

Bokslutskommuniké

Januari–december 2018

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 1 217 mkr (1 056), en ökning med 15 procent. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 procent till följd av ökade hyresnivåer vid omförhandlingar och nyuthyrningar.
- Nettouthyrningen uppgick till 24 mkr. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 26 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent, oförändrat jämfört med 2017-12-31 (94).
- Driftöverskottet ökade med 19 procent till 901 mkr (756). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 7 procent. Ökningen beror främst på högre hyresnivåer.
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (72).
- Finansnettot uppgick till -177 mkr (-219), vilket är en förbättring trots att räntebärande skulder har ökat under året.
- Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent och uppgick till 686 mkr (494).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 24 818 mkr (22 050). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 957 mkr (1 627), vilket är en ökning med 9 procent i förhållande till fastighetsvärdet 2017-12-31. Projektvinsten står för 19 procent (11) av den realiserade värdetillväxten.
- Resultat efter skatt uppgick till 2 217 mkr (1 749).
- Substansvärdet per aktie ökade med 18 procent (21) under året.
- Under året har två utvecklingsprojekt färdigställts, Dykaren 10 på Kungsholmen och Grow Hotel i Solna strand, vars bedömda hyresvärde uppgår till totalt 52 mkr.
- Genom en riktad nyemission samt ett aktieförvärv får Humlegården fyra nya aktieägare. Detta innebär att alla länsbolag inom länsförsäkringsgruppen nu är ägare tillsammans med Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Sak.
- Humlegården har under året emitterat 1 450 mkr i gröna obligationer med en löptid om två till tre år under bolagets MTN-program.

Hyresintäkter

1 217 mkr

Jan–dec 2017: 1 056 mkr

Förvaltningsresultat

686 mkr

Jan–dec 2017: 494 mkr

Substansvärde

13,9 mdkr

+18 procent per aktie sedan 2017-12-31

Om Humlegården 2018

Humlegården är ett fastighetsbolag inom länsförsäkringsgruppen, Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp.

Humlegården äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med tyngdpunkt på kontor. Ägare är 23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Liv. Bolaget äger och förvaltar 54 fastigheter i Stockholm till ett marknadsvärde om 24,8 miljarder kronor. Utöver detta förvaltar Humlegården ytterligare två fastigheter med en uthyrningsbar yta om 62 000 kvm på uppdrag av Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar AB.

Antal fastigheter	54
Fastighetsvärde, mkr	24 818
Hyresvärde, mkr	1 347
Uthyrbar area, tkvm	480
Antal anställda	88

HUMLEGÅRDEN

Vd-kommentar

Tack vare engagerade medarbetare, rätt positionering och goda marknadsförutsättningar kan vi presentera det högsta resultatet i Humlegårdens historia. Detta samtidigt som vi gjort stora framsteg i vår strävan mot en hållbar utveckling.

Kommentar till resultatet

Vi visar ett starkt resultat om 2 217 mkr (1 749). En nyckelfaktor är tillväxt i förvaltningsresultatet, som nu uppgår till 686 mkr (494), 39 procent högre än föregående år. Omförhandlade hyror ökade med i genomsnitt 26 procent. Fastighetsvärdet har ökat med 2,8 mdkr och uppgick till 24,8 mdkr per den 31 december 2018. Den realiserade värdeökningen var 9 procent. Särskilt positivt är att driftöverskottet står för merparten av ökningen. Projektvinsten står för 19 procent av den realiserade värdetillväxten. Den årliga avkastningen på substansvärdet uppgick till 18 procent per aktie, vilket överträffar vårt avkastningsmål med god marginal. Substansvärdet uppgår till 14 mdkr och för femte året i rad levererar vi en tvåsiffrig substansvärdeförändring per aktie.

2016 påbörjades en resa, då vi bestämde oss för att förflytta bolaget från värdefokus till kassaflödesfokus, skapa en samverkande organisation och utveckla affärspotentialen i vårt fastighetsbestånd. Strategin har gett resultat. På två år har förvaltningsresultatet ökat med hela 80 procent. Detta samtidigt som vi även gjort stora framsteg i vår strävan mot en hållbar utveckling. Det är en bedrift som krävt hårt arbete, engagemang och samarbete genom hela organisationen.

En attraktiv placering

Humlegården är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga och engagerade ägare. Vår ägarstruktur är en stor tillgång som ger en uthållighet och tillåter oss att agera strategiskt vid investeringar och utveckling av fastigheter. Under året har vi haft glädjen att välkomna ytterligare länsbolag till Humlegården, vilket innebär att alla 23 länsbolag inom länsförsäkringsgruppen nu är ägare, tillsammans med Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Sak. Detta är ett tecken på att Humlegården ses som en attraktiv placering.

Stabil utveckling i våra marknadsområden

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på kontorslokaler i goda lägen och under året har flera nyuthyrningar och framgångsrika omförhandlingar ägt rum. Vi bedriver ett flertal projekt där vi utvecklar stadsmiljöerna i de områden vi är etablerade. Läs mer om våra marknadsområden på sidan 5–6.

Stora krav på ständig affärsutveckling

Tempot är snabbare än någonsin och kundens förväntningar och lokalbehov är i ständig förändring. För att säkerställa att vi fortsätter att tillföra nytta för våra kunder och de kommuner där vi är verksamma behöver vi utveckla både affärskoncept och individer löpande. Den digitala utvecklingen påverkar inte bara fastigheternas tekniska utveckling, utan också fastighetsaffären i sig. På allt fler tjänsteföretag är arbetet inte längre



Foto: Jonas Malmström

”På två år har förvaltningsresultatet ökat med hela 80 procent”

knutet till en bestämd plats. Detta är fastighetsägarnas nya verklighet. När hyresgästerna blir mer rörliga behöver fastighetsägarna utveckla sina hus till attraktiva mötesplatser med mervärden i form av tjänster och service.

Marknadsutblick

Stockholms kontorsmarknad är fortsatt stark, starkare än vi trodde för ett år sedan. Vår finansiella styrka skapar utrymme och goda möjligheter att fortsätta växa bolaget på ett lönsamt sätt. Trots dessa till synes mycket goda förutsättningar får vi inte slappna av. Ökad global och politisk turbulens ökar risken för en ny global finansiell kris. Vi ser även extremväder som en central fråga för vår verksamhet framöver. Ett tredje ämne är konkurrensbildningen, där vi ser nya aktörer och tjänster som utmanar kontorsmarknadens traditionella affärsmodeller.

Vi känner oss väl förberedda och ser marknadsstörningar som nya affärsmöjligheter. Under 2018 har vi tagit stora steg i utvecklingen. Med oss in i det nya året har vi flera exempel på goda samarbeten och ett förtroende från våra ägare. Som i så många andra sammanhang är det människorna som gör skillnad och på Humlegården består laget av engagerade, kompetenta och ansvarstagande kollegor. Jag vill rikta ett stort tack till alla er som är med på vår resa.

Stockholm den 21 februari 2019

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling

Januari–december 2018

Hyresintäkter och driftöverskott

Intäkterna ökade med 15 procent och uppgick till 1 217 mkr (1 056). Fastighetskostnaderna uppgick till 316 mkr (300).

Sammantaget ökade driftöverskottet till 901 mkr (756) motsvarande 19 procent. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 7 procent. Ökningen beror främst på högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar.

Överskottsgraden uppgick till 74 procent (72).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 39 mkr (42). Minskningen beror på lägre kostnader för konsulttjänster och inhyrd personal.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -177 mkr (-219) vilket är en förbättring trots att räntebärande skulder har ökat under året. Den lägre finansieringskostnaden beror på omförhandlade lån till en lägre räntenivå. Koncernens genomsnittliga ränta för externa räntebärande lån uppgick till 1,5 procent på balansdagen, en sänkning jämfört med 2017-12-31 (2,0). Räntetäckningsgraden uppgick till 5,1 gånger (3,4). Se vidare sidan 7.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent och uppgick till 686 mkr (494). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 24 procent. Förbättringen beror främst på ökade hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 957 mkr (1 627). Värdeförändringen förklaras främst av högre hyresnivåer, förbättrade kassaflöden samt projektvinster i de större pågående projekten.

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 8 mkr (77).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -434 mkr (-449) och består av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat. I juni beslutade Riksdagen om en sänkning av bolagsskatten från 22 procent till 20,6 procent. Skatten sänks stegvis och Humlegården har omvärderat merparten av den uppskjutna skatteskulden som avser de temporära skillnaderna i fastigheterna till den lägre långsiktiga nivån, 20,6 procent. Omvärderingen har inneburit en positiv skatteeffekt i resultaträkningen med 149 mkr.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 2 217 mkr (1 749) och har påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

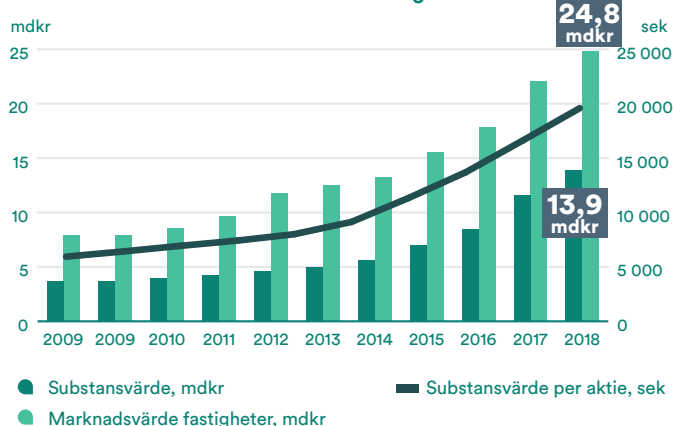
Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 681 mkr (531). Investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i

Finansiell översikt

mkr	2018 jan–dec	2017 jan–dec
Hyresintäkter	1 217	1 056
Uthyrningsgrad, %	94	94
Driftöverskott	901	756
Överskottsgrad, %	74	72
Förvaltningsresultat	686	494
Värdeförändring fastigheter	1 957	1 626
Värdeförändring derivat	8	77
Resultat före skatt	2 651	2 198
Periodens resultat	2 217	1 749
Substansvärde per aktie, kr	19 589	16 613
Förändring substansvärde per aktie, %	18	21

Substansvärde och marknadsvärde fastigheter



egna fastigheter med 740 mkr (507) och av förvärvade fastigheter med 70 mkr (746). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 291 mkr (696).

Utveckling av substansvärde

Substansvärdet uppgick till 19 589 kr per aktie vilket är en ökning med 18 procent sedan årsskiftet. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

Resultatutveckling juli–december 2018

Intäkterna ökade med 16 procent och uppgick till 618 mkr (533). Fastighetskostnaderna uppgick till 152 mkr (149). Sammantaget ökade driftöverskottet till 466 mkr (384) motsvarande 21 procent. Ökningen beror främst på förvärv samt högre hyresnivåer i samband med omförhandlingar och nyuthyrningar.

Förvaltningsresultatet ökade med 37 procent och uppgick till 362 mkr (265). Förbättringen beror främst på förvärv samt ökade hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto.

Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet per 31 december 2018 uppgick till 24 818 mkr (22 050). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 1 957 mkr (1 627), en ökning med 9 procent sedan 2017-12-31. Kassaflödestillväxt och projektvinster står för 77 procent av värdeförändringen medan 23 procent kommer av sänkta direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet på fastigheterna har fastställts genom externvärderingar 2018-12-31. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Fastighetsbeståndet har värderats i genomsnitt med ett direktavkastningskrav på 4,4 procent. Det är en sänkning mot årsskiftet med 0,1 procentenheter.

Förändring av fastigheternas marknadsvärde

mkr	
Marknadsvärde 2017-12-31	22 050
+ Förvärv	71
+ Investeringar i egna fastigheter	740
- Försäljningar	0
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 957
Marknadsvärde 2018-12-31	24 818

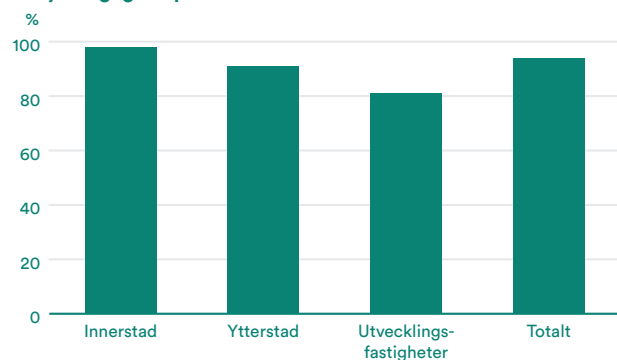
Förvärv 2018

Fastighet	Kommun	Tillkommande uthyrbar area, kvm	Tillträde
Mjölner 3	Solna	4 603	Jun-18

Fastighetsbeståndet 2018-12-31

Delmarknad	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av hyresvärde, %	Marknadsvärde, mkr	Andel av marknadsvärde, %	Uthyrningsgrad, %
Innerstad	15	151	682	51	14 019	56	98
Ytterstad	13	259	582	43	8 318	34	91
Totalt	28	410	1 264	94	22 337	90	95
Utvecklingsfastigheter	26	70	83	6	2 481	10	81
Totalt	54	480	1 347	100	24 818	100	94

Uthyrningsgrad per område 2018-12-31



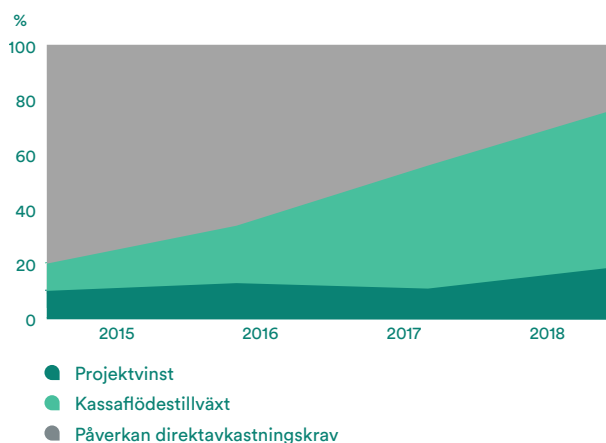
Investeringar i egna fastigheter

Under året gjordes investeringar motsvarande 740 mkr (507) i egna fastigheter. Stor del, cirka 77 procent, av dessa investeringar avser pågående projekt som Grow Kontor, Grow Hotel i Solna strand samt Nybrogatan 17 i Stockholm city. Läs mer under marknadsområdet Utvecklingsfastigheter, sidan 6.

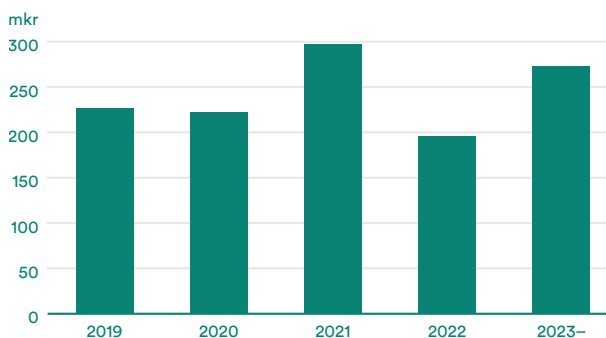
Fastighetstransaktioner

Under året har Humlegården förvärvat en fastighet i Södra Hagalund som tillträdades i juni och förvärvades från en privat fastighetsägare i området.

Värdeutveckling 2015-2018



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive garage och parkering.

Marknadsområden

Innerstad

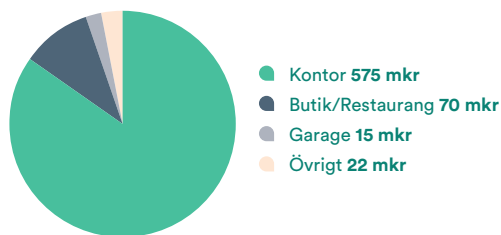
Humlegården äger och förvaltar 15 fastigheter i Stockholms innerstad till ett marknadsvärde om 14,0 mdkr. Fastigheterna är belägna i de östra delarna av city samt i Hagastaden och på Kungsholmen. Intresset för kontorsfastigheter i detta marknadsområde är fortsatt stort, med låga vakanser och goda hyresnivåer till följd.

Under året har ett flertal nyuthyrningar liksom stora omförhandlingar med befintliga kunder ägt rum. Uthyrningsgraden i Humlegårdens bestånd i innerstaden ligger på en fortsatt historiskt hög nivå, 98 procent. Nyuthyrningen under året uppgick till cirka 6 700 kvm och hyresnivåerna nådde nya toppnivåer. I mars 2018 färdigställdes den omfattande restaureringen av fastigheten Dykaren 10 på Kungsholmen. Den största hyresgästen är Nordnet Bank, som etablerat sitt huvudkontor här. Bland de nya företag som hälsas välkomna finns även Amrop AB (Blasieholmen 24, Blasieholmsgatan), Handelsbanken (Käpplingeholmen 3, Nybrokajen) samt Wallin & Partners (Blasieholmen 55, Blasieholmsgatan). Bland de kunder som valt att förnya sina avtal återfinns Wigge & Partner samt JLL Capital Markets (Österbotten 8, Birger Jarlsgatan).

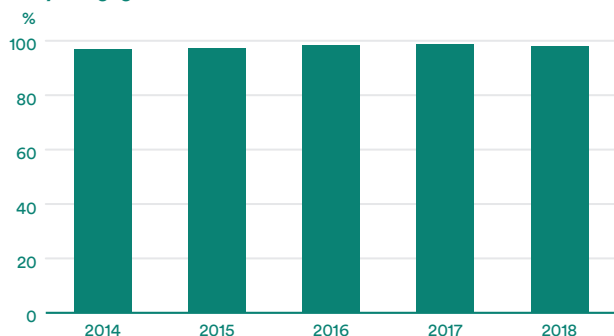
Nyckeltal

Antal fastigheter	15
Marknadsvärde, mkr	14 019
Uthyrningsgrad, %	98
Hyresvärde, mkr	682

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsgrad



Ytterstad

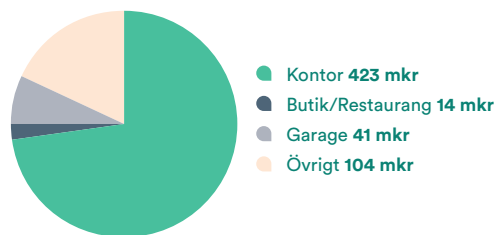
Intresset för attraktiva lägen i Stockholms ytterstad är fortsatt stort. Humlegården äger och förvaltar fastigheter i tre områden: Solna strand/Sundbyberg, Södra Hagalund samt Slakthusområdet vid Globen. De 13 fastigheterna har ett marknadsvärde om 8,3 mdkr.

Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Nyuthyrningen under perioden uppgick till cirka 12 400 kvm. Bland de nytilkomna hyresgästerna i Solna strand återfinns Selecta (Päronet 6, Torggatan) och Inspektionen för strategiska produkter (Apelsinen 5, Vretenvägen). I Södra Hagalund stärks life science-klustret ytterligare genom etableringen av Pelago Bioscience AB (Kassaskåpet 15, Banvaktsvägen). Flera framgångsrika omförhandlingar har ägt rum och till de företag som valt att förnya sina kontrakt hör Polismyndigheten (Smultronet 2, Vretenvägen), CSN (Smultronet 2, Vretenvägen) och Cepheid (Stenhöga 1, Röntgenvägen) i Solna strand.

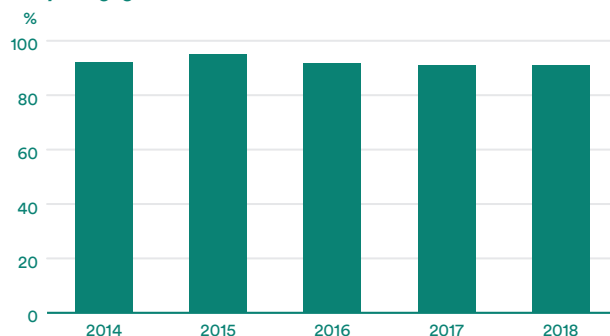
Nyckeltal

Antal fastigheter	13
Marknadsvärde, mkr	8 318
Uthyrningsgrad, %	91
Hyresvärde, mkr	582

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsgrad



Utvecklingsfastigheter

Färdigställda projekt

Dykaren 10, Stockholm

Dykaren 10 på Kungsholmen, en fastighet med anor från 1890-talet, förvärvades av Länsförsäkringar Liv i december 2017. Här flyttade Nordnet Banks huvudkontor in i mars 2018 efter en omfattande restaurering.

Grow Hotel, Solna strand (Stenhöga 2)

Grow Hotel färdigställdes i november 2018 men övergår till förvaltningen i början av 2019. Grow Hotel har generösa öppettider och ambitionen är att det ska bli en självklar mötesplats i området. Här erbjuds 176 rum och studios samt en restaurang på entréplan. För den spännande arkitektoniska utformningen står den danska arkitektfirman 3XN och inredningsdesignen är skapad av prisbelönta Note Design Studio. Fastigheten har preliminärt certifierats enligt Miljöbyggnad Guld.

Pågående projekt

Grow Kontor, Solna strand (Stenhöga 4)

Kontorsfastigheten Grow med en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvm närmar sig slutförande. Inflyttning sker under 2019. Arkitekt är Tham & Videgård. Största hyresgästen blir Arbetsförmedlingens huvudkontor. Under 2018 blev det även klart att K-Märkt öppnar en restaurang med en tydlig hållbarhetsprofil i fastighetens entréplan. Bland de övriga hyresgästerna återfinns även sälj- och marknadsföringsbyrå Key Solutions samt Finska Technopolis som etablerar co-working-konceptet UMA Workspace i Grow. Fastigheten har preliminärt certifierats enligt Miljöbyggnad Guld.

Nybrogatan 17, Stockholm (Riddaren 18)

I ett av Stockholms bästa lägen pågår uppförandet av en kontorsfastighet med namnet Nybrogatan 17, belägen strax intill Astoria. Här är ambitionen hög avseende såväl material och atmosfär och fastigheten erbjuder en takterrass, genomtänkta planlösningar, tidlösa material och generösa ljusinsläpp. De kommersiella lokalerna har en total uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvm. En del utgörs av en restaurang i Astorias entréplan, där stjärnkrögaren Björn Frantzén kommer att etablera ett brasseri.

Kommande och möjliga projekt

Södra Hagalund, Solna

Humlegården är den största fastighetsägaren i området och äger omkring 84 procent av fastigheterna (baserat på bruttoarea), 26 fastigheter till ett värde av 1,1 mdkr. Området gynnas av det närliggande Hagastaden och utbyggnaden av Karolinska Universitetssjukhuset och även i Södra Hagalund är Life Science-sektorn väl representerad.

I samband med utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen etableras en tunnelbanestation i Södra Hagalund, vilket kommer att få stor betydelse för områdets utveckling. Södra Hagalund är ett av Solna stads prioriterade områden, där man planerar att skapa tusentals bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner i ett omfattande projekt som sträcker sig över en lång period.

Härden 15, Stockholm

I samband med att Arbetsförmedlingen flyttar till nya lokaler i Grow Kontor under 2019 öppnas en möjlighet till ett större omtag och conceptualisering av fastigheten Härden 15, för att på bättre sätt kunna konkurrera med de nya kontorsfastigheterna i den framväxande Hagastaden.

Cirkusgränd (del av Stenhöga 1), Solna

Humlegården har under cirka 10 års tid aktivt arbetat med att utveckla, förtäta och modernisera kvarteret Stenhöga från att mestadels innehålla lätt industri, till ett modernt och urbant kontorsområde. Det sista steget kommer att bidra till att skapa en helhet och länka samman samtliga byggnaderna i området vilket resulterar i en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser.

Färdigställda och pågående projekt

Fastighet	Kommun	Användning	Färdigställt	Uthyrningsgrad tecknade kontrakt, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering inkl mark, mkr	Varav upparbetat, inkl mark 2018-12-31, mkr
Dykaren 10	Stockholm	Kontor	Q1 2018	99	35	184	184
Stenhöga 2	Solna	Hotell	Q4 2018	100	17	225	222
Stenhöga 4	Solna	Kontor	Q3 2019	88	76	1 068	693
Riddaren 18	Stockholm	Kontor	Q2 2020	13	36	637	313
Summa					165	2 114	1 412

Nyckeltal

Antal fastigheter	26	Uthyrningsgrad, %	81
Marknadsvärde, mkr	2 481	Hyresvärde, mkr	83

Finansiering

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 8 806 mkr (8 579). Under året har 1 450 mkr av de räntebärande skulderna refinansierats via gröna obligationer. Finansiering via kapitalmarknaden, det vill säga företagsobligationer och företagscertifikat, står numera för 54 procent av finansieringen.

Andelen låneförfall de kommande 12 månaderna uppgick på balansdagen till 2 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 4,0 år (3,5). Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 8 511 mkr (8 442).

Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter och uppgår till 16 procent av fastigheternas marknadsvärde. Uttagna pantbrev uppgår till 8 620 mkr, varav 4 594 mkr är outnyttjade. Andelen obelånade fastigheter uppgår till 59 procent av det totala fastighetsvärdet eller 75 procent av total lokalarea. Övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat- och MTN-program.

Belåningsgraden uppgick till 34 procent (38). Finanspolicyn säger att belåningsgraden ej varaktigt bör överstiga 50 procent. Koncernens skuldkvot bör ej varaktigt överstiga 13 gånger.

Kombinationen av en låg andel säkerställd finansiering, låg belåningsgrad, en stor volym outnyttjade pantbrev och hög andel obelånade fastigheter, skapar en god finansiell flexibilitet.

Räntebindning

Den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 1,5 procent (2,0). Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,0 år (4,0) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 49 procent av räntebärande skulder. Räntebindningsförfall fem år eller längre uppgick till 51 procent av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,1 gånger (3,4). Finanspolicyn säger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Derivat

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallstrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgick till 7 932 mkr (7 732) på balansdagen och består endast av ränteswappar. Värdeförändringarna på derivat uppgick till 8 mkr (77). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut -124 mkr (-303) och har påverkats av förtidsinlösen av ränteswappar med 170 mkr.

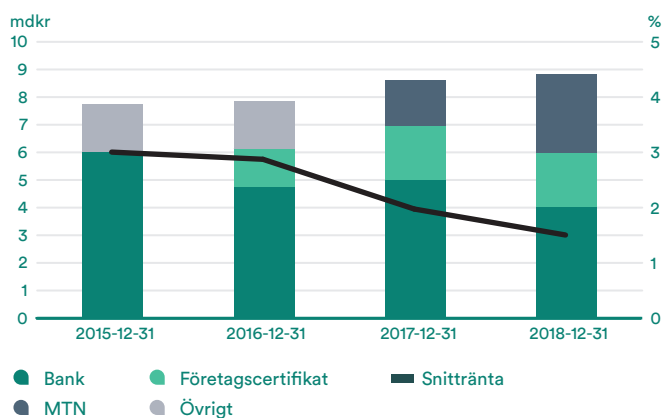
Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Policy	2018-12-31	2017-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej varaktigt över 50	34	38
Skuldkvot, ggr	ej varaktigt över 13,0	9,8	11,3
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	5,1	3,4
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	4,0	3,5
Låneförfall 12 mån, %	max 35	2	11
Lånelöften och likvida medel 4,5 månader, %	minst 100	135	173
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,0	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	49	42
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Ränteförfallstruktur, per 2018-12-31

Förfall	Belopp, mkr	Andel, %
År 1	4 315	49
År 2	-	-
År 3	-	-
År 4	-	-
År 5 eller senare	4 491	51
Totalt	8 806	100

Lånevolym och genomsnittsränta, per 2018-12-31



Låneförfallostruktur, per 2018-12-31

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 945	22
År 1	149	2
År 2	895	10
År 3	3 020	34
År 4	1 760	20
År 5 eller senare	1 037	12
Totalt	8 806	100

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 13 792 mkr vilket motsvarar en soliditet på 54,1 procent (50,4). I september genomförde Humlegården en riktad nyemission om 12 180 aktier. Deltagare i emissionen var Länsförsäkringar Skaraborg, Länsförsäkringar Västerbotten och Länsförsäkringar Gävleborg. Emitterat belopp uppgick till 250 mkr. Samtidigt blev också Länsförsäkringar Stockholm ägare genom ett aktieförvärv från en annan aktieägare i Humlegården.

Vid året slut uppgick substansvärdet till 19 589 kronor per aktie vilket motsvarar en ökning med 18 procent jämfört med 2017-12-31. Förändringen beror på ett starkt förvaltningsresultat och av positiva orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

Hållbar finansiering

Humlegården har som målsättning att all finansiering ska vara grön. Det uppnås genom att emittera gröna obligationer eller gröna lån för att finansiera olika projekt med högt ställda miljökrav. Exempel på sådana projekt är miljöcertifierade fastigheter och initiativ som ger energieffektiviseringar eller främjar användningen av förnybar energi. Miljökraven är definierade i ett ramverk som granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero.

Per den 31 december 2018 bestod 31 procent av koncernens skulder av grön finansiering.

Jämförelsetal för resultattal avser perioden jan–dec 2017 och balanstal per 31 dec 2017.

Kapitalstruktur 2018-12-31



Bild: Tomorrow/3XN

Den nya kontorsfastigheten Nybrogatan 17 (Riddaren 18), som uppförs på Östermalm i Stockholm är ett exempel på en investering som de gröna obligationerna finansierar.

Resultaträkning – koncernen

mkr	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jul–dec	2017 jul–dec
Hyresintäkter ¹⁾	1 216,5	1 055,8	617,6	532,7
Driftskostnader	-141,8	-127,8	-67,8	-61,8
Underhållskostnader	-16,8	-21,9	-9,1	-10,1
Tomträttsavgälder	-8,3	-9,8	-4,3	-4,9
Fastighetskostnader	-77,8	-72,1	-38,3	-36,4
Fastighetsadministration	-71,3	-67,9	-32,0	-35,8
Summa fastighetskostnader	-316,0	-299,5	-151,5	-149,0
Driftöverskott	900,5	756,3	466,1	383,7
Resultat från extern förvaltning	1,3	-2,0	1,4	-2,5
Central administration	-38,9	-41,5	-19,0	-19,3
Finansiella intäkter	3,1	2,2	1,5	1,9
Finansiella kostnader	-180,2	-221,3	-88,4	-99,2
Förvaltningsresultat	685,8	493,7	361,6	264,6
Värdoförändringar fastigheter	1 956,9	1 626,4	712,9	558,9
Värdoförändringar derivat	8,3	77,4	17,1	31,1
Resultat före skatt	2 651,0	2 197,5	1 091,6	854,6
Aktuell skatt	-0,3	-0,1	-0,1	-0,2
Uppskjuten skatt	-433,8	-448,8	-223,3	-153,4
Periodens resultat	2 216,9	1 748,6	868,2	701,0
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	2 216,9	1 748,6	868,2	701,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0

¹⁾ Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 73 mkr (64) för perioden jan–dec 2018 och motsvarar 6 procent av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jul–dec	2017 jul–dec
Periodens resultat	2 216,9	1 748,6	868,2	701,0
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat:</i>				
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-14,7	8,1	-4,2	8,1
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	2,4	-1,7	0,9	-1,7
Summa periodens övriga totalresultat	-12,3	6,4	-3,3	6,4
Periodens totalresultat	2 204,6	1 755,0	864,9	707,4
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	2 204,6	1 755,0	864,9	707,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	24 817,9	22 050,1
Övriga anläggningstillgångar	89,5	90,1
Summa anläggningstillgångar	24 907,4	22 140,2
Omsättningstillgångar	280,6	220,0
Likvida medel	295,5	137,3
Summa omsättningstillgångar	576,1	357,3
SUMMA TILLGÅNGAR	25 483,5	22 497,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13 792,3	11 342,3
Uppskjuten skatteskuld	2 175,5	1 744,2
Långfristiga räntebärande skulder	6 712,1	5 661,4
Derivat	124,3	302,7
Övriga långfristiga skulder	134,2	106,4
Summa långfristiga skulder	9 146,1	7 814,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 094,1	2 917,8
Övriga kortfristiga skulder	451,0	422,7
Summa kortfristiga skulder	2 545,1	3 340,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 483,5	22 497,5

Förändringar i eget kapital – koncernen

mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 1 januari 2017	0,6	327,3	7 811,1	8 139,0	3,7	8 142,7
Årets resultat			1 748,6	1 748,6		1 748,6
Övrigt totalresultat			6,4	6,4		6,4
<i>Summa periodens totalresultat</i>			1 755,0	1 755,0		1 755,0
Apportemission	0,1	1 444,5		1 444,6		1 444,6
Utgående balans 31 december 2017	0,7	1 771,8	9 566,1	11 338,6	3,7	11 342,3
Årets resultat			2 216,9	2 216,9		2 216,9
Övrigt totalresultat			-12,3	-12,3		-12,3
<i>Summa periodens totalresultat</i>			2 204,6	2 204,6		2 204,6
Nyemission	0,0	250,0		250,0		250,0
Emissionskostnader		-1,0		-1,0		-1,0
Utdelning					-3,6	-3,6
Utgående balans 31 december 2018	0,7	2 020,8	11 770,7	13 792,2	0,1	13 792,3
	31 dec 2018	31 dec 2017				
Utestående antal aktier	709 119	696 939				

Aktiens kvotvärde är 1 SEK.

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jul–dec	2017 jul–dec
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	900,5	756,3	466,1	383,7
Bruttoresultat extern förvaltning	1,3	-2,0	1,4	-2,5
Central administration	-38,9	-41,5	-19,0	-19,3
Ej kassaflödespåverkande poster	13,5	10,6	5,9	8,4
Erhållen ränta	0,5	0,6	0,2	0,3
Betald ränta	-166,4	-207,9	-86,5	-86,4
Betald skatt	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	710,3	516,0	368,0	284,1
Nettoförändring av rörelsekapital	-29,3	15,1	-8,6	32,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	681,0	531,1	359,4	316,9
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter via bolag	-69,5	-664,6	-1,0	-643,3
Förvärv av fastigheter	-	-81,3	-	-81,3
Investeringar i egna fastigheter	-740,3	-507,2	-397,0	-298,5
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-3,5	-0,5	-3,4	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-813,3	-1 253,6	-401,4	-1 023,3
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	6 135,6	7 993,9	2 662,9	3 982,30
Amortering av lån	-5 924,0	-7 298,2	-2 625,0	-4 473,7
Lösen av räntederivat	-170,1	-	-170,1	-
Nyemission	249,0	-	249,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	290,5	695,7	116,8	-491,4
Periodens kassaflöde	158,2	-26,8	74,8	-1 197,8
Likvida medel vid periodens början	137,3	164,1	220,7	1 335,1
Likvida medel vid periodens slut	295,5	137,3	295,5	137,3

Segmentredovisning – koncernen

Organisatoriskt består Humlegården av två geografiska delmarknader och segmentet utvecklingsfastigheter. Utvecklingsfastigheter består av projekt-fastigheter och tillfällig förvaltning av utvecklingsområdet Södra Hagalund i Solna.

Resultaträkning mkr	Innerstad		Ytterstad		Utvecklingsfastigheter		Ej fördelade poster och eliminerings		Koncernen	
	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec
Hysesintäkter	649,9	509,9	518,3	498,3	56,2	53,7	-7,9	-6,1	1 216,5	1 055,8
Fastighetskostnader	-152,8	-141,4	-145,6	-138,2	-25,9	-27,0	8,3	7,1	-316,0	-299,5
Driftöverskott	497,1	368,5	372,7	360,1	30,3	26,7	0,4	1,0	900,5	756,3
Extern förvaltning	-	-	-	-	-	-	1,3	-2,0	1,3	-2,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-38,9	-41,5	-38,9	-41,5
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-177,1	-219,1	-177,1	-219,1
Förvaltningsresultat	497,1	368,5	372,7	360,1	30,3	26,7	-214,3	-261,6	685,8	493,7
Värdoförändringar fastigheter	1 328,3	908,9	255,3	494,5	373,3	223,0	-	-	1 956,9	1 626,4
Värdoförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	8,3	77,4	8,3	77,4
Resultat före skatt	1 825,4	1 277,4	628,0	854,6	403,6	249,7	-206,0	-184,2	2 651,0	2 197,5
Skatt	-	-	-	-	-	-	-434,1	-448,9	-434,1	-448,9
Periodens resultat	1 825,4	1 277,4	628,0	854,6	403,6	249,7	-640,1	-633,1	2 216,9	1 748,6

Nyckeltal	Innerstad		Ytterstad		Utvecklingsfastigheter		Ej fördelade poster och eliminerings		Koncernen	
	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec
Marknadsvärde förvaltnings- fastigheter, mkr	14 019,0	11 984,0	8 318,0	7 977,0	2 480,9	2 089,1	-	-	24 817,9	22 050,1
Investeringar i egna fastigheter, mkr	84,7	62,5	85,7	88,8	569,9	355,9	-	-	740,3	507,2
Förvärv av förvaltnings- fastigheter, mkr	1,1	1 485,6	0,1	8,9	69,5	695,4	-	-	70,7	2 189,9
Försäljning av förvaltnings- fastigheter, mkr	-	-	-	-	-	80,0	-	-	-	80,0
Överskottsgrad, %	76,5	72,3	71,9	72,3	53,9	49,7	-	-	74,0	71,6

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2018 jan–dec	2017 jan–dec
Nettoomsättning	128,2	124,8
Administrations- och försäljningskostnader	-161,9	-165,2
Rörelseresultat	-33,7	-40,4
Finansiella intäkter	149,1	146,7
Finansiella kostnader	-267,1	-208,4
Resultat efter finansiella poster	-151,7	-102,1
Bokslutsdispositioner	154,5	94,8
Resultat före skatt	2,8	-7,3
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-0,6	0,6
Periodens resultat	2,2	-6,7

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	2,7	1,1
Materiella anläggningstillgångar	1,1	1,6
Finansiella anläggningstillgångar	12 581,5	11 081,0
Omsättningstillgångar	5 315,9	5 119,8
Summa tillgångar	17 901,2	16 203,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 756,7	6 505,5
Långfristiga skulder	5 333,0	4 276,4
Kortfristiga skulder	5 811,5	5 421,6
Summa eget kapital och skulder	17 901,2	16 203,5

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 128 mkr (125). Rörelseresultatet uppgick till -34 mkr (-40). Periodens resultat blev 2,2 mkr (-6,7).

Under året genomfördes en riktad nyemission vilket ökade det egna kapitalet med 249 mkr.

Externa räntebärande skulder ökade med 1 171 mkr under perioden och uppgick till 7 368 mkr (6 197). Förändringen beror på emittering av obligationer under bolagets MTN-program.

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 2017 på sidorna 51–53 redogörs för de riskområden som styrelsen och företagsledningen har identifierat. Riskerna som redogörs är relevanta för Humlegårdens verksamhet och delas upp mellan utvecklingsprojekt, fastighetsvärdering, fastighetsförvaltning, finansiering samt miljö och hållbarhet. I riskavsnittet beskrivs också hanteringen kring sociala förhållanden och personal samt mänskliga rättigheter och anti-korruption. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av års- och hållbarhetsredovisningen 2017.

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 2017 förutom nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2018.

En ny standard som har trätt i kraft är IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Humlegårdens huvudsakliga intäkter består av hyresintäkter och regleras inte av IFRS 15. I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar och dessa särredovisas i not. Enligt den nya standarden ska fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas när kontrollen av fastigheten övergår till köparen eller säljaren. I praktiken kommer det inte att ändra Humlegårdens huvudprincip att redovisa transaktioner på tillträdesdagen.

Den nya standarden IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument Redovisning och värdering. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder samt säkringsredovisning. IFRS 9 innehåller en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. De nya reglerna för nedskrivningar, baserat på förväntade kreditförluster, har låg påverkan då förluster på hyresfordringar historiskt har varit låga och hyresfakturering sker i förskott. Koncernen har ingen säkringsredovisning.

IFRS 16 Leasingavtal träder i kraft den 1 januari 2019. Enligt standarden ska en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen fördelas leasingkostnaden mellan avskrivningar och räntekostnader och

redovisas som en fastighetskostnad respektive finansiell kostnad. De nya reglerna påverkar huvudsakligen Humlegårdens redovisning av tomträttsavtal. Övergångsmetoden redovisas enligt "modifierad retroaktiv tillämpning" vilket innebär att en lika stor nyttjanderättstillgång och leasingkulld bokas upp den 1 januari 2019. Ingående tillgång respektive kulld beräknas till 250 mkr. Tomträttsavgälden kommer i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad istället för en fastighetskostnad, vilket innebär att driftöverskottet förbättras. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 8 mkr. Humlegården som leasegivare kommer inte påverkas nämnvärt då principerna för leasegivare i stora drag är oförändrade.

Värderingsprinciper fastigheter

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

Värderingsprinciper derivat

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

Fastighets- och ägarförteckning

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

Medarbetare

Medelantal anställda under året uppgick till 88 anställda (85).

Nya skatteregler för företagsektorn

I juni fattade Riksdagen beslut om nya ränteavdragsregler och sänkt bolagsskatt. Ränteavdragen kommer att begränsas till 30 procent av ett skattemässigt EBITDA-resultat. Bolagsskatten sänks från 22 procent till 21,4 procent mellan åren 2019–2020 och från och med år 2021 sänks den till 20,6 procent. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019.

De nya reglerna kommer initialt inte innebära någon väsentlig påverkan under förutsättning att resultatutjämnning kan göras inom koncernen. Med högre marknadsräntor och ett försämrat resultat kan detta innebära begränsningar till ränteavdrag.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har inträffat.

Publicering av årsredovisningen 2018 kommer att ske vecka 10 2019.

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Nyckeltal – koncernen

mkr	2018 jan–dec	2017 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheter area, kvm	480 002	458 760
Fastigheter, antal	54	53
Fastigheter marknadsvärde, mkr	24 818	22 050
Uthyrningsgrad, %	94	94
Överskottsgrad, %	74	72
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	71	2 190
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	–	80
Investeringar i egna fastigheter, mkr	740	507
Finansrelaterade nyckeltal		
Genomsnittlig ränta, %	1,5	2,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,0	4,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	4,0	3,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	3,4
Belåningsgrad, %	34,3	38,3
Skuldkvot, ggr	9,8	11,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,8
Soliditet, %	54,1	50,4
Eget kapital, mkr	13 792	11 342
Avkastning på eget kapital, %	17,6	17,9
Avkastning på totalt kapital, %	11,7	11,8
Substansvärde, mkr	13 891	11 578
Substansvärde per aktie, sek	19 589	16 613
Förändring substansvärde per aktie, %	18	21
Övriga nyckeltal		
Medelantal anställda	88	85

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

	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Driftöverskott och överskottsgrad		
Hysesintäkter	1 216,5	1 055,8
Fastighetskostnader	-316,0	-299,5
Driftöverskott, mkr	900,5	756,3
Överskottsgrad, %	74	72

	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Substansvärde		
Utgående eget kapital	13 792,3	11 342,3
Återläggning av derivat skuld	124,3	302,7
Uppskjuten skatt på derivat skuld	-25,6	-66,6
Substansvärde, mkr	13 891,0	11 578,4
Antal aktie	709 119	696 939
Substansvärde per aktie, sek	19 589	16 613

Finansiella risker

	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Belåningsgrad, %		
Räntebärande skulder, mkr	8 806,2	8 579,1
Avdrag likvida medel, mkr	-295,5	-137,3
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>8 510,7</i>	<i>8 441,8</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	24 817,9	22 050,1
Belåningsgrad, %	34,3	38,3

	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr		
Förvaltningsresultat, mkr	685,8	493,7
Återläggning av räntekostnader, mkr	166,5	208,3
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>852,3</i>	<i>702,0</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	3,4

Definitioner

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

Fastighetsrelaterade

Area, kvm¹⁾

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Direktavkastningskrav, %¹⁾

Bedömning av vilket krav på direktavkastning en investerare har för att investera på en marknad, vilket speglar risk och förväntningar om framtida värde.

Energiprestanda totalt, kWh/kvm¹⁾

Total energi per kvadratmeter som innefattar energislagen värme, kyla och fastighetsel.

Hyresvärde, mkr¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknads-hyra 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.

Finansrelaterade

Avkastning på eget kapital, %

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

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning. Vid halvårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer. Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt totalt kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Belåningsgraden används för att belysa den finansiella risken.

Driftöverskott, mkr

Intäkter minus fastighetskostnader (drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgifter, fastighetsskatt och fastighetsadministration).

Genomsnittlig kapitalbindning, %

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall 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 räntekostnader dividerat med räntekostnader. Räntetäckningsgrad används för att visa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar och bedöma den finansiella risken.

Skuldkvot, ggr

Genomsnittliga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med driftöverskott och central administration samt återläggning av avskrivningar. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Skuldsättningsgraden belyser företagets finansiella risk.

Soliditet, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Soliditet används för att belysa den finansiella stabiliteten.

Substansvärde, mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt hänförlig till dessa. Substansvärdet visar ägarnas nettovärde i Humlegården.

Substansvärde per aktie, sek

Substansvärde dividerat med utestående antal aktie vid periodens utgång. Nyckeltalet visar substansvärdet per aktie.

Förändring substansvärde per aktie, %

Årets förändring av substansvärde per aktie dividerat med ingående substansvärde per aktie. Förändring av substansvärdet visar periodens förändring av substansvärdet.

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

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



Kontakt

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

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

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