

Bokslutskommuniké

januari–december 2020

Året i korthet

(Jämförelsetalen avser januari–december 2019 såvida inget annat anges.)

- Hyresintäkterna uppgick till 1 587 mkr (1 355), en ökning med 17 procent.
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt 20 procent.
- Uthyrningsgraden inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal uppgick till 92 procent.
- Driftöverskottet ökade med 19 procent till 1 206 mkr (1 015).
- Överskottsgraden uppgick till 76 procent (75).
- Finansnettot uppgick till -235 mkr (-147), vilket beror på ökad skuldvolyms.
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent och uppgick till 920 mkr (819).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 35 735 mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 612 mkr (3 205), vilket är en ökning med 1,7 procent sedan räkenskapsårets början.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 121 mkr (3 141).
- Substansvärdet per aktie ökade med 7,1 procent (22,8).
- Resultatmässigt var pandemins effekter relativt begränsade under året. Flera tillfälliga insatser genomfördes för att stödja kunder som drabbats ekonomiskt av covid-19.
- Ett nytt ramverk för grön finansiering lanserades i september 2020. Andelen grön finansiering uppgick till 85 procent av Humlegårdens finansiering vid årsskiftet.
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 95 procent av total lokalarea. Andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use Very Good eller motsvarande uppgick till 65 procent av marknadsvärdet.
- I december tecknade Post- och telestyrelsen ett sexårigt avtal om 5 700 kvadratmeter i utvecklingsprojektet Norra Station i Hagastaden.

Hyresintäkter

1 587 mkr

Jan–dec 2019: 1 355 mkr, +17 procent.

Förvaltningsresultat

920 mkr

Jan–dec 2019: 819 mkr, +12 procent.

Substansvärde

18,3 mdkr

Jan–dec 2019: 17,1 mdkr, +7,1 procent.

Om Humlegården 2020

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

Humlegården Fastigheter AB (publ) är ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj. Humlegården äger, förvaltar och utvecklar främst kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. På Humlegården strävar vi efter att utveckla hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer. Det skapar vi genom en aktiv fastighetsförvaltning och utvecklingsprojekt bestående av nyproduktion samt utveckling av befintliga fastigheter.

Antal fastigheter	59
Fastighetsvärde, mkr	35 735
Hyresvärde ¹⁾ , mkr	1 728
Uthyrbar area, tkvm	550
Antal anställda	87

¹⁾ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

VD-kommentar

Trots utmanande tider levererar vi ett starkt resultat. Pandemin har påskyndat digital utveckling, tydliggjort kontorets roll och ökat betydelsen av att skapa ett attraktivt sammanhang.

Vi ser tillbaka på ett år som saknar motstycke i modern tid. Den globala kris som covid-19 orsakat präglar fortfarande tillvaron för oss alla. Såväl samhället i stort som varje enskild individ har berörts på många sätt. Verksamheter påverkas och beteenden förändras. Humlegårdens affärsmodell och robusta finansiella ställning har gjort att vi har kunnat bibehålla en stark position trots utmanande tider. Alla våra medarbetare, och ett nära samarbete med kunder och partners, har spelat en stor roll och bidragit till att vi står fortsatt starka.

Förbättrade nyckeltal trots pandemin

Trots ökad finansiell osäkerhet har vi förbättrat våra nyckeltal och stärkt vår kreditvärdighet. Det är frukterna av ett långsiktigt arbete med fokus på kassaflöde, lönsamhet och hållbarhet. Årets resultat uppgick till 1 121 mkr och förvaltningsresultatet ökade med 12 procent. Värdeförändringen var positiv, främst genom sänkta avkastningskrav och ökad projektvinst, och fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 35,7 mdkr. Substansvärdet per aktie ökade med drygt 7 procent jämfört med förra året. Vi är finansiellt bra positionerade framåt, vi står på en stabil grund och den långsiktiga strategin med fokus på kassaflöde och hållbarhet är intakt.

Flera viktiga framsteg under året

Arbetet med våra utvecklingsprojekt har löpt på enligt plan och vi har genomfört många framgångsrika omförhandlingar och nyuthyrningar under året. Bland de tillkommande kunderna återfinns Post- och telestyrelsen, som tecknade ett sexårigt avtal i Norra Station i Hagastaden, där de hyr cirka 5 700 kvm. Vår satsning i Hagastaden är ett bra exempel på hur vi tar ett helhetsgrepp om en plats, för att skapa den bästa kundupplevelsen och bidra till stadslivet i kvarteret.

En stor del i utvecklingen av vår affär härleds till de möjligheter som digitaliseringen medför. Ett exempel är den satsning Humlegården gör på den grundläggande digitala infrastrukturen i våra hus. Vi säkerställer att det finns säkra, robusta och operatörsneutrala fibernät med hög tillgänglighet i våra kontorslokaler – anpassat för framtida teknologier och för att effektivisera för våra kunder.

Kontorets betydelse har ökat

Vi kan konstatera att många av de trender som var i antågande innan pandemin har påskyndats. Kontorets framtid har ifrågasatts under pandemin, liksom stadskärnornas attraktivitet, storstäders tillväxt och ibland hela urbaniseringsprocessen. Jag tror fortfarande på en stark dragningskraft och tillväxt i



Foto: Jonas Malmström

storstäder, även om vi säkert kommer se mer ”hybrider” av hemarbete och kontorsarbete, digitala och fysiska möten, e-handel och fysisk handel och så vidare.

Pandemin har belyst vikten av det personliga, fysiska mötet och social kontakt. Insikten om kontorets betydelse som social mötesplats, för kreativitet, energi, företagskultur och den samlade styrka som behövs för att driva företag framåt har faktiskt stärkts. En annan ”lärdom” har varit att många av de moment som kräver fokuserat, individuellt arbete upplevs fungera bättre hemifrån än på kontoret. Men min slutsats är inte att lösningen är mer jobb hemma, utan att kontoret också måste erbjuda bättre förutsättningar för koncentrerat individuellt arbete än tidigare.

En helt grundläggande insikt är att värdet på våra hus bygger på att det finns människor som jobbar i dem. Det kan låta självklart, men det betyder också att ju större nytta dessa människor upplever av att arbeta i husen, desto högre blir värdet för oss. Med den utgångspunkten blir det tydligt att vi som fastighetsägare behöver bli ännu bättre på att förstå hur vi kan hjälpa våra kunder med betydligt mer än att tillhandahålla tak och fyra väggar. Humlegården behöver aktivt vara med och påverka vilken service och vilka tilläggstjänster som våra kunder erbjuds i våra lokaler - inte bara tillhandahålla utrymmen för andra att göra det.

Pandemins effekter på omvärlden betonar vikten av att möta framtiden med ödmjukhet och nyfikenhet. När vår affär och vår omvärld utvecklas gör vi detsamma, och är det något jag tar med mig från året som varit så är det styrkebeskedet som vår organisation visat – vi anpassar oss och vässar vårt erbjudande. Vi har arbetat ännu närmare våra kunder och jobbat aktivt för att hitta nya vägar när det behövs. Vi har stärkt vår samarbetsförmåga, blivit ännu mer digitala i vårt arbetssätt och funnit nya sätt att mötas och skapa gemenskap.

Humlegårdens resa fortsätter. Ett stort tack till alla medarbetare, samarbetspartners och ägare som är med och bidrar.

Stockholm i mars 2021

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling januari–december 2020

Finansiell översikt

mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hysesintäkter	1 587	1 355
Uthyrningsgrad, %	91	91
Driftöverskott	1 206	1 015
Överskottsgrad, %	76	75
Förvaltningsresultat	920	819
Värdeförändring fastigheter	632	3 203
Värdeförändring derivat	-127	-57
Resultat före skatt	1 426	3 966
Periodens resultat	1 121	3 141
Substansvärde per aktie, kr	25 767	24 053
Förändring substansvärde per aktie, %	7,1	22,8

Hyresintäkter och driftöverskott

Intäkterna ökade med 17 procent och uppgick till 1 587 mkr (1 355). I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 procent och har påverkats av bedömda temporära effekter till följd av det förändrade ekonomiska läget relaterat till covid-19. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2020 uppgick till 91 procent vilket är oförändrat jämfört med motsvarande period förra året. Uthyrningsgraden inklusive tecknade men inte inflyttade hyresavtal uppgick till 92 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 380 mkr (340). Sammantaget ökade driftöverskottet till 1 206 mkr (1 015), motsvarande 19 procent. Överskottsgraden uppgick totalt till 76 procent (75).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 45 mkr (41) och i förhållande till intäkterna har kostnaderna minskat och uppgick till 2,8 procent (3,0).

Finansnetto

Finansnettot exklusive tomträttsavgälder uppgick till -235 mkr (-147), vilket beror på ökad skuldvolym i samband med de förvärv som gjordes under hösten 2019. Koncernens genomsnittliga ränta för externa räntebärande lån uppgick till 1,5 procent på balansdagen (1,4). Räntetäckningsgraden¹⁾ uppgick till 5,0 gånger (6,8). Det beror på en ökad skuldvolym till följd av förvärv 2019. Läs mer under Finansiering, sidorna 9–11.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent och uppgick till 920 mkr (819). I jämförbart bestånd var förvaltningsresultatet i nivå med föregående år.

Värdeförändring

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 632 mkr (3 203) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 612 mkr (3 205). Den realiserade värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och ökade projektvinster samtidigt som den motverkas av en bedömd ökad långsiktig vakansgrad som en följd av ändrade marknadsförutsättningar. Värdeförändring på räntederivat uppgick till -127 mkr (-57).

17%

ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år.

12%

ökade förvaltningsresultatet jämfört med motsvarande period föregående år.

¹⁾ Räntetäckningsgraden har omdefinierats och 2019 års utfall har räknats om för att uppnå jämförbarhet. Räntetäckningsgraden är nu direkt kopplad till upplåningskostnader, för mer information se definitionen för räntetäckningsgraden på sida 22.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -305 mkr (-825) och består i huvudsak av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 1 121 mkr (3 141) och har påverkats positivt av ett ökat förvaltningsresultat och lägre skatt medan värdeförändringen på fastigheter har minskat jämfört med motsvarande period förra året.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 768 mkr (930). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet -492 mkr (-6 464). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -281 mkr (5 492). De relativt stora förändringarna mot föregående år beror till stor del på fastighetsförvärv under 2019.

Utveckling av substansvärde

Substansvärdet uppgick till 25 767 kr per aktie, vilket är en ökning med 7,1 procent sedan räkenskapsårets början. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

Resultatutveckling juli-december 2020

(Jämförelsetalen avser perioden juli-december 2019)

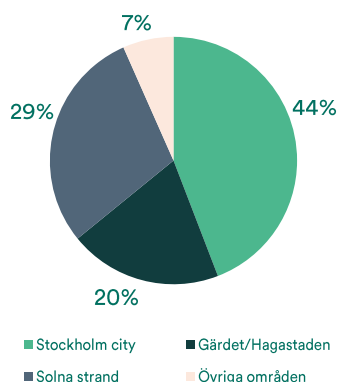
Intäkterna ökade med 16 procent och uppgick till 812 mkr (698). Fastighetskostnaderna uppgick till 183 mkr (166). Sammantaget ökade driftöverskottet till 628 mkr (533) motsvarande 18 procent. Ökningen beror främst på förvärv från tidigare år. Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent och uppgick till 489 mkr (434).



Norra Station, beläget i mötet mellan Vasastaden och Hagastaden, är en av Humlegårdens pågående satsningar. I december 2020 tecknade Post- och telestyrelsen avtal avseende lokaler om 5 700 kvm, med inflyttning i slutet av 2021.

Våra områden

Marknadsvärde per område
2020-12-31



För en fullständig förteckning över fastighetsbeståndet, besök humlegarden.se

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 kunderbudande. Vi verkar på platser som kännetecknas av attraktiva lägen med stor efterfrågan, starkt serviceutbud och en spännande framtid. Varje område har sin egen karaktär och innebär sammantaget ett brett och varierat utbud av lokaler. Ytterligare en gemensam nämnare för alla våra fastigheter är de goda kommunikationerna – alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen, det gäller inom några år även fastigheterna i Hagalund genom utbyggnaden av den Gula tunnelbanelinjen.

Stockholm city - Våra 15 fastigheter i innerstaden står för 44 procent av det totala marknadsvärdet. De återfinns i attraktiva lägen, såsom Engelbrektsplan, Nybrogatan, Norrmalmstorg och Blasieholmen. Flera av fastigheterna har förädlats för att möta både dagens krav på funktionalitet och hållbarhet, samtidigt som de ursprungliga kvaliteterna bevaras.

Gärdet - I detta område äger vi 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 20 procent av det totala marknadsvärdet.

Hagastaden - Där Stockholm och Solna möts återfinns ett av Stockholms mest expansiva områden, Hagastaden. Området kommer när det är färdigställt år 2030 att omfatta hela 50 000 arbetsplatser och 6 000 bostäder. Humlegården äger två fastigheter i kvarteret Härden, varav Härden 15 just nu genomgår en omfattande utveckling. Läs mer på sidan 7.

Solna strand - I denna stadsdel, som är ett av Storstockholms större kontorsområden, äger vi 11 fastigheter om cirka 255 000 kvm. Fastigheterna motsvarar 29 procent av det totala marknadsvärdet. Utmärkta kommunikationer, närhet till restauranger och service samt goda träningsmöjligheter gör området attraktivt.

Övriga områden - Vi äger två fastigheter på Kungsholmen, Dykaren 10 samt Dykaren 33 på Alströmergatan. Vidare är Humlegården den största privata fastighetsägaren i Hagalund. Här pågår arbetet inför ett omfattande stadsutvecklingsprojekt. Läs mer på sidan 7. I Slakthusområdet återfinns fastigheten Sandhagen 9. I december 2020 tecknades ett avtal om avyttring och frånträde skedde i januari 2021.



Alla fastigheter ligger i tunnelbanenära lägen.

Våra fastigheter

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 560¹⁾ kunder varav de tio största hyresgästerna står för 37 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 31 december 2020. 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 31 december 2020 uppgick till 1 728¹⁾ mkr (1 663). Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,3 år (4,4). Hyresvärdet för nettouthyrningen uppgick till -27 mkr (7). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 20 procent (26).

Insatser med anledning av covid-19

Resultatmässigt var pandemins effekter relativt begränsade under året. Exponeringen mot de branscher som har drabbats mest av pandemin, såsom hotell, restauranger och butiker är låg för Humlegårdens del och motsvarar cirka 6 procent av hyresvärdet. Inom dessa segment återfinns också många kreditvärda hyresgäster. Vår bedömning är att cirka 2 procent av hyresvärdet utgörs av kunder oavsett bransch som drabbats extra hårt till följd av pandemin. För att stödja de kunder inom de segment som möter stora utmaningar har vi genomfört flera tillfälliga insatser. Det har gjorts individuella bedömningar och överenskommelser. Exempelvis har vi i vissa fall övergått från kvartals- till månadsbetalningar och lämnat uppskov med hyresinbetalningar. Vi har även kunnat bevilja hyresnedsättning av andra kvartalet enligt det statliga stödet, som innebär att företag i utsatta branscher kan erhålla en hyresreduktion för delar av andra kvartalets hyra där staten står för hälften och fastighetsägaren för hälften av nedsättningen. Kreditrisken för aviserade belopp under 2020 är låg och ligger i nivå med tidigare år.

Långsiktiga målsättningar bidrar till hållbar utveckling

Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi större möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan – från arbetsmiljö och energianvändning till materialval, avfallshantering och transporter. Vår målsättning är att vara klimatneutrala år 2045 och minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030, med basår 2019. År 2020 minskade Humlegårdens utsläpp av växthusgaser med 29 procent jämfört med föregående år.

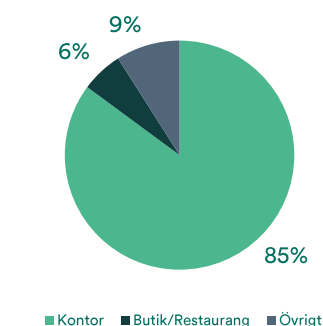
Ny fas i forskningsprojekt med fokus på cirkulär ekonomi

Tillsammans med Vinnova, RISE, IVL Svenska Miljöinstitutet och Kinnarps genomför vi ett forskningsprojekt med målet att utveckla arbetssätt och mätmetoder för att minska resursanvändningen vid lokalanpassningar. Första delen av projektet bestod av datainsamling och modelleringar för att kunna beräkna cirkularitet. Hösten 2020 inleddes andra fasen i projektet, då beräkningsmodellerna används vid ombyggnaden av en lokal.

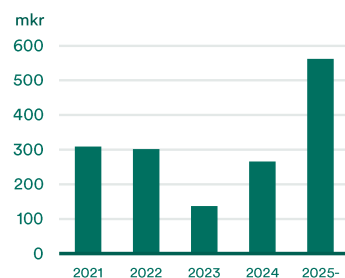
Miljöcertifieringar för långsiktig förvaltning

Vår målsättning är att 100 procent av våra fastigheters lokalarea (LOA) ska vara miljöcertifierade²⁾. Under 2020 har sex fastigheter certifierats enligt BREEAM In-Use, där samtliga uppnådde betyget Very Good på förvaltningsdelen. Vid årsskiftet uppgick andelen miljöcertifierad LOA till 95 procent. Andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use Very Good eller motsvarande uppgår till 65 procent av totalt marknadsvärde.

Hyresvärde¹⁾ per lokaltyp



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

95%

miljöcertifierad LOA.

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

Projekt

”Humlegårdens årliga investeringsvolym uppgår till omkring 600–800 mkr.”

Pågående projekt

Riddaren 18, Nybrogatan 17, Stockholm city

Under året påbörjades inflyttningen i den nya kontorsfastigheten Nybrogatan 17, belägen strax intill det restaurerade Astoria på Östermalm. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 6 000 kvm. Bland hyresgästerna återfinns FM Global Insurance och Convendum. I Astorias entréplan etablerar även stjärnkrögaren Björn Frantzén Brasserie Astoria. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM-SE, nivå Excellent.

Härden 15, Norra Station, Hagastaden

Där Vasastaden och Hagastaden möts pågår utvecklingen av fastigheten Härden 15. Här skapas ett dynamiskt sammanhang och framtidssäkrade kontor. Projektets uthyrningsbara yta är cirka 18 100 kvm, varav över 10 000 kvm är uthyrt. En av de kommande hyresgästerna är Post- och telestyrelsen. Inflyttning påbörjas hösten 2021. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Stenhöga 1, Origo etapp 1, Solna strand

Under året har förberedande arbeten genomförts inför byggstarten av den första etappen av det nya kvarteret Origo, som utgör nästa steg i utvecklingen av Solna strand. Inflyttning beräknas ske under 2023.

Pågående projekt

Fastighet	Område	Användning	Tidpunkt för färdigställande	Uthyrningsgrad tecknade avtal, %	Bedömt hyresvärde, mkr	Beräknad investering, mkr	Varav upparbetat, 2020-12-31, mkr
Riddaren 18	City	Kontor	Q1 2021	95	43	510	470
Härden 15	Hagastaden	Kontor	Q4 2021	59	71	526	218
Stenhöga 1 ¹⁾	Solna strand	Kontor	Q4 2023	6	77	1 073	66
Summa					191	2 109	754

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

Kommande och möjliga projekt

Päronet 8, Solna strand

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

Stenhöga 1, Origo etapp 2–4, Solna strand

Humlegården har under flera år arbetat aktivt med att utveckla kvarteret Stenhöga med målet att skapa ett modernt och urbant kontorsområde. Nästa steg utgörs av Origo som ska länka samman kvarteret och skapa stads känsla med nya stråk och mötesplatser. Total uthyrningsbar yta är cirka 50 000 kvm. Inflyttning sker från 2023. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Södra Hagalund, Solna

Humlegården är den största fastighetsägaren i Hagalunds arbetsplatsområde och äger här 26 fastigheter, vilket utgör cirka 3 procent av bolagets totala marknadsvärde. Innehavet motsvarar cirka 84 procent av fastigheterna i området sett till bruttoarea (BTA). I samband med etableringen av den nya tunnelbanestationen kommer stadsdelen att genomgå en omfattande utveckling, där bostäder, arbetsplatser samt kultur, handel- och servicefunktioner skapas. Utvecklingen sker etappvis och sträcker sig över en lång period. Nu pågår arbetet med den första detaljplanen i området.

Sjöstadshöjden, Hammarby sjöstad, Stockholm

Humlegården har erhållit två markanvisningar i Hammarby sjöstad med en sammanlagd BTA om cirka 46 000 kvm kontor. Området, som fått namnet Sjöstadshöjden, är beläget på den södra sidan om Hammarbyvägen. Genom Sjöstadshöjden vill Stockholms stad binda samman Hammarbyhöjden-Björkhagen och Hammarby sjöstad. Arbetet med detaljplanen beräknas pågå i fyra år och möjlig byggstart för projektet är 2026.

Ribosomen, Hagastaden, Stockholm

I den östra delen av Hagastaden har Humlegården erhållit en markanvisning i kvarteret Ribosomen. Det nya kvarteret kommer att innehålla cirka 70 bostäder och cirka 7 600 kvm

kommersiella ytor. Detaljplanearbetet beräknas pågå till 2022 och inflyttning sker preliminärt under 2028.

Förändring av fastighetsvärdet

1,7%

i realiserad värdeförändring sedan årsskiftet.

Värdeförändring

Marknadsvärdet per 31 december 2020 uppgick till 35 735 mkr (34 538). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 612 mkr (3 205), en ökning med 1,7 procent sedan räkenskapsårets början. Värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav och ökade projektvinster samtidigt som den motverkas av en bedömd ökad långsiktig vakansgrad som en följd av ändrade marknadsförutsättningar.

Marknadsvärdet har fastställts genom externvärderingar 2020-12-31. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards. Fastighetsbeståndet har värderats med ett direktavkastningskrav på i genomsnitt 4,1 procent (4,2), vilket är en sänkning mot räkenskapsårets början med 0,1 procentenheter.

Investeringar i egna fastigheter

Under året gjordes investeringar motsvarande 585 mkr (800) i egna fastigheter. En stor del av dessa investeringar, drygt 55 procent, avser pågående projekt som Riddaren 18 (Nybrogatan 17) i Stockholm city, Härden 15 (Norra Station) i Hagastaden och Origo etapp 1 i Solna strand. Läs mer under Projekt, sidan 7.

Transaktioner

Under december 2020 tecknades avtal om att avyttra tomträtten Sandhagen 9 vid Globen. Frånträde ägde rum den 12 januari 2021.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2019-12-31	34 538
+ Förvärv	0
+ Investeringar	585
- Försäljningar	0
+/- Realiserade värdeförändringar	612
Marknadsvärde 2020-12-31	35 735

Fastighetsbestånd per segment, 2020-12-31

	Förvaltning	Projekt ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	57	2	59
Yta, tkvm	541	9	550
Hyresvärde ²⁾ , mkr	1 680	47	1 728
Andel av hyresvärde, %	97	3	100
Marknadsvärde, mkr	33 215	2 520	35 735
Andel av marknadsvärde, %	93	7	100
Uthyrningsgrad, %	91	-	91

¹⁾ Avser projektklassade fastigheter.

²⁾ Exklusive parkering.

Finansiering

I september lanserades ett nytt grönt ramverk som omfattar all finansiering. Det ger oss möjlighet att emittera gröna obligationer, gröna företagscertifikat och även koppla annan finansiering till ramverket. Genom grön finansiering får vi bättre villkor och sänker vår refinansieringsrisk på grund av att efterfrågan vida överstiger utbudet. Under året har vi emitterat gröna obligationer om totalt 3 200 mkr. Det innebär att den gröna finansieringen uppgick till 12 mdkr tillsammans med tidigare upptagna lån, vilket motsvarar 85 procent av koncernens räntebärande skulder.

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

Finansieringsstrategi

Humlegårdens finansieringsstrategi bygger på en stark finansiell profil, med fokus på en lång kapitalbindning 4,0 år (4,1), en mycket låg andel förfall inom 12 månader (0 procent), jämnt spridda förfall och att refinansiering av skuld sker i god tid före förfall. Ett resultat av denna strategi är att låneförfallen inom kommande 12 månader täcktes via kassa och lånelöften till 229 procent. Humlegården innehar lånelöften om sammanlagt 2 200 mkr, varav 1 600 via våra ägare och det har inte funnits behov av att utnyttja dessa. Teckningsåtagandet med merparten av ägarna stärker Humlegårdens finansiella position. Humlegården har en investment grade rating från Moody's med betyget Baa2, stable outlook, vilket bekräftades i april månad. Den starka ratingen bygger på Humlegårdens högkvalitativa fastighetsportfölj och goda finansiella nyckeltal och betonar vår långsiktighet gentemot våra ägare och långgivare. Vårt långsiktiga arbete med att begränsa refinansieringsrisken och samtidigt uppnå en diversifierad finansieringsportfölj är en trygghet för oss och våra ägare.

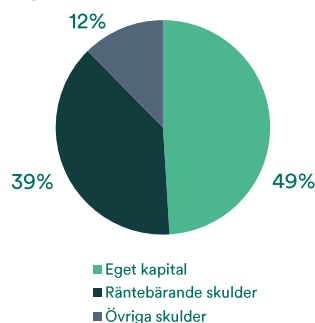
Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 14 054 mkr (14 316) och likvida medel till 250 mkr (254). Nettoskulden minskade därmed med 259 mkr och uppgick till 13 803 mkr (14 062). Under perioden har vi emitterat gröna obligationer om sammanlagt 3 200 mkr, vilket innebär att andelen grön finansiering uppgick till 85 procent av de räntebärande skulderna.

Finansiering via kapitalmarknaden uppgick till 65 procent. Andelen låneförfall de kommande 12 månaderna uppgick på balansdagen till 0 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen var vid årets slut 4,0 år (4,1). Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick till 13 803 mkr (14 062). Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter och uppgick till 14 procent (14) av fastigheternas marknadsvärde. Uttagna pantbrev uppgick till 9 281 mkr, varav 46 procent är utnyttjade. Andelen obelånade fastigheter uppgick till 67 procent (67) av det totala fastighetsvärdet eller 70 procent (70) av total lokalarea (LOA). Övrig finansiering är icke säkerställd via företagscertifikat och MTN-program.

Belåningsgraden uppgick till 39 procent (41). Finanspolicyen säger att belåningsgraden ej genom aktivt agerande får överstiga 50 procent. Koncernens skuldkvot bör ej varaktigt överstiga 13 gånger, utfallet blev 11,9 gånger (11,5). Kombinationen av en låg andel säkerställd finansiering, stor andel bekräftade lånelöften, låg belåningsgrad, en stor volym utnyttjade pantbrev och hög andel obelånade fastigheter, skapar en god finansiell flexibilitet.

Kapitalstruktur 2020-12-31



67%

obelånade fastigheter.

Låneförfallostruktur, per 2020-12-31

Förfall	Utnyttjat, mkr	Andel, %
Företagscertifikat	1 019	7
År 1	40	0
År 2	3 561	25
År 3	1 773	13
År 4	2 452	18
År 5 eller senare	5 209	37
Totalt	14 054	100

1,5%

i genomsnittlig ränta.

4,3 år

i genomsnittlig räntebindning.

Räntebindning

Den 31 december 2020 uppgick den genomsnittliga låneräntan till 1,5 procent (1,4). Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,3 år (4,0) och andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgick till 35 procent av räntebärande skulder. Räntebindningsförfall fem år eller längre uppgick till 55 procent av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,0 gånger (6,8). Finanspolycyn säger att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Ränteförfallostruktur, per 2020-12-31

Förfall	Belopp, mkr	Andel, %
År 1	4 968	35
År 2	-	-
År 3	499	4
År 4	899	6
År 5 eller senare	7 688	55
Totalt	14 054	100

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Policy	2020-12-31	2019-12-31
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	39	41
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13,0	11,9	11,5
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	5,0	6,8
Finansieringsrisk			
Kapitalbinding, år	minst 2,0	4,0	4,1
Låneförfall 12 mån, %	max 35	0	10
Lånelöften och likvida medel 4,5 månader, %	minst 100	240	136
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,3	4,0
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	35	48
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Derivat

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgick till 8 900 mkr (8 900) på balansdagen och består endast av ränteswappar. Värdeförändringarna på derivat uppgick till -127 mkr (-57). Det bokförda undervärdet i derivatportföljen var vid periodens slut -308 mkr (-181) och har påverkats av lägre långa marknadsräntor.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 18 028 mkr vilket motsvarar en soliditet på 49,3 procent (47,8). Substansvärdet uppgick till 25 767 kronor per aktie, vilket motsvarar en ökning med 7,1 procent jämfört med 2019-12-31. Förändringen beror på ett ökat förvaltningsresultat och positiv realiserad värdeförändring på fastigheterna.

Ytterligare information

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

Resultaträkning – koncernen

mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jul-dec	2019 jul-dec
Hysesintäkter ¹⁾	1 586,5	1 354,5	811,7	698,1
Driftkostnader	-156,0	-145,8	-75,7	-72,5
Underhållskostnader	-18,6	-21,2	-6,9	-12,2
Tomträttsavgälder ²⁾	-	-	-	-
Fastighetsskatt	-120,0	-97,8	-60,7	-43,7
Fastighetsadministration	-85,6	-75,0	-40,1	-37,2
Summa fastighetskostnader	-380,2	-339,8	-183,4	-165,6
Driftöverskott	1 206,3	1 014,7	628,3	532,5
Resultat från extern förvaltning	9,9	1,1	9,9	0,6
Central administration	-45,2	-40,7	-23,6	-22,2
Övriga rörelsekostnader	0,0	-0,8	-	-
Finansiella intäkter	4,6	4,0	2,9	2,5
Finansiella kostnader	-239,9	-150,7	-118,0	-75,5
Tomträttsavgälder	-15,3	-8,2	-10,5	-4,2
Förvaltningsresultat	920,4	819,4	489,0	433,7
Värdoförändringar fastigheter	631,8	3 202,9	372,0	2 310,5
Värdoförändringar derivat	-126,6	-56,7	56,0	118,1
Resultat före skatt	1 425,6	3 965,6	917,0	2 862,3
Aktuell skatt	-68,4	-44,9	-40,9	-40,0
Uppskjuten skatt	-236,3	-779,9	-139,1	-554,9
Periodens resultat	1 120,9	3 140,8	737,0	2 267,4
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	1 120,9	3 140,8	737,0	2 267,4
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 90 mkr (85) för perioden jan–dec 2020 och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jul-dec	2019 jul-dec
Periodens resultat	1 120,9	3 140,8	737,0	2 267,4
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:				
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-6,5	-25,6	-13,2	-6,0
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbest. pensionsplaner	1,3	5,2	2,7	1,2
Summa periodens övriga totalresultat	-5,2	-20,4	-10,5	-4,8
Periodens totalresultat	1 115,7	3 120,4	726,5	2 262,6
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	1 115,7	3 120,4	726,5	2 262,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	35 735,3	34 538,5
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	293,6	293,6
Övriga anläggningstillgångar	7,1	88,5
Summa anläggningstillgångar	36 036,0	34 920,6
Omsättningstillgångar	287,9	206,9
Likvida medel	250,1	254,0
Summa omsättningstillgångar	538,0	460,9
SUMMA TILLGÅNGAR	36 574,0	35 381,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	18 027,8	16 912,6
Uppskjuten skatteskuld	3 189,5	2 954,0
Långfristiga räntebärande skulder	12 993,6	10 929,1
Derivat	307,6	181,0
Övriga långfristiga skulder	472,1	454,8
Summa långfristiga skulder	16 962,8	14 518,9
Kortfristiga räntebärande skulder	1 059,9	3 386,9
Övriga kortfristiga skulder	523,5	563,1
Summa kortfristiga skulder	1 583,4	3 950,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 574,0	35 381,5

Förändringar i eget kapital – koncernen

mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 1 januari 2019	0,7	2 020,8	11 770,7	13 792,2	0,1	13 792,3
Periodens resultat			3 140,8	3 140,8		3 140,8
Övrigt totalresultat			-20,4	-20,4		-20,4
Summa periodens totalresultat			3 120,4	3 120,4		3 120,4
Övrigt					-0,1	-0,1
Utgående balans 31 december 2019	0,7	2 020,8	14 891,1	16 912,6	-	16 912,6
Periodens resultat			1 120,9	1 120,9		1 120,9
Övrigt totalresultat			-5,2	-5,2		-5,2
Summa periodens totalresultat			1 115,7	1 115,7		1 115,7
Övrigt					-	0,0
Utgående balans 31 december 2020	0,7	2 020,8	16 006,8	18 027,8	-	18 027,8

	2020-12-31	2019-12-31
Utestående antal aktier	709 119	709 119

Aktiens kvotvärde är 1 kr.

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jul-dec	2019 jul-dec
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	1 206,3	1 014,7	628,3	532,5
Bruttoresultat extern förvaltning	9,9	1,1	9,9	0,6
Central administration	-45,2	-40,7	-23,6	-22,2
Ej kassaflödespåverkande poster	9,7	11,3	4,7	5,6
Erhållen ränta	8,8	0,4	8,4	0,1
Betald ränta	-228,9	-134,3	-122,1	-59,1
Betald skatt	-53,0	0,0	-46,6	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	907,6	852,5	459,0	457,5
Nettoförändring av rörelsekapital	-139,2	77,6	-119,1	74,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	768,4	930,1	339,9	531,7
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter via bolag	-10,4	-5 645,4	-	-5 645,4
Förvärv av fastigheter	-	-8,0	-	-
Avyttring dotterbolag	25,1	-9,9	25,1	-
Investeringar i egna fastigheter	-585,1	-800,2	-282,5	-354,8
Förändring av övriga anläggningstillgångar	78,8	-0,4	76,0	0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-491,6	-6 463,9	-181,4	-5 999,5
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	9 042,4	15 220,3	3 155,1	8 953,7
Amortering av lån	-9 323,0	-9 728,0	-3 493,0	-3 752,2
Lösen av räntederivat	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280,7	5 492,3	-337,9	5 201,5
Periodens kassaflöde	-3,9	-41,5	-179,4	-266,3
Likvida medel vid periodens början	254,0	295,5	429,5	520,3
Likvida medel vid periodens slut	250,1	254,0	250,1	254,0

Segmentredovisning – koncernen

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	jan–dec	jan–dec	jan–dec	jan–dec	jan–dec	jan–dec	jan–dec	jan–dec
Hysesintäkter	1 572,9	1 271,5	24,6	93,5	-11,0	-10,5	1 586,5	1 354,5
Fastighetskostnader	-382,0	-331,1	-6,3	-17,9	8,1	9,2	-380,1	-339,8
Driftöverskott	1 190,9	940,4	18,2	75,6	-2,9	-1,3	1 206,3	1 014,7
Extern förvaltning					9,9	1,1	9,9	1,1
Central administration					-45,2	-40,7	-45,2	-40,7
Övriga rörelsekostnader						-0,8	0,0	-0,8
Finansnetto					-235,3	-146,7	-235,3	-146,7
Tomträttsavgälder		-8,2			-15,3		-15,3	-8,2
Förvaltningsresultat	1 190,9	932,2	18,2	75,6	-288,8	-188,4	920,4	819,4
Värdoförändringar fastigheter	411,2	2 730,6	220,6	472,3			631,8	3 202,9
Värdoförändringar derivat					-126,6	-56,7	-126,6	-56,7
Resultat före skatt	1 602,1	3 662,8	238,8	547,9	-415,4	-245,1	1 425,6	3 965,6
Skatt					-304,7	-824,8	-304,7	-824,8
Periodens resultat	1 602,1	3 662,8	238,8	547,9	-720,1	-1 069,9	1 120,9	3 140,8

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	jan–dec	jan–dec	jan–dec	jan–dec	jan–dec	jan–dec	jan–dec	jan–dec
Marknadsvärde fastigheter, mkr	33 215,3	30 942,5	2 520,0	3 596,0			35 735,3	34 538,5
Investeringar i egna fastigheter, mkr	311,6	233,5	273,4	566,7			585,1	800,2
Förvärv av fastigheter, mkr		5 715,8					0,0	5 715,8
Överskottsgrad, %	76	74	74	81			76	75

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning	146,9	134,7
Administrations- och försäljningskostnader	-174,8	-173,3
Rörelseresultat	-27,9	-38,6
Finansiella intäkter	248,6	166,6
Finansiella kostnader	-354,8	-195,8
Resultat efter finansiella poster	-134,0	-67,8
Bokslutsdispositioner	212,8	122,0
Resultat före skatt	78,8	54,2
Aktuell skatt	-24,5	-12,3
Uppskjuten skatt	-0,2	-0,1
Periodens resultat	54,1	41,8

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	1,6	2,2
Materiella anläggningstillgångar	0,3	0,6
Finansiella anläggningstillgångar	17 361,0	20 359,4
Omsättningstillgångar	7 590,9	7 737,1
Summa tillgångar	24 953,8	28 099,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 852,6	6 798,5
Obeskattade reserver	56,1	19,1
Långfristiga skulder	12 451,3	10 381,8
Kortfristiga skulder	5 593,8	10 899,9
Summa eget kapital och skulder	24 953,8	28 099,3

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 147 mkr (135). Rörelseresultat uppgick till -28 mkr (-39). Periodens resultat uppgick till 54 mkr (42). Externa räntebärande skulder minskade med 262 mkr under perioden och uppgick till 13 441 mkr (13 703). Den externa upplåningen finansierar bolagets investeringar i dotterbolag och lånas vidare till andra koncernföretag. Årets förändring av räntebärande skulder har finansierat dotterbolagens investeringar.

Övrig information

Risker och riskhantering

Humlegården arbetar aktivt med att identifiera och begränsa affärsmässiga risker. I års- och hållbarhetsredovisningen 2020 på sidorna 48–53 redogörs för de riskområden som styrelsen och företagsledningen har identifierat. Riskerna som redogörs är relevanta för Humlegårdens verksamhet och delas upp mellan utvecklingsprojekt, fastighetsvärdering, fastighetsförvaltning, finansiering samt miljö och hållbarhet. I riskavsnittet beskrivs också hanteringen kring sociala förhållanden och personal samt mänskliga rättigheter och anti-korruption. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av års- och hållbarhetsredovisningen 2019.

Säsongsvariationer

Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal på grund av högre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Redovisningsprinciper

Humlegården upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna rapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av års- och hållbarhetsredovisning 2019.

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

Värderingsprinciper fastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Samtliga fastigheter 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 uppgick till 87 anställda (87).

Händelser efter balansdagen

Frida Stannow Lind tillträdde rollen som COO i januari 2021 och ingår i företagsledningen. Viktor Sandberg, Projektutvecklingschef, har tidigare varit adjungerat i företagsledningen och är sedan februari 2021 ordinarie medlem. Ekonomichef Per Wange lämnade företagsledningen i december 2020 och arbetar kvar i bolaget till april 2021. I december 2020 tecknades ett avtal om avyttring av fastigheten Sandhagen 9 och frånträdde ägde rum i januari 2021. I februari 2021 föreslog Stockholms stad en markanvisning avseende kontor och bostäder i västra Hagastaden till Humlegården.

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 februari 2021

Tomas Eriksson
Ordförande

Per-Ove Bäckström
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Ola Evansson
Styrelseledamot

Anders Grånäs
Styrelseledamot

Karin Starrin
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

2020 jan-dec

2019 jan-dec

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Fastigheter area, kvm	550 120	558 627
Fastigheter, antal	59	59
Fastigheter marknadsvärde, mkr	35 735	34 538
Uthyrningsgrad, %	91	91
Överskottsgrad, %	76	75
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	-	5 716
Försäljning av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-
Investeringar i egna fastigheter, mkr	585	800
Finansrelaterade nyckeltal		
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,4
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,3	4,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	4,0	4,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	6,8
Belåningsgrad, %	38,6	40,7
Skuldkvot, ggr	11,9	11,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8
Soliditet, %	49,3	47,8
Eget kapital, mkr	18 028	16 913
Avkastning på eget kapital, %	6,4	20,5
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	13,5
Substansvärde, mkr	18 272	17 056
Substansvärde per aktie, sek	25 767	24 053
Förändring substansvärde per aktie, %	7,1	22,8
Övriga nyckeltal		
Medelantal anställda	87	87

Härledning av nyckeltal

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

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	1 586,5	1 354,5
Fastighetskostnader, mkr	-380,2	-339,8
Driftöverskott, mkr	1 206,3	1 014,7
Överskottsgrad, %	76	75

Substansvärde	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Utgående eget kapital, mkr	18 027,8	16 912,6
Återläggning av derivatskuld, mkr	307,6	181,0
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	-63,4	-37,3
Substansvärde, mkr	18 272,0	17 056,3
Antal aktier	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, sek	25 767	24 053

Finansiella risker

Belåningsgrad	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Räntebärande skulder, mkr	14 053,5	14 316,0
-Avdrag likvida medel, mkr	-250,1	-254,0
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>13 803,4</i>	<i>14 062,0</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	35 735,3	34 538,5
Belåningsgrad, %	38,6	40,7

Räntetäckningsgrad	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	920,4	819,4
Återläggning av räntenetto, mkr	229,3	141,9
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>1 149,7</i>	<i>961,3</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	6,8

Definitioner

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

Fastighetsrelaterade

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

Finansrelaterade

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

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

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

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



Kontakt

Anneli Jansson, Vd

Tel: 08-678 92 01

E-post: anneli.jansson@humlegarden.se

Mikael Andersson, CFO

Tel: 08-678 92 19

E-post: mikael.andersson@humlegarden.se

Madeleine Castenvik Holt, Marknads- och kommunikationschef

Tel: 08-678 92 35

E-post: madeleine.castenvik@humlegarden.se