

Halvårsrapport

januari–juni 2024

Hysesintäkter

999 mkr

Jan–jun 2023: 933 mkr.

Förvaltningsresultat

505 mkr

Jan–jun 2023: 487 mkr.

Perioden i korthet

(Jämförelsetalen avser januari–juni 2023 såvida inget annat anges.)

- Hysesintäkterna ökade med 7 procent och uppgick till 999 mkr (933).
- Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (93), inklusive tecknade men inte tillträdde hyresavtal.
- Driftöverskottet ökade med 7 procent till 723 mkr (678) och överskottsgraden uppgick till 72,4 procent (72,7).
- Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent till 505 mkr (487) och belastas av engångsposter om 24 mkr. Exklusive engångsposter uppgick ökningen till 9 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 38 257 mkr (38 168 per 31 dec 2023).
- Humlegårdens finansiella ställning är stark med en belåningsgrad om 32,2 procent, en räntetäckningsgrad om 4,0 ggr samt en skuldkvot om 8,8 ggr.
- Under 2024 har Humlegården emitterat gröna och hållbara obligationer om totalt 2 250 mkr.
- Standard & Poor's bekräftar Humlegårdens rating, BBB+ med positiva utsikter.

Om Humlegården 2024

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	60
Fastighetsvärde, mkr	38 257
Hysesvärde ¹ , mkr	2 149
Uthyrbar area, tkvm	540
Antal anställda	95

¹ Exklusive parkering.

HUMLEGÅRDEN

Vd-kommentar

Trots en utmanande marknad levererar Humlegården ökade hyresintäkter och en positiv utveckling av förvaltningsresultatet under det första halvåret. Vi har en stabil finansiell position och ses som ett kreditvärdigt och starkt bolag. I tider av osäkerhet ökar vikten av motståndskraft, långsiktighet och ständig utveckling.

Omvärd och marknadsläge

Den fortsatta turbulensen i omvärlden, med geopolitiska utmaningar och lågkonjunktur, har präglat årets första sex månader. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen bottnar under 2024 och den ekonomiska återhämtningen förväntas inledas i slutet av året.

Kontorsmarknaden i Stockholm är i sin helhet fortsatt något avvaktande och vakansnivåerna ökar på de flesta delmarknaderna. Utbudet har ökat och det finns en dold vakans genom ett ökande utbud även på andrahandsmarknaden. Det har skett en förflyttning i marknaden som innebär att lokalsökande bolag i större utsträckning söker sig mot kontor av hög kvalitet i de bästa lägena. Många bolag är också villiga att minska och optimera sina ytor till förmån för ett bättre läge.

Värdet av läge och kvalitet

Konkurrensen om kunderna har ökat och trenden är att det tar längre tid att hyra ut vakanta lokaler. Hyresnivåerna har också ökat under lång tid, vilket nu skapar en ökad förväntan från kunderna: vad är värdet av att hyra just här av just er? Våra fastigheter är belägna i attraktiva områden, med närhet till goda kommunikationer, restauranger, service och stadsliv. Men det räcker inte att ha bra fastigheter i attraktiva lägen om vi inte fyller platsen med rätt innehåll. Det är viktigare än någonsin att vi fortsätter utveckla våra platser för att möta kundernas behov och att vi fortsätter med strategiska investeringar. Alla investeringar går inte att kortsiktigt räkna

hem på de intäkter de enskilt genererar utan ger istället långsiktig avkastning genom att bidra till platsens attraktivitet och därmed efterfrågan och betalningsvilja i hela området.

Vi ser att flera av våra befintliga kunder satsar på att strukturera om hur de använder sin kontorsyta, och många vill även minska sin yta. I en tid då hybridarbetet blivit mer av en norm i många verksamheter upplever arbetsgivarna att det ställs högre krav på sammanhanget för att medarbetarna ska vilja komma till kontoret. Det leder bland annat till att kontorets läge och kvalitet har blivit allt viktigare.

Starka exempel på bra platsutveckling

Fokus för oss är att Humlegården skall vara kundernas val och konkurrenternas förebild. I våra senaste projekt har vi ökat servicegraden och flexibiliteten jämfört med tidigare. Delningsekonomin är helt klart här för att stanna och den gör att vi kan öka både servicenivån och verkningssgraden i våra hus. Det är en win-win för både Humlegården och våra kunder – även om befintliga kunder minskar sina egna ytor får vi in flera hyresgäster på samma yta när de också kan dela på mötesrum och gemensamma ytor i huset. Tanken är att våra kunder ska kunna ”hyra mindre, men få mer”.

Den digitala tekniken är en annan möjliggörare, och en digital förflyttning är en förutsättning för att vi ska kunna anpassa och utveckla arbetssätt, tjänster och erbjudanden för att bättre möta kundernas behov och utmaningar.

T-House på Engelbrektsplan

Ett av våra största kluster i Stockholm city utgörs av fastigheter i anslutning till Engelbrektsplan. Här pågår ett arbete med utvecklingen av bottenvåningarna i kvarteret – en avgörande del i upplevelsen av platsen. I början av året återinvigdes vårt eget kontor i T-House efter en omfattande utveckling. Där har variation, funktion och inspiration varit tre viktiga ledord. Satsningen har genererat mycket positiv respons bland såväl medarbetare som kunder och besökare och fungerar som ett inspirerande exempel på hur man skapar en plats som kan möta det nya dynamiska arbetslivet.

Målsättningen var att skapa ett kontor som både stöttar vårt arbetssätt samt stärker verksamheten och kulturen.



Foto: Emil Fagander

Gedigna studier och undersökningar bland medarbetarna har kombinerats med aktuell forskning kring vad som får människor att må bra och trivas i en miljö. Resultatet är flexibla arbetsplatser kombinerade med välutrustade mötes- och konferensrum och inbjudande loungeytor, som kan möta alla behov från enskilt fokusarbete eller digitala möten till miljöer för kreativa workshops eller större sammankomster. En yta har dedikerats till Humlegården Labs, ett forum för utveckling av Humlegårdens kunderbjudande. Utöver att vara en attraktiv mötes- och arbetsplats för alla medarbetare är kontoret även ett showroom som visar vad Humlegården kan skapa för sina kunder. I samband med inflyttningen på kontoret implementerades även Humlegårdens nya app, som gör det möjligt att boka, betala och låsa upp gemensamma mötesytor och funktioner i huset.

Origo – en ny standard för framtiden

Under våren invigdes även Origo, en helt ny kontorsfastighet i mötet mellan Solna och Sundbyberg, intill Swedbanks huvudkontor och Grow Hotel. Här har vi satt en ny standard för framtiden i form av flexibla kontor som tillgodoser höga förväntningar på både produktivitet, mötesplats och trivsel. Kunder som flyttat in noterar att medarbetarna väljer att komma till kontoret i högre grad än tidigare.

Origo är ett bra exempel på hur vi kombinerar inspiration med funktion för att ge besökaren en upplevelse utöver det vanliga. Huset är tänkt att utgöra en "Community builder" för hela området, och i arbetet med interiören har vi hämtat inspiration från hotellvärlden. En centralt placerad reception ansvarar för bemötandet och servicen i huset, ett kafé och mötesrum, tillgängliga både för kunder och besökare. I lobbyn finns också Origo Open Workspace, med fler arbetsstationer, mötesplatser och loungeytor som hyresgästerna i huset har tillgång till. I entréplanet hittar man en bistro och högst upp i huset finns en takbar, en takterrass på 400 kvm och ett orangeri tillgängligt för möten och event.

God finansiell hälsa

Vi fortsätter att fokusera på vårt kassaflöde, som är en bra indikator på finansiell hälsa och operativ effektivitet. Det starka kassaflödet ger oss utrymme för strategiska investeringar, operativ flexibilitet och ett långsiktigt förhållningssätt.

Vi fortsätter att bibehålla stabila nyckeltal under årets första sex månader. Driftöverskottet ökade med 7 procent, och förvaltningsresultatet ökade med 3,7 procent jämfört med föregående år och uppgick till 505 mkr. Förvaltningsresultatet belastades av ett par engångsposter, däribland en kostnad kopplad till ett markanvisningsavtal vi valde att inte förlänga. Exklusive dessa engångsposter ökade förvaltningsresultatet med 8,6 procent.

Humlegården har en fortsatt hög uthyrningsgrad om 92 procent (93). Majoriteten av de outhyrda ytorna, drygt 5 procentenheter, avser kommande projektfastigheter eller strategiska vakanser i fastigheter där vi arbetar med att skapa

rätt förutsättningar för den långsiktiga utvecklingen av platsen.

Vi har genomfört flera framgångsrika omförhandlingar och nyuthyrningar under våren och ser att vårt erbjudande möter marknadens efterfrågan väl. Ett exempel hämtas från Origo, där vi precis hyrt ut ytterligare ett kontorsplan om 2 500 kvm. En annan särskilt viktig uthyrning stod klar strax efter periodens utgång, då vi tecknade avtal med DNB som hyr ett helt hus vid Norrmalmstorg med en kontorsyta om cirka 8 300 kvm. En affär vi är mycket glada och stolta över, som bygger på en otrolig laginsats.

Fastighetsvärdet uppgick vid halvårsskiftet till 38,3 mdkr, vilket innebär en marginell värdeförändring om -0,3 procent sedan årsskiftet. Under första halvåret har avkastningskraven stabiliserats. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i vårt fastighetsbestånd är 4,5 procent, vilket är i nivå med avkastningskravet vid årsskiftet. Substansvärdet per aktie har ökat med 1,3 procent sedan årsskiftet och på rullande fem år har ökningen varit 8,6 procent i genomsnitt per år.

Under våren bekräftade Standard & Poor's Humlegårdens rating, BBB+ med positiva utsikter. Vi har fortsatt starkt förtroende i kreditmarknaden och vi har sett våra kreditmarginaler sjunka även under 2024. Skuldkvoten är låg och uppgick till 8,8 ggr vid halvårsskiftet. Belåningsgraden uppgick till 32,2 procent och räntetäckningsgraden till 4,0 ggr.

Under perioden togs ytterligare ett steg mot vårt långsiktiga mål om klimatneutralitet i hela verksamheten genom lanseringen av ett uppdaterat grönt ramverk, som både stöttar den viktiga omställningen mot en hållbar utveckling samtidigt som vi får bättre finansieringsvillkor och en förbättrad likviditetsberedskap.

Hållbart värdeskapande

För en långsiktig fastighetsägare som Humlegården är initiativen som bidrar till att stärka den hållbara utvecklingen en självklar del i vår vardag. Det innebär nya arbetssätt, utmanar traditionella affärsmodeller och skapar många möjligheter. Vi arbetar med förberedelserna inför införandet av CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), EU:s

utökade krav på hållbarhetsrapporteringen, som sätter tryck på den fortsatta omställningen. Ett exempel på ett större förändringsarbete som pågår är implementeringen av våra cirkulära principer, en process som stödjer oss i förflyttningen mot att arbeta mer cirkulärt samt mäta och följa upp resultatet. Under våren har vi påbörjat arbetet med etableringen av en återbrukshubb för att kunna skala upp användningen av återbrukat byggmaterial.

Aktivt arbetssätt skapar framtidens möjligheter

Vi verkar i en stark region och vi tror på Stockholms kontorsmarknad långsiktigt. Humlegården har en fastighetsportfölj i attraktiva lägen i Stockholm, Sveriges jobb- och tillväxtmotor. Vår kundbas är väldiversifierad och kreditvärdig. Vi har en mycket stark finansiell ställning. Sammantaget gör det oss rätt positionerade för att möta framtiden. Men det räcker inte för att kunna ta tillvara på möjligheterna framåt. Det är viktigt att bibehålla en ödmjuk inställning vad gäller effekterna av konjunkturen och ha en sund kostnadskontroll. Omvärlden blir dessutom alltmer komplex. Vi har fler och nya parametrar att ta hänsyn till, och det krävs lite mer av var och en av oss för att kunna navigera i den nya vardagen och våga satsa smart. Det krävs ett aktivt, nyfiket och framåtlat arbetssätt på alla positioner i bolaget – något jag med glädje ser bevis på varje dag när jag möter mina kollegor.

Jag vill därför rikta ett stort tack till våra engagerade medarbetare som verkligen utmärker Humlegården i marknaden. Jag tackar också våra stöttande, starka och stabila ägare. De utgör en viktig förutsättning i Humlegårdens fortsatta utveckling.

Stockholm i juli 2024



Anneli Jansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling

januari–juni 2024

723 mkr

driftöverskott.

92%

uthyrningsgrad.

Finansiell översikt

mkr	2024 jan–jun	2023 jan–jun
Hysesintäkter	999	933
Uthyrningsgrad, %	92	93
Driftöverskott	723	678
Överskottsgrad, %	72,4	72,7
Förvaltningsresultat	505	487
Värdeförändring fastigheter	-129	-1 548
Värdeförändring derivat	65	-61
Resultat före skatt	440	-1 122
Periodens resultat	361	-901
Substansvärde per aktie, kr	30 956	31 127
Förändring substansvärde per aktie, %	1,3	-3,7

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 7 procent och uppgick till 999 mkr (933). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent och uppgick till 971 mkr (914) där ökningen främst beror på indexökningar samt inflyttningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 juni 2024 uppgick till 92 procent (93). Under första halvåret har det gjorts uthyrningar om 9 000 kvm (15 000), motsvarande 36 mkr (67) i årshyra.

Det har genomförts omförhandlingar av hyresavtal om sammanlagt 34 mkr (21) i årshyra med ett totalt kontraktsvärde om 111 mkr.

Totalt sett summerar omförhandlingar och förlängningar till ett sammanlagt kontraktsvärde om 386 mkr.

Fastighetskostnaderna uppgick till 276 mkr (254) och har påverkats av engångsposter inom drift och underhåll. Vid exkludering av engångsposter uppgick fastighetskostnaderna till 266 mkr.

Driftöverskottet ökade totalt med 7 procent och uppgick till 723 mkr (678). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6 procent. Överskottsgraden uppgick totalt till 72,4 procent (72,7). Vid exkludering av engångsposter ökade driftöverskottet med 8 procent och överskottsgraden uppgick till 73,4 procent.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 24 mkr (20).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -175 mkr (-163). Finansiella kostnader ökade jämfört med föregående år vilket främst beror på att Stibor 3 månader stigit under perioden.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 gånger (4,1).
Läs mer under Finansiering, sidorna 9–10.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent och uppgick till 505 mkr (487). Vid exkludering av engångsposter ökade förvaltningsresultatet med 9 procent.

Värdeförändring

Värdeförändring fastigheter uppgick till -129 mkr (-1 548), vilket motsvarar en värdeförändring på -0,3 procent (-3,9) sedan räkenskapsårets början. Läs mer under Förändring av fastighetsvärdet, sidan 7. Periodens värdeförändring på räntederivat uppgick till 65 mkr (-61).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -79 mkr (221). Aktuell skatt uppgick till -59 mkr (-55) och resterande del utgörs av uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är framför allt hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 361 mkr (-901) vilket främst beror på ett ökat förvaltningsresultat men har även påverkats av värdeförändringar fastigheter och värdeförändringar räntederivat.

Kassaflöde

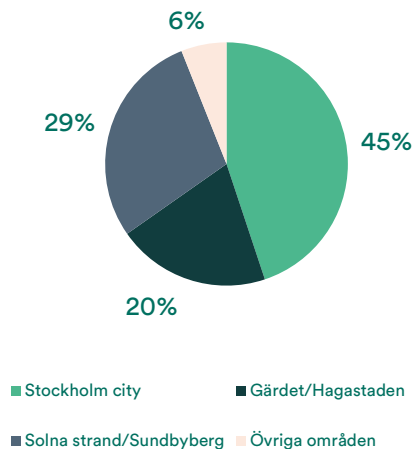
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 336 mkr (569). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -219 mkr (-535) och har påverkats av investeringar i egna fastigheter med -219 mkr (-534). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -216 mkr (68).

Utveckling av substansvärde

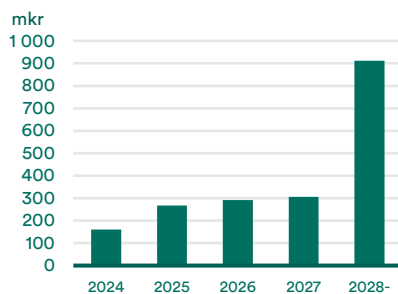
Substansvärdet uppgick till 30 956 kr per aktie, vilket är en ökning med 1,3 procent sedan räkenskapsårets början. Substansvärdet avser eget kapital med återläggning av verkligt värde för räntederivat och motsvarande uppskjuten skatt.

Våra fastigheter

Marknadsvärde per område 2024-06-30



Förfallostruktur¹⁾



¹⁾ Exklusive parkering.

Stockholms bästa lägen

Humlegården äger och förvaltar 60 fastigheter i några av Stockholms mest attraktiva kontorslägen. Fastigheterna är belägna inom fem kilometer från Stockholms city, med närhet till spårbunden kollektivtrafik. Ett samlat fastighetsbestånd fördelat på flera större kluster ger oss möjlighet att se till helheten och skapa ett starkt kunderbjudande, en välkomnande närmiljö och tillgång till bra service. Vi vill ge våra kunder bästa möjliga förutsättningar och vara förstahandsvalet för de som söker lokaler i våra områden. Vår målsättning är att skapa en bra kundupplevelse i alla steg och en långsiktig, hållbar drift och förvaltning, som utförs av kunniga husteam med ett stort fokus på service.

För att se alla våra fastigheter, besök humlegarden.se/fastighetsforteckning

Diversifierad och kreditvärdig kundbas

Humlegården har cirka 470 kunder varav de tio största hyresgästerna står för 35 procent av det kontrakterade hyresvärdet per 30 juni 2024. Kontraktsporföljen består av en diversifierad och kreditvärdig kundbas. En spridning av branscher, kundstorlek och olika typer av hyresgäster minskar risken för vakanser och hyresförluster.

Hyresvärdet per 30 juni 2024 uppgick till 2 149 mkr (2 022) varav kontorslokaler står för 84 procent. Den genomsnittliga hyrestiden uppgick till 4,1 år (4,4).

Värdeskapande genom projekt

Vi arbetar ständigt med att utveckla vårt kunderbjudande, öka digitaliseringen för att skapa smarta fastigheter samt stärka upplevelsen i våra hus och de områden där vi är verksamma. Varje år genomförs flera projekt som syftar till att restaurera och utveckla våra fastigheter. Allt för att framtidssäkra vårt kunderbjudande och skapa miljöer som stödjer våra kunders verksamheter på bästa sätt. Under första halvåret 2024 har vi investerat 125 mkr i våra befintliga fastigheter.

Vi strävar efter att skapa hållbara stadsmiljöer, vilket även återspeglas i vår projektutveckling där vi har högt ställda

ambitioner. Vi skapar värde genom att utveckla fastigheter och områden på strategiskt viktiga platser, där vi ser en långsiktig attraktivitet och en möjlighet att skapa ett starkt kunderbjudande. Målsättningen med våra projekt är att förverkliga potentialen och stärka attraktiviteten inom de marknadsområden där vi är etablerade. För närvarande pågår arbetet med två större projekt, Origo och Greenhouse i Solna. Under första halvåret 2024 uppgick investeringarna till 93 mkr i projekten. Vi arbetar aktivt med att skapa en pipeline av möjliga projekt som löpande kan startas inom den kommande 10–15-årsperioden.

För mer information om våra pågående och kommande/mojliga projekt, besök humlegarden.se/projekt



Greenhouse Solna strand Illustration: Walk the Room.



Origo. Fotograf: Emil Fagander

-0,3%

värdeförändring fastigheter.

4,5%

genomsnittligt direktavkastningskrav.

Förändring av fastighetsvärdet

Värdeförändring

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 38 257 mkr per 30 juni 2024 (38 168 per 31 dec 2023). Värdeförändringen uppgick till -129 mkr (-1 548), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,3 procent (-3,9) sedan räkenskapsårets början. Värdeförändringen under första halvåret är orealiserad och förklaras främst av investeringar (genomförda och ökade investeringsavdrag i värderingarna), samt marginellt ökade avkastningskrav. Samtidigt har höjda marknadshyresbedömningar påverkat värderingarna och värdeförändringen positivt. Fastighetsbeståndet har värderats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,51 procent (4,49 per 31 dec 2023), vilket är en ökning mot räkenskapsårets början med 2 punkter.

Marknadsvärdet har fastställts genom externvärderingar. Fastigheterna värderas externt två gånger per år av Cushman & Wakefield i enlighet med RICS Red Book Standards.

Investeringar i egna fastigheter

Under första halvåret har det investerats 219 mkr (534) i egna fastigheter. Cirka 40 procent avser investeringar i de pågående projektfastigheterna, läs mer under Värdeskapande genom projekt, sidan 6.

Transaktioner

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

Under första halvåret 2024 har inga transaktioner ägt rum.

Förändring marknadsvärde

Förändring av fastigheternas marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde 2023-12-31	38 168
+ Förvärv	-
+ Investeringar	219
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	-129
Marknadsvärde 2024-06-30	38 257

Fastighetsbestånd per segment, 2024-06-30

	Förvaltning	Projekt ¹⁾	Totalt
Antal fastigheter	58	2	60
Marknadsvärde, mkr	36 522	1 735	38 257
Andel av marknadsvärde, %	95	5	100

¹⁾ Avser projektklassade fastigheter

Hållbarhet

”Humlegården fokuserar på att skapa en långsiktigt hållbar förvaltning, samtidigt som vi skapar värde för våra intressenter och samhället.”

100%

Andel grön och hållbarhetslänkad finansiering.

Vår hållbarhetsstrategi

Utgångspunkten för Humlegårdens hållbarhetsarbete är vårt åtagande mot FN:s Global Compact och FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Vår hållbarhetsstrategi består av fyra fokusområden: Samarbeten, Kunder och fastigheter, Stadsmiljöer och Medarbetare. Varje fokusområde har en tydlig koppling till FN:s Globala mål och till Humlegårdens långsiktiga mål.

Förra året genomförde Humlegården en dubbel väsentlighetsanalys baserad på kraven i CSRD/ESRS (Corporate Sustainability Reporting Directive samt European Sustainability Reporting Standards). Väsentlighetsanalysen innebär att vi har identifierat våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor, vilka vi i år integrerar i våra mål, policies och handlingsplaner.

Lång- och kortsiktiga hållbarhetsmål

Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala i hela vår värdekedja senast 2045. Våra klimatmål år 2030 är validerade av Science Based Targets initiative för scope 1 och 2. Därutöver har Humlegården som egen målsättning att även halvera utsläppen av växthusgaser inom scope 3. Vi mäter vår utveckling mot basår 2019. Vi har även följande delmål:

- Minskad energianvändning med 32 procent till 2030, med basåret 2019.
- Alla projekt ska 2030 genomföras enligt cirkulära principer.

För att hålla fokus i arbetet har vi definierat årliga hållbarhetsmål kopplat till vår hållbarhetsstrategi och vår väsentlighetsanalys. Ett urval presenteras högst upp till höger tillsammans med halvårets resultat.

Hållbarhetsmål 2024	2024-06-30 (%)	Mål 2024 (%)
Andel grön och hållbarhetslänkad finansiering	100	100
Andel certifierade förvaltningsfastigheter (LOA)	100 ¹⁾	100
Andel ny- och ombyggnadsprojekt utförda enligt cirkulära principer ²⁾	20	10

¹⁾ 56 % av förvaltningsfastigheterna är under omcertifiering (LOA)
²⁾ Andel projektvolym överstigande 3 miljoner påbörjade tidigast 1 januari 2023, och avslutade senast 31 december 2024

Viktiga händelser under perioden

Humlegården har flyttat fram positionerna inom flera centrala hållbarhetsfrågor under årets första sex månader. Ett exempel är den gapanalys som genomförts, där vi kartlagt hur vi ligger till avseende CSRD. Under våren startades en intern operativ tvärgrupp som kommer att arbeta med implementeringen av den nya lagstiftningen. Vi har även fortsatt arbetet med införandet av cirkulära principer i lokalanpassningar och nyproduktion samt fattat beslut om att etablera en återbrukshubb. Denna planeras stå klar efter årsskiftet. I våra fastigheter har vi genomfört hållbarhetsåtgärder så som ny solcellsanläggning, energibesparande åtgärder samt fattat beslut om upphandling av geoenergianläggning.

En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i Humlegårdens års- och hållbarhetsredovisning, läs mer på humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/hallbarhet/hallbarhetsrapporter.

Finansiering

8,8 ggr

Skuldkvot.

BBB+

Positiva utsikter – S&P.

Finansiell ställning

Under första halvåret 2024 visade kreditmarknaderna en förbättring med en ökad aktivitet jämfört med tidigare år, bland annat till följd av att Riksbanken sänkte styrräntan till 3,75 procent. De flesta marknadsaktörer gör nu bedömningen att vi nått räntetoppen och att räntorna kommer att sjunka under 2024 och 2025. Humlegården har under den turbulenta tiden stått stadigt bland annat tack vare starka operationella kassaflöden och låg belåningsgrad.

Under 2024 bekräftades kreditratingen från Standard & Poor's, BBB+ med positiva utsikter. Humlegårdens obligationer handlas nu nära bolagen med A-minus rating.

Derivatportföljen hade vid halvårsskiftet en nominell volym om 9 930 mkr, att jämföra med räntebärande skulder om cirka 12 702 mkr. Kombinationen av en lång genomsnittlig räntebindning om 4,0 år och en genomsnittlig ränta om 2,9 procent gör att Humlegården har en relativt låg finansiell risk i finansnettot de kommande åren.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 ggr under det första halvåret, vilket är en hög nivå i jämförelse med branschen i stort. Vid exkludering av engångsposter var räntetäckningsgraden för perioden 4,2 ggr. Belåningsgraden är låg och uppgick vid halvårsskiftet till 32,2 procent. Täckta låneförfall kommande 18 månader uppgick till 140 procent vilket indikerar en låg ränterisk. Obligationsförfallen under 2024 och 2025 uppgår nu till 1 034 mkr och kreditfaciliteterna till totalt 3,2 mdkr. Humlegården har därmed en mycket god likviditetsberedskap.

Grön och hållbar finansiering

Hela Humlegårdens externa finansiering är antingen grön eller hållbarhetslänkad sedan 2021. Humlegården har hållbarhetslänkade banklån samt kreditlöften och både ett hållbarhetslänkat samt ett grönt ramverk. Detta erbjuder investerare i obligationsmarknaden möjligheten att bidra till Humlegårdens omställning till klimatneutralitet. I januari 2024 emitterade Humlegården som andra fastighetsbolaget i Norden obligationer under det hållbarhetslänkade ramverket.

Viktiga händelser under perioden

Under 2024 har Humlegården emitterat gröna och hållbara obligationer om totalt 2 250 mkr samt utökat mängden senior bankfinansiering. Av obligationsemissionerna har 1 250 mkr emitterats under det nya gröna ramverket, med löptider om 5, 7 och 10 år. Vidare har vi emitterat 1 000 mkr i hållbarhetslänkade obligationer med 5-årig löptid. Emissionerna är ett tydligt kvitto på att Humlegården ses som ett attraktivt och kreditvärdigt fastighetsbolag. Kapitalet användes för återköp och refinansiering av obligationer. Dessa förändringar har medfört att Humlegårdens kapitalbindning har stärkts avsevärt från 3,0 till 3,7 år.

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

32,2%

Belåningsgrad.

4,0 ggr

Räntetäckningsgrad första halvåret.

Finansiella nyckeltal

	Policy	2024-06-30	2023-06-30
Mål			
Belåningsgrad, %	ej genom aktivt agerande överstiga 50	32,2	31,9
Skuldkvot, ggr	ej varaktig över 13	8,8	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	4,0	4,1
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning, år	minst 2,0	3,7	3,3
Låneförfall 12 mån, %	max 35	4,3	16,3
Lånelöften och likvida medel 12 månader, %	minst 100	652	149
Ränterisk			
Räntebindning, år	minst 2,0	4,0	3,5
Räntebindningsförfall 12 mån, %	max 70	8,3	30,6
Kreditrisk			
Motpartsrating	lägst A-	uppfyllt	uppfyllt
Valutarisk			
Valutaexponering	ej tillåten	uppfyllt	uppfyllt

Låneförfallstruktur, per 2024-06-30

Nominellt belopp (mkr)

Förfall	Certifikat	Obligationer	Banklån	Totalt	Andel	Ränteförfall	Andel
	198			198	2%		
År 1		344	0	344	3%	1 052	8%
År 2		1 240	2 100	3 340	26%	350	3%
År 3		2 100	0	2 100	17%	3 800	30%
År 4		930	2 040	2 970	23%	1 000	8%
År 5 eller senare		2 250	1 500	3 750	30%	6 500	51%
Totalt	198	6 864	5 640	12 702	100%	12 702	100%

Resultaträkning – koncernen

mkr	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Hysesintäkter ¹⁾	999,3	932,8	1 891,9
Driftskostnader	-126,6	-117,4	-221,5
Underhållskostnader	-15,2	-9,2	-20,7
Fastighetskostnader	-76,3	-74,2	-147,8
Fastighetsadministration	-57,8	-53,6	-101,4
Summa fastighetskostnader	-275,9	-254,4	-491,4
Driftöverskott	723,4	678,4	1 400,5
Central administration	-23,5	-19,8	-42,8
Övriga rörelsekostnader	-11,2	-	-1,9
Finansiella intäkter	5,0	2,9	8,6
Finansiella kostnader	-180,0	-165,6	-344,7
Tomträttsavgälder	-8,9	-8,9	-17,9
Förvaltningsresultat	504,8	487,0	1 001,8
Värdeförändringar fastigheter	-129,3	-1 547,7	-2 579,7
Värdeförändringar derivat	64,5	-60,9	-508,3
Resultat före skatt	440,0	-1 121,6	-2 086,2
Aktuell skatt	-58,9	-55,1	-85,7
Uppskjuten skatt	-20,4	276,1	503,5
Periodens resultat	360,7	-900,6	-1 668,4
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	360,7	-900,6	-1 668,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

1) Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 56 mkr (59) för perioden jan–jun 2024 och motsvarar 6 procent (6) av totala hyresintäkter.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat – koncernen

mkp	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Periodens resultat	360,7	-900,6	-1 668,4
Poster som inte kan omföras till periodens resultat:			
Omvärderingar av förmånsbestämda pensionsplaner	-25,0	10,3	12,7
Skatt hänförligt till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	5,1	-2,1	-2,6
Summa periodens övriga totalresultat	-19,9	8,2	10,1
Periodens totalresultat	340,8	-892,4	-1 658,3
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	340,8	-892,4	-1 658,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	38 257,2	38 650,9	38 167,8
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	589,3	589,3	589,3
Derivat	429,9	812,8	365,4
Övriga anläggningstillgångar	5,8	7,1	7,3
Summa anläggningstillgångar	39 282,2	40 060,1	39 129,8
Omsättningstillgångar	359,9	462,7	350,0
Likvida medel	380,6	382,7	480,1
Summa omsättningstillgångar	740,5	845,4	830,1
SUMMA TILLGÅNGAR	40 022,7	40 905,5	39 959,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 293,0	22 718,1	21 952,2
Uppskjuten skatteskuld	3 728,9	3 940,6	3 713,7
Långfristiga räntebärande skulder	12 155,6	10 641,0	10 142,4
Övriga långfristiga skulder	734,3	707,2	708,3
Summa långfristiga skulder	16 618,8	15 288,8	14 564,4
Kortfristiga räntebärande skulder	536,3	2 070,2	2 755,2
Övriga kortfristiga skulder	574,6	828,4	688,1
Summa kortfristiga skulder	1 110,9	2 898,6	3 443,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 022,7	40 905,5	39 959,9

Kassaflödesanalys – koncernen

mkr	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	723,4	678,4	1 400,5
Central administration	-23,5	-19,8	-42,8
Övriga rörelsekostnader	-11,2	0,0	0,0
Ej kassaflödespåverkande poster	-0,3	0,1	2,7
Erhållen ränta	5,0	2,9	8,6
Betald ränta	-126,0	-129,0	-322,6
Betald skatt	-62,0	38,5	-86,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	505,4	571,1	960,0
Nettoförändring av rörelsekapital	-169,9	-2,0	82,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335,5	569,1	1 042,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-	-92,5
Investeringar i egna fastigheter	-218,7	-533,6	-990,0
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-0,1	-1,8	-5,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218,8	-535,4	-1 088,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	2 987,6	518,8	1 658,0
Amortering av lån	-3 203,8	-451,3	-1 414,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-216,2	67,5	244,0
Periodens kassaflöde	-99,5	101,2	198,6
Likvida medel vid periodens början	480,1	281,5	281,5
Likvida medel vid periodens slut	380,6	382,7	480,1

Segmentredovisning – koncernen

Resultaträkning, mkr	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Hysesintäkter	1 000,8	890,7	6,0	49,8	-7,5	-7,7	999,3	932,8
Fastighetskostnader	-276,5	-249,2	-6,9	-12,9	7,5	7,7	-275,9	-254,4
Driftöverskott	724,3	641,5	-0,9	36,9	0,0	0,0	723,4	678,4
Central administration					-23,5	-19,8	-23,5	-19,8
Övriga rörelsekostnader					-11,2		-11,2	0,0
Finansnetto					-175,0	-162,7	-175,0	-162,7
Tomträttsavgälder	-8,9	-8,9					-8,9	-8,9
Förvaltningsresultat	715,4	632,6	-0,9	36,9	-209,7	-182,6	504,8	487,0
Värdeförändringar fastigheter	-80,2	-1 484,2	-49,1	-63,5			-129,3	-1 547,7
Värdeförändringar derivat					64,5	-60,9	64,5	-60,9
Resultat före skatt	635,2	-851,6	-50,0	-26,6	-145,2	-243,5	440,0	-1 121,6
Skatt					-79,3	221,0	-79,3	221,0
Periodens resultat	635,2	-851,6	-50,0	-26,6	-224,5	-22,5	360,7	-900,6

Nyckeltal	Förvaltning		Projekt		Ej fördelade poster och elimineringsar		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Marknadsvärde fastigheter, mkr	36 522,2	37 122,9	1 735,0	1 528,0			38 257,2	38 650,9
Investeringar i egna fastigheter, mkr	126,0	236,1	92,7	297,5			218,7	533,6
Överskottsgrad, %	72,4	72,0	-	74,1			72,4	72,7

Resultaträkning – moderbolaget

mkr	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan-dec
Nettoomsättning	101,5	97,2	184,2
Administrations- och försäljningskostnader	-125,4	-119,9	-226,8
Rörelseresultat	-23,9	-22,7	-42,6
Nedskrivningar i dotterbolag	-	-	-31,8
Finansiella intäkter	252,6	193,6	430,2
Finansiella kostnader	-300,7	-245,9	-528,5
Resultat efter finansiella poster	-72,0	-75,0	-172,7
Bokslutsdispositioner	151,3	191,7	288,0
Resultat före skatt	79,3	116,7	115,3
Aktuell skatt	-17,9	-23,7	-34,7
Periodens resultat	61,4	93,0	80,6

Balansräkning i sammandrag – moderbolaget

mkr	30 jun 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	4,4	5,1
Materiella anläggningstillgångar	1,0	1,2
Finansiella anläggningstillgångar	19 414,5	18 644,4
Omsättningstillgångar	8 737,9	8 443,0
Summa tillgångar	28 157,8	27 093,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 309,5	7 248,1
Obeskattade reserver	56,1	56,1
Långfristiga skulder	12 278,3	10 255,2
Kortfristiga skulder	8 513,9	9 534,3
Summa eget kapital och skulder	28 157,8	27 093,7

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Nettoomsättningen uppgick till 102 mkr (97). Rörelseresultat uppgick till -24 mkr (-23). Periodens resultat uppgick till 61 mkr (93). Externa räntebärande skulder minskade med 19 mkr under perioden och uppgick till 12 692 mkr (12 711). 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 2023 på sidorna 57–62 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, övriga omvärldsrisker 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 gjorts efter publiceringen av års- och hållbarhetsredovisningen 2023.

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 2023.

Fastighets- och ägarförteckning

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

Medarbetare

Antal anställda uppgick till 95 anställda (91 per 31 dec 2023).

Händelser efter balansdagen

Inga händelser att rapportera.

Halvårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 9 juli 2024

Anders Grånäs
Ordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Lars Hallkvist
Styrelseledamot

Hans Ljungkvist
Styrelseledamot

Jonas Rosman
Styrelseledamot

Åsa Röhs
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Verkställande direktör

Nyckeltal – koncernen

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastigheter area, kvm	539 908	507 696	512 099
Fastigheter, antal	60	59	60
Fastigheter marknadsvärde, mkr	38 257	38 651	38 168
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	92	93	93
Överskottsgrad, %	72,4	72,7	74,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, mkr	-	-	93
Investeringar i egna fastigheter, mkr	219	534	990
Finansrelaterade nyckeltal			
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,6	2,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	4,0	3,5	4,4
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,7	3,3	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,1	4,1
Belåningsgrad, %	32,2	31,9	32,5
Skuldkvot, ggr	8,8	9,3	9,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,6
Soliditet, %	55,7	55,5	54,9
Eget kapital, mkr	22 293	22 718	21 952
Avkastning på eget kapital, %	3,3	-7,8	-7,3
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	-4,7	-4,3
Substansvärde, mkr	21 952	22 073	21 662
Substansvärde per aktie, kr	30 956	31 127	30 548
Förändring substansvärde per aktie, %	1,3	-3,7	-5,5
Övriga nyckeltal			
Antal anställda ²⁾	95	91	91

¹⁾Inklusive tecknade men inte tillträdna hyresavtal

²⁾För första halvåret 2023 redovisas medelantal anställda

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. För mer information om hur vi definierar våra nyckeltal, besök humlegarden.se/definitioner.

Resultat och ställning

Driftöverskott och överskottsgrad	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Hysesintäkter, mkr	999,3	932,8	1 891,9
Fastighetskostnader, mkr	-275,9	-254,4	-491,4
Driftöverskott, mkr	723,4	678,4	1 400,5
Överskottsgrad, %	72,4	72,7	74,0
Substansvärde	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Utgående eget kapital, mkr	22 293,0	22 718,1	21 952,2
Återläggning av derivatskuld, mkr	-429,9	-812,8	-365,4
Uppskjuten skatt på derivatskuld, mkr	88,6	167,4	75,3
Substansvärde, mkr	21 951,7	22 072,7	21 662,0
Antal aktier	709 119	709 119	709 119
Substansvärde per aktie, kr	30 956	31 127	30 548

Finansiella risker

Belåningsgrad	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Räntebärande skulder, mkr	12 691,9	12 711,2	12 897,6
-Avdrag likvida medel, mkr	-380,6	-382,7	-480,1
<i>Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, mkr</i>	<i>12 311,3</i>	<i>12 328,5</i>	<i>12 417,5</i>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	38 257,2	38 650,9	38 167,8
Belåningsgrad, %	32,2	31,9	32,5
Räntetäckningsgrad	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Förvaltningsresultat, mkr	504,8	487,0	1 001,8
Återläggning av räntenetto, mkr	167,5	156,4	323,3
<i>Justerat förvaltningsresultat, mkr</i>	<i>672,3</i>	<i>643,4</i>	<i>1 325,1</i>
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,1	4,1

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