31 dec 2021. Förändringen beror på ett ökat förvaltningsresultat och positiv värdeförändring på fastigheterna.

Ytterligare information

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

Finansiella nyckeltal

	Policy	2022-06-30	2021-06-30
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	30	36
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13,0	10	12
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	6,0	4,9
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	3,3	3,9
Låneförfall 12 mån, %	max 35	9	7
Lånelöften och likvida medel 12 månader, %	minst 100	182	166
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,1	4,7
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	31	33
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Resultaträkning – koncernen

mkr	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Hysesintäkter ¹⁾	858,0	806,8	1 623,7
Driftskostnader	-101,4	-95,3	-178,0
Underhållskostnader	-15,6	-11,2	-20,1
Fastighetsskatt	-74,9	-60,3	-120,6
Fastighetsadministration	-52,0	-48,0	-92,5
Summa fastighetskostnader	-243,9	-214,8	-411,2
Driftöverskott	614,0	592,0	1 212,5
Central administration	-22,2	-24,5	-48,8
Finansiella intäkter	1,5	0,3	14,5
Finansiella kostnader	-103,2	-117,1	-238,7
Tomträttsavgälder	-9,3	-8,1	-15,0
Förvaltningsresultat	480,9	442,6	924,5
Värdeförändringar fastigheter	2 478,8	999,0	2 581,5
Värdeförändringar derivat	741,0	170,1	295,2
Resultat före skatt	3 700,7	1 611,7	3 801,2
Aktuell skatt	-47,5	-54,4	-78,7
Uppskjuten skatt	-671,4	-225,1	-525,4
Periodens resultat	2 981,7	1 332,2	3 197,1
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	2 981,7	1 332,2	3 197,2
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 51 mkr (44) för perioden jan–jun 2022 och motsvarar 6 procent (5) av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Periodens resultat	2 981,7	1 332,2	3 197,2
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:			
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	34,2	14,2	-2,3
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	-7,1	-2,9	0,5
Summa periodens övriga totalresultat	27,2	11,3	-1,9
Periodens totalresultat	3 008,9	1 343,5	3 195,3
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	3 008,9	1 343,5	3 195,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	40 613,3	36 757,8	37 740,4
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	589,3	261,5	548,0
Derivat	788,3	-	47,3
Övriga anläggningstillgångar	8,4	8,0	6,2
Summa anläggningstillgångar	41 999,3	37 027,3	38 341,9
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	371,8	287,6	281,1
Likvida medel	344,4	307,0	254,3
Summa omsättningstillgångar	716,2	594,6	535,4
SUMMA TILLGÅNGAR	42 715,5	37 621,9	38 877,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24 232,0	19 371,3	21 223,1
Uppskjuten skatteskuld	4 374,3	3 414,9	3 695,9
Långfristiga räntebärande skulder	10 440,2	12 126,1	10 264,0
Derivat	-	137,5	-
Övriga långfristiga skulder	745,5	430,5	737,2
Summa långfristiga skulder	15 560,0	16 109,0	14 697,1
Kortfristiga räntebärande skulder	2 251,1	1 494,9	2 421,1
Övriga kortfristiga skulder	672,3	646,7	536,0
Summa kortfristiga skulder	2 923,4	2 141,6	2 957,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 715,5	37 621,9	38 877,3

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	614,0	592,0	1 212,5
Central administration	-22,2	-24,5	-48,8
Ej kassaflödespåverkande poster	1,2	4,5	9,9
Erhållen ränta	0,2	0,3	1,2
Betald ränta	-87,7	-107,5	-216,5
Betald skatt	-44,0	-37,4	-111,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	461,6	427,4	847,0
Nettoförändring av rörelsekapital	34,5	104,2	53,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496,1	531,6	900,7
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter via bolag	-	294,7	1 232,5
Investeringar i egna fastigheter	-394,0	-318,1	-675,9
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-3,8	-3,1	-0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-397,9	-26,5	556,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	1 475,0	2 753,8	4 007,0
Amortering av lån	-1 483,1	-3 202,0	-5 400,2
Lösen av räntederivat	-	-	-59,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8,0	-448,2	-1 452,8
Periodens kassaflöde	90,2	56,9	4,2
Likvida medel vid periodens början	254,3	250,1	250,1
Likvida medel vid periodens slut	344,4	307,0	254,3

Segmentredovisning – koncernen

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun
Hysesintäkter	814,2	807,7	49,9	5,3	-6,1	-6,1	858,0	806,8
Fastighetskostnader	-232,8	-218,9	-17,3	-2,1	6,1	6,1	-244,0	-214,8
Driftöverskott	581,4	588,8	32,6	3,2	0,0	0,0	614,0	592,0
Central administration					-22,2	-24,5	-22,2	-24,5
Finansnetto					-101,6	-116,8	-101,6	-116,8
Tomträttsavgälder	-9,2	-8,1	-0,1				-9,3	-8,1
Förvaltningsresultat	572,2	580,7	32,5	3,2	-123,8	-141,4	480,9	442,6
Värdeförändringar fastigheter	2 165,4	778,0	313,4	221,0			2 478,8	999,0
Värdeförändringar derivat					741,0	170,1	741,0	170,1
Resultat före skatt	2 737,6	1 358,7	345,9	224,2	617,2	28,7	3 700,7	1 611,7
Skatt					-719,1	-279,5	-719,1	-279,5
Periodens resultat	2 737,6	1 358,7	345,9	224,2	-101,9	-250,8	2 981,7	1 332,2

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun	jan–jun
Marknadsvärde fastigheter, mkr	37 018,7	35 057,8	3 594,6	1 700,0			40 613,3	36 757,8
Investeringar i egna fastigheter, mkr	139,0	208,7	255,0	109,4			394,0	318,1
Försäljning av fastigheter, mkr	-	294,7	-	-				294,7
Överskottsgrad, %	71	73	65	60			72	73

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning	92,2	72,3	143,3
Administrations- och försäljningskostnader	-118,9	-96,3	-189,5
Rörelseresultat	-26,7	-24,0	-46,2
Finansiella intäkter	118,2	110,8	221,2
Finansiella kostnader	-164,5	-162,2	-370,2
Resultat efter finansiella poster	-73,0	-75,4	-195,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	-73,0	-75,4	-195,2
Koncernbidrag, erhållna	235,9	174,6	276,8
Aktuell skatt	-29,7	-21,4	-32,4
Uppskjuten skatt	-	-	-
Periodens resultat	133,2	77,8	49,2

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	30 jun 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	2,7	1,0
Materiella anläggningstillgångar	1,9	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	17 622,1	16 890,4
Omsättningstillgångar	8 171,0	8 224,3
Summa tillgångar	25 797,7	25 117,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 034,9	6 901,7
Obeskattade reserver	56,1	56,1
Långfristiga skulder	10 535,1	10 340,1
Kortfristiga skulder	8 171,6	7 819,8
Summa eget kapital och skulder	25 797,7	25 117,7

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 92 mkr (72). Rörelseresultat uppgick till -27 mkr (-24). Periodens resultat uppgick till 133 mkr (78). Externa räntebärande skulder minskade med 3 mkr under perioden och uppgick till 12 700 mkr (12 703). 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 2021 på sidorna 63–68 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 2021.

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 upprättat 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 2021.

Fastighets- och ägarförteckning

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

Medarbetare

Medelantal anställda uppgick till 82 anställda (86 per 31 dec 2021).

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

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 2022

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

	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheter area, kvm	504 742	537 444	522 095
Fastigheter, antal	59	59	58
Fastigheter marknadsvärde, mkr	40 613	36 758	37 740
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	93	91	93
Överskottsgrad, %	72	73	75
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	-	295	1 252
Investeringar i egna fastigheter, mkr	394	318	676
Finansrelaterade nyckeltal			
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,5	1,4
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,1	4,7	4,1
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,3	3,9	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	4,9	5,3
Belåningsgrad, %	30,4	36,2	32,9
Skuldkvot, ggr	10,4	11,9	11,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,7	0,6
Soliditet, %	56,7	51,5	54,7
Eget kapital, mkr	24 232	19 371	21 223
Avkastning på eget kapital, %	26,2	14,2	16,3
Avkastning på totalt kapital, %	18,8	9,2	10,6
Substansvärde, mkr	23 606	19 481	21 185
Substansvärde per aktie, kr	33 289	27 471	29 876
Förändring substansvärde per aktie, %	11,4	6,6	15,9
Övriga nyckeltal			
Medelantal anställda	82	88	86

¹⁾Inklusive tecknade men inte tillträdde hyresavtal

Härledning av nyckeltal

Humlegården presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	858,0	806,8	1 623,7
Fastighetskostnader, mkr	-243,9	-214,8	-411,2
Driftöverskott, mkr	614,1	592,0	1 212,5
Överskottsgrad, %	72	73	75
Substansvärde	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	24 232,0	19 371,3	21 223,1
Återläggning av derivatskuld, mkr	-788,3	137,6	-47,3
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	162,4	-28,3	9,8
Substansvärde, mkr	23 606,1	19 480,5	21 185,5
Antal aktier	709 119	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, kr	33 289	27 471	29 876

Finansiella risker

Belåningsgrad	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Räntebärande skulder, mkr	12 691,3	13 621,1	12 685,0
-Avdrag likvida medel, mkr	-344,4	-307,0	-254,3
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>12 346,9</i>	<i>13 314,1</i>	<i>12 430,7</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	40 613,3	36 757,8	37 740,4
Belåningsgrad, %	30,4	36,2	32,9
Räntetäckningsgrad	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	480,9	442,5	924,5
Återläggning av räntenetto, mkr	96,2	114,1	215,4
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>577,1</i>	<i>556,6</i>	<i>1 139,9</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	4,9	5,3

Definitioner

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

Fastighetsrelaterade

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

Finansrelaterade

Avkastning på eget kapital, %	Årets/periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt kapital från ägarna.
--------------------------------------	--

Avkastning på totalt kapital, %	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt totalt kapital.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Belåningsgraden används för att belysa den finansiella risken.
Driftöverskott, mkr	Intäkter minus fastighetskostnader (drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration). År 2018 och tidigare ingår tomträttsavgälder i fastighetskostnader. Skillnaden i definitionen beror på IFRS 16 Leasing.
Finansnetto, mkr	Finansiella kostnader med avdrag för finansiella intäkter.
Genomsnittlig kapitalbindning, %	Genomsnittlig kvarstående löptid till slut förfall för de externa räntebärande lånen på balansdagen. Nyckeltalet används för att belysa finansieringsrisken.
Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kupongränta 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, kr	Substansvärde dividerat med utestående antal aktie vid periodens utgång. Nyckeltalet visar substansvärdet per aktie.
Förändring substansvärde per aktie, %	Årets/periodens förändring av substansvärde per aktie dividerat med ingående substansvärde per aktie. Förändring av substansvärdet visar periodens förändring av substansvärdet.

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

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



Kontakt

Anneli Jansson, Vd

Tel: 08-678 92 01

E-post: anneli.jansson@humlegarden.se

Mikael Andersson, CFO

Tel: 08-678 92 19

E-post: mikael.andersson@humlegarden.se

Madeleine Castenvik Holt, Marknads- och kommunikationschef

Tel: 08-678 92 35

E-post: madeleine.castenvik@humlegarden.se